

2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人



梅溪湖投资（长沙）有限公司

主承销商



中信建投证券股份有限公司

2022 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为“20 梅溪湖”（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于梅溪湖投资（长沙）有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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中信建投所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称	梅溪湖投资（长沙）有限公司
成立日期	2009-9-24
住所	湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑第十三栋（湘江集团大厦）第 30、31 楼
法定代表人	黄勇
注册资本	500,000.00 万元
经营范围	限以自有合法资金进行土地开发及投资，城市基础设施、环保工程的投资，城市运营投资，房地产开发、投资（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；城市基础设施建设施工，环保工程、污水处理工程、园林绿化工程的设计、施工；广告设计、制作、发布；机械设备租赁服务；建材销售；计算机软件和硬件的开发。（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）。
控股股东	湖南湘江新区发展集团有限公司
实际控制人	长沙市人民政府国有资产监督管理委员会

二、本期债券基本要素

债券全称	2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：20 梅溪湖债 上海证券交易所：20 梅溪湖
债券代码	银行间债券市场：2080164.IB 上海证券交易所：152504.SH
债券期限	7（5+2），在本次债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 300 基点；发行人将于本次债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本次债

	券的票面利率以及调整幅度的公告； 发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本次债券，投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本次债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。
发行规模	14 亿元
债券存量	14 亿元
担保情况	由湖南湘江新区发展集团有限公司提供无条件全额不可撤销连带责任保证担保。担保人承担保证责任的期间为债券存续期间及债券到期之日起二年
最新信用评级	评级机构：联合资信评估股份有限公司 最新评级时间：2022-6-23 债项 AAA，主体 AA+，评级展望为维持

三、2021 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付利息。发行人不存在应付本息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2021 年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

（四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金用途为梅溪湖雷锋科技城

保障性住房建设项目。

截止 2021 年末，募集说明书约定募投项目已竣工。

（五）持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2021 年的合并财务报表由天健会计师事务所审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（天健审【2022】2-153 号）。

以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2021年末	2020年末
资产总计	2,383,377.00	2,470,398.70
其中：流动资产	2,001,879.96	1,924,976.87
非流动资产	381,497.03	545,421.83
负债合计	1,445,108.77	1,515,033.38
其中：流动负债	1,132,759.59	1,068,824.81
非流动负债	312,349.18	446,208.57
股东权益合计	938,268.22	955,365.32
其中：归属于母公司所有者的权益	937,881.04	955,257.07
流动比率（倍）	1.77	1.80
速动比率（倍）	0.39	0.33
资产负债率	60.63	61.33
EBITDA利息保障倍数	1.00	1.08

注：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、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2021年度	2020年度
营业收入	280,563.07	139,164.58
营业成本	233,371.10	107,066.57
利润总额	47,937.76	36,084.85
净利润	48,036.92	35,183.03
其中：归属于母公司所有者的净利润	48,028.77	35,241.28
经营活动产生的现金流量净额	44,155.79	32,333.32
投资活动产生的现金流量净额	-28,526.68	50,376.56
筹资活动产生的现金流量净额	8,622.23	-177,419.21
现金及现金等价物净增加额	24,251.34	-94,709.33

（三）发行人偿债能力分析

1、主营业务情况

梅溪湖投资（长沙）有限公司作为新区内中心城区梅溪湖国际新城的主要土地开发和城市运营平台，按照集团公司的总体规划，明确了“以一级土地开发为主，一、二级开发联动”的开发运作模式，着力于完善梅溪湖新城配套的基础设施建设和城市现代化功能。目前公司主要业务板块有一级土地开发业务和其他业务，其他业务包括资产运营及服务 and 物业租赁。

其中 2020 年度及 2021 年度，公司土地开发业务营业收入分别为 128,825.56 万元和 264,254.76 万元；物业租赁业务营业收入分别为 7,275.09 万元和 5,045.91 万元；资产运营及服务业务营业收入分别为

198.47 万元和 180.70 万元。随着长沙市和湖南省湘江新区经济的不断发展，公司未来业务量也将持续保持稳健增长，因此主营业务产生的持续稳定的收入是主要的偿债来源。

2、盈利情况

单位：万元、%

项 目	2021年	2020年
营业收入	280,563.07	139,164.58
利润总额	47,937.76	36,084.85
净利润	48,036.92	35,183.03
总资产收益率	1.98	1.44
净资产收益率	5.07	3.67

报告期内，发行人营业收入分别为 139,164.58 万元和 280,563.07 万元；利润总额分别为 36,084.85 万元和 47,937.76 万元；净利润分别为 35,138.03 万元和 48,036.92 万元。总资产收益率分别为 1.44%和 1.98%；净资产收益率分别为 3.67%和 5.07%，均呈上升趋势。

报告期内，发行人盈利水平稳中有升，稳定的盈利状况是偿债能力的重要保障。

3、融资能力

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 27.70 亿元，其中公司信用类债券余额 14 亿元，占有息债务余额的 50.55%；银行贷款余额 11.38 亿元，占有息债务余额的 41.09%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 2.32 亿元，占有息债务余额的 8.36%。发行人与各大银行、非银金融机构有着良好、持续的合作关系，在资金紧张时可以通过直接间接融资的渠道融入资金，优秀的融资能力也是发

行人偿债能力的重要支撑。

单位：亿元

有息债务	到期时间					合计
类别	已逾期	6个月以内 (含)	6个月至1 年(含)	1-2年(含)	2年以上	
信用类债务	0	0	0	0	14	14
银行贷款	0	0.06	5.0601	6.2599	0	11.38
其他有息债务	0	0	0	2.3159	0	2.3159

4、股东支持

发行人是湖南湘江新区发展集团有限公司下属的国有控股企业，承担了湖南湘江新区梅溪湖片区的一级土地开发业务。该类业务是公司的传统优势业务，公司在该领域具有成熟的开发流程和丰富的运作经验，在区域内具有垄断优势。

从行业特点来看，土地开发行业具有资金密集、需求稳定、收益稳定等特点。一般而言，土地一级开发是政府作为社会公共利益的代表，委托土地一级开发商，使其对某一范围内土地使用规划的具体落实，因此具有一定的政治性、财政性和全局性。

而梅溪湖公司是湖南湘江新区内的重要国有资产运营平台，其资产规模雄厚，在土地资源、项目资源、税收优惠等诸多方面都得到了长沙市政府的大力支持。自成立以来，以“一级土地开发为主，一、二级开发联动”的开发模式，全面负责梅溪湖片区的土地开发、城市基础设施建设及安置房建设等重大项目。

综上所述，发行人所从事的主要业务能够得到控股公司和当地政府的大力支持，对于偿债能力起到重要支持作用。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截止本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模	余额	期限（年）	票面利率（%）
一般企业债	20梅溪湖债	2020-06-22	14.00	14.00	7.00	4.20

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2020 年梅溪湖投资（长沙）有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

中信建投证券股份有限公司

2021 年 6 月 27 日

