2022年浏阳市城市建设集团有限公司

县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）

募集说明书

发行人名称：	浏阳市城市建设集团有限公司
本期发行金额：	人民币7.00亿元
注册金额：	人民币20.00亿元
增信情况：	本期债券无担保
评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级情况：	主体评级:AA+；评级展望：稳定 债项评级：AA+；
主承销商	财信证券股份有限公司
债权代理人	长沙银行股份有限公司浏阳支行

发行人：

浏阳市城市建设集团有限公司

LIUYANG CITY CONSTRUCTION GROUP CO.,LTD.

主承销商

财信证券股份有限公司

CHASING SECURITIES CO., LTD.

二〇二二年3月

重要声明及提示

一、发行人及全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

国家发展和改革委员会对本期债券发行的注册，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利

义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

五、其他重大事项或风险提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示”等有关章节。

（一）最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-72,311.67万元、5,530.14万元、-190,838.40万元和-329,795.56万元，波动较大。发行人经营活动净现金流受承建基础设施项目、土地整理开发业务的数量、规模及工程进度的影响较大，由于发行人所处行业的特殊性，项目建设期资金投入较大，而营业收入现金流的回笼具有一定的滞后性，近年来发行人经营活动净现金流存在波动较大的风险。

（二）截至2021年9月末，公司对外担保余额为352,969.67万元，占同期净资产的比例为14.91%，虽然被担保方均为浏阳市国有企业，现金流状况良好，发行人对外担保的代偿风险较低，但如果被担保单位财务状况发生不利变化，发行人仍存在一定的担保代偿风险。

（三）最近三年及一期末，发行人存货分别为2,347,563.51万元、2,574,960.99万元、3,467,169.23万元和3,865,851.50万元，占同期资产总额的比重分别为73.81%、66.14%、75.26%和71.81%。总体来看，

发行人的存货以存量土地资产为主且在总资产中占比较高，且会对发行人资产流动性造成一定影响。同时土地资产价格受政策环境及宏观经济波动影响较大。若未来土地价格下跌，会导致发行人通过土地转让、抵押融资等渠道筹措的资金减少，对发行人偿债能力造成不利影响。

（四）截至2021年9月末，发行人应收款项主要为应收账款和其他应收款，发行人应收账款和其他应收款账面价值分别为272,835.00万元和257,752.15万元，占总资产比例分别为5.07%和4.79%。发行人应收账款主要为应收代建项目款项。发行人其他应收款主要为与发行人经营活动相关的代付征拆款、股权投资回收款等。上述应收款项的欠款方主要为政府部门以及国企，将根据相关协议约定执行回款，不能回收的风险较小。若未来欠款单位未能按约定回款，可能造成发行人应收账款和其他应收款不能按时收回，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

（五）截至2021年9月末，发行人受限资产金额为394,027.33万元，占同期净资产的比例为16.65 %，占同期资产总额的比例为7.32%，主要为发行人存量土地资产，加之土地资产的变现受市场价格波动影响较大，故受限资产在一定程度上影响发行人偿债能力。如果未来发行人流动性发生重大变化，将对发行人资产变现偿付造成不利的影响。

（六）发行人是浏阳市基础设施建设的主要投融资建设主体。近年来，随着投资项目数量及规模的持续快速增长，发行人的债务规模不断扩大。最近三年及一期末，发行人负债总额分别为1,408,648.34

万元、1,818,228.72万元、2,464,133.48 万元和3,017,048.73万元，截至2021年9月末，发行人有息负债总额为2,294,223.34万元，发行人债务规模增长较为迅速。由于发行人承担的基础设施建设项目前期资金投入量大，建设周期较长，而发行人土地出让和工程建设资金回笼具有滞后性，大部分资金需要先行垫付，且发行人的建设资金除资本金外，主要来自债务融资，未来发行人将继续扩大直接融资和间接融资的规模，随着债务规模的进一步扩张，发行人存在偿债压力较大的风险。

（七）最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.58倍、0.69倍和0.70倍，利息保障倍数较低，主要是由于发行人所处行业为资金密集型行业，前期资金投入较大，报告期各期末，发行人负债总额分别为1,408,648.34万元、1,818,228.72万元、2,464,133.48 万元和3,017,048.73万元，债务规模增长迅速；净利润分别为35,160.97万元、42,403.63万元、61,805.29 万元和41,255.38万元，保持在平稳增长水平。一方面，随着浏阳市城市建设加快推进，发行人将加大土地开发及城市基础设施项目建设力度，公司未来承建的城市基础设施及土地开发整理项目较多，面临一定的筹资压力。另一方面，发行人银行融资及发行债券等有息负债存在到期偿还本息的刚性需求。如果发行人不能及时回款或筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。未来随着浏阳市城市建设进度加快，发行人融资规模可能持续扩大，可能出现持续融资风险。

（八）经中诚信国际综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行

人主体信用等级为AA+。评级报告中披露的主要风险为：1、土地开发业务受市场和政策影响较大。2、关注政策性住房项目的移交结转情况。3、业务经营回款进度较慢。4、资产流动性较弱；5、债务规模增长较快。定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后2个月内出具。

（九）本期债券为无担保债券。在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（十）本期债券主承销商为财信证券有限责任公司。现主承销商财信证券有限责任公司由于业务发展需要，公司名称变更为“财信证券股份有限公司”，并于2021年12月30日获得湖南省市场监督管理局核准通过。原“财信证券有限责任公司”在本期债券项下的各项权利和义务均由“财信证券股份有限公司”依法继承。该名称变更不影响本期债券项下原“财信证券有限责任公司”的各项权利及义务，对本期债券的发行不构成任何实质影响。

（十一）除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

（十二）投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2022年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）（简称“22浏阳城建01”）。

（二）发行总额：本期债券为第二期发行，计划发行规模为人民币7.00亿元。

（三）注册文件：本次债券已经国家发展和改革委员会2021年7月30日出具的发改企业债券〔2021〕167号文件同意公开发行，注册金额为20.00亿元。

（四）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在本期债券存续期第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点，投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予

以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（六）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期第5至第7个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。

（七）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（八）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（九）发行范围和对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券

账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。

（十一）债券担保：本期债券无担保。

目录

重要声明及提示.....1

释义.....10

第一条　风险揭示.....13

第二条　发行条款.....25

第三条　募集资金用途.....36

第四条　发行人基本情况.....78

第五条 发行人财务情况.....164

第六条　发行人及本期债券的资信情况.....308

第七条　增信机制及其他保障措施.....325

第八条　税项.....326

第九条　信息披露安排.....328

第十条　投资者权利保护机制.....338

第十一条　债权代理人.....354

第十二条　有关机构.....366

第十三条　发行人及中介机构声明.....373

第十四条　备查文件.....382

释义

发行人/本公司/公司/浏阳城投	指	浏阳市城市建设集团有限公司
本次债券	指	经过发行人董事会及股东批准，并经国家发展改革委文件（发改企业债券〔2021〕167号）同意注册发行的总额为不超过人民币20.00亿元的“2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券”
本期债券	指	本次债券项下第二期发行的计划发行规模为7.00亿元的“2022年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）”
本期发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书》
主承销商/簿记管理人	指	财信证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2021年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券主承销协议》

承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2021年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议及承销团补充协议所规定的各自承销本期债券的承销金额承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会 **上交所**	指 指	中国证券监督管理委员会 上海证券交易所
会计师事务所、中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	湖南湘达律师事务
中诚信国际、评级公司	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
浏阳市政府	指	浏阳市人民政府
市财政局	指	浏阳市财政局
国资中心	指	浏阳市国有资产事务中心
浏发集团	指	浏阳市城乡发展集团有限责任公司
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
报告期/最近三年及一期	指	2018年度/末、2019年度/末、2020年度/末、2021年1-9月/2021年9月末
最近三年	指	2018年度/末、2019年度/末、2020年度/末
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
注：本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。		

第一条　风险揭示

发行人及中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露；

投资者在决定购买本期债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。**由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。**

2、兑付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

3、流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。**由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法**

的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

4、募投项目投资风险

本期债券募投项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、资金价格上升及自然灾害等，项目建设中涉及到的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。

5、资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，不存在银行贷款延期偿付的状况，且在最近两年与主要客户发生业务往来时，未曾有违约行为。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将导致本期债券投资者受到不利影响。

（二）与发行人相关的风险

1、财务风险

（1）公司资产中土地资产占比较高的风险

2018年末、2019年末、 2020年末及2021年9月末，发行人存货分别为2,347,563.51万元、2,574,960.99万元、3,467,169.23万元和3,865,851.50万元，占同期资产总额的比重分别为73.81%、66.14%、75.26%和71.81%。**总体来看，发行人的存货以存量土地资产为主且在总资产中占比较高，且会对发行人资产流动性造成一定影响。同时土地资产价格受政策环境及宏观经济波动影响较大。若未来土地价格下跌，会导致发行人通过土地转让、抵押融资等渠道筹措的资金减少，对发行人偿债能力造成不利影响。**

（2）公司资产流动性较差风险

最近三年及一期末，发行人总资产分别为3,180,435.30万元、3,893,169.50万元、4,607,091.43万元和5,383,811.31万元，其中存货及非流动资产合计占比分别为74.27%、70.29%、 85.13%和84.12 %，2018-2020年发行人存货周转率分别为0.06次/年、0.07次/年和0.05次/年。**发行人存货主要为工程施工过程中形成的开发成本和发行人土地资产，且存货周转较为缓慢，公司面临资产流动性较差的风险。**

（3）债务规模快速扩张，偿债压力较大的风险

发行人是浏阳市基础设施建设的主要投融资建设主体。近年来，随着投资项目数量及规模的持续快速增长，发行人的债务规模不断扩大。最近三年及一期末，发行人负债总额分别为1,408,648.34万元、1,818,228.72万元、2,464,133.48 万元和3,017,048.73万元，截至2021年9月末，发行人有息负债总额为2,294,223.34万元，债务规模增长

迅速。**由于发行人承担的基础设施建设项目前期资金投入量大，建设周期较长，而发行人土地出让和工程建设资金回笼具有滞后性，大部分资金需要先行垫付，且发行人的建设资金除资本金外，主要来自债务融资，未来发行人将继续扩大直接融资和间接融资的规模，随着债务规模的进一步扩张，发行人存在偿债压力较大的风险。**

（4）对外担保风险

截至2021年9月末，公司对外担保余额为352,969.67万元，占同期净资产的比例为14.91%。**虽然被担保方均为浏阳市国有企业，现金流状况良好，发行人对外担保的代偿风险较低，但如果被担保单位财务状况发生不利变化，发行人仍存在一定的担保代偿风险。**

（5）经营性净现金流为负的风险

最近三年及一期，发行人经营活动净现金流分别为-72,311.67万元、5,530.14万元、-190,838.40 万元和-329,795.56万元。**发行人经营活动净现金流受承建基础设施项目的数量、规模及工程进度的影响较大，由于发行人所处行业的特殊性，项目建设期资金投入较大，而营业收入现金流的回笼具有一定的滞后性，近年来发行人经营活动净现金流存在波动较大的风险。**

（6）政府补贴收入占比较高的风险

最近三年及一期，发行人补贴收入分别为11,606.86万元、14,298.00万元、10,774.02万元和7,211.00万元，占同期利润总额的比例分别为33.00%、33.72 %、17.36%和17.44%，发行人利润总额对

政府补贴的依赖程度较高。**发行人政府补贴收入受地方政府财政政策影响较大且存在一定的波动性，如果未来政府补贴收入逐年降低，将对发行人利润总额造成一定程度的不利影响。**

（7）应收款项回收风险

发行人应收款项主要为应收账款和其他应收款。最近三年及一期末，发行人应收账款分别为34,370.16万元、127,224.21万元、125,009.25万元和272,835.00万元，占同期资产总额的比重分别为1.08%、3.27%、2.71%和5.07%，**应收账款主要为应收代建项目款项。根据结算协议，发行人代建的项目将由委托方根据一定收益加成比例支付相关款项，款项自完工结算完成后一定时间内付清。业务回款存在一定回款周期，有可能存在结算后不能马上回款的风险。**

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为342,515.57万元、242,368.86万元、210,821.35万元和257,752.15万元，占同期资产总额的比重分别为10.77%、6.23%、4.58%和4.79%。截至2020年末，发行人非经营性其他应收款账面价值为107,275.85万元，占2020年末经审计总资产的比例为2.33%。**发行人非经营性其他应收款主要为往来款和资金拆借款。虽然发行人根据内部控制制度等相关规定，对往来款均已在相应的决策权限内履行了内部决策程序，相关往来款项等行为合法合规，对手方主要为浏阳市国有企业和政府部门。但若未来欠款单位未能按约定回款，可能造成发行人其他应收款不能按时收回，从而对发行人偿债能力产生不利影响。**

（8）受限资产较大的风险

截至2021年9月末，发行人受限资产金额为394,027.33万元，占同期净资产的比例为16.65%，占同期资产总额的比例为7.32%。**主要为发行人存量土地资产，加之土地资产的变现受市场价格波动影响较大，故受限资产在一定程度上影响发行人偿债能力。如果未来发行人流动性发生重大变化，将对发行人资产变现偿付造成不利的影响。**

（9）不能及时提取剩余授信额度的风险

截至2021年9月末，公司合并口径获得的银行授信额度为1,441,920.00万元，实际已使用额度为996,313.75万元，未使用授信额度445,606.25万元。**提取受到授信机构审批政策等因素的制约，尤其是在金融强监管的政策背景下，金融机构授信提取政策多变，发行人存在不能及时提取剩余授信的风险，若发行人出现资金缺口时不能及时提取剩余授信额度，将对发行人偿债能力产生不利影响。**

（10）未来资本支出较大的风险

发行人是浏阳市主城区内主要的基础设施项目建设投融资主体，随着浏阳市经济的快速发展，**未来发行人承担的基础设施项目建设规模将不断扩大，发行人需要通过直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，以满足投资需求，故未来发行人将面临较大的资本支出压力。**

（11）政府性往来款占比较高风险

截至2020年末，发行人与政府的往来款项主要体现在其他应收款中与政府相关款项，主要是发行人应收浏阳高新技术产业开发区管理委员会的往来款项。**若发行人与政府之间的往来款项不能及时回收，将会对发行人的资产质量和偿债能力产生不利影响。**

（12）利息保障倍数较小的风险

最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.58倍、0.69倍和0.70倍，利息保障倍数较低，主要是由于发行人所处行业为资金密集型行业，前期资金投入较大，报告期各期末，发行人负债总额分别为1,408,648.34万元、1,818,228.72万元、2,464,133.48万元和3,017,048.73万元，债务规模增长迅速；净利润分别为35,160.97万元、42,403.63万元、61,805.29万元和41,255.38万元，保持在平稳增长水平。一方面，随着浏阳市城市建设加快推进，发行人将加大土地开发及城市基础设施项目建设力度，**公司未来承建的城市基础设施及土地开发整理项目较多，面临一定的筹资压力。另一方面，发行人银行融资及发行债券等有息负债存在到期偿还本息的刚性需求。如果发行人不能及时回款或筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。**未来随着浏阳市城市建设进度加快，**发行人融资规模可能持续扩大，可能出现持续融资风险。**

（13）主营业务收入结构单一风险

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为33,942.11万元、31,106.50万元、64,413.51万元和37,338.50万元。**发行人主营业务为**

土地开发整理业务和工程建设项目，业务结构较为单一，发行人的主营业务收入依赖土地开发收入，受土地成交市场波动性影响较大。

2、经营风险

（1）经济周期风险

浏阳市的经济发展状况与经济周期有着较为明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，浏阳市的开发建设、外来投资等需求可能同时减少，可能对公司的盈利能力产生不利影响。公司所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对公司的经济效益产生直接影响。**全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地一级整理开发业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对土地需求造成较大影响。**

（2）项目建设风险

公司承担了浏阳市内主要的基础设施建设任务，而基础设施建设本身具有投资规模大、建设周期长的特点，**企业的投资风险暴露时间较长。**资金、技术、管理、气候条件等方面因素均**有可能增加基建工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。**此外，基础设施项目建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，**项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。**

（3）土地价格波动风险

土地一级开发是发行人的主营业务，**土地价格的波动直接影响发行人的主营业务收入，而土地一级开发周期相对较长、环节较多，受政策影响较大。**尽管发行人掌握的土地资源具备较强的位置优势，**但仍然存在价格波动的可能，这种不确定性增加了发行人的经营风险。**

（4）市场竞争风险

发行人是浏阳市主要的投融资建设主体，得到了当地政府的大力支持，发行人在基础设施建设和土地一级开发等业务领域占据重要地位，**但随着政府政策的不断放开，该领域的市场化程度将不断提高，竞争程度将不断加强，发行人存在市场竞争风险。**

（5）土地出让计划不确定风险

现阶段国内房地产市场处于调整期，房地产企业为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。**如未来土地需求数量不足，将引起土地出让量价齐跌，进而将引起发行人土地转让收入减少，对公司收入水平产生不利影响，形成土地出让计划不确定风险。**

（三）管理风险

（1）下属子公司管理风险

截至2020年末，公司有纳入合并报表范围内全资子公司3家，控股子公司3家。**发行人实际控股的6家子公司行业跨度较大，对发行人日常经营管理、投资决策及内部风险控制等方面提出了较大的挑战。因此发行人对下属子公司存在一定的管理决策风险。**

（2）规模扩大产生的风险

尽管发行人目前已建立了相对规范的管理体系，生产经营运作状况良好。**但随着经营管理规模和管理链条的进一步扩大和延伸，发行人在经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将增加。同时，伴随经营管理规模的扩大，工程质量的管理难度也会大幅提升，工程质量关乎发行人未来的可持续发展问题，**发行人一直以来严格按照国家标准和行业相关规则对工程质量进行管理，**但未来若发行人管理出现纰漏，则可能引发较为严重的管理风险。**

（3）投融资管理风险

发行人近年来重大基础设施建设项目和土地整理开发项目不断增加，**投入资金很大程度上依赖政府拨付的项目资金、银行信贷及其他融资渠道，如果发行人不能很好地安排各类投资项目的资金使用和筹措工作，则可能对发行人的财务状况产生不利影响。**

（4）项目建设管理风险

发行人对投资项目进行了严格的可行性论证，以确保项目能够保质、保量、按时交付使用。**但由于基础设施建设项目的投资规模较大，建设周期较长，在建设过程中将面临许多不确定性因素，如资金到位情况、项目建设中的管理情况以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。**

（5）突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会、监事会的议事规则和程序。总体上看发行人已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但公司董事及高管团队对公司的重大经营决策仍具有主导作用和重大影响力。突发事件，包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，**可能引起发行人临时性重大人事变动，可能影响发行人董事会结构，进而对发行人现行有效的公司治理结构产生一定影响。**发行人已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制。**但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。**

（四）政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可以影响居民消费需求和公司客户业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。**如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。**同时，发行人从事的业务所属行业受到国家产业政策的支持，行业面临良好的发展前景。**但如果国家产业政策发生变化，可能对公司的业务发展产生影响。**

（五）合规使用债券资金的相关风险

发行人作为浏阳市主要的投融资主体，土地整理开发、工程建设等在建项目较多，发行人任何资金挪用，都将影响公司运营效率及盈利水平，进而影响本期债券偿付。

（六）偿债保障措施的相关风险

发行人财务与经营状况是本期债券按期偿付的基础，如果发行人经营管理不善、经营状况恶化，将影响本期债券偿付。

第二条　发行条款

一、发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕167号文件注册通知公开发行。

2020年10月22日，浏阳市城市建设集团有限公司召开董事会会议，通过了公司申请发行本次债券决议。2020年11月6日，发行人股东浏阳市城乡发展集团有限责任公司，出具《关于同意浏阳市城市建设集团有限公司申请发行企业债券的批复》，同意本次债券发行。

二、本期债券的主要条款

（一）发行人：浏阳市城市建设集团有限公司。

（二）债券名称：2022年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）（简称“22浏阳城建01”）。

（三）发行总额：本期债券为第二期发行，计划发行规模为人民币7.00亿元。

（四）注册文件：本次债券已经国家发展和改革委员会2021年7月30日出具的发改企业债券〔2021〕167号文件同意公开发行，注册金额为20.00亿元。

（五）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在本期债券存续期第5年末，发行人可选择在原债券票面

年利率基础上上调或下调0-300个基点，投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。回售部分债券可选择转售或予以注销。

（六）债券利率：本期债券采用固定利率形式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（七）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期第5至第7个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。

（八）调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。

（九）发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（十）投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（十一）投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

（十二）发行价格：债券面值100元，平价发行。

（十三）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十四）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、

集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（十五）发行范围和对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十六）发行期限：【2】个工作日，即自发行首日起至【2022】年【3】月【3】日。

（十七）簿记建档日：【2022】年【3】月【1】日。

（十八）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2022】年【3】月【2】日。

（十九）起息日：自【2022】年【3】月【3】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【3】月【3】日为该计息年度的起息日。

（二十）计息期限：本期债券计息期限为【2022】年【3】月【3】日起至【2029】年【3】月【2】日止；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2022】年【3】月【3】日起至【2027】年【3】月【2】日止。

（二十一）利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有

人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

（二十二）付息日：【2023】年至【2029】年每年的【3】月【3】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2023】年至【2027】年每年的【3】月【3】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

（二十三）兑付登记日：本期债券的兑付登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（二十四）兑付日：【2025】年至【2029】年每年的【3】月【3】日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2025】年至【2027】年每年的【3】月【3】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

（二十五）兑付价格：在债券存续期的第3年至第7年末，每年按每百元本金值的20%兑付。

（二十六）兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十七）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十八）承销方式：承销团以余额包销的方式承销。

（二十九）承销团成员：本期债券的主承销商为财信证券股份有限公司，分销商为东莞证券股份有限公司。

（三十）信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。

（三十一）募集资金监管银行：长沙银行股份有限公司浏阳支行、湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司长沙浏阳支行、交通银行股份有限公司湖南省分行。

（三十二）债权代理人、偿债资金监管银行：长沙银行股份有限公司浏阳支行。

（三十三）流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

（三十四）债券担保：本期债券为无担保债券。

（三十五）税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、 认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。本期债券的具体申购配售说明请见发行前在相关媒体刊登的申购和配售办法说明。

（二）通过承销团成员在银行间市场发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或向本期债券承销团成员索取。认购方法如下：

境内法人凭企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证认购本期债券；境内非法人机构凭有效证明复印件、经办人身份证认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券承销团成员联系，凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证，在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

（一）本期债券通过承销团成员在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）投资者同意长沙银行股份有限公司浏阳支行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》《账户及资金监管协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（三）本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（四）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（五）本期债券债权代理人、监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（六）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对

决议或放弃投票权，以及相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2023】年至【2029】年每年的【3】月【3】日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2023】年至【2027】年每年的【3】月【3】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【3】月【3】日。（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2025】年至【2027】年每年的【3】月【3】日，未回售部分债券在本期债券存续期第5至第7个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第三条　募集资金用途

一、本期债券的募集资金规模

2020年10月22日，浏阳市城市建设集团有限公司召开董事会会议，通过了公司申请发行本次债券决议。

2020年11月6日，发行人股东浏阳市城乡发展集团有限责任公司，出具《关于同意浏阳市城市建设集团有限公司申请发行企业债券的批复》，同意本次债券发行。

经发行人股东和董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕167号同意注册，本次债券注册金额为20.00亿元，本期债券计划发行总额为人民币7.00亿元。

二、本期债券募集资金用途

本次债券募集资金20.00亿元，其中2.50亿元用于补充营运资金，14.00亿元用于浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目，3.50亿元用于浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目。

本期债券计划发行总额为人民币7.00亿元，拟将3.00亿元用于浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目，1.50亿元用于浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目，2.50亿元用于补充营运资金。募集资金使用分配情况见表3-1。

表3-1　募集资金使用分配表

单位：万元

项目名称	总投资规模	拟使用募集	募集资金占

		资金	总投资比例
浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目	200,026.66	30,000.00	15.00%
浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目	50,039.63	15,000.00	29.98%
补充营运资金	-	25,000.00	-
合计	**-**	**70,000.00**	**-**

本期债券募集资金未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

三、募集资金投资项目概况

本次募集资金投资项目位于浏阳市主城区，根据《国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（发改规划〔2020〕831号），浏阳市属于“县城新型城镇化建设示范名单”；根据《国家发展改革委办公厅关于印发县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引的通知》（发改办财金规〔2020〕613号），浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目和浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目属于《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》适用范围和支持重点范畴；同时，上述两个项目也属于发改规划〔2020〕831号文中县城城镇化补短板强弱项项目范畴-“14、更新改造老旧小区”和“提升农贸市场水平”。本期债券募投项目符合相关政

策要求。

（一）浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目

1、项目整体概况

本项目位于浏阳市，涵盖集里、淮川2个街道，西正、北正、北园、城西、新北、联城、朝阳、集里桥、神仙坳等9个社区，花鼓戏剧团小区、花雨楼小区、建家园小区、金园新村等106个老旧家属区。涉及227栋4,610户共462,566.00㎡。建设内容主要包括：房屋公共部分修缮、供排水设施改造、供电及管线、通信设施改造、翻修小区内道路、标志标线、供气设施、环卫设施、照明设施、围墙大门、消防设施及加装电梯等基础类改造；包括房屋公共部分提质、小区入口人脸识别及机动车出入智能管理系统、小区智慧停车倒闸系统、道路和停车设施、安防和便民设施、环境景观整治等完善类改造；包括外立面整治及广告位智能化改造、小区智慧物业多平台合一综合系统、小区闲置（零散）建筑改造便民服务用房、服务设施、智慧管理、特色风貌等提升类改造。具体为：

（1）基础类改造

主要包括房屋公共部分修缮255,873.99㎡；改造供水管网45,400.00m，新增二次供水设施227处，雨污分流改造138,727.80m；改造供电及管线77,162.65m，改造通信设施75,493.04m；翻修小区破损道路243,964.48㎡，标志标线36,960.00 m；改造供气管道42,559.10m，改造垃圾收集点1,064处，新增垃圾桶200个，新建公厕4座，改造公

厕40㎡；新敷路灯管线70,010.33m，新增公共照明设施261盏；改造围墙大门9,724.20m；新增消防设施1,354处，加装电梯454台。

（2）完善类改造

主要包括房屋公共部分提质46,510.58㎡；海绵化改造3,699.60㎡，在原有2,300个停车位的基础上，对小区内破损道路翻修及新增生态停车位建设2,310个，充电桩922个；新建小区外进出道路及路边泊车位建设2,305个；新增小区可视化监控系统2,859处，改造3处农贸市场共计9,045.00㎡，改造托儿设施1,918.00㎡；清理楼道35,645.39㎡；新增小区入口人脸识别及机动车出入智能管理系统106处；新增小区智慧停车倒闸系统106项。

（3）提升类改造

主要包括外立面整治及广告位智能化改造296,087.33㎡；生活便利及卫生服务设施改造3,237.96㎡；健身服务设施改造1,387.70㎡；小区闲置（零散）建筑改造便民服务用房23,128.30㎡；新建单元门禁和楼宇可视对讲系统444处，小区智慧物业多平台合一综合系统106项；新建特色风貌2,157处。

