
长沙金洲新城开发建设投资有限公司
公司债券年度报告
(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价及购买本公司各期债券时，应认真考虑各项可能对本公司各期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险揭示”等有关章节内容。

本公司 2022 年面临的重大风险与 2021 年保持一致，无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

发行人/本公司/公司/金洲新城	指	长沙金洲新城开发建设投资有限公司
金洲新城集团	指	长沙金洲新城投资控股集团有限公司
宁乡高新区、高新区	指	宁乡高新技术产业园区
受托管理人、财信证券、海通证券、华融湘江银行、工商银行	指	财信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、中国工商银行股份有限公司宁乡支行
云起供应链	指	湖南云起供应链管理有限公司
PR 金洲投、17 金洲双创债	指	2017 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司双创孵化专项债券
20 金洲 01	指	长沙金洲新城开发建设投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
20 金洲 03	指	长沙金洲新城开发建设投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第二期)
20 金洲新城债	指	2020 年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券
21 金洲债、21 金洲新城债	指	2021 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券
募集说明书	指	2017 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司双创孵化专项债券募集说明书；长沙金洲新城开发建设投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书；长沙金洲新城开发建设投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第二期)募集说明书；2020 年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集说明书；2021 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集说明书
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的合格投资者
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2022 年 1 月-12 月
上年同期	指	2021 年 1 月-12 月
本期末	指	2022 年 12 月 31 日
交易日	指	本次公司债券挂牌转让的上海证券交易所交易日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	长沙金洲新城开发建设投资有限公司
中文简称	金洲新城
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	夏岳华
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	21,667.80
注册地址	湖南省长沙市 宁乡高新技术产业园区金洲北路 001 号
办公地址	湖南省长沙市 宁乡高新技术产业园区金洲北路 001 号
办公地址的邮政编码	410600
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	夏岳华
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事长
联系地址	宁乡高新技术产业园区金洲北路 001 号
电话	0731-87073890
传真	0731-87806662
电子信箱	NGXZQCP@126.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：长沙金洲新城投资控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：宁乡高新技术产业园区管理委员会

报告期末控股股东资信情况：控股股东为长沙金洲新城投资控股集团有限公司，资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会，资信情况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：控股股东长沙金洲新城投资控股集团有限公司持股比例为 100%，其所持股份不存在受限的情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人宁乡高新技术产业园区管理委员会持股比例为 100%，其所持股份不存在受限的情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

监事	邹果	监事	辞任	2022-04	2022-04-28
监事	谢海波	监事	辞任	2022-04	2022-04-28
监事	姚有明	监事	聘任	2022-04	2022-04-28
监事	肖桂枝	监事	聘任	2022-04	2022-04-28

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 28.57%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：夏岳华

发行人的董事长或执行董事：夏岳华

发行人的其他董事：汪俊、刘有缘

发行人的监事：姚有明、肖桂枝、杨慧

发行人的总经理：夏岳华

发行人的财务负责人：李忠杰

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司前身为宁乡县新城开发建设投资有限公司，成立于 2005 年 10 月 13 日，是依法成立的国有独资公司，重点负责宁乡高新技术产业园区内资源的开发、建设、管理及运营，主导园区内基础设施建设及土地整理开发，是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和提供服务的重要平台。经营范围：基础设施投资；企业自有资金投资；城乡基础设施建设；土地整理、复垦；土地管理服务；工业地产开发；房屋租赁；场地租赁；园林绿化工程服务；河湖治理及防洪设施工程建筑；建材、装饰材料的销售。（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）

公司主营业务主要分为基础设施建设业务和土地整理开发业务，其余业务板块收入占比较小。（1）基础设施建设业务：金洲新区工业集中区管理委员会（现“宁乡高新技术产业园区管理委员会”）授权长沙恩吉实业投资有限公司与公司签订《代建项目承包协议》，将宁乡金洲新区（现“宁乡高新区”）范围内的基础设施建设项目采用委托代建的方式进行投资建设，并由公司作为项目业主及投资人。长沙恩吉实业投资有限公司作为基础设施建设项目的收购人，收购价根据金洲新区工业集中区管理委员会财政分局（现“宁乡高新技术产业园区财政分局”）审定工程投资额的一定比例确定。收购款项的支付方式：自项目验收移交使用之日起逐年付清，并承担资产交付日起至收购资金支付完毕前借款所发生的利息；（2）土地开发整理业务：根据宁乡县金洲新区管理委员会（现“宁乡高新技术产业园区管理委员会”）与公司于 2009 年 12 月 25 日签订的《代建项目总承包协议》，宁乡县金洲新区管理委员会决定将宁乡金洲新区（现“宁乡高新区”）范围内的土地整理开发项目采用委托代建的方式进行投资建设。宁乡县金洲新区管理委员会作为土地整理开发项目的收购人，收购价根据工程投资额加成一定比例确定。收购款项的支付方式：自项目验收移交使用之日起逐年付清，并承担资产交付日起至收购资金支付完毕前借款所发生的利

