

债券简称：23 湘江 01
债券简称：22 湘新 01

债券代码：115306.SH
债券代码：137633.SH

湖南湘江新区发展集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)

发行人

湖南湘江新区发展集团有限公司

(住所：湖南省长沙市岳麓区环湖路 1177 号金茂南塔湘江集团大厦 33-36 楼)

受托管理人

 开源证券

(住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层)



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”、“公司”或“湖南湘江新区发展集团”）对外公布的《湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明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做出独立判断，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

重要声明	1
第一章 受托管理人职责履行情况	3
第二章 公司债券概况	4
第三章 发行人经营和财务状况	7
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况	10
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	12
第六章 发行人偿债能力和意愿分析	14
第七章 内外部增信机制及偿债保障措施的有效性分析	15
第八章 发行人债券本息偿付情况	17
第九章 发行人在债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）	18
第十章 债券持有人会议召开情况	19
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效	20

第一章 受托管理人职责履行情况

报告期内，开源证券根据《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》等相关法律、法规、规范性文件以及公司债券《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，积极履行了受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益。

2023年4月27日，湖南湘江新区发展集团有限公司披露《湖南湘江新区发展集团有限公司关于三分之一董事、总经理发生变动的公告》。2023年4月28日，湖南湘江新区发展集团有限公司披露《湖南湘江新区发展集团有限公司关于信息披露事务负责人发生变动的公告》。开源证券对此出具《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2023年第一次临时受托管理事务报告（董事、总经理及信息披露事务负责人变动）》。

2023年12月19日，湖南湘江新区发展集团有限公司披露《湖南湘江新区发展集团有限公司关于中介机构发生变更的公告》。开源证券对此出具《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2023年第二次临时受托管理事务报告（中介机构变更）》。

第二章 公司债券概况

一、发行主体名称

中文名称：湖南湘江新区发展集团有限公司

英文名称：Hunan Xiangjiang New Area Development Group Co.,Ltd.

二、公司债券核准文件及核准规模/审核及注册规模

2022年，湖南湘江新区发展集团有限公司经上海证券交易所证监许可【2022】894号核准通过，获准向专业投资者公开发行不超过人民币35亿元公司债券。

三、公司债券的主要条款

(1) 23湘江01

1、债券名称：湖南湘江新区发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)。

2、债券简称及代码：简称为23湘江01，债券代码为115306.SH。

3、发行规模：人民币15.00亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

5、债券利率：本期债券票面利率为3.00%。

6、债券品种的期限：本期债券期限为3年。

7、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。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。

8、起息日：本期债券起息日为2023年04月28日。

9、付息日：本期债券付息日为2024年至2026年每年的04月28日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

10、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 04 月 28 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

11、担保方式：本次发行的公司债券无担保。

12、发行时信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券未进行信用评级。

13、债券受托管理人：开源证券股份有限公司。

14、募集资金用途：偿还到期债务。

(2) 22 湘新 01

1、债券名称：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)。

2、债券简称及代码：简称为 22 湘新 01，债券代码为 137633.SH。

3、发行规模：人民币 20.00 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

5、债券利率：本期债券票面利率为 2.69%。

6、债券品种的期限：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。

7、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。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。

8、起息日：本期债券起息日为 2022 年 08 月 10 日。

9、付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 08 月 10 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

10、兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 08 月 10 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

11、担保方式：本次发行的公司债券无担保。

12、发行时信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券未进行信用评级。

13、债券受托管理人：开源证券股份有限公司。

14、募集资金用途：偿还到期债务。

第三章 发行人经营和财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称 : 湖南湘江新区发展集团有限公司
发行人英文名称 : Hunan Xiangjiang New Area Development Group Co.,Ltd.
法定代表人 : 张利刚
设立日期 : 2016年04月19日
注册资本(万元) : 3,600,000.00
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
邮编 : 410205
信息披露事务负责人 : 彭红历
联系电话 : (0731)81868724
传真 : (0731)818677777030
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; 生态保护与环境治理; 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、发行人经营情况

2023年度, 公司实现营业收入942,866.83万元, 较2022年度减幅为13.93%; 实现净利润67,617.39万元, 较2022年度减幅为4.02%。

2023年度, 发行人营业收入、营业成本构成情况如下:

单位: 万元

业务板块	2023年			2022年		
	营业收入	营业成本	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	收入占比 (%)
片区开发和一	294,806.55	261,157.94	31.27	486,258.71	438,367.12	44.39

业务板块	2023 年			2022 年		
级土地开发						
其中：梅溪湖片区	192,857.38	175,386.75	20.45	219,491.14	204,355.81	20.04
大王山片区	101,949.17	85,771.20	10.81	266,767.57	234,011.31	24.35
房地产业务	247,675.30	223,805.19	26.27	201,671.42	193,695.98	18.41
资产运营及服务	369,961.87	304,958.73	39.24	388,280.74	322,799.87	35.44
其他	30,423.11	23,787.65	3.23	19,264.70	12,522.70	1.76
合计	942,866.83	813,709.51	100.00	1,095,475.57	967,385.67	100.00