本次老旧小区改造项目已纳入浏阳市老旧小区2021年改造计划，并已通过湖南省住房和城乡建设厅申请备案，列入湖南省2021年度老旧小区改造计划。项目总投资估算为200,026.66万元，拟使用本期债券募集资金30,000.00万元，占该项目总投资的15.00%。

2、项目建设必要性、社会效益和经济效益

（1）项目建设必要性和社会效益

老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，大力改造提升城镇老旧小区，对改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好具有十分重要的意义。

1）改善居民居住环境、构建和谐社区的需要

实施旧城改造，是加快建设现代化大城市、提高城市品位的迫切需要，也是广大老百姓的殷切期盼。一个环境优美、安全舒适、文明和睦的生活空间，对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的意义。

本项目的建设，补齐了照明、排水等公共设施，大大改善了老旧小区住户的基本居住环境，还可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，从而构建和谐社区，维护社会稳定，营造和谐的居住环境，让更广泛群众共享城市发展红利。

2）加快新老区域融合、展示城市美好形象的需要

小区是城市的细胞，伴随着城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，已经成为展示城市建设和管理水平的重要窗口。然而，一些老旧小区相比之下就黯然失色，老旧小区的“脏、乱、差”状况，在一定程度上严重影响到城市形象。

本项目的建设，将极大的改善老旧小区的面貌，达到整洁干净美化的要求，加快新老区域融合，增强了城市的吸引力和辐射力。

3）合理配置土地资源、促进社会发展的需要

本项目的建设，符合浏阳市城市总体规划、符合浏阳市土地利用总体规划，将大幅提高城区土地利用效率，合理配置土地资源，实现城区土地资源的集约利用，是遏止城市的过度蔓延、节约耕地、缓解城市用地紧张的有效措施。同时，本项目的建设也有利于带动社会投资，促进相关行业发展，拉动居民消费，扩大社会就业，繁荣市场经济，有利于浏阳市经济社会稳定持续发展。

（2）项目收入依据

1）停车位停车费

根据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）、《关于浏阳市机动车停放服务收费有关事项的通知》（浏发改价发[2019]5号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑到改造后车位主要对象为小区居民，根据居民1:1配比小区公共停车位，小区公共区域居民停车位综合单价按300元/个·月计，其余按照项目临时泊车位综合单价按35元/个·天计（限价40元/个·天）

表3-2 项目周边车位长租价格信息表

序号	项目	价格（元/个/月）
1	浏阳集里碧桂园天荟	300.00
2	长沙望城区时代倾城	350.00
3	长沙开福区卧琥城	350.00

来源：58同城

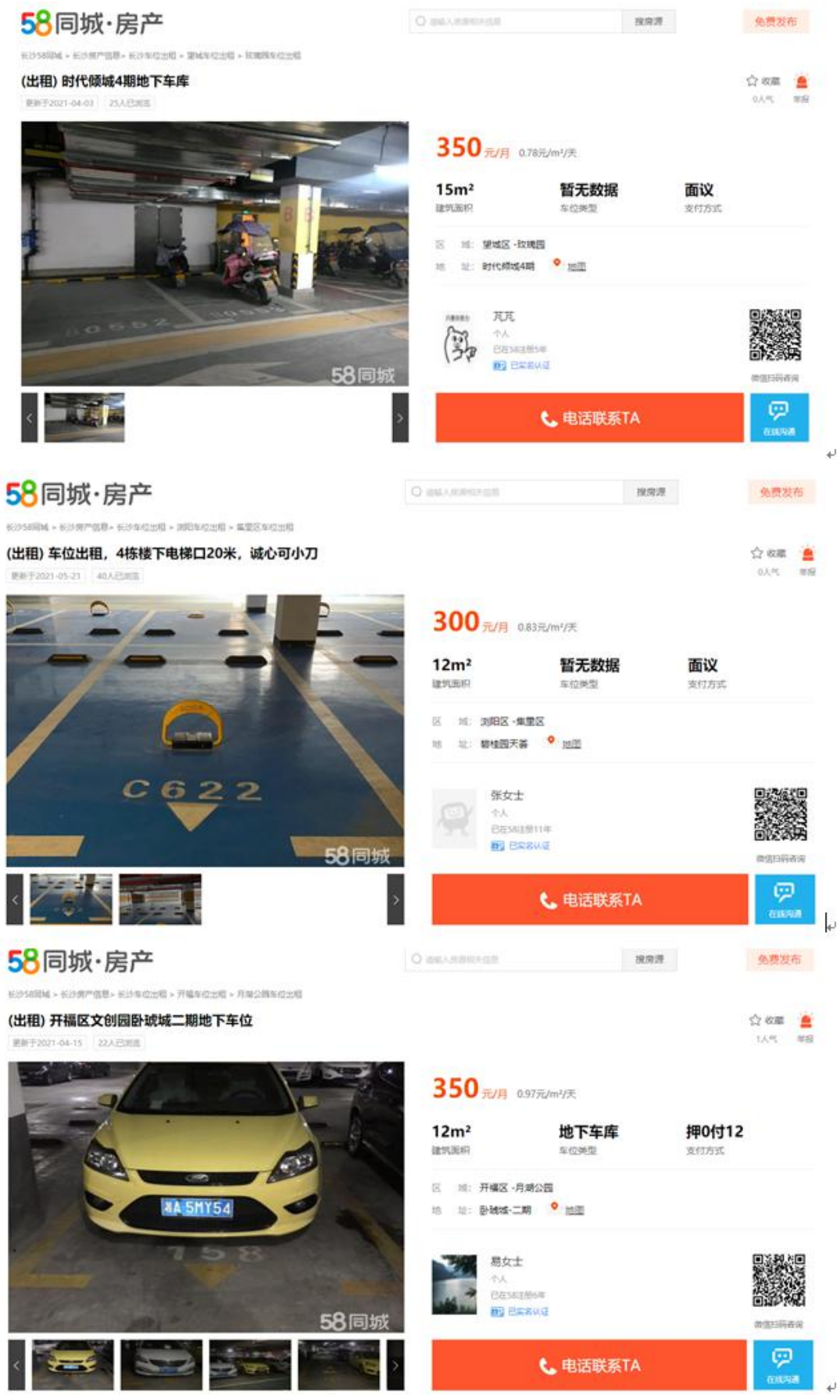


图 3-1 车位长租价格取费依据

2）物业管理费

本项目建设前，原有物业服务由各小区自行组织，物业管理混乱，项目建成后，将统一物业服务收费标准。参考浏阳市发展和改革局发布的《浏阳市政府定价的经营服务性收费目录清单（2020 年版）》：普通居民住宅按房屋面积每平方米每月最高不超过 2 元。

本项目根据对当地周边区域类似项目的市场调研，从下表可知，住宅物业管理费价格在 1.5-1.8 元/㎡/月之间，商业物业管理费价格在 5.00 元/㎡/月左右，考虑到本项目的定位、特色及区位因素并结合市场实际情况，根据审慎性原则，本项目住宅物业管理费价格按 1.5 元/㎡/月计，商业物业管理费价格按 2 元/㎡/月计。

表3-3 项目周边物业管理费价格信息表

序号	项目	价格（元/㎡/月）	备注
1	新世纪花园	1.80	住宅
2	名河鑫都	1.50	住宅
3	华龙大厦	1.60	住宅
4	浏阳奥园广场	5.00	商业

数据来源：58 同城、搜狐焦点、红盾查询

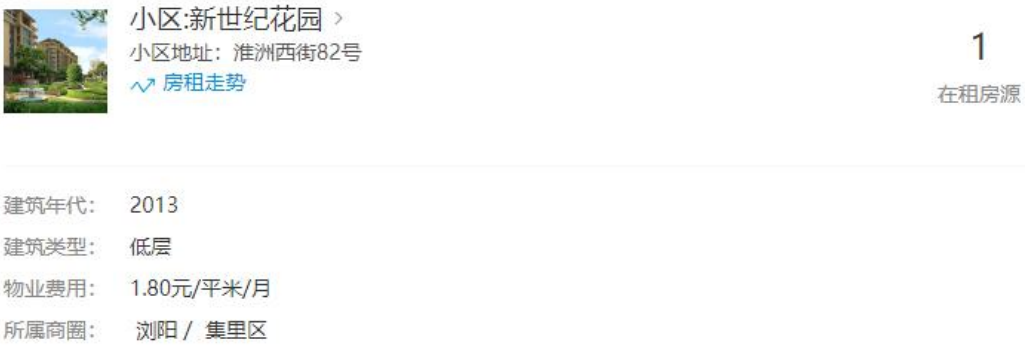


图 3-2 项目周边物业管理费价格参考图

3）充电桩服务价格

根据中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的《中国充电基础

设施发展年度报告 2017-2018 版》并综合考虑新能源汽车的推广，同时考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，本项目充电桩使用率按 15%考虑。

参考《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）并根据对周边区域充电桩充电服务费调查，充电桩充电费及服务费相对平稳，充电费在 1.0-1.2 元/kwh 之间，充电服务费在 0.8-1.2 元/h 之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，预计本项目充电桩收入仅考虑充电服务费为 0.8 元/h，充电桩的电费既不计入成本也不计入收入，由国家电网收取。

表3-4 项目周边充电桩价格信息表

序号	项目	价格（元/h）
1	长沙新兴科技产业园充电站	0.80
2	浏阳高新技术开发区充电站	0.80

图3-3 长沙新兴科技产业园充电站服务费取费依据

图3-4　浏阳高新技术开发区充电站服务费取费依据

4）广告费

依据“媒力传媒”、“易播网”发布的社区广告位投放价格与收费标准，从下表及下图可知，长沙市及周边城区电梯广告位出租价格在1920-4320 元/个/月之间，充电桩电子屏广告位出租价格在 1320-1520 元/个/月之间，出入口广告位出租价格在 4800-5280 元/个/月之间，宣传栏广告位出租价格在 2000-4000 元/个/月之间。

本项目位于长沙市浏阳市中心城区范围，项目涉及地区覆盖范围广泛，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，本项目的广告位收入按长沙广告位收入最低值的 75%计取，即本项目电梯广告位出租价格按 1,440.00 元/个/月计，充电桩电子屏广告位出租价格按 990.00 元/个/月计，出入口广告位出租价格按 3,600.00 元/个/月计，宣传栏广告位出租价格按 1,500.00 元/个/月计。

表3-5　参考案例广告价格信息表

序号	项目名称	价格	备注	广告位尺寸
1	电梯广告			
1.1	长沙楼宇	4,320 元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/35197.html	90cm（L）*38cm（H）
1.2	长沙楼宇	3,952 元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/38119.html	80cm（L）*40cm（H）
1.3	长沙楼宇	2,792 元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/8119.html	423mm（L）*570mm（H）
1.4	长沙楼宇	1,920 元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/6533.html	19 寸
2	充电桩电子屏广告		参照刷屏广告位	
2.1	长沙楼宇	1,320 元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/17902.html	42 寸
2.2	长沙楼宇	1,520 元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/18624.html	19 寸
3	出入口广告			
3.1	长沙楼宇	5,280 元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/42646.html	1.55m（L）*2.80m（H）
3.2	长沙楼宇	4,800 元/个/月	http://www.51ebo.com/goods/18123.html	85cm(L)*115cm(H)
4	宣传栏广告			
4.1	长沙楼宇	4,000 元/月/个	http://www.51ebo.com/goods/27619.html	2.8m（L）*1.46m(H)
4.2	长沙楼宇	2,000 元/月/个	http://www.51ebo.com/goods/41549.html	3.2m（L）*1.6m(H)

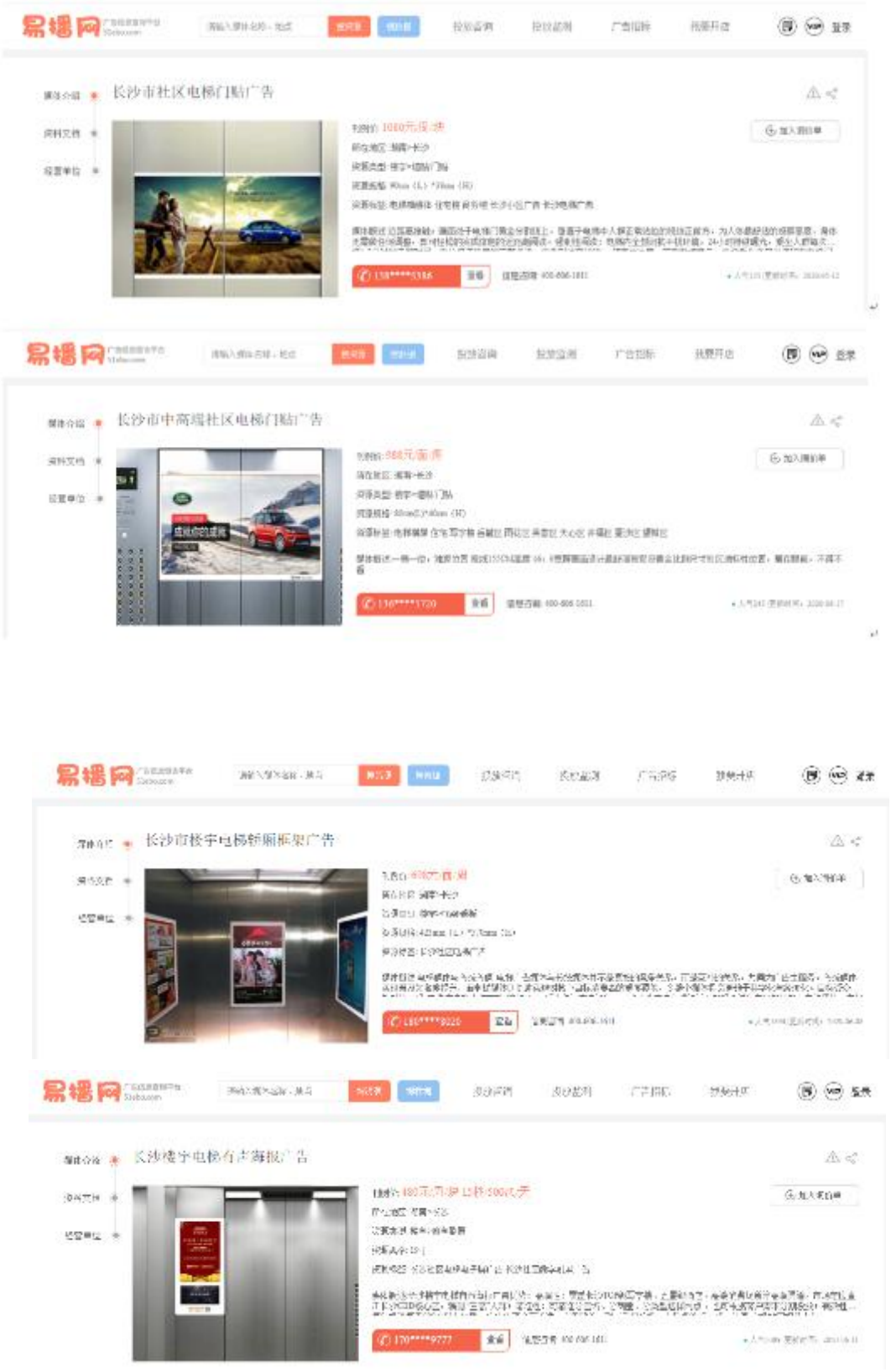


图3-5　电梯广告收费依据图

图3-6　充电桩电子屏广告收费依据图（参考）

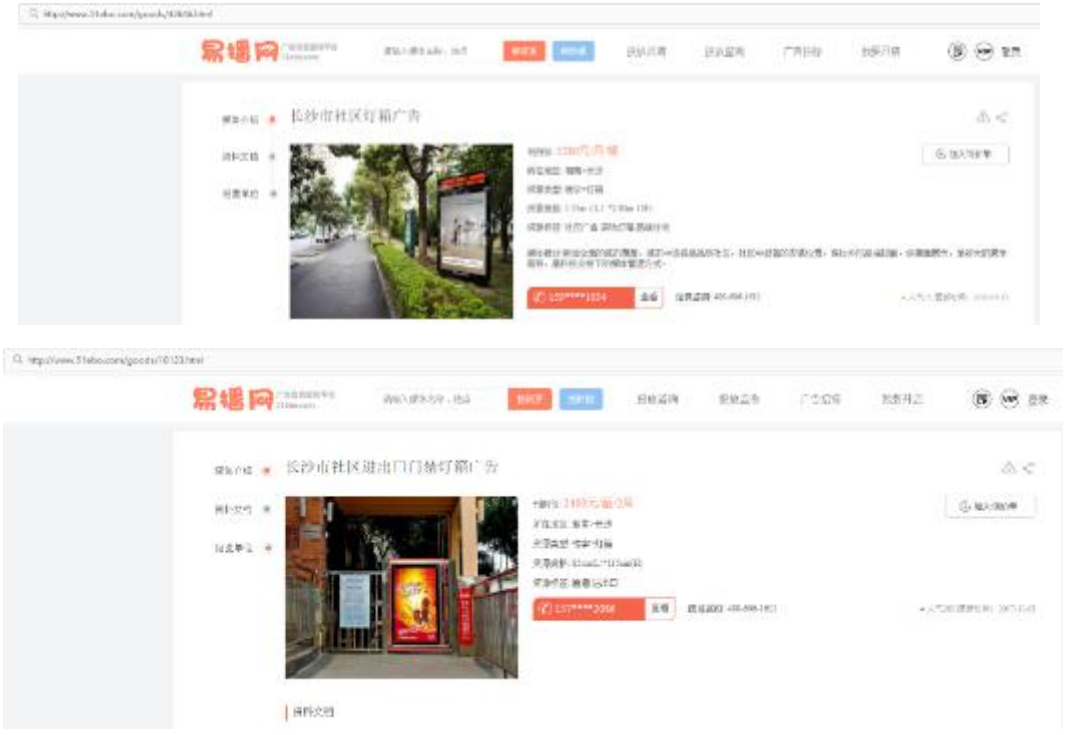


图3-7　出入口广告收费依据图

图3-8 宣传栏广告收费依据图

5）小区闲置（零散）建筑改造便民服务用房出租收入

本次改造可利用小区闲置（零散）建筑改造为便民服务用房。根据初步统计，项目盘点闲置资产总建筑面积为 23,128.30 ㎡，根据对项目周边区域商铺出租收费的调查，从下表可知，浏阳市及周边城区商铺出租价格在 2.22—2.67 元/㎡/天之间，本项目位于浏阳市中心城区范围，项目涉及地区覆盖范围广泛，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，本项目小区闲置（零散）建筑改造便民服务用房出租收费按 54 元/㎡/月计取（折合 1.8 元/㎡/天）。

表3-6 项目周边商铺出租价格表

序号	项目名称	价格（元/㎡/天）
1	集里区嘉悦城商铺	2.67
2	集里区百宜商贸一街商铺	2.22
3	淮川区梅花二街/三街商铺	2.22

数据来源：58 同城

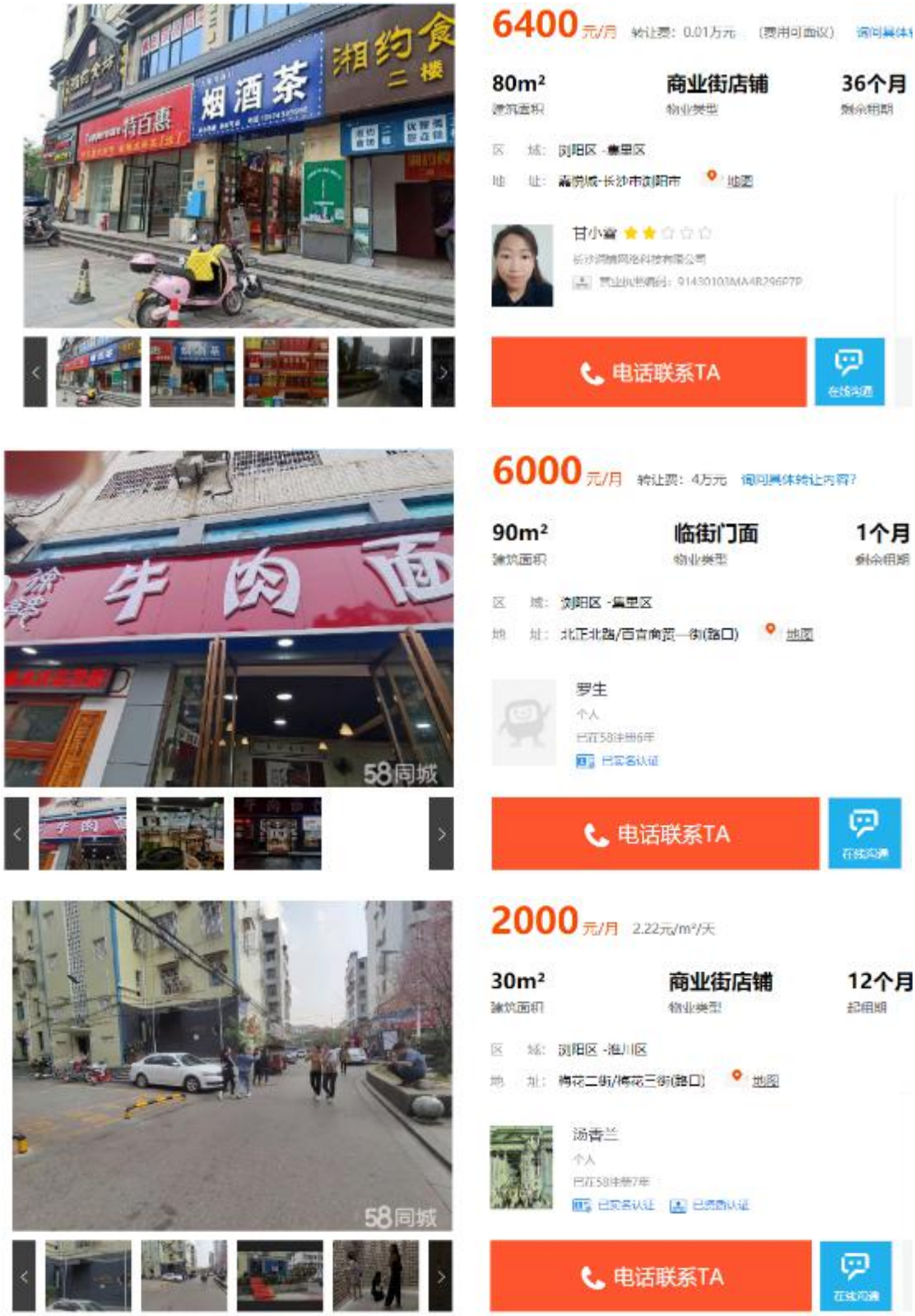


图3-9　小区闲置（零散）建筑改造便民服务用房出租价格参考图

（3）项目建设经济效益

根据具有甲级资质的浙江五洲工程项目管理有限公司编制的可

行性研究报告，项目竣工完成后，将通过物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入、广告费及小区闲置（零散）建筑改造便民服务用房出租等实现项目经营性收益。项目计算期为30年（2年建设期和28年运营期），预计项目总收入为393,890.66万元，具体如下：

1）物业管理收入

目前国内大多数城市商业物业面积占城市住宅总面积的5%至8%之间。考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目商业物业管理面积占总物业管理面积的比例暂定约为6%（其中1%为居民自持物业，5%为小区闲置（零散）建筑改造便民服务用房）。住宅物业管理服务费按1.5元/㎡/月计，物业面积434,812.04㎡；底商物业管理服务费按2元/㎡/月计，居民自有的物业面积为4,625.66 ㎡。则计算期内物业管理收入为22,225.37万元。

2）停车位停车收入

本项目建成后，各小区公共区域停车位共有4,610个，路边泊车位共2,305 个，停车位共计6,915个。

（1）本项目路边临时泊车位数量共计2,305个，综合单价按35元/个·天计，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，本项目停车率第3-6年按70%、80%、90%、98%，考虑空置率，第7年及之后按98%考虑。

（2）本项目对内开放的公共区域停车位共计4,610个，长租单价为300元/个·月计，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎

性原则，本项目停车率第3-6年按70%、80%、90%、98%，考虑空置率，第7年及之后按98%考虑。

综上可得，本项目停车位停车收入共计123,853.99万元。

3）充电桩充电服务收入

本项目建成后可提供充电桩922个，服务时间按24h计，服务费按0.8元/h考虑。

根据中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的《中国充电基础设施发展年度报告2017-2018版》并综合考虑目前新能源汽车的推广，同时考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，本项目充电桩使用率按15%考虑。则计算期内充电桩充电服务收入为2,713.78万元。

4）广告费

本项目建成后可提供出入口广告、宣传栏广告、电梯广告及充电桩电子屏广告，计算期内广告费合计200,984.15万元。其中：

a）出入口广告：本项目建成后可提供出入口广告位424个，单价按3,600元/个/月计，每5年上浮5%，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，同时审慎考虑本项目的实际情况，出租率第3-6年按70%、80%、90%、95%，考虑空置率，第7年及之后按95%考虑，则计算期内出入口广告费为53,913.95万元。

b）宣传栏广告：本项目建成后可提供宣传栏广告位424.00个，

单价按1,500元/个/月计，每5年上浮5%，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，同时审慎考虑本项目的实际情况，出租率第3-6年按70%、80%、90%、95%，考虑空置率，第7年及之后按95%考虑，则计算期内宣传栏广告费为22,464.14万元。

c）充电桩电子屏广告：本项目建成后可提供宣传栏广告位922个，单价按990.00元/个/月计，每5年上浮5%，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，同时审慎考虑本项目的实际情况，出租率第3-6年按70%、80%、90%、95%，考虑空置率，第7年及之后按95%考虑，则计算期内充电桩电子屏广告费为32,240.29万元。

d）电梯广告：本项目建成后可提供电梯广告位1,816个，单价按1,440.00元/个/月计，每5年上浮5%，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，同时审慎考虑本项目的实际情况，出租率第3-6年按70%、80%、90%、95%，考虑空置率，第7年及之后按95%考虑，则计算期内电梯广告费为92,365.78万元。

5）小区闲置（零散）建筑改造便民服务用房出租收入

本项目现有闲置房屋改造后面积共计23,128.30㎡，出租单价按照54元/㎡/月计取，每5年上浮5%，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，同时审慎考虑本项目的实际情况，出租率第3-6年按70%、80%、90%、95%，考虑空置率，第7年及之后按95%考虑，则计算期内小区闲置（零散）建筑改造便民服务用房出租收入为44,113.37万元。

3、募投项目偿债安排及项目实施可行性

（1）项目实施可行性：

浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目总投资规模为200,026.66万元，拟使用本次债券资金140,000.00万元，拟使用本期债券资金30,000.00万元。该项目改造老旧小区范围是指建成于2000年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）。改造内容分为基础类、完善类、提升类，其中基础类改造为满足安全需要和居民基本生活需求的改造，坚持应改尽改。

