



盐城东方投资开发集团有限公司

2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

募集说明书

注册金额	不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元）
发行金额	不超过 11.20 亿元（含 11.20 亿元）
增信情况	无增信
发行人	盐城东方投资开发集团有限公司
发行人主体信用评级	AA+
本期债券信用等级	本期债券无评级
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



联席主承销商



签署日期：2026 年 3 月

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人为自主经营、自担风险的市场化经营主体，不再关联地方政府信用，不再承担政府融资功能，地方政府对企业的债务不承担偿还责任。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

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

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。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第一节所述的各项风险提示及说明。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中的“风险提示及说明”有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务金额为 518.03 亿元，占同期末总负债的比例为 83.13%，公司有息债务规模较大，未来财务费用将有所增长，对净利润产生一定影响，未来还款压力较大。但因发行人的信用记录较好，持有大量变现能力良好的流动资产且和银行等金融机构保持了良好的关系，必要时可以通过银行渠道继续融资和资本市场直接融资缓解发行人的债务风险。

（二）截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 1,042,421.79 万元、1,214,931.15 万元和 1,364,694.73 万元，占总资产的比重分别为 13.24%、13.16%和 14.05%，金额较大且较为集中，主要欠款方为盐城经济技术开发区财政局。盐城经济技术开发区财政局应收账款未来发生坏账损失的可能性较小，报告期内回款进度较慢，发行人应收账款回收周期较长，将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转造成较大的压力。

（三）截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 2,132,001.40 万元、3,343,504.54 万元及 3,465,277.62 万元，占总资产的比例分别为 27.08%、36.21%及 35.67%，发行人其他应收款占资产总额的比重较高。其他应收款的主要欠款方为盐城成大城市建设发展有限公司及盐城经济技术开发区财政局，主要是与成大城建因区内开发建设发生的往来款和为成大城建代垫的拆迁款，以及因园区运营和建设对开发区财政局形成的往来款等，发生坏账的可能性较小，但如果发行人对往来款项管理不当，或不能及时进行结算处理，可能影响公司资金周转，进而将对公司的经营产生不利影响。

（四）截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产合计 2,129,092.17 万元，占 2025 年 9 月末总资产的比例为 21.92%，占净资产的比例为 61.14%，发行人受限资产占比较大，一定程度上影响发行人对于资产的运用，特别是在极端情况下银行等债

权人享有抵押资产优先受偿的权利可能会影响债券持有人权利的行使。

（五）2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-278,140.51 万元、-1,095,220.62 万元和 88,897.61 万元，近两年公司投资活动现金净流出额较大。如果未来投资活动现金流入不佳，可能对偿还债务产生不利影响。

（六）2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人分别获得政府补贴 10,561.17 万元、26,631.56 万元和 122.58 万元，占当期净利润的比例分别为 13.13%、33.08%和 0.32%。发行人获得的补助主要为专项资金补助，具有一定的可持续性。但是如果上述情况发生变化，将对公司的偿债能力产生不利影响。

（七）近两年及一期，发行人营业毛利率分别为 42.82%、44.87%和 44.10%，最近两年发行人营业毛利率逐年上升，主要系租赁及物业管理业务毛利率上升所致。未来受宏观环境及市场因素的影响，发行人仍存在毛利率下降的可能性，发行人偿债能力可能因此受到不利影响。

（八）近两年及一期，发行人分别取得投资收益 59,718.02 万元、1,938.30 万元和 21,230.28 万元。截至 2025 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值合计 329,396.62 万元。虽然发行人已累积了一定的投资经验，但受外部宏观环境及市场因素的影响，存在投资亏损的风险。如果发行人未来存在重大股权投资亏损项目，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

（九）近两年及一期末，发行人其他非流动金融资产账面价值分别为 410,538.41 万元、425,333.30 万元和 436,652.92 万元，占当期末总资产的比例分别为 5.21%、4.61%和 4.50%。其他非流动金融资产主要为发行人所投资基金，发行人主要以 LP 身份参与基金投资，退出机制主要包括业绩承诺、IPO 或大股东回购等，受宏观经济环境、所投资行业景气程度、证券市场波动影响，发行人基金投资面临退出时间不确定、收益不稳定的风险。

（十）截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 172.18 亿元，占 2025 年 9 月末净资产的 49.28%，担保对象主要是江苏世纪新城投资控股集团有限公司、盐城市国有资产投资集团有限公司等国有企业，经营情况均良好。经营性担保业务主要由子公司东方担保开展。尽管发行人在承保时会为客户还款能力和意愿进

行调查评估、设置反担保措施进行风险控制，但如果反担保措施未能执行到位，可能导致担保公司业务开展及经营业绩受到不利影响。

（十一）近两年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 2,106,227.28 万元、2,211,458.39 万元及 2,318,993.53 万元，占总资产的比重分别为 26.75%、23.95%和 23.87%。发行人投资性房地产公允价值可能受国家政策变动及市场供需状况影响，若未来公允价值变动较大，将会对发行人的盈利能力产生一定影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券主要发行条款

本期债券全称“盐城东方投资开发集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”。本期债券发行总额不超过人民币 11.20 亿元（含 11.20 亿元）。本期债券期限 5 年。本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。债券采用单利计息，付息频率为按年，到期一次性偿还本金。

（二）本期债券的募集资金用途

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，仅用于偿还“23 盐投 01”本金。

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还到期公司债券本金以外的其他用途。

（三）增信措施

本期债券无增信措施。

（四）重要投资者保护条款

本期债券设置发行人偿债保障承诺和救济措施等投资者保护条款。具体条款内容参见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（五）《债券持有人会议规则》及相关约定

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，

以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（六）《债券受托管理协议》相关约定

为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国金证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。投资者认购和/或持有本期债券视为同意国金证券作为本期债券的受托管理人，并视为同意《债券受托管理协议》项下的相关约定。

（七）违约事项及纠纷解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过向本期债券受托管理人注册地的法院提起诉讼的方式解决争议。具体参见募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（八）本期债券信用评级

本期债券无评级。发行人最新主体评级为中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 6 月 13 日出具的《盐城东方投资开发集团有限公司 2025 年度跟踪评级报告》（编号：信评委函字[2025]跟踪 0485 号），主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

（九）质押式回购安排

本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（十）询价方式

本期债券面向符合相关法律法规规定的专业投资者非公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

（十一）本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

目录

声明	1
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	4
目录	7
释义	10
第一节 风险提示及说明.....	12
一、与发行人相关的风险.....	12
二、与本期债券相关的投资风险.....	21
第二节 发行条款	23
一、本期债券的基本发行条款.....	23
二、本期债券的特殊发行条款.....	24
三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排.....	24
第三节 募集资金运用.....	26
一、本次债券的募集资金规模.....	26
二、本期债券募集资金使用计划.....	26
三、募集资金的现金管理.....	26
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	26
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	27
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	29
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	30
八、前次公司债募集资金使用情况.....	30
第四节 发行人基本情况.....	32
一、发行人基本信息.....	32
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	32
三、发行人的股权结构.....	34
四、发行人的重要权益投资情况.....	35
五、发行人的治理结构等情况.....	38
六、发行人董事及高级管理人员基本情况.....	45
七、发行人主营业务情况.....	47
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	79

第五节 发行人主要财务情况.....	81
一、发行人财务报告总体情况.....	81
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	84
三、发行人财务状况分析.....	96
第六节 发行人信用状况.....	158
一、发行人及本期债券信用评级情况.....	158
二、发行人其他信用情况.....	158
第七节 增信情况	162
第八节 税项	163
一、增值税	163
二、所得税	163
三、印花税	163
四、税项抵销	164
五、声明	164
第九节 信息披露安排.....	165
（一）未公开信息的传递、审核、披露流程.....	165
（二）信息披露事务负责人.....	166
（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责 ...	166
（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程.....	166
（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度	167
第十节 投资者保护机制.....	169
一、发行人偿债保障措施承诺.....	169
二、救济措施	170
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	171
一、违约情形及认定.....	171
二、违约责任及免除.....	171
三、争议解决方式.....	172
四、以本募集说明书约定为准.....	172
第十二节 持有人会议规则.....	173
第十三节 受托管理人.....	190
第十四节 发行有关机构.....	213
一、发行人	213
二、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	213

三、联席主承销商：招商证券股份有限公司	213
四、联席主承销商：浙商证券股份有限公司	213
五、联席主承销商：国联民生证券承销保荐有限公司	214
六、律师事务所	214
七、会计师事务所	214
八、公司债券登记、托管、结算机构	215
九、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所	215
十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系 ...	215
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	216
发行人律师声明	228
第十六节 备查文件	230
一、本期债券的备查文件如下：	230
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件	230

释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人、本公司、公司、东方集团、集团公司、盐城东方	指	盐城东方投资开发集团有限公司
开发区管委会、管委会	指	盐城经济技术开发区管理委员会
控股股东、股东	指	盐东方产业投资集团有限公司
实际控制人	指	盐城市人民政府
董事会	指	盐城东方投资开发集团有限公司董事会
经济技术开发区、开发区、经开区、园区	指	盐城经济技术开发区
开发区财政局、财政局	指	盐城经济技术开发区财政局
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《挂牌规则》	指	《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》
交易所、上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、国金证券	指	国金证券股份有限公司
联席主承销商	指	招商证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司、国联民生证券承销保荐有限公司
发行人律师、律师	指	江苏一正律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）
最近两年及一期、报告期	指	2023年度、2024年度及2025年1-9月
本募集说明书、募集说明书	指	《盐城东方投资开发集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》、《受托管理协议》、债券受托管理协议、受托管理协议	指	《盐城东方投资开发集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》、债券持有人会议规则、持有人会议规则	指	《盐城东方投资开发集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》
本次债券	指	盐城东方投资开发集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券	指	盐城东方投资开发集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
东方建设	指	盐城东方建设投资股份有限公司
东方市政	指	江苏沿海东方市政建设股份有限公司
东方担保	指	盐城市东方融资担保有限公司
东方物业	指	盐城市东方物业管理有限公司
同创物资	指	盐城市同创物资贸易有限公司
东方新城	指	江苏东方新城建设投资有限公司
东方园林	指	盐城东方园林工程有限公司
永泰投资	指	盐城永泰投资发展有限公司
东方租赁	指	江苏东方融资租赁有限公司
东方搜好车	指	盐城东方搜好车汽车服务有限公司
津信置业	指	盐城津信东方置业有限公司
东方资本	指	ORIENTAL CAPITAL CO.,LTD

元、万元、亿元	指	如无特别说明，分别为人民币元、人民币万元、人民币亿元
---------	---	----------------------------

注：本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息债务规模较大且存在集中兑付压力的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人合并报表口径有息负债为 518.03 亿元，其中，发行人短期债务规模合计 151.04 亿元，占有息债务的比例为 29.16%。发行人短期债务占比相对较高，一方面主要系发行人过往长期债务逐渐到期，将其计入一年内到期的非流动负债所致；另一方面主要系发行人综合考虑在手批文、资金成本及资金需求情况，增加了较多短期限债券，包括超短期融资券等，计入其他流动负债所致。发行人有息债务规模较大，短期债务占比较高，未来发行人财务费用将有所增长，对净利润产生一定影响，未来发行人有息负债的还款压力较大且存在集中兑付风险。

2、投资活动现金流出较大的风险

近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-278,140.51 万元、-1,095,220.62 万元和 88,897.61 万元，近两年投资活动现金净流出额较大。如果未来投资活动现金流入不佳，可能对偿还债务产生不利影响。

3、对外担保导致的或有负债风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 172.18 亿元，占 2025 年 9 月末净资产的 49.28%，担保对象主要是江苏世纪新城投资控股集团有限公司、盐城市国有资产投资集团有限公司等国有企业，经营情况均良好。发行人报告期内与江苏世纪新城投资控股集团有限公司存在互保情形。发行人经营性担保业务主要由子公司东方担保开展。针对非经营性担保，若主要被担保对象经营情况出现异常，互保可能引发债务交叉传导风险。针对经营性担保，尽管发行人在承保时会

对客户还款能力和意愿进行调查评估、设置反担保措施进行风险控制，但如果反担保措施未能执行到位，可能导致担保公司业务开展及经营业绩受到不利影响。

4、应收账款占比较高的风险

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 1,042,421.79 万元、1,214,931.15 万元和 1,364,694.73 万元，占总资产的比重分别为 13.24%、13.16%和 14.05%，金额较大且较为集中，主要欠款方为盐城经济技术开发区财政局。盐城经济技术开发区财政局应收账款未来发生坏账损失的可能性较小，报告期内回款进度较慢，发行人应收账款回收周期较长，将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转造成较大的压力。

5、其他应收款占比较高的风险

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 2,132,001.40 万元、3,343,504.54 万元及 3,465,277.62 万元，占总资产的比例分别为 27.08%、36.21%及 35.67%，发行人其他应收款占资产总额的比重较高。其他应收款的主要欠款方为盐城成大城市建设发展有限公司及盐城经济技术开发区财政局，主要是与成大城建因区内开发建设发生的往来款和为成大城建代垫的拆迁款，以及因园区运营和建设对开发区财政局形成的往来款等，发生坏账的可能性较小，但如果发行人对往来款项管理不当，或不能及时进行结算处理，可能影响公司资金周转，进而将对公司的经营产生不利影响。

6、受限资产占比较高的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产合计 2,129,092.17 万元，占 2025 年 9 月末总资产的比例为 21.92%，占净资产的比例为 61.14%。主要为发行人为取得银行贷款而向银行抵押的土地使用权和地上建筑物等。发行人受限资产占比较大，一定程度上影响发行人对于资产的运用，特别是在极端情况下银行等债权人享有抵押资产优先受偿的权利可能会影响债券持有人权利的行使。

7、存货价值波动风险

截至 2025 年 9 月末，发行人存货账面金额为 772,984.60 万元，占总资产的比重为 7.96%，受宏观经济、国家政策以及盐城市政府的政策影响，公司土地价值

可能发生波动，同时由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处环境发生不利影响，如果未来土地价值发生减值，发行人将面临存货价值波动的风险。

8、投资性房地产价值波动风险

截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产账面价值为 2,318,993.53 万元，占总资产的比重为 23.87%。公司投资性房地产主要为公司用于对外租赁的商业地产和标准厂房，按照公允价值计量。房地产价格受宏观经济、国家政策的影响较大，如果未来投资性房地产公允价值发生变动，发行人将面临投资性房地产价值波动的风险。

9、未来经营支出较大的风险

公司作为开发区内最重要的建设主体，负责开发区内房屋建设、租赁及物业管理等业务，未来经营性投资支出较大。较大的投资支出，可能使公司债务水平和债务负担上升，增加公司的偿债压力。

10、发行人净利润依赖政府补贴的风险

近两年及一期，发行人分别获得政府补贴 10,561.17 万元、26,631.56 万元和 122.58 万元，占当期净利润的比例分别为 13.13%、33.08%和 0.32%。发行人获得的补助主要为专项资金补助，具有一定的可持续性。但是如果上述情况发生变化，将对公司的偿债能力产生不利影响。

11、股权投资风险

近两年及一期，发行人分别取得投资收益 59,718.02 万元、1,938.30 万元和 21,230.28 万元。截至 2025 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值合计 329,396.62 万元。虽然发行人已累积了一定的投资经验，但受外部宏观环境及市场因素的影响，存在投资亏损的风险。如果发行人未来存在重大股权投资亏损项目，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

12、基金投资风险

近两年及一期末，发行人其他非流动金融资产账面价值分别为 410,538.41 万

元、425,333.30万元和436,652.92万元，占当期末总资产的比例分别为5.21%、4.61%和4.50%。其他非流动金融资产主要为发行人所投资基金，发行人主要以LP身份参与基金投资，退出机制主要包括业绩承诺、IPO或大股东回购等，受宏观经济环境、所投资行业景气程度、证券市场波动影响，发行人基金投资面临退出时间不确定、收益不稳定的风险。

13、毛利率波动的风险

近两年及一期，发行人营业毛利率分别为 42.82%、44.87%和 44.10%，最近两年发行人营业毛利率逐年上升，主要系租赁及物业管理业务毛利率上升所致。未来受宏观环境及市场因素的影响，发行人仍存在毛利率下降的可能性，发行人偿债能力可能因此受到不利影响。

14、贸易板块盈利水平较低的风险

近两年及一期，发行人贸易及其他业务收入分别为 97,377.68 万元、106,246.10 万元及 107,734.95 万元，占营业收入比例分别为 33.61%、30.54%及 48.65%，毛利率分别为 7.27%、2.61%和 2.41%。由于该业务资金占用大，收入占总营收比例较高，受经济周期影响严重，且盈利水平低，因此存在影响发行人整体盈利水平的风险。

15、开发成本投资支出较大的风险

截至报告期末，发行人开发成本余额 754,799.73 万元，未来仍需要较大的资本投入。较大的投资支出，可能使公司债务水平和债务负担上升，增加公司的偿债压力。

16、存货中待开发土地规模较大的风险

发行人存货中存在较多待开发土地，截至报告期末账面价值为 49.30 亿元，占报告期末总资产的比重为 5.08%，且获取年限较早。发行人待开发土地使用权类型全部为商业、住宅，预计未来通过租赁或房地产业务板块获取收益。但若持续未进行开发或转让而无法带来收益，可能对发行人的业务经营产生不利影响。

17、资金集中偿付的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务余额为 518.03 亿元，其中一年以内到期的有息债务规模为 151.04 亿元，占比 29.16%，发行人短期债务占比相对较高，存在一定的资金集中偿付压力。如果未来受行业周期等因素影响，发行人盈利能力水平不稳定，将对发行人的整体偿债能力造成一定影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人主营业务涉及园区租赁及物业管理、园区开发及安置房销售，其主营业务的发展与宏观经济政策密切相关。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人承建的基础设施建设开发业务和房屋销售业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。发行人租赁及管理业务主要是对入园企业的租金收入，目前处于上升阶段，一旦宏观经济环境进入下行周期，可能造成已入园企业经营困难和新入园企业数量减少的局面，从而影响发行人的业务经营。

2、安全生产风险

发行人业务板块中，不论是基础设施建设开发、房屋建设还是租赁及物业的建设，都涉及到工程施工，因此施工安全就成了发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求高的特点，人为因素、设备因素、天气因素等都可能带来潜在的安全风险。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

3、市场竞争风险

盐城经济技术开发区是国家级经济技术开发区，是盐城对外开放的重要窗口和经济发展的主要阶梯，对盐城地区经济发展的意义重大。发行人作为开发区内主要的建设主体，在园区内各项代建业务及租赁业务中占据主导地位，具有较强的市场竞争能力。但是，发行人同时面临周边地区同类国家级开发区运营主体的激烈竞争，如果发行人不能在基础设施服务、人才吸引力等核心竞争因素上保持竞争力，则可能会产生园区内企业外流的风险。

4、合同定价风险

发行人租赁及物业业务涉及到物业租赁的定价风险。发行人与入园企业签订租赁合同，为了吸引企业，会给予一定的优惠政策，以提高园区吸引力，锁定潜在客户。发行人租赁价格可能会低于现有水平，从而造成租赁合同定价低于预期的风险。

5、合同履行风险

发行人基础设施建设开发业务需要与开发区管委会签订委托代建协议，由于开发区管委会履行合同的时效性取决于园区的政策以及园区财政实力，因此可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付款项的情况，引起合同履约的风险。

6、建造成本上升风险

发行人基础设施建设开发业务、房屋建设业务以及租赁及物业的建设都涉及到原材料、人工等建设成本，如果通货膨胀等各种因素造成市场价格变动，建设成本增加，将大大影响发行人项目的工程造价，对发行人资金筹措造成压力，极端情况下还会造成无法完工的风险。虽然发行人项目可研预算时，一般都会计提预备费用，对建造成本的变化具备一定的抗风险能力，但发行人仍然面临建造成本上升的风险。

7、园区发展前景不稳定的风险

盐城经济技术开发区目前处于发展壮大阶段，入园企业数量也正随着园区的发展而逐步增加，未来企业引入的情况将对区域经济发展产生重要影响。一旦入园企业达不到预期目标，将影响发行人租赁及物业业务的发展。此外，目前盐城经济技术开发区以汽车产业为主导，产业集中度过高，如果汽车产业不景气，也会间接对发行人经营产生不利影响。

8、资产被划转的风险

发行人受盐城市人民政府实际控制，如果盐城经济技术开发区未来发展规划、园区政策有所变化，可能出现通过行政权力划转企业资产、改变企业业务范围的行为，这些行为可能导致公司资产状况、收入结构发生重大变化，进而对公

司的经营业绩和财务状况造成重大影响。

9、多元化业务经营风险

发行人主营业务包括租赁及物业管理、贸易业务、房屋销售及基础设施建设开发等，报告期内，融资租赁、污水处理及酒店业务逐步发展。发行人多元化的业务对现有业务收入起到很好的补充作用，有助于拓宽收入来源以及提升整体经营抗风险能力。然而，随着发行人业务板块的不断扩展和延伸，发行人在不同板块业务之间面临着资源分配和业务整合的困难，可能会对 future 盈利能力产生不利影响。

10、中韩关系变化产生的经营风险

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

11、贸易板块上下游集中度较高的风险

发行人从事贸易业务，上下游供应商和客户多处于江苏、浙江、山东和上海等东部地区。发行人贸易业务的供应商和客户集中度较高，上下游集中度较高会使得发行人贸易业务容易受到上下游客户影响，若未来客户发生重大不利变化，可能会对发行人经营状况产生不利影响。

12、基建业务回款周期较长的风险

发行人承担开发区内基础设施建设的任务，受开发区管委会的委托，建设的项目均采用代建模式，在规定时限内将竣工后的项目交付开发区管委会。经双方验收合格后，开发区财政局按照确认金额及代建协议约定的时间进行结算，结算金额按照代建项目实际总投资加上管委会给予的一定收益空间确认。以上业务产生的款项回收周期较长，可能会对发行人的经营状况、偿债能力以及现金流产生不利影响。

13、贸易业务上游供应商延迟交货或下游客户延迟付款的风险

发行人从事贸易业务，相关采购合同与销售合同签订后，由发行人根据合同向供货商支付货款，供货商向发行人转移货权，若上游供应商延迟交货或下游客户延迟付款，会造成发行人资金支付购货款而无法及时收回的风险，可能会对发行人的现金流产生不利影响。

14、融资租赁业务回款的风险

截至报告期末，发行人融资租赁业务主要对手方江苏润阳光伏科技有限公司、江苏海博瑞光伏科技有限公司存在被执行信息，标的金额分别为 179.54 万元和 1,417.12 万元，系日常经营涉及诉讼导致，预计对偿债能力无重大不利影响。相关融资租赁款余额为 2.6 亿元，若未来发行人融资租赁业务对手方经营状况发生不利变动，可能对发行人融资租赁款项的回收造成不利影响。

15、部分租赁物业出租率较低的风险

发行人租赁业务中，最近一期末出租率不及 50%的物业项目主要有中韩盐城产业园东方之洲、原实联长宜厂房等厂房项目，主要系前期包租协议到期、部分承租方退出盐城市场，导致出租率下降，目前发行人正在招租中。截至 2024 年末，上述物业账面价值为 7.35 亿元，占发行人投资性房地产账面价值的比例为 3.33%，占比较小。若未来发行人租赁物业出租率不及预期，可能对发行人盈利能力造成不利影响。

16、物业租赁包租模式下实际出租率和回款不及预期的风险

发行人租赁及物业管理板块中，部分物业采取经开区管委会等单位包租的模式，即发行人将自建物业整租给经开区管委会等单位，按协议价格收取租金，然后再由经开区管委会等单位负责对外招租。虽然该模式下发行人物业出租率为 100%，但若经开区管委会等单位对外招租的实际出租率不及预期，会在一定程度上间接影响发行人租赁业务的可持续性。同时，发行人包租模式下应收租赁款回收周期较长，若未来回款不及预期，将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转造成压力。

17、房屋销售业务可持续性的风险

发行人承担了开发区内安置房的建设任务，如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则公司存量房屋销售情况和盈利能力可能将受到不利影响。

18、部分商业租赁物业租金下降的风险

发行人部分商业租赁业务收入逐年下降，主要由于租金价格及市场变化导致的波动。若未来发行人商业租赁物租金持续下降，可能对发行人盈利能力造成不利影响。

（三）管理风险

1、合同风险

发行人从事基础设施建设开发业务，在实际经营活动中需与中标单位和施工单位等参与方签订大量的合同，合同风险是工程风险、外界环境风险等的集中体现。合同的主观性风险是人为因素引起的，同时也能通过人为因素避免或控制。若发行人项目管理人员和施工人员缺少风险意识、缺少责任心或者缺乏经验，有可能产生合同纠纷，从而为公司经营带来一定风险。

2、下属公司管理风险

发行人不少建设项目通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

3、在建工程及项目管理风险

发行人一般多个代建项目同时开工建设，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

4、投融资管理风险

本公司所承担的部分基础设施建设开发项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理

难度和风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

基础设施建设开发项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设开发项目的投资、建设、经营和管理，现阶段属于国家大力支持发展的行业。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发行人的经营管理活动，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。

3、环保政策风险

基础设施建设开发和运营会不同程度地破坏当地植被水土，产生废气、粉尘及噪音等环境污染，对生态环境造成破坏。尽管本公司不属于高污染行业，但随着国家环境治理力度的加大和环保政策的调整，将可能在一定程度上加大公司营运成本，进而影响本公司的收入水平和盈利能力。

二、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国际金融环境变化、国内宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后将申请在上交所上市交易。由于具体上市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在证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券交易时出现困难。

（三）偿付风险

公司目前经营情况和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的经营活动存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，近两年与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（五）信用风险

本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，发行人已根据实际情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：盐城东方投资开发集团有限公司。

（二）债券全称：盐城东方投资开发集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2026 年 3 月 4 日获上海证券交易所出具无异议函（上证函[2026]757 号），对发行人本次非公开发行公司债券的挂牌转让无异议，本次债券发行总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过人民币 11.20 亿元（含 11.20 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 5 年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 10 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2031 年间每年的 3 月 10 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

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

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

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

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2031 年 3 月 10 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级，具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还“23 盐投 01”本金，具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

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

二、本期债券的特殊发行条款

本期债券未设置特殊发行条款。

三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026 年 3 月 6 日。
- 2、发行首日：2026 年 3 月 10 日。
- 3、发行期限：2026 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 10 日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券挂牌转让安排

- 1.挂牌场所：上海证券交易所。
- 2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。
- 3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会及股东审议通过，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函[2026]757 号），本次债券注册总额不超过 20 亿元（含 20 亿元），拟分期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券本金。发行人承诺，本期债券拟偿还的存量公司债券与发行人其他在手批文及在审公司债券用途不重复。

本期债券募集资金仅用于偿还下列公司债券本金：

单位：亿元

序号	债务人	债券简称	债务类型	起息日	回售日期	到期日期	债务余额	拟使用规模
1	东方集团	23 盐投 01	私募债	2023-03-16	-	2026-03-16	11.20	11.20

若本期债券发行时间晚于拟偿还债券到期时间，公司无法直接以本期债券募集资金在拟偿还债券到期日进行偿还，公司将本着有利于公司财务结构和节省财务费用的原则，通过自有资金偿还上述公司债券，本期债券发行完毕、募集资金到位后将予以置换。

发行人承诺，本期债券募集资金仅可用于偿还上表列示的“23 盐投 01”本金，不得用于补充流动资金。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为其用途，不会调整用于偿还公司债券的具体明细或金额。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）设置募集资金专项账户

为保证本期债券募集资金不转借他人并对募集资金的使用进行有效监管，发行人将聘请监管银行进行监督，同时聘请国金证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，受托管理人与监管银行要对监管账户进行共同监管。发行人将于募集资金划转至专项账户前与监管银行、受托管理人签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募集说明书披露的用途使用募集资金，不得转借他人或用作其他用途。

（二）引入第三方机构监管

本期债券委托银行对募集资金使用进行严格监管，发行人、受托管理人和资金监管银行将签署三方的《资金监管协议》，对募集资金的使用进行严格的规定，确保其仅限发行人用于募集说明书约定用途。

（三）制定债券受托管理人制度

本期债券制定了债券受托管理人制度，由国金证券担任本期债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当利益。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上海证券交易所等有关规定对募集资金使用情况进行定期披露。本期债券存续期内，发行人将就本期债券相关信息向投资人进行披露，发行人在每个会计年度结

束之日起 4 个月内或者每个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度报告或者本年度中期报告。定期报告应就募集资金使用情况进行专项说明，使得本期债券募集资金使用等情况受到债券持有人的监督，防范风险。

（五）制定募集资金使用计划

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

发行人已成立专门的团队负责募集资金监管工作。此外，发行人将为本期债券的发行设立专门的募集资金监管账户。

发行人承诺募集资金到达募集资金专项账户之前，发行人、受托管理人、监管银行将签订募集资金专项账户监管协议，由监管银行和受托管理人对募集资金专项账户进行共同监管。募集资金专项账户监管协议中主要约定如下：

“发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。发行人应当根据受托管理人的核查要求，及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

监管银行按月（每月第五个工作日前）向甲方出具真实、准确、完整的“募集资金账户”对账单，并抄送给受托管理人。监管银行不得允许发行人将“募集资金账户”用于质押等其它任何用途；若遇见公检法机关对该账户的查询、冻结、扣划，监管银行立即书面通知发行人、受托管理人；受托管理人发现上月的对账单有疑问的，有权要求银行停止支付。

受托管理人为履行受托管理职责，有权按照一定频率查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，监管银行应予以配合。

受托管理人应当定期检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。”

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期公司债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 112,000 万元，即不考虑融资过程中所产生相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金 112,000 万元全部用于偿还一年内到期的公司债券；
- 4、假设公司债券于 2025 年 9 月 30 日完成发行；
- 5、假设财务数据基准日与本次公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

对合并口径资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日 (原合并报表)	2025 年 9 月 30 日 (模拟合并报表)	变动额
流动资产	6,392,702.43	6,392,702.43	-
非流动资产	3,321,288.64	3,321,288.64	-
资产合计	9,713,991.07	9,713,991.07	-
流动负债	2,460,293.84	2,348,293.84	-112,000.00
非流动负债	3,771,140.29	3,883,140.29	112,000.00
负债合计	6,231,434.13	6,231,434.13	-
资产负债率 (%)	64.15	64.15	-
流动比率 (倍)	2.60	2.72	0.12

以 2025 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，合并财务报表的资产负债率仍为 64.15%，未发生变化；其次，发行人合并财务报表的流动负债占负债总额比例将由 2025 年 9 月末的 39.48%下降至 37.68%，长期债

务融资比例提高，发行人债务结构更加合理。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成后，按照 2025 年 9 月末的财务数据模拟计算，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，公司合并报表的流动比率将从 2.60 倍提高至 2.72 倍，短期偿债能力将进一步增强。

综上所述，本期债券将有效地拓宽公司融资渠道，增强公司的短期偿债能力，锁定公司的财务成本，满足公司对营运资金的需求，有助于提高公司盈利能力，促进公司健康发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

发行人将严格按照募集说明书的约定使用本次非公开发行公司债券的募集资金，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用，并做出以下承诺：

1、本期债券的发行不涉及新增地方政府债务，本期债券发行后形成的债务不会纳入到政府性债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任，发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定；

2、本期债券的募集资金将按照发行募集说明书中的约定用途依法合规使用，不会用于偿还地方政府债务，不违规用于公益性项目建设，不直接或间接用于购置土地，不用于房地产业务和二级市场股票投资，不用于地方政府融资平台，本期债券不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务，本期债券拟偿还的公司债不涉及地方政府隐性债务；

3、本期债券募集资金不用于货币化安置，不用于偿还地方政府隐性债务；

4、本期债券募集资金用途与其他债券募集资金用途不重复。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况如下：

2024 年 4 月 25 日，发行人完成“24 盐投 03”的发行，发行总规模 10.00 亿元，本次公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期及回售的公司债券本金。截至本募集说明书签署日，“24 盐投 03”募集资金已使用完毕，全部用于偿还回售的“21 盐投 01”；募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致。

2025 年 3 月 6 日，发行人完成“25 盐投 03”“25 盐投 04”的发行，发行总规模 10.00 亿元，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期及回售的公司债券本金。截至本募集说明书签署日，“25 盐投 03”“25 盐投 04”募集资金已使用完毕，全部用于偿还回售的“20 盐投 01”；募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致。

2025 年 3 月 26 日，发行人完成“25 盐投 05”的发行，发行总规模 5.00 亿元，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期及回售的公司债券本金。截至本募集说明书签署日，“25 盐投 05”募集资金已使用完毕，全部用于偿还回售的“20 盐投 03”；募集资金使用与募集说明书披露的用途保持一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

注册名称	盐城东方投资开发集团有限公司
法定代表人	李名渊
注册资本	95.00 亿元人民币
实缴资本	95.00 亿元人民币
设立（工商注册）日期	2003 年 8 月 5 日
统一社会信用代码	913209917520470982
住所（注册地）	盐城经济技术开发区希望大道南路 5 号 6 幢
邮政编码	224007
所属行业	综合（S91）
经营范围	授权范围内的国有资产投资、经营、管理；产业投资；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务；金属材料、建筑材料（除砂石）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：股权投资；企业管理；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理（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）
电话及传真号码	0515-68029364；0515-68029364
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	马娟，董事；0515-68029364

