

债券简称：24 盐投 03

债券代码：240920.SH

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）

公开发行公司债券受托管理事务报告 （2024 年度）

债券受托管理人



东兴证券股份有限公司
DONGXING SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层）

2025 年 6 月

重要声明

东兴证券股份有限公司（以下简称“东兴证券”或“债券受托管理人”）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”、“公司”）提供的《盐城东方投资开发集团有限公司 2024 年度审计报告》等相关公开信息披露文件，发行人提供的证明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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为东兴证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经东兴证券书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，东兴证券不承担任何责任。

目 录

第一章	公司债券概况	3
第二章	债券受托管理人履行职责情况	4
第三章	发行人 2024 年度经营和财务状况	5
第四章	发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况	9
第五章	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	10
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及债券本息偿付情况	11
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	12
第八章	债券持有人会议召开情况	13
第九章	发行人偿债意愿和能力分析	14
第十章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	15

第一章 公司债券概况

一、本期债券主要条款

- (一) 核准文件和核准规模：证监许可(2023)1544 号，不超过 25 亿元
- (二) 债券名称：盐城东方投资开发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
- (三) 债券简称及代码：24 盐投 03（240920.SH）
- (四) 发行主体：盐城东方投资开发集团有限公司
- (五) 发行规模：10 亿元
- (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) 债券品种和期限：面向专业投资者公开发行公司债券，5 年期
- (八) 债券利率：3.00%
- (九) 起息日：2024 年 4 月 25 日
- (十) 付息日：2025 年至 2029 年每年的 4 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）
- (十一) 本金兑付日：2029 年 4 月 25 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）
- (十二) 还本付息的期限和方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。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。
- (十三) 担保情况：本期债券不设定增信措施
- (十四) 发行时信用级别及信用评级机构：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，本期债券评级 AA+。
- (十五) 债券受托管理人：东兴证券股份有限公司。
- (十六) 募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还发行人到期及回售的公司债券本金。

第二章 债券受托管理人履行职责情况

东兴证券作为上述债券的受托管理人，报告期内依据《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公司债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，持续关注发行人经营情况、财务状况及资信状况，监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，积极履行受托管理人职责，按期披露债券受托管理事务报告，维护了债券持有人的合法权益。

第三章 发行人2024年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：盐城东方投资开发集团有限公司

住所：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

法定代表人：王旭东

注册资本：950,000.00 万元

实缴资本：950,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

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）

成立日期：2003-08-05

注册号/统一社会信用代码：913209917520470982

联系人、信息披露事务负责人：聂伟虎

联系电话：0515-68029364

传真：0515-68029364

邮编：224007

二、发行人 2024 年度经营情况

（一）2024 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重要增长极，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：租赁及物业管理、贸易、房产销售和基础设施建设开发。概况如下：

（1）租赁及物业管理

公司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。

（2）贸易

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运营。公司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。公司贸易业务上下游供应商和客户均处于江苏、浙江和上海等华东地区，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。

（3）房产销售

报告期内，公司房产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。公司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。公司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。

（4）基础设施建设开发

公司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公司代建的方式运作，项目立项后，公司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。

（二）各项主营业务分析

表：2024 年度发行人营业收入及成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
基础设施建设开发	1.78	1.57	11.80	5.12	1.80	1.51	15.93	6.21
房产销售	6.29	5.09	19.08	18.08	4.70	3.79	19.36	16.22
租赁及物业管理	14.89	1.57	89.46	42.80	11.43	1.59	86.09	39.44
贸易	10.62	10.35	2.54	30.52	9.74	9.03	7.29	33.61
融资租赁收入	0.12	0.03	75.00	0.34	0.11	0.09	18.18	0.38
污水处理	0.69	0.25	63.77	1.98	0.76	0.21	72.37	2.62
酒店收入	0.14	0.09	35.71	0.40	0.19	0.13	31.58	0.66
环境清洁	0.26	0.23	11.54	0.75	0.25	0.22	12.00	0.86
合计	34.79	19.18	44.87	100.00	28.98	16.57	42.82	100.00

2024 年度，发行人实现营业收入 34.79 亿元，较 2023 年增加 20.05%。发行人 2024 年度房产销售营业收入、营业成本较上年分别增长 33.83%和 34.30%，主要系 2024 年发行人房产交付后确认收入，2023 年房产未实现交付所致。发行人 2024 年度租赁及物业管理收入较 2023 年度增长 30.27%，主要系 2024 年度发行人租赁物业的可供出租面积及出租率有所增长所致。发行人 2024 年度融资租赁营业成本较 2023 年度下降 66.67%，毛利率较 2023 年增长 312.50%，主要系业务规模扩大同时开展业务的融资成本下降所致。发行人 2024 年度酒店收入和成本较 2023 年度分别下降 26.32%和 30.77%，主要系当年度入住人数减少所致。发行人 2024 年度贸易业务毛利率较 2023 年下降 65.16%，主要系贸易品类毛利率差异所致。

