

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
(2023 年度)

受托管理人



二〇二四年六月

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2024年4月对外披露的长沙县星城发展集团有限公司2023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 公司债券概况.....	5
第二章 受托管理人履行职责情况.....	11
第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况.....	13
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况.....	17
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	21
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....	22
第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	22
第八章 公司债券本息偿付情况.....	25
第九章 债券持有人会议召开的情况.....	27
第十章 公司债券跟踪评级.....	28
第十一章 其他情况.....	29

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（2023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（2023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）
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	2023年度
上年同期	指	2022年度
最近两年	指	2022年、2023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）
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 公司债券概况

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15亿元面向专业投资者非公开发行公司债券。

二、公司债券的主要条款

（一）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）

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）
债券简称	20 星发 02
债券代码	166893.SH
起息日	2020 年 5 月 27 日
2024 年 6 月 30 日后的最近回售日	--
到期日	2025 年 5 月 27 日
发行规模（亿元）	10.00
债券余额（亿元）	1.50

债券利率(%)	3.65
还本付息方式	采用按年计算，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。
交易场所	上交所
主承销商	财信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
受托管理人	财信证券股份有限公司
增信机制	--
债项评级机构（如有）	--
发行时信用评级（如有）	--

（二）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）

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）
债券简称	20 星发 03
债券代码	175472.SH
起息日	2020 年 11 月 24 日
2024 年 6 月 30 日后的最近回售日	--
到期日	2025 年 11 月 24 日
发行规模（亿元）	2.00
债券余额（亿元）	2.00
债券利率(%)	4.60
还本付息方式	采用按年计算，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。
交易场所	上交所

主承销商	财信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
受托管理人	财信证券股份有限公司
增信机制	--
债项评级机构（如有）	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行时信用评级（如有）	AA+

（三）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）

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）
债券简称	21 星发 01
债券代码	175873.SH
起息日	2021 年 3 月 17 日
2024 年 6 月 30 日后的最近回售日	--
到期日	2026 年 3 月 17 日
发行规模（亿元）	11.00
债券余额（亿元）	7.90
债券利率(%)	3.10
还本付息方式	采用按年计算，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。
交易场所	上交所
主承销商	财信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
受托管理人	财信证券股份有限公司
增信机制	--
债项评级机构（如有）	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行时信用评级（如有）	AA+

(四) 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（第二期）

债券名称	长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
债券简称	21 星发 02
债券代码	197698.SH
起息日	2021 年 11 月 23 日
2024 年 6 月 30 日后的最近回售日	2024 年 11 月 23 日
到期日	2026 年 11 月 23 日
发行规模（亿元）	15.00
债券余额（亿元）	15.00
债券利率(%)	3.81
还本付息方式	采用按年计算，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。
交易场所	上交所
主承销商	财信证券股份有限公司、西部证券股份有限公司
受托管理人	财信证券股份有限公司
增信机制	--
债项评级机构（如有）	--
发行时信用评级（如有）	--

(五) 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）

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）
------	--

债券简称	22 星发 01
债券代码	185369.SH
起息日	2022 年 2 月 22 日
2024 年 6 月 30 日后的最近回售日	2025 年 2 月 22 日
到期日	2027 年 2 月 22 日
发行规模（亿元）	4.80
债券余额（亿元）	4.80
债券利率(%)	3.28
还本付息方式	采用按年计算，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。
交易场所	上交所
主承销商	财信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
受托管理人	财信证券股份有限公司
增信机制	--
债项评级机构（如有）	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行时信用评级（如有）	AA+

（六）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）

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）
债券简称	22 星发 02
债券代码	137788.SH
起息日	2022 年 9 月 21 日
2024 年 6 月 30 日后的最近回售日	2025 年 9 月 21 日

到期日	2027年9月21日
发行规模（亿元）	12.20
债券余额（亿元）	12.20
债券利率(%)	2.88
还本付息方式	采用按年计算，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。
交易场所	上交所
主承销商	财信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
受托管理人	财信证券股份有限公司
增信机制	--
债项评级机构（如有）	--
发行时信用评级（如有）	--

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，“20 星发 02”、“20 星发 03”、“21 星发 01”、“21 星发 02”、“22 星发 01”、“22 星发 02”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。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

