

债券代码: 21长发05/21长沙城发债01

债券简称: 152993.SH/2180315.IB

**2021年长沙城市发展集团有限公司
公司债券（第一期）2023年度发行人
履约情况及偿债能力分析报告**

发行人: 长沙城市发展集团有限公司

主承销商:

国开证券股份有限公司

2024年6月

国开证券股份有限公司作为2021年长沙城市发展集团有限公司公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照“发改办财金【2011】1765号”文件的有关规定，对长沙城市发展集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）2023年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

一、发行人基本情况：

公司名称：长沙城市发展集团有限公司

法定代表人：邹春林

设立日期：2019年9月20日

注册资本：5,000,000 万元人民币

住所：湖南省长沙市岳麓区先导路179号湘江时代13-15楼

邮政编码：410000

信息披露事务负责人：冯赛军

联系电话：0731-88222987

传真：0731-88278526

二、本期债券基本要素

（一）21长沙城发债01

- 1.发行主体：长沙城市发展集团有限公司。
- 2.债券名称：2021年长沙城市发展集团有限公司公司债券（第一期）。
- 3.发行总额：人民币150,000.00万元。
- 4.债券票面金额：本次债券票面金额为100元。

5.债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

6.债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券。

7.还本付息方式：每年付息一次，分次还本。本次债券设本金提前偿还条款，自债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

8.起息日：本期债券自发行日（2021年8月16日）开始计息，债券存续期限内每年的8月16日为该计息年度的起息日。

9.利息登记日：本次债券存续期间，利息登记日按照上交所和证券登记机构相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

10.付息日：2022年至2028年每年的8月16日为上一个计息年度的付息日（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：2024年至2028年每年的8月16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.付息、兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

13.债券利率及其确定方式：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为3.62%。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则、以市场化方式确定发行利率，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

14.发行价格：债券面值100元人民币，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。

15.担保情况：不涉及。

16.信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

17.监管银行（账户监管人）：华夏银行股份有限公司长沙分行

18.债权代理人：华夏银行股份有限公司长沙分行。

19.发行方式与发行对象：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

长沙城市发展集团有限公司（以下简称“发行人”）已按照《2021年长沙城市发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》的约

定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于2021年8月18日在上海证券交易所上市流通，简称“21长发05”，证券代码为152993.SH；本期债券于2021年8月18日在银行间交易市场上市流通，简称“21长沙城发债01”，证券代码为2180315.IB。

（二）募集资金使用情况

1、根据“21长沙城发债01”募集说明书，发行人在华夏银行股份有限公司长沙分行开设募集资金专户，用于归集募集资金。本期债券扣除发行费用后募集资金净额为149,867.40万元人民币。

截至2023年12月31日，募集资金已使用149,867.40万元，未使用募集资金金额0万元。其中用于洋湖再生水厂和马栏山项目29,867.40万元，补充发行人营运资金120,000.00万元。

（三）还本付息情况

根据募集说明书约定，“21长沙城发债01”的付息日为2022年至2028年每年的8月16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）。

2023年8月16日已偿还利息5,430万元，2023年度还本付息情况正常。

（四）信息披露情况

2023年度，发行人分别在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露相关文件，具体信息如下：

(1) 于2023年3月1日披露《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》;

(2) 于2023年4月29日披露《长沙城市发展集团有限公司公司债券2022年年度报告》和《长沙城市发展集团有限公司2022年度审计报告》;

(3) 于2023年5月9日披露《2022年度湖南人和律师事务所关于长沙城发优质企业债募集资金使用情况之法律意见书》;

(4) 于2023年6月26日披露《长沙城市发展集团有限公司公司债券(第一期)2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》;

(5) 于2023年6月28日披露了《长沙城市发展集团有限公司2023年度跟踪评级报告》;

(6) 于2023年6月29日披露了《2021年长沙城市发展集团有限公司公司债券(第一期)债权代理事务报告(2022年度)》;

(7) 发行人于2023年8月4日披露了《2021年长沙城市发展集团有限公司公司债券(第一期)2023年付息公告》;

(8) 发行人于2023年8月31日披露了《长沙城市发展集团有限公司公司债券2023年中期报告》和《长沙城市发展集团有限公司公司债券2023年半年度财务报告及附注》。

四、发行人偿债能力

大信会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2023年度的财务报告进行了审计,并于2024年4月28日出具了标准无保留意见审计报告(大信审字【2024】第27-00013号)。以下所引用的财务数据,非经

特别说明，均引用自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2023年度完整的经审计的财务报告及其附注。

发行人近两年经审计的主要财务数据及指标：

合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末
资产总计	26,221,784.81	24,944,286.88
流动资产合计	10,421,482.70	9,779,122.95
负债合计	14,737,674.37	13,911,592.29
流动负债合计	4,488,618.59	4,031,448.59
所有者权益合计	11,484,110.43	11,032,694.58

合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	4,341,992.83	3,842,256.51
利润总额	192,509.21	173,237.66
净利润	149,942.49	135,570.39

合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	189,525.46	234,661.43
投资活动产生的现金流量净额	-544,950.40	-492,308.49
筹资活动产生的现金流量净额	493,461.22	-126,308.66
现金及现金等价物净增加额	139,339.47	-382,030.12

发行人近两年财务主要数据和指标

单位：见下表

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
流动比率（倍数）	2.32	2.43
速动比率（倍数）	0.89	0.92
资产负债率（%）	56.20	55.77

