

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
(2022 年度)

受托管理人



二〇二三年六月

重要声明

财信证券股份有限公司（以下简称“财信证券”，原名“财信证券有限责任公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2023年4月对外披露的长沙县星城发展集团有限公司2022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，不得用作其他任何用途。

目 录

重要声明	1
第一章 本次债券概况	5
第二章 受托管理人履行职责情况	25
第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况	26
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况	30
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	34
第六章 发行人偿债意愿和能力分析	35
第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	37
第八章 本次债券本息偿付情况	38
第九章 债券持有人会议召开的情况	41
第十章 本次公司债券跟踪评级	42
第十一章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人	43
第十二章 其他情况	44

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	财信证券股份有限公司，原财信证券有限责任公司
本报告	指	长沙县星城发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 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（2022 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）、长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）、长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）、长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
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）
21 星发 01	指	长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
21 星发 02	指	长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公

		司债券（第一期）
22 星发 01	指	长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
22 星发 02	指	长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
报告期	指	2022 年度
上年同期	指	2021 年度
最近两年	指	2021 年、2022 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 本次债券概况

一、核准文件和核准规模

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。

长沙县星城发展集团有限公司于2021年经上海证券交易所出具的上证函[2021]1856号文核准发行不超过人民币15亿元非公开发行公司债券。

二、公司债券的主要条款

（一）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：财信证券股份有限公司。

（二）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：财信证券股份有限公司；

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，用于偿还有息债务。本期债券发行后，发行人综合公司的资金需求及借款到期状况等因素，将99,700.00 万元募集资金净额在补充流动资金与偿还借款中作出调整，并进行了相关的信息披露。

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。

（三）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：财信证券股份有限公司；

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。

（四）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：财信证券股份有限公司；

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。

（五）21 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 2021 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，本期债券为第二期发行，本期债券发行规模为不超过 11 亿元（含 11 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，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：财信证券股份有限公司；

12、联席主承销商：中泰证券股份有限公司；

13、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；

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、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；

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【2021】年【3】月【17】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【2022】年至【2026】年每年的【3】月【17】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【2022】年至【2024】年每年的【3】月【17】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【2026】年【3】月【17】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【2024】年【3】月【17】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【2021】年【3】月【17】日至【2026】年【3】月【16】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【2021】年【3】月【17】日至【2024】年【3】月【16】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：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+；

25、增信措施：本期债券无担保。

26、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销；

27、拟上市地：上海证券交易所；

28、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；

29、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟 1.00 亿元用于疫情防控相关支出，用于支持北京师范大学长沙附属学校建设工程复工复产，10.00 亿元用于偿还公司债务；

30、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）21 星发 02

1、发行人全称：长沙县星城发展集团有限公司；

2、债券全称：长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）；

3、注册文件：发行人于 2021 年 11 月 15 日获上海证券交易所出具的《关于对长沙县星城发展集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2021〕1856 号），注册规模为不超过 15 亿元；

4、发行金额：本次发行的公司债券总额为不超过人民币 15.00 亿元（含 15.00 亿元），分期发行，本期债券为首期发行，本期债券发行金额为不超过人民币 15.00 亿元（含 15.00 亿元）；

5、债券期限：本期债券的期限为 5 年期，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、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行；

7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券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共同协商确定。

本期债券设置发行人调整票面利率选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

8、发行对象：符合《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者，不含个人投资者，发行对象不超过 200 人；

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行；

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式进行承销；

11、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息；

- 12、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金；
- 13、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于普通债务；
- 14、增信措施：本期债券无担保；
- 15、信用评级机构及信用评级结果：本期债券未聘请资信评级机构进行信用评级评定；
- 16、募集资金用途：本期债券的募集资金拟全部用于偿还发行人存量公司债券本金；
- 17、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购；
- 18、债券形式：本期债券为实名制记账式。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，债券持有人可按照有关规定进行债券的转让等操作；
- 19、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 11 月 23 日。
- 20、利息登记日：为每年付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在的计息年度的利息；
- 21、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 11 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）。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 2022 年至 2024 年每年的 11 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）；
- 22、本金兑付日：本期债券的本金兑付日为 2026 年 11 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 2024 年 11 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；顺延期间兑付款项不另计利息）；
- 23、计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 11 月 23 日至 2026 年 11 月 22 日。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计息期限为 2021 年 11 月 23 日至 2024 年 11 月 22 日；

