

债券简称：20 盐投 01

债券代码：163342.SH

债券简称：20 盐投 03

债券代码：163656.SH

债券简称：21 盐投 01

债券代码：188087.SH

债券简称：21 盐投 02

债券代码：188381.SH

盐城东方投资开发集团有限公司

公开发行公司债券

受托管理事务报告（2022 年度）

发行人：盐城东方投资开发集团有限公司

住所：江苏省盐城市开发区松江路 18 号



受托管理人：中山证券有限责任公司

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

2023 年 6 月

重要声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”或者“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于盐城东方投资开发集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的《盐城东方投资开发集团有限公司 2022 年公司债券年度报告》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中山证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期债券概况.....	1
一、本期债券主要条款.....	1
二、核准或备案情况.....	3
第二章 发行人 2022 年度经营及财务状况.....	4
一、发行人基本情况.....	4
二、发行人 2022 年度经营情况.....	4
三、发行人 2022 年度财务情况.....	9
第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况	11
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	11
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	11
三、专项账户运作与核查情况.....	16
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况.....	18
一、20 盐投 01.....	18
二、20 盐投 03.....	18
三、21 盐投 01.....	18
四、21 盐投 02.....	19
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况	20
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	20
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况.....	20
三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	20
第六章 债券持有人会议召开情况.....	21
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	22
一、募集说明书约定情况.....	22
二、实际执行情况.....	22
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	24
第九章 受托管理人履行职责情况.....	25
一、持续关注发行人的资信情况.....	25
二、募集资金使用情况监督.....	25
三、定期跟踪机制及履行情况.....	25
四、债券兑付兑息及回售工作的监督.....	26
五、债券持有人会议情况.....	27
六、发行人监管检查情况及整改落实情况.....	27
七、其他履职事项.....	28
第十章 偿债能力及偿债意愿分析.....	29
一、发行人偿债能力及偿债意愿分析.....	29
二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施	29
第十一章 其他事项.....	30

一、发行人的对外担保情况.....	30
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	32
三、相关当事人.....	32
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况	32
五、发行人非经营性往来占款情况.....	33
六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形	33
七、其他重大事项.....	34

第一章 本期债券概况

一、本期债券主要条款

（一）20 盐投 01

1、债券名称：盐城东方投资开发集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)

2、债券简称：20 盐投 01

3、债券代码：163342.SH

4、发行规模：10.00 亿元，截至本报告出具之日，本期债券余额为 10.00 亿元

5、发行品种：面向专业投资者公开发行公司债券

6、发行期限：5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）

7、债券利率：2020 年 4 月 3 日至 2023 年 4 月 2 日，票面利率为 6.45%；2023 年 4 月 3 日至 2025 年 4 月 2 日，票面利率为 5.70%

8、担保方式：本期债券无担保。

9、最新信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 6 月 29 日出具的评级报告，发行人的主体信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。本期债券信用等级为 AA+级。

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

（二）20 盐投 03

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

2、债券简称：20 盐投 03

- 3、债券代码：163656.SH
- 4、发行规模：5.00 亿元。截至本报告出具之日，本期债券余额为 5.00 亿元。
- 5、发行品种：面向专业投资者公开发行公司债券
- 6、发行期限：5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
- 7、债券利率：2020 年 6 月 17 日至 2023 年 6 月 16 日，票面利率为 6.00%；2023 年 6 月 17 日至 2025 年 6 月 16 日，票面利率为 4.80%
- 8、担保方式：本期债券无担保。
- 9、最新信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 6 月 29 日出具的评级报告，发行人的主体信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。本期债券信用等级为 AA+级。
- 10、募集资金用途：本期债券募集资金中扣除发行费用后全部用于偿还发行人存续公司债券。

（三）21 盐投 01

- 1、债券名称：盐城东方投资开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)
- 2、债券简称：21 盐投 01
- 3、债券代码：188087.SH
- 4、发行规模：5.00 亿元。截至本报告出具之日，本期债券余额为 5.00 亿元。
- 5、发行品种：面向专业投资者公开发行公司债券
- 6、发行期限：5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）
- 7、债券利率：6.48%
- 8、担保方式：本期债券无担保。

9、最新信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 28 日出具的评级报告，发行人的主体信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。本期债券信用等级为 AA+级。

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

（四）21 盐投 02

1、债券名称：盐城东方投资开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第二期)

