

债券代码：166637.SH

债券代码：167465.SH

债券代码：188042.SH

债券简称：20 先导 01

债券简称：20 先导 03

债券简称：21 先导 01

# 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)

受托管理人



(住所：济南市经七路 86 号证券大厦)

2024 年 6 月

## 重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于长沙先导投资控股集团有限公司（以下简称“发行人”“长沙先导”或“公司”）对外披露的《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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

# 目 录

第一章 公司债券概况 .....	1
一、发行人基本情况 .....	1
二、公司债券发行核准情况 .....	1
三、公司债券的主要条款 .....	2
第二章 受托管理人履职情况 .....	6
一、受托管理人履职情况 .....	6
二、利益冲突防范情况 .....	6
第三章 发行人的经营与财务情况 .....	7
一、发行人 2023 年度经营情况 .....	7
二、发行人 2023 年度财务情况 .....	7
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 .....	10
一、20 先导 01 债券募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况 .....	10
二、20 先导 03 债券募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况 .....	10
三、21 先导 01 债券募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况 .....	10
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	11
第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况 .....	12
一、20 先导 01 债券内外部增信机制、偿债保障措施情况 .....	12
二、20 先导 03 债券内外部增信机制、偿债保障措施情况 .....	12
三、21 先导 01 债券内外部增信机制、偿债保障措施情况 .....	13
第七章 报告期内本息偿付情况 .....	14
一、20 先导 01 债券本息偿付情况 .....	14
二、20 先导 03 债券本息偿付情况 .....	14
三、21 先导 01 债券本息偿付情况 .....	14
第八章 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 .....	15
第九章 债券持有人会议召开的情况 .....	16
第十章 发行人偿债意愿和能力分析 .....	17
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及采取措施情况 .....	18
第十二章 特殊事项情况 .....	19

# 第一章 公司债券概况

## 一、发行人基本情况

公司名称	长沙先导投资控股集团有限公司
法定代表人	危建新
成立日期	2008年7月11日
注册资本	100.00亿元
统一社会信用代码	914301006755963089
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
邮政编码	410006
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）

## 二、公司债券发行核准情况

### （一）20 先导 01 债券发行核准情况

本次发行经公司董事会于2018年11月16日召开的董事会审议通过，并于2019年4月12日取得公司股东决定通过，发行人获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过50亿元（含50亿元）的公司债券，可一次发行或分期发行，发行人将根据资金需求及债券市场运行等情况确定本期债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

2019年5月21日，发行人取得上海证券交易所《挂牌转让无异议函》（上证函〔2019〕843号），批准公司面向合格投资者非公开发行总额不超过45亿元的公司债券。

### （二）20 先导 03 债券发行核准情况

本次发行经公司董事会于2018年11月16日召开的董事会审议通过，并于2019年4月12日取得公司股东决定通过，发行人获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过50亿元（含50亿元）的公司债券，可一次发行或分期发行，发行人将根据资金需求及债券市场运行等情况确定本期债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

2019年5月21日，发行人取得上海证券交易所《挂牌转让无异议函》（上证函（2019）843号），批准公司面向合格投资者非公开发行总额不超过45亿元的公司债券。

### （三）21 先导 01 债券发行核准情况

本次发行经公司董事会于2020年9月14日召开的董事会审议通过，并于2020年11月11日取得公司股东决定通过，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过60亿元（含60亿元）的公司债券，可一次发行或分期发行，发行人将根据资金需求及债券市场运行等情况确定本期债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币60亿元（含60亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]538号）。

## 三、公司债券的主要条款

### （一）20 先导 01 债券主要条款

**发行主体：**长沙先导投资控股集团有限公司。

**债券名称：**长沙先导投资控股集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）品种一。

**票面利率：**本期债券发行时票面利率3.20%。

**发行规模：**本期公司债券发行规模为10亿元。目前债券余额0亿元。

**债券期限：**5年期，第三年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**起息日：**本期公司债券起息日为2020年4月27日。

**利息登记日：**本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

**付息日：**投资者于第3个计息年度行使回售权，则本期债券回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的4月27日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

**兑付登记日：**本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

**兑付日：**投资者于第 3 个计息年度行使回售权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，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）。

**支付方式：**本期债券利息和本金支付方式按照证券交易所和登记机构的规定执行。

**支付金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**担保情况：**本期债券无担保。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司有息负债。

**挂牌转让场所：**上海证券交易所。

## （二）20 先导 03 债券主要条款

**发行主体：**长沙先导投资控股集团有限公司。

**债券名称：**长沙先导投资控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）。

**票面利率：**本期债券发行时票面利率 4.00%。

**发行规模：**本期公司债券发行规模为 10 亿元。目前债券余额 0 亿元。

**债券期限：**本期债券为 3 年期。

**起息日：**本期公司债券起息日为 2020 年 8 月 19 日。

**利息登记日：**本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

**付息日：**本期公司债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另

计息)。

**兑付登记日:**本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日为兑付日的前1个交易日,在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