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

盐城东方投资开发集团有限公司原名盐城市东方投资开发有限公司，于 2003 年 8 月经盐城市人民政府批准，由盐城经济技术开发区管理委员会（原名为江苏省盐城经济开发区管理委员会）根据盐开管[2003]111 号文全额出资成立，设立登记时注册资本 1.5 亿元。上述实收资本业经江苏仁禾中衡会计师事务所有限公司暨苏仁中会验（2003）68 号验资报告验证。企业性质为有限责任公司。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2003 年 8 月 5 日	设立	盐城东方投资开发集团有限公司原名盐城市东方投资开发有限公司，于 2003 年 8 月经盐城市人民政府批准，由盐城经济技术开发区管理委员会（原名为江苏省盐城经济开发区管理委员会）根据盐开管[2003]111 号文全额出资成立，设立登记时注册资本 1.5 亿元。上述实收资本业经江苏仁禾中衡会计师事务所有限公司暨苏仁中会验（2003）68 号验资报告验证。企业性质为有限责任公司。
2	2014 年 5 月 27 日	负责人变更	公司法定代表人由王连春变更为李兴国。
3	2016 年 6 月 1 日	负责人变更	公司法定代表人由李兴国变更为张振国。
4	2018 年 6 月 22 日	股东变更	公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会更名为盐城经济技术开发区管理委员会。
5	2019 年 5 月 23 日	经营范围变更	2019 年 5 月 23 日，公司变更后经营范围为：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；产业投资：基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务；金属材料、建筑材料（除砂石）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	2019 年 8 月 9 日	增资	经股东批复，增加注册资本 100,000.00 万元。增资后，发行人注册资本增至人民币 950,000.00 万元。
7	2019 年 8 月 19 日	股东变更	根据《盐城市人民政府常务会议纪要》（第 9 号）及盐城市人民政府出具的《关于同意变更盐城东方投资开发集团有限公司出资人的批复》，同意将公司出资人由市开发区管委会变更为盐城市人民政府。本次变更后，盐城市人民政府持有公司 100% 股权，为公司控股股东和实际控制人。公司已于 2019 年 8 月 19 日完成相关工商变更登记手续。
8	2021 年 8 月 31 日	负责人变更	公司法定代表人由张振国变更为王旭东。
9	2022 年 1 月 18 日	经营范围变更、地址变更	2022 年 1 月 18 日，公司变更经营范围增加一般项目，变更后经营范围为：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；产业投资；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务；金属材料、建筑材料（除砂石）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

			一般项目：股权投资；企业管理；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理（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）。同时，发行人变更其住所，由“盐城市开发区松江路 18 号”变更为“盐城经济技术开发区希望大道南路 5 号 6 幢”。
10	2025 年 12 月 16 日	股东变更	根据《盐城市人民政府关于支持盐城东方投资开发集团有限公司提升信用等级的批复》（盐政复【2025】53 号），同意将公司股东变更为盐东方产业投资集团有限公司。本次变更后，盐东方产业投资集团有限公司持有公司 100% 股权，为公司控股股东，公司实际控制人仍为盐城市人民政府。公司已于 2025 年 12 月 16 日完成相关工商变更登记手续。
11	2026 年 2 月 12 日	负责人变更	公司法定代表人由王旭东变更为李名渊。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

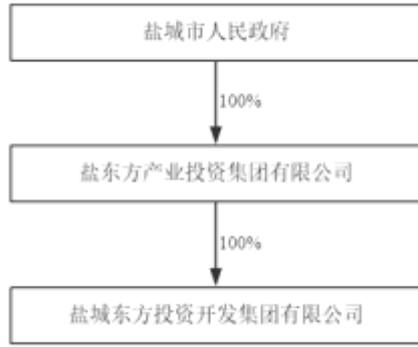
三、发行人的股权结构

（一）股权结构

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

股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
盐东方产业投资集团有限公司	9,500,000,000.00	100.00
合计	9,500,000,000.00	100.00

截至本募集说明书签署日，公司股权结构图如下：



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署之日，发行人为国有独资公司，控股股东为盐东方产业投资集团有限公司，实际控制人为盐城市人民政府，出资额占公司注册资本的 100.00%。

截至本募集说明书出具日，盐城市人民政府所持有的发行人股份不存在质押情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人重要子公司有 2 家，情况如下：

单位：亿元、%

企业名称	主要营业收入板块	持股比例		2024 年末/度经审计财务数据					是否存在重大增减变动
		直接	间接	资产	负债	净资产	收入	净利润	
盐城东方建设投资股份有限公司	租赁及物业管理	39.19	0.26	343.32	169.27	174.04	13.94	6.60	是
盐城市同创物资贸易有限公司	贸易业务	99.50	-	18.94	14.54	4.40	10.35	-0.04	是

1、盐城东方建设投资股份有限公司

盐城东方建设投资股份有限公司成立于 2008 年 8 月 28 日，注册资本为 114.81 亿元，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：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；物业管理；会议及展览服务；租赁服务

（不含许可类租赁服务）；金属材料销售；建筑材料销售；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）。

截至 2024 年末，东方建设的资产总额同比上年末增长 35.61%，主要系其他应收款增加所致；2024 年度，东方建设营业收入同比上年增长 87.87%，净利润同比上年增长 295.21%，主要系租赁及物业管理收入增长所致。

2、盐城市同创物资贸易有限公司

同创贸易成立于 2004 年 12 月 29 日，注册资本为 4.00 亿元，经营范围为：一般项目：金属材料销售；金属制品销售；金属矿石销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用品销售；机械设备销售；五金产品批发；五金产品零售；办公用品销售；建筑材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；针纺织品及原料销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；煤炭及制品销售；进出口代理；货物进出口；国内货物运输代理；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；木材销售（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 2024 年末，同创贸易的总负债同比上年末增长 32.42%，主要系应付票据、其他应付款增加所致；2024 年度，同创贸易净利润有正转负，主要系贸易业务毛利率降低所致。

报告期内，发行人存在 4 家持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，主要原因为：

发行人持有山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）99.75%的股权，持有盐城悦善产业投资基金（有限合伙）99.99%的股权，持有上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）79.68%的股权，持有盐城经济技术开发区燕舞半导体产业基金（有限合伙）99.00%的股权，根据合伙协议，公司作为有限合伙人，不执行合伙事务，不对外代表合伙企业，不能对合伙企业实施控制。

报告期内，发行人存在 1 家持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因为：

发行人合并范围持有东方建设 39.45%股权，为东方建设的第一大股东，东方

建设董事会由 5 名董事组成，其中 3 名董事王旭东、孙为军和王成林为发行人委派。根据东方建设《公司章程》约定，董事会决议表决，实行一人一票，董事会所作出决议需经无关联关系董事过半数通过，发行人能够实际控制东方建设董事会，从而能够控制东方建设的生产经营活动，故将其纳入合并报表范围。

（二）主要参股公司情况

截至 2024 年末，发行人不存在所持有的参股公司、合联营企业的账面价值超过发行人总资产 10.00%，不存在获得的投资收益超过发行人当年实现的营业收入 10.00%的重要参股企业。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

报告期末，发行人母公司总资产分别为547.71亿元、682.28亿元和750.70亿元，母公司总资产占发行人合并总资产比例分别为69.56%、73.89%和77.28%；报告期，发行人母公司营业收入分别为1.33亿元、1.18亿元和0.86亿元，母公司营业收入占发行人合并营业收入比例分别为4.59%、3.39%和3.72%；报告期，发行人母公司净利润分别为5.02亿元、3.77亿元和0.42亿元，母公司净利润占发行人合并净利润比例分别为62.75%、46.89%和10.84%。发行人属于投资控股型公司，经营成果主要来自子公司。

1、资产变现能力：报告期各期末，发行人母公司总资产分别为547.71亿元、682.28亿元和750.70亿元；净资产分别为197.98亿元、192.80亿元和186.89亿元；报告期末，发行人母公司货币资金分别为18.94亿元、13.31亿元和20.73亿元，占母公司流动资产的比重分别为5.38%、2.91%和3.80%。报告期末，发行人母公司流动资产分别为351.73亿元、457.38亿元和545.33亿元，占母公司总资产的比重分别为64.22%、67.04%和72.64%。母公司总资产及净资产规模较大，资产变现能力强，具有较好的偿债能力和支付能力。

2、资金拆借：截至2025年9月末，发行人母公司其他应收款为450.79亿元，主要系租金、项目建设款、往来款等。

3、有息负债：截至2025年9月末，发行人母公司有息负债为206.73亿元，占发行人合并口径有息债务总额的39.91%，其中公司信用类债券135.90亿元，银行贷款60.57亿元，非银行金融机构贷款10.26亿元；1年以内（含）到期债务余额

57.88亿元，占比28.00%，母公司债务结构以长品种为主。

4、对核心子公司控制力：盐城东方建设投资股份有限公司、盐城市同创物资贸易有限公司是发行人重要子公司，截至2024年末，发行人合并范围持有东方建设39.45%股权，为东方建设的第一大股东；东方建设董事会由5名董事组成，其中3名董事王旭东、孙为军和王成林为发行人委派，发行人能够实际控制东方建设董事会，从而能够控制东方建设的生产经营活动。截至2024年末，发行人持有盐城市同创物资贸易有限公司99.5%的股权，对其具有较强控制力。

5、股权质押：母公司不存在股权质押情况。

6、子公司分红政策及报告期实际分红：经核查发行人主要子公司章程，主要子公司利润分配方案均需通过董事会审议并经股东大会审核。报告期内，为促进子公司健康良性发展，发行人未对子公司分红作出强制要求。发行人主要子公司经营收益良好，盈利能力较强。

总体而言，发行人母公司资产规模较大，变现能力强；债务结构较为合理；对核心子公司控制力较强；同时考虑发行人及子公司整体业务稳步向好发展，同时发行人资产规模较大，对重要子公司在人事、业务、资金分配等方面均具有实际控制力，投资控股型架构对发行人偿债能力不会产生重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

发行人由盐城经济技术开发区管理委员会出资设立，控股股东为盐东方产业投资集团有限公司，实际控制人为盐城市人民政府，具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。作为国有独资企业，发行人不断完善公司治理结构，规范公司运作，确保国有资产保值增值。

（一）治理结构、组织架构设置及运行情况

1、发行人的治理结构

发行人按照《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立了严格的法人治理结构。

（1）股东

公司不设股东会，股东按职权做出决定时应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

股东按《公司法》相关规定行使职权。

（2）董事会

公司设董事会，由 5 名董事组成，非职工代表董事、执行公司事务的董事由公司股东任免和更换，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任；董事会设董事长一名。公司董事长由董事会选举和更换。董事会的职权，会议召集程序、议事方式、表决程序按《公司法》相关规定执行。董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

公司董事会内设审计委员会，行使监事会全部职权并依《公司法》规定履行职责，不再设监事会或监事。设审计与风控委员会成员 3 人，由董事会从董事中选任。

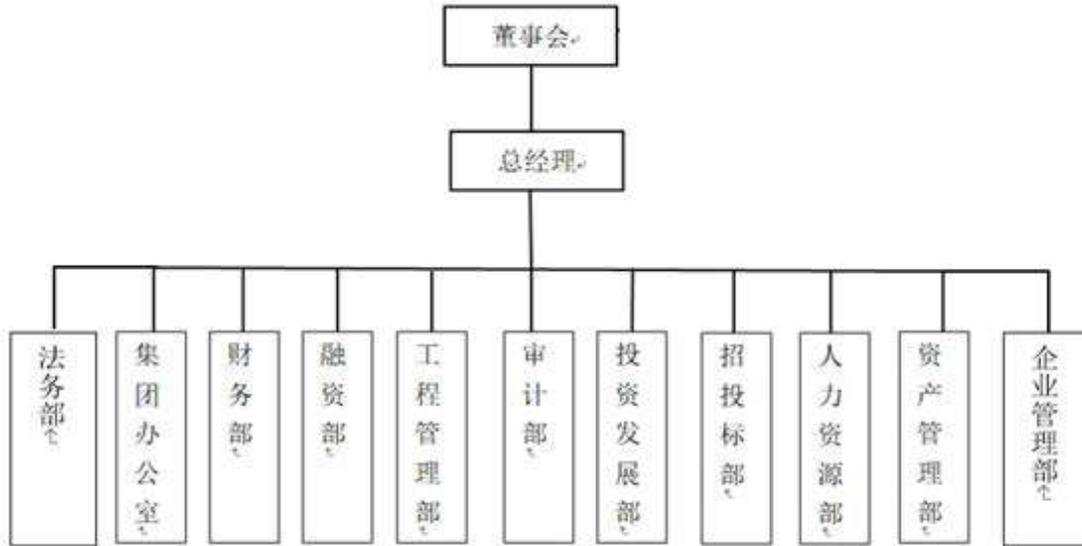
（3）经营管理机构

公司设总经理 1 名。由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责，根据董事会的授权行使职权。经理列席董事会会议。

2025 年 8 月 1 日，根据《盐城东方投资开发集团有限公司关于公司取消监事会的公告》，公司决定不设监事会、监事，本次取消监事会事项不会对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响，公司治理结构仍然符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。发行人取消监事会不会对本期债券发行产生重大不利影响。

2、组织机构

截至本募集说明书签署之日，发行人组织结构示意图如下所示：



根据公司改革发展需要，决定将公司部门设置为集团办公室、财务部、融资部、工程管理部、审计部、投资发展部、招投标部、人力资源部、资产管理部、企业管理部、法务部等十一个部门，其主要职能分别如下：

（1）集团办公室

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

（2）财务部

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

（3）融资部

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

（4）工程管理部

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

（5）审计部

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

（6）投资发展部

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

（7）招投标部

负责按照招投标有关规定，组织建设工程各种形式的招投标活动，并审查招标文件，搜集潜在投标人信息；在相关部门的配合下，负责编制招标程序文件及招投标文件工作；负责到政府或有关部门办理工程招投标登记手续，发布工程招投标通告；受理投标单位的报名工作，负责对拟投标单位进行资质审查，按照相关办法和程序确定邀标单位；负责全部招投标资料及过程文件的整理、归档及

招标信息的统计、公示。

（8）人力资源部

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

（9）资产管理部

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

（10）企业管理部

负责公司及下属子公司各项经营指标的统计、分析、发布、跟踪、评价；负
责公司现代企业制度和集团架构完善，组织编制机构设置、调整方案等工作；负
责跟踪和指导出资企业的投后管理工作；负责对外投资公司组建方案的制订及具
体实施工作，规范出资企业的法人治理体系；负责行使出资人权利，通过参与
董、监事会对投资企业进行指导、监督、管理和协调工作；协助其它职能部门对
所出资企业进行监督审计及负债性融资工作；梳理整合集团业务板块、建立健全
集团各条线及子公司经营目标分解及预算指标考核、集团经营活动及财务管理等
方面的实时监控及纠偏等。

（11）法务部

主要负责公司各种业务合同的审查；代表公司处理各类诉讼或非诉讼法律事
务；负责保持公司与外聘法律顾问之间的日常联络及其他法律事务。

（二）内部管理制度

发行人已建立了较为完善合理的内部管理制度，并得到了一贯有效的遵循和

执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部管理制度，提高内部管理制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

1、财务管理制度

发行人的财务管理制度包括《会计基础工作规范》等，发行人不断完善财务管理体系，通过严谨、规范、细致的财务管理制度，约束企业的财务行为，增强财务控制力，促进企业财务管理水平的提升。

2、关联交易管理制度

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

3、信息披露管理制度

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了信息披露事务管理制度。

发行人信息披露工作由公司董事会统一领导和管理，信息披露负责人负责公司信息披露工作的具体事宜。信息披露负责人负责处理投资者关系、准备上交所要求的信息披露文件，并通过上交所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。信息披露制度包括不限于以下内容：总则、信息披露原则、信息披露流程、公司各部门及下属公司信息披露事务管理、信息披露事务管理职责、信息披露的保密措施、信息披露的责任追究、财务信息披露管理的内部控制及监督机制、信息披

露相关文件资料的档案管理、公司信息披露常设机构和联系方式及附则。

4、募集资金管理制度

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、资产方面

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

2、人员方面

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

3、机构方面

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

4、财务方面

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，配备了独立的财务人员，履行公

司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

5、业务方面

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事及高级管理人员基本情况

（一）董事及高管人员基本情况

截至募集说明书签署日，公司董事会及高管人员基本情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
李名渊	董事长、总经理	2026年2月-2029年2月	是	否
吴将	董事、审计与风控委员会成员	2026年2月-2029年2月	是	否
唐晓丽	董事、审计与风控委员会成员	2026年2月-2029年2月	是	否
马娟	董事、审计与风控委员会成员	2026年2月-2029年2月	是	否
王怀中	职工董事	2026年2月-2029年2月	是	否

截至本募集说明书签署日，公司董事及高级管理人员均未持有本公司股权及债券，且最近两年不存在违法违规的情况。

发行人董事、高级管理人员均通过公司内部程序的正常任命，相关人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

2023年11月10日，根据《盐城市国资委关于同意盐城东方投资开发集团有限公司调整董事会成员的通知》（盐国资〔2023〕70号），盐城东方投资开发集

团有限公司董事会成员由王旭东、吴将、王成林、孙为军、聂伟虎、唐晓丽和荣义仿调整为王旭东、吴将、唐晓丽、孙成冰、王卫东、张志军和王顺，上述变更已于 2023 年 11 月 13 日完成工商变更登记，并于 2023 年 11 月 14 日发布了《盐城东方投资开发集团有限公司关于公司三分之一以上董事发生变动的公告》。本次人员变动符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定，对发行人组织机构运行无重大不利影响。

2024 年 6 月 5 日，根据《盐城东方投资开发集团有限公司关于公司总经理发生变动的公告》，盐城东方投资开发集团有限公司总理由王旭东调整为吴将。本次人员变动为正常人事调整，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

2025 年 6 月 11 日，根据《盐城市国资委关于同意盐城东方投资开发集团有限公司调整董事会成员的批复》（盐国资复〔2025〕37 号），公司董事会成员由王卫东同志调整为刘加军同志。

2025 年 8 月 1 日，根据《盐城东方投资开发集团有限公司关于公司取消监事会的公告》，公司决定不设监事会、监事，本次取消监事会事项不会对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响，公司治理结构仍然符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。发行人取消监事会事项不会对本期债券发行产生重大不利影响。

2026 年 2 月，根据《盐城东方投资开发集团有限公司关于法定代表人、董事长、董事、总经理、信息披露事务负责人发生变更的公告》，任命李名渊先生、吴将先生、唐晓丽女士、马娟女士为公司董事；选举王怀中先生为公司职工董事；选举李名渊先生为公司董事长并聘任为公司总经理；选举吴将、唐晓丽、马娟为公司审计与风控委员会成员；任命马娟为公司信息披露事务负责人。根据公司章程的约定，公司法定代表人同步变更为李名渊先生。本次人员变动属于正常人事调整，相关人员变动符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定。

（二）发行人现任董事及高管人员从业经历

1、董事会成员

李名渊先生，研究生学历。曾任盐城市财政证券公司会计；盐城市国有资产经营有限公司会计；盐城市财政局财政结算中心办事员；盐城市国库集中支付中心综合科科长；盐城市财政投资评审中心副主任；盐城市财政投资评审中心主任；盐城市创新创业投资有限公司总经理、党支部书记；盐城市创新创业投资有限公司总经理、执行董事；江苏黄海金融控股集团有限公司党委委员、副总经理。现任盐城东方投资开发集团有限公司董事长、总经理。

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

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

马娟女士，本科学历。曾任芜湖新联造船有限公司财务部会计；江苏沿海东方置业股份有限公司财务部会计；发行人财务部总账会计。现任盐城东方投资开发集团有限公司财务部副部长兼公司董事。

王怀中先生，本科学历。曾任江苏沿海东方市政建设股份有限公司配套工程部办事员。现任江苏悦新能碳产业发展有限公司副总经理、盐东方产业投资集团有限公司企业管理部主管、盐城东方投资开发集团有限公司职工董事。

2、高级管理人员

李名渊先生任本公司总经理，简历详见本节“现任董事及高级管理人员简历”中董事会成员。

公司董事、高级管理人员中，不存在政府公务员兼职情形，符合《公司法》和《公务员法》关于公务员在公司兼职的相关规定。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

公司的经营范围为：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；产业投资；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务；金属材料、建筑材料（除砂石）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：股权投资；企业管理；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）发行人最近两年及一期主营业务收入、毛利润及毛利率情况

发行人最近两年及一期营业收入构成及占比情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁及物业管理	105,058.61	45.69	148,925.45	42.81	114,306.42	39.45
贸易及其他	107,734.95	46.85	106,246.10	30.54	97,377.68	33.61
房产销售	4,497.80	1.96	62,858.47	18.07	47,018.86	16.23
基础设施建设开发	5,373.55	2.34	17,798.61	5.12	17,980.99	6.21
融资租赁收入	562.75	0.24	1,195.39	0.34	1,076.15	0.37
污水处理	5,483.50	2.38	6,878.16	1.98	7,562.17	2.61
酒店收入	1,239.10	0.54	1,400.55	0.40	1,914.02	0.66
环境清洁	-	-	2,611.67	0.75	2,514.74	0.87
合计	229,950.27	100.00	347,914.39	100.00	289,751.03	100.00

发行人最近两年及一期毛利润构成及占比情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁及物业管理	92,044.65	90.76	133,219.16	85.34	98,433.68	79.34
贸易及其他	2,600.64	2.56	2,775.15	1.78	7,075.47	5.70
房产销售	3,436.89	3.39	11,929.26	7.64	9,093.98	7.33
基础设施建设开发	810.26	0.80	2,133.41	1.37	2,865.25	2.31
融资租赁收入	558.50	0.55	929.77	0.60	170.50	0.14
污水处理	1,718.34	1.69	4,354.17	2.79	5,497.87	4.43
酒店收入	250.03	0.25	479.71	0.31	580.12	0.47
环境清洁	-	-	292.36	0.19	355.02	0.29
合计	101,419.33	100.00	156,112.97	100.00	124,071.90	100.00

发行人最近两年及一期毛利率情况如下：

单位：%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
租赁及物业管理	87.61	89.45	86.11
贸易及其他	2.41	2.61	7.27
房产销售	76.41	18.98	19.34
基础设施建设开发	15.08	11.99	15.93
融资租赁收入	99.25	77.78	15.84
污水处理	31.34	63.30	72.70
酒店收入	20.18	34.25	30.31
环境清洁	-	11.19	14.12
合计	44.10	44.87	42.82

发行人 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月实现营业收入分别为 289,751.03 万元、347,914.39 万元和 229,950.27 万元，近两年，发行人营业收入保持在稳步增长的状态。营业收入结构方面，租赁及物业管理、贸易、房产销售以及基础设施建设开发是营业收入的四个主要构成部分，发行人主营业务清晰，在盐城经济技术开发区建设中保持重要地位。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 124,071.90 万元、156,112.97 万元和 101,419.33 万元，近两年发行人营业毛利保持稳步增长的状态。从营业毛利看，发行人营业毛利主要来自于租赁及物业管理、房产销售业务。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人营业毛利率分别 42.82%、44.87%和 44.10%。近两年发行人营业毛利率有所增长主要系租赁及物业管理毛利率上升所致。

（三）主要业务板块

1、租赁及物业管理

发行人租赁及物业管理业务主要由公司本部、子公司盐城东方建设投资股份有限公司和盐城市东方物业管理有限公司负责，其中公司本部和东方建设主要负责物业租赁，东方物业负责物业管理。

（1）租赁业务模式

①商业地产业

发行人商业地产采用市场化模式对外进行出租，公司在上海的中信广场、金融街静安中心及保利绿地广场购置了部分商业物业，公司作为出租方直接与承租方签订租赁合同，出租收入全部来源于市场化。

②工业地产业

发行人正逐步打造一种工业地产模式，将土地资产控制在自己名下，通过为配套入园企业建设基础设施、标准厂房、实验中心、孵化基地等工业物业，将资产租赁给入园企业，以租金和物业管理费的方式获得长期稳定的收入来源。

目前发行人已不再承担园区土地整治开发任务，全部采用公开“摘牌”的形式获得土地资源，具体为国土资源局发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让的宗地的交易条件在土地交易市场挂牌公布，竞买人向国土资源局提交申请，获取挂牌出让文件，提供材料及报价单，并缴纳保证金，国土资源局审核材料及报价单，确定竞得人，签订成交确认书及国有土地使用权出让合同，付清土地价款后办理土地使用权证。然后一方面根据政府规划，一方面根据自身发展要求，建设园区配套物业。

在建成后租赁方面，部分物业采取经开区管委会等单位包租的模式，即公司将自建物业整租给经开区管委会等单位，按协议价格收取租金，然后再由经开区管委会等单位负责对外招租，根据已签订的包租合同，发行人物业租赁期限主要为三年，即每三年签约一次，租赁单价根据物业形态不同而不等；部分物业采取公司与入园企业直接签署租赁合同，按协议价格收取租金。

未来发行人将把租赁及物业管理业务作为主营业务大力发展，并计划改变目前管委会的包租模式，采用直接与入园企业签订租赁协议的市场化运作模式，租赁价格仍保持目前水平并逐步提高。

（2）租赁业务经营情况

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人租赁及物业管理业务收入分别为 11.43 亿元、14.89 亿元和 10.51 亿元，毛利润分别为 9.84 亿元、13.32 亿元和 9.20 亿元。总体来看，随着发行人可租赁物业规模增加，以及商业物业运营进入稳定期，公

司租赁及物业管理业务已成为发行人收入和盈利的重要来源。

报告期内，发行人主要租赁物业的具体情况见下表：

单位：万元、万平方米、%

物业名称	2023 年末/度				2024 年末/度				2025 年 9 月末/2025 年 1-9 月			
	租金收入 (账面)	出租 率	物业面积	租金水平	租金收入 (账面)	出租 率	物业面积	租金水平	租金收入 (账面)	出租 率	物业面 积	租金水平
				(元/平方米/ 月)				(元/平方米/ 月)				(元/平方米/ 月)
招商大厦	1,966.72	100	4.04	44	1,966.72	100	4.04	44	1,623.36	100	4.04	44
会展中心	4,671.65	100	4.2	96	4,667.48	100	4.2	96	3,487.74	100	4.2	96
软件园 1#4#办 公楼	1,076.29	100	6.09	30	1,017.74	100	6.09	30	655.88	100	6.09	30
韩资工业园	15,244.90	100	45.66	12/00/18.00/30.0 0	15,783.73	100	45.66	18.00/30.00	11,979.97	100	45.66	18.00/30.00
综合保税区	14,941.13	100	36.33	7.00/18.00/65.00	14,561.17	100	36.33	18.00/65.00	11,151.49	100	62.05	18.00/65.00
光电产业园	891.12	100	3.84	18.00/42.00	642.54	100	3.84	18.00/42.00	89.32	100	3.84	18.00/42.00
新能源汽车产 业园	1,757.51	100	7.25	18.00/32.00	1,820.13	100	7.25	18.00/32.00	429.11	100	7.25	18.00/32.00
软件园 2 期	996.78	95	3.95	30	1,323.86	95	3.95	30	555.49	95	3.95	30
步凤镇汽车零 部件产业园	251.64	100	2.4	10	307.05	100	2.4	10	138.83	100	2.4	10
中舍花园物管 综合楼	529.72	100	1.63	28	525.97	100	1.63	28	0.00	100	1.63	28
上海中信广场	1,469.97	54.6	1.53	310.25	1,109.38	53.7	1.53	310.25	670.70	66	1.53	310.25
上海金融街静 安中心	3,663.95	68	2.47	186.15/370.17	2,951.92	76.5	2.47	186.15/370.17	2,047.04	79.3	2.47	186.15/370.17
上海保利绿地 广场	4,004.48	80.7	2.71	201.36/223.87	3,690.28	89	2.71	201.36/223.87	2,262.05	82.3	2.71	201.36/223.87

新嘉源	351.44	93	2.1	10	280.79	93	2.1	10	109.92	49.3	2.1	10
中韩盐城产业园东方之洲	6,911.28	59.66	14.75	32.25	6,392.73	59.66	14.75	32.25	355.51	37.37	14.75	32.25
未来科技城	7,253.57	98	20.56	30	6,178.11	80.96	32.19	30	3,816.31	67.29	37.44	30
原江东厂房及库房	6,436.89	100	6.3	34.44	2,388.86	100	6.3	34.44	1,167.38	100	6.3	34.44
原东国厂房	842.55	100	1.56	43	619.01	100	1.56	43	309.51	100	1.56	43
原实联长宜厂房	648.43	87.94	1.96	31.35	223.94	37.02	3.6	31.35	61.93	37.02	3.6	31.35
北师大及附属学校	9,247.67	100	18.24	28.30/40.00	7,910.28	100	18.24	28.30/40.00	6,171.38	100	20.38	28.30/40.00
SK 汽车动力厂房	23,057.60	100	46.67	135	65,843.57	100	46.71	135	52,067.93	100	46.71	135
其他零星项目	2,686.53	-	-		2,009.96	-			815.62	-		
合计	108,901.82		234.24		142,215.22		247.55		99,966.47		280.66	

注：发行人韩资工业园、综合保税区、光电产业园、新能源汽车产业园等园区厂房和办公楼按照包租协议规定适用不同租金单价；上海金融街静安中心、上海保利绿地广场根据物业类型适用不同租金单价；北师大附属学校根据建筑类型适用不同租金单价。

盐城经济技术开发区招商大厦、国际会展中心等物业，主要由开发区管委会承租后转租给入驻园区的企业以及会展场地出租。

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

韩资工业园：该园区起步区总规划面积 3 平方公里，建于峨眉山路以东、盐渎路以南，沿海高速以西、赣江路以北，该园区是全省首家韩资工业主题园区，是江苏省韩国产业转移集聚和示范区，中韩产业园地方合作推荐城市，并连续三年全省 144 家省级特色园区考核中位居第一。2023 年度韩资工业园租金收入为 15,244.90 万元，2024 年度韩资工业园租金收入为 15,783.73 万元。

综合保税区：2012 年 6 月 16 日，盐城综合保税区经国务院批准为国家级综合保税区，规划面积 2.28 平方公里，项目东至阀门项目西界址、希望大道、摩比斯项目西界址，南至湘江路，西至天山路，北至盐渎路。盐城综合保税区是集保税加工、保税物流、进出口贸易、国际采购、分销和配送、国际中转、金融服务、检测维修、研发制造、展示展览等 10 项功能于一体的特殊监管区域，是具有口岸作业、保税物流、保税加工、国际贸易等多种功能、配套服务完善的综合保税区，为上海海港和空港及大丰国际深水港、盐城南洋国际空港在内陆地区的喂给、疏散港，最终将发展成为长三角地区制造集群的生产服务业基地和重要的国际货物集散地。2023 年度，综合保税区租金收入为 14,941.13 万元；2024 年度，综合保税区租金收入为 14,561.17 万元。

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

房 6 栋、展示馆 1 栋。

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

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

中舍花园物管综合楼为中舍花园一期安置小区的配套设施。中舍花园一期安置小区占地面积为 208.73 亩，建筑面积 19.22 万平方米，绿化面积 77.23 亩。小区建有 29 幢小高层安置楼，2 座配电房、一所 10 轨制幼儿园、一幢社区综合楼、一幢农贸市场、两间监控机房、两个值班室、车位 1,000 位左右。目前该综合楼的承租单位主要为开发区人民法院。

上海中信广场：中信广场位于虹口区四川北路 859 号（四川北路以西、塘沽路以北、江西北路以东、海宁路以南），是北外滩及四川北路核心区域的一座国际 5A 标准甲级写字楼。整个项目由街区型商业设施与一栋超高层办公楼组成。发行人持有中信广场 36、37、38、41、42、50 层。2023 年度实现收入 1,469.97 万元，2024 年度实现收入约 1,109.38 万元。

上海金融街静安中心位于静安区核心区域，万航渡路 800 号，近康定路。项目毗邻静安寺，南京西路，中山公园三大商圈，共由 4 栋主体建筑组成，包含 2 栋高端办公，1 栋国际公寓，1 栋墅级公馆。发行人持有其中 2 栋高端办公楼，小面积标准层设计，2023 年度实现收入 3,663.95 万元，2024 年度实现收入约 2,951.92 万元。

上海保利绿地广场位于杨浦区长阳路 668 号，商办部分接近 22 万平米，为

B1-B4 及 A1-A2 六栋办公楼和 C1-C7 七栋商业。发行人持有其中 2 栋办公楼和 1 栋商业，2023 年度实现收入 4,004.48 万元，2024 年度实现收入约 3,690.28 万元。

北师大附属学校位于盐城经济技术开发区内，附属学校包含幼儿部、小学部、初中部及高中部，其中幼儿及小学部总用地面积 76,407 平方米，初中部及高中部总用地面积 140,541 平方米，该项目 2023 年度实现出租收入 9,247.67 万元，2024 年度实现出租收入 7,910.28 万元。

SK 汽车动力电池盐城基地位于江苏盐城经济技术开发区，是韩国 SK 集团全球最大的动力电池制造项目。SK 汽车动力电池项目二期项目总投资约 71 亿人民币，总建筑面积约 47 万平方米，包含 20 栋主生产厂房及配套附属设施。该基地主要生产三元锂动力电池芯、电池包及电池管理系统，产品全部销往海外市场，为全球知名新能源车企提供清洁动力。该项目 2023 年度实现出租收入 23,057.60 万元，2024 年度实现出租收入 65,843.57 万元。

（3）发行人在建及拟建物业项目情况

截至2025年9月末，发行人在建的工业物业项目主要为埃克森一期（南环路以南、五台山路以东电子厂房项目），项目建成后计划对外出售和出租。

单位：亿元

项目名称	项目所在地	项目建设期	资金来源	总投资	累计已投资	投资计划		
						2025年10-12月	2026年	2026年及以后
埃克森一期（南环路以南、五台山路以东电子厂房项目）	盐城经开区	2025-2026	自筹 30%， 贷款 70%	12.00	1.51	5.83	4.66	-

截至 2025 年 9 月末，发行人拟建工业物业项目为区应急产业园项目，该项目概算总投资 8.00 亿元，项目建成后计划对外出售和出租。

截至 2025 年 9 月末，发行人在建的商业物业项目主要为凤依府康养社区项目，预计总投资额为 20.00 亿元，累计已投资 8.94 亿元。

截至 2025 年 9 月末发行人在建商业物业情况表

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目所在地	项目建设期	资金来源	总投资	累计已投资	投资计划		
						2025年	2026年	2026年及以

