

债券简称：23 先导 01

债券代码：115182.SH

债券简称：23 先导 03

债券代码：115753.SH

长沙先导投资控股集团有限公司公司债券
受托管理事务报告（2023 年度）

发行人

长沙先导投资控股集团有限公司



（湖南省长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代广场 A1 栋 13-15
楼）

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

中信证券股份有限公司

（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2024 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《长沙先导投资控股集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件、长沙先导投资控股集团有限公司（以下简称“长沙先导”或“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。本报告中的“报告期”是指2023年4月6日至2023年12月31日。

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中信证券所作的承诺或声明。

目 录

第一节 本期公司债券概况	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况	7
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	9
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	12
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	14
第六节 本次债券本息偿付情况	15
第七节 发行人偿债能力和意愿分析	16
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	17
第九节 债券持有人会议召开情况	18
第十节 公司债券的信用评级情况	19
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	20
第十二节 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	21
第十三节 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	22

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：长沙先导投资控股集团有限公司

英文名称：Changsha Pilot Investment Holdings Group Co., Ltd.

二、公司债券注册情况及注册规模

长沙先导投资控股集团有限公司经中国证券监督管理委员会“证监许可【2022】3213号”文同意批复向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币50亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式。

2023年4月3日，发行人成功发行15.48亿元长沙先导投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“23先导01”）。

2023年8月2日，发行人成功发行10.00亿元长沙先导投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）（简称“先导03”）。

三、本次债券基本情况

（一）23先导01

- 1、发行人全称：长沙先导投资控股集团有限公司。
- 2、债券全称：长沙先导投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。
- 3、债券简称：23先导01。
- 4、债券代码：115182.SH。
- 5、起息日：2023年4月6日。
- 6、到期日：2028年4月6日。
- 7、发行期限：5年期。
- 8、债券余额：人民币15.48亿元。

9、票面利率：3.60%。

10、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

11、兑付方式：本期债券的本息兑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中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

12、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

13、交易场所：上海证券交易所。

14、主承销商：中信证券股份有限公司。

15、受托管理人：中信证券股份有限公司。

16、债券约定的选择权条款名称：不适用。

17、选择权条款的触发或执行情况：不适用。

18、行权日：不适用。

（二）23 先导 03

1、发行人全称：长沙先导投资控股集团有限公司。

2、债券全称：长沙先导投资控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)。

3、债券简称：23 先导 03。

4、债券代码：115753.SH。

5、起息日：2023 年 8 月 4 日。

6、到期日：2033 年 8 月 4 日。

7、发行期限：10 年期。

8、债券余额：人民币 10.00 亿元。

9、票面利率：3.98%。

10、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

11、兑付方式：本期债券的本息兑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中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

12、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

13、交易场所：上海证券交易所。

- 14、主承销商：中信证券股份有限公司。
- 15、受托管理人：中信证券股份有限公司。
- 16、债券约定的选择权条款名称：不适用。
- 17、选择权条款的触发或执行情况：不适用。
- 18、行权日：不适用。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《长沙先导投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者《受托管理协议》约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

23 先导 01、23 先导 03 无增信措施。

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，不涉及披露受托管理事务报告事项。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《受托管理协议》、《长沙先导投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 23 先导 01、23 先导 03 发行人存在触发召开持有人会议的情形，23 先导 01、23 先导 03 不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，23 先导 01、23 先导 03 不涉及兑付兑息事项。受托管理人将持续跟进受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人基本信息

中文名称：	长沙先导投资控股集团有限公司
英文名称：	Changsha Pilot Investment Holdings Group Co., Ltd.
法定代表人：	危建新
注册资本：	100.00 亿元
实收资本：	100.00 亿元
成立日期：	2008 年 7 月 11 日
注册地址：	长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代广场 A1 栋 13-15 楼
办公地址：	长沙市岳麓区先导路 179 号湘江时代广场 A1 栋 13-15 楼
经营范围：	城市基础设施建设投资、实业投资、高科技产业投资；房地产开发、经营；城市设施建设、经营及管理；储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；物业管理；房屋租赁；股权投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；企业总部管理；酒店管理；商业管理；健康管理；资本管理；资产管理（不含代客理财）；养老产业策划、咨询；会议及展览服务；文化投资管理；医疗领域的投资。（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）
统一社会信用代码	914301006755963089

