

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

公司债券 2019 年度

履约情况及偿债能力分析报告

财信证券有限责任公司（以下简称“财信证券”）作为2014年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（以下简称“14雨花城投债”）、2016年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券（以下简称“16雨花城投债”）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[2011]1765号），对长沙市雨花城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

编制本报告的内容及信息均来源于发行人2020年5月对外披露的长沙市雨花城市建设投资集团有限公司2019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做出独立判断，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。

一、发行人基本情况

公司名称：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

住所：湖南省长沙市雨花区人民中路245号

办公地址：湖南省长沙市雨花区圭香路瑞景苑4栋

法定代表人：李国庆

经营范围：以自有资产进行农业产业化和基础设施、农村交

通、旅游休闲、教育、卫生事业建设、城市开发建设的投资(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);土地整理、开发;房地产开发、经营;建筑材料的销售。(不含前置审批和许可项目,涉及行政许可的凭许可证经营)

成立日期: 2002-04-08

二、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司已按照《2014年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》、《2016年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》的约定,在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。

1、2014年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券于2014年4月29日在银行间市场上市流通,简称“14雨花城投债”,债券代码为1480209. IB,并于2014年6月6日在上海证券交易所上市流通,简称“PR雨城投”,债券代码为124689. SH。

2、2016年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券于2016年2月2日在银行间市场上市流通,简称“16雨花城投债”,债券代码为1680041. IB,并于2016年2月19日在上海证券交易所上市流通,简称“PR雨花债”,债券代码为127387. SH。

(二) 募集资金使用情况

1、2014年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券

截至2019年12月31日,发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金18亿元全部用于长沙市雨花区星城新宇·月雅苑农民

保障住房建设项目、雨花区莲湖村（莲景苑）农民保障住房建设项目等6个拆迁农民保障住房项目建设，募集资金余额为0元。

2、2016年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券

截至2019年12月31日，发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金9亿元用于星城新宇·川河苑农民拆迁保障性住房建设项目，剩余5亿元用于补充公司的营运资金，募集资金余额为0元。

（三）付息情况

1、2014年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券

本期债券付息日为2019年4月18日，截至2019年末，发行人已按时完成上一年度付息（及兑付）事宜，发行人不存在违约的情况。

2、2016年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券

本期债券付息日为2019年1月28日，截至2019年末，发行人已按时完成上一年度付息（及兑付）事宜，发行人不存在违约的情况。

（四）信息披露情况

发行人定期报告、跟踪评级报告、付息兑付公告、重大事项公告等相关信息已在中国债券网、中国货币网、上海证券交易所等媒体披露。2019年度信息披露情况如下：

1、发行人于2019年1月披露2016年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2019年付息及分期偿还本金兑付等相关公告。

2、发行人于2019年3月披露关于长沙市雨花城市建设投资集团有限公司董事成员发生变动的公告。

3、发行人于2019年4月披露2014年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2019年付息及分期偿还本金兑付等相关公告。

4、发行人于2019年4月披露长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2018年年度报告、2018年年度报告摘要和2018年财务报表

及附注。

5、发行人于2019年6月披露关于长沙市雨花城市建设投资集团有限公司监事成员发生变动的公告。

6、发行人于2019年6月披露长沙市雨花城市建设投资集团有限公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告。

7、发行人于2019年6月披露2014年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告。

8、发行人于2019年8月披露长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2019年半年度报告、2019年半年度报告摘要和2019年半年度财务报表及附注。

9、发行人于2019年8月披露长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2018年度履约情况及偿债能力分析报告。

三、发行人的偿债能力

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年年度的财务报表进行了审计，并出具了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，均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2019年度完整的经审计的财务报告及其附注。

表：发行人主要财务数据及财务指标

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 变动比例 (%) |
|----|-----------|--------------|--------------|----------|
| 1 | 总资产 | 2,479,222.00 | 2,414,557.86 | 2.68 |
| 2 | 总负债 | 1,255,145.88 | 1,249,714.36 | 0.43 |
| 3 | 净资产 | 1,224,076.12 | 1,164,843.50 | 5.09 |
| 4 | 归属母公司股东的净 | 1,224,076.12 | 1,164,843.50 | 5.09 |

| 序号 | 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 变动比例 (%) |
|----|---------------|------------|-------------|----------|
| | 资产 | | | |
| 5 | 资产负债率 (%) | 50.63 | 51.76 | -2.18 |
| 6 | 流动比率 | 4.46 | 5.31 | -15.99 |
| 7 | 速动比率 | 1.87 | 2.36 | -20.97 |
| 序号 | 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 变动比例 (%) |
| 8 | 营业收入 | 59,471.66 | 185,828.33 | -68.00 |
| 9 | 营业成本 | 45,837.57 | 108,205.85 | -57.64 |
| 10 | 利润总额 | 15,699.64 | 69,207.39 | -77.32 |
| 11 | 净利润 | 15,699.64 | 69,195.63 | -77.31 |
| 12 | 归属母公司股东的净利润 | 15,699.64 | 69,195.63 | -77.31 |
| 13 | 经营活动产生的现金流量净额 | 67,261.22 | -110,463.03 | 160.89 |
| 14 | 投资活动产生的现金流量净额 | -464.56 | -643.10 | 27.76 |
| 15 | 筹资活动产生的现金流量净额 | -65,846.91 | 25,326.41 | -359.99 |