2、债券简称：21 盐投 02

3、债券代码：188381.SH

4、发行规模：5.00 亿元。截至本报告出具之日，本期债券余额为 5.00 亿元。

5、发行品种：面向专业投资者公开发行公司债券

6、发行期限：3 年

7、债券利率：6.50%

8、担保方式：本期债券无担保。

9、最新信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 28 日出具的评级报告，发行人的主体信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。本期债券信用等级为 AA+级。

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

二、核准或备案情况

2020 年 1 月 8 日，经中国证监会“证监许可【2020】54 号”文件核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 25 亿元（含 25 亿元）公司债券。截至本受托管理事务报告出具之日，发行人已发行 25 亿元。

第二章 发行人 2022 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：盐城东方投资开发集团有限公司

法定代表人：王旭东

注册资本：950,000 万元人民币

注册地址：江苏省盐城市经济技术开发区希望大道南路 5 号 6 幢

办公地址：江苏省盐城市经济技术开发区希望大道南路 5 号软件园 6 号楼

信息披露负责人：聂伟虎

联系电话：0515-68029364

传真：0515-68029364

经营范围：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；产业投资；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务；金属材料、建筑材料（除砂石）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）2022 年度主要业务开展情况

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，是盐城对外开发的重要窗口和经济发展的主要增长极，对盐城地区经济发展的意义重大。目前公司的主营业务主要分为四大板块：基础设施建设开发、房屋销售、租赁及物业管理和贸易。其中基础设施建设、房屋销售、贸易和租赁及物业管理为发行人收入来源的主要板块，概况如下：

1、基础设施建设开发

发行人作为盐城经济技术开发区基础设施建设的主要投资和运营主体，承担了开发区内主要基础设施的建设工作。项目工程一般采取政府委托发行人代建的

方式运作，项目立项后，发行人负责筹集其余建设资金并组织对外发包及施工建设，待项目建成验收后，开发区管委会对该项目实施回购。

2、房屋销售

报告期内，发行人房屋销售业务主要以安置房为主。由于盐城经济技术开发区土地整治开发涉及原有居民的拆迁、安置工作，提供拆迁安置房、保障性住房关系到开发区的土地整治开发能否顺利进行。发行人承担了开发区内安置房的建设任务，按照管委会规划建设安置房并自行对外销售。发行人不负责前期土地整理工作，项目土地通过公开市场“招拍挂”方式取得，建成后面向符合一定条件的业主按照区管委会核定的价格销售。

3、租赁及物业管理

发行人租赁及物业管理业务主要包括母公司负责的物业租赁业务、子公司盐城东方建设投资股份有限公司负责的物业租赁业务、子公司盐城市东方物业管理有限公司负责的物业管理业务等。

4、贸易

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

（二）各项主营业务分析

1、营业收入情况

表 2-1：发行人营业收入构成情况

单位：亿元、%

业务板块	2022 年度		2021 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
基础设施建设开发	1.60	6.30	2.06	9.16	-22.33
房产销售	4.94	19.45	0.71	3.16	595.77

租赁及物业管理	7.82	30.79	9.92	44.13	-21.17
担保	0.03	0.12	0.06	0.27	-50.00
资金占用费	0.60	2.36	0.98	4.36	-38.78
贸易	8.56	33.70	6.64	29.54	28.92
汽车销售及服务	0.41	1.61	0.34	1.51	20.59
融资租赁收入	0.35	1.38	0.75	3.34	-53.33
土地使用权转让	0.00	0.00	0.10	0.44	-100.00
劳务派遣服务	0.01	0.04	0.01	0.04	-39.80
污水处理	0.74	2.91	0.64	2.85	15.63
酒店收入	0.12	0.47	0.13	0.58	-7.69
环境清洁	0.14	0.55	-	-	-
其他	0.09	0.34	0.1477	0.66	-41.10
合计	25.40	100.00	22.48	100.00	12.99

2022 年度，发行人实现营业收入 25.40 亿元，较 2021 年度增加 12.99%。发行人 2022 年房产销售业务的营业收入较上年同期增加 595.77%，主要系当期交房数量较多所致；发行人 2022 年担保业务收入较 2021 年度减少 50.00%，主要系报告期内逐步压缩担保业务占比所致；发行人 2022 年资金占用费收入较上年同期减少 38.78%，主要系报告期内发行人对外拆借资金规模较上年同期减少，同时资金占用业务改为净额法确认收入所致；发行人 2022 年融资租赁业务收入较上年同期减少 53.33%，主要系存续项目租期基本达到后期，利息收入逐期递减所致；发行人 2022 年土地使用权转让业务收入较上年同期减少 100.00%，主要系报告期内发行人未开展该项业务所致；发行人劳务派遣服务收入从 2021 年的 979,487.71 万元变动为 2022 年的 589,648.21 万元，变动比例为-39.80%，主要系劳务派遣业务逐步开展，报告期内确认收入的服务产品和上年同期不同所致。发行人 2022 年环境清洁收入较上年同期增加 100%，主要系当期新增环境清洁业务所致。

