

**2021 年金湖县国有资产经营投资有限责任
公司公司债券（品种一）**

及

**2021 年金湖县国有资产经营投资有限责任
公司公司债券（品种二）**

2022 年度债权代理事务报告

债权代理人

**江苏常熟农村商业银行股份有限公司
金湖支行**

二〇二叁年六月

声明

江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行（以下简称“常熟农商行”）编制本报告的内容及信息均来源于金湖县国有资产经营投资有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券 2022 年年度报告（以此为准）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。常熟农商行对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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常熟农商行所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，常熟农商行不承担任何责任。

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：金湖县国有资产经营投资有限责任公司

二、核准文件和核准规模

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕18号文件注册公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币7亿元。

2021年4月28日，发行人成功发行5亿元企业债券。

2021年9月28日，发行人成功发行2亿元企业债券。

三、本期债券的主要条款

发行主体：金湖县国有资产经营投资有限责任公司

债券名称：2021年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券（品种一）（简称“21金湖债01”）；2021年金湖县国有资产经营投资有限责任公司公司债券（品种二）（简称“21金湖债02”）。

债券简称及代码：21金湖债01（银行间代码：2180140.IB），21金湖02（上交所代码：152844.SH）。21金湖债02（银行间代码：2180398.IB），21金湖03（上交所代码：184075.SH）。

发行总额：21金湖债01、21金湖债02的发行规模分别为人民币5亿元、2亿元。

债券票面金额：票面金额为100元

债券期限：21金湖债01为7年期固定利率债券、21金湖债02为7年期固定利率债券。

债券形式：实名制记账式债券。投资者认购的债券在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户托管记载。

还本付息方式：21 金湖债 01 每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

21 金湖债 02 每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

起息日：21 金湖债 01 自 2021 年 4 月 28 日开始计息。21 金湖债 02 自 2021 年 9 月 28 日开始计息。

付息日：21 金湖债 01 的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 4 月 28 日；21 金湖债 02 的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 28 日。（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

兑付日：21 金湖债 01 的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 28 日；21 金湖债 02 的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 9 月 28 日（上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

付息、兑付方式：通过各期债券相关登记托管机构办理。

债券利率：21 金湖债 01 为固定利率债券，票面年利率为 5.33%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息；21 金湖债 02 为固定利率债券，票面年利率为 6.27%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

发行价格：21 金湖债 01、21 金湖债 02 面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

担保情况：21 金湖债 01 由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；21 金湖债 02 苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，21 金湖债 01 信用等级为 AAA，21 金湖债 02 信用等级为 AA+发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

债权代理人：21 金湖债 01 及 21 金湖债 02 均为江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行。

发行方式与发行对象：21 金湖债 01 及 21 金湖债 02 通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

承销方式：21 金湖债 01、21 金湖债 02 由主承销商恒泰长财证券有限责任公司，分销商平安证券股份有限公司组成承销团，以承销

团余额包销方式承销。

募集资金用途：21 金湖债 01 募集资金共 5.00 亿元，其中 3.5 亿元用于金湖县黎东花园项目，1.5 亿元用于补充公司营运资金；21 金湖债 02 募集资金共 2.00 亿元，其中 1.3 亿元用于金湖县黎东花园项目，0.7 亿元用于补充公司营运资金。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 发行人 2022 年度经营及财务状况

一、发行人基本信息

公司名称：金湖县国有资产经营投资有限责任公司

简称：金湖国资

法定代表人：钟开伟

注册地址：江苏省淮安市金湖县健康西路 45 号

注册地址邮编：211600

办公地址：江苏省淮安市金湖县健康西路 45 号

办公地址邮编：211600

联系人姓名：陈军仁

电话：0517-86803290

传真：0517-86809803

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）总体经营情况

截至 2022 年末，公司资产总额 2,679,297.71 万元，负债总额 1,371,807.84 万元，资产负债率 51.20%，全年实现营业收入 186,330.97 万元，净利润 10,496.77 万元，资产负债结构相对合理，资产盈利能力较好。

（二）公司业务情况

1、主营业务模式

发行人主营业务收入主要为基础设施工程业务板块、安置房及保

障房业务、租赁业务板块、土地征收及其他业务板块。

基础设施工程业务：发行人基础设施工程业务包括市政基础设施建设和农业基础设施建设。发行人基础设施工程业务按委托代建模式开展业务。发行人按照项目委托代建合同进行代建，政府每年依据项目建设进度对项目开发成本进行确认，发行人根据双方确认的开发成本加成一定比例确认收入。经政府审核予以确认的项目代建结算资金，政府根据财政资金状况，统筹安排财政资金支付代建项目结算资金。