本项目包括了浏阳市2021-2025年拟改造的老旧小区项目，涵盖集里、淮川 2 个街道，西正、北正、北园、城西、新北、联城、朝阳、集里桥、神仙坳 9 个社区，花鼓戏剧团小区、花雨楼小区、建家园小区、金园新村等 106 个老旧家属区，涉及227栋4610户共462566㎡。本项目建设期共2年，项目资金投入将分两年完成，可有效缓解资金压力。项目将分片区、分批次推动实施，实施改造条件成熟一批推动一批，预计2021年改造范围涉及老旧小区项目17个片区（单元），共计90个小区。

为顺利推进项目实施，制定了详细实施程序：1、开展摸底调查。成立老旧小区改造工作指挥部，组织各街道办事处、专业经营单位和市直有关部门，摸清老旧小区占地面积、建筑面积、直接相关的基础设施、群众改造意愿等基本情况。2、编制改造规划和项目库。按照老旧小区改造要求，对照城市规划，梳理老旧小区周边空间资源，会

同市发改、财政、自然资源、住建等部门拟定城镇老旧小区改造规划，依据老旧小区改造规划建立项目库。3、制定年度实施计划和实施方案。对拟改造的街道、社区，引导和动员居民积极支持和参与，上户进行改造调查，填写征求意见；根据改造规划，结合居民改造意愿，以“一片（区）一策”原则制定片区（小区）改造方案；会同有关部门对制定的方案进行联合评审，并报审核。4、组织项目实施。项目实施单位根据审核的改造实施方案，依规开展施工。在项目竣工后，组织相关责任主体进行项目竣工验收，并办理竣工验收备案。

（2）募投项目偿债安排：

根据测算，项目投资所得税后：财务内部收益率4.12%，财务净现值3,025.49万元，投资回收期19.65年（含建设期2年）。未来项目能产生稳定的现金流，保证项目预期盈利目标的实现。各项估算指标表明，该项目财务上可行。

项目运营期内，经营性现金流入总计为393,890.66万元，经营性现金流出（包括经营成本、增值税、税金及附加）总计为48,754.09万元，产生的可用于偿债的经营现金流量净额总计为345,136.57万元，能够覆盖项目的总投资200,026.66万元，覆盖率为172.55%。

债券存续期内，经营性现金流入总计为60,333.91万元，经营性现金流出总计为6,597.79万元，产生的可用于偿债的经营净收益总计为53,736.12万元。

表 3-7：债券存续期内项目可用于偿债的经营净收益对债券利息及本金的覆盖情况表

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	经营性现金流入	**60,333.91**	-	-	9,942.53	11,235.66	12,528.78	13,313.47	13,313.47
2	经营性现金流出	**6,597.79**	-	-	1,242.36	1,290.26	1,338.17	1,363.50	1,363.50
3	可用于偿债的经营现金流量净额	**53,736.12**	-	-	8,700.17	9,945.40	11,190.61	11,949.97	11,949.97
4	本期还本	**140,000.00**	0.00	0.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
5	本期付息	**35,000.00**	7,000.00	7,000.00	7,000.00	5,600.00	4,200.00	2,800.00	1,400.00
6	对利息的覆盖率	**153.53%**	-	-	124.29%	177.60%	266.44%	426.78%	853.57%
7	对本金的覆盖率	**38.38%**	-	-	31.07%	35.52%	39.97%	42.68%	42.68%
8	资金缺口（以负数列示）	**-121,263.88**	-7,000.00	-7,000.00	-26,299.83	-23,654.60	-21,009.39	-18,850.03	-17,450.03
9	发行人拟用于差额补足资金（扣除项目收益）	**210,000.00**	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00

本次债券存续期内资金用于募投项目部分的利息合计35,000.00万元（主体评级AA+，无担保，7年期，按票面利率5.00%测算），可用于偿债的募投项目经营收入对利息的覆盖率为153.53%；可用于偿债的募投项目经营收入对本金的覆盖率为38.38%。存续期内，募投项目运营收益与债券本息之间差额部分将通过发行人主营业务利润、政府补贴收入、应收款项回款、融资现金流入等方式补足。发行人资产规模大，经营效益优良，市场资信水平高，融资渠道通畅。根据发行人往年经营水平、融资体量等，在债券存续期内将每年安排30,000.00万元用于补足差额。

4、项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下表所示：

表3-8 募投项目审批表

序号	批准文件	批准文号	日期
1	关于浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目规划选址意见	编号：〔2020〕360号	2020年11月5日
2	浏阳市固定资产投资项目节能基本信息表	浏节能备〔2020〕297号	2020年12月8日
3	关于浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目的审查意见	浏环函〔2020〕78号	2020年12月4日
4	关于核准浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目申请报告的通知	浏发改资〔2020〕28号	2020年12月22日
5	浏阳市社会稳定风险评估备案登记表	——	2020年12月22日

5、项目进度及资金来源

根据项目可行性研究报告，本项目总工期24个月。目前，项目前期选址、用地预审、环评及发改批复等各种报批手续已经办理完成，项目勘察设计、场地平整等前期施工准备工作于2021年1月启动，正在有序进行。截至2021年12月末，项目已投资规模为88,610.25万元，已完成勘察设计、场地平整，部分项目的主体及基础设施配套的改造等工作正有序推进，整体完工量约44.30%。

本项目计划总投资额200,026.66万元，其中：项目资本金60,026.66万元，计划由发行人以自有资金解决；拟使用本期债券融资资金40,000.00万元，发行人已做好相关财务安排确保募投项目的建设资金落实到位，保证项目的建设实施。

（二）浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目

（1）项目整体概况

本项目含新建农贸市场1处、改建农贸市场6处。新建农贸市场为恒远农贸市场，用地面积4,725.39㎡，建筑面积8,664.79㎡，其中新建农贸市场的土地费用为1,920.00万元；改建农贸市场为龚家桥农贸市场、集里农贸市场、淮川大市场、城东农贸市场、浏阳河市场、嗣同路农贸市场，改建项目用地面积32,637㎡，建筑面积67,061.98平方米。

表 3-9 项目建设信息表

项目名称	位置	所属街道	项目性质	总建筑面积（㎡）	静态投资(万元)	建设期利息（万元）	项目总投资（万元）	建设内容
恒远农贸市场	鼎丰路与白沙西路交汇处西北侧	集里街道	新建	8,664.79	10,186.38	2,625.00	50,039.63	土石方工程、地基处理工程、主体工程建设、室外工程建设、室外绿化工程、智慧农贸信息服务系统安装、给排水工程、强电工程、弱电工程、消防工程、监控系统安装工程、照明工程、通风工程及配套市政道路改造工程。
龚家桥农贸市场	白沙中路与浏阳大道交汇处西南侧	集里街道	改建	4,200.00	2,639.13			
淮川大市场	北正南路与梅花一街交汇口东南侧	淮川街道	改建	6,381.98	4,476.75			
城东农贸市场（原浏阳市蔬菜批发市场）	淮东中路与思邈路交汇处北侧	淮川街道	改建	14,400.00	8,337.48			
集里农贸市场	金沙中路与西湖山路交汇处南侧	集里街道	改建	5,000.00	3,832.47			
浏阳河市场	浏阳河中路与金沙中路交汇处北侧	淮川街道	改建	30,000.00	14,552.26			
嗣同路生鲜市场	浏阳河中路与嗣同路交汇处	淮川街道	改建	7,080.00	3,390.16			

项目名称	位置	所属街道	项目性质	总建筑面积（㎡）	静态投资(万元)	建设期利息（万元）	项目总投资（万元）	建设内容
	西侧							

该项目总投资估算为50,039.63万元，拟使用本期债券募集资金15,000.00万元，占该项目总投资的29.98%。

（2）新建农贸市场用地情况

新建的恒远农贸市场位于浏阳市城区集里街道辖区内，占地面积约7.09亩。发行人已通过招拍挂方式取得该宗土地，使用权性质为出让，规划用途为商业（农贸市场），土地费用已纳入项目总投资，发行人已缴纳土地出让金。目前暂未完成权证办理。

（3）改建农贸市场用地情况

改建的6处农贸市场分别位于浏阳市城区集里街道和淮川街道辖区内，在发行人改建前，由对口街道办负责管辖并拥有相关权属。后续权属变更安排将根据市政府统一安排进行。

根据市人民政府办公室于2019年12月出具的《关于明确城建集团为我市城区农贸市场投资管理机构的通知》，明确了发行人为全市城区农贸市场的投资管理机构，研究推动全市城区农贸市场整合以及提质改造工作。根据发行人与淮川街道办事处、集里街道办事处签署的《城区农贸市场合作开发协议》，发行人可对上述两个街道办辖区内农贸市场、便民生鲜农产品社区店进行提质改造建设，并根据需求新建农贸市场；根据“谁投资、谁受益、谁维护”的原则，发行人负责提质改造和新建项目的资金筹措，项目形成的经营收入由发行人享有，发行人同时承担农贸市场后续运营、管理等相关支出成本。因此，发行人享有该募投项目经营性收入权。

2、项目建设必要性、社会效益和经济效益

（1）项目建设必要性和社会效益

本项目的实施，将形成一个行业配置和空间布局合理、管理规范、功能齐全，绿色环境、服务好的新型标准化农贸市场，通过检测设备实现品种、单价、检测结果、进货渠道等信息的透明化，实现农产品质量安全科学化监管，有利于营造“整洁明亮、规范有序、文明经营、热情服务”的农贸市场经营消费环境。

1）进一步发挥“菜篮子”作用，方便当地群众日常生活的需要

随着城市建设的迅猛发展，城市居民生活质量得到显著提升，人们对于购物环境的要求日益苛刻，传统农贸市场有着脏、乱、管理混乱、交通拥堵等缺点，已无法满足居民的日常生活。急需对传统农贸市场进行改造，形成一个行业配置和空间布局合理、管理规范、功能齐全，绿色环境、服务好的新型标准化农贸市场，满足当地居民的日常生活和需求。

2）关注民生、改善民生的需要

智慧生鲜市场具有的社会性和很强的公益性，是一个地区的窗口形象，将作为生产者与经销商乃至最终消费者之间的纽带，成为以政府主导的“菜篮子”工程商品供应的主要场所和农副产品流通的主要渠道，与人民群众生活质量密切相关。智慧型农贸市场为市场和商户建立新型市集超市化管理模式，通过检测设备实现菜名、单价、检测结果、进货渠道等信息的透明化，实现农产品质量安全科学化监管。

3）增加农产品销售渠道的需要

随着城市居民生活节奏的加快，人们在寻求自身发展的同时，牺牲了外出购买农副产品的时间，而人们对生、鲜食材的需求又日益增长，智慧型农贸市场可利用互联网建立网上购物平台，保证农贸市场出货畅通，保证产品能以最快的速度到达网络买家手中，市场在给予商户便利的同时也可利用网络平台评分机制对农贸市场商户进行监管。

（2）项目收入依据

1）摊位租金单价

本项目为智慧农贸市场新建/改建项目，对长沙周边经济、人口相似地区传统农贸市场摊位租赁价格进行调查。由表3-10可知，长沙周边传统农贸市场摊位多为83.43~125.00元/㎡/月。考虑到本项目新建/改建后为新型智慧农贸市场，且主要为本土居民服务，本项目摊位出租单价考虑按调查市场价格的80%并保守估计即80元/㎡/月计算。

表3-10 摊位市场价格调查表

序号	类型	所在地	单价（元/㎡/月）
建议价格			80.00
1	摊位	浏阳市-经开区	83.43
2	摊位	长沙市-长沙县	125.00
3	摊位	浏阳市-集里区	95.45

数据来源：58同城

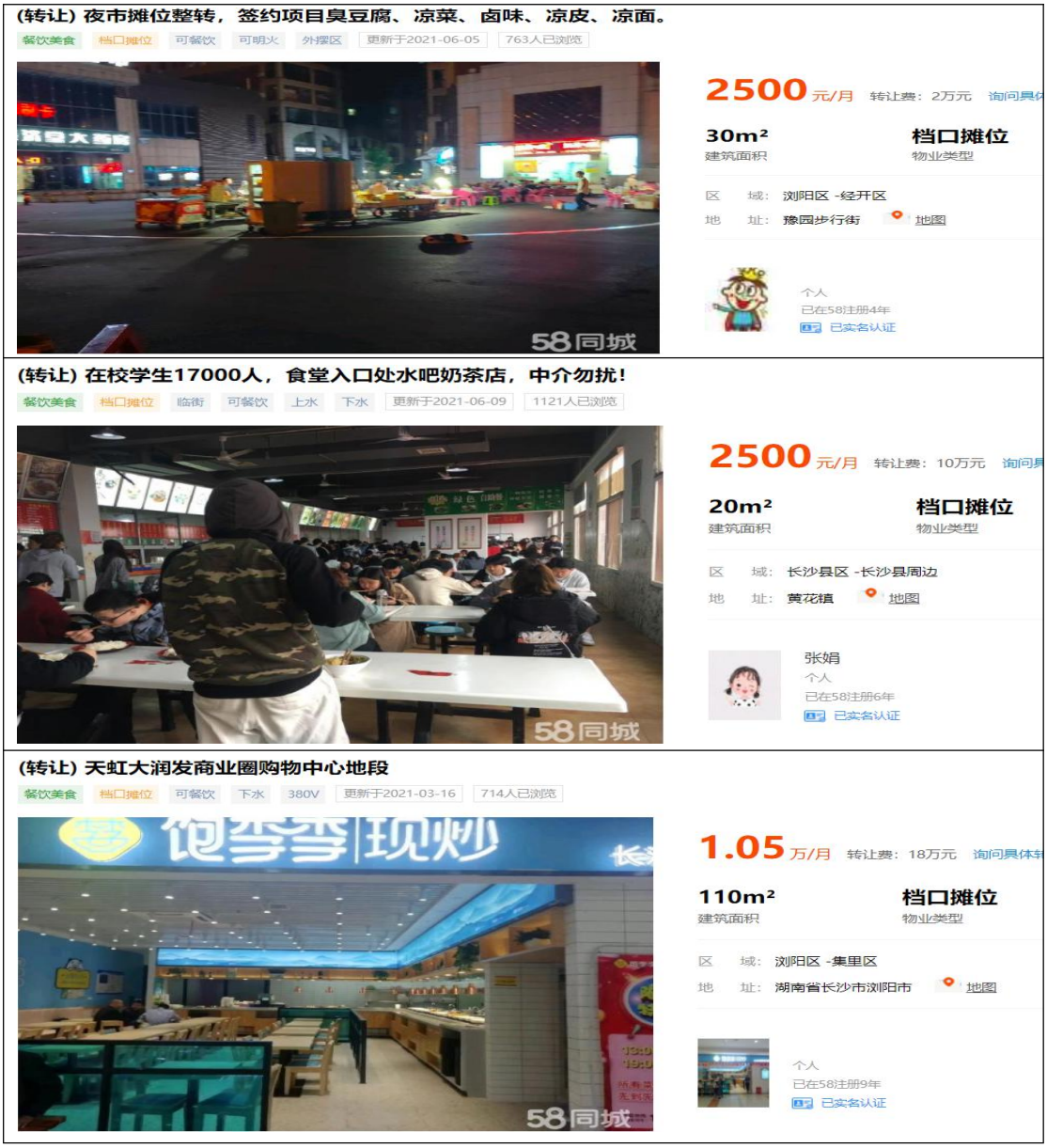


图3-10　摊位租金收费依据图

2）冷冻冷藏仓库租金出租单价

根据对当地周边区域类似项目市场调研，从表 3-11 可知，出租价格在 99.90-150 元/㎡·月左右，考到本项目的定位、特色及区位因素，按保守估计市场调查均价的 70%并保守估计，预计本项目配套冷冻冷藏仓库出租价格为 78 元/㎡/月。

表 3-11 冷库市场价格调查表

序号	类型	所在地	单价（元/㎡/月）
建议价格			78.00
1	冷库出租	长沙-雨花区赤岗冲	150.00
2	冷库出租	长沙-岳麓区	99.90

数据来源：58 同城

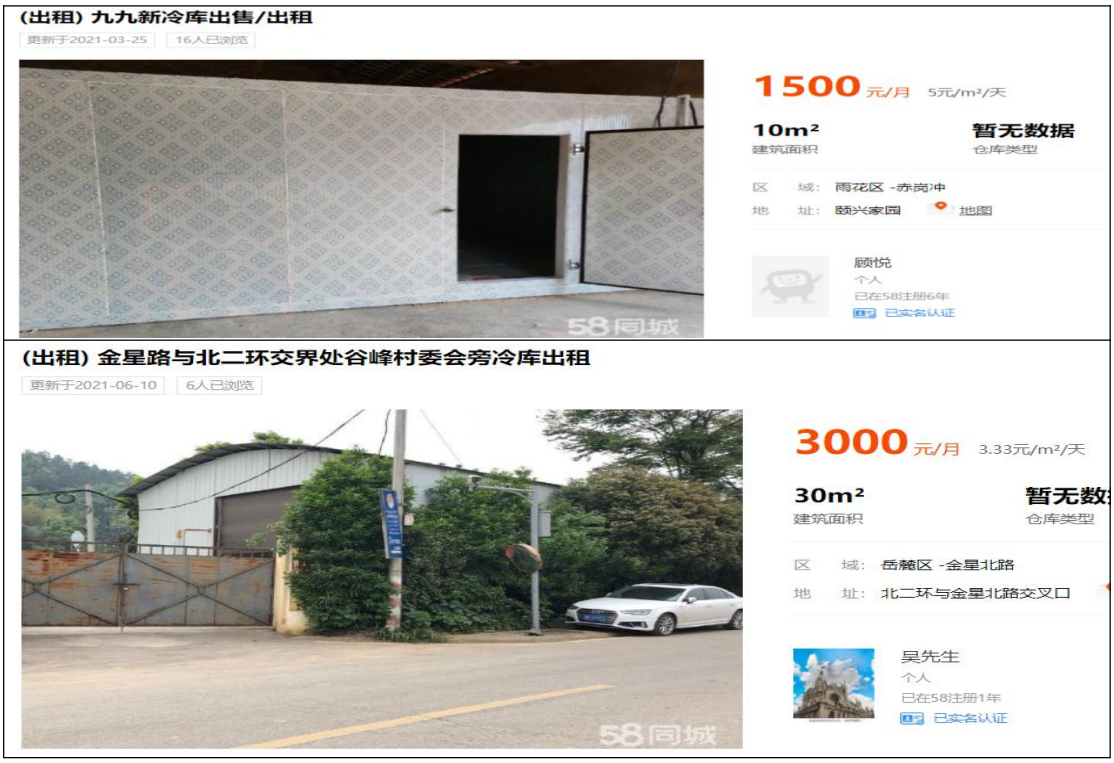


图3-11 冻冷藏仓库租金收费依据图

3）商铺门面出租单价

根据对当地周边区域类似项目市场调研，从表 3-12 可知，出租价格在 40.00-47.43 元/㎡·月左右，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，按保守估计，预计本项目配套商铺出租价格为 40 元/㎡/月。

表 3-12 商铺市场价格调查表

序号	类型	所在地	单价（元/㎡/月）
建议价格			40.00
1	商铺出租	浏阳市-集里区	40.00
2	商铺出租	浏阳市-经开区	41.12
3	商铺出租	浏阳市-经开区	41.67
4	商铺出租	浏阳市-经开区	47.43

数据来源：58 同城

图 3-12 商铺门面收费依据图

4）停车位服务费单价

根据《关于浏阳市机动车停放服务收费有关事项的通知》（浏发

改价发[2019]5 号），浏阳市道路临时停车泊位收费标准如下：

表 3-13 道路临时停车泊位收费标准

单位：元/辆

区域等级	计费单位	白天时间（元/15 分钟）	
		首小时内	首小时后
中心区域	每车位	1	1.5
其他区域	每车位	0.5	1

说明：①道路停车泊位收费时段为 8 时至 19 时,其他时段免收机动车停放费（夜间经济路段经批准可延长收费时段，缩短免费时间），24 小时限价 40 元。

②停车时间不超过 30 分钟的免收停车费,超过 30 分钟的连同前 30 分钟一起计费。

根据对当地周边区域类似项目市场调研，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计本项目停车位出租价格为 15 元/天。

5）充电桩服务费单价

根据中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的《中国充电基础设施发展年度报告 2017-2018 版》并综合考虑目前新能源汽车的推广，同时考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，本项目充电桩使用率按 15%考虑。

参考《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）并根据对周边区域充电桩充电服务费调查，充电桩充电费及服务费相对平稳，充电费在 1.0-1.2 元/kwh 之间，充电服务费在 0.8-1.2 元/h 之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，根据审慎性原则，预计本项目充电桩收入仅考虑充电服务费为 0.8 元/h，充电桩的电费既不计入成本也不计入收入，由国家电网收取。

表 3-14 项目周边充电桩充电服务费信息表

充电站名称	充电服务费（元/h）
浏阳市妇幼充电站	0.80
浏阳市国土资源局充电站	0.80
长沙浏阳市政府充电站	0.80

数据来源：车主指南

图 3-13 充电桩服务收费依据图

6）物业管理费收入

本收入为智慧农贸市场物业管理费收入，根据调查，湖南省未出具相关文件统一物业服务收费标准。综合考虑本项目的定位、特色及区位因素，且农贸市场卫生服务难度较高，预计物业管理费收入单价

为1.6元/㎡/月。

（3）项目建设经济效益

根据具有甲级资质的浙江五洲工程项目管理有限公司编制的可行性研究报告，项目竣工完成后，将通过市场摊位出租、市场商铺出租、冷库出租、停车位、充电桩充电服务、物业管理、食品检测中心等途径实现项目经营性收益。项目计算期为20年（2年建设期和18年运营期），预计项目总收入为70,011.76万元，具体如下：

1）智慧农贸中心摊位租金收入

本项目综合农贸市场线下全面运用5G、大数据、人工智能等技术，打造“智慧+”，开启民生数字化建设新篇章。配套摊位2,668个，农贸摊位建筑面积总计27,864平方米，摊位出租率第3、4年为70%、第5、6、7年为80%，以后每年出租率为90%。出租单价960元/㎡/年，未考虑物价上涨及通货膨胀，按计算期内市场摊位出租收入合计为41,461.63万元。

2）冷冻冷藏仓库租金收入

本项目含冷冻冷藏仓库240个，出租单价为936元/㎡/年，总建筑面积8,940平方米，冷冻冷藏仓库出租率第3、4年为70%、第5、6、7年为80%，以后每年出租率为90%。未考虑物价上涨及通货膨胀。计算期内冷库出租收入合计12,970.15万元。

3）商铺门面租金收入

本项目含商铺门面118个，总建筑面积5,900平方米，出租单价为480元/㎡/年，商铺出租率第3、4年为70%、第5、6、7年为80%，以

后每年出租率为90%。未考虑物价上涨及通货膨胀。计算期内商铺门面出租收入合计4,389.60万元。

4）停车位收入

本项目含停车位1,095个，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，依据停车位收费管理标准暂定收费为15元/个/天。出租率第3、4年为70%、第5~7年为80%、之后每年维持在90%。计算期内停车位收入合计9,292.44万元。

5）充电桩服务费收入

根据对周边区域充电桩充电服务费调查，充电桩充电费及服务费相对平稳，充电服务费为0.8元/h，本项目共安装充电桩336个，考虑到项目的定位、特色及区位因素，保守估计，预计本项目计算期内充电桩充电服务费为627.06万元。

6）物业管理费收入

拟对农贸市场各摊位、商铺及冷冻冷藏仓库收取物业管理费，对农贸市场公用设施、设备、卫生、生活秩序和环境容貌等进行维护管理，征收费用为各摊位/商铺/冷冻冷藏仓库面积*单价，单价为1.6元/㎡/月，计算期内物业管理收入1,270.87万元。

3、募投项目偿债安排及项目实施可行性

（1）项目实施可行性：

浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目总投资规模为 50,039.63 万元，拟使用本期债券资金 15,000.00 万元。该项目含新建农贸市场 1 处、改建农贸市场 6 处。新建农贸市场为恒远农贸

市场，用地面积4,725.39㎡，建筑面积8,664.79㎡；龚家桥农贸市场、集里农贸市场、淮川大市场、城东农贸市场、浏阳河市场、嗣同路农贸市场为改建工程，改建项目用地面积32,637㎡，建筑面积67,061.98平方米。

本项目总工期为24个月，项目施工建设时采取整体规划，分项施工的方针。在管理制度上制定筹建工作条例，实行岗位责任制，对工程质量、实施进度、合同、资金、施工现场等进行管理协调和成本控制。

（2）募投项目偿债安排：

根据测算，项目投资所得税后：财务内部收益率4.28%，财务净现值1,318.04万元，投资回收期17.09年（含建设期2年）。未来项目能产生稳定的现金流，保证项目预期盈利目标的实现。各项估算指标表明，该项目财务上可行。

项目运营期内，经营性现金流入总计为70,011.76 万元，经营性现金流出（包括经营成本、增值税、税金及附加）总计为6,014.88万元，产生的可用于偿债的经营现金流量净额总计为63,996.88万元，能够覆盖项目的总投资50,039.63万元，覆盖率为127.89%。

债券存续期内，经营性现金流入总计为17,184.62万元，经营性现金流出总计为1,585.74万元，产生的可用于偿债的经营净收益总计为15,598.88万元。

表 3-16 债券存续期内项目可用于偿债的经营净收益对债券利息及本金的覆盖情况表

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	经营性现金流入	**17,184.62**	0.00	0.00	3,168.34	3,168.34	3,615.98	3,615.98	3,615.98
2	经营性现金流出	**1,585.74**	0.00	0.00	308.82	308.82	322.7	322.7	322.7
3	可用于偿债的经营现金流量净额	**15,598.88**	0.00	0.00	2,859.52	2,859.52	3,293.28	3,293.28	3,293.28
4	本期还本	**35,000.00**	0.00	0.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
5	本期付息	**8,750.00**	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,400.00	1,050.00	700.00	350.00
6	对利息的覆盖率	**178.27%**	-	-	163.40%	204.25%	313.65%	470.47%	940.94%
7	对本金的覆盖率	**44.57%**	-	-	40.85%	40.85%	47.05%	47.05%	47.05%
8	资金缺口（以负数列示）	**-28,151.12**	-1,750.00	-1,750.00	-5,890.48	-5,540.48	-4,756.72	-4,406.72	-4,056.72
9	发行人拟用于差额补足资金（扣除项目收益）	**56,000.00**	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00

本期债券资金用于募投项目部分的利息合计8,750.00万元（主体评级AA+，无担保，7年期，按票面利率5.00%测算），债券利息覆盖率为178.27%，可用于偿债的募投项目经营性收入对本金的覆盖率为44.57%。存续期内，募投项目运营收益与债券本息之间差额部分将通过发行人主营业务利润、政府补贴收入、应收款项回款、融资现金流入等方式补足。发行人资产规模大，经营效益优良，市场资信水平高，融资渠道通畅。根据发行人往年经营水平、融资体量等，在债券存续期内将每年安排8,000.00万元用于补足差额。