息。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

报告期内公司所处的行业情况：（1）我国城市基础设施建设行业近年来利好政策不断出台，2013 年，国务院发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号）文件，推进新型城镇化的重大战略部署；2016 年，国务院印发《国务院关于印发推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号），要求我国要全面提升城市功能，推动新型城市建设等，提升城市公共服务水平；“十三五”期间，我国拓展基础设施建设空间，实施重大公共设施和基础设施工程；“十四五”期间，我国将完善新型城镇化战略，构建高质量发展的国土空间布局和支撑体系，我国城市基础设施建设将迎来新的发展空间。

（2）我国土地开发整理行业通过围绕城市总体发展目标，结合城市发展规律，运用市场经济手段，力争最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现国有土地资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的持续健康发展。近年来全国土地成交价格上涨速度呈现放缓趋势，但随着我国经济的持续发展，城镇化建设进程不断加快，尤其是国家对保障性住房建设的大力扶持，土地开发整理行业的发展将得到进一步的推动，未来几年我国土地开发整理市场将保持稳定的增长态势。

公司所处的行业地位和竞争优势：（1）发行人在行业中的地位：公司负责宁乡高新技术产业园区内资源的开发、建设、管理及运营，是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和提供服务的重要平台，主要从事基础设施建设、土地整理开发和房屋出租等业务，业务具有较强的区域专营性，得到了当地政府的大力支持，因而具有较强的竞争优势和良好的发展前景。（2）发行人的竞争优势：发行人是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和提供服务的重要平台，在区域内的基础设施建设、土地整理开发和房屋出租等领域具有行业垄断优势；发行人是宁乡高新区从事基础设施建设、土地整理开发的国有独资企业，作为宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和提供服务的重要平台，发行人在资源获取、投融资、税收、项目开发等方面都得到了宁乡高新区管委会的大力支持；发行人拥有良好的资信条件，与国内大型金融机构一直保持着密切的合作关系，公司积极加强与商业银行等金融机构的合作，多渠道、全方位地进行融资，为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础，较好地保障了发行人业务的持续拓展和债务如期偿还。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设	73,893.55	59,114.84	20.00	47.21	96,597.63	80,498.02	16.67	61.99
土地整理	8,456.80	7,353.74	13.04	5.40	33,341.72	27,784.77	16.67	21.40
货物销售	22,758.36	22,709.63	0.21	14.54	11,908.57	11,794.58	0.96	7.64
房屋出租	20,998.85	—	100.00	13.42	8,806.56	—	100.00	5.65
废水处理	5,163.27	5,066.92	1.87	3.30	4,622.65	4,930.03	-6.65	2.97
土地出售	24,454.70	22,931.88	6.23	15.62	367.76	397.56	-8.10	0.24
其他业务	800.43	1,041.18	-30.08	0.51	178.49	80.33	54.99	0.11
合计	156,525.96	118,218.18	24.47	100.00	155,823.38	125,485.30	19.47	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
工程建设	基础设施代建	73,893.55	59,114.84	20.00	-23.50	-26.58	19.98
土地整理	土地整理业务	8,456.80	7,353.74	13.04	-74.47	-73.38	-21.78
货物销售	销售商品业务	22,758.36	22,709.63	0.21	91.11	92.37	-78.13
房屋出租	房屋出租	20,998.85	—	100.00	138.65	—	—
土地出售	土地出售业务	24,454.70	22,931.88	6.23	6,025.00	5,625.00	—
合计	—	150,562.26	112,110.09	—	—	—	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）土地整理

2022 年度，发行人土地整理营业收入较上年度减少 74.64%，毛利率下降 21.78%，主要系 2022 年度确认土地整理收入的面积减少，且确认收入地块的加成比例减少所致。

（2）货物销售

2022 年度，发行人货物销售收入较上年度增加 91.11%，营业成本同比增加 92.37%，毛利率同比下降 78.13%，主要系子公司云起供应链业务处于快速发展阶段，货物销售规模增加所致。

