

债券简称：22 湘新 01

债券代码：137633.SH

开源证券股份有限公司
关于湖南湘江新区发展集团有限公司 2022 年面向专
业投资者公开发行公司债券（第一期）

年度受托管理事务报告
(2022 年度)

债券受托管理人
开源证券股份有限公司



(住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层)

2023 年 6 月



重要声明

开源证券股份有限公司（以下简称：“开源证券”）编制本报告的内容及信息均来源于湖南湘江新区发展集团有限公司（以下简称“发行人”）对外发布的《湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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开源证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

| | |
|------------------------------------|----|
| 第一章 受托债券的基本情况 | 3 |
| 一、债券的主要条款 | 3 |
| 第二章 受托管理人履行职责情况 | 5 |
| 第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况 | 6 |
| 一、发行人基本情况 | 6 |
| 二、发行人经营与财务情况 | 6 |
| 第四章 募集资金使用及专项账户运作和情况 | 10 |
| 一、本次债券募集资金使用基本情况 | 10 |
| 二、对募集资金转户开立及运作情况 | 10 |
| 三、募集资金存放与使用情况 | 10 |
| 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况 | 11 |
| 第六章 增信机制及偿债保障措施的有效性分析 | 12 |
| 一、本次债券增信机制及偿债保障措施 | 12 |
| 第七章 本息偿付情况 | 13 |
| 一、本次债券本息偿付情况 | 13 |
| 第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 | 14 |
| 第九章 发行人债券持有人会议召开情况 | 15 |
| 第十章 偿债能力和意愿分析 | 16 |
| 一、发行人偿债能力 | 16 |
| 二、发行人偿债意愿分析 | 16 |
| 第十一章 评级情况 | 18 |
| 第十二章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施 | 19 |

第一章 受托债券的基本情况

一、债券的主要条款

- 1、发行人全称：湖南湘江新区发展集团有限公司。
- 2、债券全称：湖南湘江新区发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。
- 3、债券简称及代码：22 湘新 01；137633.SH
- 4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 5、发行总额：20.00 亿元
- 6、债券余额：20.00 亿元
- 7、票面利率：2.69%
- 8、起息日：2022 年 8 月 10 日
- 9、付息日：付息日为 2023 年至 2027 年每年的 8 月 10 日（如法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 8 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
- 10、兑付日：本金兑付日为 2027 年 8 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2025 年 8 月 10 日（如遇法定节假日

或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息)。

11、计息期限：2022 年 8 月 10 日-2027 年 8 月 9 日

12、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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的兑付一起支付。

13、增信措施：本期债券不设定增信措施。

14、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行信用评级。

15、挂牌转让场所：上海证券交易所

16、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期债务。

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露（2023年修订）》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、投资者权益保护机制实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

截至2022年12月31日，受托管理人已披露《临时受托管理事务报告》的重大事项如下表所示：

| 序号 | 披露时间 | 公告名称 | 披露事项 | 披露地点 |
|----|------------|--|--------|---------|
| 1 | 2022年8月30日 | 湖南湘江新区发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2022年度第一次临时受托管理事务报告（董事变更） | 职工董事变更 | 上海证券交易所 |

第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：湖南湘江新区发展集团有限公司

法定代表人：张利刚

设立日期：2016-04-19

注册资本：3,600,000 万元

注册地址：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑
第 13 栋 34-36 层

所属行业：建筑业

统一社会信用代码：91430100MA4L3UJ37Q

经营范围：城市公共基础设施项目投资建设运营和管理；生态环境保护与治理；土地管理服务；工程管理服务；广告服务；物业管理；产业投资；文化旅游资源投资与管理；医疗健康产业投资与管理；产业平台投资与管理；城镇资源投资与管理；智能制造产业投资与管理；科技研发产业投资与管理；酒店管理；商业管理；企业总部管理；金融服务（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；创业投资；股权投资；资产管理；资本投资服务。（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）