4、项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下表所示：

表3-17 募投项目审批表

序号	批准文件	批准文号	日期
1	关于浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目规划选址意见	编号：〔2020〕315号	2020年9月25日
2	浏阳市固定资产投资项目节能基本信息表	浏节能备〔2020〕241号	2020年10月26日
3	关于浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目的审查意见	浏环函〔2020〕62号	2020年10月23日
4	关于核准浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目申请报告的通知	浏发改资〔2020〕20号	2020年10月30日
5	浏阳市社会稳定风险评估备案登记表	-	2020年10月27日

5、项目进度及资金来源

根据项目可行性研究报告，本项目总工期24个月。目前，项目前期选址、用地预审、环评及发改批复等各种报批手续已经办理完成，项目勘察设计、场地平整等前期施工准备工作于2020年11月启动，正在有序进行。截至2021年12月末，项目已投资规模为10,512.58万元，已完成项目勘察设计、场地平整等工作，整体完工量约21.00%。

本项目计划总投资额50,039.63万元，其中：项目资本金15,039.63万元，计划由发行人以自有资金解决；拟使用本期债券融资资金15,000万元，发行人已做好相关财务安排确保募投项目的建设资金落实到位，保证项目的建设实施。

四、募投项目建设对发行人业务状况、财务状况的影响

（一）项目建设对发行人业务状况影响

本期债券募投资金投向浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目和浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目。随着募投项目不断建设推进，发行人将逐步实现项目经营性收入，发行人主营业务收入结构将进一步改善。同时，项目的成功建设，有利于突出发行人主营业务优势，有利于巩固和加强发行人在浏阳市城区基础设施建设行业的地位，强化发行人作为当地城市资源运营商的主体地位。

（二）项目建设对发行人财务状况影响

浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目总投资规模为200,026.66万元，发行人拟通过发行本期债券筹集资金30,000.00万元用于项目建设；浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目总投资规模为50,039.63万元，发行人拟通过发行本期债券筹集

资金15,000.00万元用于项目建设。除此之外，发行人将通过本期债券筹集资金25,000.00万元用于补充营运资金。本期债券发行后，发行人资产负债率略有上升但仍处于合理水平。同时，项目建设完成并实现收入后，发行人经营能力与盈利能力将得到进一步提升，有利于优化公司财务结构。

五、募集资金使用计划及募集资金专项账户管理安排

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（一）公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、债权代理人的监督。

六、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

七、发行人相关承诺

发行人已出具《关于将2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募投项目收入优先用于偿还本次债券的承诺书》，承诺募投项目收入优先用于偿还本次债券，并根据相关要求持续披露债券资金的使用计划及募投项目的进度，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。发行人承诺于募集资金改变资金用途前，及时披露拟改变的募集资金用途等有关信息。

第四条　发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：浏阳市城市建设集团有限公司

法定代表人：熊玮

设立（工商注册）日期：1999年4月1日

注册资本：100,000万元

实收资本：100,000万元

公司住所：浏阳市人民东路60号

办公场所：浏阳市人民东路60号

邮政编码：410300

信息披露事务负责人：陈子谦

联系电话：0731-83616187

传真：0731-83630437

统一社会信用代码：9143018171211505XM

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：城市基础设施建设；基础设施投资（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）；储备土地前期开发及配套建设；政府公用工程及配套设施的建设与管理；工程技术咨询服务；工程项目管理服务；保障房及配套设施项目的建设与管理；城镇化建设；旧城区改造建设；棚户区改造建设；交

通项目建设；城市地下综合管廊投资（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）、开发、建设、运营和管理；油（汽）库、加油（汽）站的建设；停车场建设；停车场运营管理；道路自动收费停车泊位的建设；城市固体废弃物处理场建设、运营、管理；路牌、路标、广告牌安装、园林绿化工程施工；旅游景区规划设计、开发、管理；广告制作服务；广告发布服务；股权投资（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）；高科技产业投资（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）；房屋租赁；新能源汽车充电桩建设、运营及技术服务；场地租赁；健康医疗产业项目的建设。（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）

发行人成立于1999年4月1日，是依法成立的浏阳市市属大型国有企业，主要从事浏阳市城区内的土地整理开发、工程建设及政策性住房销售等业务。发行人是浏阳市重点构建的市场化运营的大型国有独资有限责任公司，是浏阳市城市基础设施建设、融资、管理和服务的主要平台，负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，在城市基础设施建设、土地开发与整理等方面均处于一定的垄断地位。多年来，发行人为浏阳市基础设施建设的完善，投资环境的提升做出了巨大的贡献。

截至2020年末，公司经审计合并会计报表口径的资产总额为

4,607,091.43万元，负债总额为2,464,133.48万元，所有者权益（包含少数股东权益）为2,142,957.95万元；2020年度公司实现营业总收入为213,831.78万元，净利润为61,805.29万元。

二、历史沿革

（一）发行人设立情况

浏阳市城市建设集团有限公司原名为浏阳市城市建设投资开发有限公司，公司于1999年4月1日成立，是经《浏阳市人民政府关于成立浏阳市城市建设投资开发有限公司的批复》（浏政复〔1999〕8号）批准，由浏阳市人民政府授权，浏阳市建设委员会（原名“浏阳市建设局”）出资成立的国有独资公司，公司成立时注册资本为人民币3,063万元，其中货币出资1,000万元，实物出资2,063万元（该实物为市国资局划拨“106”国道城区南段）。本次出资经浏阳会计师事务所审验并于1999年3月26日出具了验资报告（浏会所验字1999号第66号）。

2003年11月，公司名称由“浏阳市城市建设投资开发有限公司”变更为“浏阳市城市建设集团有限公司”，即发行人的现用名。

2009年11月，根据《浏阳市人民政府关于同意变更浏阳市城市建设集团有限公司出资人的批复》（浏政函〔2009〕414号），公司的出资人由浏阳市建设委员会（原名“浏阳市建设局”）变更为浏阳市财政局，公司住所变更为“浏阳市人民东路60号”。

2019年8月29日，经浏阳市人民政府同意，发行人股东由浏阳市财政局变更为浏阳市国有资产事务中心。

2020年4月，根据浏阳市人民政府《关于浏阳市城乡发展集团有

限责任公司设立登记的批复》（浏政函〔2020〕12号），批复同意设立浏阳市城乡发展集团有限责任公司（简称“浏发集团”），由浏阳市国有资产事务中心作为浏发集团出资人；并将发行人股东由浏阳市国有资产事务中心变更为浏发集团，由浏发集团履行出资人职责。2020年9月1日，该事项已完成工商变更手续。

（二）发行人注册资本变化情况

1、2000年第一次增资

2000年7月，公司根据《浏阳市人民政府关于增加浏阳市城市建设投资开发有限公司国家资本金的通知》（浏政函〔2000〕128号），以及公司董事会会议决议，新增注册资本人民币1,300万元，以货币形式出资，公司注册资本由人民币3,063万元增加至人民币4,363万元。本次增资经长沙市浏阳河有限责任会计师事务所审验并于2001年3月15日出具了验资报告（浏河验字〔2001〕第56号）。

2、2004年第二次增资

2004年9月，根据《浏阳市人民政府关于同意增加浏阳市城市建设集团有限公司注册资本的批复》，公司新增注册资本人民币25,637万元，全部由股东浏阳市建委以货币和非货币出资。其中，以实物资产出资3,906.70万元，以无形资产—土地使用权出资10,416.30万元（本笔出资为浏阳市规划局等31处所属土地的使用权），资本公积以实物资产转增11,314万元。至此，公司注册资本由人民币4,363万元增加至人民币30,000万元。本次增资经湖南鹏程有限责任会计师事务所审验

并于2004年9月14日出具了验资报告（湘鹏程浏验字〔2004〕第8224号）。

3、2015年第三次增资

2015年12月，根据《浏阳市人民政府关于同意浏阳市城市建设集团有限公司增加3亿元注册资本金的批复》（浏政函〔2015〕285号），公司新增注册资本人民币30,000万元，为货币出资，已全部到位。至此，公司注册资本由人民币30,000.00万元增加至人民币60,000.00万元。

4、2017年第四次增资

2017年，经浏政函〔2017〕335号文批复公司增加40,000.00万元注册资本。浏阳市财政局以货币资金增资40,000.00万元，增资后的注册资本为人民币100,000.00万元，实收资本为人民币100,000.00万元。本次注资于2017年12月完成，并于2018年1月22日完成工商变更手续。

5、2019年股东变更

2019年，为顺应机制改革的需要，浏阳市人民政府决定将本公司股东由浏阳市财政局变更为浏阳市国有资产事务中心，由浏阳市国有资产事务中心履行出资人职责。本次变更后，公司的控股股东为浏阳市国有资产事务中心，持股比例为100%。公司已2019年8月29日办理工商变更手续。

6、2020年股东变更

为顺应机构改革的需要，更好的理顺工作机制，浏阳市人民政府于2020年4月22日下发《浏阳市人民政府关于浏阳市城乡发展集团

有限责任公司设立登记的批复》（浏政函［2020］12号），同意设立浏阳市城乡发展集团有限责任公司（以下简称“浏发集团”），并将发行人出资人变更为浏发集团。公司已于2020年9月2日完成工商变更登记。

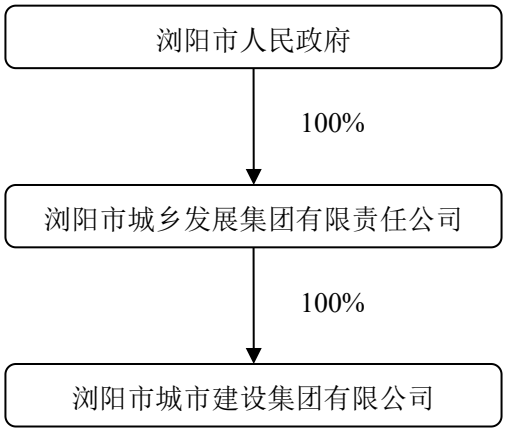
截至本募集说明书签署日，发行人注册资本100,000.00万元，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以储备土地等方式违规出资或出资不实的情况。

（三）发行人吸收合并情况

根据2018年浏阳市人民政府有关会议精神以及相应公司董事会决议、股东决定，发行人对浏阳市国有资产经营有限公司、浏阳市农业发展有限公司、浏阳市瑶和城镇建设投资有限公司和浏阳市天马实业有限公司进行吸收合并。其中，浏阳市瑶和城镇建设投资有限公司和浏阳市天马实业有限公司相关资产于2018年12月进行了吸收合并并表处理，浏阳市国有资产经营有限公司、浏阳市农业发展有限公司于2019年4月进行了吸收合并并表处理。

三、股东情况

截至报告期末，浏阳市城乡发展集团有限责任公司直接持有发行人100.00%股权，为发行人控股股东；浏阳市国有资产事务中心间接持有发行人100.00%股权，发行人实际控制人为浏阳市人民政府。浏阳市国有资产事务中心系浏阳市人民政府直属事业单位。发行人股权结构图如下：



1、浏发集团基本情况

名称：浏阳市城乡发展集团有限责任公司

成立日期：2020 年 4 月 28 日

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：100.00 亿元人民币

注册地址：浏阳市淮川街道人民东路 60 号

经营范围：公共建筑装饰和装修；城乡基础设施建设；基础设施投资；城市综合管廊的投资、运营管理、维护管理；城市规划设计；棚户区改造建设；旧城区改造建设；城镇化建设；文化旅游产业投资与管理；旅游景区规划设计、开发、管理；项目策划；企业营销策划；商业活动的策划；城市形象策划；停车场建设；停车场运营管理；会议、展览及相关服务；绿化管理；项目投资；股权投资；高科技产业投资；资本管理；商业管理；广告发布服务；酒店管理；房屋租赁；物业管理；医疗领域的投资、投资管理、投资咨询；健康医疗产业项目的建设、管理、运营；养老产业策划、咨询；养老院的投资；教育投资管理；土地整理、复垦。（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）

2、浏发集团主要业务情况

浏发集团是按照“政府引导，市场运作”的原则，立足浏阳，面向外部市场，布局城市建设、城市运营、乡村振兴、文旅旅游、产业投资、金融投资等六大业务板块，发展项目建设产业链；拓宽水务、停车场、加油加气、广告宣传、物流物业等横向资源运营；依托全域土地综合整治大力支持乡村振兴；开发文旅商品、旅游酒店管理；形成资产管理模式，大力发展产业投资及金融投资，打造集投资、建设、运营、管理、服务为一体的城乡发展综合运营商和产融结合的创新型国企。

3、浏发集团主要财务数据

截至2020年12月31日，浏发集团合并口径未经审计的资产总计为6,619,204.84万元，所有者权益合计3,342,875.17万元；2020年实现营业总收入351,870.58万元，净利润63,668.39万元。浏发集团2020年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	金额
资产总计	6,619,204.84
所有者权益合计	3,342,875.17
营业收入	351,870.58
营业利润	64,934.15
净利润	63,668.39
资产负债率	49.50%

4、控股股东、实际控制人所持有的发行人股权被质押或存在其他争议的情况

截至报告期末，发行人控股股东、实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

（一）治理结构

发行人按照《公司法》等法律法规的要求制定《公司章程》，形成股东、董事会、监事会、高级管理人员相互分离、相互制衡的公司治理结构和运作机制，并建立了较完善的内部控制、财务管理、投资管理、人事管理制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。

1、股东

根据《浏阳市城市建设集团有限公司公司章程》（以下简“公司章程”），公司不设股东会，由履行出资人职责的机构依照公司法行使股东会职权；

（1）决定公司的经营方针和投融资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司类型作出决议；

（10）修改公司章程；

（11）公司章程规定的其他职权。

2、董事与董事会

根据《公司章程》，公司设董事会，其成员为5人，其中职工代表董事1人。非职工代表董事由履行出资人职责的机构委派，职工代表董事由公司职工代表大会民主选举产生。公司设董事长1人，由履行出资人职责的机构任命产生。董事会成员符合《公司法》规定的任职资格。

董事会行使下列职权：

（1）向履行出资人职责的机构报告工作；

（2）执行履行出资人职责的机构的决定；

（3）决定公司的经营计划和投融资方案；

（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度。

3、监事和监事会

公司设监事会，其成员为5人，非职工代表监事由履行出资人职责的机构委派产生；职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设监事主席一名，由履行出资人职责的机构任命产生。监事会成员符合《公司法》规定的任职资格。监事任期每届为三年，监事任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）依据《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（5）法律、行政法规、公司所在地地方性法规和县级以上人民政府规范性文件以及公司章程规定的其它职权。

4、高级管理人员

公司设经理1人，由董事会选举产生。经理符合《公司法》规定的任职资格，对董事会负责，依法行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投融资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）董事会授予的其他职权；

（二）组织结构

截至本募集说明书签署日，公司组织结构参见下图：

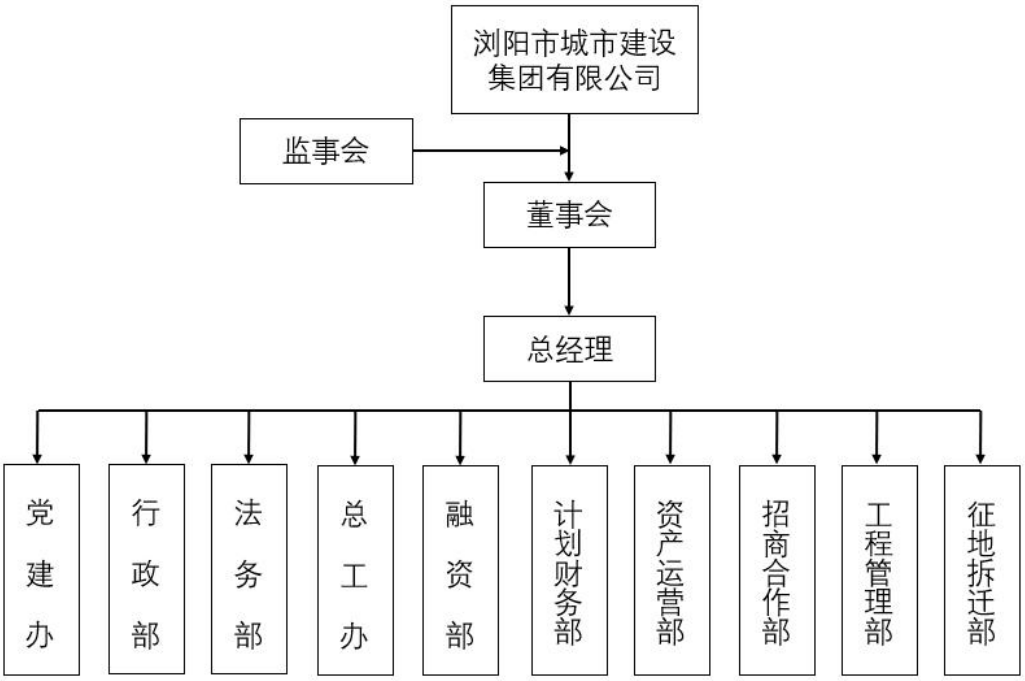


图 4-1 发行人组织结构图

各部门职能情况如下：

1、党建办

负责公司纪检监察、组织人事、统战、绩效考核、考勤和基层支部建设等工作；完成公司交办的其它工作。

2、行政部

负责公司办文办会、综合协调、后勤保障、督查、机关管理等工作。完成公司交办的其它工作。

3、法务部

负责公司法务、内审等工作。做好公司内控管理、监督审计工作；做好公司的法律事务、法制和普法教育、重大合同审核、历史遗留清

欠等工作；完成公司交办的其它工作。

4、总工办

负责项目的投资预算、设计方案、施工图设计；负责公司各项工程的招标定队、工程重大变更的内部审核等工作，指导和处理项目重大技术问题；负责政府投资项目和重点项目的论证、申报和总结，跟踪和督查政府投资项目和重点项目的进展情况；对接两帮两促、固定投资、两型社会、民营经济等工作；完成公司交办的其它工作。

5、融资部

负责公司融资、债券发行、基金管理等工作；完成公司交办的其它工作。

6、计划财务部

负责公司财务预、核算和资金管理。掌握并分析公司资金动态、经营收支情况，为公司决策提供财务数据；制定总公司和子公司财政双控收支计划，编制财务报表；合理使用和调度资金，做好还本付息、工资发放等工作；负责公司资产监督管理、向上争资、上级审计、统计报表等工作；完成公司交办的其它工作。

7、资产运营部

负责公司土地出让及运营工作。组织市场调研编制资产运营计划，组织城市开发项目的前期论证、可研、立项、包装、推介工作；做好集体土地报批、国有土地出让的编制、收回、招拍挂和手续办理、督

导合同履约、售后服务、配合项目招商等工作；完成公司交办的其它工作。

8、招商合作部

负责公司项目招商、洽谈，制定公司全年招商计划。负责招商项目包装、宣传、推介工作；负责组织和参加境内外招商引资活动；负责开发项目的合作洽谈；完成公司交办的其它工作。

9、工程管理部

负责公司工程项目建设和管理。做好项目合同管理、工程技术和施工现场管理；做好项目结算预审、竣工验收和质量评定、工程付款计划编制、工程资料归档和管理工作；做好工程项目（含5-50万元工程项目）、三年绿化项目、交安委交办的项目工作；完成公司交办的其它工作。

10、征地拆迁部

负责公司经营和工程项目的征地拆迁安置工作。负责项目的征地拆迁安置预算编制、计划制定、公告发布、组织实施和资料归档管理等工作；负责拆违控违和已征土地范围内渣土监督管理工作；完成公司交办的其它工作。

（三）发行人主要内部控制制度

公司通过借鉴国内外集团管理体制的经验，结合公司所处的发展阶段，建立了作为公司总部内部控制所需的基本制度体系，并在实际工作中逐渐丰富和完善，为公司持久、稳健发展奠定了基础。

1、财务管理制度

为加强财务管理，规范财务工作，促进公司经营业务的发展，提高公司经济效益，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制定了《浏阳市城市建设集团有限公司财务管理制度》，有效加强了公司财务风险控制，防范资金管理的风险，提高资金的使用效率，杜绝了资金管理及运用的不规范行为。

2、融资管理制度

为规范公司筹资行为，降低资本成本，减少筹资风险，提高资金效益，根据《公司法》、《担保法》等法律法规及公司章程规定，并结合公司具体情况，发行人制订了《浏阳市城市建设集团有限公司融资规章制度》，对融资行为、程序、相关职责做出了详细的规定。

3、内部审计制度

为保障公司内部审计工作及经营方针的有效贯彻与执行，发挥内部审计在内部控制体系中的监督作用，根据《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国内部审计条例》、《审计署关于内部审计工作的规定》等法律法规有关规定，结合公司实际情况，公司制定了《浏阳市城市建设集团有限公司内部审计制度》，对公司内部审计机构与审计人员、内部审计机构职责、审计权限、审计工作方式及程序等做出了详细的规定，有效加强了集团内部管理和工程项目审计监督，实现审计工作制度化、规范化，保障企业经营活动健康发展。

4、预算管理制度

为了进一步加强公司资金和经费预算管理，提高资金的使用效

率，防范资金管理的风险，建立、健全内部约束机制，根据《公司法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、公司章程及相关法律、法规，公司制定了《浏阳市城市建设集团有限公司资金及费用预算管理办法》。资金及费用预算管理办法对于年度和月度资金计划的编制，资金结算，账户、支票与印鉴管理，内部资金调拨，费用预算管理等内容进行具体的规范和规定。

5、工程建设管理制度

为加强工程建设项目管理，促进工程建设项目管理的科学化、规范化和制度化，适应城市基础设施建设需要，公司根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程质量管理条例》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等相关法律法规，制定了《工程建设项目管理办法》、《城建项目招投标管理办法》、《城建项目征地拆迁管理办法》、《城建项目合同管理办法》、《工程验收交接管理办法》、《工程变更及索赔管理办法》、《工程结算管理办法》、《建设项目管理费管理规定》、《履约保证金缴纳退付规定》等系列的管理制度，对公司项目建设的质量、安全、成本、监理、审计等各个方面都做出了详细的规定。

6、对外担保制度

为了保护股东的合法权益，规范公司的对外担保行为，有效防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，并结合公司的实际情况，发行人制定了《浏阳市城市建设集团有限公司对外担保管理制度》，该管理制度明确规定：

公司对外担保实行统一管理，公司董事长或经合法授权的其他人员根据公司董事会的决议代表公司签署担保合同。未经公司董事会决议通过并授权，任何人不得擅自代表公司签订担保合同、协议或其他类似的法律文件。原则上公司对外担保必须要求对方提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力。并对对外担保的审批程序、对外担保具体事项的管理、对外担保信息披露和责任人的追责办法进行了详细的规定。

7、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制

鉴于发行人承担了城市基础建设与国有资产保值增值双重职能，为避免公司在使用国有资产新设子公司过程中可能出现的资产流失风险，发行人制订了《浏阳市城市建设集团有限公司子公司管理办法》，发行人与下属子公司是投资人与被投资人的关系，发行人履行投资人所应具备的权利和义务关系，各子公司均按照《中华人民共和国公司法》设立独立法人机构，建立独立的管理制度和内控机制，具备相对独立的经营管理和财务管理模式。发行人向子公司委派高级管理人员，以实现对子公司的有效管理和控制。子公司重大的投融资项目必须取得发行人的同意。子公司建立财务会计报告制度，定期将财务报表交发行人审阅。子公司董事会、监事会及全体高级管理人员定期就子公司的内部治理、对外交易等全部行为向发行人报告。

8、关联交易制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，对公司关联交易进行严格管理，公司各职能部门在总经理办公会的领导下按其职能分工，落实对关联交易的各项管理。

发行人按照下列原则进行关联交易定价：①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。发行人各业务部门在经营管理过程中，如遇到与关联人之间交易的或拟与关联人之间进行交易的，相关部门须将有关关联交易情况（即交易各方的名称、住所，具体关联交易内容和金额，交易价格、定价的原则和依据，该项交易的必要性等事项）报告计划财务部。计划财务部在收到报告后，应及时对该关联交易进行了解和审核，并提交总经理办公会就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

9、信息披露制度

发行人每年组织会计师事务所对公司财务报表进行审计，并将审计报告提交给公司股东以及提供融资服务的各金融机构。发行人设立专门的机构，统一审批对外信息披露的内容，以保证发行人对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。同时，为增强社会公众对公司的认同，宣传公司的企业文化，发行人定期对外发布战略方向、企业文化、公司治理状况、主要业绩指标等内容。

10、突发事件应急制度

发行人已制定突发事件应急管理方案，包括公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案、突发事件信息披露方案、责任追究方案等。明确当公司董事长、总经理等对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪等，公司立即上报公司股东并指定代理董事长或总经理履职；当公司出现董事长或者总经理无法履行职责、生产经营外部条件发生重大变化等可能严重影响债务融资工具本息偿付的情况时，由行政部负责在规定的时间内在指定媒体向投资者进行相关信息披露。

五、发行人参控股公司

（一）全资及控股子公司

截至2020年末，发行人纳入合并报表范围内的子公司共计6家，其中全资子公司3家，控股子公司3家。具体情况如下表所示：

表 4-1　截至 2020 年末发行人合并范围内子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	备注	业务范围
1	湖南省浏阳市恒远建设开发有限公司	800.00	100.00	全资子公司	房地产开发经营;城市及道路照明工程施工;交通设施工程施工;建材批发;建材零售;油(汽)库、加油(汽)站的建设;加油站建设;加油站加油系统经营管理服务;垃圾无害化、资源化处理;城市地下综合管廊投资(限以自有合法资金(资产)对外投资,不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务,不得从事吸收

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	备注	业务范围
					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)、开发、建设、运营和管理。(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)
2	湖南浏阳河花木有限公司	380.00	100.00	全资子公司	花卉苗木培植销售、科研开发、技术咨询、信息服务、环境景观规划设计、园林绿化工程施工及花木观光旅游。(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)
3	浏阳市鸿达投资有限公司	10,000.00	100.00	全资子公司	停车场建设；立体车库的建设；停车场运营管理；立体停车系统的销售、技术服务、运营管理；工程项目管理服务；建筑材料销售；棚户区改造建设；旧城区改造建设；道路自动收费停车泊位的建设、经营、管理；公路工程、建设工程、路牌、路标、广告牌安装的施工；广告制作服务；广告国内代理服务；新能源汽车维修；加油站建设；油（汽）库、加油（汽）站的建设；加油站加油系统经营管理服务；城市综合管廊的投资（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）、开发建设、运营管理、维护管理 ；高科技产业投资（不得从事吸收存

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	备注	业务范围
					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）；城市固体废弃物处理场的建设、管理、运营；垃圾无害化、资源化处理；污水处理及其再生利用；房屋租赁；场地租赁；酒店管理；养老院的投资（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）；旅游管理服务；旅游景区规划设计、开发、管理；游乐园；物流仓储平台运营；物流园运营服务；物流信息服务。（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）
4	开元发展（浏阳）投资有限责任公司	24,268.00	84.09	控股子公司	健康医疗产业项目的建设、管理、运营;城市基础设施建设;社会经济咨询;实业投资(以自有资产进行投资,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)。(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)
5	浏阳市浏金渣土运输工程有限公司	2,000.00	70.00	控股子公司	渣土运输；土石方工程服务；普通砂浆的销售；砂石的销售；河道淤泥的运输及处理；普通货运咨询服务；建筑工程机械与设备经营租赁；普通货物运输（货运出租、搬场运输