受托管理人通过定期向发行人发送重大事项排查表、对发行人开展回访、查询公共平台信息等多种方式和渠道持续关注发行人的资信状况，监测发行人是否出现重大事项。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，并针对发行人重大事项出具临时受托管理事务报告。

二、监督债券募集资金及专项账户使用情况

受托管理人向发行人传达法律法规规定，提示其按照募集说明书的约定使用募集资金、管理募集资金专项账户。募集资金按约定使用完毕前，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。

三、持续监测及排查发行人信用风险情况

受托管理人持续关注发行人财务状况、经营状况等情况，跟踪发行人的诚信状况和舆情，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，研判信用风险影响程度，对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理。

四、督促发行人履约

受托管理人在债券还本付息日前了解发行人的偿付意愿，督促发行人做好还本付息工作安排，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，提前防范和化解债券违约风险。

五、召开债券持有人会议

受托管理人按照“20星发02”、“20星发03”、“21星发01”、“21星发02”、“22星发01”、“22星发02”受托管理协议、债券持有人会议规则约定履行受托管理职责，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。

六、持续关注增信措施

“20星发02”、“20星发03”、“21星发01”、“21星发02”、“22星发01”、“22星发02”无增信措施。

第三章 发行人 2023 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

信息披露事务负责人：何硕

二、发行人 2023 年度经营情况

发行人 2023 年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【2024】第 1040 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。

2023年，发行人实现营业收入158,743.46万元，其中工程建设收入31,720.86

万元，占营业收入比重为19.98%；土地整理与开发收入95,844.80万元，占营业收入比重为60.38%；租赁收入6,707.93万元，占营业收入比重为4.23%；房屋销售收入5,296.43万元，占营业收入比重为3.34%；其他业务收入19,174.45万元，占营业收入比重为12.08%。

(一) 营业收入变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2022 年度	变动幅度 (%)	变动原因
工程建设收入	31,720.86	59,346.45	-46.55	见后文 1
土地整理与开发收入	95,844.80	45,285.24	111.65	见后文 2
租赁收入	6,707.93	5,618.45	19.39	-
房屋销售	5,295.43	58,640.52	-90.97	见后文 3
其他业务	19,174.45	13,908.48	37.86	见后文 4
合计	158,743.46	182,799.15	-13.16	-

(二) 成本、费用变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2022 年度	变动幅度 (%)	变动原因
工程建设业务	24,555.15	47,216.71	-47.99	见后文 1
土地整理与开发	40,328.06	17,536.18	129.97	见后文 2
租赁	2,263.97	2,917.90	-22.41	-
房屋销售	2,840.81	51,215.62	-94.45	见后文 3
其他业务	9,925.15	12,619.42	-21.35	-
合计	79,913.14	131,505.82	-39.23	-

1、发行人 2023 年度工程建设业务的收入降幅为 46.55%、成本降幅为 47.99%，主要系本年度发行人工程项目完工项目减少所致。

2、发行人 2023 年度土地整理与开发业务的收入增幅为 111.65%，成本增幅为 129.97%，主要系报告期内土地市场政策回暖导致土地一级市场成交规模增长，收入与成本同步增长，同时发行人片区开发整理业务逐步推进。

3、发行人 2023 年度房屋销售业务的收入降幅为 90.97%，成本降幅为 94.45%，主要系发行人房屋销售项目趋于销售完毕，报告期内收入主要系湘龙家园拍卖款。

4、发行人 2023 年度其他业务收入增幅 37.86%、主要系报告期内新增了水库特殊经营权收入与新能源充电桩收入。

三、发行人 2023 年度财务情况

发行人2023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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	变动幅度 (%)
流动资产	3,936,126.75	4,087,635.18	-3.71
非流动资产	1,595,603.64	1,126,566.99	41.63
资产总计	5,531,730.39	5,214,202.18	6.09
流动负债	1,565,067.54	989,314.77	58.20
非流动负债	1,570,460.14	1,770,681.08	-11.31
负债总计	3,135,527.68	2,759,995.85	13.61
归属于母公司所有者权益合计	2,390,593.00	2,441,727.66	-2.09
少数股东权益	5,609.72	12,478.67	-55.05
所有者权益总计	2,396,202.71	2,454,206.33	-2.36

