
湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司
公司债券债权代理事务报告
(2022 年度)

债权代理人



二〇二三年六月

重要声明

财信证券股份有限公司（以下简称“财信证券”，原名“财信证券有限责任公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2023年4月对外披露的湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司2022年年度报告及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向财信证券出具的说明文件。

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财信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经财信证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目 录

重要声明	1
第一章 本次债券概况	5
第二章 债权人履行职责情况	7
第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况	8
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况	12
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	13
第六章 发行人偿债意愿和能力分析	14
第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	19
第八章 本次债券本息偿付情况	20
第九章 债券持有人会议召开的情况	21
第十章 本次公司债券跟踪评级	22
第十一章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人	23
第十二章 其他情况	24

释 义

本报告中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人、本公司、公司、光谷东国投	指	湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司
财信证券	指	财信证券股份有限公司
大冶城投	指	湖北荆楚投资发展有限公司
大冶市政府	指	大冶市人民政府
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
《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》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》
《公司章程》	指	《湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司章程》
《募集说明书》	指	《2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券募集说明书》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2022年1月1日至2022年12月31日之期间
上年同期	指	2021年1月1日至2021年12月31日之期间
上年末	指	2021年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾

		地区法定节假日和/或休息日)
--	--	----------------

注：本报告中除特别说明外，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。

第一章 本次债券概况

一、核准文件和核准规模

经国家发展和改革委员会核准，发行人发行总额为不超过10.5亿元的企业债券，2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券发行10.5亿元。

二、公司债券的主要条款

（一）2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券

1、发行人：湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司。

2、债券名称：2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券（简称“22鄂光谷东债”）。

3、注册文件：本次债券已经国家发展和改革委员会 2021 年 10 月 26 日出具的发改企业债券〔2021〕207 号文件同意公开发行，注册金额为 10.5 亿元。

4、发行总额：人民币10.5亿元。

6、债券期限：本次债券期限为7年期。

。

9、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，每年付息一次，分次还本，即自债券存续期第3年至第7年，每年按照债券发行总额的20%偿还本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

11、债券担保：本次债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

12、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA+级，本次债券信用级别为AAA级。

17、主承销商、债权代理人：财信证券股份有限公司。

20、承销团成员：主承销商财信证券股份有限公司，分销商川财证券有限责

任公司，分销商中国银河证券股份有限公司。

21、募集资金投向：本次债券募集资金**10**亿元用于大冶先进制造标准厂房建设项目，**0.5**亿元用于补充公司流动资金。

第二章 债权代理人履行职责情况

报告期内，本期债券债权代理人未发生变更，为财信证券股份有限公司。财信证券与发行人不存在利益冲突，严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《受托管理协议》、财信证券关于公司债券受托管理相关制度的规定和约定履行了债券债权代理人各项职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，对发行人资信状况、募集资金管理使用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

同时财信证券督导发行人及时披露相关重大事项和 2022 年年度报告等，并针对发行人重大事项出具了临时受托管理事务报告，报告内容详见指定的信息披露网站。

第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司

住所：大冶市东岳路街道湖滨路15号

注册资本： 200,000.00万元人民币

法定代表人：余敦强

经营范围：许可项目：非煤矿山矿产资源开采；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；融资咨询服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非金属矿及制品销售；物业管理；金属材料制造；金属材料销售；供应链管理服务等（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年6月25日

统一社会信用代码：914202817534030233

二、发行人 2022 年度经营情况

发行人 2022 年度财务报告由大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2023]000515 号）。

以下所引用的财务数据，非经特别说明，均出自该审计报告。

报告期内，发行人及其子公司主要从事土地整理、基础设施建设以及公用事业运营、贸易等业务。

2022年，发行人实现营业收入330,896.39万元，其中工程项目建设收入124,922.40元，占营业收入比重为37.75%；贸易业务收入131,523.78万元，占营业

收入比重为39.75%；土地整理业务收入7,875.57万元，占营业收入比重为2.38%；自来水销售业务收入11,140.97万元，占营业收入比重为3.37%；公共运输业务收入4,901.18万元，占营业收入比重为1.48%；矿产品销售收入14,431.35万元，占营业收入比重为4.36%。

(一) 主营业务收入变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)	变动原因
土地整理业务	7,875.57	52,851.84	-85.10	土地出让面积减少及市政府土地规划影响
工程项目建设	124,922.40	37,743.16	230.98	业务规模扩大
自来水销售业务	11,140.97	10,541.81	5.68	-
公共运输业务	4,901.18	4,393.91	11.54	-
贸易业务	131,523.78	-	-	新增业务
矿产品销售	14,431.35	-	-	新增业务
其他	22,881.31	18,393.50	24.40	-
合计	317,676.57	123,924.23	156.35	-