（二）发行人控股股东和实际控制人情况

截至本报告出具日，发行人控股股东为长沙城市发展集团有限公司，实际控制人为长沙市人民政府国有资产监督管理委员会，2023 年度未发生变化。

二、发行人 2023 年度经营情况

发行人是经长沙市人民政府授权在湖南湘江新区内进行土地一级开发业务及重点项目建设的投资主体，并已将经营范围拓展至产业投资和金融资本运作业务，承担着国有资产保值增值、优化国有资产配置、调整国有资产结构、实现生产要素合理流动、提高国有资本的运营效益和市场竞争力的职责。报告期末发行人已有效控制了湘江西岸从月亮岛大桥至黑石铺大桥一线优质江景建设

用地，主要开发洋湖片区、滨江片区、月亮岛文旅新城片区，在这些区域内发行人具有垄断地位。

发行人作为经长沙市人民政府授权的片区土地开发经营主体和跨片区重点基础设施项目的投资建设主体，其经营和投资领域基本无法形成外来竞争，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益。随着湘江新区“两型社会”建设的不断深入、当地经济发展水平的不断提高，对已开发土地的需求量将持续稳定增长，发行人的业务量和效益也将同步增加。并且，发行人拥有的土地资源交通便利，配套设施较为齐全，功能定位明确，这进一步增强了发行人在土地市场的优势。

总体而言，在基础设施建设、土地一级开发、资本运营等业务不断壮大的情况下，发行人将逐步发展成为具有核心竞争力和自主经营能力的综合性开发企业，发行人未来的持续经营能力将不断提升，未来的经营收入和利润将保持较强的稳定性和持续性。

发行人 2023 年度主要经营情况如下：

业务板块	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	毛利率（%）	收入占比（%）
土地开发及出让	17.67	17.31	2.04	6.72
房地产销售	29.80	25.16	15.58	11.34
商品销售	206.27	202.21	1.97	78.48
水费及污水处理	1.00	0.48	52.37	0.38
资产运营及其他	7.61	2.04	73.23	2.89
其他业务	0.47	0.36	23.53	0.18
合计	262.83	247.56	5.81	100.00

三、发行人 2023 年度财务状况

发行人 2023 年度的财务报告已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 2023 年度标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自发行人审计报告。发行人 2023 年度主要财务数据及指标如下：

单位：亿元

项目	2023 年	2022 年	本年比上年增减（%）
总资产	763.68	698.04	9.40
归属于母公司股东的净资产	272.68	265.21	2.82
营业收入	262.83	250.48	4.93
归属于母公司股东的净利润	6.47	6.37	1.57

息税折旧摊销前利润（EBITDA）	14.82	15.28	-3.02
经营活动产生的现金流量净额	11.40	13.50	-15.56
投资活动产生的现金流量净额	-50.54	-3.31	-1,426.89
筹资活动产生的现金流量净额	44.05	-25.23	274.59
期末现金及现金等价物余额	39.19	34.34	14.12
流动比率（倍）	2.17	2.25	-3.56
速动比率（倍）	0.48	0.46	4.35
资产负债率（%）	63.92	61.62	3.73
EBITDA 全部债务比（%）	4.74	5.61	-15.51
EBITDA 利息保障倍数	1.31	1.23	6.50
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	-

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产；

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额同比减少 1,426.89%，主要系报告期内投资活动产生的现金流量净流出在当期发行人土地开发及出让的成本支出较大而财政局当期对发行人土地开发及出让成本补偿的回款较少的影响下较大所致。

