

长沙县星城发展集团有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2020 年度)

受托管理人



财信证券有限责任公司  
CHASING SECURITIES CO., LTD.

二〇二一年六月

## 重要声明

财信证券有限责任公司（以下简称“财信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2021年4月对外披露的《长沙县星城发展集团有限公司公司债券年度报告（2020年）》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作出独立判断，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。在任何情况下，未经财信证券书面许可，本报告不得用作其他任何用途。

# 目录

第一章 本期债券概况.....	5
第二章 受托管理人履行职责情况.....	17
第三章 发行人 2020 年度经营与财务状况.....	18
第四章 债券募集资金使用的核查情况.....	21
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	23
第六章 本次债券增信机制、偿债保障措施执行情况.....	25
第七章 本期债券本息偿付情况.....	26
第八章 债券持有人会议召开的情况.....	28
第九章 本次公司债券跟踪评级.....	29
第十章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人.....	30
第十一章 其他情况.....	31

## 释义

本报告中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人、公司	指	长沙县星城发展集团有限公司
债券受托管理人	指	财信证券有限责任公司，原财富证券有限责任公司
本报告	指	长沙县星城发展集团有限公司非公开发行公司债券受托管理事务报告（2020 年度）
年度报告	指	长沙县星城发展集团有限公司公司债券年度报告（2020 年）
《公司章程》	指	《长沙县星城发展集团有限公司章程》
本次债券	指	长沙县星城建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）、长沙县星城建设投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）、长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）、长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）、长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第二期）、长沙县星城发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
16 星城 02	指	长沙县星城建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）
17 星城 01	指	长沙县星城建设投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）
19 星发 01	指	长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）
20 星发 01	指	长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）
20 星发 02	指	长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第二期）
20 星发 03	指	长沙县星城发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
报告期	指	2020 年度
上年同期	指	2019 年度
最近两年	指	2019 年、2020 年
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）

法定节假日或 休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

# 第一章 本期债券概况

## 一、核准文件和核准规模

长沙县星城建设投资有限公司于2016年经上海证券交易所出具的上证函[2016]505号文核准发行不超过人民币40亿元非公开发行公司债券。

长沙县星城发展集团有限公司于2019年经上海证券交易所出具的上证函[2019]877号文核准发行不超过人民币30亿元非公开发行公司债券。

长沙县星城发展集团有限公司于2020年经中国证券监督管理委员会出具的证监许可〔2020〕2205号文同意注册不超过人民币30亿元面向专业投资者公开发行公司债券。

## 二、公司债券的主要条款

### （一）16星城02

1、债券名称：长沙县星城建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）。

2、发行规模：人民币 10 亿元。

3、债券期限：5 年期（3+2），附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、债券利率：2016 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日票面利率为 4.50%；2019 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日票面利率为 5.50%。

5、发行人上调票面利率选择权：发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在上海证券交易所发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内，不存在特殊条款的执行。

6、投资者回售选择权：投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度的付息日将其持有的债券全部或部分按面值（利息单独兑付）回售给公司。本期债券第 3 个计息年度的付息日即为回售支付日，若债券持有人行使回售选择权，公司将

按照上海证券交易所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

7、还本付息方式：本次债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金支付日起不另计利息。

8、起息日：2016年12月1日。

9、付息日：2017年至2021年每年的12月1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。）若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的12月1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2021年12月1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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2019年12月1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、担保人及担保方式：无。

12、发行时信用级别：无。

13、跟踪信用评级结果：无。

14、债券受托管理人：财信证券有限责任公司。

## **（二）17星城01**

1、债券名称：长沙县星城建设投资有限公司2017年非公开发行公司债券（第一期）。

2、发行规模：人民币10亿元。

3、债券期限：5年期（3+2），附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、债券利率：5.49%。

5、发行人上调票面利率选择权：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在上海证券交易所发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券票

面利率仍维持原有票面利率不变。

6、投资者回售选择权：投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度的付息日将其持有的债券全部或部分按面值（利息单独兑付）回售给公司。本期债券第 3 个计息年度的付息日即为回售支付日，若债券持有人行使回售选择权，公司将按照上海证券交易所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

