

债券代码 1: 152732.SH、2180017.IB 债券简称 1: 21 永城 01、21 永州专项债 01

债券代码 2: 152913.SH、2180217.IB 债券简称 2: 21 永城 02、21 永州专项债 02

**2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停
车场建设专项债
债权代理事务报告
(2024 年度)**

发行人: 永州潇湘源城市发展集团有限公司

住所: 永州市零陵区七里店街道沙洲路古郡嘉苑 8 号楼 1-3 层

债券受托管理人/债权代理人: 中国建设银行股份有限公司永州市分行

住所: 永州市冷水滩区湘永路 51 号

【2025】年【6】月

声明

中国建设银行股份有限公司永州市分行（以下简称“永州建行”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

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永州建行所作的承诺或声明。

目录

第一章	本期债券概况	3
一、	债券名称	3
二、	债券简称及代码	3
三、	核准文件及核准规模	3
四、	债券的主要条款【包括但不限于以下条款】	3
第二章	受托管理人/债权人履职情况	7
一、	发行人资信情况	7
二、	担保方资信情况	7
三、	募集资金使用情况	7
第三章	发行人【2024】年度经营及财务状况	9
一、	发行人基本情况	9
二、	发行人【2024】年度经营情况	9
三、	发行人【2024】年度财务情况	10
四、	发行人偿债能力分析和资金来源	11
	（一）偿债能力分析	11
	（二）偿债资金来源	12
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	13
一、	本期债券募集资金情况	13
二、	本期债券募集资金实际使用情况	13
三、	专项账户开立及运作情况	15
第五章	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果	16
第六章	债券持有人会议召开情况	17
第七章	募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）	18
第八章	发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	19
第九章	本期债券跟踪评级情况	20
第十章	其他事项	21
一、	发行人的对外担保情况	21
二、	发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	21
三、	相关当事人	21
四、	其他重大事项	22

第一章 本期债券概况

一、债券名称

- (1) 2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）
- (2) 2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）

二、债券简称及代码

债券简称	代码
21 永城 01、21 永州专项债 01	152732.SH、2180017.IB
21 永城 02、21 永州专项债 02	152913.SH、2180217.IB

三、核准文件及核准规模

发行人经发改企业债券〔2020〕194 号核准发行的总额不超过 15 亿元的公司债券

四、债券的主要条款【包括但不限于以下条款】

（一）21 永城 01 主要条款

- 1、债券名称：2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）
- 2、债券简称：21 永城 01、21 永州专项债 01
- 3、发行规模：本次债券分品种分期发行，本期债券发行品种一，计划发行额为人民币 8 亿元，其中，基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 3 亿元。

4、**发行价格：**债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

5、**债券期限：**7 年期。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3 至 7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。

6、**上市场所：**上海证券交易所

7、**债券形式：**公开发行

8、**票面利率：**6.5%/年

9、**起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 2 月 3 日为该计息年度的起息日。

10、**付息日：**本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 2 月 3 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）。

11、**兑付日：**本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年 2 月 3 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）。

12、**计息期间：**自 2021 年 2 月 3 日起至 2028 年 2 月 2 日止。

13、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。

14、**担保情况：**由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

15、**信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AAA，发行人主体信用级别为 AA。

16、募集资金用途：本次债券募集资金总额不超过 8 亿元，其中 4.8 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目，剩余 3.2 亿元用于补充营运资金。

17、债权代理人：中国建设银行股份有限公司永州市分行

（二）21 永城 02 主要条款

1、债券名称：2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券(第二期)(品种二)

2、债券简称：21 永城 02、21 永州专项债 02

3、发行规模：本次债券分品种分期发行，本期债券发行品种二，计划发行额为人民币 7 亿元，其中，基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 2 亿元。

4、发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

5、债券期限：7 年期。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3 至 7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。

6、上市场所：上海证券交易所

7、债券形式：公开发行

8、票面利率：6.3%/年

9、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 6 月 28 日为该计息年度的起息日。

10、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 6 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）。

11、**兑付日：**本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年 6 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）。

12、**计息期间：**自 2021 年 6 月 28 日起至 2028 年 6 月 27 日止。

13、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。

14、**担保情况：**由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

15、**信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AAA，发行人主体信用级别为 AA。

16、**募集资金用途：**本次债券募集资金总额不超过 7 亿元，其中 4.2 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目，剩余 2.8 亿元用于补充营运资金。