三、发行人财务状况

发行人 2023 年和 2022 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2023 年度/末	2022 年度/末	本期比上年同期增减 (%)
总资产	11,484,960.16	10,590,747.71	8.44
总负债	7,712,547.92	6,873,382.93	12.21
净资产	3,772,412.24	3,717,364.78	1.48
归属于母公司股东的净资产	3,677,592.18	3,583,517.74	2.63
资产负债率 (%)	67.15	64.90	3.47
流动比率 (倍)	2.86	3.13	-8.48
速动比率 (倍)	0.68	0.69	-1.27
期末现金及现金等价物余额	646,417.32	635,962.00	1.64
营业收入	942,866.83	1,095,475.57	-13.93
营业成本	813,709.51	967,385.67	-15.89
利润总额	80,523.43	81,601.06	-1.32
净利润	67,617.39	70,452.27	-4.02
归属母公司股东的净利润	57,947.49	63,720.04	-9.06
经营活动产生的现金流净额	-313,395.41	-57,587.93	-444.20
投资活动产生的现金流净额	-189,235.30	-560,638.57	66.25
筹资活动产生的现金流净额	513,070.73	433,043.17	18.48
应收账款周转率 (次)	3.01	4.05	-25.59
存货周转率 (次)	0.14	0.17	-21.88

2023 年发行人经营活动产生的现金流净额为-313,395.41 万元，2022 年发行人经营活动产生的现金流净额为-57,587.93 万元，2023 年较 2022 年减少

444.20%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金增加所致。

2023年发行人投资活动产生的现金流净额为-189,235.30万元，2022年发行人投资活动产生的现金流净额为-560,638.57万元，2023年较2022年变动66.25%，主要系收回投资收到的现金及取得投资收益收到的现金增加所致。

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、债券募集资金专项账户运作情况

(1) 23 湘江 01：发行人、开源证券与中信银行股份有限公司长沙麓谷科技支行、民生银行股份有限公司长沙分行、北京银行股份有限公司长沙分行、湖南银行股份有限公司长沙湘江中路支行签订了《湖南湘江新区发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)账户及资金监管协议》，发行人在监管银行开立了募集资金专项账户。本期债券募集资金扣除发行费用后的 14.98 亿元已于 2023 年 4 月 28 日汇入发行人本期募集资金专项账户。

(2) 22 湘新 01：发行人、开源证券与兴业银行股份有限公司长沙分行、民生银行股份有限公司长沙东塘支行、中信银行股份有限公司长沙分行、湖南银行股份有限公司长沙湘江中路支行签订了《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)账户及资金监管协议》，发行人在监管银行开立了募集资金专项账户。本期债券募集资金扣除发行费用后的 19.98 亿元已于 2022 年 8 月 10 日汇入发行人本期募集资金专项账户。

截至 2023 年 12 月 31 日，上述募集资金专项账户运作正常。

二、债券募集资金使用和披露情况

(1) 22 湘新 01 共募集资金人民币 20.00 亿元，扣除发行费用后余额 19.98 亿元，截止上一报告期末，本次债券募集资金已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金使用和披露情况。

(2) 23 湘江 01 共募集资金 15.00 亿元，扣除发行费用后余额 14.98 亿元。截至报告期末，本次债券募集资金已使用完毕，募集资金使用情况如下：

使用时间	募集资金用途	金额(万元)
2023.5.12	偿还农商行 9.98 亿元流贷	99,800.00
2023.5.15	偿还粤财信托 3 亿元信托债务	30,000.00
2023.5.19	偿还工商银行 2 亿元流贷	19,978.62
合计		149,778.62

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、受托管理人已披露的受托管理事务报告

报告期内，开源证券对发行人履行《募集说明书》及相关协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注发行人的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，持续督促发行人就重大事项履行临时信息披露义务及履行定期报告信息披露义务。报告期内，开源证券已披露的受托管理事务报告情况如下：

披露时间	报告名称	披露场所	报告类型
2023年05月05日	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2023年第一次临时受托管理事务报告（董事、总经理及信息披露事务负责人变动）	上海证券交易所	临时受托管理事务报告
2023年06月29日	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）	上海证券交易所	年度受托管理事务报告
2023年12月21日	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2023年第二次临时受托管理事务报告（中介机构变更）	上海证券交易所	临时受托管理事务报告