2、营业成本情况

表 2-2：发行人营业成本构成情况

单位：亿元、%

业务板块	2022 年度		2021 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
基础设施建设开发	1.34	7.70	1.41	9.18	-4.96
房产销售	4.75	27.30	0.61	3.97	678.69
租赁及物业管理	1.71	9.83	5.62	36.59	-69.57
担保	-	-	-	-	-
资金占用费	-	-	0.13	0.85	-100.00
贸易	8.48	48.74	6.58	42.84	28.88
汽车销售及服务	0.41	2.36	0.32	2.08	28.13
融资租赁收入	0.22	1.26	0.32	2.08	-31.25
土地使用权转让	-	-	0.07	0.46	-100.00
劳务派遣服务	-	-	-	-	-
污水处理	0.19	1.09	0.17	1.11	11.76
酒店收入	0.1	0.57	0.08	0.52	25.00
环境清洁	0.13	0.75	-	-	-
其他	0.0818	0.47	0.0544	0.35	50.37
合计	17.40	100.00	15.36	100.00	13.28

2022 年度，发行人的营业成本为 17.40 亿元，较 2021 年度增加 13.28%。发行人 2022 年房产销售业务的营业成本较上年同期增加 678.69%，主要系发行人当期交房数量较多所致；发行人 2022 年租赁及物业管理业务的营业成本较上年同期减少 69.57%，主要系发行人投资性房地产于 2022 年由成本模式转为采用公允价值模式计量，无需计提折旧摊销，导致营业成本大幅下降；发行人 2022 年资金占用费成本较上年同期减少 100%，主要系报告期内发行人对外拆借资金规模较上年同期减少，同时资金占用业务改为净额法确认收入所致；发行人 2022 年融资租赁业务成本较上年同期减少 31.25%，主要系存续项目租期基本达到后期，利息成本逐期递减所致；发行人 2022 年土地使用权转让业务成本较上年同期减少 100%，主要系报告期内发行人未开展该项业务所致；发行人 2022 年环境清洁业务成本较上年同期增加 100%，主要系当期新增环境清洁业务所致。

3、营业收支变动情况

表 2-3：发行人营业收支情况

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度	本年比上年变化	变动原因
一、营业收入	253,984.38	224,798.60	12.98	-
减：营业成本	174,043.08	153,567.42	13.33	-
税金及附加	18,210.93	18,465.85	-1.38	-
销售费用	649.86	478.55	35.80	主要系 2022 年度业务宣传费、办公费和担保责任准备金较上年度增加所致
管理费用	12,825.73	13,100.01	-2.09	-
财务费用	55,689.35	49,755.59	11.93	-
加：其他收益	20,793.27	16,625.96	25.07	-
投资收益（损失以“—”号填列）	47,450.35	120,256.95	-60.54	主要系 2022 年度处置长期股权投资和其他非流动金融资产产生的投资收益亏损以及其他非流动金融资产在持有期间的投资收益大幅减少所致
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	30,495.72	0.00	-	主要系 2022 年度投资性房地产的公允价值变动收益增加所致
信用减值损失（损失以“—”号填列）	14,812.60	-7,711.00	292.10	主要系 2022 年度其他应收款坏账损失发生大幅转回所致
资产处置收益（损失以“—”号填列）	1,045.96	1.78	58,529.85	主要系 2022 年度在建工程及固定资产处置收益较上年度大幅增加所致
二、营业利润	107,163.34	118,604.88	-9.65	-
加：营业外收入	217.29	242.88	-10.54	-
减：营业外支出	154.11	411.23	-62.52	主要系 2022 年度发行人罚款支出减少所致
三、利润总额	107,226.52	118,436.53	-9.46	-
所得税费用	29,147.21	34,477.09	-15.46	-
四、净利润	78,079.30	83,959.44	-7.00	-

（三）未来发展战略及经营计划

发行人作为开发区内最主要的投资、建设和运营主体，承担着园区工业用房

的建设运营、基础设施建设、安置房等项目的投资与运营；另一方面，发行人同时开展产业投资、租赁及物业管理等新兴业务，完善现代企业制度，进一步提高发行人市场化运营水平。

