

长沙金洲新城投资控股集团有限公司公司债券 2023 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2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种一）（以下简称“22金洲专项01”）、2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种二）（以下简称“22金洲专项02”）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），对长沙金洲新城投资控股集团有限公司（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2024年4月对外披露的长沙金洲新城投资控股集团有限公司2023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：长沙金洲新城投资控股集团有限公司

住所：湖南省宁乡市高新技术产业园区金洲北路001号

办公地址：湖南省宁乡市高新技术产业园区金洲北路001号

法定代表人：黄煌

经营范围：项目投资；企业自有资金投资；基础设施投资；房

地产投资；投资管理服务；资本管理；储备土地前期开发及配套建设；土地整理、复垦；土地管理服务；工业地产开发；自建房屋的销售；自有厂房租赁。（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：2017年03月24日

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

长沙金洲新城投资控股集团有限公司已按照《2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)募集说明书》、《2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种二)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。

1、2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)于2022年6月23日在银行间市场上市流通，简称“22金洲专项01”，债券代码为2280264.IB,并于2022年6月23日在上海证券交易所上市流通，简称“22金洲02”，债券代码为184436.SH。

2、2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种二)于2022年6月23日在银行间市场上市流通，简称“22金洲专项02”，债券代码为2280265.IB,并于2022年6月23日在上海证券交易所上市流通，简称“22金洲03”，债券代码为184435.SH。

（二）募集资金使用情况

1、2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)

发行人募集说明书约定将募集资金8.75亿元用于宁乡高新区机

械智能制造产业园建设项目, 1.25 亿元用于补充公司营运资金。截至2023年末, 募集资金余额为0。

2、2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种二)

发行人募集说明书约定将募集资金1.75 亿元用于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目, 0.25 亿元用于补充公司营运资金。截至2023年末, 募集资金余额为0。

(三) 付息情况

1、2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)

本期债券付息日为2023年至2029年每年的6月20日, 截至2023年末, 发行人已按时完成上一年度付息事宜, 发行人不存在违约的情况。

2、2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种二)

本期债券付息日为2023年至2029年每年的6月20日, 截至2023年末, 发行人已按时完成上一年度付息事宜, 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。2023年度信息披露情况如下:

1、2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)2023年付息公告

2、2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种二)2023年付息公告

3、长沙金洲新城投资控股集团有限公司关于子公司长沙金洲新

城开发建设投资有限公司未及时承兑商业票据相关情况的公告

4、长沙金洲新城投资控股集团有限公司公司债券2022年年度财务报告及附注

5、长沙金洲新城投资控股集团有限公司公司债券2022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、长沙金洲新城投资控股集团有限公司公司债券2022年年度报告

7、关于2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)2023年付息公告

8、关于2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种二)2023年付息公告

9、长沙金洲新城投资控股集团有限公司2023年跟踪评级报告

10、长沙金洲新城投资控股集团有限公司公司债券2022年度履约情况及偿债能力分析报告

11、长沙金洲新城投资控股集团有限公司公司债券2023年中期财务报表及附注

12、长沙金洲新城投资控股集团有限公司公司债券中期报告（2023年）

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2023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2023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	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例 (%)
1	总资产	4,580,037.57	4,129,970.01	10.90
2	总负债	2,709,020.64	2,452,387.89	10.46
3	净资产	1,871,016.93	1,677,582.13	11.53
4	归属母公司股东的净资产	1,871,245.03	1,676,434.92	11.62
5	资产负债率 (%)	59.15	59.38	-0.39
6	流动比率	4.82	3.9	23.59
7	速动比率	1.5	1.63	-7.98
8	营业收入	259,559.22	260,540.29	-0.38
9	营业成本	192,165.23	199,243.67	-3.55
10	利润总额	36,818.33	27,807.12	32.41
11	净利润	35,248.46	26,239.51	34.33
12	归属母公司股东的净利润	36,564.09	26,291.01	39.07
13	经营活动产生的现金流净额	3,084.03	-99,161.11	-
14	投资活动产生的现金流净额	-228,896.60	18,149.50	-1361.17
15	筹资活动产生的现金流净额	231,740.12	93,806.26	147.04

2023年度，发行人的营业收入及营业成本相较于上年度小幅下降；发行人的利润总额、净利润、归属母公司股东的净利润相较于上年度上升较多，主要是因为公允价值变动收益大幅增加，且信用减值损失由负值转为正值。

从短期偿债指标来看，最近两年末，发行人流动比率分别为3.90倍和4.82倍，速动比率分别为1.63倍和1.50倍。发行人流动资产对流动负债的覆盖性较好。发行人速动比率与流动比率相差较大，主要系发行人以土地为主的存货账面价值在资产总额中占比较高，符合公司所处行业的特点。2023年末，发行人流动比率和速动比率保持稳定，流动资产对流动负债保障程度较高。

从长期偿债指标来看，最近两年末，发行人的资产负债率分别59.38%和59.15%，较为稳定。

综上，发行人负债保持着合理的规模，流动比率较高，资产负债率处于中等水平，偿债风险较低。随着发行人未来基础设施建设、土地开发、厂房租赁等业务的持续发展，发行人偿债能力预计将进一步增强，具备较强的抗风险能力。

2023年度发行人投资活动产生的现金流量由净流入转为净流出，主要是因为收回投资收到的现金大幅减少，且购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加；发行人筹资活动产生的现金流量净额大幅增加，主要是因为吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金大幅上升。总体而言，发行人具有一定的偿债能力。

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）
长沙金洲新城投资控股集团有限公司	22金洲专项01；22金洲02	企业债	5+2年	2022.06.17	10.00
长沙金洲新城投资控股集团有限公司	22金洲专项02；22金洲03	企业债	3+4年	2022.06.17	2.00
长沙金洲新城投资控股集团有限公司	21金洲01	私募债	3年	2021.12.10	5.00
长沙金洲	22金洲01	私募债	3年	2022.02.24	3.60

新城投资 控股集团 有限公司					
长沙金洲 新城投资 控股集团 有限公司	22金洲04	私募债	2+2+1年	2022.09.09	10.00
长沙金洲 新城投资 控股集团 有限公司	24金洲01	私募债	3+2年	2024.03.04	5.00

五、增信措施情况

1、2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)

(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	858,955.96 万元
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	2024/6/6
------	----------

(二) 担保人财务数据

担保人2023年的财务报告由中审众环会计师事务所(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2023年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位: 万元

序号	项目	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例 (%)
1	总资产	2,071,898.39	1,816,588.89	14.05%
2	总负债	837,271.20	853,049.46	-1.85%
3	净资产	1,234,627.19	963,539.42	28.13%
4	归属母公司股东的净资产	1,111,569.37	840,481.99	32.25%
5	资产负债率 (%)	40.41	46.96	-13.94%
6	营业收入	136,105.31	125,675.28	8.30%
7	营业成本	89,202.32	90,328.19	-1.25%
8	利润总额	16,697.36	35,193.27	-52.56%
9	净利润	37,519.06	31,891.36	17.65%
10	经营活动产生的现金流净额	47,127.85	63,336.62	-25.59%
11	投资活动产生的现金流净额	-230,350.86	-24,680.15	-
12	筹资活动产生的现金流净额	242,786.20	-13,729.24	-

2、2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种二)

本期债券无担保条款。

以上情况, 特此报告。

(以下无正文)

（本页无正文，为《长沙金洲新城投资控股集团有限公司公司债券
2023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