						10-12 月		后
凤依府康养社区	盐城经开区	2021-2026	自筹 30%， 贷款 70%	20.00	8.94	7.06	4.00	0.00

截至2025年9月末，公司无拟建商业物业项目。

2、贸易业务

公司贸易业务主要由子公司盐城市同创物资贸易有限公司负责。报告期内，发行人贸易及其他业务收入分别为 97,377.68 万元、106,246.10 万元和 107,734.95 万元，占发行人总收入的比重分别为 33.61%、30.54%和 46.85%，发行人贸易板块具体情况如下：

(1) 主要客户和供应商情况

报告期内，公司贸易业务主要供应商情况如下：

单位：万元、%

期间	公司名称	产品名称	金额	占比
2023年度	欧冶国际电商有限公司	镍铁	8,086.57	9.17
	上海攀亚实业发展有限公司	镍铁	9,567.08	10.85
	上海豫信实业发展有限公司	镍铁	25,949.13	29.44
	浙商中拓集团(湖南)有限公司	镍铁	19,013.63	21.57
	浙商中拓集团股份有限公司	镍铁	14,557.58	16.51
合计			77,173.99	87.55
期间	公司名称	产品名称	金额	占比
2024年度	上海浙楷实业有限公司	电解铜	17,326.79	16.74
	江苏旌成国际贸易有限公司	电解铜	8,323.17	8.04
	上海升同汇新材料有限公司	电解铜	7,073.75	6.83
	上海金麦贸易有限公司	电解铜	6,662.56	6.44
	宁波航津实业有限公司	电解铜	5,910.75	5.71
合计			45,297.02	43.75
期间	公司名称	产品名称	金额	占比
2025年1-9月	上海升同汇新材料有限公司	电解铜	13,633.25	17.23
	江苏旌成国际贸易有限公司	电解铜	9,595.76	12.12
	广东富迈金属材料有限公司	电解铜	7,418.37	9.37
	天津升水资源有限公司	电解铜	6,338.00	8.01
	宁波扶瑞新材料有限公司	电解铜	4,145.89	5.24
合计			41,131.27	51.97

报告期内，公司贸易业务主要客户情况如下：

单位：万元、%

期间	公司名称	产品名称	金额	占比
2023年度	江苏常畅国际贸易有限公司	镍铁	1,638.02	1.83
	江苏德龙镍业有限公司	镍铁	19,593.33	21.86

	响水康阳贸易有限公司	镍铁	68,379.46	76.31
	合计		89,610.80	100.00
期间	公司名称	产品名称	金额	占比
2024年度	宁波金田高导新材料有限公司	电解铜	43,957.25	42.47
	宁波金田电材有限公司	电解铜	31,149.00	30.1
	宁波金田电磁科技有限公司	电解铜	11,778.60	11.38
	宁波金田铜业（集团）股份有限公司	电解铜	8,720.71	8.43
	宁波金田铜管有限公司	电解铜	6,484.72	6.27
	合计		102,090.28	98.64
期间	公司名称	产品名称	金额	占比
2025年1-9月	宁波金田高导新材料有限公司	电解铜	34,311.66	43.29
	宁波金田电材有限公司	电解铜	26,033.02	32.84
	宁波金田供应链管理服务有限公司	电解铜	7,655.46	9.66
	宁波金田铜管有限公司	电解铜	5,268.85	6.65
	宁波金田铜业（集团）股份有限公司	电解铜	2,874.31	3.63
	合计		76,143.30	96.06

2023 年度，发行人贸易品种以镍铁为主，主要客户包括江苏德龙镍业有限公司（以下简称“德龙镍业”）、响水康阳贸易有限公司等公司，2024 年度，上述公司因经营异常破产重组，为控制风险，发行人依托国企信用优势，主动放弃了相关风险客户并调整了贸易品种，因此供应商及客户发生了较大变动，这种变动是发行人主动进行风险管理和业务优化的结果，具有合理性。

发行人从事的镍铁、电解铜等大宗商品贸易，具有单笔金额大、流转速度快的特点，集中采购有利于达到管理及成本最优，故供应商存在一定集中。为进一步控制下游客户回款风险，发行人优先选择信誉较好、货物需求量较大的优质客户，故客户集中度较高。同时，依托于国企信用优势，发行人已积极开拓下游客户，包括上市公司宁波金田铜业（集团）股份有限公司（以下简称“金田铜业”）及该公司子公司等，销售商品主要为电解铜。根据宁波金田铜业（集团）股份有限公司 2024 年年度报告，该公司前五大供应商采购额 358.79 亿元，占年度采购总额的 29.94%，该公司电解铜采购需求较大，可承接发行人全部贸易量，因此发行人客户集中度较高。

报告期各期，发行人贸易业务购销数量及价格情况如下：

单位：万元、吨

产品	年份	购销数量	平均采购单价	采购金额	平均销售单价	销售金额
镍铁	2023 年	63,385.00	1.39	88,149.60	1.41	89,610.80

电解铜	2024 年	15,046.97	6.88	103,526.93	6.88	103,498.64
	2025 年 1-9 月	11,365.77	6.96	79,142.29	6.97	79,269.01

2023 年度，发行人贸易业务品种为镍铁，平均销售单价为 1.41 万元/吨，同期国内镍铁市场价格为 1.30 万元/吨-2.00 万元/吨，与市场价格相符。下游江苏常畅国际贸易有限公司、响水康阳贸易有限公司所属行业为批发业，主营业务包括金属材料销售、有色金属合金制造等；江苏德龙镍业有限公司所属行业为金属制造业，主营业务包括镍合金生产与销售等，上述对手方与发行人开展镍铁贸易业务，具备一定的业务背景。

2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人贸易业务品种为电解铜，平均销售价格分别为 6.88 万元/吨和 6.97 万元/吨，同期国内电解铜市场价格为 6.80 万元/吨-8.72 万元/吨，与市场价格相符。下游为上市公司金田铜业及其子公司，金田铜业是全球领先的铜及铜合金材料供应商，主营业务为铜产品及现金材料制造，上述对手方与发行人开展电解铜贸易业务，具备一定的业务背景。

报告期内，公司主要上游供应商与下游客户不存在重复、互相存在关联关系的情形。

报告期内，公司主要客户和供应商不存在重复、互为关联方或其他异常情形。发行人贸易业务在商业背景、实物流转、定价机制、关联关系等方面均具备真实的商业实质，发行人贸易业务符合国务院国资委《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》“严控低毛利贸易、金融衍生 PPP 等高风险业务，严禁融资性贸易和‘空转’‘走单’等虚假贸易业务”等相关要求。

2024 年 7 月 24 日，江苏省响水县人民法院发布公告称，已立案审查江苏德龙镍业有限公司、响水恒生不锈钢铸造有限公司、响水巨合金属制品有限公司、响水德丰金属材料有限公司四家公司破产重整案。2025 年 4 月 28 日，江苏省响水县人民法院发布公告称，对江苏龙尚重工有限公司、江苏腾凯金属新材料有限公司与江苏德龙镍业有限公司等 30 家公司进行实质合并重整。截至本募集说明书签署日，发行人对江苏德龙镍业有限公司的应收贸易款均已收回，发行人应收票据均为银行承兑汇票，回收风险较低。发行人为进一步控制下游客户回款风险，优先选择货物需求量较大，且信誉较好的优质客户，依托于国企信用优势，发行

人已积极开拓下游客户，主要包括宁波金田铜业（集团）股份有限公司及该公司子公司等，销售商品主要为电解铜等。发行人主要新增客户资信状况良好，不存在重大负面舆情，发行人与主要新增客户除开展贸易业务外，不存在其他债权债务关系。

综上，发行人贸易业务下游客户集中度较高且江苏德龙镍业有限公司存在一定风险舆情，对发行人贸易业务存在一定影响，但依托于发行人较强的获客能力，该情况对发行人贸易业务、经营能力、盈利能力和偿债能力未产生重大不利影响。

（2）会计核算方法

发行人贸易板块按照已收或应收对价总额法确认收入，根据合同条款及交易实质，符合《企业会计准则》规定：

发行人的采购交易与销售交易相互独立，可以自主选择供应商和客户，客户与供应商不存在指定的关系；发行人拥有自主定价权，根据市场情况确定销售价格，并与客户签订销售合同；发行人在贸易业务中以自身为责任主体，发行人在向上游供应商付款后，货物的所有权及毁损灭失的风险自货物交付时已归属发行人；发行人承担向客户转让商品的主要责任，销售合同中约定货物毁灭失等的相关风险在交付前由卖方承担，因此，发行人在该项业务中为主要责任人。以上表明发行人拥有自主定价权，并能够主导第三方代表发行人向客户提供货物，发行人能够主导商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

结合上述情形、事实和情况，公司在向客户转让商品前能够控制该商品，在交易中承担对客户的主要责任、承担存货相关风险、拥有交易的自主定价权，符合企业会计准则的对主要责任人的相关规定，公司属于交易中的主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入符合企业会计准则的相关规定。

（3）结算模式

在贸易业务中，发行人与上游厂商的成交价是在市场价格的基础上商定的。发行人会以预付款或者货到付款的形式通过银行电汇或银行承兑汇票方式向上游供应商支付货款。发行人同下游客户进行贸易的交易价格主要是根据市场行情确定的。与下游客户结算时，下游客户需要以银行电汇方式交付全款。

（4）贸易业务的商业合理性及必要性

2023 年度，发行人客户主要为德龙镍业及其关联方，德龙镍业是盐城响水地区的支柱企业，发行人作为盐城市国有企业，服务本地及周边产业集群，获客成本较低，获客渠道合理。

2024 年度，因主要客户出现负面舆情，发行人为防控风险，依托子公司盐城市同创物资贸易有限公司及区内国家级综合保税区的优势，通过市场化获客，跨区域对接了浙江省上市公司铜加工龙头企业金田铜业，获客渠道合理。

镍铁、电解铜等大宗商品贸易属于资金密集型行业，单笔交易金额较大，发行人主要客户金田铜业等下游制造企业虽然规模较大，但往往面临原材料采购的巨额资金占用压力。发行人作为盐城经开区核心国企，信用状况良好，银行授信额度充裕且资金成本低，获客的本质是国企信用输出，发行人可以优选经营及资信状况良好的客户，并利用自身低成本资金优势，向上游支付采购款锁定货源并给予下游一定的账期，使得发行人对于下游客户具备一定的吸引力。报告期内，虽然发行人主要客户波动较大，但主要客户群体由地方性企业变化为行业龙头的上市公司，经营情况更为稳健，财务状况更加透明，发行人业务风险有所降低，为相关业务的稳定开展提供了保障。

综上，发行人获客渠道合理，下游客户具备稳定性，供应链业务的经营可持续性良好。

公司贸易业务主要由子公司盐城市同创物资贸易有限公司负责，主要利用区内国家级综合保税区的优势，从事大宗商品、矿产品、有色金属、化工原料、燃料油、建材物资等的国内外贸易，未来该部分业务收入将保持稳定增长，成为公司业务收入主要板块之一。公司贸易业务上下游供应商和客户均处于江苏、浙江和上海等东部地区，交易方式以现货交易为主，根据公司规划，贸易业务将打造为公司主要业务板块之一，发行人贸易业务具有一定的商业合理性及必要性。

3、房屋销售

发行人承担了开发区内安置房的建设任务，主要由其全资孙公司盐城东泰房地产开发有限公司负责实施，安置房房屋销售业务分政府回购方式和自行销售方

式。

（1）政府回购方式

①业务模式

政府回购方式安置房项目的建设，主要是 2012 年以前承建的园区安置房项目建设，发行人通过与开发区管委会签订代建协议，在盐城经济技术开发区内按照管委会规划建设安置房，建成后由管委会回购并负责销售，发行人不承担安置房销售，而是通过将安置房回售给开发区管委会来实现收益。

②经营情况

发行人已完工回购安置房项目主要为蔡尖花园安置房小区和中舍花园一期安置房小区，上述项目已于 2011 年交付。截至 2025 年 9 月末，发行人已收到全部应收政府安置房回购款，合计为 15.71 亿元。

报告期内，发行人以政府回购方式确认收入的安置房项目为德喜花苑项目，由发行人子公司盐城东泰房地产开发有限公司开发，2024 年度确认回购价款 15,359.94 万元。

截至 2025 年 9 月末，发行人无在建政府回购安置房项目。

（2）自行销售方式

①业务模式

自行销售方式主要是发行人通过公开市场“招拍挂”方式取得土地，按照管委会规划建设并对外销售，项目建设完工后，通过与业主签订协议，将安置房直接销售给业主获取收益。2012 年以后发行人承建的安置房项目主要依照此模式进行。

②经营情况

截至 2025 年 9 月末，发行人已完工自售安置房项目具体情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人已完工自售安置房项目

单位：亿元

项目名称	已实现的销售收入	回款情况	销售进度
中舍花园二期（康欣花园）	15.22	15.22	100%
中舍花园三期（悦欣花园）	11.75	11.75	100%
合计	26.97	26.97	-

截至 2025 年 9 月末，发行人在建自行销售安置房项目均由盐城东泰房地产开发集团有限公司负责实施，总投 33.00 亿元，累计已投 18.83 亿元，具体情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人在建自行销售安置房项目情况表

单位：亿元

项目名称	项目所在地	建设工期	总投资	累计已投资金额	未来计划投资额			销售进度	未来销售及资金回笼安排		
					2025 年 10-12 月	2026 年	2027 年		2025 年 10-12 月	2026 年	2026 年
阳光水岸花苑	盐城经济开发区	2020-2026	15.00	9.68	2.62	2.70	-	78.00%	0.10	1.58	2.36
中舍花园四期	盐城经济开发区	2019-2026	18.00	9.15	3.55	5.30	-	72.00%	-	1.45	2.17
			33.00	18.83	6.17	8.00			0.10	3.03	4.53

截至 2025 年 9 月末发行人在建自行销售安置房项目情况表

序号	项目名称	立项文号	土地证	建设施工许可证	建设用地规划许可证	环境影响登记表
1	中舍花园四期	盐开行审经审[2019]63 号	苏（2020）盐城市不动产权第 0014700 号	320904202101280201	地字第 32090020200004 号	20193209000100000094
2	阳光水岸花苑	立项盐开行审经审（2020）50 号	苏（2020）盐城市不动产权第 0151135 号	320904202108130101	地字第 320900202000094 号	20203209000100000084

截至 2025 年 9 月末，发行人无拟建安置房项目。

发行人安置房房屋销售业务的业务模式、会计处理等均合法合规，符合国家的相关政策规定。

发行人房屋销售业务不存在以下情形：

- （1）报告期内违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经主管部门查处且尚未按规定整改；
- （2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在哄抬地价等行为；
- （3）本期债券募集资金拟直接或间接用于住宅地产开发项目；

（4）扰乱房地产市场秩序被主管部门查处。

4、基础设施建设开发

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

（1）代建项目的运作模式

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

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人基础设施建设开发业务收入分别为 17,980.99 万元、17,798.61 万元及 5,373.55 万元，毛利润分别为 2,865.24 万元、2,133.41 万元及 810.26 万元，毛利率分别为 15.93%、11.99%及 15.08%，呈波动的趋势。

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

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

（2）发行人基础设施建设开发业务中主要已完工项目

发行人截至 2025 年 9 月末确认收入的主要已完工项目情况

单位：万元

序号	施工单位	项目名称	开工时间	竣工决算时间	投资总额	已回款金额	是否签订委托代建协议
1	江苏宝丰建设有限公司盐城开发区分公司	福汇纺织新建污水管道工程	2018-12-01	2021-12-31	764.01	771.65	是
2	江苏驰合环境建设有限公司盐城开发区分公司	潮中河（东环路-中心河）生态护坡工程	2018-10-25	2021-12-31	114.22	122.08	是
3	常州市市政建设工程有限公司盐城开发区分公司	黄山路（盐渎路-漓江路）大修工程	2019-10-26	2021-12-31	1,122.73	1,133.98	是
4	江苏双德环境建设有限公司盐城开发区分公司	五台山路（盐渎路-南环路）人行道完善工程	2019-08-16	2021-12-31	682.43	689.27	是
5	江苏纵横园林建设有限公司盐城开发区分公司	盐渎路（东环路—五台山路）绿化工程	2017-06-03	2021-12-31	314.38	214.99	是
6	江苏燎原园林建设有限公司	天山路（南环路-西潮河）绿化工程	2018-09-01	2021-12-31	351.20	354.72	是
7	江苏英锐半导体有限公司	赣江路（天山路-希望大道）改造及地下通道工程英锐公司气站迁移	2020-12-01	2021-02-05	160.00	176.15	是
8	江苏建和建设工程有限公司盐城开发区分公司	盐渎路（希望大道-东环路）绿化工程	2018-03-10	2021-12-31	260.12	262.73	是
9	江苏鑫华园林建设有限公司	五台山路（赣江路-景观轴）西侧道路绿化工程	2012-11-18	2021-12-31	191.30	210.61	是
10	江苏盛达园林绿化有限公司	崂山路（赣江路—湘江路）绿化工程	2017-02-18	2021-12-31	206.40	208.47	是
11	盐城市市政建设集团有限公司盐城开发区分公司	赣江路（希望大道-嵩山路）完善工程	2020-04-16	2022-12-31	2,962.52	2,992.19	是
12	江苏新景源建设集团有限责任公司、盐城市新景市政工程有限公司	东区盐渎路等十三条道路 BT 建设项目	2011-09-17	2022-12-31	2,168.88	2,190.60	是

序号	施工单位	项目名称	开工时间	竣工决算时间	投资总额	已回款金额	是否签订委托代建协议
13	南通丰汇建设有限公司盐城分公司	盐渎路（希望大道-天山路）改造工程	2020-03-01	2022-12-31	2,386.37	2,410.27	是
14	盐城市兴水水务集团有限公司开发区分公司、江苏利通建设管理咨询有限公司	跃进河（珠江路-漓江路）、兴西河（东环路-峨眉山路）、中心河（珠江路-漓江路）等河道整治工程施工	2020-02-24	2022-12-31	832.39	840.37	是
15	江苏荣森建设工程有限公司	漓江路(五台山路-污水厂)污水主管道工程	2021-01-13	2023-12-31	1,547.46	1,562.90	是
16	江苏东通建筑工程有限公司盐城分公司	峨眉山路(兴西河-南环路)绿化工程	2019-04-03	2023-12-31	768.30	775.80	是
17	大丰宏源市政工程有限公司盐城开发区分公司	东环路(南环路-嘉陵江路)两侧绿化工程	2019-09-09	2023-12-31	464.37	469.02	是
-		合计	-	-	15,297.08	15,385.80	-

(3) 发行人基础设施建设开发业务中主要在建项目

发行人截至 2025 年 9 月末确认收入的主要在建项目情况

单位：万元

序号	施工单位	在建项目名称	开工时间	预计总投资	实际已投资	已确认收入金额	是否签订委托代建协议
1	广州市第三市政工程有限公司盐城分公司等	赣江路（天山路-希望大道）改造及地下通道工程	2020-11-30	10,412.01	7,461.00	4,521.44	是
2	江苏瀚宇建设发展有限公司	黄山路（南环路-黄浦江路）拓宽改造工程	2023-08-20	680.01	400.70	242.83	是
3	江苏水通建设工程有限公司	黄浦江路（东环路-黄山路）道路工程	2020-10-28	621.73	530.47	35.78	是
4	江苏苑艺园林建设有限公司	乌江路滨河公园	2022-04-19	2,261.21	1,440.14	872.74	是
5	江苏金呈建设有限公司盐城开发区分公司	城市防洪整治工程一标段	2024-04-18	427.37	258.00	156.35	是
6	江苏基坦建设工程有限公司盐城开发区分公司	城市防洪整治工程二标段	2024-04-18	401.31	264.00	159.99	是
合计			-	14,803.64	10,354.31	5,989.13	-

(5) 发行人基础设施建设开发业务中拟建项目情况

截至 2025 年 9 月末，发行人主要拟建项目如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	计划投资总额	未来拟投资计划		
			2025 年 10-12 月	2026 年	2027 年
1	河东水厂	130,000.00	53,333.33	50,000.00	26,666.67
2	嫩江路（泰山路—五台山路）道路改造工程	4,500.00	2,500.00	1,600.00	400.00
3	泰山路（新都路—赣江路）大修工程	3,300.00	1,800.00	1,000.00	500.00
4	乌江路（黄山路—泰山路）道路工程	2,000.00	1,266.67	600.00	133.33
5	黄浦江路（五台山路—峨眉山路）工程	1,600.00	1,033.33	400.00	166.67
6	峨眉山路（赣江路—兴西河）道路工程	1,500.00	800.00	500.00	200.00
7	黄山路（赣江路—漓江路）非机动车道大修工程	850.00	383.33	300.00	166.67
	合计	143,750.00	61,116.66	54,400.00	28,233.34

5、其他业务板块

发行人其他业务收入主要包括融资租赁收入、污水处理业务等业务。

(1) 融资租赁业务

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

截至2025年9月末，东方租赁存量融资（回租）业务租赁资产余额（本金）为48,974.08万元，业务范围主要集中在盐城市等。

2023-2024年及2025年1-9月，公司分别实现融资租赁业务收入1,076.15万元、1,195.39万元和562.75万元，业务毛利率分别为15.84%、77.78%和99.25%，具体业务情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人融资租赁售后回租业务情况表

单位：万元

融资主体	租赁模式	投放日期	到期日期	投放金额	余额(本金)	余额(租金)
江苏润阳光伏科技有限公司	售后回租	2024-12-28	2025-12-28	20,000.00	20,000.00	21,403.84
江苏润阳世纪光伏科技有限公司	售后回租	2024-12-26	2025-12-26	10,000.00	10,000.00	10,651.78
江苏海博瑞光伏科技有限公司	售后回租	2024-12-26	2025-12-26	6,000.00	6,000.00	6,391.07
聚盟共建（江苏）信息科技有限公司	直租转回租	2024-12-30	2029-12-30	2,340.00	2,034.21	2,336.99
聚盟共建（江苏）信息科技有限公司	直租转回租	2025-01-24	2033-01-24	1,800.00	1,710.40	2,127.00
盐城通顺信息科技有限公司	直租转回租	2025-05-06	2030-05-06	1,800.00	1,723.75	2,033.38
聚盟共建（江苏）信息科技有限公司	直租转回租	2025-07-02	2030-07-02	2,448.00	2,448.00	2,978.80
汽车售后回租项目	售后回租	（持续投放） 期限为3年		5,579.38	5,057.71	5,771.49
合计				49,967.38	48,974.08	53,694.34

公司融资租赁业务参照银行贷款对应收融资租赁款实行五级分类，将租赁资产分为正常类、关注类、次级类、可疑类和损失类，后三类合称为不良贷款。五级分类的标准为：

正常类：借款人生产经营正常，有把握收回全部贷款本金。

关注类：尽管借款人存在一些可能对偿还产生不利影响的因素，但是依靠其经营收入或执行担保后能足额收回贷款本金。

次级类：借款人生产经营或担保措施出现明显问题，完全依靠其正常经营收入已无法足额偿还贷款本金，即使执行担保，也不能足额收回贷款本金。

可疑类：借款人无法足额偿还贷款本金，即使执行担保，也只能收回部分贷款本金。

损失类：在采取所有可能的清收措施之后，贷款本金只能收回极少部分或无法收回。

从资产风险五级分类的情况看，公司融资租赁资产质量处于良好水平。

（2）污水处理

发行人污水处理业务由子公司江苏东方水务有限公司负责运营。2017年12月，

发行人新设立全资子公司江苏东方水务有限公司（以下简称“东方水务”）负责开发区污水处理。

2023-2024年及2025年1-9月，公司分别实现污水处理收入7,562.17万元、6,878.16万元和5,483.50万元，业务毛利率分别为72.70%、63.30%和31.34%。

（四）发行人主营业务合法合规性情况

发行人基础设施建设、政府回购模式的安置房销售等和政府相关的业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。具体情况说明如下：

① 符合《预算法》相关规定

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

②符合《政府投资条例》相关规定

《政府投资条例》规定：政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况

相适应。国家加强对政府投资资金的预算约束。政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金。政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位。政府投资项目不得由施工单位垫资建设。

发行人基础设施建设、政府回购模式的安置房销售等和政府相关的业务为发行人根据业务需要及协议约定进行投资建设，不涉及政府投资行为，不存在政府及其有关部门违法违规举借债务筹措政府投资资金的情形，不存在政府投资项目由发行人垫资建设的情形。发行人相关业务符合《政府投资条例》关于地方政府债务管理的相关规定。

③符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）相关规定

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。

发行人开展的基础设施建设、政府回购模式的安置房销售等和政府相关的业务不存在为地方政府举借债务的情形，不存在新增政府债务的情况。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设。地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。发行人债务融资不存在由地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体为发行人融资提供保证担保或承诺承担偿债责任的情形，也不存在以机关事业单位及社会团体的国有资产为发行人融资进行抵质押担保的情形。发行人相关业务及融资行为符合《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）关于地方政府债务管理的相关规定。

④符合《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）相关规定

根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号），推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为。金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。地方政府举债一律采取在国务院批准的限额内发行地方政府债券方式，除此以外地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。地方政府及其所属部门不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债。

发行人已根据市场化要求，建立起较为完善的公司法人治理结构和决策机制，并严格按照《公司法》《公司章程》的规定开展市场化融资，不存在地方政府及其所属部门干预公司日常运营和市场化融资的情形。地方政府不存在以公益性资产、储备土地对发行人进行注资的情形。发行人本期债券偿还资金主要来源于发行人开展业务所形成的盈利积累，不存在地方政府承诺将储备土地预期出让收入作为本期债券还款来源的情形。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设。地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。地方政府及其所属部门未通过出具担保函、承诺函、安慰函等形式为发行人进行担保。地方政府及其所属部门未以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定发行人为政府举债或变相为政府举债。

⑤符合《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）相关规定

根据《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号），严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协

议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。

发行人基础设施建设、政府回购模式的安置房销售等和政府相关的业务不存在在地方政府及其有关部门举借债务筹措资金以及增加地方政府隐性债务的情形，发行人对外融资不存在地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议的情形。

（五）发行人所处行业状况

1、租赁行业

从一个完整的房地产市场构成来看，买卖与租赁是两大重要组成部分。随着我国经济的快速发展和住房制度改革的不深入推进，我国房地产市场呈现快速发展态势，尤其是买卖市场受供需两旺因素影响迅猛发展。相比而言，从我国房屋租赁市场具体实践来看，自 1998 年以来的历次房改中我国房屋租赁市场几乎是处于边缘化的位置，是被忽略的对象。近年来，随着房地产市场体系的不断完善及住房制度改革的深入，我国房屋租赁市场也得到了一定程度的快速发展，在房地产的三级市场中扮演着越来越重要的作用，同时对于房地产一级市场的持续健康发展产生强大的反作用力。“租售并举”、“进一步加快房屋租赁市场的发展”成为我们国家房地产工作会议的重点，房屋租赁市场的发展越来越受到关注。同时根据国际发达国家房地产市场发展情况来看，房屋租赁往往占了很大一部分比例，因此我国房地产租赁市场的发展具有巨大的潜力。

另一方面，近期随着新房地产领域新政策对于商品房买卖交易市场的影响，楼市严政下房地产开发商、消费者等都对于房地产市场的未来走向处于观望状况，“由购转租”的过渡人群、由“群租”分流的租客、加上其他因素如应届高校毕业生、外地务工人员等的影响，使得与逐步降温的住房销售市场形成直接对比，房屋租赁市场火热升温，不论是租赁市场成交量还是市场的活跃度都明显提升，租赁价格上涨幅度也明显提升，租赁市场的发展已经引起了各级政府、房地产开发商和社会各界的广泛关注，房屋租赁市场的发展成为当前关注的重点和热点问题之一。国家也在进一步完善楼市宏观调控，更加注意和关注租赁市场，活

跃房地产二、三级市场，实现房地产市场多渠道、多形式的发展。

2、贸易行业

改革开放以来，得益于中国经济的迅速发展，中国居民生活水平和经济能力有了很大的改善，对商品需求大大提高，国内贸易行业也伴随着中国经济发展得以稳步成长。长期以来，中国的经济主要依靠出口贸易拉动，由于国内居民平均收入低于发达国家居民水平、各地区经济发展差距较大、产业结构不合理等多种因素，导致与中国的出口贸易相对比，中国国内贸易行业发展相对较弱。但近年来，中国国内贸易总额逐年增长。2024 年以来，我国消费市场总体延续去年下半年以来的回升势头，稳中加固、稳中向好，回暖态势明显。但同时，居民消费仍受到一定程度的制约，消费的恢复还不平衡，一些行业、一些业态、一些品类、一些地区恢复还比较慢，民众的消费需求还没有得到充分满足。按照党中央、国务院坚定实施扩大内需战略，我国将加快培育完整内需体系的决策部署，为顺应当前消费需求，抓住春夏时节消费旺季、进一步激发市场活力、释放消费潜力、加速市场回暖、促进消费稳中提质。

3、保障性住房建设

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

从经济社会发展的阶段和政策调控的措施来看，保障民生将成为未来的重点发展方向。2012 年 2 月，国家发改委颁布《关于发展改革系统要继续加大工作力度切实做好 2012 年保障性安居工程建设工作的通知》，要求各级发展改革部门从全局和战略的高度，进一步提高认识，加大保障性安居工程投资建设计划落实力度，保证保障性住房建设项目的落实。2014 年 3 月 28 日，国务院法制办公室发布关于《城镇住房保障条例(征求意见稿)》公开征求意见的通知，意见稿指出政府应当将城镇住房保障资金纳入财政预算，在土地出让收益中提取一定比例的资

金用于城镇住房保障，并对保障性住房的建设、运营和收购实行税收优惠、提供金融支持，确保土地供应。在我国政府对保障性住房建设的大力扶持下以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

4、城市基础设施建设行业

(1) 我国城市基础设施建设业现状及前景

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

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

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

(2) 盐城市城市基础设施建设业现状及前景

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

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

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

(六) 发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

盐城经济技术开发区位于盐城大市区东南部，成立于 1992 年 7 月，1993 年被省政府批准为省级开发区，2010 年经国务院批准升格为国家级经济技术开发区，2012 年成功获批盐城综合保税区，是江苏长江以北首家实现“千亿工业销售、百亿财政收入”的开发区；2015 年 7 月，被确定为中韩盐城产业园核心区；2016 年 9 月，获批国家生态工业示范园区。现有辖区面积 250 平方公里，常住人

口 20 万人。目前已吸引各类企业 1500 多家，其中外商投资企业 180 家，世界 500 强企业 10 多家，外资合作领域涉及日韩、港台、欧美等 20 个国家和地区。经过 20 多年的发展，初步形成了以汽车产业为支柱，光电光伏产业、智能制造产业、未来科技产业等新兴产业为主导，现代服务业为配套的现代产业体系。拥有盐城综合保税区和新能源汽车产业园、国际软件园、光电产业园、韩资工业园等 6 个特色产业园区，重点发展汽车、新能源汽车、“互联网+”、智能装备制造、光伏光电、跨境电商、现代服务业等合作产业。这将为发行人提供了良好的外部发展环境，发行人作为开发区内最主要的建设、运营、资产管理主体，全面负责开发区内的基础设施建设、房屋销售、租赁及物业管理、工业地产建设运营等业务，在开发区内上述业务领域具有不可替代的地位，区域性垄断优势突出。

2、发行人的竞争优势

(1) 较强的融资能力优势

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

(2) 多元化的产业投资

发行人已形成租赁及物业管理、贸易、房屋销售及基础设施建设开发为主的四大板块。发行人大力投资发展金融板块，并积极参与科技企业的投资发展，目前已参股多家区内新三板企业。发行人多元化的产业投资有望在未来取得稳定投资收益，将对发行人主营业务收入起到很好的补充作用。

(3) 人员素质及开发经验优势

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

能力。

(4) 产业链优势

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

(七) 发行人发展战略

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

“十四五”期间，公司要形成开发建设、公用事业、现代服务业及科技创新等四大产业板块，进一步提升对园区开发建设的保障能力、持续发展的盈利能力、资本运作能力和优质资源配套能力，做到一年改制成功，三年倍增发展，五年成功上市，十年做大做强，并通过四到五年的努力，将公司建成江北一流、全省领先、全市前列的企业集团并成功运作上市。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

(一) 媒体质疑事项

报告期内，发行人、控股股东和实际控制人未发生媒体质疑事项。

(二) 公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人未发生公司主营业务和经营性资产实质变更情况。

(三) 报告期的重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

(四) 发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

（五）发行人报告期内资金被违规占用及担保情况

报告期内，发行人不存在资金被股东及其关联方违规占用以及为股东及其关联方提供违规担保的情况发生。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正

1、会计政策变更

（1）2023 年会计政策变更：

2023 年，发行人无重要会计政策变更。

（2）2024 年会计政策变更：

财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称解释 17 号）。解释第 17 号规定，对于资产转让属于销售的售后租回交易中形成的使用权资产和租赁负债，应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》中的相关规定进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人仍应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益，不受前款规定的限制。企业应当按照本解释的规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。上述会计处理规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。

2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称解释第 18 号），该解释中“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”的内容规定，对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产，可以选择全部采用公允价值模式或者全部采用成本

模式对其进行后续计量，但不得对该部分投资性房地产同时采用两种计量模式，且选择采用公允价值模式后不得转为成本模式。

“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的内容规定，对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当按确定的预计负债金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”等科目。《企业会计准则解释第 18 号》自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

企业在首次执行解释第 18 号内容时，对于上述浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产由成本模式转为公允价值模式的、将上述保证类质量保证会计处理涉及的会计科目和报表列报项目的变更作为会计政策变更进行追溯调整。发行人自规定之日起开始执行。

(3) 2025 年 1-9 月会计政策变更：

2025 年 1-9 月，发行人无重要会计政策变更。

2、会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

3、会计差错更正

报告期内，发行人无重大会计差错更正。

(三) 注册会计师对发行人财务报告的审计意见

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2022-2024 年度审计报告以及未经审计的 2025 年 1-9 月财务报表。北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022-2024 年度的会计报表进行审计，并出具了中名国成审字【2025】第 2046 号标准无保留意见的审计报告。2025 年 1-9 月的会计报表未经审计。

