

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
(2023年度)

债权代理人



财信证券股份有限公司
CHASING SECURITIES CO., LTD.

二〇二四年六月

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2024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2023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

第一章 公司债券概况.....	4
第二章 债权人履行职责情况.....	5
第三章 发行人2023年度经营与财务状况.....	7
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况.....	11
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.....	18
第八章 公司债券本息偿付情况.....	20
第九章 债券持有人会议召开的情况.....	21
第十章 公司债券跟踪评级.....	22
第十一章 其他情况.....	23

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、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	2023年1月1日至2023年12月31日之期间
上年同期	指	2022年1月1日至2022年12月31日之期间
上年末	指	2022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 公司债券概况

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

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
债券简称	22光谷东/22鄂光谷东债
债券代码	184282.SH/2280097.IB
起息日	2022年3月14日
2024年6月30日后的最近回售日	/
到期日	2029年3月14日
发行规模（亿元）	10.50
债券余额（亿元）	10.50
债券利率(%)	5.30
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
交易场所	上交所+银行间
主承销商	财信证券股份有限公司
债权代理人	财信证券股份有限公司
增信机制	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
债项评级机构（如有）	大公国际资信评估有限公司
发行时信用评级（如有）	主体评级 AA+，债项评级 AAA

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》、《债权代理协议》、财信证券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。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

债权代理人通过定期向发行人发送重大事项排查表、对发行人开展回访、查询公共平台信息等多种方式和渠道持续关注发行人的资信状况，监测发行人是否出现重大事项。债权代理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务，并针对发行人重大事项出具临时债权代理事务报告。

二、监督债券募集资金及专项账户使用情况

债权代理人向发行人传达法律法规规定，提示其按照募集说明书的约定使用募集资金、管理募集资金专项账户。募集资金按约定使用完毕前，债权代理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。另外，债权代理人现场核查了募投项目建设和运营情况。

三、持续监测及排查发行人信用风险情况

债权代理人持续关注发行人财务状况、经营状况等情况，跟踪发行人的诚信状况和舆情，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况，研判信用风险影响程度，对债权代理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理。

四、督促发行人履约

债权代理人在债券还本付息日前了解发行人的偿付意愿，督促发行人做好还本付息工作安排，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性，提前防范和化解债券违约风险。

五、召开债券持有人会议

债权代理人按照“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”债权代理协议、债券持有人会议规则约定履行债权代理职责，报告期内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、持续关注增信措施

“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”由湖北省融资担保集团有限责任公司提供不可撤销连带责任担保。报告期内，债权代理人持续关注增信主体的资信状况，通过查询公开资料、获取定期报告、核查重大事项等方式，了解其财务状况和偿债能力。

第三章 发行人2023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（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

信息披露事务负责人：余敦强

二、发行人2023年度经营情况

发行人2023年度财务报告由利安达会计师事务所（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（利安达审字【2024】第0621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。

2023年，发行人实现营业收入610,834.48万元，其中工程项目建设收入104,597.72万元，占营业收入比重为17.12%；自来水销售业务收入12,565.10万

元，占营业收入比重为2.06%；公共运输业务收入5,371.80万元，占营业收入比重为0.88%；贸易业务收入198,488.38万元，占营业收入比重为32.49%；矿产品销售收入222,421.36万元，占营业收入比重为36.41%。

(一) 营业收入变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2023年度	2022年度	变动幅度 (%)	变动原因
土地整理业务	-	7,875.57	-100.00	土地出让面积减少及市政府土地规划影响
工程项目建设	104,597.72	124,922.40	-16.27	-
自来水销售业务	12,565.10	11,140.97	12.78	-
公共运输业务	5,371.80	4,901.18	9.60	-
贸易业务	198,488.38	131,523.78	50.91	业务规模扩大
矿产品销售	222,421.36	14,431.35	1441.24	业务规模扩大
其他	55,933.40	22,881.31	144.45	发行人人力资源服务业务规模扩大
其他业务收入	11,456.72	13,219.83	-13.34	-
合计	610,834.48	330,896.39	84.60	-

(二) 成本、费用变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2023年度	2022年度	变动幅度 (%)	变动原因
土地整理业务	-	5,761.32	-100.00	土地出让面积减少及市政府土地规划影响
租赁业务	5,708.36	7,009.88	-18.57	-
工程项目建设	91,944.77	109,810.82	-16.27	-
自来水销售业务	8,247.73	9,745.19	-15.37	-
公共运输业务	9,207.98	9,025.99	2.02	-
贸易业务	197,891.79	131,081.21	50.97	业务规模扩大

矿产品销售	215,758.95	7,409.79	2811.81	业务规模扩大
管理费用	21,100.47	16,199.58	30.25	业务规模扩大，薪酬等费用增加
财务费用	54,698.97	50,283.93	8.78	-