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	备注	业务范围
					除外）；土地整理、复垦；土地平整碾压。（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）
6	浏阳市第四水厂管理有限公司	5,000.00	60.00	控股子公司	自来水生产和供应。（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）

1、湖南省浏阳市恒远建设开发有限公司

湖南省浏阳市恒远建设开发有限公司成立于2000年3月，注册资本为800.00万元，注册地址：浏阳市淮川人民东路60号，法定代表人为黄才埔。公司经营范围：房地产开发经营；城市及道路照明工程施工；交通设施工程施工；建材批发；建材零售；油（汽）库、加油（汽）站的建设；加油站建设；加油站加油系统经营管理服务；垃圾无害化、资源化处理；城市地下综合管廊投资（限以自有合法资金（资产）对外投资,不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务,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）、开发、建设、运营和管理。（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）。

截至2020年末，恒远公司的财务数据：资产总额32,111.19万元，负债总额31,624.94万元，所有者权益486.26万元；2020年度，恒远公司实现营业收入130.35万元，净利润-98.84万元。

2、湖南浏阳河花木有限公司

湖南浏阳河花木有限公司成立于2004年5月，公司注册资本为380.00万元，注册地址：浏阳市淮川办事处人民东路60号，法定代表人为黄才埔。公司经营范围：花卉苗木培植销售、科研开发、技术咨询、信息服务、环境景观规划设计、园林绿化工程施工及花木观光旅游。（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）。

截至2020年末，花木公司的财务数据：资产总额11,518.34万元，负债总额11,112.66万元，所有者权益405.67万元；2020年度，花木公司实现营业收入0.00万元，净利润-1.28万元。

3、浏阳市鸿达投资有限公司

浏阳市鸿达投资有限公司成立于2010年9月，公司注册资本为10,000.00万元，注册地址：浏阳市淮川办事处人民东路60号，法定代表人为胡志文。公司经营范围：停车场建设；立体车库的建设；停车场运营管理；立体停车系统的销售、技术服务、运营管理；工程项目管理服务；建筑材料销售；棚户区改造建设；旧城区改造建设；道路自动收费停车泊位的建设、经营、管理；公路工程、建设工程、路牌、路标、广告牌安装的施工；广告制作服务；广告国内代理服务；新能源汽车维修；加油站建设；油（汽）库、加油（汽）站的建设；加油站加油系统经营管理服务；城市综合管廊的投资（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）、开发建设、运营管理、维护管理 ；高科技产业投资（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）；城市固体废弃物处理场的建设、管理、运营；垃圾无害化、资源化处理；污水处理及其再生利用；房屋租赁；场地租赁；酒店管理；养老院的投资（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）；旅游管理服务；旅游景区规划设计、开发、管理；游乐园；物流仓储平台运营；物流园运营服务；物流信息服务。（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）。

截至2020年末，鸿达公司的财务数据：资产总额772,401.74万元，负债总额286,708.23万元，所有者权益485,693.51万元；2020年度，鸿达公司实现营业收入11,198.44万元，净利润3,267.90万元。

4、开元发展（浏阳）投资有限责任公司

开元发展（浏阳）投资有限责任公司成立于2012年6月，注册资本为24,268.00万元，注册地址：浏阳市淮川街道人民东路45号，法定代表人为于阗。公司经营范围：健康医疗产业项目的建设、管理、运营；城市基础设施建设；社会经济咨询；实业投资（以自有资产进行投资，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）。（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）。

截至2020年末，开元公司的财务数据：资产总额357,850.50万元，负债总额194,600.95万元，所有者权益163,249.55万元；2020年度，开

元公司实现营业收入为0.00万元，净利润-8.48万元。近一年，开元公司亏损主要系该公司无新建项目开发所致。

5、浏阳市浏金渣土运输工程有限公司

浏阳市浏金渣土运输工程有限公司成立于2019年12月18日，注册资本为2,000.00万元，注册地址：浏阳市人民东路60号，法定代表人为唐磊。公司经营范围：渣土运输；土石方工程服务；普通砂浆的销售；砂石的销售；河道淤泥的运输及处理；普通货运咨询服务；建筑工程机械与设备经营租赁；普通货物运输（货运出租、搬场运输除外）；土地整理、复垦；土地平整碾压。（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）

截至2020年末，渣土运输公司的财务数据：资产总额4,178.75万元，负债总额1,383.66万元，所有者权益2,795.09万元；2020年度，渣土运输公司实现营业收入3,423.75万元，净利润795.09万元。

6、浏阳市第四水厂管理有限公司

浏阳市第四水厂管理有限公司成立于2020年4月8日，注册资本为5,000.00万元，注册地址：浏阳市淮川办事处劳动中路1号，法定代表人为吴世平。公司经营范围为自来水生产和供应。（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）

截至2020年末，第四水厂的财务数据：资产总额16,895.31万元，负债总额6,900.00万元，所有者权益9,995.31万元；2020年度，第四水厂实现营业收入0.00万元，净利润-4.69万元，由于公司成立时

间较短，导致未实现营业收入和亏损。

（二）发行人其他重要权益投资情况

截至2020年末，发行人全部参股公司具体情况如下表所示：

表 4-2　发行人重要参股公司情况表

单位：万元、%

序号	参股公司	注册资本	持股比例	经营范围
1	湖南浏阳农村商业银行股份有限公司	179,200	10.00	许可该机构经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准
2	湖南湘江现代农业发展有限公司	7,000.00	14.29	农业技术推广服务；休闲农业项目开发经营；金融服务外包；受银行委托对信贷逾期户及信用卡透支户进行催收服务（不含金融业务，凭银行委托协议开展服务）；应收账款管理外包服务；股权交易的受托代理；以自有资产进行项目投资、股权投资、创业投资，受托管理股权投资基金，文化旅游产业投资与管理（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）。（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）
3	湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司	10,900	8.26	经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。
4	浏阳市北正西商业广场股份有限公司	55,000	5.40	房地产中介服务；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；商品市场的运营与管理；投资管理服务；企业管理服务；日用百货、日用杂品、纺织、服装及日用品、贵金属制品、珠宝首饰、家用电器及电子产品、钻石首饰零售。（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）

序号	参股公司	注册资本	持股比例	经营范围
5	浏阳云菏产业投资合伙企业(有限合伙)	20,000	30.00	从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、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）；创业投资；创业投资咨询业务；投资咨询（不含金融、证券、期货）。（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）
6	长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	500,000	8.00	从事未上市企业和上市企业非公开发行和交易的普通股（含上市公司定向增发、大宗交易、协议转让），可转换为普通股的优先股和可转换债投资活动；投资管理。（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、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）。（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）
7	长沙惠科光电有限公司	2,200,000.00	7.34	光电子器件制造；半导体显示器件及其相关产品的研发、生产、销售；货物及技术进出口（国家限定和禁止进出口的商品和技术除外）；电子显示产品分析测试及其他技术服务；房屋租赁。（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）
8	惠科股份有限公司	212,796.44	2.24	一般经营项目是：，许可经营项目是：生产经营电脑显示器及电脑周边设备、计算机、电视机及其他机械设备；车载显示器，车载LED显示屏，车载条形屏，条形屏广告机，签证设备，医疗设备，金融设备，安防一体机，教育机，会议机，广告机，自助设备；货物及技术进出口(不含分销、国家专营专控商品)；塑胶粒的批发、进出口及相关配套业务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品,按国家有关规定办理申请)，上述产品的技术咨询服务；

序号	参股公司	注册资本	持股比例	经营范围
				电视机、计算机软件开发；从事位于深圳市宝安区石岩街道龙大路与德政路交汇处自有物业租赁；经济信息咨询；生产设备租赁；提供电视机、液晶显示器技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、软件信息技术服务；物业管理；提供机动车停放服务。（经营范围不涉及外商投资准入特别管理措施；涉及资质许可的项目须取得许可后方可经营）
9	浏阳高创一号投资合伙企业（有限合伙）	27,600	49.82	从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）。（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）
10	浏阳市长兴砂石有限公司	10,000	30.00	建筑装饰用石开采；石灰石、石膏开采；粘土及其他土砂石开采；砂石的加工、筛选；水泥稳定砂制造；水泥、水泥制品、砂石、混凝土的销售；建筑工程材料的技术咨询；建筑材料检验服务；保障房及配套设施项目的建设与管理。（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）

六、发行人独立性情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立运营的能力。

（一）业务独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，以其全部法人资产自主经营，自负盈亏，独立核算，独立从事营业执照所记载的经营范围内的业务。

（二）资产独立情况

发行人在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立于股东的资产，能够保持资产的完整性，对拥有所有权的资产具有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被股东占有或权属不清的情况，资产方面与股东完全独立。

（三）机构独立情况

公司具有健全的公司组织机构和较为完善的法人治理机构，各职能机构均独立于出资人；公司的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形。

（四）人员独立情况

公司拥有独立于控股股东的劳动、人事和工资管理体系；董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序；公司建立了一套完整的、适应其业务开展需要的组织机构。

（五）财务独立情况

公司建立了独立的财务核算系统、规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策，且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在财务人员在本公司和出资人双重任职的情况，

也不存在出资人干预公司财务运作及资金使用的情况，公司在财务方面完全独立于出资人。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

表 4-3　公司董事、监事及高管人员基本情况表

类别	姓名	性别	出生年份	学历	现任职务	任职期限	有无海外居住权	是否为公务员兼职
董事	张伯锋	男	1978 年	研究生	董事长	2021.03 至今	无	否
	熊玮	男	1972 年	本科	董事 总经理	2019.05 至今	无	否
	王辉章	男	1968 年	大专	董事	2019.05 至今	无	否
	于永强	男	1978 年	本科	董事	2014.10 至今	无	否
	李佑平	男	1974 年	大专	职工董事	2019.08 至今	无	否
监事	许智	男	1976 年	研究生	监事会主席	2019.08 至今	无	否
	吕钢	男	1981 年	大专	监事	2021.03 至今	无	否
	周勤	女	1972 年	本科	职工监事	2015.10 至今	无	否
	何双林	女	1981 年	本科	职工监事	2019.08 至今	无	否
	谭昆	男	1982 年	本科	职工监事	2019.08 至今	无	否
高级管理人员	熊玮	男	1972 年	本科	董事 总经理	2019.05 至今	无	否
	陈子谦	男	1972 年	本科	副总经理、财	2020.8 至今	无	否

类别	姓名	性别	出生年份	学历	现任职务	任职期限	有无海外居住权	是否为公务员兼职
					务总监			
	叶良永	男	1984 年	本科	副总经理	2021.03 至今	无	否

公司董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序。截至本m说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人未持有发行人股票或者债券。

（一）董事

张伯锋，男，1978年生，研究生学历，中共党员，无海外居留权。曾任浏阳市安监局监管三科科长，官渡镇副镇长、镇长，柏加镇党委书记，工务局党组书记、局长，公建中心党组书记、主任。现任发行人董事长。

王辉章，男，1968年生，大专学历，中共党员，无海外居留权。曾任发行人招商融资部主任、副总经理、总经理、浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司董事长，现任发行人董事。

熊玮，男，1972年生，本科学历，中共党员，无海外居留权。曾任浏阳日报社党组成员、副总编辑，浏阳市秋收起义文家市会师纪念馆馆长。现任发行人董事、总经理、法定代表人。

于永强，男，1978年生，本科学历，无海外居留权。曾就职于浏阳市林业局。现任发行人董事、副总经理。

李佑平，男，1974年生，大专学历，中共党员，无海外居留权，曾就职于发行人征拆部，现任发行人职工董事和精准扶贫驻村工作队长、第一书记。

（二）监事

许智，男，1976年生，研究生学历，中共党员，无海外居留权，曾就职于浏阳市纪委（监察局）案件监察室主任。现任发行人监事会

主席。

吕钢，男，1981年生，大专学历，中共党员，无海外居留权，曾就职于发行人征地拆迁部。现任发行人职工监事。

周勤，女，1972年生，本科学历，中共党员，无海外居留权，曾就职于浏阳市房产局。现任发行人职工监事。

何双林，女，1981年生，本科学历，无海外居留权。现任发行人职工监事。

谭昆，男，1982年生，本科学历，中共党员，无海外居留权。现任发行人职工监事。

（三）高级管理人员

熊玮，总经理，简历见董事会成员介绍。

陈子谦，男，1972年生，中专学历，无海外居留权。曾任职浏阳包装总厂造纸分厂干事、财务科副科长，浏阳山下乡财政所干事、副所长，浏阳市澄潭江财政所干事、所长，浏阳市金刚镇副镇长。现任发行人副总经理，分管财务融资工作。

叶良永，男，1984年生，本科学历，无海外居留权。曾任职于深圳市国策房地产土地估价有限公司、深圳市中州房地产开发集团、浏阳市城市管理和行政执法局；现任发行人副总经理。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

表 4-4 公司董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	在本公司任职	兼职情况		兼职单位与发行人的关联关系
		单位名称	职务	
张伯锋	董事长	浏阳市城乡发展集团有限责任公司/浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司/浏阳市水利建设投资有限公司	董事长/董事长/董事长	股东/受同一股东控制的企业/受同一股东控制的企业
熊玮	董事、总经理	浏阳市城乡发展集团有限公司	董事	股东
王辉章	董事	浏阳市城乡发展集团有限公司/浏阳市水利建设投资有限公司/浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	董事、总经理/董事/董事	股东/受同一股东控制的企业/受同一股东控制的企业
李佑平	董事	浏阳市城市更新投资建设运营有限公司	经理、执行董事	全资子公司
许智	监事	浏阳市城乡发展集团有限责任公司、浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司/浏阳市水利建设投资有限公司	监事/监事/监事	股东/受同一股东控制的企业/受同一股东控制的企业
吕钢	监事	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	董事	股东
周勤	职工监事	湖南省浏阳市恒远建设开发有限公司	监事	全资子公司
谭昆	职工监事	浏阳市鸿达投资有限公司	监事	全资子公司

何双林	职工监事	开元发展（浏阳）投资有限责任公司	监事	控股子公司
陈子谦	副总经理	浏阳市城乡发展集团有限责任公司/浏阳市第四水厂管理有限公司	董事/董事长	股东/全资子公司
叶良永	副总经理	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	副总经理	股东

发行人的董事、监事及高管人员具备任职资格且已履行任职程序，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。公司董事、监事以及高级管理人员不存在公务员在兼职单位取薪的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。此外，公司董事、监事和高级管理人员除了上述兼职情况，亦不存在在其他单位兼职的情况。

八、发行人主要业务情况

发行人成立于1999年4月1日，是经浏阳市人民政府批准设立的国有独资公司。经营范围：城市基础设施建设；基础设施投资（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）；储备土地前期开发及配套建设；政府公用工程及配套设施的建设与管理；工程技术咨询服务；工程项目管理服务；保障房及配套设施项目的建设与管理；城镇化建设；旧城区改造建设；棚户区改造建设；交通项目建设；城市地下综合管廊投资（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）、开发、建设、运营和管理；油（汽）库、加油（汽）站的建设；停车场建设；停车场运营管理；道路自动收费停车泊位的建设；城市固体废弃物处理场建设、运营、管理；路牌、路标、广告牌安装、园林绿化工程施工；旅游景区规划设计、开发、管理；广告制作服务；广告发布服务；股权投资（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）；高科技产业投资（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）；房屋租赁；新能源汽车充电桩建设、运营及技术服务；场地租赁；健康医疗产业项目的建设。（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）。发行人是浏阳市城市基础设施建设、融资、管理和服务的主要平台，负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，主要从事浏阳市城区内的土地整理开发、工程建设及政策性住房销售等业务。截至2020年12月31日，公司总资产为4,607,091.43万元，负债为2,464,133.48万元，净资产为2,142,957.95万元；2020年度，公司实现营业收入213,831.78万元，净利润61,805.29万元。截至2021年9月末，公司总资产5,383,811.31万元，净资产2,366,762.58万元；2021年1-9月，公司实现营业收入189,675.71万元，净利润41,255.38万元。

（一）发行人主营业务情况

从发行人的经营情况来看，发行人主营业务收入以工程建设收入和土地整理开发收入为主。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的审计报告，发行人2018年、2019年和2020年实现营业收入162,943.30万元、210,542.36万元和213,831.78万元；营业成本为129,001.19万元、179,435.86万元和149,418.27万元；营业毛利率分别为20.83%、14.77%和30.12%；实现营业毛利润33,942.11万元、31,106.50万元和64,413.51万元。

公司业务板块的运营情况详见下表：

表4-5 发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2018年营业收入、成本和利润情况				
土地整理开发	106,409.67	76,933.06	29,476.61	27.70%
政策性住房销售	3,006.20	2,194.16	812.04	27.01%
工程建设	52,884.33	49,518.96	3,365.37	6.36%
租赁	475.31	127.75	347.56	73.12%
其他	167.79	227.25	-59.46	-35.44%
合计数	**162,943.30**	**129,001.19**	**33,942.11**	**20.83%**
2019年营业收入、成本和利润情况				
土地整理开发	59,510.05	36,931.98	22,578.07	37.94%
工程建设	149,412.90	140,676.91	8,736.00	5.85%
政策性住房销售	476.04	842.00	-365.96	-76.88%
停车场收费	549.55	733.07	-183.53	-33.40%
租赁	593.82	251.89	341.93	57.58%
合计数	**210,542.36**	**179,435.86**	**31,106.50**	**14.77%**
2020年营业收入、成本和利润情况				
土地整理开发	190,676.01	129,395.13	61,280.88	32.14%
工程建设	10,304.34	9,648.61	655.73	6.36%
政策性住房销售	7,741.61	6,318.96	1,422.65	18.38%
停车场收费	894.10	1,332.89	-438.79	-49.08%
渣土运输	3,291.56	2,121.89	1,169.67	35.54%
租赁	924.16	600.79	323.37	34.99%
合计数	**213,831.78**	**149,418.27**	**64,413.51**	**30.12%**

注：2014年2月27日，浏阳诚达置业开发有限公司（以下简称“诚达公司”）摘得本公司的子公司开元公司的黄泥湾地块，并与浏阳市国土局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，地块出让面积为17,154.81平米，开元公司据此在2014年确认主营业务收入12,678万元。2020年度，据获悉的浏阳市人民政府办公室

下发的《黄泥湾旧城改造项目行政诉讼案调度会会议纪要》，会议纪要中指出“由于诚达公司资金缺口不能支付黄泥湾项目一期红线范围内杨德高、张运秋、邱灿文等 3 户土地面积约 812.8 平方米和人民银行地块土地面积约 2,714.19 平米的征拆款，经会议研究，考虑该两个地块土地的征拆成本明显高于目前可出让的土地价款和不会造成国有资产损失等因素，同意两个地块不纳入项目一期成交范围，诚达公司应无条件配合浏阳市国土局、规划局按法定程序办理退地相关手续”，最终成交的土地出让面积为 13,627.82 平方米，据此同时调减应收账款和年初未分配利润 2,339.47 万元。

2018-2020 年，发行人土地整理开发业务分别实现收入 106,409.67 万元、59,510.05 万元和 190,676.01 万元，占发行人当年营业收入的比重分别为 65.30%、28.27%以及 89.17%。随着发行人土地整理开发项目的逐步实施，以及浏阳市土地市场的活跃繁荣，预计未来发行人土地整理开发收入及毛利率将呈现稳中趋增的态势。

2018-2020 年，发行人工程建设收入分别为 52,884.33 万元、149,412.90 万元和 10,304.34 万元，占发行人当年营业收入的比重分别为 32.46%、70.97 %和 4.82%。2019 年因竣工结算项目较多，业务扩展较快，故收入、成本较上年增长较多，2020 年因发行人将业务中心移至土地开发业务，导致竣工结算项目较少，故收入、成本较上年增长较少。

发行人作为浏阳市核心的城市建设运营公司，积极参与浏阳市城市建设，预计未来随着浏阳市经济和城市建设的持续发展发行人工程建设业务将得到进一步发展。同时，发行人将对工程验收、竣工、工程款收回等加强管理，确保工程建设业务的收入实现和回款。2019

年因竣工结算项目较多，业务扩展较快，故收入、成本较上年增长较多。

2018-2020年，发行人分别实现政策性住房销售收入3,006.20万元、476.04万元和7,741.61万元，占发行人当年营业收入的比重分别为1.84%、0.23%和3.62%。截至2020年末，发行人在建浏阳市百宜片区等六个安置房建设项目、浏阳市禧和片区等五个安置房建设项目、浏阳河中路征拆城东片区安置保障性房源建设项目，前述项目完工后预计将逐步销售形成政策性住房销售收入。此外，根据浏阳市的整体规划安排，浏阳市还将进一步推动旧城改造等工作，预计发行人将承接更多的浏阳市城区安置房保障房建设任务，政策性住房销售业务预计将具有持续性。

2018-2020年，发行人营业毛利率为20.83%、14.77%以及30.12%。其中，土地整理开发业务毛利率分别为27.70%、37.94%以及32.14%；政策性住房销售毛利率分别为27.01%、-76.88%以及18.38%；工程建设毛利率分别为6.36%、5.85%以及6.36%。

（二）发行人主营业务经营模式

1、土地整理开发业务

（1）发行人名下土地

①业务模式

发行人自身名下存货中已办理国有土地使用权证或不动产权证的土地，由发行人自身进行平整和开发后，委托浏阳市土地储备中心

进行招拍挂，成交后受让方将土地出让金支付到浏阳市财政局土地收入专户，浏阳市财政局按照规定扣除有关税费后将剩余款项返还给发行人。

②会计处理方式

A、对自身名下土地进行开发支出相关费用，借记“存货-开发成本”科目，贷记“银行存款”科目；

B、进行招拍挂，上市成交签订成交确认书，土地移交至买方，发行人确认主营业务收入，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目，同时结转成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货-存量土地”和“存货-开发成本”科目

C、收到土地收入时，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

（2）受委托整理开发的土地

①业务模式

委托方委托发行人对整治开发的土地资源进行前期开发，达到出让条件，委托方经过审计后，向发行人支付土地开发整理的成本及收益。

②业务流程及会计处理方式

土地整理开发流程：委托方等与发行人签订土地整理协议，由发行人负责对辖区内土地进行平整工作，浏阳市财政局等根据开发情况

对发行人已完成的地块进行验收确认，经过确认后，再行安排与发行人的结算事宜，浏阳市财政局根据所开发地块的总投资，按项目评审确定的土地开发成本的130%确认结算款。

土地开发整理成本是发行人在开展土地开发业务过程中所发生的各项征地费、拆迁费、项目前期费用支出及融资利息费等。在受委托整理开发的土地业务中，主要存在如下会计处理环节：

A、代缴土地报批费、支付七通一平费用、征地拆迁资金等费用时，借记“存货-开发成本”科目，贷记“银行存款”科目；

B、土地整理工作完成，由浏阳市财政局验收确认土地开发成本和结算金额，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目，同时结转成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货-开发成本”科目

C、收到土地开发结算款时，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

（3）发行人土地开发整理业务开展情况

近三年，发行人出让的土地情况如下：

表 4-6　发行人 2020 年主要土地出让明细

序号	地块	面积（亩）	确认收入（万元）	已回款（万元）
1	西北外环加油加气四站	5.15	6,349.51	6,116.84
2	新屋岭片区（XWL-05-12-2 号地块）	46.62	12,223.30	8,758.26
3	杉松金桥片区（SJ-02-04-01 地块）	88.83	16,475.73	9,669.26
4	新屋岭片区（XWL-05-12-1 号地块）	89.00	23,330.10	16,714.60
5	新屋岭片区(XWL-05-19-01 号地块）	94.28	24,718.45	17,710.50

序号	地块	面积（亩）	确认收入（万元）	已回款（万元）
6	新屋岭片区（XWL-03-01 号地块）	53.12	15,145.63	11,234.14
7	水佳片区（CJ04-15 地块）	83.99	25,197.09	19,049.83
8	水佳片区（CJ04-20&21-1 地块）	16.79	5,036.89	3,807.73
9	水佳片区（CJ04-20&21-2 地块）	94.83	28,449.51	21,509.10
合计		**572.60**	**156,926.21**	**114,570.27**

2020 年，发行人除通过招拍挂形式出让上表所示土地确认收入 156,926.21 万元外，还通过协议方式转让三个地块（分别为协议转让麻纺厂资产至浏阳市水利建设投资有限公司确认收入 14,380.27 万元；协议转让观礼台土地至浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司确认收入 19,022.64 万元；协议转让道吾山变电站地块至国网湖南省电力有限公司长沙分公司确认收入 346.89 万元），合计确认收入 33,749.80 万元。因此，发行人 2020 年的土地整理开发收入为 190,676.01 万元。

表 4-7　发行人 2019 年主要土地出让明细

序号	地块	面积（亩）	确认收入金额（万元）	已回款金额（万元）
1	杉松金桥片区 SJ-04-11 地块	95.10	17,635.92	17,635.92
2	杉松金桥片区 SJ-04-10 地块	67.62	12,538.83	12,538.83
3	杉松金桥片区 SJ-03-16 地块	80.60	14,946.60	14,946.60
4	杉松金桥片区 SJ-03-18-01 地块	60.21	11,165.05	11,165.05
5	新屋岭片区 XWL-06-09-02 地块	29.81	5,563.11	5,563.11
合计	-	**333.35**	**61,849.51**	**61,849.51**

2019年，发行人出让上表所示土地的收入合计61,849.51万元，根据浏阳市人民政府办公室于2020年度下发的《黄泥湾旧城改造项目行政诉讼调度会会议纪要》，将浏阳诚达置业开发有限公司于2014年摘得开元投资的地块不纳入项目一期成交范围，据此调减2019年土地出

让收入2,339.47万元。因此，发行人2019年的土地整理开发收入为59,510.05万元。

表 4-8 发行人 2018 年主要土地出让明细

序号	地块	面积（亩）	确认收入金额（万元）	已回款金额（万元）
1	浏阳市新屋岭片区，龚家桥路南侧，南泥湾路西侧，白沙路北侧，禧和路东侧	91.83	43,543.69	43,543.69
2	白沙路南侧，禧和路东侧，百宜路北侧	26.76	13,990.29	13,990.29
3	浏阳市老城片区，才常路北侧，金沙路东侧，解放路西侧	23.21	9,359.22	9,359.22
4	水佳片区白沙路南侧，水佳湖北侧，复兴路东侧，泰安路西侧	103.14	32,553.40	32,553.40
5	新屋岭片区龚家桥路北侧、禧和路东侧、南泥湾路西侧	49.74	13,203.88	13,203.88
合计	-	**294.68**	**112,650.48**	**112,650.48**

2018年，发行人出让上表所示土地的收入为112,650.48万元，但因冲回2013年12月63号凭证桦源房产公司国土家园靶场地块出让冲回6,638.00万元，以及补充确认2004年出让大塘冲5号地块实现的土地出让收入397.18万元，发行人2018年的土地整理开发收入为106,409.67万元。