(四) 报告期内发行人会计师事务所变更情况

发行人报告期内更换了会计师事务所，具体情况如下：

因发行人与中喜会计师事务所（特殊普通合伙）所签订的审计业务服务合同期限届满，根据公司的统一安排及业务发展需求，发行人变更审计机构为北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）。变更前后会计政策和会计估计未发生重

大变化。

(五) 合并财务报表范围变化情况

1、2023 年合并财务报表范围变化

序号	公司名称	2022 年	2023 年	合并范围变化原因
		是否合并	是否合并	
1	盐城市东儒置业有限公司	否	是	新设
2	盐城东投新能源科技有限公司	否	是	新设
3	盐城东枫酒店管理有限公司	否	是	新设
4	盐城东和文化传播有限公司	否	是	新设
5	盐城东旅酒店管理有限公司	是	否	注销
6	盐城东投水务有限公司	是	否	注销
7	盐城东方出行服务有限公司	是	否	注销

2、2024 年合并财务报表范围变化

序号	公司名称	2023 年	2024 年	合并范围变化原因
		是否合并	是否合并	
1	盐城经开环境卫生管理有限公司	是	否	转让
2	盐城经开园区经营管理有限公司	是	否	转让
3	盐城东瀚水务有限公司	否	是	新设
4	盐城东依颀鸣新能源科技有限公司	否	是	新设
5	盐城沐霖建设股份有限公司	否	是	新设
6	盐城国展宴会股份有限公司	否	是	新设
7	盐城东依筑梦建设发展有限公司	否	是	新设
8	盐城东淼建设发展有限公司	否	是	新设
9	盐城东尚住房租赁有限公司	否	是	新设
10	盐城市东悦城市运营服务有限公司	否	是	新设
11	盐城东耕农业发展有限公司	否	是	新设
12	盐城东步美丽农居开发建设有限公司	否	是	新设
13	盐城东投光谷建设发展有限公司	否	是	新设
14	盐城东鼎信息技术服务有限公司	否	是	新设

3、2025 年 1-9 月合并财务报表范围变化

序号	公司名称	2024 年	2025 年 9 月末	合并范围变化原因
		是否合并	是否合并	
1	盐城东轩资产管理发展有限公司	否	是	股权收购
2	江苏兴创网络科技有限公司	否	是	新设
3	盐城东方星韵餐饮管理有限公司	是	否	股权转让

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 财务会计信息

发行人最近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
流动资产：			
货币资金	680,193.74	454,232.78	600,261.02
应收票据	11,035.08	3,056.15	159.94
应收账款	1,364,694.73	1,214,931.15	1,042,421.79
应收款项融资	95.98	297.63	208.50
预付款项	1,157.16	115.08	775.51
其他应收款	3,465,277.62	3,343,504.54	2,132,001.40
存货	772,984.60	718,944.13	661,131.07
一年内到期的非流动资产	35,643.15	35,662.52	29,872.95
其他流动资产	61,620.36	73,465.65	80,286.08
流动资产合计	6,392,702.43	5,844,209.63	4,547,118.24
非流动资产：			
债权投资	11,250.61	1,561.50	3,833.95
长期应收款	12,934.72	7,484.68	280.74
长期股权投资	329,396.62	599,873.42	643,574.79
其他权益工具投资	85,500.00	-	-
其他非流动金融资产	436,652.92	425,333.30	410,538.41
投资性房地产	2,318,993.53	2,211,458.39	2,106,227.28
固定资产	57,082.49	51,244.39	17,501.95
在建工程	35,993.77	68,653.41	124,691.65

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
无形资产	17,241.01	13,161.16	10,393.50
长期待摊费用	15,666.44	9,973.65	9,598.11
递延所得税资产	564.01	602.67	562.49
其他非流动资产	12.52	12.52	12.52
非流动资产合计	3,321,288.64	3,389,359.10	3,327,215.40
资产总计	9,713,991.07	9,233,568.74	7,874,333.64
流动负债：			
短期借款	614,481.32	470,789.83	366,750.00
应付票据	131,100.00	113,996.00	185,551.44
应付账款	225,016.82	221,964.88	283,618.19
合同负债	29,440.59	27,422.16	17,037.58
应付职工薪酬	577.72	798.79	843.52
应交税费	39,638.18	35,986.52	45,272.70
其他应付款	509,018.41	210,217.34	117,345.20
一年内到期的非流动负债	761,730.57	1,405,610.61	790,927.57
其他流动负债	149,290.24	46,455.47	224,446.90
流动负债合计	2,460,293.84	2,533,241.60	2,031,793.09
非流动负债：			
长期借款	2,055,770.91	1,831,082.07	1,696,759.81
应付债券	1,236,022.81	909,652.24	1,122,187.44
长期应付款	392,580.41	380,294.60	411,250.79
递延收益	1,538.26	-	-
递延所得税负债	85,227.89	85,227.89	76,139.13
非流动负债合计	3,771,140.29	3,206,256.80	3,306,337.17
负债合计	6,231,434.13	5,739,498.39	5,338,130.27
所有者权益：			
实收资本（或股本）	950,000.00	950,000.00	950,000.00

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
其他权益工具	-	40,430.00	118,306.15
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	40,430.00	118,306.15
资本公积	509,427.06	509,427.06	509,877.91
其他综合收益	47,367.80	47,367.80	24,777.98
盈余公积	51,015.81	50,600.65	46,825.92
未分配利润	697,760.38	681,078.32	613,535.99
归属于母公司所有者权益合计	2,255,571.05	2,278,903.84	2,263,323.95
少数股东权益	1,226,985.89	1,215,166.51	272,879.42
所有者权益合计	3,482,556.94	3,494,070.34	2,536,203.37
负债和所有者权益总计	9,713,991.07	9,233,568.74	7,874,333.64

合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、营业收入	229,950.27	347,914.39	289,751.03
减：营业成本	128,530.94	191,801.42	165,679.13
税金及附加	18,897.69	23,574.27	24,564.61
销售费用	516.33	-79.47	64.08
管理费用	13,483.08	16,242.37	14,385.67
财务费用	40,924.57	55,842.54	56,657.21
其中：利息费用	24,585.31	46,273.75	48,561.02
利息收入	9,913.49	6,241.82	7,174.15
加：其他收益	122.58	26,637.56	10,561.17
投资收益（损失以“-”号填列）	21,230.28	1,938.30	59,718.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,334.60	6,995.96
公允价值变动收益	-	6,352.47	1,575.62

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
信用减值损失（损失“-”号填写）	-499.17	-891.59	581.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.81	3,647.59	9.51
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	48,450.54	98,217.59	100,845.81
加：营业外收入	83.68	232.56	251.81
减：营业外支出	783.80	402.42	841.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	47,750.42	98,047.73	100,255.88
减：所得税费用	9,443.55	17,681.72	20,234.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	38,306.87	80,366.00	80,021.76
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	38,306.87	80,366.00	80,021.76
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）	39,897.21	82,575.19	81,468.18
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,590.34	-2,209.18	-1,446.42
五、其他综合收益的税后净额		22,589.82	22,268.34
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		22,589.82	22,268.34
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
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			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		22,589.82	22,268.34
1.权益法下可转损益的其他综合收益			2,598.40
2.其他债权投资公允价值变动			

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
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.转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		22,589.82	19,669.94
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-
六、综合收益总额	38,306.87	102,955.83	102,290.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	39,897.21	105,165.01	103,736.52
归属于少数股东的综合收益总额	-1,590.34	-2,209.18	-1,446.42

合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	101,202.31	252,693.89	257,740.89
收到的税费返还	-	84.02	2,221.19
收到其他与经营活动有关的现金	414,930.25	487,623.10	393,327.01
经营活动现金流入小计	516,132.57	740,401.01	653,289.09
购买商品、接受劳务支付的现金	178,652.92	232,422.35	218,950.18
支付给职工以及为职工支付的现金	15,260.06	14,277.99	18,724.06
支付的各项税费	38,775.98	49,977.73	35,452.34
支付其他与经营活动有关的现金	275,108.62	428,635.97	368,414.76
经营活动现金流出小计	507,797.58	725,314.04	641,541.33
经营活动产生的现金流量净额	8,334.99	15,086.97	11,747.76

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	270,512.23	82,316.66	36,996.43
取得投资收益收到的现金	40,902.43	28,300.48	64,933.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	101.06	64.06	46.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-		50.40
投资活动现金流入小计	311,515.72	110,681.20	102,027.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	96,401.82	137,984.31	333,873.43
投资支付的现金	126,216.30	85,318.85	46,294.22
支付其他与投资活动有关的现金	-	982,598.66	-
投资活动现金流出小计	222,618.12	1,205,901.82	380,167.65
投资活动产生的现金流量净额	88,897.61	-1,095,220.62	-278,140.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	20,000.00	951,060.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,000.00	951,060.00	-
取得借款收到的现金	1,158,004.17	1,119,071.05	1,901,100.97
发行债券收到的现金	840,956.70	849,000.00	724,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,099,921.96	876,498.10	436,311.23
筹资活动现金流入小计	3,118,882.83	3,795,629.15	3,061,712.20
偿还债务支付的现金	1,806,759.90	1,701,557.42	1,946,233.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	199,613.34	257,264.75	245,882.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,590.28	6,608.33	6,590.28
支付其他与筹资活动有关的现金	897,823.07	762,551.07	641,644.99
筹资活动现金流出小计	2,904,196.31	2,721,373.23	2,833,760.92
筹资活动产生的现金流量净额	214,686.52	1,074,255.92	227,951.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-24.80	25.77	27.69
五、现金及现金等价物净增加额	311,894.31	-5,851.97	-38,413.78

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
加：期初现金及现金等价物余额	136,938.71	142,790.68	181,204.46
六、期末现金及现金等价物余额	448,833.02	136,938.71	142,790.68

发行人最近两年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
流动资产：			
货币资金	207,297.12	133,143.56	189,417.89
应收账款及应收票据	232,594.27	210,045.12	175,357.90
预付款项	12.91	16.80	9.98
其他应收款	4,507,884.17	3,724,480.85	2,647,330.15
存货	493,024.15	493,024.15	493,024.15
其他流动资产	12,525.08	13,058.06	12,206.30
流动资产合计	5,453,337.71	4,573,768.53	3,517,346.37
非流动资产：			
债权投资	11,220.61	1,561.50	3,833.95
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资	1,389,935.93	1,640,709.82	1,353,158.81
其他权益工具投资	85,500.00		
其他非流动金融资产	162,962.23	205,979.62	212,566.95
投资性房地产	402,756.13	346,197.31	346,683.10
固定资产	220.26	210.05	262.98
在建工程	416.86	53,729.77	42,786.90
无形资产	333.17	412.85	191.08
长期待摊费用			
递延所得税资产	275.54	259.52	229.81
其他非流动资产			

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
非流动资产合计	2,053,620.72	2,249,060.43	1,959,713.59
资产总计	7,506,958.43	6,822,828.96	5,477,059.96
流动负债：			
短期借款	272,287.67	129,207.52	88,000.00
应付票据	29,900.00		49,900.00
应付账款	1,984.48	2,337.31	1,988.75
预收款项			
合同负债		35.94	35.94
应付职工薪酬	13.55	13.55	22.78
应交税费	20,072.25	20,673.12	29,923.72
其他应付款	3,452,871.55	2,911,866.88	1,222,714.10
一年内到期的非流动负债	343,497.54	622,943.20	535,323.25
其他流动负债	144,089.87	40,171.40	220,474.05
流动负债合计	4,264,716.91	3,727,248.92	2,148,382.59
非流动负债：			
长期借款	367,252.65	236,670.00	355,827.22
应付债券	956,066.11	909,652.24	838,929.54
长期应付款	35,770.32	7,026.98	139,730.52
递延所得税负债	14,274.77	14,274.77	14,396.22
非流动负债合计	1,373,363.85	1,167,623.99	1,348,883.50
负债合计	5,638,080.76	4,894,872.90	3,497,266.09
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	950,000.00	950,000.00	950,000.00
其他权益工具		40,430.00	118,306.15
其中：优先股			
永续债		40,430.00	118,306.15
资本公积	577,566.27	577,566.27	578,017.12
其他综合收益	5,108.04	5,108.04	5,108.04
盈余公积	51,015.81	50,600.65	46,825.92
未分配利润	285,187.54	304,251.09	281,536.63
所有者权益(或股东权益)合计	1,868,877.66	1,927,956.05	1,979,793.87

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,506,958.43	6,822,828.96	5,477,059.96

母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、营业收入	8,552.70	11,843.69	13,308.19
减：营业成本	3,165.27	4,180.66	1,935.58
税金及附加	3,063.78	4,069.02	4,305.30
销售费用			
管理费用	4,766.13	5,677.28	5,819.13
研发费用			
财务费用	7,564.67	14,306.65	22,598.55
其中：利息费用	4,727.13	8,032.62	20,016.72
利息收入	1,119.97	838.26	5,596.17
加：其他收益	2.55	25,022.03	10,010.73
投资收益（损失以“-”号填列）	15,955.55	31,789.30	64,306.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		859.64	13,781.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-485.79	403.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-64.10	-118.80	347.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2.18	1.17	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,889.04	39,817.99	53,718.45
加：营业外收入	2.47	4.85	0.54
减：营业外支出	226.67	219.73	263.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,664.84	39,603.12	53,455.00
减：所得税费用	1,513.23	1,855.81	3,248.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,151.61	37,747.31	50,206.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,151.61	37,747.31	50,206.24
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			2,598.40
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
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			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			2,598.40
1.权益法下可转损益的其他综合收益			2,598.40
2.其他债权投资公允价值变动			
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.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额	38,306.87	37,747.31	52,804.65

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,704.67	7,459.63	10,114.69
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	646,715.63	608,935.78	934,362.13
经营活动现金流入小计	651,420.30	616,395.41	944,476.82
购买商品、接受劳务支付的现金	2,575.17	3,849.44	3,816.22
支付给职工以及为职工支付的现金	3,707.07	4,118.35	4,150.36
支付的各项税费	5,589.61	15,805.22	4,828.06
支付其他与经营活动有关的现金	434,619.13	239,706.66	683,415.09
经营活动现金流出小计	446,490.99	263,479.66	696,209.73
经营活动产生的现金流量净额	204,929.31	352,915.75	248,267.09

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	316,856.18	128,500.78	36,800.69
取得投资收益收到的现金	19,818.79	27,584.33	64,106.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.82	2.14	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			35.82
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	336,677.79	156,087.25	100,943.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,952.52	12,602.97	19,759.03
投资支付的现金	122,087.24	404,037.89	34,794.22
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		982,300.00	
投资活动现金流出小计	126,039.76	1,398,940.86	54,553.25
投资活动产生的现金流量净额	210,638.03	-1,242,853.62	46,390.11
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	483,335.00	215,600.00	388,850.00
发行债券收到的现金	561,000.00	849,000.00	724,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金	139,223.58	1,391,137.91	200,475.00
筹资活动现金流入小计	1,183,558.58	2,455,737.91	1,313,625.00
偿还债务支付的现金	870,505.16	1,251,633.37	1,321,178.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	132,079.16	106,282.69	122,952.92
支付其他与筹资活动有关的现金	489,363.80	240,530.59	193,387.33

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
筹资活动现金流出小计	1,491,948.12	1,598,446.65	1,637,518.59
筹资活动产生的现金流量净额	-308,389.54	857,291.26	-323,893.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	107,177.80	-32,646.60	-29,236.39
加：期初现金及现金等价物余额	84,824.21	117,470.82	146,707.21
六、期末现金及现金等价物余额	192,002.01	84,824.21	117,470.82

(二) 财务数据和财务指标情况

财务指标	2025年1-9月/ 2025年9月末	2024年度/末	2023年度/末
总资产（亿元）	971.40	923.36	787.43
总负债（亿元）	623.14	573.95	533.81
全部债务（亿元）	494.32	477.13	438.27
所有者权益（亿元）	348.26	349.41	253.62
营业总收入（亿元）	23.00	34.79	28.98
利润总额（亿元）	4.78	9.80	10.03
净利润（亿元）	3.83	8.04	8.00
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	3.81	4.50	6.80
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.99	8.26	8.15
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.83	1.51	1.17
投资活动产生现金流量净额（亿元）	8.89	-109.52	-27.81
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	21.47	107.43	22.80
流动比率	2.60	2.31	2.24
速动比率	2.28	2.02	1.91
资产负债率（%）	64.15	62.16	67.79
债务资本比率（%）	58.67	57.95	62.14
营业毛利率（%）	44.10	44.87	42.82

财务指标	2025年1-9月/ 2025年9月末	2024年度/末	2023年度/末
平均总资产回报率（%）	0.76	1.69	2.04
加权平均净资产收益率（%）	1.10	2.67	3.20
EBITDA（亿元）	7.68	14.81	15.49
EBITDA全部债务比（%）	1.55	3.10	3.53
EBITDA利息倍数（倍）	-	2.44	2.67
应收账款周转率（次/年）	0.18	0.31	0.30
存货周转率（次/年）	0.17	0.28	0.26

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

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

（7）加权平均净资产收益率（%）=净利润/（年初净资产+年末净资产）÷2×100%；

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

（9）EBITDA全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货。

（13）2025年1-9月数据未年化。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层根据报告期的财务情况，对发行人的资产结构、负债结构、所有者权益、现金流量、偿债能力和盈利能力进行了讨论和分析。

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：万元、%

资产	2025年9月末		2024年12月末		2023年12月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	680,193.74	7.00	454,232.78	4.92	600,261.02	7.62
应收票据	11,035.08	0.11	3,056.15	0.03	159.94	0.00
应收账款	1,364,694.73	14.05	1,214,931.15	13.16	1,042,421.79	13.24
应收款项融资	95.98	0.00	297.63	0.00	208.5	0.00
预付款项	1,157.16	0.01	115.08	0.00	775.51	0.01
其他应收款	3,465,277.62	35.67	3,343,504.54	36.21	2,132,001.40	27.08
存货	772,984.60	7.96	718,944.13	7.79	661,131.07	8.4
一年内到期的非流动资产	35,643.15	0.37	35,662.52	0.39	29,872.95	0.38
其他流动资产	61,620.36	0.63	73,465.65	0.80	80,286.08	1.02
流动资产合计	6,392,702.43	65.81	5,844,209.63	63.29	4,547,118.24	57.75
债权投资	11,250.61	0.12	1,561.50	0.02	3,833.95	0.05
长期应收款	12,934.72	0.13	7,484.68	0.08	280.74	0.00
长期股权投资	329,396.62	3.39	599,873.42	6.50	643,574.79	8.17
其他权益工具投资	85,500.00	0.88	-	-	-	-
其他非流动金融资产	436,652.92	4.50	425,333.30	4.61	410,538.41	5.21
投资性房地产	2,318,993.53	23.87	2,211,458.39	23.95	2,106,227.28	26.75
固定资产	57,082.49	0.59	51,244.39	0.55	17,501.95	0.22
在建工程	35,993.77	0.37	68,653.41	0.74	124,691.65	1.58
无形资产	17,241.01	0.18	13,161.16	0.14	10,393.50	0.13
长期待摊费用	15,666.44	0.16	9,973.65	0.11	9,598.11	0.12
递延所得税资产	564.01	0.01	602.67	0.01	562.49	0.01
其他非流动资产	12.52	0.00	12.52	0.00	12.52	0
非流动资产合计	3,321,288.64	34.19	3,389,359.10	36.71	3,327,215.40	42.25
资产总计	9,713,991.07	100.00	9,233,568.74	100.00	7,874,333.64	100

从资产规模来看，2023年末、2024年末和2025年9月末，发行人总资产分别为7,874,333.64万元、9,233,568.74万元和9,713,991.07万元，随着园区建设的推进，基础设施建设需求的不断增多，公司租赁及物业管理业务发展快速，公司业务规模不断扩大，资产规模随之持续增长。

从资产结构看，发行人流动资产占比相对较大。近两年及一期末，发行人流动资产分别为4,547,118.24万元、5,844,209.63万元和6,392,702.43万元，占总资产的比例分别为57.75%、63.29%和65.81%。近两年及一期末，发行人非流动资产分别为3,327,215.40万元、3,389,359.10万元和3,321,288.64万元，占总资产的比例分别为42.25%、36.71%和34.19%。

1、货币资金

近两年及一期末，发行人货币资金分别为600,261.02万元、454,232.78万元和680,193.74万元，占总资产的比例分别为7.62%、4.92%和7.00%。2024年末公司货币资金较2023年末减少了146,028.24万元，降幅24.33%，主要系公司偿还到期债务导致货币资金相应减少所致；2025年9月末公司货币资金较2024年末增加225,960.96万元，增幅49.75%，主要系公司贷款及债券新增后导致银行存款增加所致。

近两年及一期末，发行人银行存款占货币资金的比例分别为23.76%、30.15%和65.99%。发行人报告期内货币资金构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	0.68	0.00	0.00	0.00	0.62	0.00
银行存款	448,832.34	65.99	136,937.85	30.15	142,623.50	23.76
其他货币资金	231,360.72	34.01	317,294.93	69.85	457,636.90	76.24
合计	680,193.74	100.00	454,232.78	100.00	600,261.02	100.00

截至2025年9月末，公司受限货币资金合计231,360.72万元，其中包括票据保证金、存出保证金及质押存单等。

2、应收票据

近两年及一期末，发行人应收票据分别为159.94万元、3,056.15万元和11,035.08万元，占总资产的比重分别为0.00%、0.03%和0.11%。2024年末，发行人应收票据较2023年末增加2,896.22万元，增幅1,810.85%，2025年9月末，发行人应收票据较2024年末增加7,978.93万元，增幅261.08%，主要系商业承兑汇票增加所致。

3、应收账款

近两年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为1,042,421.79万元、1,214,931.15万元和1,364,694.73万元，占总资产的比重分别为13.24%、13.16%和14.05%。2024年末公司应收账款较2023年末增加172,509.36万元，增幅16.55%，2025年9月末较2024年增加149,763.59万元，增幅12.33%，主要系基础设施建

设项目对盐城经开区财政局形成的工程款。

截至 2024 年末，发行人应收账款余额前五名明细情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占应收账款余额比例
1	盐城经济技术开发区财政局	754,889.89	62.09
2	盐城经济技术开发区拆迁办	123,736.21	10.18
3	盐城经开城市发展投资集团有限公司	115,944.37	9.54
4	盐城经济技术开发区步凤镇人民政府	48,348.38	3.98
5	盐城经济技术开发区社会事业局	40,971.48	3.37
合计		1,083,890.33	89.15

截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款余额前五名明细情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占应收账款余额比例
1	盐城经济技术开发区财政局	828,978.47	60.69
2	盐城经开城市发展投资集团有限公司	172,780.59	12.65
3	盐城经济技术开发区拆迁办	125,712.04	9.2
4	盐城经济技术开发区步凤镇人民政府	48,568.79	3.56
5	盐城经济技术开发区社会事业局	43,957.19	3.22
合计		1,219,997.09	89.32

报告期各期末，发行人应收账款按账龄列示如下：

单位：万元

账龄	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	166,211.35	263,877.23	240,679.72
1~2 年	260,618.54	233,671.71	315,426.66
2~3 年	232,791.49	312,942.55	161,234.03
3 年以上	706,228.41	405,378.46	325,616.58
减：坏账准备	1,155.06	938.81	535.20
合计	1,364,694.73	1,214,931.15	1,042,421.79

4、应收款项融资

近两年及一期末，发行人应收款项融资分别为 208.50 万元、297.63 万元和 95.98 万元，占总资产的比重分别为 0.00%、0.00%和 0.00%，占比极低，系发行人视日常资金管理的需要将一部分银行承兑汇票进行贴现和背书产生。

5、预付款项

近两年及一期末，发行人预付款项分别为 775.51 万元、115.08 万元和 1,157.16

万元，占总资产的比重分别为 0.01%、0.00%和 0.01%，占比较低。2024 年末。发行人预付款项较上年末减少 660.42 万元，降幅为 85.16%，主要系预付上海达誉科工贸有限责任公司的款项到期结算所致。2025 年 9 月末，发行人预付款项较 2024 年末增加 1,042.08 万元，增幅为 905.51%，主要系预付上海盈鑫汇贸易有限公司、绍兴裕辉新材料有限公司款项增加所致。

6、其他应收款

近两年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 2,132,001.40 万元、3,343,504.54 万元及 3,465,277.62 万元，占总资产的比例分别为 27.08%、36.21%及 35.67%。2024 年末，发行人其他应收款较上年末增加 1,211,503.14 万元，增幅为 56.82%，主要系应收盐城成大城市建设发展有限公司、盐城经济技术开发区财政局的款项增加所致。2025 年 9 月末，发行人其他应收款较 2024 年末增加 121,773.09 万元，增幅为 3.64%，基本保持稳定。

发行人前五大其他应收款集中度较高，且其他应收款对手方主要为政府部门及其控制下的国有企业，资信情况良好，偿还能力较强，预计不会发生偿付风险。

截至 2024 年末，发行人其他应收账款余额前五名明细情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	形成原因	是否关联方
盐城成大城市建设发展有限公司	2,066,673.79	61.68	往来款	否
盐城经济技术开发区财政局	794,897.16	23.72	往来款	否
江苏鑫财资本运营集团有限公司	198,500.00	5.92	往来款	否
江苏旌成国际贸易有限公司	37,925.50	1.13	往来款	否
盐城经济技术开发区步凤镇人民政府	33,165.67	0.99	往来款	否
合计	3,131,162.11	93.44		

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收账款余额前五名明细情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	形成原因	是否关联方
盐城成大城市建设发展有限公司	1,999,042.16	57.57	往来款	否
盐城经济技术开发区财政局	816,263.88	23.51	往来款	否
江苏鑫财资本运营集团有限公司	198,500.00	5.72	往来款	否
江苏旌成国际贸易有限公司	71,100.00	2.05	往来款	否
盐城昕玖城市建设发展有限公司	93,572.10	2.69	往来款	否

合计	3,178,478.13	91.54	
----	--------------	-------	--

发行人经营性和非经营性其他应收款的区分标准为：非经营性其他应收款是指由于发行人向关联方、无经营业务合作关系的其他单位支付资金或承担债务而形成的往来款，且此类交易或事项与发行人经营业务不直接相关或无关、主要为资金拆借，其余为经营性其他应收款。

近一年及一期末，发行人其他应收款按款项性质分类情况见下表：

单位：亿元、%

项目	2025年9月末		2024年末	
	金额	占比	金额	占比
经营性	300.56	86.73	288.38	86.25
非经营性	45.97	13.27	45.97	13.75
合计	346.53	100.00	334.35	100.00

截至2025年9月末，发行人主要非经营性其他应收款基本情况如下：

单位：亿元

往来方名称	是否关联企业	2025年9月末账面价值	回款安排
盐城成大城市建设发展有限公司	否	36.47	未来5年逐步回款
盐城经济技术开发区财政局	否	5.21	未来5年逐步回款
江苏旌成国际贸易有限公司	否	3.79	未来5年逐步回款
盐城市中小企业融资担保有限公司	否	0.50	暂无回款计划
非经营性其他应收款合计		45.97	

最近一期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借余额占上年末经审计总资产的4.98%。发行人承诺将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

（1）发行人主要非经营其他应收款

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

发行人向盐城成大城市建设发展有限公司拆借的资金均为发行人自有资金，

不存在占用公司债券募集资金的情况。盐城成大城市建设发展有限公司为国有企业，股东和实际控制人为盐城市人民政府，信用风险较小，不能收回的可能性较低。

盐城经济技术开发区财政局：发行人与盐城经济技术开发区财政局形成的非经营性往来款主要系发行人作为盐城经开区重要基础设施建设主体和国有资产运营主体，在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，将部分闲置资金暂时拆借，与经开区财政局形成的往来款及其所累计产生的利息。

发行人与经开区财政局之间的往来款项均为发行人闲置自有资金，不存在占用公司债券募集资金的情况。盐城经开区财政局为政府单位，信用风险较小，不能收回的可能性较低。

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

(2) 发行人报告期内大额非经营性往来占款或资金拆借的决策程序及定价机制：

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

资金往来款项性质若为项目代垫款，公司应根据与债务人签订的合同垫款安排进行资金垫资，单笔金额超过 1 亿元的，应上交董事会审批。同时，公司应严格控制非关联方资金拆借的规模。

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

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

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

(3) 发行人关于新增非经营性往来占款或资金拆借的承诺事项：

通过查阅发行人尚在存续期的债券发行时的募集说明书：

“23 盐投 01”承诺如下：公司将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，公司原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

“23 盐投 02”承诺如下：公司将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，公司原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

“24 盐投 01”承诺如下：公司将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，公司原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

“24 盐投 03”承诺如下：公司将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，公司原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

“24 盐投 04”承诺如下：公司将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，公司原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

“25 盐投 01”承诺如下：公司将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，公司原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

“25 盐投 02”承诺如下：公司将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，公司原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

“25 盐投 03”承诺如下：公司将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，公司原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

“25 盐投 04”承诺如下：公司将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，公司原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

“25 盐投 05”承诺如下：公司将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，公司原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

发行人新增非经营性其他应收款部分已履行公司资金管理的必要程序：财务部门（或经办部门）提出申请——分管领导审批——总经理审批——董事长审议（或董事会）通过。

根据发行人历次公开发行、非公开发行公司债券的募集说明书，报告期各期末，发行人非经营性其他应收款余额分别为 50.47 亿元、45.97 亿元和 45.97 亿元，未新增非经营性其他应收款余额，发行人已履行上述承诺。

7、存货

近两年及一期末，发行人存货账面价值分别为 661,131.07 万元、718,944.13 万元和 772,984.60 万元，占总资产的比例分别为 8.40%、7.79%和 7.96%。公司存货包括开发成本、合同履行成本和原材料等，其中开发成本占主要部分，主要为公司持有的土地使用权及保障性安置房建设成本，保障性安置房主要为盐城经济技术开发区中舍花园四期和阳光水岸花苑。2024 年末，公司存货较年初增加 57,813.06 万元，增幅为 8.74%；2025 年 9 月末公司存货较 2024 年末增加了 54,040.46 万元，增幅为 7.52%，主要系工程项目投入增多导致。

发行人近两年及一期末存货分类及情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	175.37	0.02	144.84	0.02	115.72	0.02
库存商品	2,081.31	0.27	2,138.60	0.30	7,154.55	1.08
低值易耗品	54.72	0.01	60.55	0.01	59.01	0.01
开发成本	754,799.73	97.65	710,709.05	98.85	634,121.68	95.91
合同履约成本	15,873.47	2.05	5,891.11	0.82	19,680.11	2.98
合计	772,984.60	100.00	718,944.13	100.00	661,131.07	100

截至2025年9月末，发行人开发成本754,799.73万元，其中土地使用权493,024.15万元，占开发成本比重为65.32%。截至2025年9月末，发行人开发成本中土地使用权情况如下：

单位：平方米、万元

序号	土地证号	土地取得方式	使用权类型	土地面积	账面价值	是否缴纳土地出让金
1	盐开国用（2011）第(D)0018号	出让	商业、住宅	30,369.00	8,669.08	是
2	盐开国用（2015）第1416号	出让	商业、住宅	111,041.00	26,970.41	是
3	盐开国用（2008）第1340号	出让	商业、住宅	51,660.00	12,028.36	是
4	盐开国用（2011）第(D)0017号	出让	商业、住宅	193,838.00	45,700.80	是
5	盐开国用（2010）第(D)0028号	出让	商业、住宅	154,382.00	45,745.54	是
6	盐开国用（2011）第1744号	出让	商业、住宅	73,634.00	26,216.45	是
7	盐开国用（2011）第1745号	出让	商业、住宅	34,904.00	13,127.49	是
8	盐开国用（2011）第1746号	出让	商业、住宅	37,997.00	13,187.02	是
9	盐开国用（2011）第1747号	出让	商业、住宅	98,637.00	34,233.85	是
10	盐开国用（2011）第1748号	出让	商业、住宅	46,922.00	18,840.62	是
11	盐开国用（2011）第1749号	出让	商业、住宅	16,679.00	6,465.71	是
12	盐开国用（2013）第0114号	出让	商业、住宅	53,333.00	55,829.14	是
13	盐开国用（2013）第0115号	出让	商业、住宅	13,333.00		是
14	盐开国用（2013）第0116号	出让	商业、住宅	55,530.00		是
15	盐开国用（2012）第0799号	出让	商业、住宅	35,333.00	13,101.48	是
16	盐开国用（2012）第0801号	出让	商业、住宅	58,000.00	21,506.40	是
17	盐开国用（2012）第0802号	出让	商业、住宅	93,333.00	34,607.88	是
18	盐开国用（2012）第0803号	出让	商业、住宅	26,667.00	9,788.41	是
19	盐开国用（2012）第0804号	出让	商业、住宅	71,333.00	26,450.28	是
20	盐开国用（2012）第0805号	出让	商业、住宅	33,333.00	12,359.88	是

序号	土地证号	土地取得方式	使用权类型	土地面积	账面价值	是否缴纳土地出让金
21	盐开国用（2012）第 0806 号	出让	商业、住宅	66,667.00	24,720.12	是
22	盐开国用（2012）第 0807 号	出让	商业、住宅	32,667.00	12,112.92	是
23	盐开国用（2014）第 0097 号	出让	商业、住宅	10,339.00	1,140.54	是
24	盐开国用（2014）第 0098 号	出让	商业、住宅	89,106.00	12,402.35	是
25	盐开国用（2014）第 0102 号	出让	商业、住宅	78,320.00	8,479.21	是
26	盐开国用（2014）第 0103 号	出让	商业、住宅	86,273.00	9,340.23	是
合计	-	-	-	1,653,630.00	493,024.15	-

发行人存货中土地使用权不存在《闲置土地处置办法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规中规定的土地闲置情形。发行人计入存货的土地使用权按成本模式计量，均已足额缴纳了土地出让金并办理了土地使用权证，按照土地出让金和税金组成的价值，即成本入账。发行人的土地资产土地使用权类型为出让用地，尚在使用权期限内，发行人对以上国有土地使用权拥有完整的支配权。