7、还本付息方式：本次债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金支付日起不另计利息。

8、起息日：2017 年 3 月 13 日。

9、付息日：2018 年至 2022 年每年的 3 月 13 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。）若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年每年的 3 月 13 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 2022 年 3 月 13 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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 3 月 13 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、担保人及担保方式：无。

12、发行时信用级别：无。

13、跟踪信用评级结果：无。

14、债券受托管理人：财信证券有限责任公司。

### **（三）19 星发 01**

1、债券名称：长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）。

2、发行规模：人民币 10 亿元。

3、债券期限：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

4、债券利率：4.80%。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

7、还本付息方式：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：2019年10月28日。

9、付息日：付息日为2020年至2024年每年的10月28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）。若投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的10月28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2024年10月28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）。若投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年10月28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、担保人及担保方式：无。

12、发行时信用级别：无。

13、跟踪信用评级结果：无。

14、债券受托管理人：财信证券有限责任公司。

#### **（四）20星发01**

1、发行主体：长沙县星城发展集团有限公司；

2、债券名称：长沙县星城发展集团有限公司非公开发行2020年公司债券（第一期）；

- 3、发行规模：本次债券的发行规模为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）；
- 4、发行方式：本次债券采取非公开方式发行，分期发行，第一期已发行 10 亿元，本期债券为第二期发行，本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元）；
- 5、债券期限：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权；
- 6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变；
- 7、债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整；
- 8、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的，须于公司发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定；
- 9、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元；
- 10、发行价格：本期债券按面值平价发行；
- 11、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：财信证券有限责任公司；
- 12、联席主承销商：中泰证券股份有限公司；
- 13、债券利率及确定方式：本期债券的票面利率将根据询价结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期限前 3 年保持不变；如发行人行使调整票面利率选择权，则未回售部分债券，在存续期限最后 2 年的票面利率固定为债券存续期限前 3 年票面利率加上或减去调整基点；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限最后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变；
- 14、还本付息方式：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；

15、发行对象：向具备风险识别和承担能力，符合《管理办法》中规定的合格投资者非公开发行，发行对象不超过 200 人；

16、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作；

17、起息日：本期债券起息日为【2020】年【3】月【2】日；

18、利息登记日：按照上交所和中证登上海分公司的相关规定办理，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）；

19、付息日：付息日为【2021】年至【2025】年每年的【3】月【2】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）。若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2021】年至【2023】年每年的【3】月【2】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）；

20、兑付日期：本金兑付日为【2025】年【3】月【2】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）。若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2023】年【3】月【2】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）；

21、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积之和，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金；

22、计息期限：自【2020】年【3】月【2】日至【2025】年【3】月【1】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）。若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为【2020】年【3】月【2】日至【2023】年【3】月【1】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）；

23、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体事项按照债券登记机构的相关规定办理；

24、信用级别及资信评级机构：本期债券未聘请资信评级机构进行信用评级；

25、承销方式：本期债券由联合主承销商以余额包销的方式承销；

26、拟挂牌交易地：上海证券交易所；

27、募集资金专项账户：发行人将为本期债券开立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理；

28、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务；

29、募集资金使用情况披露：根据《受托管理协议》的约定，在本次债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并且受托管理人应当在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况等内容；

30、债券的发行和转让：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券挂牌转让申请。本期债券的转让方和受让方均须遵守上交所的相关业务规范，受让方须具备《管理办法》、《非公开发行挂牌规则》、《投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的公司债券合格投资者条件。根据《非公开发行挂牌规则》、《投资者适当性管理办法》的规定，在发行或转让后，每期债券的机构投资者合计不得超过 200 人。

31、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

#### **（五）20 星发 02**

1、发行主体：长沙县星城发展集团有限公司；

2、债券名称：长沙县星城发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第二期）；

3、发行规模：本次债券的发行规模为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。前两期已合计发行 20 亿元，本期债券为第三期发行，本期债券发行规模为不超