(二) 成本、费用变动情况

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)	变动原因
土地整理业务	5,761.32	38,663.43	-85.10	土地出让面积减少及市政府土地规划影响

工程项目建设	109,810.82	33,177.46	230.98	业务规模扩大
自来水销售业务	9,745.19	9,038.43	7.82	-
公共运输业务	9,025.99	8,365.48	7.90	-
贸易业务	131,081.21	-	-	新增业务
矿产品销售	7,409.79	-	-	新增业务
管理费用	16,199.58	11,486.09	41.04	员工增加、以及增加资产导致的折旧、摊销增加
财务费用	50,283.93	59,734.80	-15.82	有息债务结构优化，利息费用减少

三、发行人 2022 年度财务情况

发行人2022年度主要会计数据和财务指标如下所示：

（一）合并资产负债表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	变动幅度 (%)
流动资产	5,346,525.00	4,531,664.22	17.98
非流动资产	860,698.27	521,304.22	65.10
资产总计	6,207,223.27	5,052,968.44	22.84
流动负债	1,647,316.87	1,229,323.01	34.00
非流动负债	1,391,146.59	1,189,612.03	16.94
负债总计	3,038,463.46	2,418,935.03	25.61
归属于母公司所有者权益合计	3,168,198.52	2,628,013.59	20.55
少数股东权益	561.29	6,019.82	-90.68

所有者权益总计	3,168,759.81	2,634,033.41	20.30
---------	--------------	--------------	-------

(二) 合并利润表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)
营业收入	330,896.39	168,344.56	96.56
营业利润	29,131.82	22,415.35	29.96
利润总额	21,260.30	20,665.23	2.88
净利润	20,243.47	18,996.85	6.56
归属于母公司股东的净利润	20,601.24	19,052.79	8.13

(三) 合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-13,781.72	169,984.34	-108.11
投资活动产生的现金流量净额	-120,900.46	-98,896.63	-
筹资活动产生的现金流量净额	133,305.49	-88,190.98	251.16
期末现金及现金等价物余额	47,186.25	48,562.94	-2.83

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、本次债券募集资金情况

经国家发展和改革委员会核准，发行人发行总额为不超过10.5亿元的企业债券，2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券发行10.5亿元。本期债券发行规模扣除发行费用之后的净募集资金已于2022年3月15日汇入发行人指定的银行账户。

二、本次债券募集资金实际使用和披露的核查情况

根据发行人公告的募集说明书的相关内容，2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券发行规模10.50亿元，10亿元用于大冶先进制造标准厂房建设项目，0.5亿元用于补充公司流动资金。

财信证券通过获取募集资金流水、现场访谈等方法，对发行人2022年度募集资金使用和披露情况进行了核查。发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。截至2022年12月31日，2022年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券债券扣除承销费后实际到账的募集资金用于大冶先进制造标准厂房建设项目10亿元，补充公司流动资金0.28亿元，募集资金已全部使用完毕。

三、专项账户运作情况

公司在监管银行湖北银行股份有限公司大冶支行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户运作正常。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告披露情况

发行人已按法律法规的要求编制了 2021 年年度报告、2022 年半年度报告及 2022 年年度报告，并将相关定期报告按时披露。

二、临时报告披露情况

报告期内发行人发生 2 项重大事项，具体情况参加下表。

重大事项类型	临时公告披露日期
董事及财务人员发生变动	2022 年 8 月 31 日
经营范围、注册地址、董事、财务负责人、监事发生变动	2022 年 11 月 8 日

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债能力分析

发行人最近三年主要偿债能力数据及指标

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
流动资产合计(万元)	5,346,525.00	4,531,664.22	4,423,512.25
流动负债合计(万元)	1,647,316.87	1,229,323.01	1,190,357.62
流动比率(倍)	3.25	3.69	3.72
速动比率(倍)	0.53	0.91	1.00
资产负债率	48.95%	47.87%	47.18%
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.79	0.79	0.76