（3）房屋出租

2022 年度，发行人房屋出租收入较上年度增加 138.45%，主要系房屋出租规模大幅增加所致。

（4）土地出售

2022 年度，发行人土地出售收入较上年度增加 6549.64%，土地出售营业成本同比增加 5,625.00%，主要系土地出售面积大幅增加所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人在宁乡市政府的领导下，按照宁乡高新区立足“工业新城”的功能定位，坚持“用地集约、产业集聚、科技创新”的原则，依据县政府园区建设规划，以园区基础设施建设为载体，服务宁乡高新区建设。未来，发行人将继续立足宁乡县的政策和区位优势，以“135 工程”一创新创业园区、一园一中心、中国金洲锂电谷“三大平台”建设为抓手，全面提升产业实力、配套实力、环境实力、科技实力和整体实力等“五大实力”，奋力将宁乡高新区建设成为自主创新能力强、资源利用效率高、产业集聚活力强、两化融合程度深、国际覆盖范围广的智慧湾区和工业新城，逐步建成创新创业活跃区、转型升级的“两型”发展示范区、新兴产业集聚区，积极参与园区重大基础设施建设、土地开发整理，做大做强主营业务，积极开拓新兴业务，努力将公司打造成为具有核心竞争力的投资开发公司，为宁乡市经济社会发展做出更大贡献。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）未来可能面对的风险

发行人主要从事宁乡高新区内基础设施建设和土地整理开发业务，这些业务均与宏观经济形势具有较高的关联度，国民经济的稳定增长与固定资产投资的增加，将为发行人所处行业的发展提供有力的支持，反之则影响其发展规模和速度。发行人所处的宁乡高新区虽然近年来进入快速发展的上升阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。发行人各项业务受到国家和地方政府宏观政策的影响较大，随着中国经济增长速度逐渐放缓、宏观经济调控和市场预期改变，经济下行可能导致发行人业务量萎缩，从而将对发行人盈利能力产生不利影响。

由于发行人主要业务地域范围集中在宁乡高新技术产业园区，地理位置固定，自身资源有限，发行人更多需要借助投资项目的选择、与当地政府沟通等来开展业务与扩大市场占有率。未来如果宁乡高新区经济发展受到重大不利因素影响，甚至出现衰退，可能导致发行人业务地域范围内的业务量减少，将给公司的经营带来风险。

发行人承担了宁乡高新区大部分基础设施建设项目，预计资产规模和经营规模在未来继续快速扩张。发行人投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点，随着未来几年投资规模将不断扩大，相应的融资规模也将进一步上升，可能会增加发行人投融资管理难度和风险。

发行人主营业务涉及基础设施建设和土地整理与开发，生产经营面临的问题具有很强的复杂性和突发性，属于安全生产的高危行业。一旦发生重大安全生产责任事故，将导致企业管理层、管理制度和监管政策存在稳定性风险，并且发行人承担的项目施工主要是委托第三方实施，对项目建设施工的安全生产管理难度较大。

（2）应对风险的措施

近几年来，我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为城市基础设施建设行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期的影响。投资项目所在地的经济快速发展也有利于投资项目取得良好的经济效益。发行人将根据发展规划合理安排投资，最大限度地减少经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而实现真正的可持续发展。

发行人将不断完善公司的工程质量、安全生产、合同履约等各项管理制度，建立起适应公司业务特点的项目管理制度体系，不断优化项目管理流程，规范运作，防范相关各项风险，保证公司的健康发展。

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，争取在当地政府部门及股东的大力支持下，不断加强管理、提高公司整体运营能力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营管理效率。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司具有独立法人主体资格，自主经营、独立核算。公司独立从事工商局核准的经营范围内的业务，不存在需要依靠出资人才能经营获利的情况，所有业务均独立于出资人。公司对其名下的货币资产、非货币资产及生产经营的其他资源享有完全的财产权利，上述资产均由公司自身独立控制并支配，不存在第三方占用公司资金、资产或其他资源的情况。公司具有独立的劳动、任职和工资管理体系，除《公司章程》规定必须由出资人或政府主管单位任命、委派的人员外，公司有权根据实际情况依法自行录用和辞退职工，不存在出资人或第三方违反《公司章程》和法律法规干预公司做出人事任免决定的情况。公司拥有完善的组织结构，经营和办公机构与控股股东、实际控制人完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。公司设立了独立的财务部和独立的会计核算体系，制定了较为完备的财务管理制度，并独立开设银行账户。公司根据生产经营需要，在授权范围内独立作出财务决策，依法独立纳税，不存在出资人挪用公司资金的情况，出资人未干预公司的财务管理活动，公司自主运作、独立核算。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司及子公司与关联方之间的资金往来按照《公司章程》及公司《关联交易管理制度》的规定执行：

1）对于单笔同一方拆借资金不超过 30,000.00 万元（不含 30,000.00 万元）的，由总经理审议审批后，报董事会同意，以董事会决议形式批准后办理资金划转。

2）对于单笔同一方拆借资金超过 30,000.00 万元（含 30,000.00 万元）的，须经董事会和股东审议批准。

发行人按照《公司法》、公司章程及发行人相关内部管理制度的规定依法履行相关决策程序，并及时按照募集说明书中规定的信息披露安排履行信息披露义务。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	-
出售商品/提供劳务	12.77

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收票据	1.39
应收账款	35.85
其他应收款	46.02
其他应付款	58.27

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 33.42 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的 100%

