2016年第一期、第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券

2019年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

长沙开福城市建设投资有限公司

主承销商

恒泰长财证券有限责任公司

二〇二〇年五月

恒泰长财证券有限责任公司（以下简称“恒泰长财”）作为2016年第一期、第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券（以下简称“PR开福01”和“PR开福02”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于长沙开福城市建设投资有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《长沙开福城市建设投资有限公司公司债券2019年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向恒泰长财提供的其他材料。恒泰长财对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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恒泰长财所作的承诺或声明。

一、发行人基本信息

名称：长沙开福城市建设投资有限公司

住所：湖南省长沙市开福区幸福桥 145 号

法定代表人：王晓阳

注册资本：5000.00 万元

成立日期：1992 年 9 月 21 日

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：基础设施和城市开发建设投资；道路建设；市政建设；园林绿化工程；房地产开发、经营；土地整理。（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、债券基本要素

债券全称	2016 年第一期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券	2016 年第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：16 开福城投债 01，1680011.IB 上海证券交易所：PR 开福 01，127384.SH	银行间债券市场：16 开福城投债 02，1680324.IB 上海证券交易所：PR 开福 02，139204.SH
发行人名称	长沙开福城市建设投资有限公司	长沙开福城市建设投资有限公司
债券期限	本期债券为7年期固定利率债券，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。	本期债券为7年期固定利率债券，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。
发行规模	6 亿元人民币	11 亿元人民币
担保情况	本期债券由北京首创融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保	本期债券由瀚华融资担保股份有限公司年公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 评级时间：2019 年 6 月 28 日 评级结果：债项 AA+；主体 AA，评级展望稳定，相较前次评级，没有变化。	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 评级时间：2019 年 6 月 28 日 评级结果：债项 AA+；主体 AA，评级展望稳定，相较前次评级，没有变化。

三、2019年度发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照两期债券募集说明书的约定，在两期债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。两期债券已分别于2016年1月27日、2016年8月29日在银行间市场上市流通；分别于2016年3月22日、2016年9月30日在上海证券交易所上市流通。在银行间市场的债券简称分别为16开福城投债01，代码为1680011.IB；16开福城投债02，代码为1680324.IB。在上海证券交易所的债券简称分别为PR开福01，代码为127384.SH；PR开福02，代码为139204.SH。

（二）还本付息情况

1、2016年第一期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券

本期债券为7年期固定利率债券，每年付息一次，自债券发行后第3年起，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。本期债券的付息日为2017年至2023年每年的1月21日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日)。本期债券已于2019年1月21日兑付了2018年1月21日至2019年1月20日期间的利息；于2020年1月21日兑付了2019年1月21日至2020年1月20日期间的利息，不存在违约情形。

2、2016年第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券

本期债券为7年期固定利率债券，每年付息一次，自债券发行后第3年起，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。本期债券的付息日为

2017年至2023年每年的8月22日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。本期债券已于2019年8月22日按期足额支付当期利息，不存在违约情形。

（三）募集资金使用情况

根据募集说明书约定，16开福城投债01募集资金6亿元，其中：4亿元用于九尾冲福泽园棚改安置房源建设项目（一期），2亿元用于补充流动资金。截至2019年12月31日，上述募集资金已使用完毕。

根据募集说明书约定，16开福城投债02募集资金11亿元，其中：4亿元用于九尾冲福泽园棚改安置房源建设项目（一期），2.5亿元用于开福区油铺街（S8）地块棚改安置房建设项目，4.5亿元用于补充流动资金。截至2019年12月31日，上述募集资金已使用完毕。

（四）信息披露情况

报告期内，发行人及时履行了两期债券信息披露义务，发行人审计报告等相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露。具体如下：

1、发行人与本期债券相关信息在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露情况如下：

序号	公告名称	披露日期
1	2016年第一期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券2019年付息及分期偿还本金公告	2019年1月9日
2	长沙开福城市建设投资有限公司公司债券2018年年度报告	2019年4月29日
3	2016年第一期、第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券2018年度发行人履约情况及	2019年5月13日

	偿债能力分析报告	
4	长沙开福城市建设投资有限公司关于公司董事、监事、高级管理人员发生变动的公告	2019 年 5 月 28 日
5	长沙开福城市建设投资有限公司及其发行的 16 开福城投债 01 与 16 开福城投债 02 跟踪评级报告	2019 年 7 月 1 日
6	2016 年第二期长沙开福城市建设有限公司公司债券 2019 年付息及分期偿还本金兑付公告	2019 年 8 月 13 日
7	长沙开福城市建设投资有限公司公司债券 2019 年半年度报告	2019 年 8 月 30 日
8	关于长沙开福城市建设投资有限公司吸收合并的公告	2019 年 10 月 28 日

