

2021 年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券（第一期） 2021 年度履约情况及偿债能力分析报告

财信证券股份有限公司（以下简称“财信证券”）作为2021年长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券（第一期）（以下简称“21天心城投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），对长沙天心城市建设投资开发集团有限公司（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2022年4月对外披露的长沙天心城市建设投资开发集团有限公司2021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：长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

住所：湖南省长沙市天心区雀园路568号

办公地址：湖南省长沙市天心区雀园路568号

法定代表人：黄根明

经营范围：投资与资产管理；土地管理服务；房屋建筑业；其他土木工程建筑；企业管理服务；城市基础设施建设；建材、装饰

材料的批发；计算机、软件及辅助设备的销售。（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）

成立日期：2002年7月23日

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

长沙天心城市建设投资开发有限公司已按照《2021年长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券（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。

2021年长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）于2021年7月30日在银行间市场上市流通，简称“21天心城投01”，债券代码为2180291.IB，并于2021年8月26日在上海证券交易所上市流通，简称“21天心01”，债券代码为152976.SH。

（二）募集资金使用情况

根据募集说明书约定：本次债券的注册规模为3.3亿元，本期债券为第一期发行，本期债券募集资金3.3亿元，扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人2020年内到期的企业债券本金及利息。发行人已安排资金偿还上述债券2020年度本息，拟以本期债券资金用于其他债务偿还或项目建设。截至2021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使用募集资金，募集资金已使用完毕。

（三）付息情况

2022年至2026年每年的7月27日为本期债券上一个计息年度的付息日，截至2021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。2021年度信息披露情况如下：

1、长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券2021年半年度报告

2、长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券2021年半年度财务报表及附注

3、长沙天心城市建设投资开发有限公司董事及总经理发生变动的公告

4、长沙天心城市建设投资开发有限公司控股股东,监事发生变更的公告

三、发行人的偿债能力

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021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2021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	2021 年末	2020 年末	变动比例 (%)
1	总资产	2,699,868.64	2,259,479.47	19.49
2	总负债	1,676,351.41	1,513,407.61	10.77
3	净资产	1,023,517.23	746,071.87	37.19
4	归属母公司股东的净资产	1,023,517.23	746,071.87	37.19
5	资产负债率 (%)	62.09	66.98	-7.30
6	流动比率	3.11	4.69	-33.69
7	速动比率	1.20	1.93	-37.82

序号	项目	2021 年末	2020 年末	变动比例 (%)
序号	项目	2021 年度	2020 年度	变动比例 (%)
8	营业收入	165,865.63	125,159.90	32.52
9	营业成本	163,684.81	109,684.23	49.23
10	利润总额	23,764.09	10,728.97	121.49
11	净利润	23,764.09	10,728.97	121.49
12	归属母公司股东的净利润	23,764.09	10,728.97	121.49
13	经营活动产生的现金流量净额	8,505.89	52,715.46	-83.86
14	投资活动产生的现金流量净额	-140,673.63	-81,332.75	-72.96
15	筹资活动产生的现金流量净额	165,419.68	64,242.66	157.49

2021年末及2020年末公司流动比率分别4.69倍和3.11倍，速动比率分别为1.93倍和1.20倍。发行人流动比率和速动比率均处于较高水平，发行人流动资产对流动负债覆盖程度较好。从流动资产构成来看，其中货币资金、应收账款、其他应收款、存货占比较大。

总体来说，发行人流动资产具有较强的流动性，公司具备较强的短期偿债能力。

2021年末及2020年末，公司资产负债率分别为66.98%和62.09%，发行人资产负债率下降，债务结构趋于合理，财务风险较低，整体债务水平可控，长期偿债能力良好。

综合来看，公司现有负债水平合理，财务结构稳健，长短期偿债能力良好。随着公司业务发展和规模的扩大，整体盈利能力将不断提升，公司的偿债能力将不断增强。

2020年至2021年，发行人总资产分别为2,259,479.47万元和2,699,868.64万元，资产规模稳步增长，综合实力不断增强。2020年度及2021年度，发行人分别实现营业总收入125,159.90万元和165,865.63万元，实现净利润10,728.97万元和23,764.09万元，发行人主营业务收入和净利润情况良好，具有较强的偿债能力。

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）
天心城投	22天心城投MTN001	中期票据	5年	2022年4月18日	3.00
天心城投	21天心城投01	企业债	3+2年	2021年7月26日	3.30
天心城投	21天心城投MTN002	中期票据	3+2年	2021年4月28日	2.00
天心城投	21天心城投MTN001	中期票据	3+2年	2021年1月18日	3.00
天心城投	20天心城投MTN001	中期票据	3+2年	2020年9月22日	5.00
天心城投	22天心01	私募债	3年	2022年1月11日	5.00
天心城投	21天心02	私募债	3年	2021年9月28日	10.00
天心城投	15天心02	企业债	7年	2016年8月8日	2.80
天心城投	22天心城投SCP001	超短融	270天	2022年3月14日	2.00
天心城投	15天心01	企业债	7年	2015年11月6日	1.60
天心城投	21天心城投SCP001	超短融	270天	2021年12月2日	3.00

五、增信措施情况

（一）担保人基本情况

保证人名称	湖南省融资担保集团有限公司
注册资本	600,000 万元
经营范围	凭本企业有效《融资性担保机构经营许可证》在湖南省范围内对符合条件的融资性机构的担保责任进行再担保以及办理贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保，经监管部门批准的其他融资性担保业务；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业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（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）
最新评级	AAA

评级日期	2022年1月4日
------	-----------

（二）担保人财务数据

担保人2021年的财务报告由利安达会计师事务所（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2021年度完整的经审计的财务报告及其附注。

序号	项目	2021年末（万元）	2020年末（万元）	变动比例（%）
1	总资产	851,974.73	762,440.95	11.74
2	总负债	256,888.25	183,078.02	40.32
3	净资产	595,086.48	579,362.93	2.71
4	归属母公司股东的净资产	587,881.53	572,264.34	2.73
5	资产负债率（%）	30.15	24.01	25.57
序号	项目	2021年度（万元）	2020年度（万元）	变动比例（%）
6	营业收入	60,925.34	41,784.95	45.81
7	营业成本	52,366.28	35,328.13	48.23
8	利润总额	8,407.59	6,660.25	26.24
9	净利润	5,951.05	4,076.86	45.97
10	经营活动产生的现金流净额	67,602.30	78,491.45	-13.87
11	投资活动产生的现金流净额	-18,404.28	486.35	-3,884.16
12	筹资活动产生的现金流净额	10,000.00	-	-

以上情况，特此报告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2021年长沙天心城市建设投资开发有限公司
公司债券（第一期）2021年度履约情况及偿债能力分析报告》之签章
页)

财信证券股份有限公司

2022年6月30日