安置房及保障房业务：按发行人安置房及保障房业务由发行人本部、金湖县新城保障性住房开发有限公司负责。安置房及保障房业务根据不同的项目来源采取不同的结算模式。根据《棚户区改造项目政府购买服务协议》，棚户区改造项目发行人建成后以约定价格移交给金湖县人民政府房屋征收管理中心并由金湖县财政局与公司结算价款。根据《金湖县加快推进农民群众住房条件改善五年行动计划（2018-2022年）》，在获得县政府下达的安置房建设任务后，发行人（或子公司）作为项目实施主体办理项目建设手续、自筹项目建设资金并通过出让方式取得土地使用权，通过招标方式确定施工单位进行建设。安置房项目建成后，发行人将安置房移交给县政府指定单位并与其结算价款，由该单位组织安置工作进行定向销售、定向安置；指定发行人组织安置的项目，由发行人向符合安置房购买资格的对象进行定向销售。

租赁业务：公司租赁业务板块收入来自房产租赁和滩涂租赁，其中商业房产租赁的承租方金湖金宝水利建设有限公司（以下简称“金

湖金宝”），根据租赁合同，租赁合同为五年期，年租赁费为98,022,200.00元整，目前租赁期从2022年1月1日起至2027年12月31日；2015年12月20日公司与金湖县滩涂开发公司（以下简称“金湖滩涂”）签订合同将公司所有的35,035.00亩内陆滩涂出租给金湖滩涂，租期从2016年1月1日至2030年1月1日，租金费用为每年1,500.00元/亩，每年6月30日前一次结清。公司与金湖县行政审批局就公司出资建设的市民中心租赁及委托达成协议，年租金2,560万元；2020年公司与金湖吴运铎实验学校就房屋租赁达成新协议，根据租赁合同，租赁合同为五年期，即从2020年1月1日至2025年12月31日，年租赁费为2,040万元（包括教学楼与宿舍楼）。

土地征收及其他业务：2020-2021年度，根据金湖县城市布局调整规划需要，政府回收土地形成发行人土地回收收入。2020-2021年度，土地回收收入分别为25,008.27万元和25,350.30万元，占同期营业收入比重分别为17.80%和16.17%。该收入受城市规划影响，具有一定的不确定性。

公司其他业务收入主要为下属子公司运营的市政工程收入、园林绿化收入、门票收入、担保收入、金融服务收入和招标代理收入等，上述各项收入在发行人营业收入中占比较小。

2、主要经营状况

发行人是金湖县基础设施建设、土地开发整理和安置房保障房建设主体，近年来农业基础设施工程、安置房及保障房业务和租赁业务为公司主要收入来源。2020年新增土地回收业务收入，发行人其他

业务收入主要为合并范围内下属子公司市政工程收入、园林绿化收入、门票收入、担保收入、金融服务收入和招标代理收入等。

发行人 2021-2022 各业务板块收入构成表

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
农业基础设施工程	-	-	26,792.62	17.09	32,457.15	23.11
安置房及保障房	140,885.39	75.61	70,995.86	45.29	58,435.11	41.60
租赁业务	21,986.08	11.80	18,320.66	11.69	18,767.17	13.36
土地回收	-	-	25,350.30	16.17	25,008.27	17.80
其他	23,459.50	12.59	15,283.11	9.75	5,802.50	4.13
营业收入	186,330.97	100.00	156,742.55	100.00	140,470.20	100.00

三、发行人 2022 年度财务情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 2,679,297.71 万元，负债总额为 1,371,807.84 万元，资产负债率为 51.20%，所有者权益为 1,307,489.88 万元。2022 年度，发行人实现营业收入 186,330.97 万元、利润总额 13,659.08 万元、净利润 10,496.77 万元。发行人 2021-2022 年度主要会计数据和财务指标如下所示：