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

三、发行人 2022 年度财务情况

（一）主要财务数据

表 2-4：发行人主要财务数据及变动情况

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例	变动原因
总资产	6,716,599.96	5,996,463.54	12.01	-
总负债	4,248,065.57	3,774,816.19	12.54	-
净资产	2,468,534.39	2,221,647.35	11.11	-
归属母公司股东的净资产	2,185,818.26	2,039,618.12	7.17	-
期末现金及现金等价物余额	181,204.46	107,035.49	69.29	主要系 2022 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额增加所致
营业收入	253,984.38	224,798.60	12.98	-
利润总额	107,226.52	118,436.53	-9.46	-
净利润	78,079.30	83,959.44	-7.00	-
EBITDA	145,713.35	216,156.14	-32.59	主要系 2022 年利润总额和计入财务费用的利息支出减少所致
EBITDA 利息倍数	0.36	1.05	-65.71	主要系 2022 年 EBITDA 减少且资本化利息支出增加所致
经营活动产生的现金流量净额	11,100.34	17,535.27	-36.70	主要系 2022 年购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金增加较多所致
投资活动产生的现金流量净额	-120,227.94	-97,968.63	-22.72	-
筹资活动产生的现金流量净额	182,668.93	-12,467.26	1,565.19	主要系 2022 年吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金和发行债券所收到的现金较上年度均增加较多所致

（二）主要财务指标

表 2-5：发行人主要财务指标及变动情况

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例 (%)	变动原因
资产负债率 (%)	63.25	62.95	0.48	-
流动比率	2.30	1.99	15.58	-
速动比率	1.93	1.66	16.27	-
应收账款周转率	0.29	0.30	-3.33	-
存货周转率	0.28	0.26	7.69	-
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

（一）20 盐投 01

发行人在《盐城东方投资开发集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中约定：

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

（二）20 盐投 03

发行人在《盐城东方投资开发集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》中约定：

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

（三）21 盐投 01

发行人在《盐城东方投资开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中约定：

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

（四）21 盐投 02

发行人在《盐城东方投资开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》中约定：

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

二、本期债券募集资金实际使用情况

（一）20 盐投 01

1、募集资金基本情况

（1）实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 100,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金净额为 99,100.00 万元，主承销商中山证券已于发行结束后汇入发行人募集资金监管账户。

（2）募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日，发行人募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还发行人存续公司债券。

2、本次募集资金的实际使用情况

（1）募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表 3-1：发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况	
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额
1	偿还存续公司债券	99,100.00	偿还存续公司债券	99,100.00
合计	-	99,100.00	-	99,100.00

截至本报告出具之日，发行人共使用募集资金 99,100.00 万元，均用于偿还存续公司债券，符合本期债券募集说明书的约定。

（2）募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

（3）募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

3、闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金的情况。

（二）20 盐投 03

1、募集资金基本情况

（1）实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 50,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金净额为 49,550.00 万元，主承销商中山证券已于发行结束后汇入发行人募集资金监管账户。

（2）募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日，发行人募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还发行人存续公司债券。

2、本次募集资金的实际使用情况

（1）募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表 3-2：发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况	
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额
1	偿还存续公司债券	49,550.00	偿还存续公司债券	49,550.00
合计	-	49,550.00	-	49,550.00

截至本报告出具之日，发行人共使用募集资金 49,550.00 万元，均用于偿还存续公司债券，符合本期债券募集说明书的约定。

（2）募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

（3）募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

3、闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募

集资金的情况。

（三）21 盐投 01

1、募集资金基本情况

（1）实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 50,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金净额为 49,550.00 万元，主承销商中山证券已于发行结束后汇入发行人募集资金监管账户。

（2）募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日，发行人募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还发行人存续公司债券。

2、本次募集资金的实际使用情况

（1）募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表 3-3：发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况	
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额
1	偿还存续公司债券	49,550.00	偿还存续公司债券	49,550.00
合计	-	49,550.00	-	49,550.00

截至本报告出具之日，发行人共使用募集资金 49,550.00 万元，均用于偿还存续公司债券，符合本期债券募集说明书的约定。

（2）募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

（3）募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

3、闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金的情况。

（四）21 盐投 02

1、募集资金基本情况

（1）实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 50,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金净额为 49,550.00 万元，主承销商中山证券已于发行结束后汇入发行人募集资金监管账户。

（2）募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日，发行人募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还发行人存续公司债券。

2、本次募集资金的实际使用情况

（1）募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表 3-4：发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况	
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额
1	偿还存续公司债券	49,550.00	偿还存续公司债券	49,550.00
合计	-	49,550.00	-	49,550.00