二、发行人经营与财务情况

（一）发行人经营状况

发行人是湖南湘江新区基础设施建设、重要片区开发、现代产业

体系构建、生态环境开发和治理、两型社会建设的重要功能性平台。发行人作为湘江新区三大片区综合开发的核心主体，是湘江新区经济社会发展的重要载体。

发行人主营业务为一级土地开发、资产运营及服务、房地产业务和其他主营业务。

其他主营业务包括供应链业务、不良资产业务和娱乐业务等业务。

发行人截至 2022 年末及 2021 年末主营业务情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

| 业务板块 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) |
|----------------|--------|-------|---------|----------|
| 2022 年末 | | | | |
| 一级土地开发 | 48.63 | 43.84 | 9.85 | 44.39 |
| 资产运营及服务 | 6.72 | 4.79 | 28.73 | 6.13 |
| 房地产销售收入 | 20.17 | 19.37 | 3.97 | 18.41 |
| 其他业务 | 34.04 | 28.75 | 15.54 | 31.07 |
| 合计 | 109.55 | 96.74 | 11.69 | 100.00 |
| 2021 年末 | | | | |
| 一级土地开发 | 55.78 | 48.52 | 13.02 | 55.77 |
| 资产运营及服务 | 4.64 | 2.92 | 37.07 | 4.64 |
| 房地产销售收入 | 14.07 | 13.56 | 3.62 | 14.07 |
| 其他业务 | 25.52 | 20.37 | 20.18 | 25.51 |
| 合计 | 100.02 | 85.38 | 14.64 | 100.00 |

其中，资产运营及服务业务的营业收入和营业成本较上年同期分别增长 44.83%和 64.04%，主要系管理资产规模增加所致。房地产销售业务的营业收入和营业成本较上年同期分别增长 43.35%和 42.85%，

主要系发行人房地产开发和销售规模同步增加所致。其他业务的营业收入和营业成本较上年同期分别上涨 33.39%和 41.14%，主要系梦想置业公司确认合作方管理服务费用增长，供应链业务处于规模扩张期等所致。

（二）发行人财务状况

发行人 2022 年度的财务报告已经天健会计师事务所审计，并出具了 2022 年度标准无保留意见的审计报告（天健审【2023】2-286 号）。以下所引用财务数据，非经特别说明，均引自发行人审计报告，发行人 2022 年度主要财务数据及指标如下：

单位：亿元、%

| 项目 | 2022 年 | 2021 年 | 本年较上年 变动比例 |
|-------------------|---------|--------|---------------|
| 总资产 | 1059.07 | 959.39 | 10.39% |
| 归属于母公司股东的净资产 | 358.35 | 348.60 | 2.80% |
| 净资产 | 371.74 | 361.83 | 2.74% |
| 营业收入 | 109.55 | 100.02 | 9.53% |
| 归属于母公司股东的净利润 | 6.37 | 8.03 | -20.62% |
| 息税折旧摊销前利润(EBITDA) | 13.44 | 14.59 | -7.88% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -5.76 | 15.00 | -138.39% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -56.06 | -22.76 | -146.35% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 43.30 | 31.02 | 39.61% |
| 期末现金及现金等价物余额 | 63.60 | 82.05 | -22.49% |
| 流动比率 | 3.13 | 3.07 | 1.95% |
| 速动比率 | 0.69 | 0.70 | -1.43% |
| 资产负债率 (%) | 64.90 | 62.29 | 4.20% |

经营活动产生的现金流量净额较上年减少 138.39%，主要系支付

其他与经营活动有关的现金增加，投资活动产生的现金流量净额较上年减少 146.35%，主要系投资支付的现金增加。筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 39.61%，主要系取得借款收到的现金及收到其他与筹资活动有关的现金增加。

第四章 募集资金使用及专项账户运作和情况

一、本次债券募集资金使用基本情况

湖南湘江新区发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）共募集资金 20.00 亿元，本期债券扣除发行等相关费用后已全部用于偿还到期债务，报告期内募集资金使用情况符合募集说明书。