1、发行人2023年非流动资产增速较快，较上年同期上涨41.63%，主要系2023年发行人投资性房地产增多所致。

2、发行人2023年流动负债增速较快，较上年同期上涨58.20%，主要系子公

司划出，其他应付款项增多所致。

3、发行人2023年少数股东权益降幅较大，较上年同期下降55.05%，主要系集团公司架构调整，部分子公司股权划出所致。

(二) 合并利润表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年度	2022 年度	变动幅度 (%)
营业收入	158,743.46	182,799.15	-13.16
营业利润	13,068.09	23,655.39	-44.76
利润总额	11,642.03	23,411.80	-50.27
净利润	10,082.25	15,820.78	-36.27
归属于母公司股东的净利润	9,203.82	13,405.10	-31.34

发行人2023年度营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司股东的净利润降幅较大，主要系2023年度发行人母公司星城控股集团架构调整，部分业务划出发行人合并范围所致。

(三) 合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年度	2022 年度	变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-172,501.90	-8,997.87	-
投资活动产生的现金流量净额	-82,851.63	-139,078.35	-
筹资活动产生的现金流量净额	278,105.45	54,349.79	411.70
期末现金及现金等价物余额	185,635.69	162,883.78	13.97

发行人2023年度筹资活动现金流量净额增速较快，较上年同期增长411.70%，主要系母公司星城控股发行债券用于偿还发行人到期债务所致。

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、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“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、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2023年末，发行人各期债券募集资金使用情况如下：

（一）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）。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。截至报告期初，“20 星发 02”募集资金已按约定使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用及信息披露情况。

（二）20 星发 03

2020 年 11 月 20 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人公司债券（第一期），本期债券发行总额为人民币 20,000.00 万元。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。截至报告期初，“20 星发 03”募集资金已按约定使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用及信息披露情况。

（三）21 星发 01

2021 年 3 月 17 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。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。截至报告期初，“21 星发 01”募集资金已按约定使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用及信息披露情况。

（四）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。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。截至报告期初，“21 星发 02”募集资金已按约定使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用及信息披露情况。

（五）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。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。截至报告期初，“22 星发 01”募集资金已按约定使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用及信息披露情况。

（六）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。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。截至报告期初，“22 星发 02”募集资金已按约定使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用及信息披露情况。

三、专项账户运作情况

（一）20 星发 02

公司在监管银行湖南银行（原“华融湘江银行”，下同）、渤海银行、兴业银行开立了“20 星发 02”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。

（二）20 星发 03

公司在监管银行光大银行、交通银行、华夏银行开立了“20 星发 03”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。

（三）21 星发 01

公司在监管银行光大银行、恒丰银行、兴业银行、中信银行、民生银行、渤海银行开立了“21 星发 01”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。

（四）21 星发 02

公司在监管银行京银行、兴业银行、工商银行开立了“21 星发 02”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。

（五）22 星发 01

公司在监管银行中信银行、兴业银行开立了“22 星发 01”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。

（六）22 星发 02

公司在监管银行浙商银行、浦发银行、湖南银行、平安银行、中信银行、中国银行开立了“22 星发 02”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 2022 年年度报告、2023 年半年度报告及 2023 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 4 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监事发生变动的公告	2023 年 1 月 6 日
长沙县星城发展集团有限公司关于审计机构发生变更的公告	2023 年 4 月 21 日
长沙县星城发展集团有限公司关于董事长、法定代表人发生变更的公告	2023 年 5 月 22 日
长沙县星城发展集团有限公司关于董事、监事、高级管理人员和信息披露负责人发生变更的公告	2023 年 8 月 28 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	2023年12月31日 /2023年度	2022年12月31日/2022 年度	变动幅度（%）
流动比率（倍）	2.51	4.13	-39.23
速动比率（倍）	0.41	0.71	-42.25
资产负债率（%）	56.68	52.93	7.08
EBITDA（亿元）	4.21	4.47	-5.82
EBITDA全部债务比	0.02	0.02	-

