

债券简称：21 长发 01
债券简称：21 长发 02
债券简称：21 长发 03
债券简称：21 长发 06
债券简称：21 长发 07

债券代码：175886.SH
债券代码：175887.SH
债券代码：188147.SH
债券代码：188911.SH
债券代码：188909.SH

长沙城市发展集团有限公司

（湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼）

公司债券受托管理事务报告 （2021 年度）

债券受托管理人：

国泰君安证券股份有限公司



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2022 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《长沙城市发展集团有限公司（作为“发行人”）与国泰君安证券股份有限公司（作为“债券受托管理人”）关于长沙城市发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及长沙城市发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制。

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国泰君安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 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	1
第二章 发行人 2021 年度经营和财务状况.....	13
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	20
第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况.....	22
第五章 债券持有人会议召开情况.....	23
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况.....	24
第七章 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.....	25
第八章 本期债券的信用评级情况.....	26
第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	27
第十章 发行人偿债能力和意愿分析.....	28
第十一章 其他事项.....	29

第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、发行人名称

中文名称：长沙城市发展集团有限公司

英文名称：Changsha City Development Group Co., Ltd

二、本次公司债券的核准文件和核准规模

1、发行人于2020年9月14日在湘江时代1504会议室召开董事会，会议审议并通过了本次债券发行的方案。

2、发行人唯一股东长沙市国有资产监督管理委员会于2020年11月23日作出股东决定，审议并通过了本次发行的方案，并授权发行人董事会办理本次债券发行的具体事宜。

3、经中国证监会于2021年2月18日签发的《关于同意长沙城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2021】539号），公司获批公开发行面值不超过50亿元（含50亿元）的公司债券。

21长发01的发行工作于2021年3月19日开始，实际发行规模6亿元，票面利率为4.90%；21长发02的发行工作于2021年3月19日开始，实际发行规模9亿元，票面利率为4.08%；21长发03的发行工作于2021年5月21日开始，实际发行规模15亿元，票面利率为4.45%；21长发06的发行工作于2021年10月20日开始，实际发行规模15亿元，票面利率为4.39%；21长发07的发行工作于2021年10月20日开始，实际发行规模5亿元，票面利率为3.73%。

三、本次公司债券的主要条款

（一）21长发01

1、发行主体：长沙城市发展集团有限公司

2、债券名称：长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）。

3、发行规模：本期债券发行规模为人民币6亿元。

4、债券期限：本期债券期限为10年期，可与21长发02双向互拨，回拨比例

不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将由公司与簿记管理人根据网下利率询价结果，在预设的利率区间内以簿记建档方式确定。

6、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

7、发行价格：本期债券按面值平价发行。

8、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登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购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。

9、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。

10、起息日：本期债券的起息日为2021年3月23日。

11、付息债券登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：本期债券的付息日期为2022年至2031年每年的3月23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。

13、到期日：本期债券的到期日期为2031年3月23日。

14、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2031年3月23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。

16、计息期限：本期债券的计息期限为2021年3月23日至2031年3月23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。

17、还本付息方式及支付金额：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。本期债券于

每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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安排按照证券登记机构的相关规定办理。

19、担保情况：本期债券无担保。

20、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

22、联席主承销商：本公司聘请财达证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

23、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

24、承销方式：本期债券以余额包销的方式承销。

25、拟上市交易场所：上海证券交易所。

26、质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

27、募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还公司债券。

28、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。

（二）21长发02

1、发行主体：长沙城市发展集团有限公司

2、债券名称：长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

3、发行规模：本期债券发行规模为人民币9亿元。

4、债券期限：本期债券期限为5年期，可与21长发01双向互拨，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将由公司与簿记管理人根据网下利率询价结果，在预设的利率区间内以簿记建档方式确定。

6、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

7、发行价格：本期债券按面值平价发行。

8、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登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购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。

9、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。

10、起息日：本期债券的起息日为2021年3月23日。

11、付息债券登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：本期债券的付息日期为2022年至2026年每年的3月23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。