2、发行人与本期债券相关信息在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露情况如下：

序号	公告名称	披露日期
1	2016 年第一期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金公告	2019 年 1 月 14 日
2	2016 年第一期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券 2019 年付息公告	2019 年 1 月 14 日
3	2016 年第一期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金公告	2019 年 1 月 16 日
4	长沙开福城市建设投资有限公司 2018 年度审计报告	2019 年 4 月 29 日
5	长沙开福城市建设投资有限公司公司债券 2018 年年度报告	2019 年 4 月 29 日
6	担保人北京首创融资担保有限公司 2018 年度审计报告	2019 年 4 月 29 日
7	长沙开福城市建设投资有限公司公司债券 2018 年年度报告摘要	2019 年 4 月 29 日

8	“16 开福城投债 01” 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告	2019 年 5 月 10 日
9	2016 年第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告	2019 年 5 月 13 日
10	长沙开福城市建设投资有限公司关于公司董事、监事、高级管理人员发生变动的公告	2019 年 5 月 28 日
11	长沙开福城市建设投资有限公司及其发行的 16 开福城投债 01 与 16 开福城投债 02 跟踪评级报告	2019 年 6 月 29 日
12	2016 年第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金公告	2019 年 8 月 15 日
13	2016 年第二期长沙开福城市建设投资有限公司债券 2019 年付息公告	2019 年 8 月 15 日
14	2016 年第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金提示性公告	2019 年 8 月 19 日
15	长沙开福城市建设投资有限公司公司债券 2019 年半年度报告	2019 年 8 月 29 日
16	长沙开福城市建设投资有限公司2019年半年度财务报表及附注	2019 年 8 月 29 日
17	长沙开福城市建设投资有限公司公司债券 2019 年半年度报告摘要	2019 年 8 月 29 日
18	关于长沙开福城市建设投资有限公司吸收合并的公告	2019 年 10 月 28 日

四、2019 年度发行人偿债能力

发行人 2019 年的财务报表由大华会计师事务所（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（大华审字[2020]002285 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自

该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应该参照发行人2019年度的经审计的财务报表及其附注。

（一）资产负债指标及偿债能力

单位：万元

项目	2019年末	2018年末
资产总计	1,572,036.09	1,456,963.34
其中：流动资产	1,464,557.17	1,319,635.78
其中：存货	447,663.17	446,750.95
非流动资产	107,478.92	137,327.57
负债合计	813,964.88	714,666.75
其中：流动负债	439,776.26	282,668.98
非流动负债	374,188.62	431,997.76
归属于母公司的所有者权益合计	758,071.20	742,296.60
流动比率（倍）	3.33	4.67
速动比率（倍）	2.31	3.09
资产负债率	51.78%	49.05%

截至2019年末，发行人资产总计1,572,036.09万元，较2018年末变动比例为7.9%。2019年末，发行人流动资产1,464,557.17万元，占总资产的93.16%，较2018年末变动比例为10.98%；发行人非流动资产107,478.92万元，占总资产的6.84%，较2018年末变动比例为-21.74%。

2019年末，发行人负债合计813,964.88万元，较2018年末变动比例为13.89%。2019年末，发行人流动负债439,776.26万元，占负债的54.03%，较2018年末变动比例为55.58%，主要系经营过程中与其他单位往来款增加所致；非流动负债374,188.62万元，占负债的45.97%，较2017年末变动比例为-13.38%。

2019年末，发行人流动比率、速动比率分别为3.33和2.31，与2018年相比有所下降，主要系发行人2019年末在经营过程中与其他单位往来款增加，导致流动负债增加所致，但仍处于行业合理区间内。从短期偿债能力来看，公司流动性良好，短期偿债能力较强；2019

年末，发行人资产负债率为51.78%，较2018年末有所上升，总体来看，公司资产负债率保持正常水平，长期偿债能力较强。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2019年度	2018年度
营业总收入	116,184.51	93,344.33
营业成本	111,684.62	86,734.34
利润总额	32,984.61	26,598.76
净利润	24,482.46	19,432.92
其中：归属于母公司所有者的净利润	24,482.46	19,432.92
经营活动产生的现金流量净额	-52,650.27	-31,650.59
投资活动产生的现金流量净额	21,572.70	3,094.23
筹资活动产生的现金流量净额	17,815.13	74,324.37