过 10 亿元（含 10 亿元）；

4、发行方式：本次债券采取非公开方式发行，分期发行；

5、债券期限：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权；

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券的票面利率。上调或者下调幅度为 0-300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。若发行人未行使票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍然维持原有票面利率不变；

7、债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整；

8、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的，须于公司发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定；

9、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元；

10、发行价格：本期债券按面值平价发行；

11、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：财信证券有限责任公司；

12、联席主承销商：中泰证券股份有限公司；

13、债券利率及确定方式：本期债券的票面利率将根据询价结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期限前 3 年保持不变；如发行人行使调整票面利率选择权，则未回售部分债券，在存续期限最后 2 年的票面利率固定为债券存续期限前 3 年票面利率加上或减去调整基点；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限最后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变；

14、还本付息方式：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；

15、发行对象：向具备风险识别和承担能力，符合《管理办法》中规定的合格投资者非公开发行，发行对象不超过 200 人；

16、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作；

17、起息日：本期债券起息日为【2020】年【5】月【27】日；

18、利息登记日：按照上交所和中证登上海分公司的相关规定办理，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）；

19、付息日：付息日为【2021】年至【2025】年每年的【5】月【27】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）。若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2021】年至【2023】年每年的【5】月【27】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）；

20、本金兑付日：本金兑付日为【2025】年【5】月【27】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）。若投资者在本期债券存续期第 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【2023】年【5】月【27】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）；

21、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积之和，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金；

22、计息期限：自【2020】年【5】月【27】日至【2025】年【5】月【26】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）。若投资者在本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为【2020】年【5】月【27】日至【2023】年【5】月【26】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)；

23、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体事项按照债券登记机构的相关规定办理；

24、信用级别及资信评级机构：本期债券未聘请资信评级机构进行信用评级；

25、承销方式：本期债券由联合主承销商以余额包销的方式承销；

26、拟挂牌交易地：上海证券交易所；

27、募集资金专项账户：发行人将为本期债券开立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理；

28、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务和补充流动资金；

29、募集资金使用情况披露：根据《受托管理协议》的约定，在本次债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并且受托管理人应当在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况等内容；

30、债券的发行和转让：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券挂牌转让申请。本期债券的转让方和受让方均须遵守上交所的相关业务规范，受让方须具备《管理办法》、《非公开发行挂牌规则》、《投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的公司债券合格投资者条件。根据《非公开发行挂牌规则》、《投资者适当性管理办法》的规定，在发行或转让后，每期债券的机构投资者合计不得超过 200 人。

31、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

#### **(六) 20 星发 03**

1、发行主体：长沙县星城发展集团有限公司；

2、债券名称：长沙县星城发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）；

3、发行规模：本次债券的发行规模为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。

本次债券分期发行，本期债券为首期发行，本期债券发行规模为不超过 2 亿元（含 2 亿元）；

4、发行方式：本期债券采取公开方式发行；

5、债券期限：本期债券的期限为 5 年；

6、债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定；

7、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元；

8、发行价格：本期债券按面值平价发行；

9、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：财信证券有限责任公司；

10、联席主承销商：中泰证券股份有限公司；

11、还本付息方式：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；

12、发行对象：向具备风险识别和承担能力，符合《投资者适当性管理办法》中规定的专业投资者公开发行；

13、起息日：本期债券起息日为【2020】年【11】月【24】日；

14、利息登记日：按照上交所和中证登上海分公司的相关规定办理，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）；

15、本息支付方式：本期债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理；

16、付息日：【2021】年至【2025】年每年的【11】月【24】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）；

17、兑付日期：【2025】年【11】月【24】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）；

18、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积之和，于兑

付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金；

19、计息期限：自【2020】年【11】月【24】日至【2025】年【11】月【23】日；

20、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体事项按照债券登记机构的相关规定办理；

21、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+；

22、增信措施：本期债券无担保。

23、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销；

24、拟上市地：上海证券交易所；

25、募集资金专项账户：发行人将为本期债券开立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理；

26、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟不超过 5,000.00 万元用于长沙县疫情防控支出，不超过 10,000.00 万元用于偿还公司债务，不超过 5,000.00 万元用于补充流动资金；

