

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

公司债券受托管理事务报告 (2024 年)

受托管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

二〇二五年六月

重要声明

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券）编制本报告的内容及信息均来源于长沙城市发展集团有限公司（以下简称发行人、公司或长沙城发）对外公布的《长沙城市发展集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

目录

第一章 受托管理的公司债券概况	4
第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况	8
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	10
第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况	11
第五章 公司债券本息偿付情况	12
第六章 债券持有人会议召开情况	13
第七章 公司债券跟踪评级情况	14
第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的 执行情况	15
第九章 受托管理人履行职责情况	16
第十章 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	17

第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行主体名称

长沙城市发展集团有限公司

Changsha Urban Development Group Co.,Ltd.

二、公司债券概况

(一) 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)

债券代码	175886.SH
债券简称	21 长发 01
债券期限 (年)	10.00
发行规模 (亿元)	6.00
债券余额 (亿元)	6.00
发行时初始票面利率	4.90%
调整票面利率时间 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
调整后票面利率 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
起息日	2021 年 03 月 23 日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次; 最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 03 月 23 日, 如遇法定节假日, 则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AAA 大公国际资信评估有限公司
发行时债项评级	AAA 大公国际资信评估有限公司

(二) 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)

债券代码	175887.SH
债券简称	21 长发 02
债券期限 (年)	5.00
发行规模 (亿元)	9.00
债券余额 (亿元)	9.00

发行时初始票面利率	4.08%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
起息日	2021 年 03 月 23 日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 03 月 23 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AAA 大公国际资信评估有限公司
发行时债项评级	AAA 大公国际资信评估有限公司

（三）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)

债券代码	188147.SH
债券简称	21 长发 03
债券期限（年）	10.00
发行规模（亿元）	15.00
债券余额（亿元）	15.00
发行时初始票面利率	4.45%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
起息日	2021 年 05 月 25 日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 05 月 25 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AAA 大公国际资信评估有限公司
发行时债项评级	AAA 大公国际资信评估有限公司

(四) 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

券(第三期)(品种一)

债券代码	188911.SH
债券简称	21 长发 06
债券期限 (年)	10.00
发行规模 (亿元)	15.00
债券余额 (亿元)	15.00
发行时初始票面利率	4.39%
调整票面利率时间 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
调整后票面利率 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
起息日	2021 年 10 月 22 日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次; 最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 10 月 22 日, 如遇法定节假日, 则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AAA 大公国际资信评估有限公司
发行时债项评级	AAA 大公国际资信评估有限公司

(五) 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

券(第三期)(品种二)

债券代码	188909.SH
债券简称	21 长发 07
债券期限 (年)	5.00
发行规模 (亿元)	5.00
债券余额 (亿元)	5.00
发行时初始票面利率	3.73%
调整票面利率时间 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
调整后票面利率 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
起息日	2021 年 10 月 22 日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次; 最后一期利息随本金的兑付一起支付

付息日	每年的 10 月 22 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AAA 大公国际资信评估有限公司
发行时债项评级	AAA 大公国际资信评估有限公司

第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称：长沙城市发展集团有限公司
法定代表人：邹春林
注册资本（万元）：5,000,000.00
注册地址：湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代 13-15 楼

二、发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为：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，经相关部门批准后开展经营活动)。

2024 年度，发行人实现营业收入 4,645,672.12 万元，产生营业成本 4,177,920.84 万元。2024 年度，发行人实现营业利润 208,405.37 万元，实现净利润 162,884.77 万元。

三、发行人 2024 年度财务状况

发行人 2024 年和 2023 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
总资产	27,338,138.37	26,221,784.81	4.26	-
总负债	15,299,075.44	14,737,674.38	3.81	-
净资产	12,039,062.93	11,484,110.43	4.83	-
归属于母公司股东的净资产	10,559,816.42	10,110,516.38	4.44	-
期末现金及现金等价物余额	1,311,953.16	1,248,658.89	5.07	-
营业收入	4,645,672.12	4,341,992.83	6.99	-

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
营业成本	4,177,920.84	3,922,716.50	6.51	-
利润总额	204,199.62	192,509.21	6.07	-
净利润	162,884.77	149,942.49	8.63	-
归属母公司股东的净利润	131,698.08	122,498.76	7.51	-
经营活动产生的现金流净额	207,808.92	189,525.46	9.65	-
投资活动产生的现金流净额	-906,502.17	-544,950.40	-66.35	主要系部分投资项目进入建设期导致投资增加所致
筹资活动产生的现金流净额	733,313.35	493,461.22	48.61	主要系为了应对 2025 年的刚性兑付压力增加融资所致
资产负债率 (%)	55.96	56.20	-0.43	-
流动比率 (倍)	2.23	2.32	-3.88	-
速动比率 (倍)	0.85	0.89	-4.49	-