表 4-9　截至 2020 年末发行人主要整理中土地明细

单位：万元、亩

序号	项目名称	整理期间	回款期间	面积	计划总投资	已投资额	未来投资计划			预计出让年份
							2021 年	2022 年	2023 年	
1	荷花浦梓港片区	2019-2021 年	2021 年	240.00	52,970.00	52,483.16	486.84	-		2021-2022 年
2	禧和平水片区旧城改造	2019-2021 年	2021 年	110.00	97,920.55	90,920.55	7,000.00	-		2021-2022 年
3	百宜片区棚户改造项目	2019-2021 年	2021 年	280.00	52,183.01	52,087.43	95.58	-		2021-2022 年
4	新屋岭片区 4 期	2019-2021 年	2021 年	182.09	37,510.54	32,384.38	5,126.16	-		2021-2022 年
5	道吾杉松片区 2 号地块	2021-2022 年	2022 年	142.35	26,904.15	20,401.77	3,962.13	2,540.25		2021-2022 年
6	道吾杉松片区 3 号地块	2021-2023 年	2023 年	260.00	53,560.00	40,283.10	6,310.76	4,646.91	2,319.23	2022-2023 年
7	水佳片区三期地块	2021-2022 年	2022 年	160.00	33,120.00	30,145.64	2,143.12	831.24		2021-2022 年
8	水佳片区四期地块	2021-2023 年	2023 年	140.00	28,980.00	16,310.34	5,947.95	4,714.47	2,007.24	2022-2023 年
合计		**-**	**-**	**1,514.44**	**383,148.25**	**335,016.37**	**31,072.54**	**12,732.87**	**4,326.47**	-

（4）发行人土地开发与整理业务合规性情况说明

发行人土地整理开发业务根据不同的业务模式分为两类：

1）针对发行人名下土地

发行人存货项下的自有土地系经政府注入，已办理国有土地使用权证，权属清晰，发行人拥有完整的土地支配权，可以依法开发、使用、转让并形成土地出让收入。该模式下的土地整理开发业务具备合规性。

2）针对受委托整理开发的土地

委托方等与发行人签订土地整理协议，由发行人负责对辖区内土地进行平整工作，浏阳市财政局等根据开发情况对发行人已完成的地块进行验收确认，经过确认后，再行安排与发行人的结算事宜，浏阳市财政局根据所开发地块的总投资，按项目评审确定的土地开发成本的一定比例确认结算款。发行人完成土地整理后交由浏阳市土地储备中心储备，并由通过网上挂牌方式进行出让。发行人仅作为土地整理开发代建单位，不承担土地储备职能。该模式下的土地整理开发业务具备合规性。

在浏阳市内浏阳市土地储备中心系唯一具有土地储备职能的主体，发行人仅根据当地政府委托进行土地开发和整理。发行人进行土地开发整理业务符合财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕87号文、国土资发〔2012〕162号文等相关法律法规及政策文件的规定。

发行人承接的土地开发整理项目（非自身土地资产项目）均为委托代建模式，发行人已与当地政府签署代建协议，受托对范围内的土地综合整理项目进行投资开发，由浏阳市财政局在约定期限内支付相关费用。发行人负责筹集项目资金和后续管理，承担土地开发整理工作，待项目完成后评审中心审定投资额，由财政局支付相应投资额并按比例支付投资回报。经核查，该业务模式符合财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕87号文、国土资发〔2012〕162号文的要求，发行人按照合同约定数额获取报酬，不与土地使用权出让收入挂钩。

综上所述，发行人的土地开发整理业务模式符合财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕87号文、国土资发〔2012〕162号文等相关文件的规定，业务开展合法合规。

2、工程建设

（1）业务模式

根据发行人与项目委托方签订的协议，工程建设项目采用“项目委托方与公司签订代建协议——公司投资建设——项目委托方结算、付款”的模式委托发行人建设。项目委托方将委聘相关机构对项目进行审计，并根据投资总额向发行人支付投资成本以及一定比例的项目建设收益，若项目工程量较大，周期较长，可采取分标段确认收入的方式。

（2）会计处理

收入实现的流程为：工程开工前由委托方与发行人签订委托建设合同，工程竣工后由发行人提出付款申请，委托方对工程造价予以审

定，计算应支付的金额，发行人将完工项目交予委托方。发行人在基础设施开发建设过程中，主要存在如下会计处理环节：

A、支付工程款以及项目建设相关的费用，借记“存货-开发成本”科目，贷记“银行存款”科目；

B、收入和成本的确认，发行人根据协议约定及工程结算结果确认收入及结转成本：借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目。同时，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货-开发成本”科目。

C、委托方支付工程款，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

3、发行人工程建设业务开展情况收入明细情况如下：

表 4-10　发行人 2020 年确认收入的基础设施开发建设项目明细

单位：亿元

项目内容	是否已签订合同或协议	自有资金比例	总投资额	拟回款金额	已回款金额	建设期	实际合同执行情况
石霜路建设项目	是	30%	0.37	0.39	0.17	2008.03-2019.3	按合同约定执行并回款
复兴南路建设项目	是	30%	0.59	0.64	0.11	2010.03-2018.12	按合同约定执行并回款
合计	**-**	**-**	**0.96**	**1.03**	**0.28**	**-**	**-**

截至 2020 年末，发行人主要在建项目总投资金额为 1,024,398.38 万元。详见下表：

表 4-11　截至 2020 年末发行人主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	计划建设期间	回款期间	总投资	已投资额	未来两年投资计划		是否完工	是否决算
						2021 年	2022 年		
1	集里路建设项目	2012.11-2020.03	2021-2026	14,282.00	13,563.62	718.38	-	否	否
2	胡家路建设项目	2017.10-2020.12	2020-2025	28,851.70	28,739.46	112.24	-	否	否
3	龚家桥路两厢片区基础设施建设项目	2017.12-2020.03	2021-2026	57,150.00	54,847.57	2,302.43	-	否	否
4	予倩路建设项目	2017.12-2021.02	2021-2026	43,197.00	43,050.65	146.35	-	否	否
5	杉松、金桥片区开发-予倩路（西北环线-浏阳大道）建设项目	2020.05-2022.08	2022-2027	26,526.00	3,448.38	12,629.70	10,447.92	否	否
6	水佳片区开发-长岭路（复兴路-李畋路）建设项目	2020.05-2022.09	2022-2027	22,860.00	2,514.60	11,189.97	9,155.43	否	否
7	杉松、金桥片区开发-石霜路（菊花石路-予倩路）建设项目	2020.07-2022.09	2022-2027	23,196.00	2,179.83	11,035.89	9,980.28	否	否
8	杉松、金桥片区开发-菊花石路（太和路-南泥湾路）建设项目	2020.07-2022.10	2022-2027	19,595.00	1,667.65	9,860.04	8,067.31	否	否
9	南泥湾路（龚家桥路-道吾山路）建设项目	2020.07-2021.07	2022-2027	8,400.00	3,400.00	5,000.00		否	否
10	道吾山景区项目	2020.11-2023.11	2023-2028	155,934.28	63,934.78	23,227.30	19,004.14	否	否
11	水佳片区城镇化（二期）项目	2020.11-2022.11	2022-2027	42,250.00	8,450.13	18,589.93	15,209.94	否	否

序号	项目名称	计划建设期间	回款期间	总投资	已投资额	未来两年投资计划		是否完工	是否决算
						2021 年	2022 年		
12	杉松、金桥片区开发-菊花石路（南泥湾-石霜路）道路工程项目	2020.10-2021.10	2021-2024	5,260.00	3,899.00	1,361.00	-	否	否
13	杉松、金桥片区开发-燎原路（道吾山路-予倩路）项目	2020.10-2021.10	2021-2024	5,400.00	4,057.00	1,343.00	-	否	否
14	大塘冲路（大塘冲北路-礼花路）	2020.10-2021.10	2021-2024	4,522.00	3,363.00	1,159.00	-	否	否
15	浏阳市邹婆桥片区基础设施建设项目	2014.01-2018.12	2018-2022	75,100	75,100	-	-	是	否
16	浏阳市新型城市化路网工程建设项目	2012.10-2016.12	2017-2022	117,580.00	117,580.00	-	-	是	否
17	花炮大道北辅道项目	2015.04-2018.12	2019-2024	1,266.00	1,266.00	-	-	是	否
18	百宜粮食储备库迁建项目	2010.07-2018.12	2019-2024	9,893.00	9,893.00	-	-	是	否
19	道吾路建设项目	2015.04-2018.09	2019-2024	46,000.00	46,000.00	-	-	是	否
20	白沙路建设项目	2011.08-2020.12	2021-2026	18,897.00	18,897.00	-	-	是	否
21	禧和路建设项目	2016.07-2020.12	2020-2025	12,976.00	12,976.00	-	-	是	否
22	南泥湾路建设项目	2017.10-2020.12	2020-2025	25,732.40	25,732.40	-	-	是	否

序号	项目名称	计划建设期间	回款期间	总投资	已投资额	未来两年投资计划		是否完工	是否决算
						2021 年	2022 年		
23	其他建设项目	-	-	259,530.00	254,209.58	-	-	否	否
合计		-	-	**1,024,398.38**	**798,769.65**	**98,675.23**	**71,865.02**		

3、政策性住房开发及建设

2018-2020年，发行人分别实现政策性住房销售收入3,006.20万元、476.04万元和7,741.61万元，占发行人当年营业收入的比重分别为1.84%、0.23%和3.62%。

（1）业务模式

发行人及其子公司恒远建设根据浏阳市人民政府授权委托负责了浏阳市内一部分的安置房保障房建设项目，其主要是用于安置在浏阳市片区范围内的拆迁户，建设完毕后，由公司直接销售给拆迁户。

截至2020年末，发行人无在建安置房项目，已完工安置房项目3个，分别为浏阳市百宜片区等六个安置房建设项目、浏阳市禧和片区等五个安置房建设项目和浏阳河中路征拆城东片区安置保障性房源建设项目。

（2）会计处理方式

发行人利用自有资金和外部融资来进行项目建设具体投资和资金支付工作，并按照合同约定及施工进度向施工单位支付相关资金，根据相关会计准则和制度规定：工程款相关支出，借记“存货-开发成本”科目，贷记“银行存款”科目；在安置房销售取得收入后，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货-开发成本”科目。

（3）发行人政策性住房业务开展情况

2018-2020年，发行人分别实现政策性住房销售收入3,006.20万元、476.04万元和7,741.61万元，占发行人当年主营业务收入的比重

分别为 1.85%、0.23%和 3.64%。

表 4-12 截至 2020 年 12 月末发行人主要保障房项目列表

单位：万元

项目名称	建设期间	总投资额	已结转金额	未来两年投资计划	
				2021 年	2022 年
浏阳市百宜片区等六个安置房建设项目	2016-2019	104,578.16	6,226.80	-	-
浏阳市禧和片区等五个安置房建设项目	2016-2019	117,181.58	2,194.16	-	-
浏阳河中路征拆城东片区安置保障性房源建设项目	2016-2019	33,600.00	842.00	-	-
合计	**-**	**255,359.74**	**9,262.96**	**-**	**-**

（三）发行人当地国资企业情况

通过国家企业信用信息公示系统查询，浏阳市市属国有企业主要有 6 家，分别为浏阳市城乡发展集团有限责任公司（包括浏阳市城市建设集团有限公司、浏阳市水利建设投资有限公司、浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司）、浏阳市交通建设投资有限公司、湖南金阳投资集团有限公司（包括浏阳鼎盛投资有限公司）、湖南金阳新城建设发展集团有限公司、浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司和浏阳市广宇建设投资开发有限公司。

其中浏阳市城市建设集团有限公司（以下简称“浏阳城投”）、浏阳市水利建设投资有限公司（以下简称“浏阳水投”）和浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司（以下简称“浏阳文旅投”）的控股股东为浏

阳市城乡发展集团有限责任公司。根据浏阳市平台整合转型方案，2020年4月以来浏阳市基础设施建设领域（不含浏阳经济技术开发区（高新技术产业开发区））保留浏阳市城乡发展集团有限责任公司（以下简称“浏发集团”）和发行人两家市级平台。浏发集团下属的浏阳城投、浏阳水投和浏阳文旅投主要负责浏阳市区范围内的基础设施建设、土地整理开发和文旅业务等。

湖南金阳投资集团有限公司、浏阳鼎盛投资有限公司、湖南金阳新城建设发展集团有限公司和浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司为浏阳经济技术开发区（高新技术产业开发区）主要平台。浏阳市广宇建设投资开发有限公司为浏阳市两型产业园主要平台。

表 4-13　浏阳市主要国有控股企业情况

序号	被投资企业名称	注册资本（万元）	公司控股股东	出资比例	成立日期
1	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	1,000,000.00	浏阳市国有资产事务中心	100.00%	2020.4.28
2	浏阳市交通建设投资有限公司	8,500.00	浏阳市国有资产事务中心	100.00%	2009.8.12
3	湖南金阳投资集团有限公司	1,100,000.00	浏阳市人民政府	100.00%	1999.11.3
4	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	50,000.00	浏阳市国有资产事务中心	100.00%	2009.3.10
5	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	20,000.00	浏阳市国有资产事务中心	51.00%	2003.9.26
6	浏阳市广宇建设投资开发有限公司	10,000.00	浏阳市国有资产事务中心	100.00%	2000.8.17

本期债券的发行人为浏阳市城市建设集团有限公司，截至2020年12月31日，发行人资产总额4,607,091.43万元，净资产为2,142,957.95万元；2020年公司实现营业收入213,831.78万元，净利润61,805.29万元。发行人在政府支持力度、融资渠道方面都处于优势地位。

发行人是浏阳市重点构建的市场化运营的大型国有独资有限责任公司，是浏阳市城市基础设施建设、融资、管理和服务的主要平台，负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。浏阳市水利建设投资有限公司主要从事浏阳市长兴湖片区的水利基础设施建设、市政基础设施建设和土地整理开发业务，并通过子公司浏阳市自来水公司从事自来水供水业务。浏阳市交通建设投资有限公司主要负责浏阳市城市规划区及下属各乡镇公共交通基础设施和公交系统的建设、运营和管理。浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司主要负责浏阳市文化和旅游产业类项目的投资、开发、运营和管理。发行人在资产规模、收入结构、经营范围上，都具有一定的区域垄断性。

1、浏阳市城市建设集团有限公司简介

公司名称：浏阳市城市建设集团有限公司

注册号：9143018171211505XM

住所：浏阳市人民东路60号

注册资本：100,000.00万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司主要经营范围：城市基础设施建设；基础设施投资（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）；储备土地前期开发及配套建设；政府公用工程及配套设施的建设与管理；

工程技术咨询服务；工程项目管理服务；保障房及配套设施项目的建设与管理；城镇化建设；旧城区改造建设；棚户区改造建设；交通项目建设；城市地下综合管廊投资（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）、开发、建设、运营和管理；油（汽）库、加油（汽）站的建设；停车场建设；停车场运营管理；道路自动收费停车泊位的建设；城市固体废弃物处理场建设、运营、管理；路牌、路标、广告牌安装、园林绿化工程施工；旅游景区规划设计、开发、管理；广告制作服务；广告发布服务；股权投资（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）；高科技产业投资（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）；房屋租赁；新能源汽车充电桩建设、运营及技术服务；场地租赁；健康医疗产业项目的建设。（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）

浏阳市城市建设集团有限公司于1999年4月经浏阳市人民政府批准设立，实际控制人为浏阳市人民政府。作为浏阳市城市基础设施建设核心的投资主体，主要负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设。

截至2020年12月31日，浏阳市城市建设集团有限公司经审计合并会计报表口径的资产总额4,607,091.43万元，负债总额2,464,133.48万元，所有者权益（包含少数股东权益）2,142,957.95万元；2020年度，公司实现营业总收入213,831.78万元，净利润61,805.29万元。

2、浏阳市交通建设投资有限公司简介

公司名称：浏阳市交通建设投资有限公司

统一社会信用代码：914301816940002583

住所：浏阳市关口办事处复兴东路3号

注册资本：8,500.00万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：公路工程、路牌、路标、广告牌安装的施工；新能源汽车充电桩的建设、运营及技术服务；加油站建设;公共交通基础设施建设；土地整理、复垦；充电桩的维护。（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）

浏阳市交通建设投资有限公司（以下简称“浏阳交建投”）于2009年8月成立，主要负责浏阳市城市规划区及下属各乡镇公共交通基础设施和公交系统的建设、运营和管理。

截至2020年12月31日，浏阳交建投经审计合并会计报表口径的资产总额845,121.27万元，负债总额522,243.07万元，所有者权益（包含少数股东权益）322,878.20万元；2020年度，公司实现营业收入56,308.48万元，净利润7,929.66万元。

3、浏阳市水利建设投资有限公司简介

公司名称：浏阳市水利建设投资有限公司

统一社会信用代码：91430181582770880X

住所：浏阳市白沙路27号（市国土资源局内主楼东侧）

注册资本：18,000.00万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：水利工程建设、水资源综合利用开发;新农村建设。（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）

浏阳市水利建设投资有限公司（以下简称“浏阳水建投”）于2011年9月成立，控股股东为浏阳市城乡发展集团有限责任公司，实际控制人为浏阳市人民政府，是浏阳市长兴湖片区的水利基础设施建设、市政基础设施建设和土地整理开发业务的实施主体。

截至2020年12月31日，浏阳水建投经审计合并会计报表口径的资产总额1,668,563.01万元，负债总额598,399.20万元，所有者权益（包含少数股东权益）1,070,163.81万元；2020年，公司实现营业收入127,662.45万元，净利润23,534.91万元。

4、浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司简介

公司名称：浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司

统一社会信用代码：91430181MA4L8AB63X

住所：浏阳市淮川街道人民东路60号

注册资本：35,000.00万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：旅游管理服务；旅游景区、景点及其项目的规划、建设与经营；文化产品研发；游乐园；项目策划；公园管理；游览景区管理；娱乐及体育设备出租；停车场运营管理；储备土地前期开发及配套建设；房地产投资（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）；土地综合整理及二级市场开发；文化活动的组织与策划;经营拓展活动；工艺品零售；文化用品、文化艺术收藏品、旅游户外产品的销售。（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）

浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司（以下简称“浏阳文旅”）成立于2016年12月，浏阳文旅主要负责浏阳市文化和旅游产业类项目的投资、开发、运营和管理。

截至2020年12月31日，浏阳文旅未经审计的合并会计报表口径的资产总额498,891.39万元，负债总额329,027.91万元，所有者权益169,863.48万元；2020年，公司实现营业收入49,330.00万元，净利润7,243.78万元。

5、浏阳市城乡发展集团有限责任公司

公司名称：浏阳市城乡发展集团有限责任公司

统一社会信用代码：91430181MA4R9RPF3C

住所：浏阳市淮川街道人民东路60号

注册资本：1,000,000.00万元

公司类型：地方国企

经营范围：公共建筑装饰和装修；城乡基础设施建设；基础设施投资；城市综合管廊的投资、运营管理、维护管理 ；城市规划设计；棚户区改造建设；旧城区改造建设；城镇化建设；文化旅游产业投资与管理；旅游景区规划设计、开发、管理；项目策划；企业营销策划；商业活动的策划；城市形象策划；停车场建设；停车场运营管理；会议、展览及相关服务；绿化管理；项目投资；股权投资；高科技产业投资；资本管理；商业管理；广告发布服务；酒店管理；房屋租赁；物业管理；医疗领域的投资、投资管理、投资咨询；健康医疗产业项目的建设、管理、运营；养老产业策划、咨询；养老院的投资；教育投资管理；土地整理、复垦。（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）。

浏阳市城乡发展集团有限责任公司成立于2020年4月，主要负责浏阳市区范围内的基础设施建设、土地整理开发和文旅业务等。

截至2020年12月31日，浏阳市城乡发展集团有限责任公司经审计的合并会计报表口径的资产总额6,590,044.52万元，负债总额3,253,463.92万元，所有者权益3,336,580.60万元；2020年，公司实现营业收入338,526.95万元，净利润57,373.81万元。

6、湖南金阳投资集团有限公司

公司名称：湖南金阳投资集团有限公司

统一社会信用代码：91430181712117493E

住所：浏阳经济技术开发区康平路106号

注册资本：1,100,000.00万元

公司类型：地方国企

经营范围：房地产开发经营；土地管理服务；城市基础设施建设；建设工程施工；污水处理及再生利用；环境污染治理项目投资；实业投资；互联网金融信息咨询（不得从事金融业务）；创业投资；股权投资。（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）（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）

湖南金阳投资集团有限公司成立于1999年11月，主要负责国家级浏阳经济技术开发区内园区资源的开发、建设、管理及运营。

截至2020年12月31日，湖南金阳投资集团有限公司经审计的合并会计报表口径的资产总额3,787,499.85万元，负债总额1,602,004.82万元，所

有者权益2,185,495.04万元；2020年，公司实现营业收入203,537.86万元，净利润46,621.16万元。

7、浏阳鼎盛投资有限公司

公司名称：浏阳鼎盛投资有限公司

统一社会信用代码：91430181743152005U

住所：浏阳高新技术产业开发区永阳路1号

注册资本：30,000.00万元

公司类型：地方国企

经营范围：工程项目管理；工程施工；房屋建筑施工；建筑材料销售；工程项目技术咨询；营销策划；广告设计、制作、发布、代理；自来水项目建设开发；污水处理项目投资、开发与建设；水利设施建设项目投资开发；自有厂房租赁；自有房地产经营活动；工业地产开发。（涉及许可审批的经营项目，凭许可证或审批文件方可经营）

浏阳鼎盛投资有限公司成立于2002年9月，主要从事制造园区内工程项目管理，工程施工等业务。

截至2020年12月31日，浏阳鼎盛投资有限公司经审计的合并会计报表口径的资产总额907,175.39万元，负债总额375,779.90万元，所有者权益531,395.48万元；2020年，公司实现营业收入162,068.87万元，净利润26,256.74万元。

8、湖南金阳新城建设发展集团有限公司

公司名称：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

统一社会信用代码：91430181685024557H

住所：浏阳经济技术开发区康平路159号

注册资本：50,000.00万元

公司类型：地方国企

经营范围：城市基础设施建设；土地管理服务；资产管理（不含代客理财）；房地产开发经营；房地产租赁经营；自建房屋销售；物业管理；商业特许经营；商业综合体管理服务；停车场运营管理；新能源汽车充电站的建设；新能源汽车充电桩建设；道路自动收费停车泊位经营、管理、建设；道路自动收费设备的安装；工程咨询；工程项目管理服务；工程技术咨询服务；公共交通基础设施经营；广告制作服务；广告发布服务；健康医疗产业项目的建设；园林绿化工程施工；电力项目的设计；建筑材料销售；实业投资；股权投资（以自有资产进行投资；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）等（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）

湖南金阳新城建设发展集团有限公司成立于2009年3月，主要负责浏阳市重点建设区域工业新城范围内资源的开发，建设，管理及运营和市重点项目建设。

截至2020年12月31日，湖南金阳新城建设发展集团有限公司经审计的合并会计报表口径的资产总额1,231,914.21万元，负债总额428,241.03万元，所有者权益803,673.18万元；2020年，公司实现营业收入109.562.44万元，净利润20,854.38万元。

9、浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司

公司名称：浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司

统一社会信用代码：91430181753379203A

住所：浏阳高新技术产业开发区永阳路1号

注册资本：20,000.00万元

公司类型：地方国企

经营范围：城乡基础设施建设；基础设施投资；储备土地前期开发及配套建设；市政设施管理；工业地产开发；城市基础设施建设；工程项目管理服务；工程技术咨询服务；公共交通基础设施经营；实业投资；项目投资；污水处理及其再生利用；物流园运营服务；建材批发；五金建材批发；建筑材料销售；广告制作服务；广告发布服务；众创空间的建设、运营和管理；商业综合体管理服务；企业总部管理；房地产开发经营；保障房及配套设施项目的建设与管理；物业管理；停车场运营管理；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；自建房屋的销售；自有厂房租赁。（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）

浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司车成立于2003年9月，主要负责浏阳制造产业基地范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设 。

截至2020年12月31日，浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司经审计的合并会计报表口径的资产总额1,497,199.86万元，负债总额721,226.07万元，所有者权益775,973.79万元；2020年，公司实现营业收入130,205.04万元，净利润16,974.38万元。

10、浏阳市广宇建设投资开发有限公司

公司名称：浏阳市广宇建设投资开发有限公司

统一社会信用代码：91430181722513190K

住所：浏阳市两型产业园

注册资本：10,000.00万元

公司类型：地方国企

经营范围：房地产开发经营、产业园区及配套设施项目的建设与管理；储备土地前期开发及配套建设；水资源管理；水能源开发利用；污水处理及其再生利用；森林经营和管护；房地产租赁经营；工业地产、生态农业旅游的开发；保障房及配套设施项目的建设与管理；城乡基础设施建设；休闲农业项目开发经营；为中小企业提供信用担保；物业管理；商业综合体管理服务；企业总部管理；工程项目管理服务；停车场运营管理；物流园运营服务；广告制作服务；广告发布服务；加油站建设；建材、五金建材的批发；房地产投资；基础设施投资；农、林业投资；交通投资；高科技产业投资（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）。（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）

浏阳市广宇建设投资开发有限公司成立于2000年8月，是浏阳市两型产业园最主要的土地整理开发主体和市政基础设施建设主体。

截至2020年12月31日，浏阳市广宇建设投资开发有限公司经审计的合并会计报表口径的资产总额189,249.72万元，负债总额81,531.77万元，所有者权益107,717.96万元；2020年，公司实现营业收入25,746.02万元，净利润5,691.04万元。

（四）发行人所在地企业发债情况

截至2021年9月30日，通过上交所、中国债券信息网、中国货币网等网站的公开资料查询，浏阳市已发行过债券的企业有7家，合计总发债规模385.10亿元（尚在存续期内的），存续余额316.50亿元。