三、发行人2023年度财务情况

发行人2023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	2023年12月31日	2022年12月31日	变动幅度 (%)
流动资产	6,879,767.30	5,346,525.00	28.68
非流动资产	877,769.82	860,698.27	1.98
资产总计	7,757,537.12	6,207,223.27	24.98
流动负债	2,159,966.52	1,647,316.87	31.12
非流动负债	1,550,029.94	1,391,146.59	11.42
负债总计	3,709,996.46	3,038,463.46	22.10
归属于母公司所有者权益合计	4,047,434.83	3,168,198.52	27.75
少数股东权益	105.82	561.29	-81.15
所有者权益总计	4,047,540.66	3,168,759.81	27.73

(二) 合并利润表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2023年度	2022年度	变动幅度 (%)
营业收入	610,834.48	330,896.39	84.60
营业利润	25,356.05	29,131.82	-12.96
利润总额	23,007.24	21,260.30	8.22
净利润	24,504.51	20,243.47	21.05
归属于母公司股东的净利润	24,496.96	20,601.24	18.91

(三) 合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2023年度	2022年度	变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-92,813.29	-13,781.72	-
投资活动产生的现金流量净额	-124,158.92	-120,900.46	-
筹资活动产生的现金流量净额	191,927.70	133,305.49	43.98
期末现金及现金等价物余额	22,141.74	47,186.25	-53.08

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、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规模为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、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10.5亿元，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2023年度募集资金使用和披露情况进行了核查。截至报告期初，22光谷东募集资金已按约定使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用及信息披露情况。

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。

四、募投项目核查情况

根据发行人披露的《湖北光谷东国有资本投资运营集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》及财信证券的现场核查，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固定资产投资项目的建设和运营情况如下：

本次债券计划发行总额为人民币10.5亿元，其中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。报告期内，募集资金已使用完毕，募投项目主体建筑已完工，募投项目尚未竣工，尚未实现收益。

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2022年年度报告、2023年半年度报告及2023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

2023年发行人发生1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
对外担保超过上年末净资产百分之二十	2023年6月30日

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债能力分析

发行人最近两年主要偿债能力数据及指标

项目	2023年末	2022年末
流动资产合计（万元）	6,879,767.30	5,346,525.00
流动负债合计（万元）	2,159,966.52	1,647,316.87
流动比率（倍）	3.19	3.25
速动比率（倍）	0.48	0.53
资产负债率	47.82%	48.95%

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，最近两年末，发行人的流动比率为3.25及3.19，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。最近两年末，速动比率分别为0.53及0.48，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，最近两年发行人短期偿债指标有所下降，但整体处于合理范围，发行人具备一定的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，最近两年末，发行人的资产负债率分别为48.95%及47.82%，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。

二、偿债资金来源及偿债意愿分析

（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2023年末，发行人经审计的资产总计7,757,537.12万元，负债合计3,709,996.46万元，净资产合计4,047,540.66万元，资产负债率47.82%。2022年-2023年，发行人经营收入保持较高水平，发行人营业收入分别为330,896.39万元及610,834.48万元，实现净利润分别为20,243.47万元及24,504.51万元，近两年平均净利润为22,373.99万元，能够覆盖本次债券利息的2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
大冶市政府拟梳理全市53家国有企业注入发行人，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

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。目前，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。

3、梳理全市经营性商铺资产，注入发行人

大冶市政府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、非金属矿山的统一经营权，进一步增强发行人的经营实力

大冶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，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。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2023年末，发行人流动资产为6,879,767.30万元，占总资产比例88.68%，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。

（五）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。

（六）发行人偿债意愿

综上，发行人偿债资金来源丰富，有力保障了发行人按期偿付本次债券，发行人偿债意愿积极，不存在相关违约及违规的迹象。

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

“22光谷东/22鄂光谷东债”由湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北投融资”）提供不可撤销连带责任担保。

（一）担保人基本情况介绍

名称:湖北省融资担保集团有限责任公司

成立日期:2005年2月23日

住所:武汉市武昌区洪山路64号湖光大厦7楼

法定代表人:王进力

注册资本:人民币750,000.00万元

经营范围:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资;再担保、债券发行担保。

（二）背景及财务情况

区域地位突出，股东背景很强，公司能够获得较大外部支持。公司是湖北省内规模最大的省级国有融资担保平台，在湖北省内担保体系中具有重要地位；公司控股股东联投资本隶属于湖北大型国有企业联投集团，实际控制人为湖北省国资委，在业务发展、资本补充等方面能够得到股东及实际控制人的较大支持。

截至2023年12月31日，湖北投融资资产总额195.71亿元，同比增长6.83%；净资产155.46亿元，同比增长16.33%；资产负债率为20.56%。2023年度，湖北投融资实现营业收入14.87亿元，同比增长19.01%；净利润8.09亿元，同比增长

3.44%。

截至本报告出具日，湖北投融资生产经营及财务指标未出现重大不利变化，偿债能力正常。

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。

2023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。

第八章公司债券本息偿付情况

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。

第十章公司债券跟踪评级

公司委托大公国际资信评估有限公司对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，发行人未触发或执行投资者保护条款，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（2023年度）》之盖章页）