**兑付日:**本期债券的兑付日为2023年8月19日(如遇法定节假日或休息日,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)。

**支付方式:**本期债券利息和本金支付方式按照证券交易所和登记机构的规定执行。

**支付金额:**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积,于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**担保情况:**本期债券无担保。

**募集资金用途:**本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还公司有息负债。

**募集资金专项账户:**发行人开设募集资金专项账户,用于本期债券募集资金的接收、存储及划转,本期债券兑息、兑付资金的归集、存储及划转,并进行专项管理。

**挂牌转让场所:**上海证券交易所。

### (三) 21 先导 01 债券主要条款

**发行主体:**长沙先导投资控股集团有限公司。

**债券名称:**长沙先导投资控股集团有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)(品种一债券简称“21 先导 01”,品种一债券代码为“188042”)。

**票面利率:**本期债券发行时票面利率3.70%。

**发行规模:**品种一债券发行规模13亿元。目前债券余额0亿元。

**债券期限:**本期债券共设两个品种:品种一为3年期。

**担保情况:**本期债券无担保。

**募集资金专项账户:**发行人开设募集资金专项账户,用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付,并进行专项管理。

**主承销商：**中泰证券股份有限公司。

**受托管理人：**中泰证券股份有限公司。

**承销方式：**本期公司债券由主承销商中泰证券以余额包销的方式承销。

**发行首日及起息日：**本期债券发行首日为2021年4月23日。本期债券的起息日为2021年4月26日。

**利息登记日：**本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

**付息日：**本期债券品种一的付息日为2022年至2024年每年的4月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计息）。

**兑付登记日：**本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

**兑付日：**本期债券品种一的兑付日为2024年4月26日（如遇法定节假日或休息日，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）。

**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。

**上市和交易流通场所：**上海证券交易所。



## 第二章 受托管理人履职情况

### 一、受托管理人履职情况

2023年1月1日—2023年12月31日，中泰证券作为受托管理人，依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）和其他相关法律、法规、规范性文件、自律规则以及相关债券募集说明书、受托管理协议等文件的约定，履行了相关债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，持续跟踪发行人的经营情况、财务状况及资信状况、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，监督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。

### 二、利益冲突防范情况

针对中泰证券在履职时可能存在的利益冲突，中泰证券已与发行人建立了利益冲突的风险防范、解决机制。截至目前，中泰证券在履职期间未发生与发行人存在利益冲突的情形。

## 第三章 发行人的经营与财务情况

### 一、发行人 2023 年度经营情况

公司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。

公司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，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，公司的业务量和效益也将同步增加。

#### 发行人营业数据

单位：亿元、%

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
土地开发及出让	17.67	17.31	2.04	6.72	30.74	29.01	5.64	12.27
房地产销售	29.80	25.16	15.58	11.34	26.95	21.73	19.36	10.76
商品销售	206.27	202.21	1.97	78.48	184.28	180.42	2.09	73.57
水费及污水处理	1.00	0.48	52.37	0.38	0.88	0.42	52.09	0.35
资产运营及其他	7.61	2.04	73.23	2.89	7.14	2.41	66.29	2.85
其他业务	0.47	0.36	23.53	0.18	0.50	0.18	64.39	0.20
合计	<b>262.83</b>	<b>247.56</b>	<b>5.81</b>	<b>100.00</b>	<b>250.48</b>	<b>234.17</b>	<b>6.51</b>	<b>100.00</b>

公司的业务相对多元化，其中商品销售板块收入占比较大。最近两年公司营业收入分别为 250.48 亿元和 262.83 亿元，呈现上涨趋势，主要是由于商品销售板块业务规模增加所致。2023 年因受房地产调控政策和房地产行业景气度下行影响，公司土地开发及出让业务收入、成本和毛利率下滑明显。

总体而言，随着公司业务不断发展，公司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企业。

### 二、发行人 2023 年度财务情况

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	2.17	2.25	-3.56
速动比率	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
利息保障倍数	1.14	1.20	-4.37
现金利息保障倍数	2.04	2.21	-7.94
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	-

发行人 2023 年财务报告对前期会计差错进行更正，经追溯重述对期初数据和上期发生额数据进行调整。上表中所列数据为前期会计差错更正后的财务数据，因此与 2022 年经审计的财务报告数据存在一定的差异。

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、利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

6、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；

7、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)；

8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

9、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

发行人在土地开发及出让业务中收入分为两个部分，土地成本部分和挂牌溢价部分。根据实质重于形式的原则，公司将土地出让收入成本部分产生的现金流入计入投资活动，将土地出让收入挂牌溢价部分产生的现金流入计入经营活动。

