

2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券2022年度履约情况及偿债能力分析报告

财信证券股份有限公司（以下简称“财信证券”）作为2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券（以下简称“19金霞债”）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[2011]1765号），对长沙金霞新城城市发展有限公司（曾用名“长沙金霞经济开发区开发建设总公司”，以下简称“发行人”或“公司”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

编制本报告的内容及信息均来源于发行人2023年4月对外披露的长沙金霞新城城市发展有限公司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做出独立判断，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。

一、发行人基本情况

公司名称：长沙金霞经济开发区开发建设总公司（现已更名为“长沙金霞新城城市发展有限公司”）

住所：长沙市开福区芙蓉北路（市金霞经济开发区管理委员会院内）

办公地址：长沙市开福区芙蓉北路（市金霞经济开发区管理委

员会院内)

法定代表人： 刘伟平

经营范围：许可项目：房地产开发经营；保税物流中心经营；建设工程施工；建设工程监理；建筑劳务分包。（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：房屋拆迁服务；土地整治服务；土地使用权租赁；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；园区管理服务；污水处理及其再生利用；园林绿化工程施工；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；城市公园管理；以自有资金从事投资活动；融资咨询服务；国内贸易代理。（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：1993年05月29日

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

长沙金霞新城城市发展有限公司已按照《2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。

2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券于2019年2月21日在银行间市场上市流通，简称“19金霞经开债”，债券代码为1980045. IB,并于2019年02月26日在上海证券交易所上市流通，简称“19金霞债”，债券代码为152105. SH。

（二）募集资金使用情况

根据发行人披露的2022年年度报告，截至2022年12月31日，发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金中8.00亿元用于湖南金霞(国际)综合物流集散中心项目建设，募集资金余额为0.00亿元。

（三）付息情况

本期债券付息日为2020年至2026年每年的2月14日，截至2022年末，发行人已按时完成上一年度付息（及兑付）事宜，发行人不存在违约的情况。

（四）信息披露情况

发行人定期报告、跟踪评级报告、付息兑付公告、重大事项公告等相关信息已在中国债券网、中国货币网、上海证券交易所等媒体披露。2022年度信息披露情况如下：

1、2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券2022年分期偿还本金公告；

2、2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券2022年付息公告；

3、2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券2022年付息及分期偿还本金兑付公告；

4、2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券2022年分期偿还本金提示性公告；

5、长沙金霞新城城市发展有限公司公司债券2021年度担保人财务报告及附注（重庆兴农融资担保集团有限公司）；

6、长沙金霞新城城市发展有限公司公司债券2021年度担保人财务报告及附注（湖南省融资担保集团有限公司）；

7、长沙金霞新城城市发展有限公司公司债券2021年年度财务报

告及附注；

8、长沙金霞新城城市发展有限公司公司债券2021年年度报告；

9、长沙金霞新城城市发展有限公司2022年跟踪评级报告；

10、2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司企业债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告；

11、长沙金霞新城城市发展有限公司公司债券2022年中期财务报表及附注；

12、长沙金霞新城城市发展有限公司公司债券2022年中期报告。

三、发行人的偿债能力

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

表：发行人主要财务数据及财务指标

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例（%）
1	总资产	1,891,499.73	1,864,305.19	1.46%
2	总负债	1,152,872.40	1,194,787.03	-3.51%
3	净资产	738,627.33	669,518.16	10.32%
4	归属母公司股东的 净资产	738,627.33	669,518.16	10.32%
5	资产负债率（%）	60.95	64.09	-4.90%
6	流动比率	3.09	3.33	-7.21%
7	速动比率	0.91	1.02	-10.78%

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例 (%)
序号	项目	2022 年度	2021 年度	变动比例 (%)
8	营业收入	164,954.94	170,889.45	-3.47%
9	营业成本	140,511.06	146,059.36	-3.80%
10	利润总额	22,464.84	21,897.84	2.59%
11	净利润	22,464.84	21,897.84	2.59%
12	归属母公司股东的 净利润	22,464.84	21,897.84	2.59%
13	经营活动产生的现 金流净额	13,879.88	-255,581.93	105.43%
14	投资活动产生的现 金流净额	-15,101.94	33,070.18	-145.67%
15	筹资活动产生的现 金流净额	-71,186.68	193,248.35	-136.84%

2021年末及2022年末，公司资产负债率分别为64.09%及60.95%。报告期内，公司资产负债率保持稳定，维持在合理水平。2021年末及2022年末，公司流动比率分别为3.33倍及3.09倍，速动比率分别为1.02倍及0.91倍，报告期流动比率大于1，表明公司流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，短期偿债能力较强。2022年末流动比率和速动比率有所下降，主要系一年内到期的非流动负债增加所致。

2021-2022年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-255,581.93万元和13,879.88万元，呈净流入状态，主要系近年来公司持续加大对基础设施建设和土地开发整理业务的投资力度，而这些业务周期相对较长，现金投入与回收时间不匹配，从而导致经营现金流量净额与净利润存在较大差异。报告期内货币资金对短期债务的覆盖能力偏弱，偿债压力有所加大。

四、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券包括：

发行人	债券简称	债券种类	期限	发行日期	余额（亿元）
长沙金霞新城城市发展有限公司	19金霞经开债	企业债	7年	2019年2月13日	4.80
长沙金霞新城城市发展有限公司	21金霞经开PPN001	定向工具	3年	2021年7月26日	5.00
长沙金霞新城城市发展有限公司	21金霞02	私募债	3年	2021年7月5日	5.00
长沙金霞新城城市发展有限公司	21金霞01	私募债	3年	2021年3月19日	4.00
长沙金霞新城城市发展有限公司	20金霞01	私募债	3年	2020年12月18日	5.00
长沙金霞新城城市发展有限公司	21金霞03	私募债	2年	2021年12月1日	6.00
长沙金霞新城城市发展有限公司	20金霞经开PPN001	定向工具	3年	2020年11月24日	5.00
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙金霞经济开发区4.1% N20250517	境外债	3年	2022年5月17日	1.45亿美元

五、增信措施情况

（一）担保人基本情况

保证人名称	重庆兴农融资担保集团有限公司
注册资本	579,981.61 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、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保业务；诉讼保全担保业务，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（按许可

	证核定期限从事经营)。(以上经营范围法律、行政法规禁止的,不得从事经营;法律、行政法规限制的,取得相关许可或审批后,方可从事经营)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)
最新评级	AAA
评级日期	2023 年 6 月 22 日

(二) 担保人财务数据

担保人2022年的财务报告由重庆康华会计师事务所(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。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,应当参照担保人2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

表：担保人主要财务数据及财务指标

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例 (%)
1	总资产	1,833,448.37	1,830,355.46	0.17%
2	总负债	869,736.88	884,933.63	-1.72%
3	净资产	963,711.48	945,421.82	1.93%
4	归属母公司股东的净资产	840,654.78	822,364.73	2.22%
5	资产负债率 (%)	47.44	48.35	-1.88%
序号	项目	2022 年度	2021 年度	变动比例 (%)
6	营业收入	125,122.12	131,304.23	-4.71%
7	营业成本	89,759.78	106,648.22	-15.84%

8	利润总额	35,213.39	24,870.06	41.59%
9	净利润	31,910.63	20,692.52	54.21%
10	经营活动产生的现金流净额	67,903.56	125,347.71	-45.83%
11	投资活动产生的现金流净额	-71,857.61	-21,996.77	-
12	筹资活动产生的现金流净额	-13,618.71	-30,391.21	-

以上情况，特此报告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2019年长沙金霞经济开发区开发建设总公司
企业债券2022年度履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