24、支付方式：本期债券本息支付将按照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登记机构的相关规定办理。

25、专项账户：发行人承诺将为本期债券开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

26、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；

27、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本期债券的主承销商、簿记管理人和债券受托管理人为财信证券股份有限公司

28、联席主承销商：本期债券的联席主承销商为西部证券股份有限公司；

29、备案安排：主承销商将在发行完成后五个工作日内向中国证券业协会备案；

30、债券的发行与转让：本期发行的债券将申请在上海证券交易所挂牌和转让。本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券挂牌转让的申请；

31、登记、托管机构：本期债券将在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理登记；

32、募集资金使用情况披露事宜：根据《债券受托管理协议》的约定，在本期债券存续期内，债券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，并且债券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；

33、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。

（七）22 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 2022 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，本期债券为第三期发行，本期债券发行规模为不超过 4.80 亿元（含 4.80 亿元）；

4、发行方式：本期债券采取面向专业投资者公开发行的方式；

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、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、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：财信证券股份有限公司；

9、联席主承销商：中泰证券股份有限公司；

10、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；

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、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；

13、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；

14、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务；

15、起息日：本期债券起息日为【2022】年【2】月【22】日；

16、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）；

17、付息日：付息日为【2023】年至【2027】年每年的【2】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）。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【2023】年至【2025】年每年的【2】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）；

18、兑付日期：本金兑付日为【2027】年【2】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）。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【2025】年【2】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）；

19、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；

20、计息期限：自【2022】年【2】月【22】日至【2027】年【2】月【21】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【2022】年【2】月【22】日至【2025】年【2】月【21】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）；

21、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；

22、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+；具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

23、增信措施：本期债券无担保。

24、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销；

25、拟上市地：上海证券交易所；

26、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；

27、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还存量公司债券本金；具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

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。

29、质押式回购安排：根据中国证券登记结算有限公司《关于发布<质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）>有关事项的通知》，本期债券预计不符合进行质押式回购交易的基本条件，认购人不能进行质押式回购交易；

（八）22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2022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，本期债券为第四期发行，本期债券发行规模为不超过12.20亿元（含12.20亿元）；

4、发行方式：本期债券采取面向专业投资者公开发行的方式；

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、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、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：财信证券股份有限公司；

9、联席主承销商：中泰证券股份有限公司；

10、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；

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、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；

13、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；

14、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务；

15、起息日：本期债券起息日为【2022】年【9】月【21】日；

16、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）；

17、付息日：付息日为【2023】年至【2027】年每年的【9】月【21】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【2023】年至【2025】年每年的【9】月【21】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）；

18、兑付日期：本金兑付日为【2027】年【9】月【21】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【2025】年【9】月【21】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）；

19、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；

20、计息期限：自【2022】年【9】月【21】日至【2027】年【9】月【20】日。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【2022】年【9】月【21】日至【2025】年【9】月【20】日；

21、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；

22、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级。

23、增信措施：本期债券无担保。

24、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销；

25、拟上市地：上海证券交易所；

26、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；

27、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人各类有息债务。

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。

29、质押式回购安排：根据中国证券登记结算有限公司《关于发布<质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）>有关事项的通知》，本期债券预计不符合进行质押式回购交易的基本条件，认购人不能进行质押式回购交易；