8、债权投资

近两年及一期末，发行人债权投资分别为 3,833.95 万元、1,561.50 万元和 11,250.61 万元，占总资产比重分别为 0.05%、0.02%和 0.12%。2024 年末，发行人债权投资较 2023 年末减少 2,272.45 万元，降幅为 59.27%，主要系新华信托股份有限公司、紫金信托有限责任公司债权投资到期所致；2025 年 9 月末，发行人债权投资较 2024 年末增加了 9,689.11 万元，增幅为 620.50%，主要系新增华人运通（江苏）技术有限公司债权投资所致。

9、长期应收款

近两年及一期末，发行人长期应收款分别为 280.74 万元、7,484.68 万元和 12,934.72 万元，占总资产比重分别为 0.00%、0.08%和 0.13%。发行人长期应收款主要系子公司江苏东方融资租赁有限公司开展融资租赁业务形成的融资租赁款。2024 年末较 2023 年末增加 7,203.94 万元，增幅为 2,566.07%；2025 年 9 月末较 2024 年末增加了 5,450.04 万元，增幅为 72.82%，近一年及一期末发行人长期应收

款增幅较大，主要系新增融资租赁款所致。

10、其他非流动金融资产

近两年及一期末，发行人其他非流动金融资产分别为 410,538.41 万元、425,333.30 万元和 436,652.92 万元，占总资产的比例分别为 5.21%、4.61%和 4.50%。2024 年末公司其他非流动金融资产较 2023 年末增加了 14,794.89 万元，增幅 3.60%；2025 年 9 月末公司其他非流动金融资产较 2024 年末增加 11,319.62 万元，增幅 2.66%，报告期内发行人其他非流动金融资产基本保持稳定。

截至 2024 年末，发行人其他非流动金融资产明细情况如下：

单位：万元、%

序号	项目	账面价值	占比
1	悦达资本股份有限公司	150,000.00	35.27
2	上海申创浦江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,674.96	7.21
3	上海临港东方君和科创产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	22,075.86	5.19
4	盐城经济技术开发区华人运通新能源汽车产业投资基金（有限合伙）	21,000.00	4.94
5	盐城东方未来科创投资合伙企业（有限合伙）	19,800.00	4.66
6	盐城黄海汇创东方产业投资基金合伙企业（有限合伙）	17,110.00	4.02
7	盐城经济技术开发区未来城君烁新兴产业投资基金（有限合伙）	11,865.00	2.79
8	盐城元润新能源产业投资基金（有限合伙）	10,000.00	2.35
9	上海榕祺投资中心（有限合伙）	10,000.00	2.35
10	盐城中韩产业园二期投资基金（有限合伙）	10,000.00	2.35
11	盐城经济技术开发区东方浑璞半导体产业投资基金（有限合伙）	9,900.00	2.33
12	盐城经济技术开发区东方电科新兴产业基金（有限合伙）	8,470.00	1.99
13	盐城市国能投资有限公司	8,000.00	1.88
14	江苏威蜂动力工业有限公司	8,000.00	1.88
15	盐城经济技术开发区东海岸智能交通产业投资合伙企业（有限合伙）	7,500.00	1.76

序号	项目	账面价值	占比
16	盐城农科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7,276.00	1.71
17	盐城经济技术开发区东方金泰高新技术创投基金（有限合伙）	5,906.12	1.39
18	上海浦东智能制造一期私募投资基金合伙企业（有限合伙）	5,000.00	1.18
19	盐城盐新善达新能源汽车产业投资基金（有限合伙）	5,000.00	1.18
20	江苏大丰港疏港高速公路有限公司	5,000.00	1.18
21	盐城国盛融资租赁有限公司	4,085.67	0.96
22	盐城银河汇创汽车产业投资基金合伙企业（有限合伙）	3,924.40	0.92
23	盐城东方中润壹期股权投资合伙企业（有限合伙）	3,750.00	0.88
24	盐城康盐信息产业投资合伙企业（有限合伙）	3,507.23	0.82
25	盐城经济技术开发区东方电科新能源汽车产业投资基金（有限合伙）	3,465.00	0.81
26	中电盐城信息港发展有限公司	3,000.00	0.71
27	嘉兴君芒股权投资合伙企业（有限合伙）募集户	2,800.00	0.66
28	嘉兴芯微程投资合伙企业（有限合伙）	2,814.00	0.66
29	嘉兴久奕志睿股权投资合伙企业（有限合伙）	2,200.00	0.52
30	江苏盐城黄海农村商业银行股份有限公司	2,002.00	0.47
31	盐城市中小企业服务有限公司	2,000.00	0.47
32	杭州期盈投资管理有限公司	2,000.00	0.47
33	嘉兴君源股权投资合伙企业（有限合伙）募集专户	2,000.00	0.47
34	盐城常舜芯创业投资合伙企业（有限合伙）	1,980.00	0.47
35	交银科创股权投资基金（上海）合伙企业（有限合伙）	1,860.39	0.44
36	新生基金股权壹号私募基金	1,720.00	0.40
37	盐城热电有限责任公司	1,642.00	0.39
38	盐城经济技术开发区元森产业投资基金（有限合伙）	1,600.00	0.38
39	江苏星月测绘科技股份有限公司	1,200.00	0.28

序号	项目	账面价值	占比
40	盐城中润聚禧股权投资合伙企业（有限合伙）	1,100.00	0.26
41	盐城国联通恒新能源股权投资基金（有限合伙）	1,000.00	0.24
42	江苏悦达善达紫荆沿海股权投资母基金二期（有限合伙）	909.21	0.21
43	盐城鹤鸣亭传媒股份有限公司	842.69	0.20
44	东竹信息技术服务（盐城）有限公司	431.56	0.10
45	盐城悦达东方置业有限公司	314.82	0.07
46	上海申创浦江股权投资管理中心（有限合伙）	250.00	0.06
47	江苏新能源汽车研究院有限公司	200.00	0.05
48	盐城伯乐高新技术有限公司	64.17	0.02
49	上海盛盎投资管理有限公司	70.47	0.02
50	上海新生股权投资基金管理有限公司	21.76	0.01
合计		425,333.30	100.00

发行人的其他非流动金融资产为未上市公司股权和股权投资基金、创业投资基金，为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，故不涉及减值计提。

发行人持有的其他非流动金融资产均为非公开募集的基金份额及非公众公司，且相关投资缺乏活跃的交易市场，难以获取可观察的市场报价或公允价值估值技术所需的关键参数。根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》，报告期内，发行人定期跟踪被投资单位的经营情况及财务状况，被投资单位经营活动正常，行业环境、法律环境及经营成果未发生重大不利变化，底层资产未出现实质性恶化或重大亏损或出资成本难以收回等减值迹象，故以投资成本作为公允价值的合理估计符合会计准则的规定。

公司的非流动金融资产以未上市公司股权和股权投资基金、创业投资基金为主，股权投资的持有期间收益主要为公司的分红，主要取决于投资标的的经营业绩情况及未来发展规划，股权投资基金、创业投资基金持有期间的收益主要取决于拟投资项目的孵化情况。发行人所投资的非流动金融资产较为分散，在分散投资风险的前提下，预计在长期内，非流动金融资产在持有期间可为公司带来一定

收益。

11、长期股权投资

近两年及一期末，发行人长期股权投资分别为643,574.79万元、599,873.42万元和329,396.62万元，占总资产的比例分别为8.17%、6.50%和3.39%。2024年末较2023年末减少43,701.37万元，降幅为6.79%，变动较小。2025年9月末较2024年末减少270,476.80万元，降幅为45.09%，主要系公司减少对盐城悦善产业投资基金（有限合伙）投资所致。发行人对合营企业或联营企业投资的会计处理方法均为权益法。

发行人在资产负债表日检查长期股权投资等是否存在可能发生减值的迹象，并根据被投资企业经营业绩计提减值准备。发行人长期股权投资集中在对联营企业的投资。

最近一期末，发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2025年9月末
盐城东新能源有限公司	99,108.58
山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）	177.03
江苏立霸实业股份有限公司	110,757.46
江苏中韩盐城产业园投资有限公司	38,713.49
盐城东南创业投资有限公司	9,101.11
盐城悦达智创新能源汽车有限公司	24,824.48
江苏悦达东方汽车部件有限公司	5,645.55
盐城浦上燕舞智能装备有限公司	1,719.47
盐城云杉光伏发电有限公司	1,829.27
上海临港东方君和股权投资管理有限公司	1,039.46
盐城京师置业有限公司	1,232.90
江苏悦达综合能源服务有限公司	782.03
上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）	20,002.96
盐城市东清净水有限公司	14,457.93
汉中东投贸易发展有限公司	4.88
合计	329,396.62

发行人股权直投主要根据公司发展规划和园区发展需求进行投资，截至2025年9月末，公司规模较大的被投资企业如下：

被投资企业名称	注册资本/ 出资额	成立日期	公司持 股比例	账面价值 (亿元)	主要业务范围
---------	--------------	------	------------	--------------	--------

	(亿元)				
江苏立霸实业股份有限公司	2.66	1994-1-19	22.08%	11.08	覆膜金属板、高级膜、新型墙体及其原材料的制造加工
盐城东新能源有限公司	21.00	2019-11-13	47.62%	9.91	新能源汽车研发、制造
江苏中韩盐城产业园投资有限公司	18.10	2016-4-25	25.00%	3.87	主要为支持中韩盐城产业园区基础设施建设及区内企业发展，促进中韩两国产业深度融合而设立
盐城悦达智创新能源汽车有限公司	18.89	2019-9-26	13.52%	2.48	新能源汽车配件生产、销售，汽车整车销售
上海摩登股权投资基金中心(有限合伙)	2.51	2020-8-21	79.68%	2.00	专项投资摩登汽车有限公司
合计				29.34	

12、投资性房地产

近两年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 2,106,227.28 万元、2,211,458.39 万元和 2,318,993.53 万元，占总资产的比例分别为 26.75%、23.95%和 23.87%。2024 年末较 2023 年末增加了 105,231.11 万元，增幅为 5.00%；2025 年 9 月末较 2024 年末增加了 107,535.14 万元，增幅 4.86%，主要系存货、固定资产、在建工程等科目转入、外购及企业合并增加变动所致。报告期内，发行人投资性房地产基本保持稳定。

截至 2024 年末，发行人投资性房地产明细如下：

单位：万元/平方米

项目	账面价值	建筑面积	用途	计价依据
招商大厦	24,755.00	39,110.92	商服用地	公允价值
会展中心	37,584.45	42,378.56	其他商服用地	公允价值
软件园 1#4#楼	35,328.59	59,384.14	办公商业	公允价值
中信广场	93,057.94	15,286.48	综合	公允价值
金融街融汇广场	153,637.75	24,625.12	商住办综合	公允价值
保利广场	170,492.36	27,067.12	商办	公允价值
北京东城区贡院西街 6 号 03A	2,319.37	239.85	商品房	公允价值
新能源产业园园区	18,425.29	72,220.68	工业用地	公允价值
综保区多层电子厂房	24,432.38	95,808.40	工业用地	公允价值
综合保税区园区 1-12#	60,714.50	239,051.36	工业用地	公允价值
综合保税区二期 1-11#	63,972.17	239,513.25	工业用地	公允价值
韩资园 1-6#电子厂房	91,668.65	356,204.40	工业用地	公允价值

项目	账面价值	建筑面积	用途	计价依据
阿现特厂房	3,707.96	14,417.36	工业用地	公允价值
韩资园服务中心	7,839.71	17,685.14	商住用地	公允价值
光电产业园园区	9,741.69	38,412.11	工业用地	公允价值
步凤镇汽车产业园	5,176.29	24,223.50	工业用地	公允价值
北师大盐城附校	146,123.03	175,962.65	教育用地	公允价值
新嘉源公寓	7,486.61	20,994.48	工业用地/居住用房	公允价值
中韩盐城产业园东方之洲	64,276.17	188,995.71	工业用地、科教用地	公允价值
依云香溪 11 套房产	3,544.33	3,599.92	批发零售用地	公允价值
裕新大厦 1 幢	71.94	760.71	其他商服用地	公允价值
御景湾 3 套房产	1,703.90	1,870.23	其他商服用地	公允价值
未来科技城	232,950.02	266,356.20	其他商服用地、商务金融用地、商业办公住宅用地	公允价值
韩国社区公寓楼、后勤楼	50,694.60	69,627.85	商住用地	公允价值
尚德商务楼	19,532.34	21,440.79	其他商服用地	公允价值
中舍综合楼 33 幢	6,296.86	10,375.62	其他商服用地	公允价值
大丰区春柳北路 6 号万佳城市广场	3,565.53	3,250.29	其他商服用地	公允价值
单层机械厂房 1-8#	15,669.84	60,258.56	工业用地	公允价值
软件园 6、8、9#	61,880.67	72,036.89	商务金融用地、城镇住宅用地	公允价值
科技绿洲工业邻里中心	25,570.34	40,852.45	其他商服用地	公允价值
未来科技城西区 25-30 号楼、31 号楼	79,313.49	164,196.09	其他商服用地	公允价值
综保区商检楼	1,661.19	2,995.61	仓储用地/办公	公允价值
综保区监管仓库	1,232.11	2,221.85	仓储用地/仓储	公允价值
综保区查验仓库	1,232.11	2,221.85	仓储用地/仓储、物流建筑	公允价值
综保区商务楼	47,198.26	23,958.99	办公用地	公允价值
11#保税仓库 C	2,270.23	8,704.45	工业用地	公允价值
11#保税仓库 D	1,572.60	6,031.55	工业用地	公允价值
9#四层电子厂房	6,654.02	25,588.17	工业用地	公允价值
10#四层电子厂房	6,654.02	25,588.17	工业用地	公允价值
原江动厂房	15,341.57	63,004.78	工业用地	公允价值
原东国厂房	3,984.36	15,320.03	工业用地	公允价值
原实联长宜厂房	9,267.99	36,037.38	工业用地	公允价值
全民创业园	303.7	-	工业用地	公允价值
双晶厂房	29,006.78	64,572.08	工业用地	公允价值
阳光世纪园 17 幢 402 和 51 幢 605、雨露花园 18 幢 1803	191.06	322.29	城镇住宅用地	公允价值
科技绿洲 1-7#楼	13,284.43	59,989.12	工业用地	公允价值
SK 汽车动力电池项目二期	526,999.59	467,111.44	工业用地	公允价值

项目	账面价值	建筑面积	用途	计价依据
其他	23,070.60	-	-	公允价值
合计	2,211,458.39			-

13、固定资产

公司固定资产主要为房屋建筑物、机器设备，运输设备等，规模较小，占总资产的比例较小。近两年及一期末，发行人固定资产金额分别为 17,501.95 万元、51,244.39 万元和 57,082.49 万元，占总资产的比重分别为 0.22%、0.56%和 0.59%。2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末增加了 33,742.44 万元，增幅为 192.79%，主要系在建工程第三污水处理厂转入固定资产所致；2025 年 9 月末，发行人固定资产较 2024 年末增加了 5,838.10 万元，增幅为 11.39%。

近两年及一期末，发行人固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
房屋及建筑物	13,862.26	14,675.35	15,753.69
机器设备	33,883.09	35,587.93	622.91
运输设备	147.42	202.02	366.89
电子设备	8,737.50	454.40	351.08
其他设备	452.23	324.70	407.39
合计	57,082.49	51,244.39	17,501.95

14、在建工程

近两年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 124,691.65 万元、68,653.41 万元和 35,993.77 万元，占总资产的比例分别为 1.58%、0.74%和 0.37%。2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末减少 56,038.24 万元，降幅 44.94%，主要系未来科技城西区项目完工结转所致；2025 年 9 月末，发行人在建工程较 2024 年末减少了 32,659.63 万元，降幅为 47.57%，主要为盐城国际会展中心扩建工程完工结转所致。

最近一期末，发行人在建工程明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末
瑞博达不动产	965.08
盐渎路以南公共卫生间设计服务	188.54
河东水厂项目	608.95

南环路以南、五台山路以东地块项目	15,136.82
未来科技城北区	18,602.07
开发区应急供热综合智慧能源项目	5.70
其他零星工程	486.63
合计	35,993.77

15、无形资产

近两年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 10,393.50 万元、13,161.16 万元和 17,241.01 万元，占总资产的比例分别为 0.13%、0.14%和 0.18%，占比相对较小，主要为土地使用权。

16、长期待摊费用

近两年及一期末，发行人长期待摊费用账面价值分别为 9,598.11 万元、9,973.65 万元和 15,666.44 万元，占总资产的比例分别为 0.12%、0.11%和 0.16%，占比相对较小，均为待摊销装修款。

17、政府类应收款项合法合规性情况

发行人政府类应收款项主要为应收账款、其他应收款，款项性质主要为工程款、基础设施建设款等，发行人开展的基础设施建设、政府回购模式的安置房销售等和政府相关的业务为发行人根据业务需要及协议约定进行投资建设，不涉及政府投资行为，不存在政府投资项目由发行人垫资建设的情形，其中涉及的资金往来款均来源于发行人自有资金，不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务或增加隐性债务的情况。发行人政府类应收款项不存在违反地方政府债务管理规定的情况。

综上，发行人政府类应收款项符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

（二）负债构成分析

报告期各期末，发行人的负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	614,481.32	9.86	470,789.83	8.20	366,750.00	6.87
应付票据	131,100.00	2.10	113,996.00	1.99	185,551.44	3.48
应付账款	225,016.82	3.61	221,964.88	3.87	283,618.19	5.31
合同负债	29,440.59	0.47	27,422.16	0.48	17,037.58	0.32
应付职工薪酬	577.72	0.01	798.79	0.01	843.52	0.02
应交税费	39,638.18	0.64	35,986.52	0.63	45,272.70	0.85
其他应付款	509,018.41	8.17	210,217.34	3.66	117,345.20	2.20
一年内到期的非流动负债	761,730.57	12.22	1,405,610.61	24.49	790,927.57	14.82
其他流动负债	149,290.24	2.40	46,455.47	0.81	224,446.90	4.20
流动负债合计	2,460,293.84	39.48	2,533,241.60	44.14	2,031,793.09	38.06
非流动负债：						
长期借款	2,055,770.91	32.99	1,831,082.07	31.90	1,696,759.81	31.79
应付债券	1,236,022.81	19.84	909,652.24	15.85	1,122,187.44	21.02
长期应付款	392,580.41	6.30	380,294.60	6.63	411,250.79	7.70
递延所得税负债	85,227.89	1.37	85,227.89	1.48	76,139.13	1.43
递延收益	1,538.26	0.02	-	-	-	-
非流动负债合计	3,771,140.29	60.52	3,206,256.80	55.86	3,306,337.17	61.94
负债合计	6,231,434.13	100.00	5,739,498.39	100.00	5,338,130.27	100.00

从负债规模看，近两年及一期末，发行人负债总额分别为 5,338,130.27 万元、5,739,498.39 万元和 6,231,434.13 万元，呈增长趋势，主要构成为短期借款、一年内到期的非流动负债、其他应付款、长期借款、应付债券。

按负债结构分析，近两年及一期末，发行人流动负债分别为 2,031,793.09 万元、2,533,241.60 万元和 2,460,293.84 万元，占负债总额的比例分别 38.06%、44.14%和 39.48%；发行人非流动负债分别为 3,306,337.17 万元、3,206,256.80 万元和 3,771,140.29 万元，占负债总额的比例分别为 61.94%、55.86%和 60.52%。发行人负债结构中长期银行借款及债券等长期负债占比相对较高。

1、短期借款

近两年及一期末，发行人短期借款余额分别为366,750.00万元、470,789.83万元和614,481.32万元，占总负债的比例分别为6.87%、8.20%和9.86%。2024年末，发行人短期借款较2023年末增加104,039.83万元，增幅为28.37%，主要系发行人保证借款、信用借款及抵质押借款增加所致；2025年9月末，发行人短期借款较2024年末增加143,691.49万元，增幅为30.52%，主要系发行人保证借款增加所致。

近两年及一期末，发行人短期借款的担保结构如下：

单位：万元

借款类别	2025年9月末	2024年末	2023年末
质押借款	80,862.22	53,781.32	119,565.00
保证借款	427,616.02	288,937.48	246,585.00
信用借款	24,024.17	15,533.78	600.00
质押并保证借款	42,932.12	50,015.61	
抵押并保证借款	39,046.79	62,521.64	
合计	614,481.32	470,789.83	366,750.00

2、应付票据

近两年及一期末，发行人应付票据分别为185,551.44万元、113,996.00万元和131,100.00万元，占总负债的比例分别为3.48%、1.99%和2.10%，占比相对较低。公司应付票据主要为开具给施工单位的银行承兑汇票和商业承兑汇票，报告期内随业务开展情况有所波动。

3、合同负债

近两年及一期末，发行人合同负债分别为17,037.58万元、27,422.16万元和29,440.59万元，占总负债的比例分别为0.32%、0.48%和0.47%，呈增长趋势。2024年末，发行人合同负债较2023年末增加10,384.58万元，增幅为60.95%，主要系发行人预收房款增加所致；2025年9月末，发行人合同负债较2024年末增加2,018.43万元，增幅为7.36%，主要系发行人预收物业费增加所致。

4、其他应付款

近两年及一期末，发行人其他应付款余额分别为117,345.20万元、210,217.34万元和509,018.41万元，占总负债的比例分别为2.20%、3.66%和8.17%，呈增长趋势。2024年末，发行人其他应付款较2023年末增加了92,872.14万元，增幅为79.14%，主要系往来款增加所致；2025年9月末，发行人其他应付款较2024年末增加了298,801.07万元，增幅为142.14%，主要系往来款增加所致。近两年及一期末，发行人其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
----	----------	--------	--------

往来款	497,160.12	198,173.78	105,172.95
押金	2,734.63	2,845.84	2,894.96
保证金	5,903.61	5,957.74	5,686.93
代收代付	60.27	77.66	239.96
资产转让款	3,159.78	3,162.33	3,350.40
合计	509,018.41	210,217.34	117,345.20

5、一年内到期的非流动负债

近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为790,927.57万元、1,405,610.61万元和761,730.57万元，占总负债的比例分别为14.82%、24.49%和12.22%。2024年末，发行人一年内到期的非流动负债较2023年年末增加614,683.04万元，增幅为77.72%，主要系“应付债券”“长期借款”及“长期应付款”科目转入所致；2025年9月末，发行人一年内到期的非流动负债较2024年末减少了643,880.04万元，降幅为45.81%，主要系长期借款、应付债券到期偿付所致。近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
一年内到期的长期借款	216,718.76	385,948.73	221,118.38
一年内到期的应付债券	272,000.00	719,405.24	381,000.00
一年内到期的长期应付款	264,733.01	258,968.44	173,323.49
应计利息	8,278.80	41,288.20	15,485.70
合计	761,730.57	1,405,610.61	790,927.57

6、其他流动负债

近两年及一期末，发行人其他流动负债分别为224,446.90万元、46,455.47万元和149,290.24万元，占总负债的比例分别为4.20%、0.81%和2.40%，呈波动趋势，主要为短期应付债券。2024年末，发行人其他流动负债较2023年末减少177,991.43万元，降幅为79.30%，主要系发行人短期融资券到期所致；2025年9月末，发行人其他流动负债较2024年末增加102,834.77万元，增幅为221.36%，主要系发行人发行25盐城东方SCP001、25盐城东方SCP002及25盐城东方SCP003所致。近两年及一期末，发行人其他流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
未到期责任准备	96.13	96.13	41.06
担保赔偿准备	2,530.70	2,530.70	2,415.70
未到期票据背书转让	-	1,036.03	-
待转销项税额	2,573.54	2,621.21	1,516.09
短期应付债券	144,089.87	40,171.40	220,474.05
合计	149,290.24	46,455.47	224,446.90

7、长期借款

近两年及一期末，发行人长期借款余额分别为 1,696,759.81 万元、1,831,082.07 万元和 2,055,770.91 万元，占总负债的比例分别为 31.79%、31.90%和 32.99%。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末增加 134,322.26 万元，增幅为 7.92%，主要系保证借款增加所致；2025 年 9 月末，发行人长期借款较 2024 年末增加 224,688.84 万元，增幅为 12.27%，主要系保证借款及抵质押借款增加所致。近两年及一期末，发行人长期借款担保结构情况如下：

单位：万元

借款类别	2025年9月末	2024年末	2023年末
质押借款	-	12,000.00	84,574.97
抵押借款	165,727.00	157,100.00	1,152,659.83
保证借款	717,334.74	672,297.61	416,432.79
信用借款	58,110.00	4,880.00	43,092.22
质押+保证借款	66,350.00	127,150.00	-
抵押+保证借款	646,706.69	662,588.06	-
抵押+质押借款	84,000.00	97,400.00	-
保证+抵押+质押借款	317,542.48	97,666.40	-
合计	2,055,770.91	1,831,082.07	1,696,759.81

8、应付债券

近两年及一期末，发行人应付债券余额分别为 1,122,187.44 万元、909,652.24 万元和 1,236,022.81 万元，占总负债的比例分别为 21.02%、15.85%和 19.84%。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末减少 212,535.20 万元，降幅为 18.94%；2025 年 9 月末，发行人应付债券较 2024 年末增加 326,370.57 万元，增幅为 35.88%。

发行人及子公司已发行债券情况可参照本募集说明书之“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发

行、偿还及尚未发行额度情况”。

9、有息负债

(1) 近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 456.67 亿元、496.87 亿元及 518.03 亿元，占同期末总负债的比例分别为 85.55%、86.57%及 83.13%。

最近一期末，发行人银行借款余额为 2,677,635.74 万元，占有息负债余额的比例为 51.69%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 3,320,635.74 万元，占有息负债余额的比例为 64.10%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内 (含 1 年)		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	65.11	44.34	267.76	51.69	235.72	47.44	200.20	43.84
其中担保贷款	64.71	44.06	267.26	51.59	234.03	47.10	198.44	43.45
其中：政策性银行	0.48	0.33	13.53	2.61	8.80	1.77	6.00	1.31
国有六大行	14.99	10.21	138.85	26.80	150.77	30.34	127.56	27.93
股份制银行	24.99	17.02	53.23	10.28	36.73	7.39	59.38	13.00
地方城商行	19.09	13.00	47.03	9.08	31.10	6.26	-	-
地方农商行	4.25	2.89	12.17	2.35	6.52	1.31	5.07	1.11
其他银行	1.31	0.89	2.95	0.57	1.80	0.36	2.20	0.48
债券融资	41.50	28.26	135.90	26.23	137.60	27.69	137.80	30.17
其中：公司债券	17.20	11.71	71.60	13.82	71.60	14.41	71.60	15.68
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	24.30	16.55	64.30	12.41	66.00	13.28	66.20	14.50
非标融资	40.24	27.40	86.38	16.67	94.87	19.09	90.34	19.78
其中：信托融资	7.80	5.31	7.80	1.51	19.21	3.87	27.24	5.96
融资租赁	26.02	17.72	59.20	11.43	63.11	12.70	46.55	10.19
理财直融	-	-	-	-	-	-	2.90	0.64
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	6.41	4.37	19.37	3.74	12.55	2.53	13.65	2.99
其他融资	-	-	28.00	5.40	28.68	5.77	28.33	6.20

项目	一年以内 (含1年)		2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：美元债	-	-	28.00	5.40	28.68	5.77	28.33	6.20
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	146.84	100.00	518.03	100.00	496.87	100.00	456.67	100.00

(2) 截至2025年9月末，发行人短期债务规模合计146.84亿元，占有息债务的比例为28.35%。发行人短期债务占比相对较高，一方面主要系发行人过往长期债务逐渐到期，将其计入一年内到期的非流动负债所致；另一方面主要系发行人综合考虑在手批文、资金成本及资金需求情况，增加了较多短期限债券，包括超短期融资券等，计入其他流动负债所致。

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(4) 除上述有息负债外，报告期各期末，发行人存在计入其他权益工具的永续债余额分别为118,306.15万元、40,430.00万元和0.00万元。

(5) 截至最近一期末，发行人非标融资情况如下：

单位：万元

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
1	其他	东方集团	天元科贷	2,000.00	2025/9/12	2026/9/12	保证
2	信托	东方集团	华能贵诚信托	20,080.00	2025/9/25	2026/9/25	保证
3	信托	东方集团	爱建信托	2,365.00	2025/3/21	2026/3/21	保证
4	信托	东方集团		550.00	2025/3/28	2026/3/21	保证
5	信托	东方集团		7,025.00	2025/4/11	2026/3/21	保证
6	信托	东方集团		650.00	2025/4/3	2026/3/21	保证
7	信托	东方集团		80.00	2025/4/18	2026/3/21	保证
8	信托	东方集团		2,125.00	2025/4/25	2026/3/21	保证
9	信托	东方集团		1,395.00	2025/5/9	2026/3/21	保证
10	信托	东方集团		2,130.00	2025/5/23	2026/3/21	保证
11	信托	东方集团		1,570.00	2025/6/6	2026/3/21	保证
12	信托	东方集团		2,160.00	2025/6/20	2026/3/21	保证
13	信托	东方集团		2,685.00	2025/7/4	2026/3/21	保证
14	信托	东方集团		1,940.00	2025/7/11	2026/3/21	保证
15	信托	东方集团		3,695.00	2025/7/25	2026/3/21	保证
16	信托	东方集团		2,205.00	2025/8/8	2026/3/21	保证
17	信托	东方集团		660.00	2025/8/15	2026/3/21	保证

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
18	信托	东方集团		3,070.00	2025/8/15	2026/3/21	保证
19	信托	东方集团		300.00	2025/9/5	2026/3/21	保证
20	信托	东方集团		350.00	2025/9/12	2026/3/21	保证
21	融资租赁	东方集团	悦达融资租赁有限公司	10,000.00	2025/8/18	2028/8/18	保证+抵押
22	融资租赁	东方集团					保证+抵押
23	融资租赁	东方集团	上海越秀融资租赁有限公司	1,457.86	2023/4/7	2026/4/7	保证
24	融资租赁	东方集团					
25	融资租赁	东方集团	无锡联投融资租赁有限公司	5,355.58	2023/9/28	2026/9/28	保证
26	融资租赁	东方集团					
27	融资租赁	东方集团					
28	融资租赁	东方集团					保证
29	其他	东方集团	信达私募基金	4,253.00	2025/3/26	2028/3/26	保证
30	其他	东方集团	江苏新华沔裕资本管理有限公司	4,500.00	2025/8/8	2027/8/8	保证
31	其他	东方集团	苏州资产管理有限公司	20,000.00	2025/6/20	2027/6/20	保证
32	其他	东方市政	宿迁市高新区科技小额贷款有限公司	4,000.00	2025/7/15	2026/7/15	保证
33	融资租赁	东方市政	广州越秀融资租赁有限公司	1,812.91	2021/9/15	2026/9/15	保证
34	融资租赁	东方市政					
35	其他	东方建设	中信信托（华融资管）	42,000.00	2023/12/20	2025/12/19	保证+抵押+质押
36	信托	东方建设					
37	融资租赁	东方建设	长江联合金融租赁有限公司	7,050.15	2023/7/21	2026/7/21	保证
38	融资租赁	东方建设					
39	融资租赁	东方建设	上海连瑞融资租赁股份有限公司	1,741.26	2023/8/28	2026/8/27	保证
40	融资租赁	东方建设					
41	融资租赁	东方建设					
42	融资租赁	东方建设					
43	融资租赁	东方建设	横琴金投国际融资租赁有限公司	5,297.90	2023/6/1	2026/5/29	保证
44	融资租赁	东方建设					
45	融资租赁	东方建设		1,790.03	2022/12/28	2025/12/28	保证
46	融资租赁	东方建设					

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
47	融资租赁	东方建设	北银金融 租赁有限 公司	1,337.51	2023/1/4	2025/12/28	
48	融资租赁	东方建设					
49	融资租赁	东方建设					
50	融资租赁	东方建设					
51	融资租赁	东方建设					
52	融资租赁	东方建设					
53	融资租赁	东方建设	江苏金融 租赁股份 有限公司	10,463.46	2022/11/8	2027/11/8	保证+抵押
54	融资租赁	东方建设					
55	融资租赁	东方建设					
56	融资租赁	东方建设					
57	融资租赁	东方建设	江苏金融 租赁股份 有限公司	15,388.22	2023/1/11	2028/1/11	保证+抵押
58	融资租赁	东方建设					
59	融资租赁	东方建设					
60	融资租赁	东方建设					
61	融资租赁	东方建设	苏银金融 租赁股份 有限公司	20,382.93	2022/8/18	2028/8/18	保证
62	融资租赁	东方建设					
63	融资租赁	东方建设					
64	融资租赁	东方建设					
65	融资租赁	东方建设	苏银金融 租赁股份 有限公司	19,632.77	2022/9/23	2028/9/23	保证
66	融资租赁	东方建设					
67	融资租赁	东方建设					
68	融资租赁	东方建设					
69	融资租赁	东方建设	苏银金融 租赁股份 有限公司	20,909.75	2023/1/4	2029/1/4	保证
70	融资租赁	东方建设					
71	融资租赁	东方建设					
72	融资租赁	东方建设					
73	融资租赁	东方建设	渝农商金 融租赁有 限责任公 司	2,153.55	2023/2/2	2028/2/2	保证
74	融资租赁	东方建设		4,606.24	2023/4/6	2028/4/6	
75	融资租赁	东方建设					
76	融资租赁	东方建设					
77	融资租赁	东方建设					
78	融资租赁	东方建设	9,191.30	2024/1/4	2029/1/4		
79	融资租赁	东方建设	江苏省国 际租赁有 限公司	1,780.79	2023/3/9	2026/3/9	保证
80	融资租赁	东方建设					
81	融资租赁	东方建设	深圳江铜 融资租赁 有限公司	3,450.00	2023/12/26	2026/12/25	保证
82	融资租赁	东方建设					
83	融资租赁	东方建设					
84	融资租赁	东方建设					
85	融资租赁	东方建设	南通国润 融资租赁 有限公司	2,845.37	2024/1/2	2027/1/2	保证
86	融资租赁	东方建设					
87	融资租赁	东方建设					
88	融资租赁	东方建设					