27、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

财信证券有限责任公司作为本次债券受托管理人，已根据相关法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行了持续跟踪和监督。

报告期内，经受托管理人持续关注和调查了解，发行人的经营状况正常，财务状况稳健，资信状况良好，本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作正常，不存在可能影响债券持有人重大权益的事项。同时受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。

财信证券有限责任公司作为本次债券的受托管理人，本着诚信、谨慎、有效的原则，以维护全体债券持有人的最大利益为行事原则；持续关注发行人的经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。在履行职责时，不存在利益冲突情形。

同时财信证券督导发行人及时披露相关重大事项和 2020 年年度报告等，并针对发行人重大事项出具了临时受托管理事务报告，报告内容详见指定的信息披露网站。

## 第三章 发行人 2020 年度经营与财务状况

### 一、发行人基本情况

发行人名称：长沙县星城发展集团有限公司

注册资本：1,000,000.00万元

住所：湖南省长沙县星沙街道东升路52号

法定代表人：陈波

成立日期：2001年12月25日

办公地址：湖南省长沙县星沙街道东升路52号

信息披露事务负责人：邓彬彬

统一社会信用代码：91430121707292174T

所属行业：建筑业

联系电话：0731-84018318

经营范围：投资城市基础设施建设；房地产开发经营（涉及专项审批的项目除外）；建材（不含油漆）销售；广告位招商服务；国家法律法规政策允许的土地一级开发；酒店管理；房屋租赁；物业管理；道路自动收费停车泊位的运营、管理；停车场运营管理；土地整理、复垦。（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 2020 年度经营情况

发行人 2020 年度财务报告由中审华会计师事务所（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（CAC 证审字[2021]0207 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均出自该审计报告。

报告期内，发行人及其子公司主要从事基础设施建设、土地整理与开发、租赁、新型建材等业务。

2020年，发行人实现营业收入297,686.46万元，其中土地整理与开发收入278,233.26元，占营业收入比重为93.47%。

### （一）主营业务收入变动情况

金额单位：人民币万元

项目	本期收入金额	上期收入金额	变动幅度（%）	变动原因
基础设施建设	8,733.23	12,724.55	-31.37	1
土地整理与开发	278,233.26	302,046.53	-7.88	
租赁	7,458.11	6,187.21	20.54	
新型建材	165.74	344.13	-51.84	2
其他	2,167.35	1,861.43	16.43	
<b>合计</b>	<b>296,757.68</b>	<b>323,163.84</b>	<b>-8.17</b>	

### （二）成本、费用变动情况

金额单位：人民币万元

项目	本期金额	上年同期	变动幅度（%）	变动原因
基础设施建设	7,539.68	10,176.73	-25.91	
土地整理与开发	200,035.99	154,974.35	29.08	
租赁	2,780.68	1,961.97	41.73	3
新型建材	156.29	247.62	-36.88	2
其他	2,281.97	1,787.81	27.64	
<b>合计</b>	<b>212,794.62</b>	<b>169,148.48</b>	<b>25.80</b>	

注1：基础设施建设业务收入同比变动幅度超过30%，主要系发行人2020年度根据工程建设项目当年度实际完工情况，以及根据经财政部门审定的实际投资成本进行收入结算所致。

注2：新型建材业务收入与成本降幅均在30%以上主要系受2020年度疫情影响，市场需求大幅萎缩，终端销售价格降低，导致业务收入大幅降低。

注3：租赁业务成本同比增长30%以上，主要系受2020年度疫情影响，发行人租赁业务成本中包含了部分疫情防控支出所致。

### 三、发行人 2020 年度财务情况

发行人 2020 年度主要会计数据和财务指标如下所示：

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	变动幅度
流动资产	3,784,074.88	3,669,986.13	3.11
非流动资产	797,084.00	558,316.38	42.77
资产总计	4,581,158.87	4,228,302.51	8.35
流动负债	936,211.80	698,767.91	33.98
非流动负债	1,541,569.63	1,445,410.46	6.65
负债总计	2,477,781.43	2,144,178.37	15.56
归属于母公司所有者权益合计	2,096,944.90	2,079,301.14	0.85
少数股东权益	6,432.54	4,822.99	33.37
所有者权益总计	2,103,377.44	2,084,124.13	0.92