13、到期日：本期债券的到期日期为2026年3月23日。

14、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2026年3月23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。

16、计息期限：本期债券的计息期限为2021年3月23日至2026年3月23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。

17、还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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安排按照证券登记机构的相关规定办理。

19、担保情况：本期债券无担保。

20、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

22、联席主承销商：本公司聘请财达证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

23、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

24、承销方式：本期债券以余额包销的方式承销。

25、拟上市交易场所：上海证券交易所。

26、质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

27、募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还公司债券。

28、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。

（三）21长发03

- 1、发行主体：长沙城市发展集团有限公司
- 2、债券名称：长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。
- 3、发行规模：本期债券发行规模为人民币15亿元。
- 4、债券期限：本期债券期限为10年期。
- 5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将由公司与簿记管理人根据网下利率询价结果，在预设的利率区间内以簿记建档方式确定。
- 6、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。
- 7、发行价格：本期债券按面值平价发行。
- 8、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登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购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。
- 9、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。
- 10、起息日：本期债券的起息日为2021年5月25日。
- 11、付息债券登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。
- 12、付息日：本期债券的付息日期为2022年至2031年每年的5月25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。
- 13、到期日：本期债券的到期日期为2031年5月25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。
- 14、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。
- 15、兑付日：本期债券的兑付日为2031年5月25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。

16、计息期限：本期债券的计息期限为2021年5月25日至2031年5月25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。

17、还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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安排按照证券登记机构的相关规定办理。

19、担保情况：本期债券无担保。

20、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

22、联席主承销商：本公司聘请财达证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

23、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

24、承销方式：本期债券以余额包销的方式承销。

25、拟上市交易场所：上海证券交易所。

26、质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

27、募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还公司债券。

28、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。

（四）21长发06

1、发行主体：长沙城市发展集团有限公司

2、债券名称：长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）。

3、发行规模：本期债券发行规模为人民币15亿元。

4、债券期限：本期债券期限为10年期，可与21长发07双向互拨，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将由公司与簿记管理人根据网下利率询价结果，在预设的利率区间内以簿记建档方式确定。

6、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

7、发行价格：本期债券按面值平价发行。

8、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登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购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。

9、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。

10、起息日：本期债券的起息日为2021年10月22日。

11、付息债券登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：本期债券的付息日期为2022年至2031年每年的10月22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。

13、到期日：本期债券的到期日期为2031年10月22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。

14、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2031年10月22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。

16、计息期限：本期债券的计息期限为2021年10月22日至2031年10月22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。

17、还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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安排按照证券登记机构的相关规定办理。

19、担保情况：本期债券无担保。

20、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

22、联席主承销商：本公司聘请财达证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

23、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

24、承销方式：本期债券以余额包销的方式承销。

25、拟上市交易场所：上海证券交易所。

26、质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券质押式回购相关申请尚

需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

27、募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还公司债券本金。

28、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) 21长发07

1、发行主体：长沙城市发展集团有限公司

2、债券名称：长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）。

3、发行规模：本期债券发行规模为人民币5亿元。

4、债券期限：本期债券期限为5年期，可与21长发06双向互拨，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将由公司与簿记管理人根据网下利率询价结果，在预设的利率区间内以簿记建档方式确定。

6、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

7、发行价格：本期债券按面值平价发行。

8、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登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购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。

9、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本期发行公司债券不向发行人股东优先配售。

10、起息日：本期债券的起息日为2021年10月22日。

11、付息债券登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：本期债券的付息日期为2022年至2026年每年的10月22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。

13、到期日：本期债券的到期日期为2026年10月22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。

14、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2026年10月22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。

16、计息期限：本期债券的计息期限为2021年10月22日至2026年10月22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。

17、还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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安排按照证券登记机构的相关规定办理。

19、担保情况：本期债券无担保。

20、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

22、联席主承销商：本公司聘请财达证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

23、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与牵头主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

24、承销方式：本期债券以余额包销的方式承销。

25、拟上市交易场所：上海证券交易所。

26、质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

27、募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还公司债券本金。

28、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。

四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本次债券受托管理人，按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