单位：万元、%

财务指标	2022 年	2021 年	同比变动
总资产	2,679,297.71	2,938,998.40	-8.84
归属与母公司股东的净资产	1,307,241.76	1,333,813.44	-1.99
营业收入	186,330.97	156,742.55	18.88
净利润	10,496.77	21,916.76	-52.11
归属于母公司股东的净利润	10,136.26	22,166.13	-54.27
经营活动产生的现金流量净额	107,109.45	24,089.46	344.63
投资活动产生的现金流量净额	-517.95	-113,907.01	-99.55
筹资活动产生的现金流量净额	-176,954.58	61,417.40	-388.12
期末现金及现金等价物余额	45,819.25	116,182.32	-60.56
流动比率	2.43	2.29	6.11
速动比率	0.66	0.83	-20.48
资产负债率	51.20	54.55	-6.14
EBITDA 利息保障倍数	1.08	1.40	-22.86
贷款偿还率	100	100	-

利息偿付率	100	100	-
-------	-----	-----	---

备注:

上述财务指标计算方法如下:

- 1、流动比率=流动资产/流动负债;
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额。
- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额;
- 5、利息偿付率=实际支付利息/应付利息;
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 7、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

简要合并资产负债表

单位: 万元

项目	2022 年末	2021 年末
流动资产	2,109,794.39	2,283,535.77
非流动资产	569,503.32	655,462.64
资产合计	2,679,297.71	2,938,998.40
流动负债	869,341.45	997,842.90
非流动负债	502,466.39	605,382.75
负债合计	1,371,807.84	1,603,225.65
归属于母公司所有者权益	1,307,241.76	1,333,813.44
少数股东权益	248.11	1,959.31
所有者权益合计	1,307,489.88	1,335,772.75
负债和所有者权益合计	2,679,297.71	2,938,998.40

简要合并利润表

单位: 万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	186,330.97	156,742.55
利润总额	13,659.08	24,995.22
净利润	10,496.77	21,916.77
归属于母公司所有者的净利润	11,423.93	22,166.13
少数股东损益	360.51	-249.37

简要合并现金流量表

单位: 万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	107,109.45	24,089.46
投资活动产生的现金流量净额	-517.95	-113,907.01
筹资活动产生的现金流量净额	-176,954.58	61,417.40
现金及现金等价物净增加额	-70,363.07	-28,400.15

第三章 发行人募集资金使用的核查情况

一、本次债券募集资金情况

21 金湖债 01 经国家发展和改革委员会发改企业债券（2021）18 号文件注册公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币 7 亿元，发行人于 2021 年 4 月 27 日成功发行 5 亿元企业债券，票面利率为 5.33%。

21 金湖债 02 经国家发展和改革委员会发改企业债券（2021）18 号文件注册公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币 7 亿元，发行人于 2021 年 9 月 28 日成功发行 2 亿元企业债券，票面利率为 6.27%。

二、本次债券募集资金实际使用情况

21 金湖债 01 募集资金共 5 亿元，其中 3.5 亿元拟用于金湖县黎东花园项目，1.5 亿元用于补充公司营运资金。截至目前，募集资金已全部使用完毕。在募集资金使用过程中，发行人严格按照募集说明书的约定履行资金使用程序，募集资金专项账户运作规范，募集资金用途与募集说明书承诺的资金使用计划一致。

21 金湖债 02 募集资金共 2 亿元，其中 1.3 亿元拟用于金湖县黎东花园项目，0.7 亿元用于补充公司营运资金。截至目前，募集资金已全部使用完毕。在募集资金使用过程中，发行人严格按照募集说明书的约定履行资金使用程序，募集资金专项账户运作规范，募集资金用途与募集说明书承诺的资金使用计划一致。

第四章 发行人偿债能力分析

2020-2022 年末，发行人的流动比率分别为 2.35、2.29 和 2.43，速动比率分别为 0.73、0.83 和 0.66。发行人流动比率总体维持在较高水平，因存货规模较大发行人速动比率较低。总体来看，发行人短期偿债能力一般。2020-2022 年末，发行人资产负债率分别为 55.23%、54.55%和 51.20%，近三年有所降低，发行人资产负债率处于行业正常水平。2020-2022 年度，公司 EBITDA 分别为 41,535.89 万元、53,478.38 万元和 52,856.48 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.88、1.40 和 1.08，表明发行人长期偿债能力良好。整体来看，发行人财务结构较为合理，有较为稳健的偿债能力。

第五章 增信措施的有效性分析

一、21 金湖债 01 增信情况

江苏省信用再担保集团有限公司为 21 金湖债 01 提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）基本情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