截至本报告出具之日，发行人共使用募集资金 49,550.00 万元，均用于偿还存续公司债券，符合本期债券募集说明书的约定。

（2）募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

（3）募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

3、闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金的情况。

三、专项账户运作与核查情况

（一）20 盐投 01

本期债券现有 1 个募集资金专户，报告期内，募集资金专户运作正常，具体信息如下：

开户银行：江苏银行股份有限公司盐城城中支行

银行账号：12310188000041721

账户名称：盐城东方投资开发集团有限公司

（二）20 盐投 03

本期债券现有 1 个募集资金专户，报告期内，募集资金专户运作正常，具体信息如下：

开户银行：兴业银行股份有限公司盐城城东支行

银行账号：402030100100013707

账户名称：盐城东方投资开发集团有限公司

（三）21 盐投 01

本期债券现有 3 个募集资金专户，报告期内，募集资金专户运作正常，具体信息如下：

表 3-5：募集资金专户情况

开户银行	银行账号	账户名称
苏州银行股份有限公司盐城分行	51538300000326	盐城东方投资开发集团有 限公司
华夏银行股份有限公司盐城分行	16050000001086597	
江苏银行股份有限公司盐城城中支行	12310188000099611（同时为偿 债户）	

（四）21 盐投 02

本期债券现有 1 个募集资金专户，报告期内，募集资金专户运作正常，具体信息如下：

开户银行：南京银行股份有限公司盐城分行

银行账号：1101270000001974

账户名称：盐城东方投资开发集团有限公司

第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

一、20 盐投 01

2021 年 4 月 6 日（节假日顺延）为本期债券的第一个付息日，发行人已按时支付利息共计 6,450.00 万元。2022 年 4 月 6 日（节假日顺延）为本期债券的第二个付息日，发行人已按时支付利息共计 6,450.00 万元。2023 年 4 月 3 日为本期债券的第三个付息日，发行人已按时支付利息共计 6,450.00 万元。

本期债券附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券已于 2023 年 3 月 7 日至 2023 年 3 月 9 日进行回售登记，发行人已支付回售本金合计 523,000,000.00 元。发行人已于 2023 年 4 月 3 日至 2023 年 5 月 4 日将本期债券进行转售，根据转售实施结果公告，本期债券回售本金 5.23 亿元已全部转售完毕。截至本报告出具之日，本期债券尚未到到期日。

二、20 盐投 03

2021 年 6 月 17 日为本期债券的第一个付息日，发行人已按时支付利息共计 3,000.00 万元。2022 年 6 月 17 日为本期债券的第二个付息日，发行人已按时支付利息共计 3,000.00 万元。2023 年 6 月 19 日（节假日顺延）为本期债券的第三个付息日，发行人已按时支付利息共计 3,000.00 万元。

本期债券附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券已于 2023 年 5 月 23 日至 2023 年 5 月 25 日进行回售登记，发行人已支付回售本金合计 410,000,000.00 元。本期债券将于 2023 年 6 月 19 日至 2023 年 7 月 18 日进行转售。截至本报告出具之日，本期债券尚未到到期日。

三、21 盐投 01

2022 年 5 月 9 日（节假日顺延）为本期债券的第一个付息日，发行人已按时支付利息共计 3,240.00 万元。2023 年 5 月 8 日（节假日顺延）为本期债券的第二个付息日，发行人已按时支付利息共计 3,240.00 万元。

本期债券附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本报告出具之日，本期债券尚未到回售日和到期日。

四、21 盐投 02

2022 年 7 月 20 日为本期债券的第一个付息日，发行人已按时支付利息共计 3,250.00 万元。

截至本报告出具之日，本期债券尚未到到期日。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本期债券未设置第三方担保、抵押质押担保等增信措施。报告期内，本期债券内外部增信机制、偿债保障措施的有效性未发生变化。

二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

报告期内，发行人内外部增信机制、偿债保障措施执行良好。

三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人增信措施未发生变化。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需要召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本期债券跟踪评级情况

一、募集说明书约定情况

（一）20 盐投 01、20 盐投 03

定期跟踪评级安排：上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券存续期内，在每年发行人发布年度报告后两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级安排：上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在可能发生影响发行人信用质量的重大事项时启动不定期跟踪评级程序。

（二）21 盐投 01、21 盐投 02

定期跟踪评级安排：中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券存续期内，在每年发行人发布年度报告后两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级安排：中诚信国际信用评级有限责任公司将在可能发生影响发行人信用质量的重大事项时启动不定期跟踪评级程序。