第二章 发行人 2021 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：长沙城市发展集团有限公司

法定代表人：邹春林

成立日期：2019 年 09 月 20 日

注册资本：5,000,000 万元人民币

实缴资本：3,724,132 万元人民币

所属行业：公共设施管理业

住所：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼

邮编：410000

信息披露事务负责人：陈颖

联系电话：0731-88222987

统一社会信用代码：91430100MA4QRRXQ1G

经营范围：城市公共基础设施项目投资、建设、运营和管理；不动产开发、经营及配套建设；土地管理服务；实业投资；高科技产业投资；股权投资；项目投资；创业投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；医疗领域投资；养老产业策划、咨询；资本管理；资产管理（不含代客理财）；融资租赁服务；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；贸易代理；物业管理；酒店管理；商业管理；企业总部管理；健康管理；新能源汽车租赁；新能源汽车运营；基础软件开发；信息系统集成服务；水资源管理；水能源开发利用；水污染治理；房屋租赁；会议及展览服务；国有资产经营管理。（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2021年度经营情况

1、营业收入分析

最近三年，公司主营业务收入结构如下所示：

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发及出让	855,381.75	25.52	1,107,253.22	36.39	1,227,187.76	45.68
房地产销售	233,839.04	6.98	158,483.47	5.21	142,558.64	5.31
水费及污水处理	251,110.21	7.49	228,719.68	7.52	203,426.32	7.57
工程结算	229,433.59	6.85	187,068.20	6.15	172,004.46	6.40
商品销售	1,571,800.44	46.90	1,172,307.98	38.53	740,213.99	27.55
资产运营及其他	209,686.74	6.26	188,821.46	6.21	201,336.81	7.49
主营业务收入	3,351,251.78	100.00	3,042,654.01	100.00	2,686,727.98	100.00

2019-2021 年度，发行人主营业务收入分别实现 2,686,727.98 万元、3,042,654.01 万元和 3,351,251.78 万元，收入整体保持稳定上升趋势。发行人主营业务收入主要来源为商品销售收入、土地开发及出让收入和水费及污水处理收入。

2019-2021 年度，发行人土地开发及出让收入分别实现 1,227,187.76 万元、1,107,253.22 万元和 855,381.75 万元，报告期内保持相对稳定。

2021 年度公司房地产销售业务板块的营业收入比上年同期增长 47.55%，主要系近年来长沙市房地产需求潜力大，发行人房产销售收入增加，然而发行人目前已完工的房产开发项目已进入尾盘销售期，此外发行人还有多个在建的房产开发项目将于 2025 年前陆续完工，随着项目建设的推进，房产销售业务板块的成本上升所致。预计未来随着在建项目完工后进入销售阶段，公司房地产销售业务板块的收入会有所上升。

2019-2021 年度，发行人水费及污水处理收入分别实现 203,426.32 万元、228,719.68 万元和 251,110.21 万元，报告期内保持相对稳定。

2019-2021 年度，发行人商品销售收入分别实现 740,213.99 万元、1,172,307.98 万元和 1,571,800.44 万元。2021 年度公司商品销售业务板块的营业收入比上年同期增长 34.08%，主要系先导能源开展与大型央企的互采互供、罐区用油等全面战略合

作使燃油销售收入增长,同时随着商品销售规模的增加,运营及采购成本上升所致,公司商品销售业务板块的收入增长与成本相匹配。

2、营业成本分析

最近三年,公司的主营业务成本构成如下表格所示:

单位:万元

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发及出让	815,921.34	27.30	1,043,292.93	38.73	1,190,920.60	48.71
房地产销售	187,847.58	6.29	108,767.25	4.04	129,508.03	5.30
水费及污水处理	161,949.54	5.42	144,580.53	5.37	141,550.17	5.79
工程结算	171,117.71	5.73	152,412.02	5.66	130,899.77	5.35
商品销售	1,525,546.92	51.05	1,138,756.60	42.27	727,226.10	29.74
资产运营及其他	125,993.13	4.22	105,941.86	3.93	124,810.97	5.10
主营业务成本	2,988,376.21	100.00	2,693,751.19	100.00	2,444,915.64	100.00