#### 2、合并利润表主要数据

单位：万元，%

项目	2020 年度	2019 年度	变动幅度
营业收入	297,686.46	323,840.69	-8.08
营业利润	40,948.90	18,283.73	123.96
利润总额	35,914.52	17,565.97	104.46
净利润	24,757.20	11,376.26	117.62
归属于母公司股东的净利润	23,477.64	11,575.20	102.83

#### 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元，%

项目	2020 年度	2019 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	-166,737.78	-212,052.13	21.37
投资活动产生的现金流量净额	-347,690.58	-147,448.33	-135.81
筹资活动产生的现金流量净额	520,550.73	359,554.23	44.78
期末现金及现金等价物余额	140,290.28	134,167.92	4.56

## 第四章 债券募集资金使用的核查情况

### 一、本次债券募集资金情况

经上海证券交易所出具的上证函[2016]505 号文核准，发行人获准发行总额不超过人民币 40 亿元的公司债券。其中“16 星城 01”募集资金 20 亿元，扣除支付承销佣金外，实际到账资金为 19.80 亿元，募集资金用于偿还银行借款和补充流动资金；“16 星城 02”募集资金 10 亿元，扣除支付承销佣金外，实际到账资金为 9.90 亿元，募集资金用于偿还银行借款和补充流动资金；“17 星城 01”募集资金 10 亿元，扣除支付承销佣金外，实际到账资金为 9.90 亿元；募集资金用于偿还银行借款和补充流动资金。

经上海证券交易所出具的上证函[2019]877 号文核准，发行人获准发行总额不超过人民币 30 亿元的公司债券。其中“19 星发 01”募集资金 10 亿元，扣除支付承销佣金外，实际到账资金为 9.97 亿元，募集资金用于偿还公司债务；“20 星发 01”募集资金 10 亿元，扣除支付承销佣金外，实际到账资金为 9.97 亿元。募集资金用于偿还公司债务和补充发行人流动资金；“20 星发 02”募集资金 10 亿元，扣除支付承销佣金外，实际到账资金为 9.97 亿元，募集资金用于偿还有息债务和补充流动资金。

经中国证券监督管理委员会出具的证监许可〔2020〕2205 号文同意，发行人注册发行总额不超过人民币 30 亿元的面向专业投资者公开发行公司债券。其中“20 星发 03”募集资金 2 亿元，拟不超过 5,000.00 万元用于长沙县疫情防控支出和医疗体系建设，不超过 10,000.00 万元用于偿还公司债务，不超过 5,000.00 万元用于补充流动资金。

### 二、本次债券募集资金实际使用核查情况

根据发行人公告的募集说明书的相关内容，本次公司债券募集资金拟用于长沙县疫情防控支出和医疗体系建设、补充营运资金和偿还公司债务。截至 2021 年 5 月末，“16 星城 02”实际到位资金已全部使用完毕，其中补充营运资金 33,084.94 万元，偿还公司债务 65,915.07 万元；“17 星城 01”实际到位资金已全

部使用完毕，其中补充营运资金 24000.00 万元，偿还公司债务 75000.00 万元；“19 星发 01”募集资金已使用 99,486.51 万元用于临时性补充发行人流动资金，募集资金剩余 213.49 万元；“20 星发 01”已使用 49,820.15 万元用于补充发行人流动资金，已使用 45,098.14 万元用于偿还发行人有息债务，募集资金剩余 4,781.71 万元；“20 星发 02”已使用 50,000.00 万元用于偿还有息债务，39,548.99 万元用于补充发行人营运资金，募集资金剩余 10,151.01 万元；“20 星发 03”已使用 5,000.00 万元用于长沙县疫情防控支出，已使用 10,000.00 万元用于偿还公司债务，已使用 4,920.00 用于补充流动资金，本期债券募集资金已经使用完毕。

