

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

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）

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海珠社区芳芷一路 13 号舜远金融大厦 1 栋 23 层）

2025 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公司债券年度报告（2024 年）》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	2
第二章 发行人 2024 年度经营及财务状况	3
一、发行人基本情况	3
二、发行人 2024 年度经营情况	3
三、发行人 2024 年度财务情况	5
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	7
一、本期债券募集资金使用用途约定情况	7
二、本期债券募集资金实际使用情况	7
三、专项账户运作与核查情况	9
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况	11
一、20 盐投 01	11
二、20 盐投 03	11
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	12
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	12
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况	12
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	12
第六章 债券持有人会议召开情况	13
第七章 本期债券跟踪评级情况	14
一、募集说明书约定情况	14
二、实际执行情况	14
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	15
第九章 受托管理人履行职责情况	16
一、持续关注发行人的资信情况	16
二、募集资金使用情况监督	16
三、定期跟踪机制及履行情况	16
四、债券兑付兑息及回售工作的监督	17
五、债券持有人会议情况	18
六、发行人监管检查情况及整改落实情况	18
七、其他履职事项	19
第十章 偿债能力及偿债意愿分析	20
一、发行人偿债能力及偿债意愿分析	20
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	20
第十一章 其他事项	21
一、发行人的对外担保情况	21
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项	21

三、相关当事人	21
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	21
五、发行人非经营性往来占款情况	22
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	22
七、其他重大事项	22

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 0.00 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 2023 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）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 0.00 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 2023 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：本期债券募集资金中扣除发行费用后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 2024 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）。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 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

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。

2、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。

3、房产销售

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。

4、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。

（二）各项主营业务分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	2024 年末/度				2023 年末/度			
	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

业务板块	2024 年末/度				2023 年末/度			
	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 (%)
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

（1）房产销售：2024 年度营业收入、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。

（2）租赁及物业管理：2024 年度营业收入较 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。

（3）融资租赁收入：2024 年度营业成本较 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。

（4）酒店收入：2024 年度营业收入和营业成本较 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。

（5）贸易：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

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。

三、发行人 2024 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：亿元

项目	2024 年末	2023 年末	变动比例（%）	变动超过 30%的原因
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	主要系少数股东权益增加所致
归属母公司股东的净资产	227.89	226.33	0.69	-
期末现金及现金等价物余额	13.69	14.28	-4.10	-
营业收入	34.79	28.98	20.07	-
利润总额	9.80	10.03	-2.20	-
净利润	8.04	8.00	0.43	-
经营活动产生的现金流量净额	1.51	1.17	28.42	-
投资活动产生的现金流量净额	-109.52	-27.81	-293.77	主要系支付其他与投资活动有关的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	107.43	22.80	371.27	主要系吸收投资收到的现金、发行债券收到的现金及收到其他与筹资活动有关的现金增加所致

（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	2024 年末	2023 年末	变动比例（%）	变动超过 30%的原因
资产负债率（%）	62.16	67.79	-8.31	-
流动比率	2.31	2.24	3.12	-
速动比率	2.02	1.91	5.76	-
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	-

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。

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、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

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。2024 年 4 月 3 日为本期债券的第四个付息日，发行人已按时支付利息共计 5,700.00 万元。2025 年 4 月 3 日为本期债券的兑付兑息日，发行人已按时支付本金及利息共计 105,700.00 万元。截至本报告出具之日，本期债券已完成兑息兑付并摘牌。

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

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。2024 年 6 月 17 日为本期债券的第四个付息日，发行人已按时支付利息共计 2,400.00 万元。2025 年 6 月 17 日为本期债券的兑付兑息日，发行人已按时支付本金及利息共计 52,400.00 万元。截至本报告出具之日，本期债券已完成兑息兑付并摘牌。

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。发行人已于 2023 年 6 月 19 日至 2023 年 7 月 18 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 4.10 亿元已全部转售完毕。

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、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 2023 年 6 月 28 日出具了编号为“新世纪跟踪[2023]100520”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+。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2024 年 6 月 28 日出具了编号为“新世纪跟踪[2024]100616”的《盐城东方投资开发集团有限公司及其发行的 20 盐投 01 与 20 盐投 03 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+。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