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
89	融资租赁	东方建设	国银金融 租赁股份 有限公司	54,560.27	2024/1/5	2029/1/5	保证
90	融资租赁	东方建设					
91	融资租赁	东方建设					
92	融资租赁	东方建设	中交融资 租赁有限 公司	10,483.20	2024/3/28	2027/3/28	保证
93	融资租赁	东方建设					
94	融资租赁	东方建设					
95	融资租赁	东方建设	横琴华通 金融租赁 有限公司	9,155.55	2024/6/7	2027/5/20	保证
96	融资租赁	东方建设					
97	融资租赁	东方建设					
98	融资租赁	东方建设	浙江海洋 租赁股份 有限公司	6,033.96	2024/6/18	2027/6/18	保证
99	融资租赁	东方建设					
100	融资租赁	东方建设					
101	融资租赁	东方建设					
102	融资租赁	东方建设	无锡联投 融资租赁 有限公司	9,000.00	2024/7/16	2027/7/16	保证+抵押
103	融资租赁	东方建设					
104	融资租赁	东方建设					
105	融资租赁	东方建设					
106	融资租赁	东方建设	新海连保 理	5,000.00	2025/8/15	2026/7/31	保证
107	其他	东方建设					
108	其他	东方建设	无锡联投 商业保理 有限公司	8,000.00	2025/3/4	2026/2/27	保证+抵押
109	融资租赁	东方建设	盐城国盛 融资租赁 有限公司	5,514.56	2024/9/14	2027/9/14	保证
110	融资租赁	东方建设					保证
111	融资租赁	东方建设	海通恒信 租赁	15,000.00	2025/9/30	2028/3/30	保证
112	融资租赁	东方建设					
113	融资租赁	东方建设					
114	融资租赁	东方建设					
115	其他	东方建设	宿迁市金 融资产管 理有限公 司	10,000.00	2024/6/28	2027/6/28	保证
116	其他	东方建设	声赫（深 圳）商业 保理有限 公司	17,700.00	2025/1/13	2027/1/13	保证
117	信托	东方建设	紫金信托 有限责任 公司	-	2023/9/28	2025/9/28	保证
118	信托	东方建设		10,000.00	2023/10/13	2025/10/13	
119	信托	东方建设		10,000.00	2023/10/27	2025/10/27	

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
120	其他	同创物资	宿迁市高新区科技小额贷款有限公司	4,500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证
121	融资租赁	燕舞新能源	蜀道租赁	7,200.49	2025/6/27	2028/6/27	保证
122	融资租赁	燕舞新能源					保证
123	融资租赁	燕舞新能源					保证
124	融资租赁	燕舞新能源					保证
125	融资租赁	燕舞新能源	青岛财通融资租赁有限公司	6,800.82	2024/7/16	2027/7/16	保证
126	融资租赁	燕舞新能源					
127	融资租赁	燕舞新能源					
128	融资租赁	燕舞新能源					
129	融资租赁	燕舞新能源	远东国际融资租赁有限公司	5,442.53	2023/6/26	2026/6/26	保证
130	融资租赁	燕舞新能源					
131	融资租赁	燕舞新能源					
132	融资租赁	燕舞新能源					
133	融资租赁	燕舞新能源		1,904.89	2023/6/29	2026/6/29	
134	融资租赁	燕舞新能源					
135	融资租赁	燕舞新能源					
136	融资租赁	燕舞新能源					
137	融资租赁	燕舞新能源	远东国际融资租赁有限公司	2,202.43	2023/12/28	2026/12/13	保证
138	融资租赁	燕舞新能源					
139	融资租赁	燕舞新能源					
140	融资租赁	燕舞新能源					
141	其他	东方水务	宿迁市高新区科技小额贷款有限公司	2,500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证
142	其他	东方水务	南京市金陵文化科技小额贷款有限公司	900.00	2025/1/21	2026/1/19	保证
143	融资租赁	东方水务	哈银金融租赁有限责任公司	13,205.07	2024/2/4	2027/2/10	保证+质押
144	融资租赁	东方水务					
145	融资租赁	东方水务					
146	融资租赁	东方水务					
147	融资租赁	东方水务	中建投融资租赁(上海)有限公司	2,411.56	2023/5/15	2026/5/15	保证
148	融资租赁	东方水务					
149	融资租赁	东方水务					
150	融资租赁	东方水务					
151	融资租赁	东方水务	苏银金融租赁股份有限公司	866.16	2021/1/4	2026/1/4	保证+抵押+质押
152	融资租赁	东方水务					
153	融资租赁	东方水务					
154	融资租赁	东方水务					

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
155	融资租赁	东方水务	江苏金融租赁股份有限公司	4,000.00	2021/5/18	2026/5/18	保证
156	融资租赁	东方水务					
157	融资租赁	东方水务	浙江浙银金融租赁股份有限公司	1,037.92	2021/10/28	2025/10/28	保证
158	融资租赁	东方水务					
159	融资租赁	东方水务					
160	融资租赁	东方水务					
161	融资租赁	东方水务	浙江浙银金融租赁股份有限公司	691.17	2022/1/5	2026/1/5	保证
162	融资租赁	东方水务					
163	融资租赁	东方水务					
164	融资租赁	东方水务					
165	融资租赁	东方水务	飞英租赁	2,850.00	2025/5/23	2028/5/20	保证
166	融资租赁	东方水务					保证
167	融资租赁	东方水务					保证
168	融资租赁	东方水务					保证
169	融资租赁	东方水务	南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司	8,500.00	2024/6/28	2027/6/27	保证
170	融资租赁	东方水务					
171	融资租赁	东方水务					
172	融资租赁	东方水务					
173	其他	东欣水务	信保科贷	1,800.00	2025/6/25	2027/6/22	保证
174	其他	东欣水务			2025/6/26	2027/6/22	保证
175	其他	东欣水务	宿迁市高新区科技小额贷款有限公司	500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证
176	其他	东欣水务	南通金控商业保理有限公司	1,138.70	2024/8/23	2025/10/20	保证
177	其他	东欣水务					
178	其他	东欣水务	南通金控商业保理有限公司	1,095.24	2024/9/25	2025/11/20	保证
179	其他	东欣水务					
180	融资租赁	东欣水务	常州行远融资租赁有限公司	6,766.01	2025/1/6	2028/1/6	保证
181	融资租赁	东欣水务					
182	融资租赁	东欣水务	上海元晟融资租赁有限公司	16,666.67	2025/1/13	2028/1/13	保证
183	融资租赁	东欣水务					
184	融资租赁	东欣水务	苏澳融资租赁(江苏)有限公司	8,460.22	2025/1/24	2028/1/24	保证
185	融资租赁	东欣水务					
186	融资租赁	东欣水务	芯鑫融资租赁有限责任公司	7,500.00	2024/3/25	2027/3/24	保证
187	融资租赁	东欣水务					
188	融资租赁	东欣水务					
189	融资租赁	东欣水务					

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
190	融资租赁	东欣水务	苏州金融 租赁股份 有限公司	4,760.56	2024/3/20	2027/3/20	保证
191	融资租赁	东欣水务					
192	融资租赁	东欣水务					
193	融资租赁	东欣水务					
194	融资租赁	东欣水务	上海淮金 融资租赁 有限公司	3,540.82	2024/9/12	2027/9/12	保证
195	融资租赁	东欣水务					
196	融资租赁	东欣水务					
197	融资租赁	东欣水务					
198	融资租赁	东欣水务	江苏瀚瑞 金港融资 租赁有限 公司	3,874.10	2024/11/14	2027/11/13	保证
199	融资租赁	东欣水务					
200	融资租赁	东欣水务					
201	融资租赁	东欣水务					
202	融资租赁	东欣水务	苏银金融 租赁股份 有限公司	16,194.95	2024/3/19	2029/3/19	保证
203	融资租赁	东欣水务					
204	融资租赁	东欣水务					
205	融资租赁	东欣水务					
206	融资租赁	东方兴宇	苏银金融 租赁股份 有限公司	1,740.36	2024/12/19	2029/12/19	保证
207	融资租赁	东方兴宇					
208	融资租赁	东方兴宇					
209	融资租赁	东方兴宇					
210	融资租赁	东方兴宇	苏银金融 租赁股份 有限公司	6,961.42	2025/1/2	2030/1/2	保证
211	融资租赁	东方兴宇					
212	融资租赁	东方兴宇					
213	融资租赁	东方兴宇					
214	其他	东方物业	信保科贷	900.00	2025/6/6	2027/5/29	保证
215	其他	东方物业	宿迁市高 新区科技 小额贷款 有限公司	500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证
216	融资租赁	东方园林	浙江稠州 金融租赁 有限公司	178.48	2022/11/18	2025/11/18	保证
217	融资租赁	东方园林					
218	融资租赁	东方园林		2,511.65	2023/1/3	2026/1/3	保证
219	融资租赁	东方园林					
220	其他	东方园林	苏州市新 合盛科技 小额贷款 有限公司	1,250.00	2025/1/26	2026/1/23	保证
221	融资租赁	东方绿恒	远东国际 融资租赁 有限公司	720.70	2022/2/28	2026/2/28	保证
222	融资租赁	东方绿恒					
223	融资租赁	东方绿恒					
224	融资租赁	东方绿恒					
225	其他	东方安通	宿迁市高 新区科技 小额贷款 有限公司	500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
226	其他	东方安通	信保科贷	1,000.00	2025/5/30	2026/5/29	保证
227	融资租赁	东创建设	江苏苏豪融资租赁有限公司	3,429.85	2024/8/29	2027/8/28	保证
228	融资租赁	东创建设					
229	融资租赁	东创建设	冀银金融租赁股份有限公司	3,333.33	2023/1/19	2026/1/19	保证
230	融资租赁	东创建设					
231	融资租赁	东创建设	浙江国金融资租赁股份有限公司	1,356.35	2023/9/26	2026/12/12	保证
232	融资租赁	东创建设					
233	融资租赁	东创建设		2,059.92	2023/10/7	2026/12/12	
234	融资租赁	东创建设					
235	融资租赁	东创建设	苏州金融租赁股份有限公司	3,558.64	2023/11/17	2026/11/17	保证
236	融资租赁	东创建设					
237	融资租赁	东创建设					
238	融资租赁	东创建设					保证
239	融资租赁	东创建设	盐城国盛融资租赁有限公司	6,568.35	2024/1/25	2028/1/25	保证
240	融资租赁	东创建设					
241	融资租赁	东创建设	江苏瀚瑞金港融资租赁有限公司	3,800.00	2024/4/1	2027/3/31	保证
242	融资租赁	东创建设					
243	融资租赁	东创建设					
244	融资租赁	东创建设					
245	融资租赁	东创建设	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	10,190.97	2022/10/28	2027/10/28	保证
246	融资租赁	东创建设					
247	融资租赁	东创建设					
248	融资租赁	东创建设					
249	其他	东投酒店	宿迁市高新区科技小额贷款有限公司	500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证
250	融资租赁	东投酒店	苏银金融租赁股份有限公司	1,240.84	2024/7/18	2027/7/18	保证
251	融资租赁	东投酒店					
252	融资租赁	东投酒店					
253	融资租赁	东投酒店					
254	融资租赁	东向置业	徽银金融租赁有限公司	7,808.38	2024/1/19	2027/1/19	保证+抵押
255	融资租赁	东向置业	上海耘林融资租赁有限公司	6,107.31	2025/1/20	2027/1/20	保证
256	融资租赁	东智资产					
257	融资租赁	东智资产					
258	融资租赁	东智资产					
259	融资租赁	东智资产	盛融小贷	1,000.00	2025/6/30	2025/12/25	保证
260	其他	东智资产					
261	融资租赁	东智资产	海南财致融资租赁有限公司	15,183.64	2025/1/26	2027/1/26	保证+抵押
262	融资租赁	东智资产					

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
263	融资租赁	东智资产	苏银金融 租赁股份 有限公司	12,381.88	2024/9/30	2029/9/19	保证
264	融资租赁	东智资产					
265	融资租赁	东智资产					
266	融资租赁	东智资产					
267	其他	东方新锐	宿迁市高 新区科技 小额贷款 有限公司	500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证
268	其他	东方新锐	盛融小贷	1,000.00	2025/6/30	2025/12/25	保证
269	融资租赁	东方新锐	南京紫金 融资租赁 有限责任 公司	7,645.81	2025/1/2	2028/1/2	保证
270	融资租赁	东方新锐					保证
271	融资租赁	东方新锐					保证
272	融资租赁	东方新锐					保证
273	其他	东方新锐	苏州市新 合盛科技 小额贷款 有限公司	1,250.00	2025/1/26	2026/1/23	保证
274	其他	东方新锐	宿迁产发 商业保理 有限公司	7,000.00	2023/12/21	2026/12/20	保证
275	其他	东方新锐	悦达商业 保理有限 公司	4,000.00	2024/11/25	2025/11/24	保证
276	其他	悦华物流	宿迁市高 新区科技 小额贷款 有限公司	500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证
277	融资租赁	悦华物流	苏银金融 租赁股份 有限公司	8,690.14	2025/1/3	2030/1/3	保证
278	融资租赁	悦华物流	苏银金融 租赁股份 有限公司				保证
279	融资租赁	悦华物流	苏银金融 租赁股份 有限公司				保证
280	融资租赁	悦华物流	苏银金融 租赁股份 有限公司				保证
281	融资租赁	东方保安	远东国际 融资租赁 有限公司	3,375.00	2025/2/28	2027/2/28	保证
282	融资租赁	东方保安					
283	融资租赁	东方保安					
284	融资租赁	东方保安					

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
285	其他	东投人力	宿迁市高新区科技小额贷款有限公司	500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证
286	其他	东拓会展	宿迁市高新区科技小额贷款有限公司	500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证
287	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司	3,286.15	2024/9/27	2027/9/27	保证
288	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
289	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
290	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
291	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
292	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
293	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
294	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
295	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司	2,628.89	2024/9/30	2027/9/30	保证
296	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
297	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
298	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
299	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司	657.22	2024/10/8	2027/9/30	保证

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
300	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
301	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
302	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
303	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
304	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司	3,786.92	2024/11/28	2027/11/28	保证
305	融资租赁	东拓会展	悦达融资租赁有限公司				
306	融资租赁	昱和新能源	江苏省信保融资租赁有限公司	4,242.20	2024/12/16	2027/12/16	保证
307	融资租赁	昱和新能源					
308	融资租赁	昱和新能源	扬州经开融资租赁有限公司	1,772.93	2023/8/29	2026/8/28	保证
309	融资租赁	昱和新能源					
310	融资租赁	昱和新能源					
311	融资租赁	昱和新能源					
312	融资租赁	东旷建设	厦门金租	9,207.21	2025/7/4	2028/5/10	保证
313	融资租赁	东旷建设					
314	融资租赁	东旷建设					
315	融资租赁	东旷建设					
316	融资租赁	东旷建设	厦门金租	4,590.22	2025/7/18	2028/5/10	保证
317	融资租赁	东旷建设					
318	融资租赁	东旷建设					
319	融资租赁	东旷建设					
320	其他	东旷建设	盛融小贷	1,000.00	2025/6/30	2025/12/25	保证
321	融资租赁	东旷建设	苏澳融资租赁(江苏)有限公司	2,538.24	2024/12/19	2027/12/19	保证
322	融资租赁	东旷建设					
323	融资租赁	东旷建设	苏澳融资租赁(江苏)有限公司	3,384.32	2025/1/6	2027/12/19	保证
324	融资租赁	东旷建设					
325	融资租赁	雁楷实业	苏银金融租赁股份有限公司	6,753.24	2025/4/2	2028/3/15	保证
326	融资租赁	雁楷实业					保证

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
327	其他	原野花艺	宿迁市高新区科技小额贷款有限公司	500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证
328	融资租赁	原野花艺	国耀融汇融资租赁有限公司	3,056.01	2024/5/30	2027/5/29	保证
329	融资租赁	原野花艺					
330	融资租赁	原野花艺					
331	融资租赁	原野花艺					
332	融资租赁	原野花艺	国耀融汇融资租赁有限公司	2,139.21	2024/5/30	2027/5/30	保证
333	融资租赁	原野花艺					
334	融资租赁	原野花艺					
335	融资租赁	原野花艺					
336	融资租赁	原野花艺	国耀融汇融资租赁有限公司	2,139.21	2024/5/30	2027/5/30	保证
337	融资租赁	原野花艺					
338	融资租赁	原野花艺					
339	其他	东投科创	信达私募基金	6,800.00	2025/3/26	2028/3/26	保证
340	其他	东投科创	信达私募基金	21,600.00	2025/3/26	2028/3/26	保证
341	其他	东投科创	江苏新华沅裕资本管理有限公司	5,500.00	2025/7/17	2027/7/17	保证
342	信托	东投科创	中原信托	3,000.00	2025/1/27	2026/1/27	保证
343	其他	东投科创	江苏新华沅裕资本管理有限公司	3,000.00	2025/1/23	2026/1/22	保证
344	融资租赁	东益资产	苏银金融租赁股份有限公司	27,116.08	2025/5/30	2030/5/16	保证
345	融资租赁	东益资产					
346	融资租赁	东益资产					
347	融资租赁	东益资产					
348	融资租赁	东投新能源	远东国际融资租赁有限公司	3,375.00	2025/2/28	2027/2/28	保证
349	融资租赁	东投新能源					
350	融资租赁	东投新能源					
351	融资租赁	东投新能源	青岛城乡租赁	8,719.18	2025/6/30	2027/6/30	保证
352	融资租赁	东投新能源					保证
353	融资租赁	东投新能源					保证
354	融资租赁	东投新能源	江苏省信保融资租赁有限公司	4,242.20	2024/12/16	2027/12/16	保证
355	融资租赁	东投新能源					
356	其他	盐东方	宿迁市高新区科技	4,500.00	2025/7/15	2026/7/15	保证

序号	借款类型	借款人	债权人	借款余额	起始时间	到期时间	担保方式
			小额贷款有限公司				
357	融资租赁	东依顿鸣	扬州经开融资租赁有限公司	5,000.00	2025/7/21	2027/7/8	保证
358	合计			863,756.90	-	-	-

注：上述借款综合成本主要分布在6%-8%之间。

（三）现金流量分析

最近两年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	516,132.57	740,401.01	653,289.09
经营活动现金流出小计	507,797.58	725,314.04	641,541.33
经营活动产生的现金流量净额	8,334.99	15,086.97	11,747.76
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	311,515.72	110,681.20	102,027.15
投资活动现金流出小计	222,618.12	1,205,901.82	380,167.65
投资活动产生的现金流量净额	88,897.61	-1,095,220.62	-278,140.51
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	3,118,882.83	3,795,629.15	3,061,712.20
筹资活动现金流出小计	2,904,196.31	2,721,373.23	2,833,760.92
筹资活动产生的现金流量净额	214,686.52	1,074,255.92	227,951.28
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-24.80	25.77	27.69
现金及现金等价物净增加额	311,894.31	-5,851.97	-38,413.78
加：期初现金及现金等价物余额	136,938.71	142,790.68	181,204.46
期末现金及现金等价物余额	448,833.02	136,938.71	142,790.68

1、经营活动现金流分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
销售商品、提供劳务收到的现金	101,202.31	252,693.89	257,740.89
收到的税费返还	-	84.02	2,221.19
收到其他与经营活动有关的现金	414,930.25	487,623.10	393,327.01
经营活动现金流入小计	516,132.57	740,401.01	653,289.09
购买商品、接受劳务支付的现金	178,652.92	232,422.35	218,950.18
支付给职工以及为职工支付的现金	15,260.06	14,277.99	18,724.06
支付的各项税费	38,775.98	49,977.73	35,452.34
支付其他与经营活动有关的现金	275,108.62	428,635.97	368,414.76
经营活动现金流出小计	507,797.58	725,314.04	641,541.33
经营活动产生的现金流量净额	8,334.99	15,086.97	11,747.76

近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 11,747.76 万元、15,086.97 万元和 8,334.99 万元，报告期内发行人经营活动现金流量净额持续为正，经营活动中大量资金回笼，经营状况良好。

发行人销售商品、提供劳务收到的现金主要来自基础设施建设业务、房产销售、租赁及物业管理和贸易，现金流与收入规模基本匹配。

近两年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 393,327.01 万元、487,623.10 万元和 414,930.25 万元，占当期经营活动现金流入比重分别为 60.21%、65.86%和 80.39%，报告期内发行人经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。发行人收到其他与经营活动有关的现金主要由往来款、财政补助款构成，政府补贴主要为基础设施工程专项补贴等，具备一定的可持续性，预计不会对发行人的偿债能力构成重大负面影响。

2、投资活动现金流分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
收回投资收到的现金	270,512.23	82,316.66	36,996.43
取得投资收益收到的现金	40,902.43	28,300.48	64,933.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	101.06	64.06	46.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	50.40
投资活动现金流入小计	311,515.72	110,681.20	102,027.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	96,401.82	137,984.31	333,873.43
投资支付的现金	126,216.30	85,318.85	46,294.22
支付其他与投资活动有关的现金	-	982,598.66	-
投资活动现金流出小计	222,618.12	1,205,901.82	380,167.65
投资活动产生的现金流量净额	88,897.61	-1,095,220.62	-278,140.51

近两年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 102,027.15 万元、110,681.20 万元和 311,515.72 万元，主要为发行人收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金。

近两年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 380,167.65 万元、1,205,901.82 万元和 222,618.12 万元。2024 年公司支付其他与投资活动有关的现金较多，导致当年公司投资活动净流出规模较大。

报告期内，发行人购建固定资产、无形资产及其他长期资产支付的现金分别为 333,873.43 万元、137,984.31 万元和 96,401.82 万元，主要原因为：为促进盐城经开区的产业发展转型及配套设施完善，发行人建设了综合保税区、大学科技园、未来科技城、中韩盐城产业园、韩国动力电池项目二期标准厂房等项目，建设完成后主要通过物业出租和物业管理等实现收益，不同的物业预计回收周期存在差异，预计回收周期分布在 5-15 年内。在报告期内的上述投资中，综合保税区二期、中韩盐城产业园东方之洲、未来科技城等项目已经陆续实现租金收入，其他在建项目在本期债券的存续期内也陆续完工并产生可持续的租金收入，有利于进一步补充公司的偿债现金流。

报告期内，发行人投资支付的现金分别为 46,294.22 万元、85,318.85 万元和 126,216.30 万元，主要原因为：发行人围绕区内“汽车、新能源装备、电子信

息”三大主导产业及产城融合发展重要规划开展投资布局，投资了上市公司股权、非上市公司股权、创业投资基金和股权投资基金。公司所投资的资产因类型不同，收益实现方式也有所差异，具体如下：

（1）上市公司股权：发行人所持有的立霸股份为上交所主板上市公司，持股比例为 22.08%，为立霸股份的第二大股东，2023-2024 年，立霸股份的净利润分别为 6.40 亿元和 1.59 亿元，2023-2024 年分红金额分别为 5.30 亿元和 2.64 亿元。发行人持有立霸股份作为长期股权投资列示，主要可通过分红实现收益，因立霸股份未来分红金额具有不确定性，回收周期具有不确定性。在需要尽快回收的情况下，发行人可按照上交所相关减持规则，在二级市场交易股票实现投资的回收。

（2）未上市公司股权：发行人在报告期内投资了江苏威峰动力工业有限公司、盐城悦达智创新能源汽车有限公司、盐城市东清净水有限公司等非上市公司股权，三家公司的主营业务分别为动力电池、新能源汽车和污水处理，行业前景较好。以上所投公司的股权可通过大股东回购、并购重组和 IPO 等方式实现退出，投资回收周期具有不确定性。

（3）创业投资基金/股权投资基金：报告期内发行人所投资的基金包括：上海申创浦江股权投资基金合伙企业（有限合伙）、上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）等，主要投资半导体、生物医药、新能源等战略新兴行业的企业股权。直接收益来源于所投资基金的分配的收益，所投资基金的投资回收周期主要取决于所投资标的的孵化成熟时间，回收周期具有不确定性。

发行人投资业务以通过股权投资和基金投资为主，具有收益不稳定但投资收益较高的特点，总体来看，发行人投资回报良好，报告期内发行人投资收益分别为 59,718.02 万元和 1,938.30 万元和 21,230.28 万元。预计发行人的投资活动支出不会对偿债能力构成重大负面影响。

近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-278,140.51 万元、-1,095,220.62 万元和 88,897.61 万元，近两年发行人投资活动现金流净额表现为净流出，一方面由于发行人经营扩张需要，对工业园区的投入逐步加大所致，发行人购买写字楼及工业园区开发方面的投入，最终都将形成投资性房地产，作

为自持资产出租；另一方面系发行人股权以及基金投资额较大。投资活动回款周期因项目而异，但整体来看，报告期内发行人投资收益状况良好，因此，虽然发行人报告期内投资活动现金流出较大，但预计不会对本期债券偿付能力产生负面影响。

3、筹资活动现金流分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
吸收投资收到的现金	20,000.00	951,060.00	-
取得借款收到的现金	1,158,004.17	1,119,071.05	1,901,100.97
发行债券收到的现金	840,956.70	849,000.00	724,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,099,921.96	876,498.10	436,311.23
筹资活动现金流入小计	3,118,882.83	3,795,629.15	3,061,712.20
偿还债务支付的现金	1,806,759.90	1,701,557.42	1,946,233.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	199,613.34	257,264.75	245,882.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,590.28	6,608.33	6,590.28
支付其他与筹资活动有关的现金	897,823.07	762,551.07	641,644.99
筹资活动现金流出小计	2,904,196.31	2,721,373.23	2,833,760.92
筹资活动产生的现金流量净额	214,686.52	1,074,255.92	227,951.28

近两年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 3,061,712.20 万元、3,795,629.15 万元和 3,118,882.83 万元，主要由发行人取得借款收到的现金和发行债券收到的现金构成。2024 年度发行人筹资活动现金流入较 2023 年度增加 733,916.95 万元，增幅 23.97%，主要由于 2024 年度发行人吸收投资收到的现金增加所致。

近两年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为 2,833,760.92 万元、2,721,373.23 万元和 2,904,196.31 万元。2024 年度发行人筹资活动现金流出较 2023 年度减少 112,387.69 万元，降幅 3.97%，主要系发行人 2024 年度偿还债务支付的现金减少所致。发行人筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金。2023 年

度、2024年度和2025年1-9月，发行人偿还债务支付的现金分别1,946,233.93万元和1,701,557.42万元和1,806,759.90万元。

近两年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为227,951.28万元、1,074,255.92万元和214,686.52万元。2024年度发行人筹资活动现金流量净额较2023年增加846,304.64万元，增幅371.27%，波动较大，主要系2024年度发行人子公司盐城东方建设投资股份有限公司及盐城东投科技创新投资管理有限公司注册资本增加所致，并不会对本期债券偿付能力产生负面影响。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人偿债能力指标情况如下：

偿债能力指标	2025年9月末	2024年末	2023年末
流动比率	2.60	2.31	2.24
速动比率	2.28	2.02	1.91
资产负债率（%）	64.15	62.16	67.79

短期偿债能力方面，近两年及一期末，发行人流动比率分别为2.24、2.31和2.60，速动比率分别为1.91、2.02和2.28。综合来看，发行人流动比率与速动比率处于正常水平。从流动资产构成来看，其中货币资金、应收账款、其他应收款、存货占比较大，发行人流动资产具有较强的流动性，发行人具备较强的短期偿债能力。

长期偿债能力方面，近两年及一期末，发行人资产负债率分别为67.79%、62.16%和64.15%。总体而言，发行人资产负债率维持在合理水平。发行人负债水平始终控制在合理水平内，同时发行人不断开拓资本市场融资渠道，优化负债结构，降低融资成本，未来业务发展预期稳定，因此发行人长期偿债能力有一定保障。

总体来看，发行人报告期内偿债能力指标总体良好。未来发行人将不断优化自身资产负债结构，将偿债风险控制在可控范围内。

（五）盈利能力分析

单位：万元、%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
营业收入	229,950.27	347,914.39	289,751.03
营业成本	128,530.94	191,801.42	165,679.13
综合毛利率	44.10	44.87	42.82
税金及附加	18,897.69	23,574.27	24,564.61
销售费用	516.33	-79.47	64.08
管理费用	13,483.08	16,242.37	14,385.67
财务费用	40,924.57	55,842.54	56,657.21
信用减值损失	-499.17	-891.59	581.17
公允价值变动收益	-	6,352.47	1,575.62
投资收益	21,230.28	1,938.30	59,718.02
资产处置收益	-0.81	3,647.59	9.51
其他收益	122.58	26,637.56	10,561.17
营业利润	48,450.54	98,217.59	100,845.81
营业外收入	83.68	232.56	251.81
营业外支出	783.80	402.42	841.74
利润总额	47,750.42	98,047.73	100,255.88
净利润	38,306.87	80,366.00	80,021.76
归属于母公司所有者的净利润	39,897.21	82,575.19	81,468.18
少数股东损益	-1,590.34	-2,209.18	-1,446.42

1、营业收入、营业成本、营业毛利润和营业毛利率

发行人 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月实现营业收入分别为 289,751.03 万元、347,914.39 万元和 229,950.27 万元，近两年，发行人营业收入保持在稳步增长的状态。营业收入结构方面，租赁及物业管理、贸易、房产销售以及基础设施建设开发是营业收入的四个主要构成部分，发行人主营业务清晰，在盐城经济技术开发区建设中保持重要地位。

与公司业务结构转变相对应，公司营业成本构成也向多元化方向发展。发行人 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月营业成本分别为 165,679.13 万元、191,801.42 万元和 128,530.94 万元。租赁及物业管理、贸易及房产销售的成本是最主要的营业成本构成。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人营业毛利总额分别为 124,071.90 万元、156,112.97 万元和 101,419.33 万元，近两年发行人营业毛利保持稳步增长的状态。从营业毛利看，发行人营业毛利主要来自于租赁及物业管理、房产销售等业务。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人营业毛利率分别为 42.82%、44.87%和 44.10%。近两年发行人营业毛利率保持稳步增长的状态，主要系租赁及物业管理毛利率上升所致。

2、其他收益

近两年及一期，发行人其他收益分别为 10,561.17 万元、26,637.56 万元和 122.58 万元，主要为政府补助。

发行人近两年政府补助主要明细如下：

单位：万元

2023 年补助项目	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政局专项资金补助	10,019.29	其他收益/营业外收入	10,019.29
工程建设补助款	181.83	其他收益	181.83
过桥资金补贴奖励	271.23	其他收益	271.23
稳岗补贴款	39.98	其他收益	39.98
财政所企业奖补	29.80	其他收益/营业外收入	29.80
税款退抵	4.59	其他收益	4.59
盐城市总工会退工会费	3.79	其他收益	3.79
其他	0.58	其他收益	0.58
合计	10,551.09		10,551.09

单位：万元

2024 年补助项目	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政局专项资金补助	25,377.49	其他收益	25,377.49
保障性安居工程资金补助	1,052.20	其他收益	1,052.20
稳岗补贴	180.23	其他收益	180.23
科技企业孵化器奖励资金	10.00	其他收益	10.00
聚力十条奖励资金	10.00	其他收益	10.00

2024 年补助项目	金额	列报项目	计入当期损益的金额
盐城市总工会退工会经费	1.34	其他收益	1.34
盐城市总工会法律先进评选	0.30	其他收益	0.30
合计	26,631.56	/	26,631.56

发行人作为盐城市经济开发区内最主要的建设、运营、资产管理主体，全面负责开发区内的基础设施建设、房屋销售、租赁及物业管理等业务，预计发行人将持续获得相关政府补助，该补贴具有可持续性。

3、投资收益

近两年及一期，发行人投资收益分别为 59,718.02 万元、1,938.30 万元和 21,230.28 万元，2024 年，发行人投资收益较 2023 年下降 57,779.72 万元，降幅 96.75%，主要系其他非流动金融资产在持有期间的投资收益减少所致。

报告期内，发行人投资收益构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	1,266.20	-1,157.16	-
权益法核算的长期股权投资收益	2,166.83	-5,334.60	6,995.96
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	17,816.29	8,305.19	54,563.51
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-	-	-1,892.52
债权投资持有期间取得的利息收入	17.90	124.87	51.07
处置其他债权投资取得的投资收益	-	-	-
其他	-36.94	-	-
合计	21,230.28	1,938.30	59,718.02

最近两年，发行人权益法核算的长期股权投资收益分别为 6,995.96 万元和-5,334.60 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目名称	2024 年度	2023 年度
盐城悦善产业投资基金（有限合伙）	-99.23	-86.29
盐城东新能源有限公司	-76.55	-0.02
山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）	-14.03	-1,201.14
江苏立霸实业股份有限公司	3,511.05	14,129.28
江苏中韩盐城产业园投资有限公司	-5,889.85	-5,450.93
盐城东轩资产管理发展有限公司	110.43	16.05
东方赛普物联网产业研究有限公司		-1,586.44
盐城东南创业投资有限公司	139.87	164.28

盐城悦达智创新能源汽车有限公司	-393.30	-416.67
江苏悦达东方汽车部件有限公司	-39.89	341.33
盐城浦上燕舞智能装备有限公司	-2.91	-2.74
盐城云杉光伏发电有限公司	116.35	169.03
上海临港东方君和股权投资管理有限公司	-2,328.63	1,162.99
盐城京师置业有限公司	-103.83	-18.61
江苏燕舞腾华基金管理有限公司	-	-17.65
上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）	0.13	0.19
盐城市东清净水有限公司	3.43	0.13
盐城濮东房地产开发有限公司	-274.11	-219.13
江苏悦达综合能源服务有限公司	6.48	12.30
合计	-5,334.60	6,995.96