作为大冶市最重要的国有资产运营主体，报告期内发行人资产、业务规模稳步发展，始终保持着较强的抗风险能力。

从短期偿债指标来看，最近三年末，发行人的流动比率为 3.72、3.69 及 3.25，报告期内流动比率有所下降，主要是发行人一年内到期债务规模有所增加及其他应付款增加，发行人流动比率始终维持在较高水平。最近三年末，速动比率分别为 1.00、0.91 及 0.53，报告期内速动比率有所下降，主要是随着发行人业务的开展，在建项目的持续投入有所增加，使得存货有所上升。总的来看，最近三年发行人短期偿债指标有所下降，但整体处于合理范围，发行人具备较强的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，最近三年末，发行人的资产负债率分别为 47.18%、47.87%及 48.95%，报告期内发行人资产负债率基本保持稳定，有息债务主要以长期债务为主，发行人的资产负债率和资产负债结构较为合理，具有较强的长期偿债能力。

最近三年，发行人的利息保障倍数分别为 0.76 倍、0.79 倍和 0.79 倍，报告期内较为稳定。报告期内，发行人 EBITDA 利息保障倍数均小于 1，主要是由于

发行人作为大冶市最重要的国有资产运营主体，主要从事土地开发整理、工程基础设施建设以及公用事业运营等业务，该等业务具有投资规模大、建设周期长、回款周期慢的特点。同时，随着发行人主营业务规模的不断扩大，需要投资的资金规模也不断扩大，致使发行人债务规模随之增加，最终导致发行人 EBITDA 利息保障倍数均小于 1，但仍维持在合理水平。发行人 EBITDA 利息保障较低与其从事的行业特点有关，不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

二、偿债资金来源

（一）募投项目良好的经营收入是本次债券按期偿付的基础

发行人本次债券拟将募集资金 10 亿元用于大冶先进制造标准厂房建设项目，募投项目的良好收益是本次债券能够按时还本付息的基础，是本次债券偿付的最直接收入来源。该项目收入主要包括生产厂房、物流仓库的出售与出租收入，员工宿舍和食堂的出租收入以及物管收入。根据安徽环球工程咨询有限公司出具的《大冶先进制造标准厂房建设项目可行性研究报告》，该项目经营期 20 年可实现总收入 221,137.82 万元，其中：销售收入 120,435.00 万元，出租收入 88,839.18 万元，物管收入 11,863.64 万元。项目内部收益率（税后）5.37%，投资回收期 6.51 年，综合效益可观。整体上，项目具有稳定的现金流，债券存续期内收入对债券本息支付覆盖情况良好，盈利能力稳定，投资资金回收有保障，是本次债券本息偿付的基础。

（二）发行人良好的盈利能力是本次债券本息偿付的有力支撑

发行人作为大冶市最重要的国有资产运营主体，拥有土地整理业务收入、工程项目建设收入、自来水销售业务收入和公共运输业务收入等稳定的经营性收入。截至 2022 年末，发行人经审计的资产总计 6,207,223.27 万元，负债合计 3,038,463.46 万元，净资产合计 3,168,759.81 万元，资产负债率 48.95%。2020 年-2022 年，发行人经营收入保持较高水平，发行人营业收入分别为 122,798.68 万元、168,344.56 万元和 330,896.39 万元，实现净利润分别为 8,403.67 万元、18,996.85 万元和 20,243.47 万元，近三年平均净利润为 15,881.33 万元，能够覆盖本次债券利息的 1 倍以上。发行人稳定、良好的净利润可以很好地支持发行人到期债务的偿还。

（三）地方政府的持续大力支持为本次债券偿还提供了有力保证

发行人是大冶市最重要的国有资产运营管理和城市基础设施建设主体，一直得到大冶市政府的大力支持。发行人在未来发展过程中，大冶市政府的持续大力支持为本次债券偿还提供了有力保证。

1、整合全市国有公司注入发行人，进一步做大做强发行人资产、盈利规模

根据大冶市政府《大冶市国有企业整合划转方案》，拟梳理全市国有企业注入发行人。其中，向发行人本部注入 33 家、向发行人子公司大冶市振恒城市发展投资有限公司注入 20 家，共计注入 53 家国有企业。随着上述国有企业的逐步注入，发行人资产规模、盈利能力将进一步得到有效提升。

2、赋予发行人全市幼儿园教育经营权

根据《大冶市人民政府常务会议纪要》（[2021]20 号）、《关于将全市公立幼儿园资产划拨到市国资公司的批复》（冶财行资发[2021]8 号），大冶市政府拟在发行人名下组建幼教集团，负责统一经营全市幼儿教育（幼儿园）市场。市政府已梳理全市幼儿园资源，赋予发行人全市幼儿园教育的垄断经营权：国有公立幼儿园直接划入发行人，私立幼儿园由发行人逐步收购。2021 年，发行人已投资设立全资子公司湖北仕腾教育管理集团有限公司，专门负责幼教业务的运营。