2019-2021年度,发行人主营业务成本分别为2,444,915.64万元、2,693,751.19万元和2,988,376.21万元。2019-2021年度,发行人主营业务成本主要来源为商品销售成本和土地开发及出让成本。

2019-2021年度,发行人土地开发及出让成本分别为1,190,920.60万元、1,043,292.93万元和815,921.34万元,在主营业务成本中的占比分别为48.71%、38.73%和27.30%,与营业收入的增减保持一致趋势。

2019-2021年度,商品销售成本分别为727,226.10万元、1,138,756.60万元和1,525,546.92万元,在主营业务成本中的占比分别为29.74%、42.27%和51.05%,与营业收入的增减保持一致趋势。

3、营业利润与利润率分析

单位:万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地开发及出让	39,460.41	4.61	63,960.29	5.78	36,267.16	2.96
房地产销售	45,991.46	19.67	49,716.22	31.37	13,050.61	9.15
水费及污水处理	89,160.67	35.51	84,139.15	36.79	61,876.15	30.42
工程结算	58,315.88	25.42	34,656.18	18.53	41,104.69	23.90
商品销售	46,253.52	2.94	33,551.38	2.86	12,987.89	1.75
资产运营及其他	83,693.61	39.91	82,879.60	43.89	76,525.84	38.01
主营业务毛利润	362,875.57	10.83	348,902.82	11.47	241,812.34	9.00

2019-2021 年度，发行人主营业务毛利润分别实现 241,812.34 万元、348,902.82 万元和 362,875.57 万元，毛利润基本保持稳定。2019-2021 年度，发行人营业毛利率分别为 9.00%、11.47% 和 10.83%，报告期内保持相对稳定。

2019-2021 年度，土地开发及出让毛利润分别为 36,267.16 万元、63,960.29 万元和 39,460.41 万元，同期该板块毛利率分别为 2.96%、5.78% 和 4.61%，呈现波动上升态势。

2019-2021 年度，房地产销售毛利润分别为 13,050.61 万元、49,716.22 万元和 45,991.46 万元，同期该板块毛利率分别为 9.15%、31.37% 和 19.67%，报告期内存在一定的起伏。

2019-2021 年度，水费及污水处理毛利润分别为 61,876.15 万元、84,139.15 万元和 89,160.67 万元，同期该板块毛利率分别为 30.42%、36.79% 和 35.51%，报告期内保持相对稳定。

2019-2021 年度，工程结算毛利润分别为 41,104.69 万元、34,656.18 万元和 58,315.88 万元，同期该板块毛利率分别为 23.90%、18.53% 和 25.42%，报告期内保持相对稳定。

2019-2021 年度，商品销售毛利润分别为 12,987.89 万元、33,551.38 万元和 46,253.52 万元，同期该板块毛利率分别为 1.75%、2.86%和 2.94%，报告期内保持相对稳定。

2019-2021 年度，资产运营及其他毛利润分别为 76,525.84 万元、82,879.60 万元和 83,693.61 万元，同期该板块毛利率分别为 38.01%、43.89%和 39.91%，报告期内保持相对稳定。

三、 发行人2021年度财务情况

根据发行人2021年年度报告，截至2021年12月31日，发行人总资产达 24,349,626.68 万元，较2020年末增加1,130,254.3 万元，增幅为4.87%；净资产为 10,709,693.62 万元，较2020年末增加433,392.28 万元，增幅为4.22%，其中归属于母公司股东权益合计为9,534,634.39 万元，较2020年末增加364,400.13 万元，增幅为 3.97%。公司2021年实现营业收入3,408,771.24 万元，较2020年增加328,311.86 万元，增幅为10.66%；实现净利润163,060.97 万元，较2020年增加9,119.54 万元，增幅为 5.92%。

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产合计	24,349,626.68	23,219,372.38
负债合计	13,639,933.06	12,943,071.04
归属于母公司股东的权益合计	9,534,634.39	9,170,234.26
所有者权益	10,709,693.62	10,276,301.34