（三）未来发展战略及经营计划

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，进一步提高公司

市场化运营水平。

未来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。

三、发行人 2024 年度财务状况

（一）主要财务数据

表：发行人主要财务数据及变动情况

单位：亿元，%

项目	2024 年末	2023 年末	变动比例
总资产	923.36	787.43	17.26
总负债	573.95	533.81	7.52
净资产	349.41	253.62	37.77
营业收入	34.79	28.98	20.05
利润总额	9.80	10.03	-2.29
净利润	8.04	8.00	0.50
经营活动产生的现金流量净额	1.51	1.17	29.06
投资活动产生的现金流量净额	-109.52	-27.81	293.82
筹资活动产生的现金流量净额	107.43	22.80	371.18

（二）主要财务指标

表：发行人主要财务指标及变动情况

项目	截至 2024 年 12 月 31 日（亿元）	截至 2023 年 12 月 31 日（亿元）	同比变动
资产负债率	62.16%	67.79%	-8.31%
利息保障倍数	0.53	0.61	-13.11%
流动比率	2.31	2.24	3.12%
速动比率	2.02	1.91	5.76%
现金流动负债比率	0.60%	0.58%	3.45%
到期债务偿付率（经营活动现金流量净额/当年到期的债务总额）	0.89%	0.60%	48.33%

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

发行人根据上交所出具的《关于同意盐城东方投资开发集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可（2023）1544 号），于 2024 年 4 月 25 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。根据发行人公告的本期债券募集说明书的相关内容，本期债券发行规模为人民币 10.00 亿元，募集资金用于偿还到期及回售的公司债券本金。

二、公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人对外披露的《盐城东方投资开发集团有限公司债券年度报告（2024）》，公司已于 2024 年 4 月 25 日完成本期公司债券发行，发行规模为人民币 1,000,000,000.00 元。截至本报告出具之日，扣除承销费用后，本期债券募集资金 993,500,000.00，募集资金使用符合《盐城东方投资开发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》的约定。

三、专项账户管理安排

发行人与债券受托管理人东兴证券和监管银行浙江稠州商业银行股份有限公司南京分行、上海银行股份有限公司盐城分行、江苏银行股份有限公司盐城开发区支行、南京银行股份有限公司盐城分行、中信银行盐城分行营业部以及华夏银行盐城开发区支行签署了《账户及资金监管协议》，设立了募集资金账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。在本期债券存续期，监管银行负责对专项账户内的监管资金进行安全保管，确保监管资金的完整与独立，并保存监管业务活动的记录、账册、报表与其他相关资金。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作均不存在异常。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制情况

本期债券无担保。本期债券偿债保障措施包括设立募集资金专项账户和偿债专项账户；制定并严格执行资金管理计划；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务。

本年度内，本期债券的增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

二、增信机制及偿债保障措施的有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及债券本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

在债券存续期内，公司偿债计划及其偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化。本年度内，上述偿债保障措施正常执行。

二、公司债券的本息偿付情况

2025 年 4 月 25 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。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

发行人存续的本期公司债券募集说明书中未约定其他义务。

第八章 债券持有人会议召开情况

2024 年度，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。

第九章 发行人偿债意愿和能力分析

一、 发行人偿债意愿分析

发行人经营规范，保持 100%贷款偿还率与利息偿付率，信用记录良好。为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立债券受托管理人、加强信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障机制。综上，公司具有较强的偿债意愿。

二、 发行人偿债能力分析

公司债券发行后，发行人加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于到期的本息兑付。发行人收入规模和盈利积累良好，为债券的按期还本付息提供保障。

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。

发行人良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本期债券的还本付息提供有力支持。

综上，发行人的偿债能力较强。

第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

一、公司涉及的重大诉讼事项

截至 2024 年末，发行人不存在重大诉讼事项。

二、报告期内公司破产重整事项

2024 年度发行人不存在公司破产重整事项。

三、债券面临暂停或终止上市风险情况

2024 年度发行人不存在债券面临暂停或终止上市风险情况

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

2024 年度发行人不存在公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、相关中介机构

1、出具审计报告的会计师事务所

名称	北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区建国门内大街 18 号恒基中心一座 910
签字会计师姓名	宋雯雯、孟欣

2、受托管理人/债权代理人

债券代码	242476.SH、240920.SH、242475.SH、242649.SH
债券简称	25 盐投 04、24 盐投 03、25 盐投 03、25 盐投 05
名称	东兴证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层
联系人	谢涛
联系电话	010-66555196

3、资信评级机构

债券代码	240920.SH、242475.SH、242476.SH
债券简称	24 盐投 03、25 盐投 03、25 盐投 04
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

六、对外担保情况

截止 2024 年末，公司对外担保的余额 152.09 亿元，对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元。

七、其他重大事项或期后事项

时间	重大事项内容	公司公告
2025 年 3 月	变更审计机构	东兴证券股份有限公司关于盐城东方投资开发集团有限公司涉及变更审计机构事项的临时受托管理事务报告
2024 年 6 月	总经理发生变动	东兴证券股份有限公司关于盐城东方投资开发集团有限公司公司债券临时受托管理事务报告（总经理变动）

2024 年度，除以上事项，未发现发行人存在其他重大事项或期后事项。

八、受托管理人采取的应对措施及相应成效

债券受托管理人将持续关注发行人的经营和财务状况，与发行人相关负责人保持定期沟通和联系，每月督促发行人自查并做好信息披露工作，通过日常监测和定期风险排查等措施来进一步防范相关风险。

（以下无正文）

（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（2024年度）》之盖章页）

债券受托管理人：东兴证券股份有限公司



2025年6月26日