从发行品种来看，浏阳市共发行企业债124.50亿元、定向工具38.00亿元，一般中期票据74.90亿元、私募公司债133.20亿元、一般短期融资

券 11.00 亿元和超短期融资债券 3.50 亿元。

表 4-14 浏阳市地区存续期债券发行情况

序号	证券简称	发行人名称	起息日期	票面利率	债券品种	发行总额	债券余额
1	21 金阳投资 MTN001	湖南金阳投资集团有限公司	2021/9/27	5.70%	一般中期票据	10.00	10.00
2	21 金阳 02	湖南金阳投资集团有限公司	2021/9/14	6.00%	私募债	9.20	9.20
3	21 浏水 01	浏阳市水利建设投资有限公司	2021/9/2	4.20%	私募债	3.00	3.00
4	21 浏阳现代 MTN001	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2021/9/1	6.29%	一般中期票据	5.00	5.00
5	21 浏阳城建 MTN003	浏阳市城市建设集团有限公司	2021/8/6	3.48%	一般中期票据	7.00	7.00
6	21 金阳 01	湖南金阳投资集团有限公司	2021/7/23	5.67%	私募债	5.00	5.00
7	21 浏城 02	浏阳市城市建设集团有限公司	2021/6/10	4.10%	私募债	8.00	8.00
8	21 浏城 01	浏阳市城市建设集团有限公司	2021/5/14	4.24%	私募债	6.00	6.00
9	21 浏交 02	浏阳市交通建设投资有限公司	2021/5/7	5.18%	私募债	2.40	2.40
10	21 浏交 03	浏阳市交通建设投资有限公司	2021/5/7	5.50%	私募债	4.30	4.30
11	21 浏阳现代 SCP001	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2021/4/14	5.58%	超短期融资债券	3.50	3.50
12	21 金阳新城 CP001	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	2021/4/8	5.73%	一般短期融资券	2.00	2.00
13	21 产建 01	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2021/3/19	5.98%	私募债	7.00	7.00
14	21 浏阳城建 MTN002	浏阳市城市建设集团有限公司	2021/3/15	4.35%	一般中期票据	3.00	3.00
15	21 浏阳城建 MTN001	浏阳市城市建设集团有限公司	2021/3/11	4.35%	一般中期票据	3.00	3.00
16	21 浏阳水利 MTN001	浏阳市水利建设投资有限公司	2021/3/11	6.30%	一般中期票据	5.00	5.00
17	21 浏阳城建 PPN002	浏阳市城市建设集团有限公司	2021/2/26	4.69%	定向工具	7.00	7.00
18	21 浏交 01	浏阳市交通建设投资有限公司	2021/2/4	5.30%	私募债	2.30	2.30
19	21 金发 01	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	2021/1/22	4.70%	私募债	5.50	5.50
20	21 浏阳城建 PPN001	浏阳市城市建设集团有限公司	2021/1/21	4.73%	定向工具	13.00	13.00

序号	证券简称	发行人名称	起息日期	票面利率	债券品种	发行总额	债券余额
21	20 浏阳城建债	浏阳市城市建设集团有限公司	2020/12/18	5.00%	一般企业债	3.00	3.00
22	20 浏城 03	浏阳市城市建设集团有限公司	2020/11/2	4.75%	私募债	11.00	11.00
23	20 浏新 01	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	2020/9/28	4.56%	私募债	6.50	6.50
24	20 金阳投资 CP001	湖南金阳投资集团有限公司	2020/9/24	4.37%	一般短期融资券	9.00	9.00
25	20 浏阳现代 PPN001	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2020/9/23	5.85%	定向工具	3.00	3.00
26	20 产建 01	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2020/8/25	6.09%	私募债	8.00	8.00
27	20 浏阳现代 MTN001	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2020/8/19	5.27%	一般中期票据	3.90	3.90
28	20 浏城 02	浏阳市城市建设集团有限公司	2020/8/18	4.69%	私募债	10.00	10.00
29	20 浏阳城建 MTN001	浏阳市城市建设集团有限公司	2020/6/18	3.78%	一般中期票据	7.00	7.00
30	20 浏城 01	浏阳市城市建设集团有限公司	2020/3/27	4.62%	私募债	20.00	20.00
31	20 金阳 01	湖南金阳投资集团有限公司	2020/3/24	6.35%	私募债	10.50	10.50
32	20 浏阳水利 PPN001	浏阳市水利建设投资有限公司	2020/3/10	5.23%	定向工具	5.00	5.00
33	19 浏阳城建 PPN002	浏阳市城市建设集团有限公司	2019/12/26	5.00%	定向工具	5.00	5.00
34	19 浏阳现代 MTN001	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2019/12/10	7.50%	一般中期票据	2.00	2.00
35	19 金阳投资 MTN002	湖南金阳投资集团有限公司	2019/11/15	6.00%	一般中期票据	5.00	5.00
36	19 金阳投资 MTN001	湖南金阳投资集团有限公司	2019/10/17	6.37%	一般中期票据	5.00	5.00
37	19 浏新 01	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	2019/10/15	6.60%	私募债	8.10	8.10
38	19 浏阳城建 PPN001	浏阳市城市建设集团有限公司	2019/10/14	5.15%	定向工具	5.00	5.00
39	19 广宇 01	浏阳市广宇建设投资开发有限公司	2019/8/27	7.50%	私募债	6.40	6.40
40	19 浏阳城建 MTN001	浏阳市城市建设集团有限公司	2019/4/30	4.98%	一般中期票据	2.00	2.00

序号	证券简称	发行人名称	起息日期	票面利率	债券品种	发行总额	债券余额
41	19 浏阳停车场 NPB	浏阳市城市建设集团有限公司	2019/4/22	6.00%	一般企业债	7.50	7.50
42	18 浏阳城建 MTN003	浏阳市城市建设集团有限公司	2018/11/13	4.89%	一般中期票据	2.00	2.00
43	18 浏阳城建 MTN002	浏阳市城市建设集团有限公司	2018/3/30	4.62%	一般中期票据	7.00	7.00
44	17 产建绿色 02	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2017/8/10	5.88%	一般企业债	9.00	7.20
45	17 产建绿色 01	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2017/5/2	5.75%	一般企业债	9.00	5.40
46	17 浏阳水利 MTN001	浏阳市水利建设投资有限公司	2017/2/27	5.30%	一般中期票据	8.00	8.00
47	PR 浏城建	浏阳市城市建设集团有限公司	2016/5/24	4.45%	一般企业债	22.00	8.80
48	16 浏阳经开债 02	湖南金阳投资集团有限公司	2016/4/6	4.39%	一般企业债	11.00	4.40
49	16 产建双创专项债	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2016/1/19	4.72%	一般企业债	11.00	4.40
50	16 浏阳经开债 01	湖南金阳投资集团有限公司	2016/1/19	4.37%	一般企业债	9.00	3.60
51	15 浏阳新城债	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	2015/10/23	4.43%	一般企业债	15.00	6.00
52	PR 浏经开	湖南金阳投资集团有限公司	2014/11/27	5.70%	一般企业债	13.00	2.60
53	14 浏阳城建债	浏阳市城市建设集团有限公司	2014/8/22	6.98%	一般企业债	15.00	3.00
合计	-	-	-	-	-	**385.10**	**316.50**

截至本募集说明书出具之日，浏阳市城区不存在发行主体已获批企业债未发行情况。浏阳地区（含国家级浏阳经济技术开发区）存在发行主体已获批企业债未发行情况，具体情况如下：

表 4-15 浏阳地区已获批企业债未发行情况表

名称	获批规模	获批时间	获批文号
浏阳鼎盛投资有限公司	12亿元	2020年8月12日	发改企业债券[2020]229号

浏阳鼎盛投资有限公司业务范围、主管单位均属国家级浏阳经济技术开发区。除此之外，发行人所在地区不存在其他已批复未发行企业债券情况。

（五）发行人所在行业的现状和前景

1、土地开发与整理行业现状和前景

（1）我国土地开发与整理行业现状和前景

土地整理开发是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。土地整理开发能够有效解决城市化进程中所面临的土地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地整理开发是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点、充分发挥城市的经济聚集效益。

面临的土地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地整理开发是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点、充分发挥城市的经济聚集效益。

随着土地整理开发行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地整理开发行业具有良好的发展前景。总体来看，土地整理开发业务是需求稳定、风险较低、收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地整理开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

（2）浏阳市土地开发与整理行业的现状和前景

浏阳市地貌类型以山地、丘陵为主，平原次之。其中，山地占全市土地总面积的52.85%，丘陵占全市土地总面积的25.08%，岗地占全市土地总面积的7.87%，平原占全市土地总面积的12.56%，水面占全市土地总面积的1.64%。浏阳市山地面积大，平地面积少，土地利用类型以林地为主。根据《浏阳市土地利用总体规划（2006-2020年）》（以下简称“《土地利用规划》”），全市农用地面积为449,045.06公顷，占土地总面积的89.82%；建设用地面积36,406.15公顷，占土地总面积的7.28%；未利用地面积14,478.73公顷，占土地总面积的2.90%。

根据《土地利用规划》，浏阳市未来几年将根据市级规划下达的控制指标，优先确保重点交通、水利等基础设施用地需求；保障市域

经济发展必需的城镇及独立建设用地；结合新农村建设，满足改善农民生产生活必需的村镇用地需求。截至 2020 年，建设用地面积将达到 41,385.48 公顷，比 2005 年净增加 4,979.33 公顷，其所占比重将由 2005 年的 7.28%调整到 2020 年的 8.28%。浏阳市土地开发与整理行业面临着较好的发展前景。

2、工程建设行业现状和前景

（1）我国工程建设行业现状和前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求也将不断增加。

城市基础设施建设作为保障城市可持续健康发展的前提与物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。近年来，国家在保持财政资金对城市基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。依据国家统计局数据显示，2020 年全国城镇固定资产投资额 518,907 亿元，较

2019年增长2.9%。城市基础设施投资力度与规模不断扩大，对于我国扩大内需、促进经济增长发挥了主力军作用。但是我国城市基础设施建设也存在明显的地域性差异，东部沿海城市依靠自身积累的强大财政实力与其多元化的融资渠道为城市基础设施建设奠定了雄厚的资金基础，在与国际频繁、深度的互动交流中更是为城市基础设施建设提供了创新实力；相比之下，中西部地区受制于资金与区位因素，城市基础设施建设明显落后于东部沿海地区，其发展空间与投资需求非常广阔和巨大。

新型城镇化的建设促进了城市基础设施建设。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划的建议》中指出：“建设以人为核心的新型城镇化，统筹城市规划、建设和管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大众城市和小城镇协调发展。”，“十四五”规划还指出：“推动县城扩容提质，统筹新城建设与老城改造，完善基础设施和公共服务，增强聚集发展能力。发展县域经济，完善体制机制，壮大特色产业集群，加强财源建设。规划建设高质量发展的特色小镇。深化户籍制度改革，落实财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策，统筹职住平衡、基础配套、公共服务，加快农业转移人口市民化，大幅提高河北城镇化率。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。”总体而言，随着经济快速稳定发展以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，特别是欠发达县市的新型城镇化建设任务较重，由此带来的旧

城改造、新城建设、拆迁安置等工程也会带来大量的基础设施建设任务。

（2）浏阳市工程建设现状和前景

近年来，浏阳市经济快速持续发展，在第十九届全国县域经济基本竞争力前100名和全国县域经济与县域综合发展前100名县(市)中，从2015年的第28位跃居2019年的第10位，首次挺进十强。在经济增长率、财政收入增长率、投资增长率等7个指标上，浏阳市均获得“A”及以上的评级。浏阳市也是全国百强县中进位最快的县市，创造了中国县域经济发展的“浏阳速度”。“十三五”期间，浏阳市城镇化配套基础设施建设取得了显著成效。市域高速路网全面贯通，浩吉铁路（原蒙华铁路）浏阳段全面开通，文家市至官渡公路一期、大瑶绕镇公路、黄花洞至社港公路完成交工验收，金阳大道三期有序推进，牛泸、普跃、G319高新区段等公路完成改造。道吾、长兴湖等片区加快开发，秋收路、白沙路、菊花石路等9条城市道路全面拉通，西北环线跨线桥主体竣工，浏阳河大桥完成拓宽改造。高速公路及城市道路的提质升级和开工建设，使浏阳市从浏北、浏西两个方向对接大长沙，逐步融入省会半小时经济圈，使浏阳市成为湘赣边重要的交通枢纽城市，基本形成“对外大开放、对内大循环”的交通格局。

根据《浏阳市城市总体规划（2001-2020年）（2018年修订）》（湘政函〔2018〕57号），到2020年，浏阳市中心城区人口发展到70万人，建设用地规模控制在75平方公里以内。相对2001年的规

划，《总体规划》的中心城区人口和城市建设用地规划都实现了成倍增长，这意味着浏阳将迈入中等城市行列。根据浏阳市域城镇体系规划，计划构建沿“浏永公路—浏大公路—大文公路”串联金阳新城、主城区、大瑶三大城镇支点，向西融入长沙东部开放型经济走廊，向东联动湘赣边城镇，打造联动城乡、对接区域的城镇发展主轴。市域西北部依托永社公路形成浏北城镇发展带，市域东部沿浏东公路打造浏东城镇发展带，市域西南部沿浏跃公路形成浏西城镇发展带。根据浏阳城市综合交通规划，渝长厦（浏阳段）线路将在主城区北部（西北环线北边）设置浏阳高铁站，同时规划浏阳中心汽车站，预计周边区域将成为浏阳的高铁新城。随着渝长厦高速铁路过境长沙，并在长沙西站、黄花机场、浏阳设站，目前常益长高速铁路开工动员，长赣高速铁路开展前期工作。浏阳迎来重大发展机遇。根据浏阳中心城区远景发展构想，金阳新城将被纳入城市规划区，金阳新城的远期规模远远大于主城区，这里将再造一个浏阳，打造现代产业新城，对接长沙开放型经济走廊的桥头堡，全面对接长沙空港新城。综上分析，浏阳市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

“十四五”期间，随着湖南省构建“五纵五横”干线铁路网、构建“七纵七横”高速公路网、以及构建“一江一湖四水”骨干航道网，浏阳“对外大开放、对内大循环”的交通区位优势将更加彰显，浏阳将在更高层面、更广范围集聚各种资源要素，为县域发展开辟新空间、注入新动力。浏阳将以优化城市空间布局为重点。加快“一体两翼、一城两站、一河两岸”建设。即以浏阳主城和金阳新城为双翼，带动全市经

济社会高质量发展；建好长赣高铁浏阳站和浩吉铁路浏阳东站；做好浏阳河城区段两岸的保护与开发。“三高四新”战略以及“交通融城、产业兴城、人才活城、生态美城”发展战略将继续得到贯彻实施。

3、政策性住房行业现状和前景

（1）我国政策性住房行业现状和前景

政策性住房是中国城镇住宅建设中一种特殊性住房，它通常是指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给特定的人群使用，并对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，起社会保障作用的住房。一般来说，政策性住房包括经济适用住房、限价商品住房、廉租住房、公共租赁住房以及因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的政策性住房。根据住建部网站信息显示，2008年至2018年，全国城镇保障性安居工程合计开工约7000万套，其中包括各类棚改安置住房4522万套以上，2019年，全国各类棚户区改造开工316万套，共帮助了约两亿困难群众改善住房条件，同时保障性安居工程建设有效的带动了投资和建材、装修、家电等消费，促进了上下游相关产业发展，在我国经济发展多个重要阶段都发挥了促投资、稳增长的重要作用。

根据《国民经济与社会发展第十三个五年规划纲要》指出，要构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。2016年，住建部印发《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，要求“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类

棚户区住房2000万套，力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。实物与租赁补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度，住房保障水平不断提高。2016年7月，住建部、财政部、国土资源部出台《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》，提出要与金融机构密切配合，实现在市域范围内棚改资金大体平衡，加速全面推进棚改。2017-2019年，全国改造开工包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房棚户区1551万套，完成投资4.78亿元。

为保证政策性住房如期开工实施，中央对政策性住房融资问题相继出台了支持政策。国家发改委下发的《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1388号）明确了地方政府投融资平台从事包括公租房、廉租房、经济适用房、限价房、棚户区改造等保障性住房项目建设，符合发债条件的，可以申请通过发行债券的方式进行保障性住房建设项目的融资。2013年8月国家发改委下发了《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金〔2013〕2050号），支持承担棚户区改造的企业通过发行企业债券用于棚户区改造。2014年5月，国家发改委下发了《国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金〔2014〕1047号），研究推出棚户区改造项目收益债券，支持符合条件的地区增加企业债券发行规模指标，优化棚户区改造债券品种方案设计。随着政策性住房建设“融资难”的瓶颈问题不断被突破，未来政策性住房建设行业将迎来更为广阔的发展空间。

（2）浏阳市政策性住房行业现状和前景

浏阳市在第十九届全国县域经济基本竞争力前100名和全国县域经济与县域综合发展前100名县(市)中，从2015年的第28位跃居2019年的第10位，创造了中国县域经济发展的“浏阳速度”。伴随着浏阳市社会经济发展，浏阳市人居环境、城市绿化和景观建设进一步完善，城市功能进一步优化。但是由于历史原因及规划的局限性，浏阳市城区存在城市建设相对滞后，建筑密度较大、基础设施陈旧、房屋质量普遍较差的区域，部分区域无完善的雨污分离排水系统、道路狭窄、静态交通设施严重短缺、新旧建筑交错分布，社会面貌和整体形象较差,经济发展模式比较落后。与浏阳市城市总体规划不相符合，现状成为典型的棚户区，居民居住条件极差，亟待改造。

根据浏阳市住房保障局网站，2018年全市共铺排棚户区改造项目14个2242户、改造面积52.11万平方米，计划投资35.71亿元。其中货币化安置1423户，实物安置216户，集镇改、扩、翻建项目603户。2017年，浏阳市铺排棚户区改造项目4个，投资4.7亿元，改造680户，改造面积15.25万平方米。2016年，浏阳市开工建设74个保障性安居工程和棚户区改造,共改造8,215套(户)。根据《2016浏阳市政府工作报告》精神，要求高标准编制“十三五”规划，深入实施“精建新城，提质老城，推进新型城镇化”战略，全面提升城乡品质。深化“两清一保两维护”市场化改革，继续开展“清洁城市”行动，着力抓好环境卫生、扬尘污染等专项整治，拆违拆旧12万平方米，全面规范集镇管理，打造更加整洁靓丽的城乡环境。浏阳市政府本着统一

建设、集中安置、集约用地的精神，大力发展政策性住房建设。为更好地落实征地拆迁政策，浏阳市推行“先建政策性住房再征地拆迁”的工作思路，明确要求做到先安置后拆迁。根据浏阳市征地拆迁有关精神，征收淮川、集里、荷花、关口街道办事处等规划区内的规划建设用地的，对涉及的拆迁户均采用货币补偿安置方式进行安置。随着浏阳市“突出城乡融合，加快宜居浏阳建设”口号的落实，浏阳市政策性住房行业将迎来宽阔的发展前景。

（六）发行人地域经济情况

1、浏阳市概况

浏阳市是全国财政收入和县域经济与县域基本竞争力双百强县，位列工信部所属赛迪县域经济研究中心“2019年中国县域经济100强榜单”第14位。近年来，浏阳市经济实现了跨越式发展，根据浏阳市国民经济和社会发展统计公报等信息，2018至2020年浏阳市分别实现地区生产总值1,342.10亿元、1,408.80亿元和1,493.00亿元，同比分别增长8.60%、9.20%和4.70%，保持了平稳较快的增长势头。

浏阳市位于湖南东部偏北，东部与江西省萍乡市上栗县、宜春市袁州区、铜鼓县和万载县接壤，北部与岳阳市平江县相邻，西部与长沙县交界，南部与株洲市荷塘区、株洲县和醴陵市相连，距离省会长沙60公里。全市面积5,007平方公里，下辖4个街道、25个镇和3个乡。

浏阳市因位于浏水之阳而得名，是著名的“将军之乡”，先后培育了胡耀邦、王震、李志明、杨勇、李贞等一批我国著名将领，浏阳市

还是闻名海内外的“花炮之乡”，北京奥运会、伦敦奥运会、索契冬奥会等国内外重要庆典活动所用的花炮均出自于浏阳。随着1993年撤县设市以来，浏阳市各项事业迅速发展，产权制度改革、金融安全区的创建、城市建设、经济环境优化等工作在全省各县区独树一帜，被誉为“浏阳现象”。

在经济发展方面，浏阳市已形成以电子信息、现代制造、生物医药、鞭炮烟花、健康食品、文化旅游、花卉苗木等七大产业为支撑的经济结构模式。其中，鞭炮烟花、电子信息、现代制造和生物医药是浏阳市的四大支柱产业，在浏阳市经济实力快速提升的过程中起到了举足轻重的作用。

花炮为浏阳的传统产业，其久负盛名，浏阳素有“花炮之乡”的誉称。浏阳花炮形成了集生产、研发于一体的产业集群，基本实现了生产专业化、企业规模化、贸易全球化、技术现代化。目前，浏阳有烟花爆竹生产企业800家，有从业人员近30万人，花炮及原材料生产经营企业占全国花炮及原材料生产经营企业的比例达60%左右，在国内和国外的市场占有率均已达到50%以上。根据浏阳市国民经济和社会发展统计公报及浏阳市相关统计信息，2016年至2018年，浏阳市花炮产业分别实现销售额208.1亿元、228.2亿元和246.4亿元，是浏阳市经济发展的重要动力。

浏阳市把握沿海产业转移的契机，大力引进电子信息及其关联企业。目前，浏阳市拥有苹果、三星的重要配套企业蓝思科技，2013年又成功引进全球排名第九、总投资100亿元的基伍手机项目和苹果

产业链另一重要配套企业深圳领胜科技投资的50亿元基地项目，四大知名手机产业链企业的聚集，使浏阳在全球移动通讯制造领域开始崭露头角。

浏阳市的现代制造产业主要集中于湖南浏阳制造业产业基地，目前拥有宇环数控、五新重工、德邦重工、中大机械、华恒焊接等36家行业顶尖机械制造企业及义和车桥、青特车桥、博大科技、信质电机、凯中电气、奥斯凯等42家国际国内品牌汽车配套企业和德国博世、赢家环保、轩辕春秋等17家国际国内一流再制造企业，成为湖南省工程机械、汽车制造两大产业集群专业配套的省级工业集中区和国家级再制造示范基地。

浏阳同时也是中国著名的花卉苗木产地，下辖“中国花木之乡”浏阳市柏加镇，花木生产历史悠久，全镇栽培花木面积1.8万亩，品种1,200余种，产品远销国内外。其中，正在兴建的柏加百里花木走廊规划面积2.5万亩，将建成花木基地3万亩、花木大市场、花艺体验园、水上乐园、仙人湖生态度假区等以花木为主题的综合性服务体系，将带动起浏阳市花木的巨大经济效益。

2、发行人所具备的竞争优势

（1）区位优势

浏阳市位于长沙市东部，处于宁乡—长沙—浏阳发展轴以及长浏高速产业集群发展轴带上，是“长株潭”一体化战略中产业发展的重要组成部分。浏阳市内交通便捷，是连接湖南、江西两省间最重要的交通枢纽，境内有杭长、武深、浏洪高速公路和永盛大道、浏大公路、

金阳大道、319国道、106国道、354国道、207省道、309省道等8条国省级公路。浏阳市毗邻长沙黄花国际机场，该机场可直航北京、曼谷、大阪、首尔、广州、香港、上海、深圳等国内外中心城市，并且浏阳市距离武广、京广、沪昆高铁中部枢纽的长沙高铁南站仅40余公里，该站至北京、上海、广州等国内主要城市的时间均在5小时以内。与此同时，起始于长沙火车站，横跨星沙、黄花国际机场，终至浏阳市的长浏城际铁路已经完成规划，该城际铁路计划与中心城市地铁站、重要机场、铁路枢纽等节点衔接，将使浏阳市距离周边各交通节点的时间大大缩短，届时将成为“3+5”城市群城际轨道交通网的重要组成部分。凭借其显著的交通地理优势，浏阳市的社会经济将迎来跨越式发展。

图4-1　浏阳市“3+5”城市群城际轨道

随着对外交通网络的日渐完善，浏阳市交通条件不断优化，区位

交通优势成就了浏阳发展新的机遇。便利的交通网络体系的形成，加速了浏阳市人才、技术、资金、信息的聚集，基本构成了“融入长株潭，对接长三角、辐射湘赣边”的格局，有助于未来进一步实现经济的大发展与大跨越。

（2）区域的垄断优势

发行人是浏阳市城市基础设施建设、融资、管理和服务的重要平台，负责浏阳市范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，城市基础设施建设、土地整理开发等业务在区域内具有一定的垄断优势。发行人主导区域内城市基础设施建设，同时接受国土资源部门委托，统一负责浏阳市范围内的土地整理开发，发行人业务相对稳定，持续盈利能力较强。随着浏阳市经济的快速发展，公司的行业垄断优势将进一步显现。

3、浏阳市经济发展水平及财政收支情况

近年来，浏阳市经济建设取得了快速发展，工业化和城镇化进度明显加快。2018-2019年浏阳市地区生产总值、财政总收入与一般预算收入情况如下表：

表 4-16　近年浏阳市财政经济指标统计汇总表

单位：亿元

年份	地区生产总值	一般公共预算收入	地方一般公共预算收入
2018 年	1,342.10	113.30	69.19
2019 年	1,408.85	128.40	80.21
2020 年	1,493.00	171.41	93.44

资料来源：2018-2020年《浏阳市国民经济和社会发展统计公报》

根据浏阳市国民经济和社会发展统计公报，2018 年至 2020 年，浏阳市分别实现地区生产总值 1,342.10 亿元、1,408.85 亿元和 1,493.00 亿元，同比分别增长 8.60%、9.20%和 4.70%。浏阳市经济总量在长沙市各区、县（市）中排名靠前，2020 年全市地区生产总值（GDP）达 1,493 亿元，同比增长 4.7%；其中，第一产业增加值 128.8 亿元，同比增长 4.8%；第二产业增加值 764.6 亿元，同比增长 5.8%；第三产业增加值 599.6 亿元，同比增长 3.2%；产业结构以第二产业为主，电子信息、生物医药、机械制造、烟花爆竹、食品家居、新能源材料等工业产业集群不断发展壮大。2020 年，全市规模以上工业增加值增长 6.3%。根据中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国县域经济发展报告（2020）》，浏阳市在中国工业百强县中排名第 13 位。

2018 年至 2020 年，浏阳市分别完成一般公共预算收入 113.30 亿元、128.40 亿元和 171.41 亿元，分别实现地方一般财政预算收入 69.19 亿元、80.21 亿元和 93.44 亿元。

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2018年至2020年经审计的财务报告以及2021年1-9月未经审计的财务报表。

发行人会计政策原执行财政部2001年颁布的《企业会计制度》，2019年12月20日，根据发行人实际经营发展需要，经有权机构同意，公司变更会计政策，从2019年1月1日起执行财政部自2006年起颁布的《企业会计准则》及补充准则。

为方便比较新、旧会计政策下公司财务数据的变动，以体现会计政策变更给公司近年来财务数据带来的影响，保持报告期内财务数据及其指标的连贯性，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2017年度、2018年度的合并及母公司财务报告进行了重述审计，并出具了标准无保留意见的《浏阳市城市建设集团有限公司2017至2018年度会计制度转准则重述审计报告》（众环审字（2020）110016号）。重述审计报告不影响已发表的审计意见，同时也不影响2019年4月15日出具的编号“众环审字（2019）110022号”、2018年1月24日出具的编号“众环审字（2018）110002号”的审计报告。

2018年度重述审计报告主要调整科目明细如下:

单位：万元

科目	2018年重述变化	变化原因
资产负债表		
其他应收款	-24,641.20	因根据准则，对合并范围内子公司权益法改为成本法核算而导致的合并抵消调整。
其他应付款	-23,856.65	报表科目重分类（由预提费用调