最近两年，发行人其他非流动金融资产在持有期间的投资收益分别为54,563.51万元和8,305.19万元，具体明细如下：

单位：万元

项目名称	2024年度	2023年度
盐城经济技术开发区燕舞半导体产业基金（有限合伙）	11,851.79	38,221.38
盐城经济技术开发区东方金泰高新技术创投基金(有限合伙)	411.24	427.87
上海浦东智能智造一期私募投资基金合伙企业(有限合伙)	233.75	
上海申创浦江股权投资管理中心（有限合伙）	567.28	190.10
上海申创浦江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-4,999.10	4,999.10
江苏悦达善达紫荆沿海股权投资母基金一期(有限合伙)	127.56	410.22
江苏盐城农村商业银行股份有限公司	53.07	61.82
盐城经济技术开发区东方金泰高新技术创投基金(有限合伙)	59.60	31.34
上海临港东方君和科创产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	7,207.07
嘉兴君邦投资管理合伙企业（有限合伙）	-	166.61
上海临港东方君和股权投资管理有限公司	-	2,347.98
杭州期盈投资管理有限公司	-	500.01
盐城国联通恒新能源股权投资基金（有限合伙）	-	-
合计	8,305.19	54,563.51

发行人投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益、其他非流动金融资产在持有期间的投资收益，针对权益法核算的长期股权投资收益，发行人按照应享有的被投资单位实现的净损益确认投资收益，在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照发行人的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认；针对其他非流动金融资产在持有期间的投资收益，发行人在取得股权投资项目分红或基金分配收益时，根据分配通知书中载明的收益类分配金额确认当期投资收益，分配通知书中载明的本金类分配金额则相应冲减该其他非流动金融资产的账面价

值。

发行人权益法核算的长期股权投资收益主要来自于联营企业江苏立霸实业股份有限公司（以下简称“立霸股份”），最近两年分别确认投资收益 14,129.28 万元和 3,511.05 万元。

立霸股份（603519.SH）为上交所主板上市公司，该公司成立于 1994 年 1 月 19 日，法定代表人卢凤仙，注册资本 26,632.7839 万人民币，立霸股份主营业务为家电用复合材料的供应，主要为国内外知名家电整机企业提供家电外壳用复合材料产品。

截至 2025 年 9 月末，发行人持有立霸股份 22.08% 股权，为立霸股份的第二大股东。截至 2025 年 9 月末，立霸股份总资产为 15.63 亿元，2023 年及 2024 年，立霸股份营业收入分别为 15.24 亿元和 17.10 亿元，净利润分别为 6.40 亿元和 1.59 亿元，2024 年度，立霸股份净利润有所下降主要系投资收益减少所致，主营业务未发生重大不利变化。

发行人其他非流动金融资产在持有期间的投资收益主要来自于盐城经济技术开发区燕舞半导体产业基金（有限合伙）（以下简称“燕舞半导体产业基金”），最近两年分别确认投资收益 38,221.38 万元和 11,851.79 万元。

盐城经济技术开发区燕舞半导体产业基金成立于 2018 年 7 月 4 日，基金规模 15,353.50 万元，发行人认缴出资 15,200.00 万元，占比 99.00%，已完成实缴出资。该基金于 2018 年 7 月 18 日在中国证券投资基金业协会备案，基金编号 SED665，备案类型为股权投资基金，基金管理人为上海临芯投资管理有限公司，存续期限为 3+2+2+2 年，投资领域为电子信息产业，尤其是半导体产业，截至 2024 年末，燕舞半导体产业基金在投项目数量 4 个，均为上交所科创板上市公司。

公司的非流动金融资产以未上市公司股权和股权投资基金、创业投资基金为主，股权投资的持有期间收益主要为公司的分红，主要取决于投资标的的经营业绩情况及未来发展规划，股权投资基金、创业投资基金持有期间的收益主要取决于拟投资项目的孵化情况。因投资标的的经营业绩、上市规划难以预测，非流动金融资产持有期间的收益难以维持持续稳定的收益，因发行人所投资的非流动金

融资产较为分散，在分散投资风险的前提下，预计在长期内，非流动金融资产在持有期间可为公司带来一定收益。

4、期间费用分析

报告期内，公司期间费用情况如下：

单位：万元、%

科目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	516.33	0.22	-79.47	-0.02	64.08	0.02
管理费用	13,483.08	5.86	16,242.37	4.67	14,385.67	4.96
财务费用	40,924.57	17.80	55,842.54	16.05	56,657.21	19.55
合计	54,923.99	23.89	72,005.44	20.70	71,106.97	24.54

报告期各期，发行人期间费用合计分别为 71,106.97 万元、72,005.44 万元和 54,923.99 万元，期间费用合计占营业收入的比重分别为 24.54%、20.70%和 23.89%。近两年及一期，发行人财务费用为期间费用的主要构成，发行人为保证各项目的按期建设完成，通过各方渠道融入资金投入项目建设，负债规模随公司业务规模扩大，财务费用占期间费用比重维持在较高水平。

5、非经常性损益分析

报告期内，发行人非经常性损益分别为 11,979.57 万元、35,348.72 万元及 169.65 万元，占当期净利润比重分别为 14.97%、43.98%和 0.44%，最近两年平均占比为 29.48%，发行人报告期内净利润不存在较为依赖非经常性损益的情形。

报告期内，发行人扣除非经常性损益后的净利润分别为 68,042.19 万元、45,017.28 万元及 38,137.22 万元，具体明细情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
其他收益	122.58	26,637.56	10,561.17
投资收益（扣除权益法核算的长期股权投资收益和其他非流动金融资产在持有期间的投资收益）	1,247.17	-1,032.29	-1,841.45
公允价值变动损益	-	6,352.47	1,575.62
信用减值损失	-499.17	-891.59	581.17
资产处置收益	-0.81	3,647.59	9.51
营业外收入	83.68	232.56	251.81

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
营业外支出	783.80	402.42	841.74
非经常性损益合计	169.65	35,348.72	11,979.57
净利润	38,306.87	80,366.00	80,021.76
扣除非经常性损益后的净利润	38,137.22	45,017.28	68,042.19

发行人非经常性损益主要由其他收益构成，近两年及一期，发行人其他收益分别为 10,561.17 万元、26,637.56 万元和 122.58 万元，主要内容为政府补贴。发行人其他收益具备可持续性，能对发行人盈利能力和偿债能力形成有效补充。

（六）关联交易情况

1、关联方关系

（1）发行人股东

截至 2025 年 9 月末，发行人为盐城市人民政府直属的全资国有企业，发行人唯一股东及实际控制人为盐城市人民政府。

（2）发行人子公司

截至 2025 年 9 月末，发行人纳入合并范围的全资及控股子公司基本情况如下表所示：

单位：万元、%

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
盐城东方建设投资股份有限公司	盐城市	盐城市	各类工程建设活动、房地产开发经营、以自有资金从事投资活动、工程管理服务、物业管理、会议及展览服务等	39.19	0.26	设立
江苏沿海东方市政建设股份有限公司	盐城市	盐城市	市政公用工程、公路工程、桥梁工程等	95.00	5.00	设立
盐城市东方融资担保有限公司	盐城市	盐城市	票据承兑担保、贸易融资担保等		100.00	设立
盐城市东方物业管理有限公司	盐城市	盐城市	物业管理等	100.00		设立
东方兴宇大数据产业有限公司	盐城市	盐城市	软件园投资与管理等		100.00	设立
盐城市东方资产管理有限公司	盐城市	盐城市	太阳能产品制造、销售；太阳能项目投资	100.00		设立
盐城市同创物资贸易有限公司	盐城市	盐城市	建材、金属制品、五金交电、日用品、通用设备批发、零售	99.50		设立
东方投资控股有限公司（香港）	香港	香港	贸易和技术服务、会展服务	100.00		设立
盐城富汇东方基础设施有限公司	盐城市	盐城市	道路、桥梁、绿化、管网、路灯工程施工，建材销售，信息技术咨询服务	7.46	92.54	设立
江苏东方新城建设投资有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营；建设工程勘察；建设工程施工；工程管理服务；园林绿化工程施工；建筑材料销售；土地整治服务；房屋拆迁服务		70.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
盐城东方园林工程有限公司	盐城市	盐城市	园林工程、景观工程设计、施工、养护；苗木、花卉、草坪、盆景培育、销售；园林技术咨询；相关信息服务；环境卫生清洁服务。		100.00	设立
盐城智益工程建设有限公司	盐城市	盐城市	市政建设；工程技术咨询；一般建筑材料进出口业务。		100.00	设立
盐城东嘉新建设发展有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发、销售；物业管理；项目开发；建筑材料销售；货物仓储；房屋租赁		100.00	设立
盐城东投贸易有限公司	盐城市	盐城市	机械设备、五金交电、建筑材料、办公用品批发零售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务		100.00	设立
盐城燕舞新能源科技有限公司	盐城市	盐城市	新能源技术研发		100.00	设立
盐城东投人力资源有限公司	盐城市	盐城市	设计、制作、发布、代理国内户外广告、印刷品广告；代理国内报刊、影视广告业务；企业经营策划；会议及展览服务	100.00		设立
盐城东方搜好车汽车服务有限公司	盐城市	盐城市	二手车经纪业务；汽车零部件销售；汽车租赁；汽车技术开发、转让、咨询、服务；汽车维修服务；商品展示展览服务；代理、发布国内户外广告。		60.00	设立
盐城市东方安通交通安全设施有限公司	盐城市	盐城市	道路信号灯维护、物业管理、道路设施维护		100.00	设立
盐城永泰投资发展有限公司	盐城市	盐城市	国有资产和国有股权的投资、经营、管理；对银行、证券、保险、信托、基金、租赁、典当、担保、创投、高新技术、新能源及医疗行业的投资；交通、水利、市政基础设施、水源建设公共项目的投资；房屋租赁；建材（除砂石）销售	53.70		设立
江苏东方融资租赁有限公司	盐城市	盐城市	融资租赁业务；租赁业务；购买租赁资产；租赁交易咨询		100.00	设立
江苏悦华物流有限公司	盐城市	盐城市	货物运输、仓储		100.00	收购
ORIENTAL CAPITAL COLTD	香港	香港			100.00	设立
上海雁楷实业发展有限公司	上海市	上海市	建筑智能化建设工程设计施工一体化，商务信息咨询，信息、数据、计算机、生物技术领域内从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，从事货物及技术的进出口业务，道路货物运输。	95.00	5.00	设立
上海曦浦实业有限公司	上海市	上海市	普通道路货物运输代理，自有房屋租赁，办公用品销售，物业管理，停车场经营，企业管理咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），市场营销策划，房地产咨询，房地产营销策划，工程项目管理。		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
上海雁炜实业有限公司	上海市	上海市	普通道路货物运输代理，自有房屋租赁，办公用品销售，物业管理，停车场经营，企业管理咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），市场营销策划，房地产咨询，房地产营销策划，工程项目管理。		100.00	设立
上海燕楷实业有限公司	上海市	上海市	普通道路货物运输代理，自有房屋租赁，办公用品销售，物业管理，停车场经营，企业管理咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），市场营销策划，房地产咨询，房地产营销策划，工程项目管理。		100.00	设立
盐城东智资产运营有限公司	盐城市	盐城市	教育信息咨询；会议及展览服务；平面设计；设计、制作、代理发布国内户外广告；物业管理；餐饮服务（按许可证核定的项目经营）。		100.00	设立
江苏东投房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发；房屋销售；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、室内装饰施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。	100.00		设立
盐城东投酒店管理有限公司	盐城市	盐城市	酒店管理；住宿服务（凭许可证经营）；餐饮服务（凭许可证经营）；会议服务。		100.00	设立
江苏东方水务有限公司	盐城市	盐城市	水污染治理；固体废物治理（除危险品）；危险废物治理（凭许可证经营）。	100.00		设立
盐城市东方转贷服务有限公司	盐城市	盐城市	为小微企业提供转贷资金服务、发放小额贷款。	70.00	30.00	设立
盐城经济技术开发区人力资源有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发；房屋销售；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、室内装饰施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。		100.00	设立
盐城东泰房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发；房屋销售；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、室内装饰施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。		100.00	设立
盐城东旷建设发展有限公司	盐城市	盐城市	房屋建筑工程、基础设施工程、建筑装饰工程施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务；房地产开发；房屋销售；物业管理；酒店管理。		100.00	设立
盐城市东卓园区发展有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、建筑室内装饰工程施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。		100.00	设立
盐城市东向置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、建筑室内装饰工程施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
盐东方产业投资集团有限公司	盐城市	盐城市	实业投资；投资管理；投资咨询服务；贸易代理；智能消费设备制造；机械设备、电子产品、五金产品（除电动三轮车）、建筑材料（除砂石）销售；展览展示策划；会议服务。	100.00		设立
盐城市东方保安服务有限公司	盐城市	盐城市	门卫、巡逻、守护（不含武装守护）、区域秩序维护等保安服务；物业管理。		100.00	设立
上海合谷汇物业管理有限责任公司	上海市	上海市	物业管理，从事计算机、网络信息技术专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，自有设备租赁，企业管理咨询，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，建筑智能化建设工程与施工，停车场管理；销售建筑材料。		100.00	设立
盐城东方绿恒工程有限公司	盐城市	盐城市	园林工程、景观工程设计、施工、养护；苗木、花卉、草坪销售；盆景培育销售；园林技术咨询及相关信息服务；食品销售（食盐限零售，凭许可证经营）。		100.00	设立
盐城市东方新锐工程建设有限公司	盐城市	盐城市	房屋建筑工程、建筑装修装饰工程、建筑防水工程等		100.00	设立
盐城东益资产经营管理有限公司	盐城市	盐城市	专业保洁、清洗、消毒服务、建筑物清洁服务等		100.00	设立
盐城新萃工程建设有限公司	盐城市	盐城市	各类工程建设活动；房地产开发经营		51.00	设立
盐城东创建设发展有限公司	盐城市	盐城市	各类工程建设活动		100.00	设立
盐城新晔工程建设有限公司	盐城市	盐城市	各类工程建设活动；房地产开发经营		51.00	设立
盐城环林园林绿化有限公司	盐城市	盐城市	园林绿化工程施工；城市绿化管理；城市公园管理		51.00	设立
盐城原野花艺有限公司	盐城市	盐城市	花卉种植；礼品花卉销售；花卉绿植租借与代管理等		100.00	设立
江苏东欣水务有限公司	盐城市	盐城市	水污染治理；水环境污染防治服务；固体废物治理		100.00	设立
盐城东拓国际会展服务有限公司	盐城市	盐城市	营业性演出；演出场所经营；演出经纪；餐饮服务		100.00	设立
盐城东投科技创新投资管理有限公司	盐城市	盐城市	以自有资金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动	53.49		设立
盐城昱和新能源有限公司	盐城市	盐城市	发电业务、输电业务、供（配）电业务；供电业务；特种设备安装改造修理	65.00		设立
盐城市东硕置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修		100.00	设立
盐城东博建设发展有限公司	盐城市	盐城市	建设工程施工		100.00	设立
盐城市东儒置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修		100.00	设立
盐城东投新能源科技有限公司	盐城市	盐城市	供电业务；发电业务、输电业务、供（配）电业务；建设工程施工		100.00	设立
盐城东枫酒店管理有限公司	盐城市	盐城市	住宿服务；餐饮服务		100.00	设立
盐城东和文化传播股份有限公司	盐城市	盐城市	电影放映；歌舞娱乐活动；营业性演出；演出场所经营等	90.91		设立
盐城东投光谷建设发展有限公司	盐城市	盐城市	工程管理服务；园区管理服务		70.00	设立
盐城东依筑梦建设发展有限公司	盐城市	盐城市	工程管理服务；园区管理服务；公共事业管理服务；规划设计管理		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
盐城东瀚水务有限公司	盐城市	盐城市	水质污染物监测及检测仪器仪表制造；水污染治理；智能水务系统开发；市政设施管理	80.00		设立
盐城东依颀鸣新能源科技有限公司	盐城市	盐城市	太阳能发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询		100.00	设立
盐城国展宴会股份有限公司	盐城市	盐城市	餐饮管理；酒店管理；企业管理；物业管理		100.00	设立
盐城东尚住房租赁有限公司	盐城市	盐城市	住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询		100.00	设立
盐城东步美丽安居开发建设有限公司	盐城市	盐城市	建设工程施工；建设工程设计		100.00	设立
盐城东耕农业发展有限公司	盐城市	盐城市	粮食加工食品生产；水产养殖；建设工程施工		100.00	设立
盐城市东悦城市运营服务有限公司	盐城市	盐城市	商业综合体管理服务；物业管理；酒店管理；餐饮管理；养老服务；中医养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；体育健康服务；远程健康管理服务；家政服务；病人陪护服务；信息系统运行维护服务；康复辅具适配服务；居民日常生活服务；健身休闲活动；棋牌室服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）		100.00	设立
盐城东鼎信息技术服务有限公司	盐城市	盐城市	职业中介活动；城市配送运输服务		40.00	设立
盐城沐霖建设股份有限公司	盐城市	盐城市	建设工程施工	40.00	60.00	设立
盐城东轩资产管理发展有限公司	盐城市	盐城市	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：自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；物业管理；物业服务评估；建筑材料销售；金属矿石销售；非居住房地产租赁（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）		100%	收购
江苏兴创网络科技有限公司	盐城市	盐城市	互联网信息服务；职业中介活动（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：文艺创作；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；大数据服务；信息系统运行维护服务；会议及展览服务；家政服务；市场调查（不含涉外调查）；专业设计服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；外卖递送服务；网络技术服务；市场营销策划；信息系统集成服务；科技中介服务；数据处理和存储支持服务；物联网技术服务；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		100%	设立

（3）发行人的合营企业和联营企业

截至 2025 年 9 月末，公司其他关联方基本情况如下表所示：

关联方名称	主要经营地	注册地	持股比例(%)	
			直接	间接
盐城旌逸置业有限公司	盐城市	盐城市	20.00	
盐城悦善产业投资基金（有限合伙）	盐城市	盐城市	99.99	
盐城东新能源有限公司	盐城市	盐城市	47.62	
山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）	山南市	山南市	99.75	
盐城东南创业投资有限公司	盐城市	盐城市	49.00	
盐城悦达智创新能源汽车有限公司	盐城市	盐城市	13.25	
盐城津信东方置业有限公司	盐城市	盐城市	20.00	
江苏悦达综合能源服务有限公司	盐城市	盐城市	20.00	
上海摩登股权投资基金中心（有限合伙）	上海	上海	79.68	
盐城市东纯净水有限公司	盐城市	盐城市	49.00	
汉中东投贸易发展有限公司	汉中市	汉中市	49.00	
上海临港东方君和股权投资管理有限公司	上海	上海	24.19	
江苏悦达东方汽车部件有限公司	盐城市	盐城市		40.00
盐城浦上燕舞智能装备有限公司	盐城市	盐城市		29.63
盐城云杉光伏发电有限公司	盐城市	盐城市		20.00
盐城和胜新能源有限公司	盐城市	盐城市		30.00
盐城京师置业有限公司	盐城市	盐城市		20.00
江苏燕舞腾华基金管理有限公司	盐城市	盐城市		20.00
盐城濮东房地产开发有限公司	盐城市	盐城市		20.00

2、关联方交易情况

（1）关联采购与销售

①采购商品、接受劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2025年1-9月		2024年		2023年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
盐城濮东房地产开发有限公司	购房款	-	-	185.14	0.00	-	-

②出售商品、提供劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2025年1-9月		2024年		2023年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
盐城东轩资产管理发展有限公司	基础设施建设开发收入	-	-	164.20	0.00	24.89	0.00
盐城濮东房地产开发有限公司	管理费收入	-	-	37.74	0.00	37.74	0.00
合计	-	-	-	201.94	0.00	62.63	0.00

(2) 关联方应收应付款项

报告期各期末，发行人应收、应付关联方款项情况如下：

单位：万元、%

项目名称	关联方	2025年9月末		2024年末		2023年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	东方赛普物联网产业研究有限公司	-	-	-	-	2.61	0.20
	盐城津信东方置业有限公司	3.57	0.27	0.18	0.01	-	-
	盐城濮东房地产开发有限公司	1,336.79	99.73	1,336.79	90.33	1,296.79	99.80
	盐城东轩资产管理发展有限公司	-	-	142.95	9.66	-	-
	合计	1,340.36	100.00	1,479.92	100.00	1,299.40	100.00
其他应收款	盐城东新能源有限公司	38,400.03	46.03	-	-	20.20	0.05
	盐城东南创业投资有限公司	1,875.83	2.25	1,875.83	3.54	1,875.83	4.69
	盐城市东清净水有限公司	17,820.37	21.36	17,820.37	33.59	17,820.37	44.56
	盐城津信东方置业有限公司	14,019.85	16.81	13,769.85	25.95	12,644.85	31.62
	盐城东轩资产管理	-	-	8,399.94	15.83	-	-

项目名称	关联方	2025年9月末		2024年末		2023年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	发展有限公司						
	盐城濮东房地产开发有限公司	11,310.43	13.56	11,193.17	21.10	7,626.18	19.07
	合计	83,426.51	100.00	53,059.65	100.00	39,987.43	100.00
应付账款	盐城濮东房地产开发有限公司	-	-	48.78	5.07	-	-
	盐城东南创业投资有限公司	4.60	100.00	4.60	0.48	4.60	0.84
	盐城东轩资产管理发展有限公司	-	-	908.38	94.45	545.03	99.16
	合计	4.60	100.00	961.76	100.00	549.63	100.00
其他应付款	东方赛普物联网产业研究有限公司	-	-	-	-	0.40	0.01
	盐城东轩资产管理发展有限公司	-	-	2,023.19	33.41	2,453.54	43.17
	盐城京师置业有限公司	3,225.00	80.11	3,225.00	53.25	3,225.00	56.74
	盐城津信东方置业有限公司	0.30	0.01	3.24	0.05	0.40	0.01
	盐城市东清净水有限公司	-	-	4.30	0.07	4.30	0.08
	盐城悦达智创新能源汽车有限公司	800.00	19.87	800.00	13.21	-	-
	盐城旌逸置业有限公司	0.30	0.01	0.30	0.00	-	-
	合计	4,025.60	100.00	6,056.03	100.00	5,683.64	100.00

(3) 关联方担保

截至 2025 年 9 月末，发行人作为担保方，向合并范围外关联方提供担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保终止日	担保是否已经履行完毕
盐城东新能源有限公司	20,211.42	2028-07-04	否
盐城濮东房地产开发有限公司	26,999.68	2026-06-12	否
合计	47,211.10	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人作为被担保方，接受担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保终止日	担保是否已经履行完毕
盐城东方建设投资股份有限公司	102,000.00	2040-05-01	否

(七) 对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 172.18 亿元，占当期净资产的比例为 49.28%，具体明细如下：

单位：亿元

被担保方	担保余额	担保终止日	担保是否已经履行完毕
江苏世纪新城投资控股集团有限公司	34.72	2041-06-21	否
盐城市国有资产投资集团有限公司	9.16	2027-06-25	否
盐城曦恒城市更新有限公司	8.80	2031-06-21	否
盐城铭之轩商业服务有限公司	8.01	2038-12-20	否
盐城星旻科技创新投资有限公司	6.63	2031-12-18	否
江苏中韩盐城产业园建设发展有限公司	5.69	2033-05-05	否
盐城高新区投资集团有限公司	5.49	2027-01-26	否
江苏黄海金融控股集团有限公司	5.14	2028-03-20	否
江苏新霖建设发展有限公司	5.00	2034-05-16	否
江苏悦达集团有限公司	4.97	2027-04-29	否
盐城新禾绿化有限公司	4.79	2035-03-13	否
盐城临港投资股份有限公司	4.68	2026-06-25	否
盐城恒源能源产业有限公司	3.87	2039-10-25	否
盐城经开城建投资集团有限公司	3.73	2028-12-20	否
江苏盐新汽车产业投资发展集团有限公司	3.68	2037-12-21	否
盐城高新产业控股集团有限公司	3.50	2026-06-20	否
盐城河东新城物资贸易有限公司	3.27	2027-03-10	否

被担保方	担保余额	担保终止日	担保是否已经履行完毕
盐城东方港务发展有限公司	3.02	2028-10-24	否
盐城新汇村镇建设发展有限公司	2.89	2032-06-17	否
盐城苏盛实业投资发展有限公司	2.77	2034-03-21	否
盐城星暘建设有限公司	2.75	2027-06-27	否
盐城濮东房地产开发有限公司	2.70	2026-06-12	否
盐城新棠综合服务有限公司	2.55	2033-01-12	否
盐城凯佳城市服务有限公司	2.50	2035-06-10	否
盐城昕玖城市建设发展有限公司	2.50	2034-04-20	否
盐城新屿建设发展有限公司	2.43	2031-12-21	否
盐城星澜绿化有限公司	2.11	2033-03-23	否
盐城东新能源有限公司	2.02	2028-07-04	否
盐城市物资集团有限公司	1.60	2025-12-20	否
盐城经城印象住房租赁有限公司	1.47	2028-08-18	否
盐城星恒绿化有限公司	1.43	2026-12-31	否
盐城宝瓶湖实业发展有限公司	1.39	2025-12-20	否
江苏旌成国际贸易有限公司	1.38	2026-04-02	否
盐城经开园区经营管理有限公司	1.34	2038-06-19	否
盐城星钥农业发展有限公司	1.31	2031-11-19	否
盐城光谷能源产业发展有限公司	1.29	2028-09-21	否
盐城市盐龙水务有限公司	1.20	2028-09-16	否
盐城曦弘新能源有限公司	1.20	2029-12-21	否
盐城经济技术开发区绿水旅游发展有限公司	1.03	2033-12-20	否
江苏世纪新城酒店管理有限公司	1.01	2028-09-26	否
盐城开投智慧停车场服务有限公司	1.00	2029-12-20	否
盐城星玺投资建设有限公司	0.99	2033-10-20	否
盐城星哲新能源有限公司	0.80	2034-04-01	否
盐城丰聚农业有限公司	0.73	2034-11-17	否
盐城海瀛产业发展集团有限公司	0.59	2026-08-29	否
盐城经济技术开发区聚谷农业发展有限公司	0.47	2033-11-10	否
江苏盐城丰壤农业有限公司	0.45	2033-12-20	否
盐城兴冈生态农业开发有限公司	0.35	2026-12-20	否
盐城世纪新城地产开发有限公司	0.20	2025-12-21	否
盐城曦昀新能源有限公司	0.20	2033-06-20	否
盐城东方星韵餐饮管理有限公司	0.20	2026-01-14	否
盐城新伦石油化工有限公司	0.10	2026-01-27	否
盐城金瑞龙商贸有限公司	0.10	2026-01-01	否
盐城经开建筑物拆除有限公司	0.10	2025-11-15	否
盐城开投供应链管理有限公司	0.10	2026-09-27	否
盐城开投贸易有限公司	0.10	2026-09-27	否
盐城首汇贰号新能源有限公司	0.10	2032-12-10	否
盐城首汇陆号新能源有限公司	0.10	2029-12-10	否
盐城首汇叁号新能源有限公司	0.10	2032-12-10	否
盐城首汇伍号新能源有限公司	0.10	2029-12-10	否
盐城盈达供应链管理有限公司	0.10	2025-12-26	否
江苏方轩文化传媒有限公司	0.10	2026-12-20	否

被担保方	担保余额	担保终止日	担保是否已经履行完毕
盐城杉智光学材料有限公司	0.06	2025-11-18	否
盐城怡乐商贸有限公司	0.05	2027-03-15	否
合计	172.18		

截至 2025 年 9 月末，发行人合并口径对江苏世纪新城投资控股集团有限公司担保余额为 34.72 亿元，占发行人合并口径对外担保余额的 20.16%。江苏世纪新城投资控股集团有限公司（以下简称“江苏世纪新城”）成立于 2010 年 9 月 28 日，注册资本 600,000.00 万元，股东和实际控制人为盐城市人民政府，经营领域涵盖授权范围内的房地产开发、国有资产投资、经营、管理；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、融资、运营和管理；房屋销售、租赁；会议及展览服务；信息咨询服务等业务。自首次发行之日起无债券违约记录。

截至 2025 年 9 月末，江苏世纪新城资产总计 370.09 亿元，负债总计 237.26 亿元，净资产 132.83 亿元，2024 年度实现营业收入 25.77 亿元，营业利润 2.84 亿元，净利润 2.31 亿元。

上述被担保人主要系当地国有企业，资信状况良好。发行人代偿可能性较低。综上，发行人对外担保事项对经营的影响可控，不会对自身偿债能力产生不利影响。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在未决且对本期债券发行及偿还可能产生重大影响的诉讼及仲裁案件。

（九）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产合计 2,129,092.17 万元，占 2025 年 9 月末总资产的比例为 21.92%，占净资产的比例为 61.14%，具体明细如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	231,360.72	保证金，质押存单
存货	378,397.28	借款抵押
投资性房地产	1,513,243.02	借款抵押

项目	期末账面价值	受限原因
无形资产	6,091.15	借款抵押
合计	2,129,092.17	

除以上账面价值确定的资产外，发行人还存在部分应收账款资产受限，具体明细如下：

单位：万元

序号	融资主体	借款单位/ 质押权人	融资金额	融资余额	受限资产名称	受限期限
1	盐城东方投资开发集团有限公司	中国工商银行/华商银行	100,000.00	88,000.00	上海市静安区万航渡路778、780号101室102室、782号1-2层、786号1-2层、790号1-2层、800号1-2层商业房地产，778号3-16层、780号3-19层办公房地产及其配套的车位的租金收入	2023-6-16至2038-6-20
2	盐城东方建设投资股份有限公司	中信信托	60,000.00	42,000.00	公司将其对江苏鑫财资本运营集团有限公司62,000.00万元应收账款质押给中信信托有限责任公司	2023-12-20至2025-12-20
3	盐城东方投资开发集团有限公司	中国工商银行	71,000.00	71,000.00	上海市虹口区四川北路859号上海中信广场48套办公房地产产生的应收账款，包括但不限于租金	2025-5-26至2040-6-1
4	盐城东方建设投资股份有限公司	中国工商银行	12,000.00	8,050.00	盐城经济开发区湘江路28号标准厂房和东环南路标准厂房的租金收入	2020-9-21至2030-9-21
5	盐城东方建设投资股份有限公司	中国工商银行	20,000.00	16,750.00	盐城经济技术开发区岷江路111、112号1-6幢共计6幢厂房出租产生的租金收入	2021-1-19至2031-2-28
6	盐城东方建设投资股份有限公司	中国工商银行	50,000.00	33,000.00	盐城经济技术开发区希望大道南路18-14号7、8幢；18-16号1、2、3、4、5、6、9、10幢；18-12号1、3幢；18-8号7、8、9、10幢；市区开柏林路18、20号1幢、22号1幢、16号1幢；10、12号1幢、6、8号1幢、2号1幢共计24幢工业厂房仓库租金收入	2021-6-15至2031-6-15
7	盐城东方建设投资股份有限公司	中国工商银行	8,500.00	7,000.00	盐城经济技术开发区普陀山路56号1-8幢共8幢工业厂房租金收入的应收账款收款权	2022-1-10至2034-1-10
8	盐城东方建设投资股份有限公司	中国工商银行	4,500.00	3,900.00	于盐城经济技术开发区步凤镇信音路1号1幢-6幢厂房对外出租产生的所有租金收入	2022-1-18至2034-2-20
9	盐城东方建设投资股份有限公司	兴业银行	24,000.00	23,948.82	盐城东方建设投资股份有限公司将应收账款50,469.49万元收款权质押给兴业银行盐城城东支行	2023-5-31至2053-5-30
10	盐城东方建设投资股份有限公司	工商银行	100,000.00	94,000.00	盐城经济技术开发区新都东路82号未来科技城2、3、4、5、6、7、8、9、10幢商业房地产及其配套的车位对外出租产生的所有租金收入	2023-12-25至2038-12-01
11	盐城东方建设投资股份有限公司	工商银行	43,500.00	40,950.00	未来科技城北区于2023年6月（含）至2037年3月（含）期间项下产生的所有经营性收入	2023-3-23至2037-3-21

序号	融资主体	借款单位/ 质押权人	融资金额	融资余额	受限资产名称	受限期限
12	盐城东方建设投资股份有限公司	工商银行	65,000.00	62,838.10	韩资工业园一、二、三、五期厂区于2024年11月（含）至2039年11月（含）期间项下产生的所有经营性收入	2024-11-18至2039-11-01
13	盐城东方建设投资股份有限公司	交通银行	30,600.00	30,106.45	韩资工业园国际邻里中心未来20年租金收入	2024-11-27至2045-11-27
14	盐城东方建设投资股份有限公司	工商银行	8,500.00	8,500.00	光电产业园标准厂房下产生的应收账款	2024-11-27至2045-11-27
15	盐城东方建设投资股份有限公司	工商银行	6,500.00	6,500.00	盐城开发区综合保税区一期二区仓库项目项下产生的应收账款	2024-12-28至2039-12-31
16	盐城燕舞新能源科技有限公司	兴业银行	30,000.00	21,600.00	盐城燕舞新能源科技有限公司100MW屋顶分布式光伏发电项目12年应收账款收款权	2022-06-28至2034-06-27
17	江苏东方水务有限公司	民生银行	15,000.00	6,000.00	4万吨污水处理收费权	2019-03-29至2028-03-26
18	江苏东方水务有限公司	苏银金租	15,000.00	1,712.79	4万吨污水处理收费权	2019-09-03至2026-09-03
19	江苏东方水务有限公司	哈银金租	25,000.00	15,264.54	6年污水处理服务形成的应收账款	2024-02-10至2027-02-10
20	江苏东欣水务有限公司	中国银行	52,950.00	50,150.00	第三污水处理厂的收费权	2023-08-28至2035-12-21
21	盐城东创建设发展有限公司	工商银行	25,000.00	20,480.00	所有厂房租金收入的应收账款收款权	2022-03-26至2036-05-31
22	盐城东创建设发展有限公司	兴业银行	44,000.00	43,248.00	漓江路以北、潮北路以南地块标准厂房项目标准厂房租金收入	2022-12-14至2029-12-13
23	上海燕楷实业有限公司	工商银行	17,000.00	12,500.00	上海市杨浦区保利绿地广场C2栋经营性资产的房产和车位出租所产生的所有租金收入	2019-06-26至2033-06-24
24	上海曦浦实业有限公司	工商银行	80,000.00	55,500.00	上海市杨浦区保利绿地广场B1栋经营性资产的房产和车位出租所产生的所有租金收入	2019-07-05至2033-07-05
	合计		908,050.00	762,998.70		