本年度发行人严格按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，没有出现变更募集资金使用项目的情况，募集资金专项账户运作正常。

### 三、专项账户运作情况

公司在监管银行浦发银行、华融湘江银行、兴业银行、渤海银行、光大银行、北京银行及民生银行等银行均开立了募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本期债券募集资金的存放和使用。报告期内，募集资金专项账户运作正常。

## 第五章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、偿债能力分析

项目	2020年12月31日/2020年度	2019年12月31日/2019年度	变动幅度
流动比率（倍）	4.04	5.25	-23.05
速动比率（倍）	0.96	1.10	-12.73
资产负债率（%）	54.09	50.71	6.67
EBITDA（万元）	55,244.60	32,089.26	72.16
EBITDA 全部债务比	0.03	0.02	50.00

2019-2020年末，发行人流动比率分别为5.25倍和4.04倍，速动比率分别为1.10倍和0.96倍。报告期内发行人流动比率与速动比率指标均有所降低，主要系发行人流动负债余额显著增长，导致流动资产对流动负债的覆盖比例有所降低。2019-2020年末，发行人资产负债率分别为50.71%和54.09%，报告期内资产负债率水平保持在合理水平，发行人的长期偿债能力未发生不利变化。2019-2020年度，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为32,089.26万元和55,244.60万元，EBITDA全部债务比分别为0.02和0.03，报告期内发行人的整体偿债能力指标保持稳定，公司的偿债实力未发生明显不利变化。

### 二、偿债资金来源

本次债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营活动所产生的收益。发行人2019-2020年度合并财务报表营业收入分别为323,840.69万元和297,686.46万元，净利润分别为11,376.26万元和24,757.20万元。报告期内发行人经营状况良好，可为本次债券的偿付提供有力保障。此外，发行人现有土地资产总量较大，且发行人正逐年加大力度进行土地自主摘牌并适时安排出让，发行人土地出让收入可以为本次债券的偿付提供保障。再者，发行人资信状况良好，拥有优良的信用记录，与众多商业银行、政策性银行等金融机构建立了长期稳定的合作关系，具有较强的间接和直接融资能力。同时，发行人将根据市场变化，拓展融资渠道，为

本次债券的本息偿付提供有效补充。

## 第六章 本次债券增信机制、偿债保障措施执行情况

### 一、本次债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况

本次债券无担保。报告期内，公司相关增信措施未发生重大变化。

### 二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，本次债券的偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“增信机制、偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

2020 年度，发行人偿债计划及偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化，偿债安排及偿债保障措施运行良好。

## 第七章 本期债券本息偿付情况

根据本期债券募集说明书相关内容,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。

### (一) 16 星城 02

本期债券的起息日为 2016 年 12 月 1 日。本期债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 12 月 1 日。若投资者行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 12 月 1 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,顺延期间不另计息。

发行人于 2019 年 12 月 2 日进行了回售,回售结果为 0。发行人于 2019 年 12 月 2 日和 2020 年 12 月 1 日进行了第 3 次和第 4 次利息支付,按募集说明书相关承诺执行,不存在违约或延迟支付利息的情况。截至本报告出具日,“16 星城 02”债券利息偿付正常,专项偿债账户运作正常。

### (二) 17 星城 01

本期债券的起息日为 2017 年 3 月 13 日。本期债券的付息日期为 2018 年至 2022 年每年的 3 月 13 日。若投资者行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年每年的 3 月 13 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,顺延期间不另计息。

发行人于 2020 年 3 月 13 日进行了回售,回售结果为 2000 万元,发行人对回售金额进行了支付。发行人分别于 2019 年 3 月 13 日和 2020 年 3 月 13 日进行了第 2 次和第 3 次利息支付,按募集说明书相关承诺执行,不存在违约或延迟支付利息的情况。截至本报告出具日,“17 星城 01”债券利息偿付正常,专项偿债资金账户运作正常。

### (三) 19 星发 01

本期债券的起息日为 2019 年 10 月 28 日。本期债券的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 10 月 28 日。若投资者行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 10 月 28 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,顺延期间不另计息。