二、对募集资金专户开立及运作情况

发行人、受托管理人与华融湘江银行股份有限公司长沙分行、中国民生银行股份有限公司长沙东塘支行、兴业银行股份有限公司长沙分行、中信银行股份有限公司长沙分行签订三方监管协议，为本期债券设立募集资金专项账户。截至报告期末，22 湘新 01 募集资金已使用完毕，募集资金使用符合本期债券《募集说明书》的约定，相关专项账户不存在与其他业务混用的情形，报告期内募集资金专户运行良好。

三、募集资金存放与使用情况

受托管理人已对募集资金存放与使用情况进行核查，22 湘新 01 募集资金使用符合本期债券《募集说明书》的约定。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

2022 年度，发行人与本期债券相关的信息均在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

（1）湖南湘江新区发展集团有限公司关于三分之一董事发生变动的公告（2022 年 8 月 29 日）

（2）湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券中期报告（2022 年）（2022 年 8 月 29 日）

（3）湖南湘江新区发展集团有限公司 2022 年半年度财务报表及附注（2022 年 8 月 29 日）

第六章 增信机制及偿债保障措施的有效性分析

一、本次债券增信机制及偿债保障措施

（一）增信机制

本期债券为无担保债券。

（二）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集资金专项账户以切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

发行人已指定专人负责协调本期债券的利息和本金的偿付及与之相关的工作，并通过公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）投资者保护机制

按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 5 亿元，符合本期《募集说明书》约定。

22 湘江 01 为无担保债券，截至 2022 年末，22 湘新 01 偿债计划及偿债保障措施未发生变更，在报告期内按照募集说明书相关约定正常执行。

第七章 本息偿付情况

一、本次债券本息偿付情况

22 湘新 01 于 2022 年 8 月 10 日正式起息。付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 8 月 10 日（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。本期债券附第 3 年末投资者回售选择权，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2022 年 8 月 10 日至 2025 年 8 月 10 日（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

截至本报告出具日，22 湘新 01 尚未到本息偿付日。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

根据本期债券募集说明书，发行人未约定其他义务或承诺事项。

第九章 发行人债券持有人会议召开情况

2022 年度，22 湘新 01 未召开债券持有人会议。

第十章 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力

根据发行人 2021 及 2022 年年度报告，发行人最近两年主要偿债能力指标如下：

单位：亿元

| 序号 | 项目 | 2022 年 | 2021 年 | 变动比例 (%) |
|----|---------------|--------|--------|----------|
| 1 | 流动比率 | 3.13 | 3.07 | 1.95 |
| 2 | 速动比率 | 0.69 | 0.70 | -1.43 |
| 3 | 资产负债率 (%) | 64.90 | 62.29 | 4.20 |
| 4 | EBITDA 利息保障倍数 | 0.74 | 0.77 | -3.90 |

短期偿债能力方面，2021 年及 2022 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 3.13、0.69，发行人流动比率及速动比率较上年同期流动比率及速动比率保持稳定。

长期偿债能力方面，2021 年及 2022 年末，发行人资产负债率分别为 62.29%和 64.90%，发行人资产负债率较上年增长 2.61%，资产负债率指标总体保持稳定。

2021 年及 2022 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.77、0.74，EBITDA 利息保障倍数保持稳定。

综上所述，截至 2022 年末，发行人偿债能力相关指标未发生异常，发行人偿债能力未发生重大不利变化。

二、发行人偿债意愿分析

发行人已对本期债券的还本付息做出相应安排，发行人偿债意愿正常。

第十一章 评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 26 日出具的《湖南湘江新区发展集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》[2023]跟踪 1153 号，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

第十二章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

2022 年度，发行人未发生可能影响发行人偿债能力的重大事项。

(以下无正文)

（本页无正文，为《开源证券股份有限公司关于湖南湘江新区发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）年度受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