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，本期债券受托管理人未发生变更，为财信证券股份有限公司。财信证券与发行人不存在利益冲突，严格按照《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》、《募集说明书》、《受托管理协议》、财信证券关于公司债券受托管理相关制度的规定和约定履行了债券受托管理人各项职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，对发行人资信状况、募集资金管理使用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

同时财信证券督导发行人及时披露相关重大事项和 2022 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 2022 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：长沙县星城发展集团有限公司

住所：湖南省长沙县星沙街道东升路52号

注册资本：1,000,000.00万元

法定代表人：何硕

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）

成立日期：2001年12月25日

统一社会信用代码：91430121707292174T

二、发行人 2022 年度经营情况

发行人 2022 度财务报告由中勤万信会计师事务所（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（勤信审字【2023】第 0230 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。

2022年，发行人实现营业收入182,799.15万元，其中工程建设业务收入59,346.45万元，占营业收入比重为32.47%，土地整理与开发收入45,285.24万元，占营业收入比重为24.77%，物业管理收入1,266.10万元，占营业收入比重为0.69%，租赁业务收入5,618.45万元，占营业收入比重为3.07%，其他业务收入为71,282.90万元，占营业收入比重为39.00%。

（一）主营业务收入变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)	变动原因
工程建设	59,346.45	46,283.73	28.22	
土地整理与开发	45,285.24	185,591.43	-75.60	注 1
物业管理	1,266.10	2,087.62	-39.35	注 2
租赁	5,618.45	9,554.00	-41.19	注 2
其他	71,282.90	4,434.54	1,507.45	注 3
合计	182,799.15	247,951.33	-26.28	

注 1、土地开发整理业务：发行人土地开发整理业务 2022 年度的营业收入和成本同比降幅均在 30%以上，主要系本年度在宏观政策调控下，区域土地一级市场行情遇冷，导致相关业务收入大幅降低；土地开发业务毛利率同比增幅超 30%，主要系一方面本年度的土地摘牌价格增长，另一方面本年度实现业务收入对应的土地资产在发行人账面的成本较低所致。

注 2、物业管理与租赁业务：本年度物业管理业务收入和毛利率的波动幅度均在 30%以上，租赁业务收入的波动幅度在 30%以上，主要系本年度受到区域经济发展增速放缓影响，发行人名下物业的租赁比例较低所致。

注 3、其他业务：本年度其他业务收入、成本与毛利率的波动幅度均在 30%以上，主要系发行人本年度新增了保障房销售业务收入计入其他业务收入所致。

（二）成本、费用变动情况

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)	变动原因
工程建设	47,216.71	36,600.61	29.01	
土地整理与开发	17,536.18	122,825.04	-85.72	注 1
物业管理	1,604.07	1,420.39	12.93	
租赁	2,917.90	3,239.95	-9.94	

其他	62,230.97	3,046.45	1,942.74	注 2
合计	131,505.82	167,132.45	-21.32	

注 1、土地开发整理业务：本年度实现业务收入对应的土地资产在发行人账面的成本较低所致。

注 2、其他业务：主要系发行人本年度新增了保障房销售业务成本计入其他业务成本所致。

三、发行人 2022 年度财务情况

发行人2022年度主要会计数据和财务指标如下所示：

（一）合并资产负债表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	变动幅度 (%)
流动资产	4,087,635.18	4,114,421.71	-0.65
非流动资产	1,126,566.99	857,986.78	31.30
资产总计	5,214,202.18	4,972,408.49	4.86
流动负债	989,314.77	752,264.70	31.51
非流动负债	1,770,681.08	1,863,831.95	-5.00
负债总计	2,759,995.85	2,616,096.64	5.50
归属于母公司所有者 权益合计	2,441,727.66	2,350,088.86	3.90
少数股东权益	12,478.67	6,222.99	100.53
所有者权益总计	2,454,206.33	2,356,311.84	4.15

注1：发行人非流动资产同比增长31.30%主要系新增购置投资性房地产所致。

注2：发行人流动负债同比增长31.51%主要系发行人新增发行了较大规模的债券所致。

（二）合并利润表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)
营业收入	182,799.15	247,951.33	-26.28

