

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 公司债券 2024 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（以下简称“20雨花城投01”）、2021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（以下简称“21雨花城投01”）、2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种一)（以下简称“22雨花城投01”）、2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种二)（以下简称“22雨花城投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[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”、“雨花城投”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2025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2024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：廖昌规

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；公路管理与养护；路基路面养护作业。（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；建筑材料销售。（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）

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《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》、《2021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》、《2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种一)募集说明书》和《2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种二)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、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。

2、2021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2021年5月8日在银行间市场上市流通，简称“21雨花城投01”，债券代码为2180155.IB，并于2021年5月12日在上海证券交易所上市流通，简称“21雨花01”，债券代码为152853.SH。

3、2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种一)于2022年1月24日在银行间市场上市流通,简称“22雨花城投01”,债券代码为2280019.IB,并于2022年1月27日在上海证券交易所上市流通,简称“22雨花01”,债券代码为184205.SH。

4、2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种二)于2022年1月24日在银行间市场上市流通,简称“22雨花城投02”,债券代码为2280020.IB,并于2022年1月26日在上海证券交易所上市流通,简称“22雨花02”,债券代码为184206.SH。

(二) 募集资金使用情况

1、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2024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。截至2024年末,募集资金已使用完毕。

2、2021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2024年12月31日,发行人按照募集说明书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。截至2024年末,募集资金已使用完毕。

3、2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种一)

截至2024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3.12亿元募集资金用于偿还“16雨花城投债”到期的3.12亿元本息。截至2024年末,募集资金已使用完毕。

4、2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一

期)(品种二)

截至2024年12月31日,发行人按照募集说明书承诺的用途和使用计划将0.28亿元募集资金用于偿还“20雨花城投01”到期的0.28亿元利息。截至2024年末,募集资金已使用完毕。

(三) 付息情况

1、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2024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、2021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2022年至2028年每年的5月6日,截至2024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。

3、2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种一)

本期债券付息日为2023年至2029年每年的1月20日,截至2024年末,发行人已按时完成上一年度付息事宜,发行人不存在违约的情况。

4、2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种二)

本期债券付息日为2023年至2029年每年的1月20日,截至2024年末,发行人已按时完成上一年度付息事宜,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。2024年度信息披露情况如下：

1、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（2023年）、长沙市雨花城市建设投资集团有限公司2023年年度财务报告及附注、长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券2023年度担保人财务报告及附注（中证信用融资担保有限公司）；

2、长沙市雨花城市建设投资集团有限公司主体与相关债项2024年度跟踪评级报告；

3、长沙市雨花城市建设投资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；

4、长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告（2024年）、长沙市雨花城市建设投资集团有限公司2024年半年度财务报告及附注；

5、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2024年付息及分期偿还本金公告、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2024年付息公告、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2024年分期偿还本金公告、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2024年分期偿还本金提示性公告；

6、长沙市雨花城市建设投资集团有限公司关于会计师事务所发生变更的公告；

7、2021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2024年付息及分期偿还本金公告、2021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2024年付息公告、2021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2024年分期偿还本金公告、

2021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2024年分期偿还本金提示性公告；

8、2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种一)2024年付息公告；

9、2022年长沙市雨花城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)(品种二)2024年付息公告。

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2024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2024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	2024 年度/末	2023 年度/末	变动比例 (%)
1	总资产	4,977,344.81	3,853,241.05	29.17
2	总负债	2,354,280.12	2,295,360.86	2.57
3	净资产	2,623,064.69	1,557,880.19	68.37
4	归属母公司股东的净资产	2,623,064.69	1,557,880.19	68.37
5	资产负债率 (%)	47.30	59.57	-20.60
6	流动比率 (倍)	4.17	4.28	-2.57
7	速动比率 (倍)	1.23	1.54	-20.13
8	营业收入	106,672.14	117,542.34	-9.25
9	营业成本	100,914.00	88,789.02	13.66
10	利润总额	22,834.16	22,404.82	1.92
11	净利润	22,822.94	22,400.47	1.89

12	归属母公司股东的净利润	22,822.94	22,400.47	1.89
13	经营活动产生的现金流净额	-143,126.57	-207,180.36	-
14	投资活动产生的现金流净额	-7,448.62	3,880.51	-291.95
15	筹资活动产生的现金流净额	60,340.36	242,337.59	-75.10

2023年末和2024年末，发行人资产负债率分别为59.57%和47.30%，资产负债率下降较为明显，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。

2023年末和2024年末，发行人流动比率分别为4.28倍和4.17倍，速动比率分别为1.54倍和1.23倍。2022年末、2023年末公司流动比率都保持在4倍以上；速动比率保持平稳，平均值大于1。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，发行人的短期偿债能力有保障。

总体而言，2024年末，公司流动负债为1,092,751.63万元，主要为一年内到期的非流动负债，非流动负债为1,261,528.49万元，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 (年)	发行日期	余额(亿元)
雨花城投	24雨花01	非公开公司债	5	2024/6/11	6.50
雨花城投	23雨花城投	非公开定向债	3+2	2023/4/19	15.00

	PPN001	务融资工具			
雨花城投	23雨花城投 MTN001	中期票据	3+2	2023/3/15	10.00
雨花城投	23雨花01	非公开公司债	3+2	2023/3/7	10.00
雨花城投	22雨花03	非公开公司债	3+2	2022/12/21	5.00
雨花城投	22雨花城投 MTN002	中期票据	3+2	2022/6/22	5.00
雨花城投	22雨花城投 01、22雨花01	企业债	7	2022/1/19	2.50
雨花城投	22雨花城投 02、22雨花02	企业债	7	2022/1/19	0.22
雨花城投	22雨花城投 MTN001	中期票据	3+2	2022/1/12	5.00
雨花城投	21雨花城投 MTN002	中期票据	3+2	2021/6/23	5.00
雨花城投	21雨花城投01 、21雨花01	企业债	7	2021/4/28	6.00
雨花城投	20雨花城投01 、20雨花01	企业债	7	2020/9/28	6.00

五、增信措施情况

“20雨花城投01”、“21雨花城投01”、“22雨花城投02”无增信措施，“22雨花城投01”由中证信用融资担保有限公司提供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	中证信用融资担保有限公司
注册资本	400,000.00 万人民币
经营范围	开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保,投标担保;与担保业务有关的

	咨询业务;以自有资金进行投资。(以上项目法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)^借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。
最新评级	AAA
评级日期	2025-06-03

(二) 担保人财务数据

担保人2024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2024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

单位: 万元

序号	项目	2024 年度/末	2023 年度/末	变动比例 (%)
1	总资产	770,712.26	756,691.34	1.85
2	总负债	132,914.30	108,111.59	22.94
3	净资产	637,797.96	648,579.75	-1.66
4	归属母公司股东的净资产	637,797.96	648,579.75	-1.66
5	资产负债率 (%)	17.25	14.29	20.71
6	营业收入	85,260.97	84,843.97	0.49
7	营业成本	30,307.57	18,116.73	67.29
8	利润总额	54,948.23	66,727.20	-17.65
9	净利润	46,958.77	55,212.93	-14.95
10	经营活动产生的现金流净额	26,201.63	33,128.04	-20.91
11	投资活动产生的现金流净额	2,666.88	-186,900.95	-
12	筹资活动产生的现金流净额	-75,352.85	-5,940.86	-

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
2024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

2025年6月27日