

债券代码：185819.SH

债券简称：22 营财 01

苏州营财投资集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)

发行人

苏州营财投资集团有限公司

(住所：苏州市人民路 3118 号)

债券受托管理人



(苏州工业园区星阳街 5 号)

2023 年 6 月

重要声明

东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于苏州营财投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《苏州营财投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件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东吴证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履职情况	4
第三章 发行人经营与财务状况.....	5
第四章 债券募集资金使用的核查情况.....	7
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	8
第六章 发行人偿债意愿和能力分析	9
第七章 增信措施的有效性分析.....	10
第八章 债券本息偿付情况	11
第九章 债券持有人会议召开情况.....	12
第十章 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	13
第十一章 债券跟踪评级情况	14

第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行人名称

苏州营财投资集团有限公司。

二、获批文件和获批规模

经发行人董事会及股东决定通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]630号），本次债券注册总额不超过5亿元。截至本报告出具日，已发行且仍存续的由东吴证券担任受托管理人的债券为22营财01。

三、债券的主要条款

（一）22营财01

1、债券名称：苏州营财投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

2、债券简称：22营财01

3、债券代码：185819

4、发行规模：5亿元

5、债券期限：3年期

6、票面利率：3.08%

7、还本付息方式：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。

8、起息日：2022年5月26日。

9、付息日：每年5月26日为其上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息）

10、兑付日：本金支付日为2025年5月26日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）

11、主承销商：东吴证券股份有限公司

12、债券受托管理人：东吴证券股份有限公司

13、募集资金用途：全部用于偿还有息负债。

第二章 受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《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《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，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，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人基本情况

注册名称	苏州营财投资集团有限公司
法定代表人	朱建根
注册资本	9.38亿元人民币
实缴资本	9.38亿元人民币
设立（工商注册）日期	1993年7月30日
统一社会信用代码	9132050013776444XQ
住所（注册地）	苏州市人民路3118号
邮政编码	215002
所属行业	商务服务业-组织管理服务-投资与资产管理
经营范围	投资实业。销售：建材、装饰材料、五金、化工原料（除危险品）、金属材料、交电、自动化办公设备；罚没物资（百货、五金交电）的处理；房屋租赁及物业管理。经营方式：零售批发、代购代销。（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）
电话及传真号码	0512-80780226

二、发行人 2022 度经营情况

发行人业务板块主要包括国有资本投资管理、罚没物资处置和房屋租赁及物业管理三大块。收益主要由三部分构成：

（1）处理苏州市各级执法机关上缴财政的罚没物资、追回的赃款赃物和无主物资（以下简称罚没物资），由营财公司物资经营部负责接收、处理，按每年财政局结算相应处置收入的 2%作为服务管理费；

（2）管理运营 15 万平方米的不动产，通过房屋出租和自持物业的形式收取房屋租金和物业管理费；

（3）国有资本投资管理收益，一方面，通过长期持有苏州市重点产业相关企业的股权，支持苏州市重点行业的发展，参与苏州众多重大基础设施、科技、创业等项目的投资，发挥国有资本导向作用，依照市场化机制运作，最优地实现国有资产的保值增值，并从中获得参股企业的利润分红和退出收益；另一方面，通过持有和处置交易性金融资产获得利润分红和退出收益。其中，国有资本投资管理收入在财务报表中体现为投资收益，罚没物资处置业务和房屋租赁及物业管

理收入在财务报表中体现为营业收入。

发行人主营业务收入情况如下：

单位：万元、%

收入构成	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
物业管理	1,599.15	22.02	1,576.45	18.43
房租	4,926.49	67.85	6,203.99	72.54
政府返还罚没物资处置经费	80.75	1.11	118.76	1.39
其他	654.89	9.02	653.05	7.64
合计	7,261.28	100.00	8,552.25	100.00

