

长沙城市发展集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)

债券受托管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《长沙城市发展集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安证券提供的资料。国泰君安证券按照《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》、《上海证券交易所公开发行公司债券业务管理暂行办法》、国泰君安证券与发行人签订的《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》等相关规定编制了本报告。

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

第一章 本期债券概况	1
第二章 受托管理人履行职责情况.....	13
第三章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况.....	15
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	19
第五章 发行人信息披露义务履行情况.....	21
第六章 本期债券增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化情况.....	23
第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及本期债券的本息偿付情况	24
第八章 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.....	27
第九章 债券持有人会议召开情况.....	28
第十章 发行人偿债意愿和能力分析.....	29
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	30

第一章 本期债券概况

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、核准文件及核准规模

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、各期债券的主要条款

（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。

第二章 受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券的受托管理人，在 2023 年度按照受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期及不定期跟踪机制，并监督了发行人对本期债券募集说明书所约定义务的执行情况。

一、持续跟进发行人存续期重大事项情况

国泰君安证券每月持续督促发行人排查是否发生重大事项，督促公司及时履行重大事项信息披露义务；辅导和检查公司的定期报告披露情况。同时，国泰君安证券收集存续期工作底稿，并建立债券存续期舆情监测系统，就获悉的重大舆情及时向公司了解情况，并在需要时及时督促公司进行临时信息披露，对公司的各项情况进行持续跟踪。在督促发行人就相关事项及时进行信息披露的同时，国泰君安证券及时披露相应的临时及定期受托管理事务报告，切实履行受托管理义务。

二、督促公司按时偿还公司债券到期利息

在本期债券发行完成后，国泰君安证券履行受托管理义务，于本期债券每个付息日前提示发行人按期开展付息工作。截至本报告出具日，发行人本期债券每年均按时足额完成付息事项。

三、监督公司按照约定合规使用募集资金

国泰君安证券在本期债券存续期内对发行人就本期债券的募集资金使用情况进行监督和指导，提示发行人按照募集说明书等有关约定合规使用本期债券募集资金。截至本报告出具日，发行人本期债券募集资金已使用完毕，不存在募集资金用途变更的情况，募集资金使用符合募集说明书的约定。

四、持续开展存续期内公司债券信用风险管理工作

国泰君安证券在债券存续期内持续开展风险排查工作，风险排查方式主要包括但不限于访谈相关人员、现场走访等，现场排查工作内容主要包括但不限于与发行人领导进行访谈等。访谈及排查工作重点关注发行人整体有息负债及债务结构、资产质量和变现能力、现金流情况、公司治理结构和实际控制人情况、经营

管理层变动、最新财务报表、银行及其他金融机构融资进展、未来业务规划等方面。此外，国泰君安证券定期对本期债券进行信用风险分类监测，并按照相关要求向监管机构报送。

五、远程及线下走访排查

国泰君安证券采取电话沟通、微信沟通、现场检查的形式，对发行人的经营情况、财务状况和偿债能力进行了较为全面的了解，进一步加强与发行人的沟通联系，切实履行受托管理义务。