发行人 2021 年末总资产 24,349,626.68 万元,较 2020 年增长 1,130,254.3 万元,涨幅 4.87%，主要原因为发行人存货和其他非流动金融资产增加所致。

发行人 2021 年末总负债 13,639,933.06 万元，较 2020 年增长 696,862.02 万元，涨幅 5.38%，主要原因为发行人长期借款和长期应付款增加所致。

发行人 2021 年末所有者权益 10,709,693.62 万元，较 2020 年增长 433,392.28 万元，涨幅 4.22%，主要原因为公司本年度其他综合收益增加所致。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	3,408,771.24	3,080,459.38
营业利润	192,761.48	173,234.82
利润总额	193,342.73	182,106.39
净利润	163,060.97	153,941.43
归属于母公司所有者的净利润	127,176.11	143,220.62

发行人 2021 年度营业收入 3,408,771.24 万元，较 2020 年度增长 328,311.86 万元，涨幅 10.66%，主要原因为本年度发行人商品销售收入和工程结算收入增长较快所致。

发行人 2021 年度营业利润 192,761.48 万元，较 2020 年度增长 19,526.66 万元，涨幅 11.27%，主要原因为本年度工程结算和商品销售业务规模扩大，收入增长，结转营业利润较多所致。

发行人 2021 年度利润总额 193,342.73 万元，较 2020 年度增长 11,236.34 万元，涨幅 6.17%，主要原因为本年度市政工程开发收入以及资产运营业务规模扩大，收入增长，利润总额相应增长所致。

发行人 2021 年度净利润 163,060.97 万元，较 2020 年度增长 9,119.54 万元，涨幅 5.92%，主要原因为本年度市政工程开发收入以及资产运营业务规模扩大，收入增长，净利润相应增长所致。

发行人 2021 年度归属于母公司所有者的净利润 127,176.11 万元，较 2020 年度减少 16,044.51 万元，降幅 11.20%，主要原因为本年度少数股东损益有所增加所致。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	334,032.09	471,439.56
投资活动产生的现金流量净额	-940,958.18	-1,519,932.42
筹资活动产生的现金流量净额	805,755.86	483,052.84

发行人2021年度经营活动产生的现金流量净额334,032.09万元，较2020年度减少137,407.47万元，降幅29.15%，主要原因为2021年购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

发行人2021年度投资活动产生的现金流量净额-940,958.18万元，较2020年度增加578,974.24万元，增幅38.09%，主要原因为部分项目逐渐进入回报期，收回投资收到的现金增加所致。

发行人2021年度筹资活动产生的现金流量净额805,755.86万元，较2020年度增加322,703.02万元，增幅66.80%，主要原因为2021年取得借款收到的现金有所增加所致。

4、主要财务指标

主要财务指标	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动比率	2.42	1.91
速动比率	1.00	0.78
资产负债率	56.02%	55.74%
EBITDA利息保障倍数	2.79	2.95
贷款偿还率	100%	100%
利息偿付率	100%	100%

发行人2021年度流动比率、速动比率分别为2.42、1.00；资产负债率56.02%，较2020年略有上升；EBITDA利息保障倍数2.79，较2020年略有下降。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本次公司债券募集资金情况

发行人已在中国农业银行股份有限公司湖南湘江新区分行、中信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分行、中国建设银行股份有限公司长沙华兴支行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及中国农业银行股份有限公司湖南湘江新区分行、中信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分行、中国建设银行股份有限公司长沙华兴支行已按照相关规定签署了本次债券募集资金三方监管协议。

发行人于2021年3月19日完成长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)和长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)公司债券发行，基础发行规模分别为人民币6亿元和9亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人及主承销商国泰君安证券股份有限公司共同出具了《长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集资金到账确认书》。

发行人于2021年5月21日完成长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)公司债券发行，基础发行规模为人民币15亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人及主承销商国泰君安证券股份有限公司共同出具了《长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)募集资金到账确认书》。