二、实际执行情况

（一）20 盐投 01、20 盐投 03

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 6 月 29 日出具了编号为“新世纪跟踪[2022]100818”的《盐城东方投资开发集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司确定盐城东方投资开发集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”；确定“20 盐投 01”信用等级为 AA+、“20 盐投 03”信用等级为 AA+。

（二）21 盐投 01、21 盐投 02

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 28 日出具了编号为“信评委函字[2022]1878M 号”和“信评委函字[2022]跟踪 2101 号”的《2022 年度盐城东方投资开发集团有限公司信用评级报告》和《盐城东方投资开发集团有限公司公司债 2022 年度跟踪评级报告》，中诚信国际信用评级有限责任公司确定盐城

东方投资开发集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”；确定“21 盐投 01”信用等级为 AA+、“21 盐投 02”信用等级为 AA+。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本报告出具之日，发行人负责处理“20 盐投 01”、“20 盐投 03”、“21 盐投 01”、“21 盐投 02”相关事务的专人未发生变动。

第九章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人的资信情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《盐城东方投资开发集团有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》的约定，持续关注发行人的经营和财务状况，持续关注发行人的资信状况，持续关注发行人关联方交易情况，持续关注偿债保障措施的实施情况，并按照受托协议的约定对上述情况进行核查，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

二、募集资金使用情况监督

在受托管理期间，受托管理人严格按照受托管理协议和三方资金监管协议的约定，对发行人募集资金使用进行严格的审核，保证了募集资金的使用和募集说明书约定一致，具体如下：发行人申请使用募集资金时，先向监管银行和受托管理人提交划款指令，并附相关的用款凭证；受托管理人审核后，认为资金用途符合募集说明书约定后，向发行人和监管银行出具划款通知书；监管银行收到划款通知书后，根据发行人的划款指令及时办理资金划转。本期债券的募集资金使用过程严格按照以上程序执行。

三、定期跟踪机制及履行情况

（一）定期报告

受托管理人对发行人年度报告披露工作进行了督促和辅导，督促发行人 2022 年 4 月 29 日披露了《盐城东方投资开发集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》；督促发行人于 2022 年 8 月 31 日披露了《盐城东方投资开发集团有限公司公司债券 2022 年中期报告》；督促发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了《盐城东方投资开发集团有限公司 2022 年公司债券年度报告》。

（二）临时报告

在受托管理期间，受托管理人形成了每月月初督促发行人进行重大事项核查的机制。中山证券每月初以邮件形式发送《重大事项自查通知》，提示发行人对上月重大事项进行自查，发行人自查后以《重大事项确认表》的方式回复给中山证券。针对《重大事项确认表》触发的重大事项，中山证券及时对相关事项和底稿进行核查确认并收集底稿，督导发行人发布临时公告以告知投资者，并出具临时受托管理事务报告。报告期内，发行人暂未有涉及需要披露临时受托管理报告的事项。

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

（一）20 盐投 01

2022 年 4 月 6 日（节假日顺延）为本期债券的第二个付息日，发行人已按时支付利息共计 6,450.00 万元。2023 年 4 月 3 日为本期债券的第三个付息日，发行人已按时支付利息共计 6,450.00 万元。受托管理人于付息前提示发行人做好年度付息工作，并于付息前向发行人发送本期债券年度兑息所需准备的所有材料，包括发行人兑息工作清单等，督促发行人根据兑息工作清单要求的时间节点完成本期债券年度兑息工作。

本期债券附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券已于 2023 年 3 月 7 日至 2023 年 3 月 9 日进行回售登记，发行人已支付回售本金合计 523,000,000.00 元。发行人已于 2023 年 4 月 3 日至 2023 年 5 月 4 日将本期债券进行转售，根据转售实施结果公告，本期债券回售本金 5.23 亿元已全部转售完毕。

（二）20 盐投 03

2022 年 6 月 17 日为本期债券的第二个付息日，发行人已按时支付利息共计 3,000.00 万元。2023 年 6 月 19 日（节假日顺延）为本期债券的第三个付息日，发行人已按时支付利息共计 3,000.00 万元。受托管理人于付息前提示发行人做好年度付息工作，并于付息前向发行人发送本期债券年度兑息所需准备的所有材料，包括发行人兑息工作清单等，督促发行人根据兑息工作清单要求的时间节点完成本期债券年度兑息工作。

