

长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券 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（以下简称“17金洲双创债”）和2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券（以下简称“21金洲新城债”）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），对长沙金洲新城开发建设投资有限公司（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洲新城开发建设投资有限公司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：长沙金洲新城开发建设投资有限公司

住所：宁乡高新技术产业园区金洲北路001号

办公地址：宁乡高新技术产业园区金洲北路001号

法定代表人：夏岳华

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）

成立日期：2005年10月13日

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

长沙金洲新城开发建设投资有限公司已按照《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》和《2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券》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。

1、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于2017年8月29日在银行间市场上市流通，简称“17金洲双创债”，债券代码为1780242. IB，并于2017年9月6日在上海证券交易所上市流通，简称“PR金洲投”，债券代码为127593. SH。

2、2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券于2021年8月9日在银行间市场上市流通，简称“21金洲新城债”，债券代码为2180309. IB,并于2021年8月12日在上海证券交易所上市流通，简称“21金洲债”，债券代码为152990. SH。

（二）募集资金使用情况

1、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

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，根据发行人披露的相关年度报告，截至2022年12月31日，发行人按募集说明书中使用计划将募集资金用于宁乡创新创业示范基地建设项目建设和补充流动资金，募集资金余额为0.00亿元。

2、2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券

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3.70亿元用于偿还“17金洲双创债”2021年度到期的企业债券本金及利息，募集资金已全部使用完毕。

（三）付息情况

1、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

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付息日为2018年至2024年每年的8月24日，截至2022年末，发行人已按时完成上一年度本息兑付事项，发行人不存在违约的情况。

2、2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券

2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券付息日为2022年至2026年的每年的8月4日，截至2022年末，发行人已按时完成上一年度付息事项，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、长沙金洲新城开发建设投资有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之六十公告。

2、长沙金洲新城开发建设投资有限公司关于公司监事发生变动的公告。

3、长沙金洲新城开发建设投资有限公司债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告

4、长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券2021年年度报

告

5、长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券2022年中期报告

6、长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券2021年年度财务报告及附注。

7、长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券2022年半年度财务报告及附注

8、长沙金洲新城开发建设投资有限公司关于公司董事,监事,董事长,总经理及法定代表人发生变动的公告

9、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2022年付息及分期偿还本金兑付公告。

10、长沙金洲新城开发建设投资有限公司主体及相关债项2022年度跟踪评级报告。

11、长沙金洲新城开发建设投资有限公司关于会计师事务所发生变更的公告。

三、发行人的偿债能力

中审众环会计师事务所(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 年度/末	2021 年度/末	变动比例 (%)
1	总资产	2,896,098.74	2,655,139.45	9.08
2	总负债	1,552,597.86	1,530,984.82	1.41
3	净资产	1,343,500.88	1,124,154.63	19.51
4	归属母公司股东的净资产	1,342,641.23	1,123,248.85	19.53
5	资产负债率 (%)	53.61	57.66	-7.02
6	流动比率	2.35	3.01	-21.93
7	速动比率	0.93	1.50	-38.00
8	营业收入	156,525.96	155,823.38	0.45
9	营业成本	118,218.18	125,485.30	-5.79
10	利润总额	35,596.54	30,698.80	15.95
11	净利润	35,550.24	29,690.32	19.74
12	归属母公司股东的净利润	35,596.36	29,826.15	19.35
13	经营活动产生的现金流净额	237,385.26	-186,250.03	227.46
14	投资活动产生的现金流净额	-4,895.45	-2,173.31	-
15	筹资活动产生的现金流净额	-205,848.37	101,322.73	-303.16

从短期偿债指标来看，2021年末与2022年末，公司流动比率分别为3.01倍和2.35倍，速动比率分别为1.50倍和0.93倍，总体来看，流动比率和速动比率保持在合理水平，具有相对较好的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，2021年末与2022年末，公司资产负债率分别为57.66%和53.61%，资产负债率保持在同行业合理范围内，经营较为稳健，长期偿债能力能够得到可靠保障。

总体而言，发行人财务状况稳健，资产负债率水平适度，发行人

流动比率、速动比率处于正常水平，长期及短期偿债能力相对较强。未来，随着基础设施建设业务和土地整理开发业务等业务的持续发展，发行人偿债能力将进一步增强。

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）
长沙金洲新城开发建设投资有限公司	20金洲01	公司债	5年	2020年3月27日	5.00
长沙金洲新城开发建设投资有限公司	17 金洲双创债；PR 金洲投	企业债	7年	2017年8月24日	6.00
长沙金洲新城开发建设投资有限公司	20 金洲新城债	企业债	7年	2020年10月30日	6.20
长沙金洲新城开发建设投资有限公司	21 金洲新城债；21 金洲债	企业债	7年	2021年8月3日	3.70

五、增信措施情况

21金洲新城债由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供担保增信，17 金洲双创债无担保等增信措施。

（一）担保人基本情况

保证人名称	重庆三峡融资担保集团股份有限公司
-------	------------------

注册资本	510,000 万元人民币
经营范围	许可项目: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(按许可证核定期限从事经营)。(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) 一般项目:诉讼保全担保业务,履约担保业务,与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金进行投资。(以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营,法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营),非融资担保服务(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)
最新评级	AAA
评级日期	2023 年 6 月 2 日

(二) 担保人财务数据

担保人2022年的财务报告由立信会计师事务所（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。

序号	项目	2022 年度/末 (万元)	2021 年度/末 (万元)	变动比例 (%)
1	总资产	1,198,320.66	1,102,516.02	8.69
2	总负债	412,056.87	433,993.47	-5.05
3	净资产	786,263.79	668,522.54	17.61
4	归属母公司股东的净资产	751,926.25	626,482.43	20.02
5	资产负债率 (%)	34.39	39.36	-12.63

6	营业收入	151,337.72	129,525.26	16.84
7	营业成本	59,021.62	52,693.41	12.01
8	利润总额	63,290.72	53,230.16	18.90
9	净利润	44,851.89	37,562.06	19.41
10	经营活动产生的现金流净额	34,454.19	73,835.78	-53.34
11	投资活动产生的现金流净额	-75,182.83	-13,913.79	-
12	筹资活动产生的现金流净额	44,204.80	-52,018.51	184.98

以上情况，特此报告。

（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年度履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

财信证券股份有限公司

2023年6月20日