负责人：瞿为民

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司，公司正式成立于 2009 年 12 月 18 日，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

（二）担保人财务数据

江苏省信用再担保集团有限公司 2022 年的财务报表由公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（苏公 W[2023]A799 号）。

单位：万元、%

项 目	2022 年度	2021 年度
总资产	3,333,261.75	2,648,329.49
总负债	1,424,402.22	1,062,407.65
所有者权益	1,908,859.54	1,585,921.84
营业收入	277,084.35	226,244.88
利润总额	125,822.37	108,000.86
净利润	94,466.36	72,253.27
经营活动产生的现金流量净额	-127,443.90	-35,286.98

期末现金及现金等价物余额	386,256.26	303,377.35
资产负债率	42.73	40.11
流动比率	2.03	2.11

综合来看，发行人净利润有所上升，盈利能力有所加强。发行人资产规模较大，整体债务规模尚可，偿债能力较稳定，另外 21 金湖债 01 由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，能够为本期债券的按时足额还本付息提供有力保障。

二、21 金湖债 02 增信情况

苏州市融资再担保有限公司为 21 金湖债 02 提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）基本情况

名称：苏州市融资再担保有限公司

住所：苏州市人民路 3118 号

负责人：孙权

苏州市融资再担保有限公司原名“苏州市信用再担保有限公司”，成立于 2011 年 8 月 1 日，系由苏州国发集团联合市级和辖内 14 家国资企业在原苏州市再担保基金基础上发起设立的，公司的注册资本为人民币 150,000.00 万元，实收资本为人民币 150,000.00 万元。

（二）苏州市融资再担保财务数据

苏州市融资再担保有限公司 2022 年的财务报表由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（天衡苏审字（2023）00134 号）。

单位：万元，%

项 目	2022 年度	2021 年度
-----	---------	---------

总资产	296,089.47	257,382.30
总负债	123,382.31	91,609.36
所有者权益	172,707.16	165,772.94
营业收入	2,045,913.60	18,536.68
利润总额	10,645.33	9,654.75
净利润	8,397.52	7,935.31
经营活动产生的现金流量净额	7,711.52	6,864.05
期末现金及现金等价物余额	113,282.66	83,643.07
资产负债率	41.67	35.59
流动比率	16.39	7.01

综合来看，发行人净利润有所上升，盈利能力有所加强。发行人资产规模较大，整体债务规模尚可，偿债能力较稳定，另外 21 金湖债 02 由苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，能够为本期债券的按时足额还本付息提供有力保障。

第六章 本期债券跟踪评级情况

在本期债券有效存续期间，中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）将每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。发行人如发生重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，中证鹏元将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，中证鹏元将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送发行人、主管部门、交易机构等。

中证鹏元资信评估股份有限公司于2022年6月16日对公司及本次债券出具了中鹏信评【2022】跟踪第【443】号01《金湖县国有资产经营投资有限责任公司及相关债券2022年跟踪评级报告》。中证鹏元维持金湖县国有资产经营投资有限责任公司的主体信用等级为AA，维持评级展望为稳定，维持“21金湖02/21金湖债01”信用等级为AAA，“21金湖03/21金湖债02”的信用等级为AA+。

第七章 本次债券本息偿付情况

根据 21 金湖债 01《募集说明书》约定：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

21 金湖债 01 付息日为 2022 年至 2028 年每年 4 月 28 日（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。本期债券的第一个计息年度的利息已于 2022 年 4 月 28 日按时支付。

根据 21 金湖债 02《募集说明书》约定：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

21 金湖债 02 付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 28 日（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。本期债券的第一个计息年度的利息已于 2022 年 9 月 28 日按时支付。

第八章 债权代理人履行职责情况

21 金湖债 01、21 金湖债 02 的债权代理人江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行严格按照相关法律法规及协议的要求履行了债权代理人职责，包括持续关注发行人状况，对发行人指定专项账户用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督等。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未出现无债券持有人会议召开情形，未召开债券持有人会议。

第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权人采取的应对措施等

发行人不存在影响偿债能力的重大事项。

（本页无正文，为《2021年金湖县国有资产经营投资有限责任公司
公司债券（品种一）及2021年金湖县国有资产经营投资有限责任公
司公司债券（品种二）2022年度债权代理事务报告》盖章页）

债权代理人：江苏常熟农村商业银行股份有限公司金湖支行



2023 年 6 月 30 日