

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司 公司债券 2023 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2024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公司债券年度报告（2023年）》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集团有限公司已按照《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）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集团有限公司公司债券（第一期）于2021年7月27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7月27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

发行人募集说明书中承诺将募集资金中3.3亿元用于偿还到期企业债券本金及利息，截至2023年12月31日募集资金余额为0.00亿元。

（三）付息情况

本期债券付息日为2023年7月27日，截至2023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。2023年度信息披露情况如下：

1、长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券2022年年度财务报告及附注

2、长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券2022年度担保人财务报告及附注（湖南省融资担保集团有限公司）

3、长沙天心城市建设投资开发集团有限公司2022年公司债券年度报告

4、长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券2022年度履约情况及偿债能力分析报告

5、长沙天心城市建设投资开发集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告

6、关于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)2023年付息公告

7、长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券中期报告（2023年）

8、长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券2023年中期财务报表及附注

9、长沙天心城市建设投资开发集团有限公司公司债券2023年年度财务报告及附注

10、长沙天心城市建设投资开发集团有限公司2023年公司债券年度报告

11、长沙天心城市建设投资开发集团有限公司董事发生变动的公告

12、长沙天心城市建设投资开发集团有限公司关于财务负责人发生变动的公告

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2023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2023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	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例 (%)
1	总资产	3,035,113.90	2,714,078.79	11.83
2	总负债	1,945,159.96	1,666,668.53	16.71
3	净资产	1,089,953.94	1,047,410.26	4.06
4	归属母公司股东的净资产	1,089,953.94	1,047,410.26	4.06
5	资产负债率 (%)	64.09	61.41	4.36
6	流动比率	2.72	5.15	-47.18
7	速动比率	1.34	2.28	-41.23
8	营业收入	238,648.16	291,013.68	-17.99
9	营业成本	225,514.64	288,335.33	-21.79
10	利润总额	23,223.97	24,350.17	-4.63
11	净利润	23,493.79	24,427.80	-3.82
12	归属母公司股东的净利润	23,493.79	24,427.80	-3.82
13	经营活动产生的现金流净额	173,901.07	-71,957.23	-
14	投资活动产生的现金流净额	-56,677.81	-59,687.54	-
15	筹资活动产生的现金流净额	-114,218.39	32,319.67	-453.40

2022年末和2023年末，公司流动比率分别为5.15倍和2.72倍，速动比率分别为2.28倍和1.34倍。速动比率与流动比率相差较大的原因在于公司流动资产中存货规模较大所致。公司2023年末流动比率及速动比率较2022年末有所下降，主要系2023年度短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款及一年内到期的非流动负债增加所致。

2022年末和2023年末，公司资产负债率分别为61.41%和64.09%，

报告期内公司的资产负债率有所上升，发行人的资产负债率处于行业内较为合理的水平。

总体来看，发行人负债保持着合理的水平，流动比率、速动比率较高，资产负债率适中，具有较强的偿债能力。未来随着公司业务的拓展，发行人的资产负债结构更趋合理，偿债能力有望进一步提高。

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)
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	21天心城投01、21天心01	企业债	5年	2021年7月26日	3.30
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	21天心02	私募债	3年	2021年9月28日	10.00
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	22天心01	私募债	3年	2022年1月11日	5.00
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	22天心02	私募债	3年	2022年9月21日	8.00
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	23天心01	私募债	3年	2023年3月16日	3.00
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	21天心城投MTN001	中期票据	5年	2021年1月18日	3.00
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	21天心城投MTN002	中期票据	5年	2021年4月28日	2.00
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	22天心城投MTN001	中期票据	5年	2022年4月18日	3.00
长沙天心城市建设投资开发集团有限公司	22天心城投MTN002	中期票据	5年	2022年8月10日	7.00

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	600,000.00 万元

经营范围	许可项目：融资担保业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非融资担保服务；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
最新评级	AAA
评级日期	2024-05-31

（二）担保人财务数据

担保人2023年的财务报告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。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2023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	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例 (%)
1	总资产	913,327.46	923,145.84	-1.06
2	总负债	263,437.93	292,479.76	-9.93
3	净资产	649,889.53	630,666.08	3.05
4	归属母公司股东的净资产	635,731.29	615,581.17	3.27
5	资产负债率 (%)	28.84	31.68	-8.96
6	营业收入	97,355.00	74,568.25	30.56
7	营业成本	76,541.15	62,583.07	22.30
8	利润总额	19,903.59	11,661.18	70.68
9	净利润	18,059.83	6,996.44	158.13
10	经营活动产生的现金流净额	-24,490.75	-96.61	-
11	投资活动产生的现金流净额	10,947.00	-16,715.10	-
12	筹资活动产生的	-	3,500.00	-100.00

	现金流净额			
--	-------	--	--	--

以上情况，特此报告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《长沙天心城市建设投资开发有限公司公司债券2023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

2024年 6 月28 日