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	长沙金洲新城开发建设投资有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）
--------	---------------------------------------

2、债券简称	20 金洲 01
3、债券代码	162953.SH
4、发行日	2020 年 3 月 27 日
5、起息日	2020 年 3 月 30 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 3 月 30 日
7、到期日	2025 年 3 月 30 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.99
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一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、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	向专业投资者非公开发行
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在

1、债券名称	2021 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	21 金洲债、21 金洲新城债
3、债券代码	152990.SH、2180309.IB
4、发行日	2021 年 8 月 3 日
5、起息日	2021 年 8 月 4 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 8 月 4 日
7、到期日	2026 年 8 月 4 日
8、债券余额	3.70
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一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、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者	不存在

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	2017 年长沙金洲新城开发建设投资有限公司双创孵化专项债券
2、债券简称	PR 金洲投（上交所）、17 金洲双创债（银行间）
3、债券代码	127593.SH、1780242.IB
4、发行日	2017 年 8 月 24 日
5、起息日	2017 年 8 月 24 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 24 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.60
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司宁乡支行
14、投资者适当性安排	17 金洲双创债面向专业投资者公开发行。
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在

1、债券名称	2020 年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	20 金洲新城债
3、债券代码	2080336.IB
4、发行日	2020 年 10 月 29 日
5、起息日	2020 年 10 月 30 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 10 月 30 日
8、债券余额	6.20
9、截止报告期末的利率(%)	6.68
10、还本付息方式	本次债券设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第 3,4,5,6,7 年末分别按照债券发行总额 20%,20%,20%,20%,20%的比例偿还债券本金.每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计).本次

	债券每年的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 30 日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日),到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	长江证券股份有限公司
13、受托管理人	华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者公开发行
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：162953.SH

债券简称：20 金洲 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期，本期债券无发行人相应选择权的触发及执行情况。

债券代码：167697.SH

债券简称：20 金洲 03

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内发行人行使调整票面利率选择权，投资者行使回售选择权，20 金洲 03 已完成全额回售并已完成兑付。

债券代码：152990.SH、2180309.IB

债券简称：21 金洲债、21 金洲新城债

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：127593.SH、1780242.IB

债券简称：PR 金洲投（上交所）、17 金洲双创债（银行间）

债券约定的投资者保护条款名称：

为保障投资者的合法权益，公司建立了一系列偿债保障措施，包括设置偿债资金专项账户、安排专人负责偿债计划、建立偿债计划财务安排、聘请债券债权代理人和建立债券持有人会议制度、严格信息披露等方式。

债券代码：162953.SH、167697.SH

债券简称：20 金洲 01、20 金洲 03

债券约定的投资者保护条款名称：

债券持有人通过债券持有人会议对本期债券持续监督，当发行人发生影响偿债能力的重大变化时，应召开债券持有人会议。发行人承诺，如果发行人出现了财务状况严重恶化等可能影响投资者利益的情况，发行人将采取不向股东分配利润、暂缓重大对外投资和收购兼并等资本性支出、调减或停发董事和高级管理人员的薪酬工资和奖金、主要负责人不得调离等措施来保证本期债券本息的兑付，保护投资者的利益。

债券代码：2080336.IB

债券简称：20 金洲新城债

债券约定的投资者保护条款名称：

公司聘请了华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行担任本次债券的债权代理人，来协助本次债券的顺利发行及兑付，维护全体债券持有人的利益，并与其签署了《2020 年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《2020 年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

债券代码：152990.SH、2180309.IB

债券简称：21 金洲债、21 金洲新城债

债券约定的投资者保护条款名称：

为保证全体债券持有人的最大利益，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》。

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：：127593.SH、1780242.IB

债券简称	PR 金洲投（上交所）；17 金洲双创债
------	----------------------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，每年付息日为8月24日
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书正常执行

债券代码：162953.SH、167697.SH

债券简称	20 金洲 01；20 金洲 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	20 金洲 01 在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，每年付息日为3月30日。20 金洲 03 在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，每年付息日为9月30日。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书正常执行

债券代码：2080336.IB

债券简称	20 金洲新城债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由湖南省融资担保集团有限公司对本次债券的本息偿付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，每年付息日为10月30日。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书正常执行

债券代码：152990.SH、2180309.IB

债券简称	21 金洲债、21 金洲新城债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。每年付息日为8月4日。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无

报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书正常执行
-----------------------------	------------

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
签字会计师姓名	高寄胜、张乐

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	145299.SH 145503.SH; 152990.SH 2180309.IB
债券简称	21 金洲债 、21 金洲新城债
名称	财信证券股份有限公司
办公地址	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层
联系人	刘凯
联系电话	0731-84779547

债券代码	162953.SH
债券简称	20 金洲 01 、20 金洲 03
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	上海市广东路 689 号
联系人	熊婕宇
联系电话	010-88027267