除以上受限资产外，发行人还存在部分股权质押的情形，具体如下：

子公司同创物资将所持有立霸股份 2,940.00 万股,评估价值 38,396.40 万元质押给苏州银行盐城分行，以获取银行借款。

子公司江苏东投房地产开发有限公司将其对盐城东泰房地产开发有限公司 100%股权质押给渤海银行盐城分行，为盐城东泰房地产开发有限公司提供质押担保，以获取银行借款。



第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

本期债券未进行单独债项评级。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2025 年 6 月 13 日出具的信用评级报告，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内未发生主体评级变动，评级情况如下表所示：

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2025-06-13	AA+	稳定	不变	中诚信国际信用评级有限责任公司
2024-06-28	AA+	稳定	不变	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2023-06-14	AA+	稳定	不变	中诚信国际信用评级有限责任公司
2023-06-27	AA+	稳定	不变	中诚信国际信用评级有限责任公司
2023-06-27	AA+	稳定	不变	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

截至募集说明书出具日，发行人主体评级 AA+，不存在主体级别差异。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况、使用情况

截至 2025 年 9 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家金融机构综合授信额度 6,097,634.70 万元人民币，已使用授信额度为 3,855,496.96 万元人民币，剩余未使用额度为 2,242,137.74 万元人民币。发行人不存在银行授信大幅下降等不利变化。具体情况如下：

单位：万元

序号	授信机构	综合授信额度	已使用数额	未使用额度
1	中国工商银行股份有限公司	788,890.20	755,847.20	33,043.00
2	中国建设银行股份有限公司	700,000.00	213,479.58	486,520.42
3	中国农业银行股份有限公司	573,566.00	343,411.00	230,155.00
4	南京银行股份有限公司	528,722.50	294,482.18	234,240.32
5	江苏银行股份有限公司	463,500.00	401,700.00	61,800.00
6	交通银行股份有限公司	380,950.00	310,277.00	70,673.00

序号	授信机构	综合授信额度	已使用数额	未使用额度
7	兴业银行股份有限公司	361,224.00	256,686.00	104,538.00
8	上海银行股份有限公司	272,000.00	106,900.00	165,100.00
9	华夏银行股份有限公司	251,932.00	133,156.00	118,776.00
10	中国邮政储蓄银行股份有限公司	250,000.00	178,315.00	71,685.00
11	中国银行股份有限公司	246,000.00	66,090.00	179,910.00
12	浙商银行股份有限公司	180,000.00	68,000.00	112,000.00
13	中信银行股份有限公司	155,500.00	60,800.00	94,700.00
14	上海浦东发展银行股份有限公司	137,000.00	120,000.00	17,000.00
15	中国民生银行股份有限公司	133,200.00	65,000.00	68,200.00
16	徽商银行股份有限公司	104,000.00	77,000.00	27,000.00
17	国家开发银行股份有限公司	80,000.00	69,100.00	10,900.00
18	光大银行股份有限公司	75,000.00	21,000.00	54,000.00
19	杭州银行股份有限公司	75,000.00	30,000.00	45,000.00
20	中国进出口银行股份有限公司	70,000.00	66,250.00	3,750.00
21	广东发展银行股份有限公司	46,000.00	43,000.00	3,000.00
22	苏州银行股份有限公司	42,000.00	35,400.00	6,600.00
23	盐城农商银行	38,800.00	37,880.00	920.00
24	广州银行股份有限公司	31,000.00	28,800.00	2,200.00
25	常熟农商银行	29,300.00	6,800.00	22,500.00
26	平安银行	26,050.00	26,050.00	0.00
27	射阳农商银行	24,950.00	24,750.00	200.00
28	建湖农商行	7,700.00	3,020.00	4,680.00
29	恒丰银行股份有限公司	6,800.00	800.00	6,000.00
30	大丰农商银行	5,550.00	5,490.00	60.00
31	韩亚银行（中国）有限公司	5,000.00	0.00	5,000.00
32	昆山农商银行	3,000.00	2,000.00	1,000.00
33	天津银行股份有限公司	3,000.00	3,000.00	0.00
34	滨海农商行	2,000.00	1,013.00	987.00
	合计	6,097,634.70	3,855,496.96	2,242,137.74

注：上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司境内已发行尚未兑付的债券余额为 131.90 亿元，境外已发行尚未兑付的债券余额为 3.94 亿美元，明细如下：

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	25 盐投 01	2025/1/6	-	2028/1/8	3	9.50	2.20	9.50
2	25 盐投 02	2025/1/6	-	2030/1/8	5	2.00	2.53	2.00
3	24 盐投 04	2024/8/21	-	2029/8/23	5	11.90	2.45	11.90
4	24 盐投 01	2024/1/29	-	2027/1/31	3	6.00	4.49	6.00
5	23 盐投 02	2023/7/25	-	2026/7/27	3	6.00	4.49	6.00
6	23 盐投 01	2023/3/14	-	2026/3/16	3	11.20	5.50	11.20
私募公司债小计						46.60		46.60
1	25 盐投 03	2025/3/5	-	2030/3/5	5	3.00	2.70	3.00
2	25 盐投 04	2025/3/5	-	2028/3/5	3	7.00	2.49	7.00
3	25 盐投 05	2025/3/25	-	2030/3/25	5	5.00	2.87	5.00
4	24 盐投 03	2024/4/23	-	2029/4/25	5	10.00	3.00	10.00
公募公司债券小计						25.00		25.00
公司债券小计						71.60	-	71.60
1	25 盐城东方 SCP004	2025/8/11	-	2026/5/9	260D	6.00	1.78	6.00
2	26 盐城东方 SCP001	2026/1/23	-	2026/4/23	90D	4.30	1.72	4.30
3	25 盐城东方 MTN001	2025/2/20	-	2030/2/21	5	6.00	2.67	6.00
4	24 盐城东方 PPN003	2024/09/25	-	2029/9/27	5	5.70	2.80	5.70
5	24 盐城东方 MTN004	2024/09/24	-	2029/9/26	5	2.00	2.82	2.00
6	24 盐城东方 MTN003	2024/06/26	-	2029/6/27	5	7.00	2.61	7.00
7	24 盐城东方 MTN002	2024/6/5	-	2029/6/6	5	5.00	2.75	5.00
8	24 盐城东方 PPN002	2024/4/28	-	2027/4/30	3	4.30	2.92	4.30
9	24 盐城东方 PPN001	2024/1/4	-	2027/1/8	3	5.00	3.50	5.00
10	24 盐城东方 MTN001	2024/1/2	-	2027/1/4	3	5.00	3.45	5.00
11	23 盐城东方 PPN001	2023/9/26	-	2026/9/28	3	5.00	4.40	5.00
12	23 盐城东方 MTN001	2023/9/25	-	2026/9/27	3	5.00	4.20	5.00
债务融资工具小计						60.30		60.30
企业债券小计						0.00	-	0.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	盐城东方集团 5.2%N20280820	2025/8/20	-	2028/8/20	3	3.94 亿美元	5.20	3.94 亿美元
	其他小计	-	-	-	-	3.94 亿美元	-	3.94 亿美元
	合计	-	-	-	-	131.90 亿美元+3.94 亿美元	-	131.90 亿美元+3.94 亿美元

1、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

2、截至本募集说明书签署日，除本次债券外，发行人及子公司存在已注册尚未发行的各类债券及债务融资工具，具体如下表所示：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	主管机构	获批时间	批文有效期	批准额度	已发行额度	尚未发行金额
1	发行人	SCP	交易商协会	2026-01-16	2 年	20.00	4.30	15.70
	合计	-	-	-	-	20.00	4.30	15.70

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券无增信措施。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。本次公司债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。2024年12月25日，第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过《中华人民共和国增值税法》，将自2026年1月1日起施行。根据《中华人民共和国增值税法》规定，销售金融商品的（金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的）以及单位和个人无偿转让金融商品的，应当依照法律规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起实施并于2017年2月24日及2018年12月29日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中

华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。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，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公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

四、税项抵销

本次公司债券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。

五、声明

上述说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

发行人已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：马娟

职务：董事

电话：0515-68029364

传真：0515-68029364

邮政编码：224007

邮箱：365343425@qq.com

联系地址：盐城经济技术开发区希望大道南路5号软件园6号楼

二、发行人承诺已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司对未公开的信息应采取严格保密措施，严控知情人范围。公司内幕信息知情人包括知悉公司尚未公开的重大信息的机构和个人。信息知情人员应严格按照公司关于内幕信息管理制度的规定进行登记。信息知情人员的范围以登记为准。信息知情人对其获知的未公开的重大信息负有保密义务，不得擅自以任何形式对外披露。

公司董事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，对公司未公开信息负有保密责任，不得以任何方式向任何单位或个人泄露未公开的信息。公司应采取必要的措施(包括但不限于签署保密协议等)，在信息公开披露前将信息知情者控制在最小范围内。

公司通过业绩说明会、媒体通气会、路演活动等进行外部沟通时，相关人员

应确保互动可控，不得向媒体、投资者提供未公开的信息。

公司有必要进行商务洽谈、对外融资时，因特殊情况需要对外提供内幕信息，应当与对方签署保密协议，防止信息泄露。

（二）信息披露事务负责人

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，公司信息披露事务负责人由董事或高级管理人员担任，负责管理公司信息披露事务，在信息披露事务中的主要职责是组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司各职能部门和子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向信息披露事务负责人报告信息，确保公司信息披露的内容真实、准确、完整、及时且没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司应当及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司董事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，相关人员可以直接披露或者通过受托管理人披露。

公司的董事、高级管理人员应当及时关注公司定期报告披露内容，发现与其签署书面确认意见的内容存在重大不一致或者未能真实、准确、完整披露其意见的，应当立即通知受托管理人并向交易所报告。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、定期报告

公司董事长、融资部根据定期报告报送要求对定期报告编制工作进行部署，编制公司定期报告草案；

董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告，并签发审核通过的定期报

告；董事和高级管理人员对定期报告进行确认；

融资部负责组织定期报告的送审与披露事宜，董事会应当授权融资部依照监管部门的意见，对已经公司董事会审核通过的定期报告进行合理的修订；

融资部依照监管部门的相关要求，报备定期报告及其相关文件。董事、高级管理人员应积极关注定期报告的编制、审议和披露工作的进展情况，出现可能影响定期报告按期披露的情形应立即向公司董事会报告。定期报告披露前，融资部应当将定期报告文稿通报董事和高级管理人员。

融资部接到监管部门的质询或查询后，应及时报告公司董事长，并与涉及的相关部门联系、核实后，如实向监管部门报告。如有必要，应组织董事会指定的其他部门起草相关文件，提交董事长审定后，向监管部门进行回复。

公司应当加强宣传性文件的内部管理，防止在宣传性文件中泄漏公司重大信息。

2、临时报告

信息披露相关责任人知悉重大事件发生时，应当立即报告信息披露事务负责人。信息披露事务负责人接到报告后，应当立即向董事会报告，并组织临时报告的披露工作。信息披露相关责任人应对提供或传递的信息的真实性、准确性、完整性负责；

公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间报告信息披露事务负责人，信息披露事务负责人收到各单位上报的重大信息后，应立即提出专业意见，根据其性质对其是否予以披露做出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由信息披露事务负责人、融资部组织草拟公告、联系披露事宜，并予以披露。

上述事项按决策权限须履行内部决策程序的，同时履行决策程序。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

公司各职能部门和子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向信息披露事务负责人报告信息，确保公司信息披露的内容真实、准确、完整、及时且没有虚假记载、误导

性陈述或重大遗漏。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金。

发行人承诺：

（1）在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日，货币资金不低于每次应偿付金额的50%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的100%。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

（1）在债券存续期内，根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

4、如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

5、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

6、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、交叉保护承诺

1、发行人承诺，本期债券存续期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；除本期债券外的公司信用类债券。

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到5,000.00万元，或占发行人合并财务报表最近一期未经审计净资产10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反第1条约定承诺情形的，发行人将及时采取措施以在二十日内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在第2条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

三、救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券__30%__以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在__30__自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成上述第（五）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成上述第（五）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。本期债券构成上述第（一）项、第（二）项、第（三）项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息的具体计算方式为：按照本期债券票面利率水平上加收 30%。

4、提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、争议解决方式

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过向受托管理人注册地的人民法院提起诉讼的方式解决争议。

四、以本募集说明书约定为准

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为保证本期债券持有人的合法权益，规范本期债券持有人会议的组织 and 行为，发行人根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订了《债券持有人会议规则》。本期债券的《债券持有人会议规则》全文内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范盐城东方投资开发集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本

期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，除本规则第 2.3 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

-
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排;
 - d.变更募集说明书约定的募集资金用途;
 - e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则;

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）;

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息;

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的;

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的;

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的;

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的;

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的;

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

2.3 本期债券存续期间，如出现下列情形之一的，相关事项不得提交债券持有人会议审议，由债券持有人自行决策并行使相关权利，全体持有人一致同意豁免的除外：

2.3.1 提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，

召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有

人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于履行职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且发行人书面承诺变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能

力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第三节 其他特别约定

6.3.1 如果本期债券为非公开发行，为了保护投资者的合法权益，债券持有人会议可以根据本规则 4.3.2 的规定通过事后决议的方式豁免本次会议的召集、通知、召开、投票方式等程序性事宜；

6.3.2 如果本期债券为非公开发行，且会议通知发出前债券持有人未提出书面异议的情况下，发行人可以直接作为债券持有人会议召集人，但本规则仅限受托管理人作为召集人的除外；

6.3.3 因召开债券持有人会议产生的相关会务费用、律师见证费用、信息披露费用等均由发行人承担。

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向受托管理人注册地有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”或“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任国金证券，并接受受托管理人的监督。

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

第一条 定义与解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 在本协议中：

“本协议”指本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

“发行人”指盐城东方投资开发集团有限公司。

“债券受托管理人”指国金证券股份有限公司。

“债券持有人”指根据债券登记托管机构的记录，显示在其名下拥有本次债券的专业投资者。

“本次债券发行”指经有关主管部门正式批准/注册/备案，本次债券在中华人民共和国境内的非公开发行。

“债券持有人会议”指债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

“本次未偿还债券”指除下述债券之外的一切已发行的本次债券：（1）根据本次债券条款已由发行人兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的任何利息和本金；和（3）不具备有效请求权的债券。

“工作日”指上海证券交易所的正常交易日（不包括法定节假日或休息日）。

“召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“人民币”指中国的法定货币。

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门

特别行政区和中国台湾地区。

“上交所”指上海证券交易所。

“《募集说明书》”指《盐城东方投资开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书》。

“《债券受托管理协议》”指《盐城东方投资开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

“《债券持有人会议规则》”指《盐城东方投资开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行的，各期债券均适用本协议。

2.2 在本次债券存续期内，即自本次债券上市挂牌直至本次债券本息兑付全部完成或本次债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称“法律、法规和规则”）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 本次债券发行期间的受托管理事项：

（一）起草和编制以下与债券受托管理事务有关的文件或协议：

（1）债券受托管理协议；

(2) 债券持有人会议规则。

(二) 向债券持有人提供有关债券受托管理人事务的咨询服务。

2.4 债券存续期间的常规受托管理事项：

(一) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

(二) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(三) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

(四) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表和发行人谈判与本次债券有关的事项；

(五) 按照相关法律、法规和规则的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规和规则的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报相关信息。

2.5 特别受托管理事项：

(一) 代理债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体（如有）或其他具有偿付义务的机构偿付债券本息或履行增信义务、实现担保物权、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼；

(二) 代理债券持有人作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为，在案件审理中与对方当事人达成调解协议，或者在破产程序中就发行人重整计划草案、和解协议进行表决等其他非常规事项。

前述授权受托管理人特别受托管理事项必需经过债券持有人会议作出有效决议，且该决议仅对明确投票表示同意的债券持有人有约束力，其他债券持有人应自行采取措施或作出决定。

2.6 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 发行人的权利及义务

3.1 发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行

人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

3.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.3 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。发行人应当根据受托管理人的核查要求，每季度一次及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本次债券存续期间，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件的进展和结果：

（一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；

（三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）发行人境内外主体信用评级或者公司信用类债券信用评级发生调整；

（十三）发行人转移债券清偿义务；

（十四）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十五）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十六）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查、涉嫌犯罪被依法立案调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十七）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规或犯罪被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十八）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十九）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（二十）发行人分配股利，作出减资、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；

-
- (二十一) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (二十二) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (二十三) 发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- (二十四) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；
- (二十五) 受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；或受托管理人与发行人发生债权债务等利害关系；
- (二十六) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (二十七) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- (二十八) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (二十九) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (三十) 债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目，且债券存续期内项目情况发生重大变化或者发生对债券持有人权益有重大影响事项；
- (三十一) 发行人或其重要子公司被有权机关决定托管或者接管；
- (三十二) 发行人重要子公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- (三十三) 发行人董事、监事、高级管理人员无法履行职责；
- (三十四) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；（公开发行适用）
- (三十五) 停牌期间，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等；（债券停牌适用）
- (三十六) 发行人未按照募集说明书的约定履行义务；
- (三十七) 其他可能影响债券价格、对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (三十八) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (三十九) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (四十) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (四十一) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、证券交易所规定的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

3.8 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.9 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.10 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（六）法律、行政法规、部门规章、证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3.11 预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为偿债保障措施承诺和相应的救济措施，具体如下：

（一）偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金。

发行人承诺：

（1）在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日，货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

2、为便于受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

（1）在债券存续期内，根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

4、如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

5、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

6、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“（二）、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

1、如发行人违反偿债保障措施承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

3.12 发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

3.16 发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人【姓名：聂伟虎；职务：总会计师；联系方式：0515-68029364】负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。前述人员发生变更的，发行人应当在三个工作日内通知受托管理人。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，在必要时协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

3.17 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

3.18 在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

3.19 发行人应当根据本协议第五条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

3.20 发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

第四条 受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每年一次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度一次查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、

投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）债券存续期内每年定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每季度调取发行人、增信主体（如有）银行征信记录；

（四）每年对发行人和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每年约见发行人或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构（如有）的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每月结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体（如有）进行核查。涉及增信机构（如有）的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4.4 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

4.5 在本次债券存续期内，受托管理人应当在债券存续期内每季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募

集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所指定信息披露网站或媒体公告（如需）的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 受托管理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，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当询问发行人或者增信主体（如有），要求发行人或者增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

4.9 受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及《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。

4.10 受托管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。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式，依法申请法定机关采取财产保全措施。

4.12 本次债券存续期内，受托管理人应当根据债券持有人会议的授权勤勉处理相关债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次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，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体（如有）和其他具有偿付义务的机构（如有）等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人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、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

4.16 发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 受托管理人对受托管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本次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。

4.18 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

募集说明书存在投资者保护条款，发行人与受托管理人约定相应的履约保障机制为偿债保障措施承诺和救济措施，具体参见本协议第 3.11 条。

4.20 在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本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。

4.21 受托管理人应当在履职过程中，按照法律、法规和规则的规定及本协议的约定，对本次债券履行以下风险管理职责：

- （一）持续动态监测受托管理公司债券及其发行人、增信主体的信用风险变化情况，进行风险分类管理；
- （二）发挥自身专业优势，协助、督导发行人有针对性地主动管理信用风险；
- （三）督促发行人或者其他相关机构及时披露影响还本付息风险事项的相关信息，进行风险预警；
- （四）按照规定或者约定披露受托管理事务报告；
- （五）协调、督促发行人、增信主体等采取有效措施化解信用风险或者处置违约事件，履行规定或者约定的信息披露和风险管理义务；
- （六）协助债券持有人积极沟通发行人，必要时按照规定或者约定召集债券持有人会议；
- （七）根据相关规定、约定或者持有人委托，代表持有人维护合法权益；
- （八）法律、行政法规、部门规章、监管机构业务规则等规定或者协议约定的其他风险管理职责。

4.22 受托管理人可以采取电子邮件、书面通知等其他方式向债券持有人定向披露本协议第 3.7 条规定的重大事项。

第五条 受托管理人的报酬及费用

5.1 除本协议约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人为履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取的受托管理报酬已包含在承销费之中。以上受托管理费仅为受托管理人开展常规工作所收取的报酬，不包含按照本协议约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出。

5.2 受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用均由债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

5.3 在本次公司债券存续期间，受托管理人为债券持有人合法利益，履行《债券受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出均由发行人承担：

（一）因召开或参加债券持有人会议、参与债务重组、参与破产清算所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师费等合理费用；

（二）受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

（三）因发行人未履行本协议和《募集说明书》项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内按账单及相关凭证向受托管理人支付。

5.4 受托管理人申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）由发行人承担，按照以下规定支付：

（一）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收发行人或债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、实现担保物权、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（二）受托管理人将及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。发行人或债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇

入诉讼专户。非因受托管理人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（三）诉讼专户在上述披露文件规定的时间内，仅收悉部分诉讼费用的，受托管理人有权选择仅代表该部分收悉的诉讼费用相对应的债券申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序；对于未收悉诉讼费用对应的债券，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；未收悉诉讼费用对应的债券的持有人应该自行提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序。

（四）尽管受托管理人并无义务为发行人或债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及全体债券持有人共同确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

第六条 受托管理事务报告

6.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

6.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前披露上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项情况及受托管理人采取

的应对措施。

6.3 本次债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现本协议第 3.7 条第（一）项至第（二十九）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

6.4 为出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整地提供受托管理人所需的相关信息、文件等。受托管理人对上述信息、文件仅做形式审查，对其内容真实、准确和完整不承担任何责任。

第七条 债券持有人的权利与义务

7.1 债券持有人享有下列权利：

- （一）根据募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；
- （二）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权；
- （三）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；
- （四）监督受托管理人的受托履职行为，并有权提议更换受托管理人；
- （五）法律、法规和规则规定以及本协议约定的其他权利。

7.2 债券持有人应当履行下列义务：

- （一）遵守募集说明书、债券受托管理协议、债券持有人会议规则的相关约

定；

（二）受托管理人依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；债券持有人会议以受托管理人怠于行使职责或其他合理理由，作出由债券持有人自行主张权利的有效决议后，受托管理人即无权再代表债券持有人主张权利。债券持有人应单独、共同或者代表其他债券持有人向人民法院提起诉讼、申请发行人破产重整或者破产清算。

（三）根据债券持有人会议规则的约定，接受债券持有人会议决议并受其约束；

（四）不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（五）如受托管理人根据本协议约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出）由发行人或债券持有人承担，不得要求受托管理人为其先行垫付；

（六）根据法律、法规和规则及募集说明书、债券受托管理协议、债券持有人会议规则的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

第八条 利益冲突的风险防范机制

8.1 受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（一）受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（二）针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔

离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（三）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，发行人以及本次债券的债券持有人认可受托管理人在为履行本协议服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经济活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

8.2 受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

8.3 甲乙双方若违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

第九条 受托管理人的变更

9.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）受托管理人提出书面辞职；
- （四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券本金金额百分之十以上有表决权的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

9.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新

任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

9.3 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

9.4 受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第十条 陈述与保证

10.1 发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

10.2 受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（三）受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

10.3 发行人确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等证券服务机构之外，已如实并将持续向受托管理人披露本次发行直接或间接有偿聘请其他第三方的情况（如有），且确认相关聘请行为合法合规。发行人理解并同意，在受托管理人根据相关法律、法规及规范性文件的要求对发行人就聘请第三方的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

第十一条 不可抗力

11.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

11.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十二条 违约责任

12.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

12.2 协议双方承诺严格遵守本协议之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成本协议不能履行或者不能完全履行，协议双方均不承担违约责任。

12.3 若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。

12.4 发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

第十三条 法律适用和争议解决

13.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

13.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议双方之间协商解决。如果在接到要求解决争议的书面通知之日起三十个工作日内仍不能通过协商解决争议，则任何因本协议引起的或与本协议有关的法律诉讼应在受托管理人注册地人民法院提起。

13.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，

双方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十四条 协议的生效、变更及终止

14.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字或盖章并加盖双方单位公章后成立，自受托管理人完成内核程序且本次债券发行首日起生效。

14.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

本协议生效后，若相关法律、法规、规章、规范性文件、业务规则修订，本协议相关条款与其中强制性规定发生冲突的，应按新修订的法律、法规、规章、规范性文件和业务规则办理，本协议其他内容及条款继续有效。

14.3 本协议生效后，双方当事人经友好协商可以修改本协议，但是，涉及到债券持有人权利、义务和债券受托管理人更换的，应当事先经债券持有人会议决议通过。

14.4 在下列情况下，本协议终止：

- （一）在发行人根据本协议的约定，处置完毕本次债券本息偿付事务后；
- （二）经债券持有人会议决议更换债券受托管理人；
- （三）相关法律法规规定或本协议约定的债券受托管理人无法履行受托管理事项的其他情形出现；
- （四）本次债券发行未能完成。

第十五条 通知

15.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：盐城经济技术开发区希望大道南路5号6幢

发行人收件人：陈叶奎

发行人传真：0515-68029364

受托管理人通讯地址：上海浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦17楼

受托管理人收件人：林琳

受托管理人传真：021-68826800

15.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

15.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

15.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

第十六条 附则

16.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

16.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应被执行。

16.3 本协议正本一式陆份，发行人、受托管理人各执壹份，其余由受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：盐城东方投资开发集团有限公司

住所：盐城经济技术开发区希望大道南路5号6幢

法定代表人：李名渊

信息披露事务联系人：马娟

联系地址：盐城经济技术开发区希望大道南路5号6幢

联系电话：0515-68029364

传真：0515-68029364

二、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

名称：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街95号

法定代表人：冉云

经办人员：邓晴、林琳、陈幸、周造武

联系地址：上海浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦17楼

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

三、联席主承销商：招商证券股份有限公司

名称：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路111号

法定代表人：霍达

经办人员：周韬、徐伟、宋祉颖

联系地址：深圳市福田区福田街道福华一路111号

联系电话：021-68407437

传真：021-68407300

四、联席主承销商：浙商证券股份有限公司

名称：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市上城区五星路 201 号

法定代表人：钱文海

经办人员：睦滢、慎晨、陈梦瑜

联系地址：浙江省杭州市上城区五星路 201 号

联系电话：0571-87903230

传真：0571-87902508

五、联席主承销商：国联民生证券承销保荐有限公司

名称：国联民生证券承销保荐有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦明路 8 号

法定代表人：徐春

经办人员：曾昊飞、张玉霞、顾义楠、孙晓文

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区浦明路 8 号

联系电话：0510-85200510

传真：010-85127471

六、律师事务所

名称：江苏一正律师事务所

负责人：尹恒祥

住所：江苏省盐城市亭湖区经济技术开发区新都东路 82 号 2 幢(未来科技城 C2 楼)第 13、14、15 层

经办人员：李加超、杨洁

联系地址：江苏省盐城市亭湖区经济技术开发区新都东路 82 号 2 幢(未来科技城 C2 楼)1407B

联系电话：0515- 8818 9110

七、会计师事务所

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：郑鲁光

住所：北京市东城区建国门内大街 18 号办公楼一座 9 层 910 单元

经办人员：孟欣、宋雯雯

联系地址：南京市建邺区奥体大街 68 号 3 栋 9 层 9-B

联系电话：13770651907

传真：/

八、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：周宁

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话：021-68870204

传真：/

九、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与发行有关的主承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人
员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：



李名渊

盐城东方投资开发集团有限公司



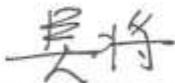
2026年3月5日

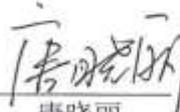
发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

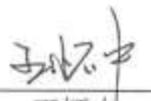
全体董事签名：


李名渊


吴将


唐晓丽


马娟


王怀中

盐城东方投资开发集团有限公司

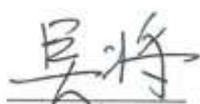


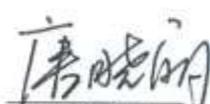
2026年3月5日

发行人全体审计委员会成员声明

本公司全体审计委员会成员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

全体审计委员会签名：


吴将


唐晓丽


马娟

盐城东方投资开发集团有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司无非董事高级管理人员。

全体非董事高级管理人员签名：

无。

盐城东方投资开发集团有限公司



2016 年 3 月 5 日

授权委托书

编号：[2024-非合同类-投资银行运营管理部-21]

兹授权我公司 刘波 [职务（岗位）：副总裁，身份证
件号：510105197611011833]作为我公司代理人，代表我
公司处理以下事宜：

1. 签署与投资银行业务相关的协议和文件

2. 签署投资银行委员会发起且经公司审批同意的不涉
及款项支付的非采购合同（包括人员借调、与投资银行业务
展业相关的账号申请及变更涉及的合作）

授权期限自本授权委托书办理完毕签名（章）及用印手
续之日起至新授权生效之日止。

本授权生效之日，流程编号为[2024-非合同类-投资银
行运营管理部-10]的《授权委托书》所涉授权自动终止。

本授权委托书一式[1]份，具有同等法律效力。

招商证券股份有限公司（公章）

法定代表人：  （签字/签章）

被授权人：  （签字/签章）

2024 年 11 月 22 日

浙商证券股份有限公司法定代表人授权委托书

本人：钱文海，系浙商证券股份有限公司法定代表人，董事长。兹授权程景东（职务：公司总裁）代表我签署下列投行业务相关法律文件：

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称	序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO	证监会/交易所	保荐类协议	36	新三板 (普通股定增)	证监会、全国中小企业股份转让系统	定增合法合规性意见
2			承销类协议、战略配售协议	37			已挂牌拟定增的反馈意见回复
3		对方律所	律师见证服务合同	38			定向发行说明书
4		证监会、交易所	保荐总结报告书	39			定向发行普通股之推荐工作报告
5		证监会、交易所	股票首次发行网上认购资金划款申请表	40			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
6	辅导	地方局	辅导协议	41	证监会、全国中小企业股份转让系统	定向发行优先股说明书	定向发行优先股说明书
7			辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告	42			主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告
8			辅导验收申请	43			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
9	上市公司再融资	证监会、交易所	保荐类协议	44	新三板 (重大资产重组)	证监会、全国中小企业股份转让系统	重大资产重组报告书
10			承销类协议	45			重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见
11			发行过程和认购对象合规性报告	46			独立财务顾问报告
12			发行情况报告书声明页	47			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
13			上市保荐书	48			收购报告书
14			保荐总结报告书	49			要约收购报告书
15	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	重组报告书	50	新三板 (收购业务)	证监会、全国中小企业股份转让系统	独立财务顾问报告
16			财务顾问专业意见（独立财务顾问报告、重组预案财务顾问核查意见和举报信核查报告）	51			收购实施情况报告书及独立财务顾问报告
17			反馈意见回复报告和重组委意见回复报告	52			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
18			独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书	53			做市证券划转申请表
19			独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书	54			北交所上市公司、（拟）挂牌公司、北京证券交易所和全国中小企业股份
20	上市公司收购	证监会、交易所	收购报告书	55	股票定增股东放弃优先认购权承诺函		
21			财务顾问报告或独立财务顾问报告	56	做市企业股东大会	通知回函	
22			详式权益变动报告书	57		议案表决	
23			核查意见	58			股东声明（承诺
24	公司债/	交易所/	募集说明书-主承销商声明				

25	企业债	证监会	主承销商核查意见			转让系统	事项	函)
26			募集说明书-受托管理人声明	59			做市企业 IPO; 股东核查情况说明、股东承诺函	
27			承销类协议	60	所有投行项目	对方客户	保密合规廉洁等协议、框架类协议(备忘录)、战略合作协议、保密合规廉洁等承诺	
28			债券受托管理协议/持有人会议规则	61	所有投行项目	对方客户及银行	募集资金账户监管协议、偿债账户监管协议、项目收入归集账户监管协议	
29			债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函	62	股权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议(改制、并购重组、股权激励、收购、定增等)	
30	金融债券	金融监管总局	承销类协议					
31	非金融企业债务融资工具	交易商协会	承销类协议、受托管理协议、推荐函	63	债权类销售/分销	对方客户	北金所债权融资计划承销/分销协议、债券转售协议、资产支持证券承销/销售协议	
32			公开转让说明书	64	债权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议、推广服务协议(公司债、企业债、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持证券等)	
33	新三板(挂牌)	证监会、全国中小企业股份转让系统	推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议	65	债券投资者认购	对方客户	分销协议、认购协议	
34			主办券商自律说明书	66	所有投行项目	对方客户	投标文件(含联合体协议)、保证金协议	
35			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件	67	所有投行项目	发行人/担保人	增信类相关协议(包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿、三方协议等)	

注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。

本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二七年二月二十六日（或至本授权书提前解除之日）止。上述授权事项不得转授权。

授权人签字：

钱文海

钱文海

被授权人签字：

程景东

程景东



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，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： 曾昊飞
曾昊飞

法定代表人签字（授权代表人）： 徐春
徐春

国联民生证券承销保荐有限公司

2026年



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因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（签字）：李加超 杨洁
李加超 杨洁

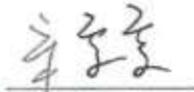
律师事务所负责人（签字）：苏恒祥
苏恒祥

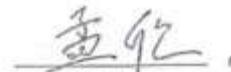


审计机构声明

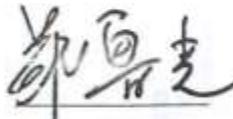
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：


宋雯雯


孟欣

会计师事务所负责人（签字）：


郑鲁光

北京中名国威会计师事务所（特殊普通合伙）



2020年3月5日

第十六节 备查文件

一、本期债券的备查文件如下：

- （一）发行人最近两年的财务报告及审计报告，最近一期会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）上海证券交易所同意本次公司债券挂牌转让的无异议函；

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，亦可访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件