第三章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况

一、发行人 2023 年经营情况

发行人营业收入的主要构成为土地开发及出让、房地产销售、水费及污水处理、商品销售和资产运营及其他。

2021-2023 年度，发行人营业收入、成本、毛利率等构成情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2023 年度				2022 年度				2021 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
土地开发及出让	78.13	75.88	2.88	17.99	83.05	80.01	3.66	21.61	85.54	81.59	4.62	25.09
房地产销售	32.88	27.29	17.00	7.57	31.25	25.41	18.69	8.13	23.38	18.78	19.67	6.86
水费及污水处理	25.82	16.55	35.9	5.95	25.49	16.68	34.56	6.63	25.11	16.24	35.32	7.37
工程结算	40.26	33.18	17.59	9.27	23.61	19.3	18.25	6.14	22.94	17.11	25.41	6.73
商品销售	209.87	205.1	2.27	48.33	188.82	184.01	2.55	49.14	157.18	152.55	2.95	46.11
燃气	19.63	18.82	4.13	4.52	8.86	8.73	1.47	2.31	7.48	6.84	8.56	2.19
资产运营及其他	20.61	11.02	46.53	4.75	15.7	7.71	50.89	4.09	13.49	5.76	57.3	3.96
租赁	0.78	0.31	60.26	0.18	0.6	0.25	58.33	0.16	0.57	0.22	61.40	0.17
材料销售	2.87	2.79	2.79	0.66	2.4	2.36	1.67	0.62	0	0	0.00	0.00
其他	3.36	1.33	60.42	0.77	4.45	2.93	34.16	1.16	5.18	3.36	35.14	1.52
合计	434.21	392.27	9.66	100.00	384.23	347.38	9.59	100.00	340.87	302.45	11.27	100.00

发行人 2023 年度工程结算板块的营业收入及营业成本较 2022 年度增幅分别为 70.52%和 71.92%，主要系城投子公司去年项目建设规模增加所致。

发行人 2023 年度燃气板块的营业收入及营业成本较 2022 年度增幅分别为 121.56%、115.58%，主要系子公司燃气板块收购新奥燃气后业务规模增加所致。

发行人 2023 年度资产运营及其他板块的营业收入及营业成本较 2022 年度增幅分别为 31.27%、42.93%，公司资产运营及其他业务主要由先导控股集团和市城投集团下属子公司具体运营，具体包括广告业务、房产租赁、停车位、商务服务、物业管理、产业投资等收入增长所致。

二、发行人 2023 年度财务状况

2021-2023 年末，发行人资产的构成情况如下：

单位：亿元、%

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	126.78	4.83	112.53	4.52	152.73	6.27
交易性金融资产	10.18	0.39	19.70	0.79	20.39	0.84
衍生金融资产	0.08	0.00	0.48	0.02	0.22	0.01
应收票据及应收账款	37.47	1.43	24.14	0.97	23.57	0.97
预付款项	113.20	4.32	122.09	4.90	120.68	4.96
其他应收款	85.39	3.26	70.42	2.83	68.14	2.80
存货	641.62	24.47	605.22	24.29	569.20	23.38
合同资产	13.07	0.50	9.50	0.38	4.60	0.19
一年内到期的非流动资产	0.10	0.00	-	-	1.00	0.04
其他流动资产	14.27	0.54	9.42	0.38	11.42	0.47
流动资产合计	1,042.15	39.74	973.50	39.06	972.26	39.93
其他债权投资	0.08	0.00	0.08	0.00	0.08	0.00
其他权益工具投资	74.73	2.85	76.09	3.05	85.37	3.51
其他非流动金融资产	42.26	1.61	53.48	2.15	34.90	1.43
长期应收款	0.21	0.01	0.10	0.00	0.15	0.01
长期股权投资	91.67	3.50	97.08	3.90	68.32	2.81
投资性房地产	53.03	2.02	53.03	2.13	51.79	2.13
固定资产	160.18	6.11	149.69	6.01	146.22	6.01
在建工程	547.95	20.90	513.26	20.60	486.45	19.98
使用权资产	0.63	0.02	0.26	0.01	0.28	0.01
无形资产	222.06	8.47	190.98	7.66	212.03	8.71
开发支出	0.17	0.01	0.10	0.00	0.02	0.00
商誉	7.88	0.30	7.50	0.30	7.49	0.31
长期待摊费用	3.36	0.13	1.92	0.08	2.04	0.08
递延所得税资产	3.93	0.15	3.40	0.14	1.64	0.07
其他非流动资产	371.90	14.18	371.65	14.91	365.93	15.03
非流动资产合计	1,580.03	60.26	1,518.62	60.94	1,462.70	60.07
资产总计	2,622.18	100.00	2,492.12	100.00	2,434.96	100.00