债券代码	127593.SH 1780242.IB
债券简称	PR 金洲投（上交所） 17 金洲双创债（银行间）
名称	中国工商银行股份有限公司宁乡支行
办公地址	宁乡县玉潭镇二环西路（嘉诚花园）
联系人	许成林、汤之方
联系电话	0731-87882328

债券代码	2080336.IB
债券简称	20 金洲新城债
名称	华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行
办公地址	湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 栋第 1、2、5、6 层
联系人	尹凌波
联系电话	0731-85851397

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1780242. IB 127593. SH; 2080336. IB; 152990. SH 2180309. IB
债券简称	17 金洲双创债（银行间）PR 金洲投（上交所） ； 20 金洲新城债； 21 金洲债 21 金洲新城债
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层 100088

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
应收账款	主要由应收宁乡高新技术产业园区管理委员会、长沙夏铎铺建设开发有限公司、长沙恩吉实业投资有限公司、湖南邦普循环科技有限公司、常德马尔科贸易有限责任公司等公司的应收账款构成
其他应收款	主要由应收长沙恩吉实业投资有限公司、宁乡同创建设开发有限公司、宁乡高新技术产业园区管理委员会、长沙夏铎铺建设开发有限公司、宁乡县金洲建设开发有限公司等单位的其他应收款构成
存货	主要由市政工程建设开发支出、土地及土地开发支出、库存商品等。具体划分为开

	发成本、存量土地、库存商品构成
投资性房地产	房屋、建筑物、土地使用权

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	7.76	2.68	5.29	46.51
应收票据	0.00	0.00	1.39	-100.00
预付款项	2.22	0.77	3.44	-35.54
投资性房地产	48.92	16.90	33.70	45.17
其他非流动资产	0.00	0.00	0.12	-100.00

发生变动的原因：

- 1、货币资金增加主要是司新增融资到账，银行存款增加所致。
- 2、应收票据减少主要是兑付商业承兑汇票所致。
- 3、预付款项减少主要是预付的工程款结转所致。
- 4、投资性房地产增加主要是房屋、建筑物、土地使用权增加所致。
- 5、其他非流动资产减少主要是预付的工程设备已经获得所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	7.76	0.01	—	0.09
其他权益工具投资	2.09	0.17	—	8.05
存货	142.58	36.78	—	25.08
投资性房地产	48.92	8.62	—	17.63
在建工程	1.42	0.59	—	41.32
无形资产	0.07	0.07	—	99.94
合计	202.84	46.24	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	142.58	-	36.78	抵押事项	若发行人经营不善或因其他原因无法偿还有息负债，则发行人的资产可能会被拍卖，从而降低公司的资产质量，进而影响偿债能力。
投资性房地产	48.92	48.92	8.62	抵押事项	若发行人经营不善或因其他原因无法偿还有息负债，则发行人的资产可能会被拍卖，从而降低公司的资产质量，进而影响偿债能力。

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：9.21 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1.14 亿元，收回：1.90 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：8.45 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：8.32 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：6.29%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 104.41 亿元和 75.63 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-27.57%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	13.98	7.94	21.92	28.98
银行贷款	-	7.65	11.17	12.35	31.17	41.21
非银行金融机构贷款	-	1.24	0.89	7.01	9.14	12.09
其他有息债务	-	5.42	4.01	3.97	13.40	17.72

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 5.00 亿元，企业债券余额 15.90 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 103.10 亿元和 89.22 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-13.46%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	13.98	7.94	21.92	24.57
银行贷款	-	8.65	12.20	21.57	42.42	47.55
非银行金融机构贷款	-	1.24	2.05	8.20	11.48	12.87
其他有息债务	-	5.42	4.01	3.97	13.40	15.02

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 5.00 亿元，企业债券余额 15.90 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

□适用 √不适用

（三） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	0.50	0.32	0.93	-46.61
应付账款	0.44	0.28	0.29	53.14
预收款项	0.00	0.00	0.01	-100.00
其他应付款	59.98	38.63	32.51	84.49
其他流动负债	0.05	0.03	0.76	-93.13
长期借款	21.57	13.89	32.40	-33.43
应付债券	21.24	13.68	40.17	-47.14
长期应付款	9.14	5.89	3.99	129.30
递延收益	0.37	0.24	0.11	229.81
递延所得税负债	2.68	1.73	0.97	176.86