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*100%

截至2023年末，发行人资产总额为2,622.18亿元，较2022年末增长5.12%。从公司的资产构成来看，流动资产以存货、货币资金、预付款项及其他应收款为主。

2022年末和2023年末的交易性金融资产账面价值分别为19.70亿元和10.18亿元，2023年较2022年降幅为48.32%，主要系子公司水业公司本期稳步退出投资项目收回投资成本，其交易性金融资产余额较年初减少9.98亿所致。2022年末和2023年末的衍生金融资产账面价值分别为0.48亿元和0.08亿元，2023年较2022年降幅为83.33%，主要系期货合约减少所致。2022年末和2023年末的应收账款账面价值分别为23.73亿元和37.09亿元，2023年较2022年增幅为56.30%，主要系销售产品增加所致。2022年末和2023年末的应收股利账面价值分别为1.13亿元和2.72亿元，2023年较2022年增幅为140.71%，主要系主要系燃气公司确认应收股利规模较大所致。2022年末和2023年末的合同资产账面价值分别为9.5亿元和13.07亿元，2023年较2022年增幅为37.58%，主要系工程施工增加所致。2022年末和2023年末的其他流动资产账面价值分别为9.42亿元和14.27亿元，2023年较2022年增幅为51.49%，主要系待抵扣增值税和预缴税费增加所致。2022年末和2023年末的长期应收款账面价值分别为0.10亿元和0.21亿元，2023年较2022年增幅为110.00%，主要系分期收款销售商品增加所致。2022年末和2023年末的使用权资产账面价值分别为0.26亿元和0.63亿元，2023年较2022年增幅为142.31%，主要系随工程完工进度，相应房屋及建筑物入账所致。2022年末和2023年末的开发支出账面价值分别为0.10亿元和0.17

亿元，2023年较2022年增幅为70.00%，主要系软件开发支出增加所致。2022年末和2023年末的长期待摊费用账面价值分别为1.92亿元和3.36亿元，2023年较2022年增幅为75.00%，主要系改良支出及其他增加所致。

2023年，发行人负债总额为1,473.77亿元，较2022年增长5.94%。2022年末和2023年末的应付票据余额分别为25.18亿元和11.46亿元，2023年较2022年降幅为54.50%，主要系银行承兑汇票、商业承兑汇票减少所致。2022年末和2023年末的预收款项账面价值分别为7.56亿元和3.02亿元，2023年较2022年减幅为60.13%，主要系子公司土地款结转收入所致。2022年末和2023年末的合同负债账面价值分别为63.92亿元和84.98亿元，2023年较2022年增幅为32.94%，主要系预收款项增加所致。2022年末和2023年末的应付股利账面价值分别为0.80亿元和0.03亿元，2023年较2022年降幅为96.47%，主要系水业公司支付了应付股利所致。2022年末和2023年末的其他流动负债账面价值分别为8.54亿元和12.19亿元，2023年较2022年增幅为42.66%，主要系预提费用增加所致。2022年末和2023年末的租赁负债账面价值分别为0.20亿元和0.32亿元，2023年较2022年增幅为58.46%，主要系租赁付款额增加所致。2022年末和2023年末的预计负债账面价值分别为0.01亿元和0.02亿元，2023年较2022年增幅为62.79%，主要系预提威县污水处理厂大修理费用所致。2022年末和2023年末的递延所得税负债账面价值分别为4.82亿元和6.59亿元，2023年较2022年增幅为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。2022年末和2023年末的专项储备账面价值分别为-0.20亿元和0.44亿元，2023年较2022年降幅为-323.43%，主要系安全生产费增加所致。

2023年，发行人所有者权益为1,148.41亿元，较2022年度增长了4.09%。

2022年末和2023年末的盈余公积账面价值分别为0.20亿元和0.39亿元，2023年较2022年增幅为92.22%，主要系法定盈余公积增加所致。

2023年度，发行人实现营业总收入434.21亿元，较2022年度增加13.00%；发行人实现净利润14.99亿元，较2022年度增加10.60%。

现金流方面，2023年发行人经营活动产生的现金流量净额为18.95亿元，较2022年减少4.51亿元，主要因购买商品、接受劳务支付的现金增加所致；2023年发行人投资活动产生的现金流量净额为-54.50亿元，主要收回投资收到的现金减少所致；2023年发行人筹资活动产生的现金流量净额为49.36亿元，主要系2023年吸收投资和借款增加所致。

截至2023年末，发行人流动比率、速动比率、资产负债率分别为2.32、0.89、56.20%，各项偿债指标均维持与2022年相近水平。

从以上各项指标分析可以得出：发行人资产规模较大，各项业务发展稳健，抵抗风险的能力良好，资产负债结构合理，具有一定的偿债能力。作为长沙市最重要的城市基础设施建设和运营主体，发行人未来在基础设施建设、片区开发、产业投资等方面还需投入较多资金，存在一定资金压力。

五、发行人债券发行情况

除本期债券外，发行人公开发发行尚未兑付的其他债券信息如下：

债券/债务融资工具名称	起息日期	债券期限(年)	待偿还余额(亿元)	报告期付息情况	报告期本金兑付情况
21 长发 01	2021 年 3 月 23 日	10	6	正常	不涉及
21 长发 02	2021 年 3 月 23 日	5	9	正常	不涉及
21 长发 03	2021 年 5 月 25 日	10	15	正常	不涉及
21 长发 06	2021 年 10 月 22 日	10	15	正常	不涉及
21 长发 07	2021 年 10 月 22 日	5	5	正常	不涉及

六、担保人最新情况

不涉及。

以上情况，特此报告。

(以下无正文。)

(本页无正文，为《2021年长沙城市发展集团有限公司公司债券(第一期)2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