2023 年末，发行人交易性金融资产较 2022 年末同比减少 48.32%，主要系水业较年初减少 9.98 亿所致。

2023 年末，发行人衍生金融资产较 2022 年末同比减少 83.33%，主要系期货合约减少所致。

2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末同比增加 56.30%，主要系销售产品增加所致。

2023 年末，发行人其他流动资产较 2022 年末同比增加 51.49%，主要系待抵扣增值税和预缴税费增加所致。

2023 年末，发行人长期应收款较 2022 年末同比增加 110.00%，主要系分期收款销售商品增加所致。

2023 年末，发行人使用权资产较 2022 年末同比增加 142.31%，主要系随工程完工进度，相应房屋及建筑物入账所致。

2023 年末，发行人开发支出较 2022 年末同比增加 70.00%，主要系软件开发支出增加所致。

2023 年末，发行人长期待摊费用较 2022 年末同比增加 75.00%，主要系改良支出及其他增加所致。

2021-2023 年末，发行人负债的构成情况如下：

单位：亿元、%

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	78.88	5.35	65.45	4.71	36.75	2.69
交易性金融负债	-	-	-	-	0.96	0.07
应付票据及应付账款	47.45	3.22	56.55	4.07	40.50	2.97
预收款项	3.02	0.20	8.95	0.64	5.26	0.39
合同负债	84.98	5.77	62.62	4.50	55.09	4.04
应付职工薪酬	4.92	0.33	4.20	0.30	3.59	0.26
应交税费	5.29	0.36	5.16	0.37	3.00	0.22
其他应付款(合计)	55.11	3.74	69.95	5.03	76.79	5.63
一年内到期的非流动负债	157.03	10.65	120.36	8.66	170.08	12.47
其他流动负债	12.19	0.83	8.46	0.61	9.12	0.67
流动负债合计	448.86	30.46	401.69	28.89	401.16	29.41
长期借款	561.50	38.10	510.85	36.74	505.84	37.09
应付债券	238.15	16.16	250.24	18.00	221.64	16.25
租赁负债	0.32	0.02	0.20	0.01	0.15	0.01
长期应付款(合计)	208.32	14.14	214.93	15.46	221.67	16.25
预计负债	0.02	0.00	0.01	0.00	0.01	0.00
递延所得税负债	6.59	0.45	4.54	0.33	5.54	0.41
递延收益-非流动负债	9.95	0.68	8.00	0.58	8.00	0.59
其他非流动负债	0.06	0.00	-	-	-	-
非流动负债合计	1,024.91	69.54	988.76	71.11	962.83	70.59
负债合计	1,473.77	100.00	1,390.45	100.00	1,363.99	100.00

2023 年末，发行人应付票据较 2022 年末同比减少 54.50%，主要系银行承兑汇票、商业承兑汇票减少所致。

2023 年末，发行人合同负债较 2022 年末同比增加 32.94%，主要系预收款项增加所致。

2023 年末，发行人应付股利较 2022 年末同比减少 96.47%，主要系水业公司支付了应付股利所致。

2023 年末，发行人其他流动负债较 2022 年末同比增加 42.66%，主要系预提费用增加所致。

2023 年末，发行人租赁负债较 2022 年末同比增加 58.46%，主要系租赁付款额增加所致。

2023 年末，发行人预计负债较 2022 年末同比增加 62.79%，主要系主要系预提威县污水处理厂大修理费用所致。

2023 年末，发行人递延所得税负债较 2022 年末同比增加 36.74%，主要系先导控股金融工具投资公允价值变动及燃气子公司合并新奥燃气所致。

第四章 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

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

三、本期债券募集资金使用的信息披露情况

经核查，发行人已于《长沙城市发展集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》中披露了本期债券募集资金的使用情况。

第五章 发行人信息披露义务履行情况

一、信息披露制度

为规范公司信息披露行为,维护公司和投资者的合法权益,发行人制定了《信息披露事务管理制度》。对于投资者判断发行人所发行的公司信用类债券的投资价值产生重大影响的内容及监管机构要求披露的内容,均应由发行人及相关信息披露责任人按法律法规和其他有关规定,在规定的时间内依规定的披露方式向投资者公告信息。