17、**受托管理人/债权代理人：**中国建设银行股份有限公司永州市分行

第二章 受托管理人/债权人履职情况

一、发行人资信情况

经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AAA，发行人主体信用级别为 AA+。

二、担保方资信情况

经联合资信评估有限公司综合评定，重庆三峡融资担保集团股份有限公司与湖南省融资担保集团有限公司的主体长期信用等级均为 AAA，评级展望为稳定。该信用等级反映了重庆三峡融资担保集团股份有限公司与湖南省融资担保集团有限公司代偿能力很强，风险很小。

三、募集资金使用情况

2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）发行规模为 8 亿元，所筹资金中 4.8 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目、3.2 亿元用于补充营运资金。其中：用于收购停车场 20048 万元，用于东风大桥南匝道停车场项目建设 1076.17 万元，用于李家塘停车场项目建设 50 万元，用于零陵古城 1 号停车场项目建设 7166.96 万元，用于杨塘停车场工程项目建设 1433 万元，用于日升西路公交首末站停车场项目建设 62.55 万元，用于零陵火车站广场枢纽站停车场项目建设 14850.95 万元，用于萍洲西路烈士陵园纪念塔公交首末站停车场项目建设 1291.57 万元，用于阳明大道东侧停车场项目建设 2020.43 万元，用于补充运营资金 32000 万元。截止 2022 年末本期债券募集资金已使用完。

2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）发行规模为 7 亿元，所筹资金中 4.2 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目、2.8 亿元用于补充营运资金。其中：用于东风大桥匝道停车场 1485.61 万元，用于东山景区北停车场项目建设 5484.17 万元，零陵火车站广场枢纽站停车场项目建设 2839.13 万元，用于零陵古城（康济大道）1 号停车场项目建设 2535.41 万元，用于萍洲西

路烈士公园纪念塔公交首末站停车场项目建设 1324.28 万元，用于东门岭停车场项目建设 13759.79 万元，用于日升西路公交首末站停车场项目建设 2847.14 万元，用于李家塘停车场项目建设 1985.47 万元，用于潇水东路停车场项目建设 530 万元，用于杨塘停车场项目建设 9209 万元，用于补充运营资金 2.8 亿元。截止 2022 年末本期债券募集资金已使用完。

第三章 发行人【2024】年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：永州潇湘源城市发展集团有限公司

住所：永州市零陵区七里店街道沙洲路古郡嘉苑8号楼1-3层

注册资本：200,000.00万元

法定代表人：唐治国

经营范围：筹措、管理、营运城建资金、招商引资、物资贸易、引进外资、物业管理、土地整理与开发；国有资产经营管理、政策性住房建设、环境污染防治、城市基础设施项目的投资及开发建设；矿产资源（非煤矿山）开采；新能源技术开发、咨询、交流、转让、推广服务。（以上经营项目国家禁止经营的除外，涉及行政许可的凭有效许可证经营）。

成立日期：2003年3月21日

统一社会信用代码：914311027483547068

二、发行人【2024】年度经营情况

发行人2024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审字[2025]1062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、土地出让与一级开发整理与供水业务。

2024年，发行人实现营业收入207,978.36万元，其中基础设施建设收入199,266.85万元，占营业收入比重为95.81%；房屋销售业务142.25万元，占营业收入比重为0.07%；供水业务与供水安装施工业务4,690.76万元，占营业收入比重为2.26%。

（一）主营业务收入变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2023 年度	变动幅度 (%)	变动原因
基础设施建设	199,266.85	178,558.41	11.60	
土地出让	0.00	0.00	-	
房屋销售	142.25	4,943.20	-97.12	1
供水业务与供水安装施工	4,690.76	6,877.05	-31.79	2
其他	3,878.50	3,665.78	5.80	
合计	207,978.36	194,044.43	7.18	

注 1：发行人报告期内房屋销售业务收入为 142.25 万元，主要系发行人经营的清风书苑房地产项目已基本于 2023 年出售完毕并确认完收入，2024 年仅有少部分房产出售，故收入下降较多。

注 2：供水与供水安装施工业务报告期内营业收入较上年同期分别下降 31.79%，主要系零陵区内自来水配套设施已于上年基本建设完毕，报告期内处于正常维护状态，供水安装施工的需求较上年同期有所减少，导致营业收入有所下降。

（二）成本、费用变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2023 年度	变动幅度 (%)	变动原因
基础设施建设	166,055.71	148,798.67	11.60	
土地出让	0.00	0.00	-	
房屋销售	118.75	4,091.84	-97.10	1
供水业务与供水安装施工	3,090.41	4,474.40	-30.93	2
其他	2,779.58	2,894.47	-3.97	
合计	172,044.46	160,259.38	7.35	