2022-2023年末，发行人流动比率分别为4.13倍和2.51倍，速动比率分别为0.71倍和0.41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，说明发行人具有较好的短期偿债能力。2022-2023年末，发行人资产负债率分别为52.93%和56.68%，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重大不利变化。2022-2023年度，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为4.47亿元和4.21亿元，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，公司的偿债能力未发生重大不利变化。

二、偿债资金来源及偿债意愿分析

（一）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2022-2023年度合并财务报表营业收入分别为182,799.15万元和158,743.46万元，净利润分别为15,820.78万元和10,082.25万元。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。

（二）偿债意愿分析

发行人资信状况良好，偿债意愿极强。

间接融资方面，与多家银行建立了长期稳定的业务关系，具有较强的间接融资能力。发行人严格遵守银行结算纪律，报告期内贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。

直接融资方面，发行人通过发行债券、股票或其他金融工具成功吸引了大量投资者，显示出其在资本市场上的吸引力和信誉度。发行人还建立了严格的债券还本付息制度，按计划提前筹措下一期间的债券还本付息资金，偿债意愿极强。

第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

分析

一、债券增信机制执行情况及有效性分析

“20 星发 02”、“20 星发 03”、“21 星发 01”、“21 星发 02”、“22 星发 01”、“22 星发 02”未设置担保人。

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，“20 星发 02”、“20 星发 03”、“21 星发 01”、“21 星发 02”、“22 星发 01”、“22 星发 02”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。

2023 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 公司债券本息偿付情况

根据“20星发02”、“20星发03”、“21星发01”、“21星发02”、“22星发01”、“22星发02”债券募集说明书相关内容，上述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）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、2022年5月27日和2023年5月27日进行了第1次、第2次和第3次利息支付，并于2023年5月27日进行了回售本金支付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息、本金的情况。

（二）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、2022年11月24日和2023年11月24日进行了第1次、第2次和第3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。

（三）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日和2023年3月17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。

（四）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日和2023年11月23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。

(五) 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。发行人已于2023年2月22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。

(六) 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。发行人已于2023年9月21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。

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 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 2024 年 6 月 4 日对发行人出具的《长沙县星城发展集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2024]跟踪 0468 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 其他情况

一、募集说明书约定其他义务执行情况

报告期内，发行人未触发或执行投资者保护条款，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

（一）重大诉讼仲裁事项

原告名称	被告名称	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
唐政	被告一：湖南华盛建设工程有限公司； 被告二：长沙县星城发展集团有限公司； 第三人：胡红	长沙县星城发展集团有限公司（以下简称“星城发展集团”）与湖南华盛建设工程（集团）有限公司（以下简称“华盛监工”）合作进行“星沙商务写字楼及市民服务中心”项目的施工建设，星城发展集团为项目的业主单位，湖南华盛建设工程（集团）有限公司为项目的承建单位，该项目于2011年3月签署项目建设合同，项目主体工程于2015年5月完成竣工验收。 根据星城发展集团与华盛建工签订的合同条款，项目自验收合格之日起，星城发展集团将依据长沙县投资评审中心出具的终审报告，在三年内分六期向华盛建工完成款项结算。结算总成本2.25亿元。星城发展集团已累计支付1.91亿元款项，剩余0.34亿元款项因当时长沙县投资评审中心未出具相应的终审报告尚未支付，星城发展集团在该事项中不存在合同违约情形。 后华盛建工财务状况恶化进入破产	2021年1月27日	长沙县人民法院	3,453.46万元	2024年1月8日，该案已在长沙县人民法院执行立案（案号：（2024）湘0121执235号）。

	平； 第三人： 黄昌 红	清算程序，因其欠唐政等人工程款项，唐政等人将华盛建工连带星城发展诉至法院。				
不涉及， 本案为刑事案件	湖南兆坤投资集团有限公司	项目合作开发回购款项的法律诉讼。相关项目资产因兆坤公司涉及刑事案件追赃以及其他民事案件已被依法查封，并存在被多次轮候查封的情况，且对相关资产享有优先受偿权的权利人已向法院申请执行。	2021年12月23日	天心区人民法院	4,427.15万元	案件移送长沙市中院刑事二庭审理，截至报告期末暂未做出裁决

除上述事项外，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（2023年度）》之盖章页）