根据第七次全国人口普查结果，大冶市户籍人口 99.68 万人、常驻人口 87.12 万人。幼儿教育属于刚需，具有持续、稳定现金流和盈利，是极其优质的经营性资产。随着幼儿教育业务的逐步整合、经营，将为发行人带来良好的现金流入和效益。

3、梳理全市经营性商铺资产，注入发行人

根据《中共大冶市委大冶市人民政府专题会议纪要》（[2021]9 号），将全市所有市属单位名下商铺资产划入发行人，由发行人按照市场化收费进行经营。随着经营性商铺资产的逐步注入，将为发行人带来稳定的现金流入和优质的可变现资产。

4、摘牌优质土地资产

经查询大冶市公共资源交易监督管理局网站土地出让信息，2021 年至今，发行人及其子公司大冶市新铜都发展、子公司大冶振恒已通过招拍挂方式取得土地 5,299.73 亩（价值 74.54 亿元），未来还将陆续摘牌大冶市其他优质土地。随

着优质土地资产的持续摘牌，发行人将获得更多可变现的优质土地资产，发行人的资产变现能力将进一步提高。

5、非金属矿山的统一经营权，进一步增强发行人的经营实力

为积极响应国家大力开展环保治理、保护环境的号召，大冶市政府对全市非金属矿山进行综合治理。根据《大冶市人民政府第 43 次常务会议纪要》（[2018]17 号），市政府授权发行人统一实施大冶市全市非金属矿山整治修复及经营工程。该项业务模式为对全市非金属矿山开采进行全面综合整治，并进行植被修复，将全市非金属矿山的开采权收归国有，由发行人设立项目公司形式（发行人控股、原采矿企业可以优先入股）申请各矿山的采矿权进行开采经营，并承担相关的整治及修复工作。目前，纳入整治范围的共有 7 个矿区，涉及 17 个矿点，包含 40 多个非金属矿山。上述非金属矿山经营的主要产品为砂石、砂浆等，其用途广泛，是水泥、石灰及其他多种建筑材料的原材料。目前，发行人正在积极办理非金属矿山的采矿证书，已取得保安金山采矿许可证（根据《勘察报告》查明的建筑石料用灰岩矿储量为 7,349.49 万吨）。随着采矿证书的逐步办理，该项业务将逐步开展，形成较大的经营性收入，将使发行人偿债能力得到进一步有效提升。

（四）优良的资信、畅通的融资渠道和较大未使用银行授信额度为本次债券按期偿付提供了进一步保障

发行人作为大冶市最重要的国有资产运营主体，已与国家开发银行、中国农业发展银行、中国建设银行和兴业银行等多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具备较强的融资能力。此外，截至 2022 年末，发行人获得银行授信总额度 2,838,300.00 万元，其中已使用授信额度 1,125,890.51 万元，尚余授信额度 1,712,409.49 万元。未来，如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源中获得足够资金，发行人仍可以凭借自身良好的资信状况，以及与其他金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

（五）优良的资产变现能力是本次债券偿付的重要保障

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年末，发行人流动资产为 5,346,525.00 万元，占总资产比例 86.13%，资产流动性好，必要时可通过流动资产变现来补充偿债资金。未来，若本次债券还本付息出现资金困难，发行人

可通过出售或抵押部分可变现资产、加强应收款项回收等获得现金，并优先用于本次债券的还本付息。

（六）有效的风险控制机制为本次债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本次债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能的降低本次债券的兑付风险。

。

第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、本期债券增信机制执行情况及有效性分析

本期债券由湖北省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，报告期内，公司相关增信措施未发生变化。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，本期债券的偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“增信机制、偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

2022年度，发行人偿债计划及偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化，偿债安排及偿债保障措施运行良好。

第八章 本次债券本息偿付情况

2022 年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 3 月 14 日，发行人于 2023 年 3 月 14 日进行了第 1 次利息支付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

第九章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

第十章 本次公司债券跟踪评级

公司委托大公国际资信评估有限公司 2022 年湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券的信用状况进行了评级，根据 DGZX-R[2023]00811 号评级报告，发行人主体长期信用级别为 AA+，评级展望为“稳定”，债券信用等级为 AAA。

第十一章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人

发行人指定的负责处理与本次公司债券相关事务专人为余敦强，2022年度未发生变动。

第十二章 其他情况

一、募集说明书约定其他义务执行情况

报告期内，发行人没有发生公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内发行人未出现对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（本页无正文，为《湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