发行人已于 2020 年 10 月 28 日进行了第 1 次利息支付,按募集说明书相关

承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。截至本报告出具日，“19 星发 01”债券利息偿付正常，专项偿债资金账户运作正常。

#### **（四）20 星发 01**

本期债券的起息日为 2020 年 3 月 2 日。本期债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 3 月 2 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 2 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，顺延期间不另计息。

发行人已于 2021 年 3 月 2 日进行了第 1 次利息支付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。截至本报告出具日，“20 星发 01”债券利息偿付正常，专项偿债资金账户运作正常。

#### **（五）20 星发 02**

本期债券的起息日为 2020 年 5 月 27 日。本期债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 5 月 27 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 5 月 27 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，顺延期间不另计息。

发行人已于 2021 年 5 月 27 日进行了第 1 次利息支付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。截至本报告出具日，“20 星发 02”债券利息偿付正常，专项偿债资金账户运作正常。

#### **（六）20 星发 03**

本期债券的起息日为 2020 年 11 月 24 日。本期债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 24 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，顺延期间不另计息。截至目前，本期债券尚未付息。

## 第八章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

## 第九章 本次公司债券跟踪评级

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2020 年 11 月 5 日对发行人出具的《长沙县星城发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字[2020]1753D 号），发行人长期主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；本期债券信用等级为 AA+。除本期债券外，报告期内发行人发行的其他各期公司债券均未进行信用评级。

## 第十章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人

2020 年度，发行人指定的负责处理与本次公司债券相关事务专人为邓彬彬。  
2020 年度未发生变更。

## 第十一章 其他情况

### 一、募集说明书约定其他义务执行情况

报告期内，发行人没有发生公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

### 二、其他重大事项

报告期内发行人发生 4 项重大事项，具体情况参见下表。

序号	重大事项类型	临时公告披露日期
(一)	其他事项	2020 年 1 月 17 日
(二)	发行人涉及重大诉讼、仲裁	2020 年 2 月 24 日
(三)	发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	2020 年 8 月 31 日
(四)	发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	2020 年 11 月 17 日

(一) 公司根据相关文件无偿接受了 4 家长沙县县属国有企业的股权，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

(二) 公司涉及与湖南兆坤投资集团有限公司之间项目合作的重大诉讼事项。为保障公司合法权益，发行人已就星沙农商行的执行向法院提出执行异议，法院作出执行裁定书（2019 湘 0121 执异 50 号）驳回发行人的异议请求。目前，发行人向法院提起异议之诉，请求排除执行并确认回购资产所有权，案件已立案。截至目前，该案件法院已出判决，判决书暂未生效。发行人已根据判决结果向法院提交了执行异议。

(三) 截至 2019 年末，发行人经审计的净资产总额 209.24 亿元，2019 年末借款余额 145.75 亿元。截至 2020 年 6 月末，发行人借款余额 201.17 亿元，2020 年度累计新增借款 55.42 亿元，占上年末净资产的比例为 26.49%。上述新增借款符合相关法律法规的规定，主要系公司为加快推进长沙县各类新建项目的建设相

应扩大融资规模所致。

（四）根据发行人股东长沙县人民政府出具的《关于范赛乐等同志职务任免的通知》和《长沙县人民政府关于长沙县星城发展集团董事会和监事会人员的批复》，为完善公司法人治理结构，对公司董事会成员、监事会成员和公司总经理进行调整。截至目前，上述事项已经完成工商变更登记手续。本次公司董事会、监事会成员和总经理的变动属于正常人事变动，不会对本公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，对公司董事会、监事会和经营管理层的有效性不会产生影响。上述人事变动后公司治理结构仍符合法律规定和公司章程规定。

发行人对上述重大事项披露了临时公告，财信证券同时出具了受托管理临时事务报告。

### **三、对债券持有人权益有重大影响的其他事项**

报告期内发行人未出现对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（本页无正文，为《长沙县星城发展集团有限公司非公开发行公司债券受托管理事务报告（2020年度）》之盖章页）

债券受托管理人：财信证券有限责任公司

2021年6月30日