发行人信息披露事务负责人为冯赛军,职务为总经理。

报告期内,发行人严格遵循了《信息披露事务管理制度》,相关信息披露均按照规定履行了内部审批程序,符合有关法律法规的规定,未发生泄密或内幕交易行为。

二、还本付息公告

发行人于 2023 年 3 月 4 日通过上海证券交易所披露了《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)(品种一)2023 年付息公告》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)2023 年付息公告》,付息公告的格式和内容均符合相关规定。

发行人于 2023 年 5 月 9 日通过上海证券交易所披露了《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)(品种一)2023 年付息公告》,付息公告的格式和内容均符合相关规定。

发行人于 2023 年 10 月 9 日通过上海证券交易所披露了《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)(品种一)2023 年付息公告》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)2023 年付息公告》,付息公告的格式和内容均符合相关规定。

三、定期公告

发行人于 2023 年 4 月 28 日通过上海证券交易所披露了《长沙城市发展集团

有限公司公司债券 2022 年年度报告》。

发行人于 2023 年 8 月 31 日通过上海证券交易所披露了《长沙城市发展集团有限公司公司债券 2023 年中期报告》。

发行人于 2024 年 4 月 30 日通过上海证券交易所披露了《长沙城市发展集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》。

四、临时公告

发行人于 2023 年 3 月 1 日通过上海证券交易所披露了《长沙城市发展集团有限公司董事、监事及高级管理人员发生变动的公告》，于 2024 年 1 月 29 日通过上海证券交易所披露了《长沙城市发展集团有限公司董事、高级管理人员及信息披露负责人等发生变动的公告》，临时公告的格式和内容均符合相关规定。

第六章 本期债券增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化情况

本期债券无增信。2023 年度，发行人关于本期债券的偿债保障措施运行有效，未发生重大变化。

第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及本期债券的本息偿付情况

一、本期债券偿债保障措施执行情况

2023 年度，发行人按照本期债券募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施，具体执行情况如下：

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本期债券的《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，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东决定并按照募集说明书披露的用途使用。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人将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。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，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。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

（六）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、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。

公司将在债券存续期内每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露的，公司将提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告。

公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- （1）公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）公司主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，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；
- （13）公司拟变更《募集说明书》的约定；

（14）公司不能按期支付本息；

（15）实际控制人、控股股东、管理层不能正常履行职责，导致公司债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（16）公司提出债务重组方案的；

（17）本次公司债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（七）其他偿债保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施，包括但不限于：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）主要负责人不得调离。

二、本期债券投资者权益保护措施执行情况

本期债券未设置投资者保护条款

三、本期债券本息偿付情况

截至本报告出具日，本次公司债券（21 长发 01、21 长发 02、21 长发 03、21 长发 06、21 长发 07）已按期足额支付本年度利息，目前尚未至兑付日。

第八章 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

除本报告已披露事项外，不存在发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务。

第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生须召开本期债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具日，发行人无债务违约等不良记录，偿债意愿良好。

截至 2023 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 2.32 和 0.89，较 2022 年末有所下降，但仍保持在行业合理水平。截至 2023 年末，发行人资产负债率为 56.20%，较 2022 年末有所上升，但仍保持在行业合理水平。总体来看，发行人短期及长期偿债能力较强。

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 59.51 亿元，报告期末不存在尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额超过报告期末净资产 10%的事项。

二、重大未决诉讼或仲裁情况

截至 2023 年末，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

三、本期债券的信用评级情况

大公国际资信评估有限公司于 2023 年 6 月 29 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、21 长发 02、21 长发 03、21 长发 06、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 2023 年 6 月底前披露最新评级报告。。

四、中介机构变更情况

2023 年度，本期债券的会计师事务所、受托管理人及资信评级机构均未发生变更。

五、受托管理人采取的应对措施及相应成效

无。

（以下无正文）

。

（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（2023 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