注 1：发行人报告期内房屋销售业务成本减少了 97.1%，主要系发行人 2024 年仅有少部分房产出售，故成本下降较多。

注 2：供水与供水安装施工业务成本相较上一期减少 30.93%，主要系零陵区内自来水配套设施已于上年基本建设完毕，报告期内处于正常维护状态，供水安装施工的需求较上年同期有所减少，导致营业成本均有所下降。

三、发行人【2024】年度财务情况

发行人2024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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	变动幅度 (%)
流动资产	3,488,678.45	3,252,688.12	7.26
非流动资产	162,742.45	189,719.95	-14.22
资产总计	3,651,420.90	3,442,408.08	6.07
流动负债	484,840.56	841,695.41	-42.40
非流动负债	1,244,702.33	1,143,806.81	8.82
负债总计	1,729,542.89	1,985,502.22	-12.89
归属于母公司所有者 权益合计	1,919,694.94	1,456,504.28	31.80
少数股东权益	2,183.07	401.58	443.62
所有者权益总计	1,921,878.01	1,456,905.86	31.92

（二）合并利润表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2024 年度	2023 年度	变动幅度 (%)
营业收入	207,978.36	194,044.43	7.18
营业利润	27,510.86	27,538.51	-0.10
利润总额	27,412.86	27,609.68	-0.71
净利润	27,412.26	27,601.62	-0.69
归属于母公司股东的 净利润	27,412.30	27,601.64	-0.69

（三）合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2024 年度	2023 年度	变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-238,833.00	-54,800.52	-335.82
投资活动产生的现金流量净额	-3,771.65	-29,241.45	87.10
筹资活动产生的现金流量净额	272,103.56	29,723.82	815.44
期末现金及现金等价物余额	95,279.10	65,780.20	44.84

四、发行人偿债能力分析和资金来源

（一）偿债能力分析

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/度
流动比率（倍）	7.20	3.86
速动比率（倍）	1.21	0.43
资产负债率（%）	47.37	57.68
EBITDA 利息倍数（倍）	2.01	2.05

报告期内各期末，发行人流动比率分别为3.86倍和7.20倍，速动比率分

别为0.43倍和1.21倍。2024年发行人流动比率和速动比率同比出现上升，主要系流动负债中应付票据、其他应付款、其他流动负债大幅减少所致。

报告期内各期末，发行人资产负债率分别为57.68%和47.37%，公司的资产负债率水平处在行业合理水平，发行人长期偿债能力较强。

报告期内，发行人EBITDA利息保障倍数分别为2.05倍和2.01倍，偿债能力较好。

（二）偿债资金来源

1、发行人良好的盈利能力为本次债券本息偿付提供有力保障

2023年及2024年，公司合并口径营业收入分别为194,044.43万元和207,978.36万元；实现净利润分别为27,601.62万元和27,412.26万元。公司经营情况良好，良好的盈利能力为本次债券的还本付息提供了保障。

2、债券和银行贷款等再融资资金是本次债券本息偿付的重要来源

公司与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，后续间接债务融资能力较强。截至2024年末，发行人银行的授信额度合计人民币108.85亿元，已使用授信额度90.15亿元，剩余18.70亿元。虽然银行授信不具备强制性，但一旦本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司将通过各种可行的融资方式予以解决。良好的融资渠道将为发行人债务的偿还提供较为有力的保障。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况

经《国家发展改革委关于湖南省永州市零陵城建投资有限公司发行城市停车场建设专项债券核准的批复》（发改企业债券[2020]194 号）文，同意永州市零陵城建投资有限公司发行城市停车场建设专项债券不超过 15 亿元，其中，品种一 8 亿元，所筹资金 4.8 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目，3.2 亿元用于补充营运资金；品种二 7 亿元，所筹资金 4.2 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目，2.8 亿元用于补充营运资金。2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）发行规模为 8 亿元，本期债券募集资金已于 2021 年 2 月 4 日汇入发行人指定的银行账户。2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）（品种二）发行规模为 7 亿元，本期债券募集资金已于 2021 年 6 月 29 日汇入发行人指定的银行账户。

二、本期债券募集资金实际使用情况

2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（品种一）发行规模为 8 亿元，所筹资金中 4.8 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目、3.2 亿元用于补充营运资金。其中：用于收购停车场 20048 万元，用于东风大桥南匝道停车场项目建设 1076.17 万元，用于李家塘停车场项目建设 50 万元，用于零陵古城 1 号停车场项目建设 7166.96 万元，用于杨塘停车场工程项目建设 1433 万元，用于日升西路公交首末站停车场项目建设 62.55 万元，用于零陵火车站广场枢纽站停车场项目建设 14850.95 万元，用于萍洲西路烈士陵园纪念塔公交首末站停车场项目建设 1291.57 万元，用于阳明大道东侧停车场项目建设 2020.43 万元，用于补充运营资金 32000 万元。截止 2021 年末本期债券募集资金已使用完。