短期偿债能力方面，2018-2019年末发行人流动比率分别为5.31倍、4.46倍，速动比率分别为2.36倍、1.87倍。报告期内，公司流动比率和速动比率均有所下降，主要为一年内到期的应付银行借款和应付债券增加导致2019年末流动负债增加。整体上流动比率和速动比率较高，短期偿债能力强。

长期偿债能力方面，发行人2018-2019年末资产负债率分别为51.76%、50.63%。资产负债率呈下降趋势，主要系发行人资产增长的速度快于负债增长的速度，表明发行人总体偿债能力不断增强。资产负债率水平适度，偿债能力较强。

总体而言，发行人财务状况稳健，长期及短期偿债能力强。伴随保障房建设、土地开发与整理和城市基础设施建设业务收入的增长，盈利对债务和利息的覆盖能力将逐渐提高。

四、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券包括：

| 发行人 | 债券简称 | 债券种类 | 期限 | 发行日期 | 余额 (亿元) |
|-------------------|--------------|-------------|----|------------|------------|
| 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 | 14雨花城投债 | 一般企业债 | 7年 | 2014年4月18日 | 3.60 |
| 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 | 16雨花城投债 | 一般企业债 | 7年 | 2016年1月28日 | 8.40 |
| 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 | 18雨花01 | 私募债 | 5年 | 2018年2月2日 | 5.00 |
| 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 | 18雨花02 | 私募债 | 5年 | 2018年4月3日 | 5.00 |
| 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 | 18雨花03 | 私募债 | 5年 | 2018年5月17日 | 5.00 |
| 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 | 19雨花城投PPN001 | 非公开定向债务融资工具 | 3年 | 2019年1月15日 | 5.00 |
| 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 | 19雨花城投PPN002 | 非公开定向债务融资工具 | 3年 | 2019年3月13日 | 5.00 |
| 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 | 20雨花城投PPN001 | 非公开定向债务融资工具 | 3年 | 2020年4月30日 | 5.00 |

五、增信措施情况

(一) 16雨花城投债

1. 担保人基本情况

| | |
|-------|---|
| 保证人名称 | 中合中小企业融资担保股份有限公司 |
| 注册资本 | 717,640 万元人民币 |
| 经营范围 | 贷款担保；债券发行担保(在法律法规允许的情况下)；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信 |

| | |
|------|--|
| | 用证担保;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,及其他合同履约担保;与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务;以自有资金进行投资;为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保(在法律法规允许的情况下);以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。(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) |
| 最新评级 | AAA |
| 评级日期 | 2020年6月29日 |

2. 担保人财务数据

担保人2019年的财务报告由毕马威华振会计师事务所(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。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。

单位:万元 币种:人民币

| 序号 | 项目 | 2019年末 | 2018年末 | 变动比例(%) |
|----|-------------|--------------|--------------|---------|
| 1 | 总资产 | 1,019,391.52 | 1,164,998.99 | -12.50 |
| 2 | 总负债 | 211,501.92 | 328,998.16 | -35.71 |
| 3 | 净资产 | 807,889.59 | 836,000.83 | -3.36 |
| 4 | 归属母公司股东的净资产 | 807,889.59 | 836,000.83 | -3.36 |
| 5 | 资产负债率(%) | 20.75 | 28.24 | -26.53 |
| 序号 | 项目 | 2019年度 | 2018年度 | 变动比例(%) |
| 6 | 营业收入 | 102,200.04 | 115,693.96 | -11.67 |
| 7 | 营业成本 | 100,212.63 | 104,252.92 | -3.88 |

| | | | | |
|----|---------------|-------------|------------|---------|
| 8 | 利润总额 | 1,985.75 | 11,441.03 | -82.58 |
| 9 | 净利润 | 2,871.03 | 7,113.68 | -59.56 |
| 10 | 经营活动产生的现金流量净额 | -142,865.17 | -15,827.14 | -803.80 |
| 11 | 投资活动产生的现金流量净额 | 259,138.90 | 56,473.37 | 358.58 |
| 12 | 筹资活动产生的现金流量净额 | -114,704.87 | -39,496.62 | -190.38 |

(二) 14雨花城投债

本期债券无担保条款。

以上情况，特此报告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2019年度履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)