本期债券附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券已于 2023 年 5 月 23 日至 2023 年 5 月 25 日进行回售登记，发行人已支付回售本金合计 410,000,000.00 元。本期债券将于 2023 年 6 月 19 日至 2023 年 7 月 18 日进行转售。

（三）21 盐投 01

2022 年 5 月 9 日（节假日顺延）为本期债券的第一个付息日，发行人已按时支付利息共计 3,240.00 万元。2023 年 5 月 8 日（节假日顺延）为本期债券的第二个付息日，发行人已按时支付利息共计 3,240.00 万元。受托管理人于付息前提示发行人做好年度付息工作，并于付息前向发行人发送本期债券年度兑息所需准备的所有材料，包括发行人兑息工作清单等，督促发行人根据兑息工作清单要求的时间节点完成本期债券年度兑息工作。

本期债券设置了调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券尚未行权。

（四）21 盐投 02

本期债券的第一个付息日为 2022 年 7 月 20 日。受托管理人于付息前提示发行人做好 2022 年度付息工作，并于付息前向发行人发送本期债券 2022 年兑息所需准备的所有材料，包括发行人兑息工作清单等，督促发行人根据兑息工作清单要求的时间节点完成本期债券 2022 年度兑息工作。发行人已于 2022 年 7 月 20 日按时支付利息 3,250.00 万元。

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券尚未到第二个付息日。

五、债券持有人会议情况

2022 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

六、发行人监管检查情况及整改落实情况

2022 年 3 月 25 日，中国证券监督管理委员会江苏监管局（以下简称“江苏证监局”）下发《江苏证监局关于做好 2022 年辖区公司债券自查工作的通知》，

发行人根据要求对信息披露情况、募集资金情况、偿债能力情况、公司治理及其他情况逐条自查，并形成自查结果，于 2022 年 5 月 20 日提交盐城东方投资开发集团有限公司 2022 年公司债券自查工作底稿，未发现问题。

2023 年 4 月 21 日，江苏证监局下发《江苏证监局关于做好 2023 年辖区公司债券自查工作的通知》，发行人根据要求对信息披露情况、募集资金情况、偿债能力情况、公司治理及其他情况逐条自查，并形成自查结果，于 2023 年 5 月 15 日提交盐城东方投资开发集团有限公司 2023 年公司债券自查工作底稿，未发现问题。

七、其他履职事项

无。

第十章 偿债能力及偿债意愿分析

一、发行人偿债能力及偿债意愿分析

从短期偿债能力指标来看，截至 2022 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 2.30 和 1.93，分别较上年末增加 15.58%、16.27%，主要系短期借款和一年内到期的非流动负债有所减少；从长期偿债能力指标来看，发行人资产负债率为 63.25%，2022 年度的贷款偿还率和利息偿还率均为 100%。

总体来看，发行人的偿债能力及偿债意愿良好。

二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

报告期内，暂未发现可能影响发行人偿债能力的重大事项。中山证券将密切关注对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

第十一章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2022 年末，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 159.22 亿元。具体情况如下：

表 11-1 截至 2022 年末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保单位	担保余额	担保是否履行完毕
江苏悦达集团有限公司	4,950.00	否
江苏悦达集团有限公司	3,000.00	否
江苏悦达集团有限公司	22,000.00	否
江苏悦达集团有限公司	12,600.00	否
江苏盐新汽车产业投资发展有限公司	2,500.00	否
江苏盐新汽车产业投资发展有限公司	1,000.00	否
江苏盐新汽车产业投资发展有限公司	4,000.00	否
江苏盐新汽车产业投资发展有限公司	2,000.00	否
盐城盈达供应链管理有限公司	900.00	否
盐城金瑞龙商贸有限公司	1,000.00	否
盐城金瑞龙商贸有限公司	2,400.00	否
盐城兴北实业投资有限公司	5,000.00	否
盐城濮东房地产开发有限公司	7,800.00	否
盐城恒源能源产业有限公司	39,925.00	否
森风集团盐城明德汽车有限公司	2,600.00	否
盐城市三禾食品有限公司	1,000.00	否
江苏驰太新材料有限公司	300.00	否
江苏金锐达汽车配件有限公司	1,900.00	否
盐城强星汽车配件有限公司	400.00	否
森风集团盐城怀德汽车有限公司	1,000.00	否
盐城市天孜食品有限公司	1,000.00	否
盐城市天孜食品有限公司	500.00	否
盐城市天孜食品有限公司	500.00	否