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1.资产负债率=负债合计/资产总计*100%
- 2.流动比率=流动资产/流动负债
- 3.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

四、发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，未发现发行人的生产经营和偿债意愿出现重大不利变化。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金专项账户运作情况

21 长发 01、21 长发 02、21 长发 06、21 长发 07、21 长发 03 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金专项账户运作情况。

二、募集资金使用情况

21 长发 01、21 长发 02、21 长发 06、21 长发 07、21 长发 03 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

三、发行人募集资金使用情况核查

21 长发 01、21 长发 02、21 长发 06、21 长发 07、21 长发 03 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

四、固定资产投资项目建设和运营情况核查

不适用

第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

一、公司债券增信措施有效性

21 长发 01、21 长发 02、21 长发 06、21 长发 07、21 长发 03 为无担保债券。

二、偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 21 长发 01、21 长发 02、21 长发 06、21 长发 07、21 长发 03 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施，详见本期债券募集说明书《投资者保护机制》。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

第五章 公司债券本息偿付情况

一、本息偿付情况

报告期内，国泰海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

单位：年

债券代码	债券简称	付息日	债券期限	行权日	到期日	报告期内付息/行权情况
175886.SH	21 长发 01	2024 年 03 月 23 日	10	报告期内未行权	2031 年 03 月 23 日	发行人已于 2024 年 03 月 25 日按时完成上年度付息工作
175887.SH	21 长发 02	2024 年 03 月 23 日	5	报告期内未行权	2026 年 03 月 23 日	发行人已于 2024 年 03 月 25 日按时完成上年度付息工作
188147.SH	21 长发 03	2024 年 05 月 25 日	10	报告期内未行权	2031 年 05 月 25 日	发行人已于 2024 年 05 月 27 日按时完成上年度付息工作
188911.SH	21 长发 06	2024 年 10 月 22 日	10	报告期内未行权	2031 年 10 月 22 日	发行人已于 2024 年 10 月 22 日按时完成上年度付息工作
188909.SH	21 长发 07	2024 年 10 月 22 日	5	报告期内未行权	2026 年 10 月 22 日	发行人已于 2024 年 10 月 22 日按时完成上年度付息工作

注：付息日如遇非交易日，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。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 公司债券跟踪评级情况

发行人已委托大公国际资信评估有限公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，大公国际资信评估有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

一、定期跟踪评级情况

1.21 长发 01

截至本报告出具之日,定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询大公国际资信评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

2.21 长发 02

截至本报告出具之日,定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询大公国际资信评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

3.21 长发 03

截至本报告出具之日,定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询大公国际资信评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

4.21 长发 06

截至本报告出具之日,定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询大公国际资信评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

5.21 长发 07

截至本报告出具之日,定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询大公国际资信评估有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，针对我司受托的公司债券，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《长沙城市发展集团有限公司董事发生变动的公告》
2. 《长沙城市发展集团有限公司 2024 年公司债券中期报告》
3. 《长沙城市发展集团有限公司 2024 年半年度财务报表及附注》
4. 《长沙城市发展集团有限公司 2023 年度审计报告》
5. 《长沙城市发展集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》
6. 《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》

二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

（一）投保条款触发情况

不适用。

第九章 受托管理人履行职责情况

国泰海通证券作为 21 长发 01、21 长发 02、21 长发 06、21 长发 07、21 长发 03 的受托管理人，积极履行受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内国泰海通证券遵照监管机构相关要求对发行人开展了存续期信用风险排查工作，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中约定的义务。

特别地，报告期内国泰海通证券针对本期债券披露了以下报告：

1. 《国泰君安证券股份有限公司关于长沙城市发展集团有限公司董事发生变动的临时受托管理事务报告》
2. 《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)》
3. 《国泰君安证券股份有限公司关于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临时受托管理事务报告》

第十章 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

报告期内，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他事项，国泰海通证券已按照受托管理协议约定履行相关职责，将持续关注发行人相关情况，督促发行人按主管机关规定及募集说明书约定履行相关义务。

（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（2024年）》之盖章页）