发生变动的原因：

- 1、应付票据减少主要系发行人兑付商业承兑汇票所致。
- 2、应付账款增加主要是应付工程款、应付材料采购款增加所致。
- 3、预收款项减少主要是预收的租金减少所致。
- 4、其他应付款增加主要是应付往来款增加所致。
- 5、其他流动负债减少主要系已背书未到期应收票据减少所致。
- 6、长期借款减少主要系一年内到期的长期借款增加，转入一年内到期的非流动负债增加所致。
- 7、应付债券减少主要系 17 金洲 01、17 金洲 02 和 20 金洲 03 等公司债券于 2022 到期，本息完成兑付所致。
- 8、长期应付款增加主要系新增融资租赁借款所致。
- 9、递延收益增加主要是新增政府补助所致。
- 10、递延所得税负债增加主要系投资性房地产公允价值变动引起的应纳税暂时性差异，递延所得税负债增加所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间	对发行人偿债能力可能产生的影响
1.47	宁乡同创建设开发有限公司抵押借款	2030 年 6 月 5 日	有资产担保的负债，发行人有权就所抵押、质押财产优先受偿并对抗第三人。
1.30	宁乡同创建设开发	2030 年 6 月 5 日	有资产担保的负

	有限公司抵押借款		债，发行人有权就所抵押、质押财产优先受偿并对抗第三人。
0.88	宁乡同创建设开发有限公司抵押借款	2030 年 6 月 5 日	有资产担保的负债，发行人有权就所抵押、质押财产优先受偿并对抗第三人。
2.78	长沙金洲新城开发建设投资有限公司抵押、保证借款	2026 年 6 月 14 日	有资产担保的负债，发行人有权就所抵押、质押财产优先受偿并对抗第三人。
2.60	长沙金洲新城开发建设投资有限公司抵押、保证借款	2034 年 4 月 27 日	有资产担保的负债，发行人有权就所抵押、质押财产优先受偿并对抗第三人。
2.00	长沙金洲新城开发建设投资有限公司抵押、保证借款	2023 年 1 月 7 日	有资产担保的负债，发行人有权就所抵押、质押财产优先受偿并对抗第三人。
0.12	宁乡金锂邦普环保科技有限公司抵押、保证借款	2029 年 12 月 2 日	有资产担保的负债，发行人有权就所抵押、质押财产优先受偿并对抗第三人。
0.08	宁乡金锂邦普环保科技有限公司抵押、保证借款	2029 年 12 月 2 日	有资产担保的负债，发行人有权就所抵押、质押财产优先受偿并对抗第三人。
2.00	宁乡同创建设开发有限公司抵押、质押、保证借款	2036 年 12 月 28 日	有资产担保的负债，发行人有权就所抵押、质押财产优先受偿并对抗第三人。

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：3.56 亿元

报告期非经常性损益总额：0.88 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：8.93 亿元

报告期末对外担保的余额：1.99 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-6.94 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<https://one.sse.com.cn/investor/#/privatePlacement>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券
2022 年年度报告》之签章页）

长沙金洲新城开发建设投资有限公司



2023 年 4 月 28 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：长沙金洲新城开发建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	775,599,039.89	529,374,259.93
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,893,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		139,000,000.00
应收账款	3,588,585,158.06	4,340,251,475.61
应收款项融资		
预付款项	221,619,143.68	343,814,561.18
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,627,682,030.15	5,892,249,563.50
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	14,257,682,792.51	11,364,121,685.74
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	77,491,195.11	92,409,455.62
流动资产合计	23,550,552,359.40	22,701,221,001.58
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	38,949,186.79	
长期股权投资	24,902,816.48	28,083,553.63
其他权益工具投资	208,700,000.00	210,800,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,892,438,400.00	3,370,176,500.00
固定资产	96,946,882.18	112,830,520.70
在建工程	141,615,909.56	109,360,680.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,881,884.63	7,083,911.85
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		11,838,354.93
非流动资产合计	5,410,435,079.64	3,850,173,522.01
资产总计	28,960,987,439.04	26,551,394,523.59
流动负债：		
短期借款	350,461,222.29	270,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	49,524,725.65	92,755,310.20
应付账款	44,124,750.81	28,814,206.74
预收款项		651,843.17
合同负债	50,418,057.97	42,579,048.34
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	56,446,348.89	53,425,672.26
其他应付款	5,997,842,000.17	3,251,010,173.75
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,471,183,969.02	3,729,769,427.95
其他流动负债	5,232,006.08	76,210,011.27
流动负债合计	10,025,233,080.88	7,545,215,693.68

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,156,913,499.99	3,240,210,000.00
应付债券	2,123,693,584.28	4,017,376,304.61
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	914,477,710.25	398,812,837.30
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	37,400,000.00	11,340,000.00
递延所得税负债	268,260,714.42	96,893,378.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,500,745,508.94	7,764,632,520.66
负债合计	15,525,978,589.82	15,309,848,214.34
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,786,468,158.99	8,461,220,858.99
减：库存股		
其他综合收益	572,301,400.71	59,588,543.72
专项储备		
盈余公积	222,821,028.56	158,504,426.71
一般风险准备		
未分配利润	1,844,821,667.01	1,553,174,639.65
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,426,412,255.27	11,232,488,469.07
少数股东权益	8,596,593.95	9,057,840.18
所有者权益（或股东权益）合计	13,435,008,849.22	11,241,546,309.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,960,987,439.04	26,551,394,523.59

