长沙市雨花城市建设投资集团有限公司
公司债券2020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”）、2020年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券债券（以下简称“20雨花城投01”）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2021年4月对外披露的《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司2020年度审计报告》、《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2020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《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》、《2020年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券》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、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。

2、2020年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券于2020年10月19日在银行间市场上市流通，简称“20雨花城投01”，债券代码为2080296.IB，并于2020年10月19日在上海证券交易所上市流通，简称“20雨花01”，债券代码为152605.SH。

（二）募集资金使用情况

1、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2020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中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。

2、2020年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券

截至2020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中6亿元用于园博家园农民安置房项目，4亿元用于补充营运资金。截止2020年底，20雨花01剩余2.97亿元未使用，募集资金余额为2.97亿元。

（三）付息情况

1、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2017年至2023年每年的1月28日，截至2020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、2020年第一期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2021年至2027年每年的10月12日，截至2020年末，本期债券尚未到第一个付息年度。

（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。2020年度信息披露情况如下：

1、2020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2020年付息公告、分期偿还本金公告”；

2、2020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2019年年度报告、2019年年度报告摘要、2019年年度财务报表及附注（含担保人财务报告）”；

3、2020年5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年年度报告（更正后）”、“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2019年度审计报告（更新）”、“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2018年度审计报告（更新）”以及“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2019年）的更正公告”；

4、2020年5月披露“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2019年）的更正公告（以此为准）”、“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2019年年度报告（以此为准）”、“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司2019年度审计报告（以此为准）”以及“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司2018年度审计报告（以此为准）”；

5、2020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2020年跟踪评级报告”；

6、2020年7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年度履约情况及偿债能力分析报告”；

7、2020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2020年半年度报告”、“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2020年半年度报告摘要”以及“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2020年半年度财务报表及附注”；

8、2020年9月披露“长沙市雨花城市建设投资集团有限公司涉及重大诉讼的公告”；

9、2020年10月披露“2020年第一期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”、“2020年第一期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券信用评级报告”、“关于2020年第一

期长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券上市的公告”。

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2020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2020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	2020 年末	2019 年末	变动比例（%）
1	总资产	2,721,797.72	2,479,222.00	9.78
2	总负债	1,451,226.48	1,255,145.88	15.62
3	净资产	1,270,571.24	1,224,076.12	3.80
4	归属母公司股东的净资产	1,270,571.24	1,224,076.12	3.80
5	资产负债率(%)	53.32	50.63	5.32
6	流动比率（%）	4.63	4.46	3.81
7	速动比率（%）	2.09	1.87	11.76
序号	项目	2020 年度	2019 年度	变动比例（%）
8	营业收入	82,651.84	59,471.66	38.98
9	营业成本	83,355.88	45,837.57	81.85
10	利润总额	14,879.66	15,699.64	-5.22
11	净利润	14,879.66	15,699.64	-5.22
12	归属母公司股东的净利润	14,879.66	15,699.64	-5.22
13	经营活动产生的现金流净额	-86,988.71	67,261.22	-229.33
14	投资活动产生的现金流净额	-783.50	-464.56	-68.65
15	筹资活动产生的现金流净额	154,824.35	-65,846.91	335.13

注1：营业收入变动比例超过30%，主要系公司报告期内土地出让业务和基础设施建设业务增加所致；

注2：营业成本变动比例超过30%，主要系公司报告期内土地出让业务和基础设施建设业

务增加，以及2020年出让地块为社保融资用地计提了一定项目建设成本所致；

注3：经营活动产生的现金流量净额变动比例超过30%，主要系公司报告期内收到的往来及其他款项现金较去年大幅减少所致；

注4：投资活动产生的现金流量净额变动比例超过30%，主要系公司报告期内支付了长沙市盛道基础设施建设管理有限公司投资款所致；

注5：筹资活动产生的现金流量净额变动比例超过30%，主要系公司报告期内进行了新的融资所致。

2019年末和2020年末，发行人资产负债率分别为50.63%和53.32%，资产负债率整体趋势较为平稳且保持在合理范围之内，发行人的长期偿债能力较强。未来随着发行人各项业务的稳步开展，发行人的资产负债结构将有望更趋合理，偿债能力将进一步提高。

2019年末和2020年末，发行人流动比率分别为4.46倍和4.63倍，速动比率分别为1.87倍和2.09倍。2019年末、2020年末公司流动比率都保持在4倍以上，表明流动资产在覆盖当期流动负债后仍有余额可用于偿还长期债务；公司速动比率逐年上升，表明公司流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，短期偿债能力逐渐增强。

总体而言，2020年末，公司流动负债为524,674.77万元，非流动负债为926,551.71万元，形成短期负债少、长期负债多的负债结构，与公司所处的基础设施建设行业相适应，有助于公司业务持续稳定的发展。公司较低的资产负债率、合理的负债结构表明公司偿债能力有保障。未来随着雨花区经济的不断发展，发行人在保障性住房建设和工程代建等业务方面的收入将持续增长，发行人的偿债能力将进一步增强。

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（万元）
雨花城投	2016 雨花城投债	普通企业债	7	2016/1/28	56,000.00

雨花城投	20 雨花城投 01	普通企业债	7	2020/10/12	100,000.00
雨花城投	18 雨花 01	私募债	5	2018/2/2	50,000.00
雨花城投	18 雨花 02	私募债	5	2018/4/3	50,000.00
雨花城投	18 雨花 03	私募债	5	2018/5/17	50,000.00
雨花城投	19 雨花城投 PPN001	定向工具	3	2019/1/15	50,000.00
雨花城投	19 雨花城投 PPN002	定向工具	3	2019/3/14	50,000.00
雨花城投	20 雨花城投 PPN001	定向工具	3	2020/4/29	50,000.00
雨花城投	20 湘雨花城建 ZR001	债权融资计划	3	2020/1/22	56,000.00
雨花城投	20 湘雨花城建 ZR002	债权融资计划	3	2020/4/26	44,000.00
雨花城投	理财直融工具		1	2020/2/28	32,000.00
雨花城投	21 雨花城投 01	企业债	7	2021/4/27	100,000.00
雨花城投	21 雨花城投 MTN001	中期票据	3	2021/1/18	50,000.00
雨花城投	21 雨花城投 MTN002	中期票据	5	2021/6/23	50,000.00
雨花城投	21 雨投 01	私募债	5	2021/6/17	65,000.00

五、增信措施情况

“20雨花城投01”无增信措施，“16雨花城投债”由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）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
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。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
最新评级	AAA
评级日期	2021-06-21

（二）担保人财务数据

担保人2020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2020年度完整的经审计的财务报告及其附注。

表：担保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	2020 年末	2019 年末	变动比例（%）
1	总资产	837,773.44	1,019,391.52	-17.82
2	总负债	107,235.46	211,501.92	-49.30
3	净资产	730,537.98	807,889.59	-9.57
4	归属母公司股东的净资产	730,537.98	807,889.59	-9.57
5	资产负债率（%）	12.80	20.75	-38.31

序号	项目	2020 年度	2019 年度	变动比例（%）
6	营业收入	59,069.81	102,200.04	-42.20
7	营业成本	152,659.06	100,212.63	52.34
8	利润总额	-93,564.68	1,985.75	-4,811.81
9	净利润	-65,200.54	2,871.03	-2,370.98
10	经营活动产生的现金流净额	-31,333.98	-142,865.17	78.07
11	投资活动产生的现金流净额	149,427.78	259,138.90	-42.34
12	筹资活动产生的现金流净额	-72,523.70	-114,704.87	36.77

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2020年度履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

财信证券有限责任公司

2021年7月30日