

长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司 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金洲债”、“21金洲新城债”）、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“PR金洲投（上交所）”、“17金洲双创债（银行间）”）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2024年4月对外披露的长沙金洲新城开发建设投资有限公司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：长沙金洲新城开发建设投资有限公司

住所：湖南省长沙市宁乡高新技术产业园区金洲北路001号

办公地址：湖南省长沙市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：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；供电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验（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：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；土地整治服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；建筑材料销售；太阳能发电技术服务；太阳能热发电产品销售（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：2005-10-13

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《2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集说明书》《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《2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集说明书》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债券上市或交易流通。

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。

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。

（二）募集资金使用情况

1、发行人募集说明书中承诺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资金15亿元，其中10亿元用于宁乡创新创业示范基地建设项目，剩余5亿元用于补充流动资金。截至2023年末，“PR金洲投”募集资金余额为0。

2、发行人募集说明书中承诺2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券募集资金3.7亿元，全部用于偿还“17金洲双创债”2021年到期的企业债券本金及利息。截至2023年末，“21金洲债”募集资金余额为0。

（三）还本付息情况

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年每年的8月4日，截至2023年末，发行人已按时完成上一年度付息事宜，发行人本期债券不存在违约的情况。

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2023年末，发行人已按时完成上一年度付息事宜，发行人本期债券不存在违约的情况。

（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。发行人2023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关于未及时承兑商业票据相关情况的公告

2. 长沙金洲新城开发建设投资有限公司2022年年度财务报告及

附注

3. 长沙金洲新城开发建设投资有限公司2022年年度报告
4. 长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
5. 长沙金洲新城开发建设投资有限公司主体及相关债项2023年度跟踪评级报告
6. 长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券2023中期财务报表及附注
7. 长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券2023年半年度报告
8. 2020年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券2023年付息及分期偿还本金兑付公告
9. 关于2021年长沙金洲新城开发建设投资有限公司公司债券2023年付息公告
10. 2017年湖南省长沙金洲新城开发建设投资有限公司双创孵化专项债券2023年付息及分期偿还本金公告

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 年末/年度	2022 年末/年度	变动比例
1	总资产	2,975,786.24	2,896,098.74	2.75%
2	总负债	69,453.18	77,559.90	-10.45%
3	净资产	1,408,510.27	1,343,500.88	4.84%
4	归属母公司股东的净资产	1,408,964.94	1,342,641.23	4.94%
5	资产负债率 (%)	52.67	53.61	-1.76%
6	流动比率	3.26	2.35	38.79%
7	速动比率	1.29	0.93	39.07%
8	营业收入	213,356.01	156,525.96	36.31%
9	营业成本	160,524.63	118,218.18	35.79%
10	利润总额	56,575.07	35,596.54	58.93%
11	净利润	54,756.78	35,550.24	54.03%
12	归属母公司股东的净利润	56,071.12	35,596.36	57.52%
13	经营活动产生的现金流量净额	34,650.67	237,385.26	-85.40%
14	投资活动产生的现金流量净额	2,345.25	-4,895.45	-
15	筹资活动产生的现金流量净额	-45,070.16	-205,848.37	-

截至报告期末，发行人的资产负债率**52.67%**，资产负债率处于同行业企业合理水平，发行人流动比率及速动比率分别为**3.26**及**1.29**，发行人流动资产对流动负债的覆盖情况较好。

2023年度，发行人营业收入、利润总额、净利润相较去年同期均增长较多，发行人经营情况较好。

2023年度，发行人现金流规模有所减少，现金及现金等价物净增加额为负，面临一定的资金压力。截至报告期末，发行人账面货币资

金价值为69,453.18万元，流动性情况尚好。

综上，发行人的偿债能力较强。

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	21金洲债/21金洲新城债	企业债	3+2年	2021.8.2	3.70
长沙金洲新城开发建设投资有限公司	PR金洲投/17金洲双创债	企业债	7年	2017.8.23	3.00
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	2020.10.29	4.96

五、增信措施情况

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无担保条款。

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。

（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)
评级	AAA

(二) 担保人财务数据

担保人2023年的财务报告由天健会计师事务所（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。

序号	项目	2023 年度/末 (万元)	2022 年度/末 (万元)	变动比例 (%)
1	总资产	1,306,030.71	1,198,320.66	8.99
2	总负债	387,356.18	412,056.87	-5.99
3	净资产	918,674.53	786,263.79	16.84
4	归属母公司股东的净资产	888,953.31	751,926.25	18.22
5	资产负债率 (%)	29.66	34.39	-13.75
6	营业收入	174,305.98	151,337.72	15.18
7	营业支出	106,316.84	87,814.22	21.07
8	利润总额	67,905.12	63,290.72	7.29
9	净利润	47,092.71	44,851.89	5.00
10	经营活动产生的现金流净额	14,812.32	34,454.19	-57.01
11	投资活动产生的现金流净额	-43,841.47	-75,182.83	-

12	筹资活动产生的现金流净额	63,259.89	44,204.80	43.11
----	--------------	-----------	-----------	-------

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
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

2024年6月28日