营业利润	23,655.39	21,456.25	10.25
利润总额	23,411.80	21,764.49	7.57
净利润	15,820.78	21,265.05	-25.60
归属于母公司股东的净利润	13,405.10	21,834.61	-38.61

注1：归属于母公司股东的净利润同比降低38.61%主要系发行人报告期盈利规模降低所致。

（三）合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-8,997.87	-18,559.46	-
投资活动产生的现金流量净额	-139,078.35	56,998.24	-
筹资活动产生的现金流量净额	54,349.79	77,881.15	-30.21
期末现金及现金等价物余额	162,883.78	256,610.20	-36.52

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

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[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，其中5,000.00万元用于长沙县疫情防控支出和医疗体系建设，10,000.00万元用于偿还公司债务，5,000.00万元用于补充流动资金；“21星发01”募集资金11亿元，其中1.00亿元用于疫情防控相关支出，即用于支持北京师范大学长沙附属学校建设工程复工复产，10.00亿元用于偿还公司债务；“22星发01”募集资金4.80亿元，募集资金全部用于偿还存量公司债券本金；“22星发02”募集资金12.20亿元，募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人有息债务。

经上海证券交易所出具的上证函[2021]1856号文核准，发行人获准发行总额不超过人民币15亿元的公司债券。“21星发02”募集资金15亿元，募集资金全部用于偿还公司债务。

二、本次债券募集资金实际使用和披露的核查情况

根据发行人公告的募集说明书的相关内容，发行人各期公司债券募集资金用途包括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2022年末，发行人各期债券募集资金使用情况如下：

（一）19 星发 01

2019 年 10 月 28 日，发行人发行了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），本期债券发行总额为人民币 100,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 4.80%。根据募集说明书约定，本期债券募集资金用于偿还公司债务。2021 年 8 月，发行人结合公司债务偿还计划以及资金使用安排等实际情况，根据本期债券募集说明书的约定，对本期债券募集资金用于补充流动资金与偿还有息债务的具体金额进行了调整，并对所偿还的债务类型及明细金额进行了调整。截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。

（二）20 星发 01

2020 年 3 月 2 日，发行人发行了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），本期债券发行总额为人民币 100,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 4.00%。根据募集说明书以及相关公告的约定，本期债券募集资金拟 49,820.15 万元用于补充公司流动资金，拟 50,179.85 万元用于偿还公司债务。截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。

（三）20 星发 02

2020 年 5 月 26 日，发行人发行了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），本期债券发行总额为人民币 100,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 3.60%。根据募集说明书约定，本期债券募集资金用于偿还公司债务和补充流动资金。截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。

（四）20 星发 03

2020 年 11 月 23 日，发行人发行了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），本期债券发行总额为人民币 20,000.00 万元，期限为 5 年期，票面利率为 4.60%。根据募集说明书约定，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。截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。

（五）21 星发 01

2021 年 3 月 15 日，发行人发行了长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面

向专业投资者公开发行人公司债券（第一期），本期债券发行总额为人民币 110,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 4.18%。根据募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟不超过 10,000.00 万元用于长沙县疫情防控支出和医疗体系建设，不超过 100,000.00 万元用于偿还公司债务。截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。

（六）21 星发 02

2021 年 11 月 19 日，发行人发行了长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行人公司债券（第一期），本期债券发行总额为人民币 150,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 3.81%。根据募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人存量公司债券本金。截至 2021 年末，本期债券募集资金已使用 100,000.00 万元用于偿还发行人前期公司债券“16 星城 02”，本期债券募集资金剩余 49,640.00 万元，将全部用于偿还“17 星城 01”的本金。截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。

（七）22 星发 01

2022 年 2 月 18 日，发行人发行了长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期），本期债券发行总额为人民币 48,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 3.28%。根据募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还发行人存量公司债券本金。截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。