发行人于2021年10月20日完成长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)和长沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)公司债券发行，基础发行规模分别为人民币15亿元和5亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人及主承销商国泰君安证券股份有限公司共同出具了《长

沙城市发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)募集资金到账确认书》。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

(一) 募集资金使用基本情况

根据本次债券募集说明书中募集资金运用计划，本次债券募集资金已全部用于偿还发行人前次公司债券。

1、21长发01/21长发02

截止本报告出具日，21长发01和21长发02募集资金实际使用情况如下：

单位：亿元

序号	债务名称	发行时间	兑付时间	募集资金使用情况
1	16先导02	2016-04-07	2021-04-07	15.00
合计		-	-	15.00

2、21长发03

截止本报告出具日，21长发03募集资金实际使用情况如下：

单位：亿元

序号	债务名称	发行时间	兑付时间	募集资金使用情况
1	16 先导 03	2016-06-07	2021-06-07	15.00
合计		-	-	15.00

3、21长发06/21长发07

截止本报告出具日，21长发06和21长发07募集资金实际使用情况如下：

单位：亿元

序号	债务名称	发行时间	兑付时间	募集资金使用情况
1	16 先导 05	2016-10-28	2021-10-28	20.00
合计		-	-	20.00

第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

2021年度，发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开情况

2021年度，本期债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

截至2021年12月31日，本期公司债券在报告期内无需偿还利息，偿债安排及偿债保障措施运行良好。

第七章 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

无。

第八章 本期债券的信用评级情况

一、“21 长发 01/21 长发 02”跟踪评级情况

大公国际资信评估有限公司于 2021 年 6 月 30 日出具了信用评级报告。发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为 AAA，“21 长发 01”和“21 长发 02”信用等级为 AAA。大公国际资信评估有限公司预计将于 2022 年 6 月底前披露最新评级报告。

二、“21 长发 03”跟踪评级情况

大公国际资信评估有限公司于 2021 年 6 月 30 日出具了信用评级报告。发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为 AAA，“21 长发 03”信用等级为 AAA。大公国际资信评估有限公司预计将于 2022 年 6 月底前披露最新评级报告。

三、“21 长发 06/21 长发 07”跟踪评级情况

大公国际资信评估有限公司于 2021 年 10 月 19 日出具了信用评级报告。发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为 AAA，“21 长发 06”和“21 长发 07”信用等级为 AAA。大公国际资信评估有限公司预计将于 2022 年 6 月底前披露最新评级报告。

第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、 对外担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额 26.30 亿元，占净资产的比例为 2.46%，占比较小。

二、 涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2021 年 12 月 31 日，公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

三、 相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人未发生变动。

第十章 发行人偿债能力和意愿分析

一、 发行人偿债意愿情况

2021年，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、 发行人偿债能力分析

表：发行人偿债能力指标

主要财务指标	2021年12月31日	2020年12月31日
流动比率	2.42	1.91
速动比率	1.00	0.78
资产负债率	56.02%	55.74%
EBITDA利息保障倍数	2.79	2.95

最近两年，公司合并口径的资产负债率分别为55.74%和56.02%，基本保持稳定。最近两年，公司流动比率分别为1.91和2.42，速动比率分别为0.78和1.00，从报告期各期末流动比率和速动比率来看，公司资产流动性好，能够确保各类流动负债的正常支付，短期偿债能力较强。最近两年，公司EBITDA利息倍数分别为2.95和2.79，EBITDA对利息覆盖程度良好。公司资产以货币资金等流动性较强的资产为主，此外公司具有多渠道的融资方式，因此公司整体偿债能力较高，偿债风险较低。截至2021年末，公司生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第十一章 其他事项

序号	重大事项	是否发生	是否公司偿债能力产生影响
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否	否
2	债券信用评级发生变化；	否	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；	否	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；	否	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否	否
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否	否
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否	否

国泰君安证券作为本次债券受托管理人，按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

（本页无正文，为《长沙城市发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告
（2021 年度）》之签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2022 年 6 月 29 日