2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额同比增长 274.59%，主要系报告期内发行人处于业务规模扩张期和工程建设的高峰期，仍需对外大量融资所致。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、公司债券募集资金情况

截至本报告出具日，发行人债券募集资金使用情况如下：

单位：亿元

债券简称	23 先导 01
债券代码	115182.SH
募集资金总额	15.48
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金使用金额	15.48
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	扣除发行费用后，5.48 亿元用于偿还 18 先导 01 公司债券本金，10.00 亿元用于偿还 20 先导 01 公司债券本金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不适用
募集资金变更后的用途	不适用
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况	不适用

单位：亿元

债券简称	23 先导 03
债券代码	115753.SH
募集资金总额	10.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券

债券简称	23 先导 03
截至报告期末募集资金使用金额	10.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	扣除发行费用后，10.00 亿元用于偿还 20 先导 03 公司债券本金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不适用
募集资金变更后的用途	不适用
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况	不适用

二、公司债券募集资金实际使用情况

发行人上述债券募集资金实际使用用途均与募集说明书约定的用途一致，具体使用情况见上表。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

发行人上述债券募集资金专项账户运作情况与当期债券签署的募集资金监管协议约定的情况一致，报告期内发行人均合规使用募集资金，发行人上述公司债券募集资金专项账户管理规范，专项账户中不存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，募集资金的流转路径清晰。

四、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，报告期内，本次债券募集资金使用情况与发行人 2023 年度报告披露内容一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

中信证券通过每月排查发行人重大事项的反馈情况、舆情监测等方式核查发行人是否触发重大事项，并及时督促发行人履行信息披露义务。同时，中信证券核查了发行人定期报告的披露情况。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 本次债券本息偿付情况

报告期内，23 先导 01、23 先导 03 公司债券不涉及兑付兑息。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，23 先导 01、23 先导 03 不涉及兑付兑息，上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	63.92	61.62
流动比率（倍）	2.17	2.25
速动比率（倍）	0.48	0.46
EBITDA 利息保障倍数	1.31	1.23

从短期指标来看，截至 2023 年末，发行人流动比率为 2.17，较上年末下降 3.56%；发行人速动比率为 0.48，较上年末增长 4.35%。

从长期指标来看，截至 2023 年末，发行人资产负债率为 63.92%，较上年末增长 3.73%。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，2023 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 1.31，较上年末增长 6.50%。

报告期内，发行人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。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

23 先导 01、23 先导 03 无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定制定《长沙先导投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 23 先导 01、23 先导 03 增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内,未发现 23 先导 01、23 先导 03 存在触发召开持有人会议的情形, 23 先导 01、23 先导 03 不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 7 月 21 日出具了《长沙先导投资控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，23 先导 03 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 7 月 21 日出具了《2023 年度长沙先导投资控股集团有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA。

作为“23 先导 01”、“23 先导 03”公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2023 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十二节 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，发行人不涉及偿债能力和增信措施有关的其他情况施。

第十三节 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

一、募集资金使用承诺执行情况

发行人承诺，本期债券的债务由发行人自行承担，不涉及新增地方政府债务；本期债券的偿债资金中不包含地方政府资金，亦不存在任何形式的地方政府担保；本期债券的募集资金将严格按照募集说明书约定的用途使用，不用于偿还地方政府债务或者投向不产生经营性收入的公益性项目，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；本期债券的募集资金不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务；不得用于尚在银监会地方政府融资平台名单内的子公司；不转借他人。

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

本期公司债券募集资金拟用于偿还待回售公司债券的，将在确认回售金额后发行。用于偿还回售部分的债券规模不超过拟回售总规模。

发行人承诺本期债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

二、其他承诺执行情况

（一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在“资信维持承诺”第2条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

（以下无正文）

（本页无正文，为《长沙先导投资控股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）

中信证券股份有限公司

2024 年 6 月 27 日