土地成本部分为当地财政对发行人进行土地开发的成本补偿，相关现金流出

全部计入投资性现金流出。土地出让价格在扣除相关费用之后，财政按照发行人进行土地开发的投入成本对发行人进行全额补偿，发行人将该项现金流计入投资活动现金流入。

对于挂牌溢价部分，如果出让价格扣除相关费用后高于挂牌价格，则财政局按照部分溢价拨付给发行人，发行人将该项现金流计入经营活动产生的现金流入。

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2023年公司土地开发及出让的成本支出较大，而财政局当期对公司土地开发及出让成本补偿的回款较少所致。

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2023年发行人处于业务规模扩张期和工程建设的高峰期，对外融资规模较大所致。

## 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、20 先导 01 债券募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

20先导01债券募集资金已经于2020年6月30日使用完毕，报告期内未涉及募集资金使用及整改。

### 二、20 先导 03 债券募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

20先导03债券募集资金已经于2021年11月23日使用完毕，报告期内未涉及募集资金使用及整改。

### 三、21 先导 01 债券募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

21先导01债券募集资金已经于2022年6月30日使用完毕，报告期内未涉及募集资金使用及整改。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等相关部门规章、规范性文件、自律规则及市场惯例，以及相关债券《募集说明书》等文件的约定在本期债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体网站披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告（含债券回售相关公告），2023年期间发行人不涉及披露临时公告事项。

中泰证券作为相关债券的受托管理人，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》等相关部门规章、规范性文件、自律规则以及相关债券《募集说明书》及《受托管理协议》等文件的约定，在债券存续期内督导提示发行人按相关规定及约定履行信息披露义务，并已按照规定和约定履行了受托管理职责。

## 第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况

### 一、20 先导 01 债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

#### （一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

本期债券无增信机制。报告期内，20 先导 01 债券增信机制未发生重大变化。

#### （二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

偿债保障措施内容：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设置募集资金专项账户、切实做好专款专用、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、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。

报告期内，20 先导 01 债券偿债保障措施未发生重大变化。

报告期内，发行人已按照募集说明书约定的偿债保障措施执行，偿债保障措施有效。

### 二、20 先导 03 债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

#### （一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

本期债券无增信机制。报告期内，20 先导 03 债券增信机制未发生重大变化。

#### （二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

偿债保障措施内容：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设置募集资金专项账户、切实做好专款专用、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、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。

报告期内，20 先导 03 债券偿债保障措施未发生重大变化。

报告期内，发行人已按照募集说明书约定的偿债保障措施执行，偿债保障措施有效。

### 三、21 先导 01 债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

#### （一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

本期债券无增信机制。报告期内，21 先导 01 债券增信机制未发生重大变化。

#### （二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

偿债保障措施内容：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设置募集资金专项账户、切实做好专款专用、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、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。

报告期内，21 先导 01 债券偿债保障措施未发生重大变化。

报告期内，发行人已按照募集说明书约定的偿债保障措施执行，偿债保障措施有效，



## 第七章 报告期内本息偿付情况

### 一、20 先导 01 债券本息偿付情况

发行人已于2023年4月27日通过债券托管机构按时足额支付了20先导01债券2022年—2023年度应付的利息及回售本金。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券本金及利息情况。

### 二、20 先导 03 债券本息偿付情况

发行人已于2023年8月21日通过债券托管机构按时足额支付了20先导03债券2022年—2023年度应付的利息及本金。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券本金及利息情况。

### 三、21 先导 01 债券本息偿付情况

发行人已于2024年4月26日通过债券托管机构按时足额支付了21先导01债券2022年—2023年度应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

## 第八章 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

发行人在20先导01债券存续期的第3年末行使调整票面利率选择权，下调债券后2年的票面利率。投资者回售登记期内行使回售选择权，将持有的本期债券按面值全部回售给发行人。

发行人不涉及在公司债券募集说明书中约定其他义务的情形。

## 第九章 债券持有人会议召开的情况

发行人2023年1月1日—2023年12月31日未发生募集说明书约定的应该召开债券持有人会议的情形，发行人未召开过债券持有人会议。

## 第十章 发行人偿债意愿和能力分析

20先导01债券已于2023年5月12日按时付息兑付；20先导03债券已于2023年8月21日按时付息兑付；21先导01债券已于2024年4月26日按时付息兑付，截止各期债券摘牌日，发行人偿债能力及偿债意愿未发生重大不利变化。

## 第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 采取措施情况

发行人报告期内无其他影响发行人偿债能力和增信措施的事项。

## 第十二章 特殊事项情况

发行人报告期内无特殊事项。

（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》盖章页）