二、发行人信息披露义务的履行

报告期内，发行人根据相关法律法规的规定，按照要求及时履行了信息披露义务。报告期内，发行人已披露的公告情况如下：

披露时间	报告名称	披露场所	公告类型
2023年04月27日	湖南湘江新区发展集团有限公司关于三分之一董事、总经理发生变动的公告	上海证券交易所	临时公告
2023年04月28日	湖南湘江新区发展集团有限公司关于信息披露事务负责人发生变动的公告	中国债券信息网、上海证券交易所	临时公告
2023年04月28日	湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券2022年年度报告	中国债券信息网、上海证券交易所	定期报告
2023年04月	湖南湘江新区发展集团有限	上海证券交易所	定期报告

披露时间	报告名称	披露场所	公告类型
月 28 日	公司公司债券 2022 年年度财务报告及附注		
2023 年 05 月 30 日	湖南湘江新区发展集团有限公司关于 2022 年度审计报告更正的公告	中国货币网、中国债券信息网、上海清算所、上海证券交易所	审计报告更正公告
2023 年 05 月 30 日	湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券 2022 年年度财务报告及附注（以此为准）	中国债券信息网、上海证券交易所	审计报告更正公告
2023 年 06 月 16 日、 2023 年 06 月 15 日、 2023 年 06 月 09 日	关于湖南湘江新区发展集团有限公司 2022 年年报更正事项的专项意见	中国货币网、中国债券信息网、上海证券交易所	审计报告更正公告
2023 年 06 月 16 日	湖南湘江新区发展集团有限公司关于 2022 年度审计报告更正的公告（以此为准）	上海证券交易所	审计报告更正公告
2023 年 08 月 31 日	湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）	中国债券信息网、上海证券交易所	定期报告
2023 年 08 月 31 日	湖南湘江新区发展集团有限公司 2023 年半年度财务报表及附注	上海证券交易所	定期报告
2023 年 12 月 19 日	湖南湘江新区发展集团有限公司关于中介机构发生变更的公告	中国货币网、中国债券信息网、上海证券交易所	临时公告

第六章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力

根据发行人 2022 年及 2023 年年度报告，发行人最近两年主要偿债能力指标如下：

项目	2023 年	2022 年
流动比率（倍）	2.86	3.13
速动比率（倍）	0.68	0.69
资产负债率（%）	67.15	64.90

短期偿债能力方面，2023 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 2.86、0.68，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总体保持稳定。

长期偿债能力方面，2022 年及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 64.90%和 67.15%，发行人资产负债率较上年变动 2.25%，资产负债率指标总体保持在合理水平。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2024 年 05 月 31 日出具的跟踪评级报告（信评委函字【2024】跟踪 0433 号），发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定。

综上所述，截至 2023 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。

第七章 内外部增信机制及偿债保障措施的有效性分析

一、增信机制执行及有效性分析

各期债券均为无担保债券。

二、偿债保障措施执行及有效性分析

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为以上两期债券的按时、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、充分发挥债券受托管理人的作用、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。

（一）募集资金专款专用

发行人制定专门的债券募集资金使用计划，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。将设立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。相关业务部门将依照董事会决议及本募集说明书披露的资金投向，对资金使用情况进行严格检查，确保专款专用，并定期披露募集资金使用情况，增强公司主营业务对本期债券本息偿付的支持。发行人将严格按照交易所及登记公司的相关规则要求，及时划转本期债券的本息。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将指定专人负责协调本期债券的偿付工作，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。在本期公司债券发行后将成立偿付工作小组，由公司偿付工作小组专门负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）聘请受托管理人

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，并签署了《债券受托管理协议》。在债券存续期间内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

（四）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（五）严格的信息披露

发行人将按《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》及中国证监会、证券业协会及交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

2023 年度，发行人偿债保障措施与募集说明书约定一致，未发生变化，发行人按照募集说明书要求执行偿债保障措施。

第八章 发行人债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人在债券本金及利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额还本付息，未发生发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况	还本付息方式	报告期内付息日	债券期限(年)	到期日
137633.S H	22湘新 01	发行人已于2023年08月10日按时完成上年度偿付工作	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2023年 08月10 日	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。	2027年08 月10日

第九章 发行人在债券募集说明书中约定的其他义务的执行
情况（如有）

无。

第十章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施及相应成效

一、对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额 1.31 亿元，具体情况如下：

序号	被担保方	担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日
1	长沙新奥湘江新能源发展 有限公司	1,980.00	2019.7.23	2029.7.20
2	长沙和拓房地产开发有限 公司	2,781.37	2020/2/21	2025/2/10
3	临武湘新凯舜水务有限公 司	8,344.80	2021.5.31	2024.5.31
	合计	13,106.17		

二、重大诉讼、重大处罚等重大事项及其他有关情况

报告期内，发行人不存在重大诉讼、重大处罚等重大事项及其他有关情况。

武限公

（本页无正文，为《湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页）