三、发行人 2022 年度主要财务情况

项目	2022 年末/度	2021 年末/度
总资产（亿元）	97.93	100.11
总负债（亿元）	47.91	49.88
所有者权益（亿元）	50.02	50.23
营业总收入（亿元）	0.73	0.86
利润总额（亿元）	1.77	1.95
净利润（亿元）	1.76	1.93
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.74	1.91
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-0.05	0.39
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.12	10.43
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-3.12	-5.03

第四章 债券募集资金使用的核查情况

一、募集资金总体情况

经发行人董事会及股东决定通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]630号），本次债券注册总额不超过5亿元。

上述各期债券募集资金扣除发行费用后，募集资金使用情况与募集说明书相关约定一致。根据“22营财01”《募集说明书》相关内容，“22营财01”募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息负债。

上述债券募集资金扣除发行费用后，募集资金使用情况与募集说明书相关约定一致。22营财01的募集资金扣除发行费用后，已按约定用于偿还有息负债。

二、债券募集资金专项账户运作与核查情况

针对上述债券，发行人、受托管理人和监管银行均签订了账户及资金监管协议。发行人在监管银行开立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转及兑息、兑付资金的归集和管理。报告期内，募集资金专项账户运作情况良好。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

序号	披露时间	公告名称
1	2022-08-26	《苏州营财投资集团有限公司公司债券2022年中期报告》、 《苏州营财投资集团有限公司2022年半年度财务报表及附注》
2	2022-12-19	《苏州营财投资集团有限公司关于无偿划转子公司股权的公告》

二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，暂未发现发行人在信息披露义务履行方面存在问题。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，公司经营规范，信誉良好，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，公司为公司债券的按时、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、建设专门的偿付工作小组、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、兑付的保障措施。

综上，公司具有较强的偿债意愿。

二、发行人偿债能力分析

公司偿债资金来源主要为发行人日常经营收入和利润。财务方面，2022 年度，发行人实现营业收入 0.73 亿元，实现净利润 1.76 亿元，公司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。

公司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次债券的还本付息提供有力支持。

综上，公司的偿债能力较强。

第七章 增信措施的有效性分析

苏州国际发展集团有限公司为本期债券提供不可撤销连带责任保证担保。报告期内，发行人内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化，担保人资信情况未发生重大变化。

截止 2022 年末，担保人的财务数据如下：

项目	2022 年末
总资产（亿元）	2,041.39
总负债（亿元）	1,398.46
所有者权益（亿元）	642.93
资产负债率（%）	68.51%
项目	2022 年度
营业收入（亿元）	141.17
净利润（亿元）	27.96
经营活动产生的现金净流量（亿元）	229.60
投资活动产生的现金净流量（亿元）	-305.57
筹资活动产生的现金净流量（亿元）	-17.36

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

2022 年度，苏州国际发展集团有限公司信用良好，在日常经营过程中不存在违约情况。

“22 营财 01”的偿债保障措施包括：

1、制定《债券持有人会议规则》2、聘请债券受托管理人；3、设立专门的偿付工作小组；4、严格履行信息披露义务。

2022 年度，偿债保障措施无发生变化。2022 年内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，发行人按照债券募集说明书约定的债券内外部增信机制、偿债保障措施具备有效性。

第八章 债券本息偿付情况

一、本息偿付安排

1、起息日：2022年5月26日。

2、付息日：每年5月26日为其上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息）

3、兑付日：本金支付日为2025年5月26日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）

二、报告期内本息偿付情况

“22营财01”在2022年度尚未到付息日和兑付日。

综上，发行人未发生预计不能偿还债务的情况，未来受托管理人将持续及时督促发行人按时履约。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 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，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十一章 债券跟踪评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券进行了跟踪评级,根据新世纪评级于 2023 年 6 月 14 日出具的新世纪跟踪 [2023]100139 号的债项跟踪评级报告,本期债券的信用等级为 AAA。

(本页无正文，为《苏州营财投资集团有限公司公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司



2023 年 6 月 29 日