公司负责人：夏岳华 主管会计工作负责人：彭湘艳 会计机构负责人：李忠杰

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：长沙金洲新城开发建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	608,293,306.82	126,997,160.15
交易性金融资产	1,893,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,531,183,045.31	4,335,280,674.41
应收款项融资		
预付款项	182,143,678.60	334,659,834.69
其他应收款	5,133,362,197.35	5,988,675,829.27
其中：应收利息		
应收股利		
存货	12,753,287,154.03	10,508,672,548.59
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	22,210,162,382.11	21,294,286,047.11
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	22,944,316.23	
长期股权投资	247,902,816.48	251,083,553.63
其他权益工具投资	208,700,000.00	210,800,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,184,779,100.00	2,678,954,800.00
固定资产	688,549.25	48,066,083.01
在建工程	77,060,612.38	40,637,558.12
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,242.92	69,529.71
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,742,079,637.26	3,229,611,524.47
资产总计	26,952,242,019.37	24,523,897,571.58
流动负债：		

短期借款	260,461,222.29	160,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	49,524,725.65	105,200,688.32
应付账款	30,031,022.44	24,418,718.92
预收款项		
合同负债	26,336,019.63	26,336,019.63
应付职工薪酬		
应交税费	56,155,708.94	53,100,531.55
其他应付款	5,456,511,947.74	2,762,395,145.04
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,243,390,467.89	3,623,659,427.95
其他流动负债	2,370,241.77	2,370,241.77
流动负债合计	9,124,781,356.35	6,757,480,773.18
非流动负债：		
长期借款	1,235,053,500.00	2,442,480,000.00
应付债券	2,123,693,584.28	4,017,376,304.61
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	700,521,811.13	197,812,837.30
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	11,060,000.00	
递延所得税负债	250,590,720.30	83,332,784.63
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,320,919,615.71	6,741,001,926.54
负债合计	13,445,700,972.06	13,498,482,699.72
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,786,333,368.75	8,461,086,068.75
减：库存股		
其他综合收益	491,997,392.99	-20,715,464.00
专项储备		
盈余公积	222,821,028.56	158,504,426.71

未分配利润	2,005,389,257.01	1,426,539,840.40
所有者权益（或股东权益）合计	13,506,541,047.31	11,025,414,871.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,952,242,019.37	24,523,897,571.58

公司负责人：夏岳华 主管会计工作负责人：彭湘艳 会计机构负责人：李忠杰

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	1,565,259,550.26	1,558,233,819.76
其中：营业收入	1,565,259,550.26	1,558,233,819.76
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,296,953,238.94	1,344,934,860.74
其中：营业成本	1,182,181,801.88	1,254,853,002.96
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	48,668,081.77	17,361,077.92
销售费用	1,271,831.01	929,372.70
管理费用	20,170,389.71	17,716,968.88
研发费用		
财务费用	44,661,134.57	54,074,438.28
其中：利息费用	25,398,148.43	37,620,920.85
利息收入	6,281,835.24	3,770,890.28
加：其他收益	81,540,601.19	54,707,717.12
投资收益（损失以“－”号填列）	6,766,049.68	7,527,181.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,919,262.85	4,257,501.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以		

“-”号填列)		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,852,200.00	39,113,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,217,458.33	-7,926,884.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	357,247,703.86	306,720,273.30
加：营业外收入	10,383.81	269,697.45
减：营业外支出	1,292,654.69	1,956.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	355,965,432.98	306,988,013.94
减：所得税费用	463,050.00	10,084,818.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	355,502,382.98	296,903,195.63
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	355,502,382.98	296,903,195.63
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	355,963,629.21	298,261,489.89
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-461,246.23	-1,358,294.26
六、其他综合收益的税后净额	512,712,856.99	60,304,007.72
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	512,712,856.99	60,304,007.72
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-20,000,000.00
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-20,000,000.00
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	512,712,856.99	80,304,007.72

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	512,712,856.99	80,304,007.72
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	868,215,239.97	357,207,203.35
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	868,676,486.20	358,565,497.61
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-461,246.23	-1,358,294.26
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-287,663,635.48 元，上期被合并方实现的净利润为：62,051,752.60 元。

公司负责人：夏岳华 主管会计工作负责人：彭湘艳 会计机构负责人：李忠杰

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	2,029,781,380.71	2,169,116,486.10
减：营业成本	1,153,198,887.25	1,560,541,369.65
税金及附加	271,737,973.81	456,589,269.92
销售费用	6,415.09	6,303.24
管理费用	14,827,876.81	13,737,296.77
研发费用		
财务费用	11,883,733.60	25,389,664.78
其中：利息费用	6,241,777.85	7,987,538.77
利息收入	4,886,160.56	2,805,791.86
加：其他收益	70,414,632.57	49,352,570.94