被担保单位	担保余额	担保是否履行完毕
盐城市天孜食品有限公司	500.00	否
盐城市天孜食品有限公司	500.00	否
盐城爱菲尔菌菇装备科技股份有限公司	1,700.00	否
盐城杉智光学材料有限公司	600.00	否
江苏世纪新城投资控股集团有限公司	517,868.11	否
盐城世纪新城资产管理有限公司	48,500.00	否
江苏中韩盐城产业园建设发展有限公司	8,000.00	否
盐城世纪新城地产开发有限公司	15,000.00	否
盐城怡乐商贸有限公司	498.00	否
盐城世纪城市酒店有限公司	495.00	否
盐城河东新城物资贸易有限公司	34,000.00	否
盐城卡迪创艺文化产业发展有限公司	28,686.95	否
盐城东方港务发展有限公司	41,792.94	否
江苏黄海金融控股集团有限公司	19,600.00	否
盐城市国有资产投资集团有限公司	287,940.00	否
盐城市物资集团有限公司	15,000.00	否
盐城市天然气开发利用有限公司	5,045.21	否
盐城经开城乡建设发展有限公司	117,421.84	否
盐城新禾绿化有限公司	21,000.00	否
盐城新汇村镇建设发展有限公司	30,000.00	否
盐城经开建筑物拆除有限公司	1,000.00	否
悦达集团有限公司	72,000.00	否
江苏旌成国际贸易有限公司	15,000.00	否
江苏旌成国际贸易有限公司	9,600.00	否
江苏旌成国际贸易有限公司	13,500.00	否
江苏旌成国际贸易有限公司	8,500.00	否
江苏旌成国际贸易有限公司	10,500.00	否
盐城成大城市建设发展有限公司	13,800.00	否
江苏旌成国际贸易有限公司	950.00	否
盐城成大城市建设发展有限公司	4,750.00	否
江苏旌成国际贸易有限公司	19,200.00	否

被担保单位	担保余额	担保是否履行完毕
江苏旌成国际贸易有限公司	30,000.00	否
江苏旌成国际贸易有限公司	17,000.00	否
江苏旌成国际贸易有限公司	9,500.00	否
盐城临港投资股份有限公司	4,750.00	否
盐城临港投资股份有限公司	4,750.00	否
盐城临港投资股份有限公司	20,000.00	否
盐城临港投资股份有限公司	12,900.00	否
江苏旌成国际贸易有限公司	9,000.00	否
盐城临港投资股份有限公司	3,000.00	否
东方搜好车融资租赁客户	113.36	否
合计	1,592,236.41	-

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本报告出具之日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

三、相关当事人

截至本报告出具之日，本期债券的受托管理人未发生变动。

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

（一）重要会计政策变更

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布《企业会计准则解释第 15 号》(财会[2021]35 号),规定“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。发行人自规定之日起开始执行。

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号),规定“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。发行人自规定之日起开始执行。

2022 年发行人将其持有的投资性房地产由成本模式转为公允价值计量模式，该项变更属于会计政策变更，发行人拟对其持有的投资性房地产进行追溯调整。

上述政策变更已经发行人审议批准。该会计政策变更未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

（二）重要会计估计变更

发行人在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

（三）重要会计政策变更对公司当年年初财务报表相关项目的影响情况

合并资产负债表项目

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日	调整数
	（上年年末余额/元）	（期初余额/元）	成本转公允影响金额/元
投资性房地产	11,366,483,094.80	12,430,255,100.00	1,063,772,005.20
递延所得税负债		413,587,306.68	413,587,306.68
少数股东权益	1,820,292,322.67	1,820,545,352.19	253,029.52
盈余公积	377,338,744.22	390,352,973.67	13,014,229.45
未分配利润	3,524,596,998.23	5,074,523,971.24	1,549,926,973.01

母公司资产负债表项目

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日	调整数
	（上年年末余额/元）	（期初余额/元）	成本转公允影响金额/元
投资性房地产	3,103,099,040.71	3,276,622,100.00	173,523,059.29
递延所得税负债		43,380,764.82	43,380,764.82
盈余公积	377,338,744.22	390,352,973.67	13,014,229.45
未分配利润	2,421,143,079.50	2,538,271,144.52	117,128,065.02

五、发行人非经营性往来占款情况

截至 2022 年末，发行人未收回的非经营性占款和资金拆借总额为 51.12 亿元，占发行人合并净资产的比例 20.76%，主要为发行人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。

六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形

报告期内，发行人不存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形。

七、其他重大事项

截至本报告出具之日，发行人无其他重大事项。

（本页无正文，为《盐城东方投资开发集团有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告(2022 年度)》之盖章页）