发行人主营业务为土地开发整理、基础设施建设和保障房建设。2019年末，发行人实现营业收入116,184.51万元，较2018年变动比例为24.47%，保持稳定发展。2019年发行人营业成本111,684.62万元，较上年末变动比例为28.77%。2019年发行人净利润24,482.46万元，较上年末变动比例为25.89%。

2019年末，经营活动产生的现金流量净额为-52,650.27万元，较上年末变动比例为-66.35%，主要系2019年收到的其他与经营活动有关的往来款与财政补贴现金流入减少所致。2019年，投资产生的现金流量净额为21,572.70万元，较2018年末变动比例为597.19%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金与投资支付的现金流出减少所致。2019年，筹资活动产生的现金流量净额为17,815.13万元，较上年末变动比例为-76.03%，主要原因是2019年偿还债务支付的现金流出增加所致。

五、发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券情况

截止2020年5月25日，除上述债券外，发行人及其子公司不存在其他已发行尚未兑付的债券。

六、担保人相关情况

（一）2016年第一期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券

1、担保人基本情况

担保人名称：北京首创融资担保有限公司

法定代表人：黄自权

注册资本：100,230.8万元人民币

住所：北京市西城区闹市口大街1号院长安兴融中心4号楼3层03B-03G

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、债券担保及其他融资性担保业务。监管部门批准的其他业务：诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金投资（融资性担保机构经营许可证有效期至2021年3月31日）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2019年11月1日出具的《北京首创融资担保有限公司信用评级报告》综合评定，北京首创融资担保有限公司主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。

2、担保人财务情况

担保人2019年的财务报表由致同会计师事务所（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（致同审字（2020）第110ZB3867号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人

2019 年度完整的经审计的财务报表及其附注。

北京首创融资担保有限公司主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	545,005.31	517,971.70
负债总计	189,303.60	186,504.69
所有者权益合计	355,701.71	331,467.01
资产负债率	34.73%	36.01%
营业总收入	38,477.59	36,621.50
营业利润	21,278.53	18,475.80
利润总额	21,283.42	19,766.98
净利润	14,763.71	11,838.81
经营活动产生的现金流量净额	4,899.06	18,915.45

（二）2016 年第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券

1、担保人情况

担保人名称：瀚华融资担保股份有限公司

法定代表人：周小川

注册资本：350000 万人民币元

住所：重庆市北部新区财富大道 15 号(重庆高科.财富园财富二号 A 栋 1 楼 4#、5#，2 楼 7#、8#、9#、11#、12#)

经营范围：从事融资性担保、履约担保、财产保全担保及法律、法规没有限制的其他担保和再担保业务。财务顾问、资产管理、投资咨询业务。（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。

根据联合资信评估有限公司于 2019 年 7 月 3 日出具的《瀚华融资担保股份有限公司 2019 年主体长期信用评级报告》综合评定，瀚华融资担保股份有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2、担保人财务情况

担保人2019年的财务报表由天健会计师事务所（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（天健审（2020）8-177号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人2019年度完整的经审计的财务报告及其附注。

瀚华融资担保股份有限公司主要财务数据

单位：万元

项目	2019年末/度	2018年末/度
资产总计	612,511.76	609,447.87
负债总计	205,300.89	208,919.19
归属于母公司的所有者权益合计	407,210.87	400,528.68
资产负债率	33.52%	34.28%
营业总收入	75,018.03	73,573.96
营业利润	30,592.06	28,880.69
利润总额	30,605.95	28,905.90
净利润	24,700.19	23,867.22
经营活动产生的现金流量净额	48,784.30	42,560.66

综合来看，发行人具有较好的外部环境，持续获得外部支持，上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2018年6月25日出具的《长沙开福城市建设投资有限公司及其发行的16开福城投债01与16开福城投债02跟踪评级报告》维持了公司主体AA 、债项AA+，评级展望为稳定的信用等级。北京首创融资担保有限公司和瀚华融资担保股份有限公司分别为16开福城投债01和16开福城投债02提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，增强了发行人的偿债保障。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2016 年第一期、第二期长沙开福城市建设投资有限公司公司债券 2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

恒泰长财证券有限责任公司

2020 年 6 月 5 日