2021 年永州市零陵城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（第

二期）（品种二）发行规模为 7 亿元，所筹资金中 4.2 亿元用于永州市零陵区社会停车场建设工程项目、2.8 亿元用于补充营运资金。其中：用于东风大桥匝道停车场 1485.61 万元，用于东山景区北停车场项目建设 5484.17 万元，零陵火车站广场枢纽站停车场项目建设 2839.13 万元，用于零陵古城（康济大道）1 号停车场项目建设 2535.41 万元，用于萍洲西路烈士公园纪念塔公交首末站停车场项目建设 1324.28 万元，用于东门岭停车场项目建设 13759.79 万元，用于日升西路公交首末站停车场项目建设 2847.14 万元，用于李家塘停车场项目建设 1985.47 万元，用于潇水东路停车场项目建设 530 万元，用于杨塘停车场项目建设 9209 万元，用于补充运营资金 2.8 亿元。截止 2022 年末本期债券募集资金已使用完。

三、专项账户开立及运作情况

公司分别在监管银行国家开发银行湖南省分行，中国建设银行股份有限公司永州市分行，中国民生银行股份有限公司长沙分行开立募集资金专项账户，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，不得用于其他用途。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果

本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司与湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

报告期内，公司相关增信措施未发生变化。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，本次债券未召开债券持有人会议。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

无。

第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本 息偿付情况

1、“21永城01”、“21永州专项债01”的付息日为2022年至2028年每年的2月3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）。

按照约定，发行人已于2024年2月1日通过证券托管机构按时足额支付了利息。发行人不存在应付本息未付的情况。

2、“21永城02”、“21永州专项债02”的付息日为2022年至2028年每年的6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）。

按照约定，发行人已于2024年6月25日通过证券托管机构按时足额支付了利息。发行人不存在应付本息未付的情况。

第九章 本期债券跟踪评级情况

经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AAA，发行人主体信用级别为 AA+。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保余额 170,447.62 万元，占净资产比例为 8.87%，具体如下表所示：

表：截至 2024 年末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	担保人	被担保人	担保余额	担保期限	担保方式	被担保单位经营情况
1	本部	永州利新公共服务有限公司	19,675.00	2023.3.26-2041.6.28	保证担保	正常经营
2	本部	永州市潇湘古郡置业有限责任公司	17,215.00	2022.12.31-2039.12.31	保证担保	正常经营
3	本部	湖南富农建筑工程有限公司	2,000.00	2024.6.24-2026.9.27	保证担保	正常经营
4	本部	湖南泰盛矿业有限责任公司	20,000.00	2023.12.7-2033.12.7	保证担保	正常经营
5	本部	永州市零陵交通建设投资有限公司	13,000.00	2024.4.17-2027.4.17	保证担保	正常经营
6	本部	永州市永邦能源有限公司	1,650.00	2024.3.26-2032.3.27	保证担保	正常经营
7	本部	湖南潇湘源工业投资有限公司	1,000.00	2024.6.27-2027.6.26	保证担保	正常经营
8	本部	湖南筑乾建设有限公司	1,000.00	2024.3.26-2027.3.27	保证担保	正常经营
9	永州市零陵资产经营有限责任公司	湖南永稀建设开发有限公司	39,607.62	2024.2.5-2027.2.4	保证担保	正常经营
10	本部	湖南永稀建设开发有限公司	20,000.00	2024.2.6-2027.2.6	保证担保	正常经营
11	本部	永州市星辉投资发展有限公司	34,500.00	2015.12.25-2025.12.24	抵押担保	正常经营
12	本部	永州市星辉投资发展有限公司	800.00	2024.4.28-2025.4.28	保证担保	正常经营
合计			170,447.62	-	-	-

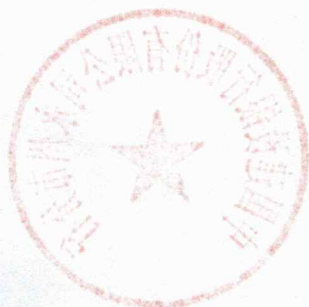
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

无。

三、相关当事人

四、其他重大事项

报告期内发行人发生未发生其他重大事项。



（此页无正文，为《债券受托管理/债权代理事务报告（2024 年度）》盖章页）

中国建设银行股份有限公司永州市分行



2025 年 6 月 25 日

永州市分行
章