（八）22 星发 02

2022 年 9 月 19 日，发行人发行了长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第二期），本期债券发行总额为人民币 122,000.00 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 2.88%。根据募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还发行人各类有息债务。截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。

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 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告披露情况

发行人已按法律法规的要求编制了 2021 年年度报告、2022 年半年度报告及 2022 年年度报告，并将相关定期报告按时披露。

二、临时报告披露情况

报告期内发行人发生 3 项重大事项，具体情况参加下表。

重大事项类型	临时公告披露日期
长沙县星城发展集团有限公司关于董事长、法定代表人及董事发生变更的公告	2022 年 4 月 27 日
长沙县星城发展集团有限公司关于控股股东变更的公告	2022 年 7 月 4 日
长沙县星城发展集团有限公司关于董事及总经理发生变更的公告	2022 年 10 月 11 日

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债能力分析

项目	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	变动幅度 (%)
流动比率 (倍)	4.13	5.47	-24.50
速动比率 (倍)	0.71	1.13	-37.17
资产负债率 (%)	52.93	52.61	0.61
EBITDA (万元)	42,032.07	36,923.67	13.84
EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	-

2021-2022 年末，发行人流动比率分别为 5.47 倍和 4.13 倍，速动比率分别为 1.13 倍和 0.71 倍。报告期内发行人流动比率与速动比率指标出现了一定幅度的下滑，但仍处于合理水平，说明发行人具有良好的短期偿债能力。2021-2022 年末，发行人资产负债率分别为 52.61%和 52.93%，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。2021-2022 年度，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 36,923.67 万元和 42,032.07 万元，EBITDA 全部债务比分别为 0.02 和 0.02，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 2021-2022 年度合并财务报表营业收入分别为 247,951.33 万元和 182,799.15 万元，净利润分别为 21,265.05 万元和 15,820.78 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。

第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、本期债券增信机制执行情况及有效性分析

本期债券无担保。

报告期内，公司相关增信措施未发生变化。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，本期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。

2022 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。

第八章 本次债券本息偿付情况

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）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 日和 2021 年 10 月 28 日进行了第 1 次和第 2 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。并于 2022 年 10 月 28 日进行全额回售，11 月 9 日提前摘牌。

（二）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 日和 2022 年 3 月 2 日进行了第 1 次利息支付和第 2 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。

（三）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 日和 2022 年 5 月 27 日进行了第 1 次利息支付和第 2 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。

（四）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。发行人已于 2021 年 11 月 24 日和 2022 年 11 月 24 日进行了第 1 次利息支付和第 2 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 03”债券利息偿付正常，专项偿债资金账户运作正常。

（五）21 星发 01

本期债券的起息日为 2021 年 3 月 17 日。本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 17 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 17 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 2022 年 3 月 17 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，“21 星发 01”债券利息偿付正常，专项偿债资金账户运作正常。

（六）21 星发 02

本期债券的起息日为 2021 年 11 月 23 日。本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 23 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 11 月 23 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 2022 年 11 月 23 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，“21 星发 02”债券尚未付息，专项偿债资金账户运作正常。

（七）22 星发 01

本期债券的起息日为 2022 年 2 月 22 日。本期债券的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 22 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 2 月 22 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。截至本报告出具日，“22 星发 01”债券尚未付息，专项偿债资金账户运作正常。

（八）22 星发 02

本期债券的起息日为 2022 年 9 月 21 日。本期债券的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 21 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 9 月 21 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。截至本报告出具日，“22 星发 02”债券尚未付息，专项偿债资金账户运作正常。

第九章 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。

第十章 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 2023 年 6 月 21 日对发行人出具的《长沙县星城发展集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2023]跟踪 0758 号），发行人长期主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，维持“20 星发 03”和“21 星发 01”和“22 星发 01”的信用等级为 AA+。

第十一章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人

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，2022年度未发生变动。

第十二章 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、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公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)》之盖章页)