投资收益（损失以“－”号填列）	6,766,049.68	7,527,181.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,919,262.85	2,805,791.86
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-14,585,400.00	97,325,000.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-1,202,107.94	-7,922,784.74
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	639,519,668.46	259,134,549.84
加：营业外收入		50,000.00
减：营业外支出		1,856.81
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	639,519,668.46	259,182,693.03
减：所得税费用	-3,646,350.00	24,331,250.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	643,166,018.46	234,851,443.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	643,166,018.46	234,851,443.03
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	512,712,856.99	-20,000,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-20,000,000.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-20,000,000.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	512,712,856.99	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		

2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他	512,712,856.99	
六、综合收益总额	1,155,878,875.45	214,851,443.03
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：夏岳华 主管会计工作负责人：彭湘艳 会计机构负责人：李忠杰

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,477,977,994.76	885,478,983.43
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,145,244,413.82	607,844,297.31

经营活动现金流入小计	6,623,222,408.58	1,493,323,280.74
购买商品、接受劳务支付的现金	4,165,703,315.90	2,814,856,680.76
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	14,777,830.22	10,265,067.08
支付的各项税费	61,235,367.02	32,925,094.35
支付其他与经营活动有关的现金	7,653,296.63	497,776,720.12
经营活动现金流出小计	4,249,369,809.77	3,355,823,562.31
经营活动产生的现金流量净额	2,373,852,598.81	-1,862,500,281.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,100,000.00	19,132,653.00
取得投资收益收到的现金	9,946,786.83	3,269,680.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	12,046,786.83	22,402,333.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	59,108,237.49	44,135,440.28
投资支付的现金	1,893,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	61,001,237.49	44,135,440.28
投资活动产生的现金流量净额	-48,954,450.66	-21,733,106.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,325,247,300.00	13,000,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	998,573,500.00	2,130,130,000.00
发行债券收到的现金	400,000,000.00	370,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	999,300,000.00	240,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,723,120,800.00	2,753,130,000.00
偿还债务支付的现金	3,037,900,000.01	1,403,070,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	755,867,021.13	25,079,428.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,987,837,499.42	311,753,295.99
筹资活动现金流出小计	5,781,604,520.56	1,739,902,724.63
筹资活动产生的现金流量净额	-2,058,483,720.56	1,013,227,275.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	266,414,427.59	-871,006,113.06
加：期初现金及现金等价物余额	508,515,285.02	1,379,521,398.08
六、期末现金及现金等价物余额	774,929,712.61	508,515,285.02

公司负责人：夏岳华 主管会计工作负责人：彭湘艳 会计机构负责人：李忠杰

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,939,639,687.19	732,364,270.79
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,634,589,119.81	1,017,712,293.62
经营活动现金流入小计	6,574,228,807.00	1,750,076,564.41
购买商品、接受劳务支付的现金	3,402,257,007.02	1,878,265,851.46
支付给职工及为职工支付的现金	10,169,524.41	7,623,540.77
支付的各项税费	344,804,206.02	470,586,303.70
支付其他与经营活动有关的现	4,484,863.76	825,139,782.35

金		
经营活动现金流出小计	3,761,715,601.21	3,181,615,478.28
经营活动产生的现金流量净额	2,812,513,205.79	-1,431,538,913.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,100,000.00	19,132,653.00
取得投资收益收到的现金	9,946,786.83	3,269,680.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	12,046,786.83	22,402,333.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,423,054.26	32,300.00
投资支付的现金	1,893,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	38,316,054.26	32,300.00
投资活动产生的现金流量净额	-26,269,267.43	22,370,033.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,325,247,300.00	
取得借款收到的现金	690,073,500.00	1,314,230,000.00
发行债券收到的现金	400,000,000.00	370,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	749,300,000.00	
筹资活动现金流入小计	3,164,620,800.00	1,684,230,000.00
偿还债务支付的现金	2,958,800,000.00	1,317,410,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	696,660,353.78	7,987,538.77
支付其他与筹资活动有关的现金	1,814,108,237.91	20,207,917.87
筹资活动现金流出小计	5,469,568,591.69	1,345,605,456.64
筹资活动产生的现金流量净额	-2,304,947,791.69	338,624,543.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	481,296,146.67	-1,070,544,337.09
加：期初现金及现金等价物余额	126,997,160.15	1,197,541,497.24

六、期末现金及现金等价物余额	608,293,306.82	126,997,160.15
----------------	----------------	----------------

公司负责人：夏岳华 主管会计工作负责人：彭湘艳 会计机构负责人：李忠杰