报告期内，发行人负责处理“20 盐投 01”和“20 盐投 03”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 2024 年 4 月 30 日披露了《盐城东方投资开发集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》；督促发行人于 2024 年 8 月 30 日披露了《盐城东方投资开发集团有限公司公司债券中期报告（2024 年）》；督促发行人 2025 年 4 月 30 日披露了《盐城东方投资开发集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》。

（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。

2024 年 1 月 1 日至本受托管理事务报告出具之日，受托管理人已披露了如下临时受托管理事务报告，具体如下：

表9-1 临时受托管理事务报告披露情况

序号	临时受托管理事务报告名称	重大事项简要描述	公告时间
1	《中山证券有限责任公司关于盐城东方投资开发集团有限公司变更会计师事务所的临时受托管理事务报告》	因发行人与苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）签署的服务协议已到期，原审计机构不再承担发行人年度财务报表审计工作，现决定改聘中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人 2023 年财务报告审计机构。	2024/4/8
2	《中山证券有限责任公司关于盐城东方投资开发集团有限公司总经理发生变动的临时受托管理事务报告》	根据《中国共产党盐城市委员会关于吴将、王旭东同志职务任免的通知》（盐委组〔2024〕85 号），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。	2024/6/12
3	《中山证券有限责任公司关于盐城东方投资开发集团有限公司审计机构发生变更的临时受托管理事务报告》	发行人原聘任的会计师事务所中喜会计师事务所（特殊普通合伙）的合同期限已到期，拟聘用北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）为新的会计师事务所。	2025/3/17

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

（一）20 盐投 01

2021 年 4 月 5 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。2024 年 4

月 3 日为本期债券的第四个付息日，发行人已按时支付利息共计 5,700.00 万元。2025 年 4 月 3 日为本期债券的兑付兑息日，发行人已按时支付本金及利息共计 105,700.00 万元。截至本报告出具之日，本期债券已完成兑息兑付并摘牌。

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

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。2024 年 6 月 17 日为本期债券的第四个付息日，发行人已按时支付利息共计 2,400.00 万元。2025 年 6 月 17 日为本期债券的兑付兑息日，发行人已按时支付本金及利息共计 52,400.00 万元。截至本报告出具之日，本期债券已完成兑息兑付并摘牌。

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。发行人已于 2023 年 6 月 19 日至 2023 年 7 月 18 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 4.10 亿元已全部转售完毕。

五、债券持有人会议情况

2024 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

2024 年 4 月 30 日，江苏证监局下发《江苏证监局关于做好 2024 年辖区债券及资产支持证券自查工作的通知》，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 2024 年 5 月 23 日提交盐城东方投资开发集团有限公司 2024 年公司（企业）债券法人自查底稿，自查结论为：发行人中介机构变更的临时公告存在延迟情况，发行人已于 2024 年 4 月 7 日发布了《盐城东方投资开发集团有限公司关于会计师事务所变更的公告》，对变更审计机构的相关事项进行了披露。

2025 年 5 月 15 日，江苏证监局下发《江苏证监局关于做好 2025 年辖区债券及资产支持证券自查工作的通知》，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 2025 年 5 月 30 日提交盐城东方投资开发集团有限公司 2025 年公司（企业）债券法人自查底稿，自查结论为：发行人中介机构变更、总经理发生变动的临时公告存在延迟情况，发行人已于 2024 年 4 月 7 日发布了《盐城东方投资开发集团有限公司关于会计师事务所变更的公告》，于 2024 年 6 月 5 日发布《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》，对相关事项进行了披露。

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 2024 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 2.31 和 2.02，分别较上年末增加 3.08%、5.78%，主要系其他应收款有所增加；从长期偿债能力指标来看，发行人资产负债率为 62.16%，2024 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 2024 年末，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 152.09 亿元。

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

1、企业会计准则解释第 16 号

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。

2、企业会计准则解释第 18 号

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。上述会计处理规定自印发之日起施行。

（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。

五、发行人非经营性往来占款情况

截至 2024 年末,发行人未收回的非经营性占款和资金拆借总额为 45.97 亿元,占发行人合并净资产的比例 13.16%,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(2024 年度)》之盖章页）



2025 年 6 月 30 日