		入）、因根据准则，对合并范围内子公司权益法改为成本法核算而导致的合并抵消调整。
预提费用	-784.55	报表科目重分类（至其他应付款），不再设预提费用科目。
盈余公积	-1,192.88	因根据准则，对合并范围内子公司权益法改为成本法核算而导致的对未分配利润的调整及相应的盈余公积的计提调整。
未分配利润	1,192.88	
其他应交款	-396.25	根据准则重分类，不再设其他应交款科目。
应交税费	396.25	
长期股权投资	-11,550.00	根据新准则，对原长期股权投资中核算的不具有控制、共同控制或是重大影响的被投资单位追溯调整至可供出售金融资产核算。
可供出售金融资产	11,550.00	
利润表		
营业收入	127.75	之前将其他业务收入、其他业务成本统一放在其他业务利润中披露，现分别披露其他业务收入、成本
营业成本	127.75	
补贴收入	-11,606.86	根据准则要求，与企业日常活动有关的政府补助计入其他收益，不再设补贴收入科目。
其他收益	11,606.86	
管理费用	-2,634.27	报表科目重分类
资产减值损失	2,634.27	报表科目重分类

报表重述后各主要财务数据变动情况如下：

单位：万元

报表项目	2018 年			
	重述前金额	重述后金额	变动金额	变动幅度
总资产	3,205,076.50	3,180,435.30	-24,641.20	-0.77%
总负债	1,433,289.54	1,408,648.34	-24,641.20	-1.72%
所有者权益	1,768,798.05	1,771,786.96	2,988.91	0.17%
主营业务收入	162,467.99	162,943.30	475.31	0.29%
净利润	35,281.27	35,160.97	-120.30	-0.34%
经营活动净现金流	-72,311.67	-72,311.67	-	0.00%
投资活动净现金流	7,557.80	7,557.80	-	0.00%
筹资活动净现金	126,615.61	126,615.61	-	0.00%

报表项目	2018年			
	重述前金额	重述后金额	变动金额	变动幅度
流				

2020年4月，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年度财务报告进行了审计，并出具了《浏阳市城市建设集团有限公司审计报告（2019年12月31日）》（众环审字（2020）110036号）。

2021年4月，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年度财务报告进行了审计，并出具了《浏阳市城市建设集团有限公司审计报告（2020年12月31日）》（众环审字（2021）110063号）。)。

2014年2月27日，浏阳诚达置业开发有限公司（以下简称“诚达公司”）摘得本公司的子公司开元公司的黄泥湾地块，并与浏阳市国土局签订了《国有建设用地使用权出让合同》,地块出让面积为17,154.81平米，开元公司据此在2014年确认主营业务收入12,678万元。2020年度，据所获悉的浏阳市人民政府办公室下发的《黄泥湾旧城改造项目行政诉讼案调度会会议纪要》，会议纪要中指出“由于诚达公司资金缺口不能支付黄泥湾项目一期红线范围内杨德高、张运秋、邱灿文等3户土地面积约812.8平方米和人民银行地块土地面积约2,714.19平米的征拆款，经会议研究，考虑该两个地块土地的征拆成本明显高于目前可出让的土地价款和不会造成国有资产损失等因素，同意两个地块不纳入项目一期成交范围，诚达公司应无条件配合浏阳市国土局、规划局按法定程序办理退地相关手续”，最终成交的土地出让面积为13,627.82平方米，据此同时调减应收账款和2019年初未分配利润2,339.47万元。

非经特别说明，本募集说明书引用的2018年度财务数据引自《浏阳市城市建设集团有限公司2017至2018年度会计制度转准则重述审计报告》（众环审字（2020）110016号），2019年度财务数据引自《浏阳市城市建设集团有限公司审计报告（2019年12月31日）》（众环审字（2020）110036号）。2020年度财务数据引自《浏阳市城市建设集团有限公司审计报告（2020年12月31日）》（众环审字（2021）1100063号）。

在阅读下文的相关财务信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人2018年-2020年末财务报表主要数据

表5-1　发行人2018-2020年末合并财务报表主要财务数据

单位：万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总计	**4,607,091.43**	**3,893,169.50**	**3,180,435.30**
其中：流动资产	4,152,309.43	3,731,729.63	3,166,042.31
负债合计	**2,464,133.48**	**1,818,228.72**	**1,408,648.34**
其中：流动负债	956,067.16	767,809.05	451,007.76
所有者权益合计	**2,142,957.95**	**2,074,940.78**	**1,771,786.96**
营业总收入	**213,831.78**	**210,542.36**	**162,943.30**
营业利润	62,156.78	42,418.41	39,143.35
净利润	**61,805.29**	**42,403.63**	**35,160.97**
经营活动现金流入	453,700.36	444,968.44	283,969.37

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
经营活动产生的现金流量净额	-190,838.40	5,530.14	-72,311.67
投资活动产生的现金流量净额	-359,133.23	-42,999.32	7,557.80
筹资活动产生的现金流量净额	480,775.20	86,675.45	126,615.61
现金及现金等价物净增加额	**-69,196.43**	**49,206.26**	**61,861.74**

（二）发行人 2018- 2020 年主要财务指标

表 5-2　发行人 2018- 2020 年合并财务报表主要财务指标

财务指标	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	4.34	4.86	7.02
速动比率（倍）	0.72	1.51	1.81
资产负债率（%）	53.49	46.70	44.29
应收账款周转率（次/年）	1.70	2.61	2.81
存货周转率（次/年）	0.05	0.07	0.06
总资产周转率（次/年）	0.05	0.06	0.06
主营业务利润率（%）	30.10	14.68	20.74
EBTIDA（万元）	63,066.63	42,939.36	36,956.67
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.70	0.69	0.58
净资产收益率（%）	2.93	2.20	2.13
总资产收益率（%）	1.45	1.20	1.21

注：

1、流动比率＝流动资产/流动负债

2、速动比率＝（流动资产－存货净额）/流动负债

3、资产负债率＝负债总计/资产总计×100%

4、应收账款周转率＝营业收入/〔（期初应收账款净额＋期末应收账款净额）/2〕

5、存货周转率＝营业成本/〔（期初存货净额＋期末存货净额）/2〕

6、总资产周转率=营业收入/〔（期初总资产净额＋期末总资产净额）/2〕

7、主营业务利润率=（主营业务总收入-主营业务总成本）/主营业务总收入*100%

8、EBITDA＝利润总额＋计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销

9、EBITDA利息保障倍数＝EBITDA/（资本化利息＋计入财务费用的利息支出）
10、净资产收益率=净利润/〔（期初净资产+期末净资产）/2〕
11、总资产收益率=净利润/〔（期初总资产+期末总资产）/2〕

（三）发行人经审计的2018-2020年的财务报表以及2021年1-9月未经审计的财务报表（见附表二、三、四）及合并范围的变化

1、2018年合并报表范围未发生变化；

2、2019年合并报表范围变化：

2019年6月12日，原纳入合并报表范围的子公司浏阳市官渡开元城镇建设开发有限公司注销。

3、2020年合并报表范围变化：

2020年2月，公司与浏阳市水利建设投资有限公司共同投资设立浏阳市浏金渣土运输工程有限公司，本公司持股比例达到70%，2020年度将其纳入合并范围。

2020年6月，公司与浏阳市自来水有限公司共同投资设立浏阳市第四水厂管理有限公司，本公司持股比例达到60%，2020年度将其纳入合并范围。

（四）发行人财务分析

最近三年及一期末，发行人合并资产总额分别为3,180,435.30万元、3,893,169.50万元、4,607,091.43万元和5,383,811.31万元，合并负债总额分别为1,408,648.34万元、1,818,228.72万元、2,464,133.48万元和3,017,048.73万元，所有者权益分别为1,771,786.96万元、2,074,940.78万元、2,142,957.95万元和2,366,762.58万元。2018年度、2019年度、 2020年度和2021年1-9月，发行人实现营业收入分别

为162,943.30万元、210,542.36万元、213,831.78万元和189,675.71万元，净利润分别为35,160.97万元、42,403.63万元、61,805.29万元和41,255.38万元。最近三年及一期末，发行人的资产负债率为44.29%、46.70%、53.49%和56.04%。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率处于中等水平，风险总体可控。

1、偿债能力分析

表5-3 发行人近三年主要偿债能力指标

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动资产（万元）	4,152,309.43	3,731,729.63	3,166,042.31
流动负债（万元）	956,067.16	767,809.05	451,007.76
净利润（万元）	61,805.29	42,403.63	35,160.97
资产负债率（%）	53.49	46.70	44.29
流动比率（倍）	4.34	4.86	7.02
速动比率（倍）	0.72	1.51	1.81
EBTIDA（万元）	63,066.63	42,939.36	36,956.67
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.70	0.69	0.58

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、EBITDA＝利润总额＋计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销

5、EBITDA利息保障倍数＝EBITDA/（资本化利息＋计入财务费用的利息支出）

短期偿债能力方面，2018-2020年，发行人流动资产在资产结构中比例较大，发行人流动比率分别为7.02倍、4.86倍和4.34倍，速动比率分别为1.81倍、1.51倍和0.72倍；2018- 2020年，发行人流动比率

和速动比率均保持在较高水平，说明发行人短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，最近三年发行人资产负债率分别为44.29%、46.70%和53.49%，资产负债率整体趋势较为平稳且保持在合理范围之内。近几年由于公司项目投资较多，各项资本性支出较大，导致资产负债率有所上升。

发行人近三年的EBITDA利息倍数分别为0.58倍、0.69倍和0.70倍，表明发行人长期偿债能力较弱。发行人债务主要是长期债务，从发行人长期借款及债券等长期债务的期限结构来看，长期借款偿还本金高峰集中在2024-2026年期间，届时发行人需提前做好偿付资金准备工作。

总体上，发行人流动比率、速动比率较高，资产负债率保持在合理水平内，具有较强的短期偿债能力。未来随着发行人土地整理开发、工程建设等业务的持续发展，发行人财务状况将持续改善，偿债能力将进一步增强。

2、营运能力分析

表5-4　发行人近三年主要营运能力指标

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总计（万元）	4,607,091.43	3,893,169.50	3,180,435.30
应收账款（万元）	125,009.25	127,224.21	34,370.16
存货（万元）	3,467,169.23	2,574,960.99	2,347,563.51
营业收入（万元）	213,831.78	210,542.36	162,943.30
营业成本（万元）	166,588.24	184,147.25	129,001.19
应收账款周转率（次/年）	1.70	2.61	2.81
存货周转率（次/年）	0.05	0.07	0.06

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产周转率（次/年）	0.05	0.06	0.06

注：1.存货周转率=营业成本/平均存货余额

2.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

3.总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

发行人近三年的营业收入保持基本增长趋势。近三年发行人营业收入分别为162,943.30万元、210,542.36万元和213,831.78万元，预计随着浏阳市经济和城市建设的持续向好发展，发行人的营业收入将持续提升。发行人的应收账款周转率分别为2.81次/年、2.61次/年和1.70次/年，近两年发行人应收账款周转率有所下降，主要是由于发行人近两年因为业务增加导致应收账款增加所致；存货周转率分别为0.06次/年、0.07次/年和0.05次/年，由于发行人存货一直保持很高的水平，且发行人存货主要为土地资产，由此导致其存货周转率始终维持在一个较低的水平；总资产周转率分别为0.06次/年、0.06次/年和0.05次/年，处于较低水平，主要是由于发行人资产总额较大且保持稳定增长，营业收入相比于资产相对较小。总体来看，虽然公司的营运能力指标处于较低水平，但符合其所处行业的特点。随着发行人在土地整理开发、工程建设、政策性住房销售方面业务的逐步拓展，未来发行人资产运营效率将逐步改善。

3、盈利能力分析

（1）发行人最近三年收入来源情况分析

2018-2020年，发行人营业收入分别为162,943.30万元、210,542.36万元和213,831.78万元。其中：主营业务收入分别为

162,775.51万元、209,948.54万元和212,907.63万元。公司收入来源具体构成情况详见下表：

表5-5 发行人近三年业务收入来源具体构成情况

单位：万元、%

类别	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理收入	190,676.01	89.17	59,510.05	28.27	106,409.67	65.30
政策性住房销售收入	7,741.61	3.62	476.04	0.23	3,006.20	1.84
工程建设收入	10,304.34	4.82	149,412.90	70.97	52,884.33	32.46
停车场收入	894.10	0.42	549.55	0.26	475.31	0.29
渣土运输收入	3,291.56	1.54	-	-	-	-
其他收入	924.16	0.43	593.82	0.28	167.79	0.10
合计	**213,831.78**	**100.00**	**210,542.36**	**100.00**	**162,943.30**	**100.00**

发行人营业收入主要由主营业务收入构成。2018-2020年，发行人土地整理开发业务、政策性住房销售业务、工程建设业务形成的主营业务收入分别贡献了发行人营业收入的99.61%、99.47%以及97.61%。

（2）发行人最近三年利润构成分析

2018-2020年，发行人利润总额分别为35,171.24万元、42,403.63万元和62,069.09万元。发行人利润总额的具体构成情况详见下表：

表5-6 发行人2018-2020年利润总额构成情况

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业利润	62,156.78	100.14%	42,418.41	100.03%	39,143.35	111.29%
其他收益	10,774.02	17.36%	14,298.00	33.72%	11,606.86	33.00%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
投资收益	2,566.32	4.13%	3,043.05	7.18%	1,991.05	5.66%
加：营业外收入	19.20	0.03%	33.23	0.08%	102.71	0.29%
减：营业外支出	106.89	0.17%	48.02	0.11%	4,074.82	11.59%
利润总额	**62,069.09**	**100.00%**	**42,403.63**	**100.00%**	**35,171.24**	**100.00%**

2018-2020年，发行人实现其他收益分别为11,606.86万元、14,298.00万元和10,774.02万元，占同期利润总额的比例分别为33.00%、33.72%和17.36%.发行人其他收益系浏阳市财政局对发行人的土地整理开发、工程建设、保障性住房及棚户区改造等给予的补贴资金。发行人利润总额和净利润对政府补贴的依赖程度较高。2018年至2020年，发行人每年度营业收入占相应年度营业收入与补贴收入之和的比例均大于70%，收入构成符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

2018年至2020年，发行人的投资收益分别为1,991.05万元、3,043.05万元和2,566.32万元。发行人的投资收益主要来源于可供出售金融资产在持有期间产生的收益，其中主要为湖南浏阳农村商业银行股份有限公司分红收入。发行人近三年的营业外收入分别为102.71万元、33.23万元和19.20万元，占整体收入比重较小，主要为其他与经营活动有关的收入。

（3）发行人主要盈利能力指标分析

表5-7　发行人近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	213,831.78	210,542.36	162,943.30
营业总成本	166,588.24	1,841,47.25	137,397.87
营业成本	149,418.27	179,435.86	129,001.19
营业利润	62,156.78	42,418.41	39,143.35
利润总额	62,069.09	42,403.63	35,171.24
净利润	61,805.29	42,403.63	35,160.97
营业毛利率	30.12%	14.77%	20.83%
净资产收益率	2.93%	2.20%	2.13%
总资产收益率	1.45%	1.20%	1.21%
其他收益	10,774.02	14,298.00	11,606.86

注：1、营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入*100%

2、净资产收益率＝净利润/平均净资产总额×100%

3、总资产收益率＝净利润/平均资产总额×100%

2018-2020 年，发行人营业收入分别为 162,943.30 万元、210,542.36 万元、213,831.78 万元，营业利润分别 39,143.35 万元、42,418.41 万元、62,156.78 万元。2018-2020 年，发行人实现净利润分别为 35,160.97 万元、42,403.63 万元和 61,805.29 万元，整体保持平稳态势，显示出发行人较强的盈利能力。2018-2020 年，发行人实现其他收益分别为 11,606.86 万元、14,298.00 万元和 10,774.02 万元，占同期利润总额的比例分别为 33.00%、33.72 %和 17.36%，占同期净利润的比例分别为 33.01%、33.72 %和 17.43%。发行人其他收益系浏阳市财政局对发行人的土地整理开发、工程建设、保障性住房及棚户区改造等给予的补贴资金。发行人利润总额和净利润对政府补贴的依赖程度较高。

2018-2020年，发行人净资产收益率分别为2.13%和、2.20%和2.93%，总资产收益率分别为1.21%、1.20%和1.45%。近三年发行人的净资产收益率和总资产收益率呈现稳中有增的趋势，且较为稳定的利润水平显示出发行人较强的持续盈利能力。发行人近三年净资产收益率和总资产收益率的水平和变动情况符合发行人所在行业的一般特征。未来，随着发行人主营业务规模的稳步增长，主营业务业绩将逐步释放和不断提高，发行人的盈利能力还有望进一步提升。

4、现金流量分析

表5-8　发行人近三年主要现金流量指标

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流量流入	453,700.36	444,968.44	283,969.37
经营活动现金流量流出	644,538.76	439,438.31	356,281.04
经营活动产生的现金流量净额	-190,838.40	5,530.14	-72,311.67
投资活动产生的现金流量净额	-359,133.23	-42,999.32	7,557.80
筹资活动产生的现金流量净额	480,775.20	86,675.45	126,615.61
现金及现金等价物净增加额	-69,196.43	49,206.26	61,861.74

2018-2020年，发行人经营活动产生的现金流入分别为283,969.37万元、444,968.44万元和453,700.36万元，主要为土地整理开发及代建项目收入流入及其他与经营活动相关的往来款流入，同期经营活动现金流出分别为356,281.04万元、439,438.31万元和644,538.76万元，主要为购买原材料、接受劳务、各项税费支付的现金；同期经营活动产生的现金流量净额分别为-72,311.67万元、5,530.14万元和-190,838.40万元。

发行人经营性现金流量净额由正转负主要系发行人因项目增加购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加从而经营活动现金流出增加所致。

2018-2020年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为7,557.80万元、-42,999.32万元和-359,133.23万元。2019年发行人投资活动净现金相比于2018年由正转负，主要系发行人增加了对外投资，并收回投资现金较少所致；2020年发行人投资活动现金流量净额相对2019年度大幅减少，主要系2020年公司新增对外投资支付现金277,899.66万元所致。

2018-2020年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为126,615.61万元、86,675.45万元和480,775.20万元。发行人筹资活动产生的现金流入以银行借款和债券为主，筹资活动产生的现金流出主要用于偿还债务和支付利息等。近年来，发行人筹资活动现金流入增长较快，主要是与发行人所从事的城市基础设施建设业务特点相关，经营活动与对外投资活动对筹资的依赖性较强，另外，近年来发行人建设项目和开发整理土地增多。

总体来看，发行人近三年的经营活动、投资活动和筹资活动现金流均存在一定的波动，但与发行人所从事的城市基础设施建设业务特点相关，该类项目建设通常具有投资规模大、工程期限长等特点，因此，在进行项目投资建设和收回投资的周期内，发行人的现金流量会出现一定波动，与其所在行业特点及经营模式相符。

5、净资产增长分析

发行人2018-2020年所有者权益（含少数股东权益）分别为1,771,786.96万元、2,074,940.78万元和2,142,957.95万元。2019年公司净资产较2018年增加303,153.82万元，增幅17.11%。主要系发行人（1）2019年吸收合并浏阳市国有资产经营有限公司，增加公司资本公积8,528.14万元；（2）2019年吸收合并浏阳市农业发展有限公司，增加公司资本公积198,354.28万元。

上述于2019年注入及吸收合并过程中增加的资产中，有关司法局房屋以及浏阳市农业发展有限公司和浏阳市国有资产经营有限公司吸收合并中增加的道路、国土局房屋等合计62,490.70万元为公益性资产，为地方国有公司清理整合过程中合并进入所致。

6、总资产增长分析

最近三年末，发行人资产总额分别为3,180,435.30万元、3,893,169.50万元和4,607,091.43万元。

2019年末，发行人资产总额较2018年末增加712,734.20万元，增幅为22.41%，主要系发行人预付款项和存货增加较多所致。

截至2019年末，发行人预付款项较2018年末增加295,543.46万元，增幅为101.86%，主要系2019年因水佳片区棚改、城东片区棚改、道吾路片区棚改和浦梓港片区棚改工程预付浏阳市国土资源局征地拆迁补偿安置专户的征地拆迁款以及2019年预付浏阳市人民政府城市房屋征收补偿资金专户的征地拆迁款；截至2019年末，发行人存货较2018年末增加227,397.48万元，增幅为9.69%，主要系吸收合并浏阳市国有资产经营有限公司和浏阳市农业发展有限公司导致

存量土地有所增加所致。发行人吸收合并浏阳市国有资产经营有限公司和浏阳市农业发展有限公司不属于购买、出售资产行为，且并入发行人资产规模占发行人总资产和净资产比例较小，也未导致发行人主营业务发生变化，不构成重大资产重组。

2020年末，发行人资产总额较2019年末增加713,921.93万元，增幅为18.34%。主要系发行人存货和可供出售金融资产大幅度增长所致。

2020年末存货较2019年末增加892,208.24万元，增幅为34.65%，主要系发行人通过竞拍导致土地资产增加以及开发成本增加所致；2020年末可供出售金融资产较2019年末增加277,639.54万元，增幅为350.74%，主要系发行人新增债务工具投资94,717.00万元，以及新增对长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）、长沙惠科光电有限公司和惠科股份有限公司等公司的股权投资所致。

综上所述，发行人最近三年偿债指标稳健、运营能力良好、盈利能力稳定，公司净资产规模及总资产规模保持平稳增长，均会为公司未来偿债提供可靠保障。

二、发行人资产结构与资产情况分析

（一）发行人主要资产及权属来源分析

表 5-9　发行人最近三年及一期资产构成表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	102,302.90	1.90	131,447.77	2.85	200,644.20	5.15	151,437.93	4.76
应收账款	272,835.00	5.07	125,009.25	2.71	127,224.21	3.27	34,370.16	1.08
预付款项	222,190.28	4.13	217,855.50	4.73	585,692.27	15.04	290,148.81	9.12
其他应收款	257,752.15	4.79	210,821.35	4.58	242,368.86	6.23	342,515.57	10.77
存货	3,865,851.50	71.81	3,467,169.23	75.26	2,574,960.99	66.14	2,347,563.51	73.81
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	832.76	0.02	-	-
其他流动资产	6.33	0.00	6.33	0.00	6.33	0.00	6.33	0.00
流动资产合计	**4,720,938.16**	**87.69**	**4,152,309.43**	**90.13**	**3,731,729.63**	**95.85**	**3,166,042.31**	**99.55**
非流动资产：						-	-	-
长期股权投资	185,713.24	3.45	2,994.80	0.07	-	-	-	-
可供出售金融资产	380,287.54	7.06	356,797.54	7.74	79,158.00	2.03	11,550.00	0.36
固定资产	12,331.94	0.23	12,558.57	0.27	2,731.13	0.07	2,842.99	0.09
在建工程	1,838.87	0.03	1,051.95	0.02	-	-	-	-
无形资产	340.77	0.01	346.69	0.01	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期待摊费用	10,164.56	0.19	8,836.23	0.19	7,356.08	0.19	-	-
递延所得税资产	1.56	0.00	1.56	0.00	-	-	-	-
其他非流动资产	72,194.65	1.34	72,194.65	1.57	72,194.65	1.85	-	-
非流动资产合计	**662,873.14**	**12.31**	**454,782.00**	**9.87**	**161,439.87**	**4.15**	**14,392.99**	**0.45**
资产总计	**5,383,811.31**	**100.00**	**4,607,091.43**	**100.00**	**3,893,169.50**	**100.00**	**3,180,435.30**	**100.00**

发行人相关资产产权明晰，划入的国有股权均已完成公司登记，注入的土地均已取得了国有土地权证。截至2020年末，发行人总资产达460.71亿元，发行人总资产中存在一部分公益性资产，主要为浏阳市国有控股公司清理整合过程中发行人从其他需撤销整合的公司吸收合并的道路、事业单位房屋等资产，相关公司的公益性资产均为2008-2009年间注入，公益性资产的合计账面价值为6.25亿元，截至2020年末，发行人扣除公益性资产的资产总额为454.46亿元，扣除公益性资产后的净资产总额为208.05亿元。

（二）发行人资产结构分析

近年来，发行人的总资产保持增长态势，最近三年及一期末，发行人总资产分别为3,180,435.30万元、3,893,169.50万元、4,607,091.43万元和5,383,811.31万元，从资产的构成来看，公司资产主要由预付款项、存货和其他应收款构成，最近三年及一期末，公司上述资产合计占总资产的比例分别为93.71%、87.41%、84.56%和80.72%。

（三）发行人资产情况分析

1、流动资产分析

发行人流动资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、存货构成。

（1）货币资金

2018-2020年，发行人货币资金分别为151,437.93万元、200,644.20万元和131,447.77万元，占总资产比例分别为4.76%、5.15%和2.85%，

发行人货币资金以银行存款为主。发行人2019年末货币资金较2018年末增加49,206.27万元，增幅为32.49%，主要是2019年发行人外部融资行为较多，货币资金增加。发行人2020年末货币资金较2019年末减少69,196.43万元，降幅为34.49%，主要系发行人2020年经营性活动现金流出大幅增加所致。2019年末其他货币资金为停车场微信扫码收入。截至2020年末，发行人不存在使用权受限制的货币资金。

（2）应收账款

发行人承担了浏阳市的土地开发整理、基础设施建设和保障性住房建设等业务。发行人受托代建项目与委托方签订了委托代建协议。根据相关协议约定形成了应收委托方的款项。截至最近一年末，发行人应收账款主要系应收代建基础设施建设形成的代建工程款和土地转让款，账龄集中在一年以内。

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为34,370.16万元、127,224.21万元和125,009.25万元，占当期总资产的比例分别为1.08%、3.27%和2.71%。发行人应收账款占总资产的比例处于较低水平。发行人2019年末应收账款余额较2018年末增加了95,193.52万元，增幅较大，主要系浏阳市新城花炮大道建设项目（西北环线）确认的工程建设款尚未收回所致。发行人2020年末应收账款余额较2019年末减少了4554.43 万元，降幅为3.52%。

截至2020年末，发行人应收账款前五名单位情况如下表所示：

表5-10　2020年末发行人应收账款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	欠款金额	账龄	占比	形成原因	预计回款时间
浏阳市浏阳河花炮文化城开发有限公司	78,388.12	1年以内	62.03%	代建工程款	预计将于1年内回款
浏阳市文化旅游产业发展有限公司	19,221.65	1年以内	15.21%	土地转让款	预计将于1年内回款
浏阳市水利建设投资有限公司	5,689.28	1年以内	4.50%	土地转让款	预计将于1年内回款
浏阳市财政局	5,017.88	1年以内	3.97%	土地整理开发款	预计将于1年内回款
浏阳湾田置业有限公司	879.37	1年以内	0.70%	渣土运输服务费	预计将于1年内回款
合计	**109,196.31**	**-**	**86.41%**	**-**	

截至2020年末，发行人对浏阳市浏阳河花炮文化城开发有限公司应收账款余额为78,388.12万元，系发行人应收代建工程款，账龄在1年以内，报告期内已回款43,699.17万元，剩余部分预计将于1年内回款完毕；发行人对浏阳市文化旅游产业发展有限公司应收账款余额19,221.65万元，系发行人应收土地转让款，账龄为1年以内，报告期内暂未回款，预计将于1年内回款；发行人对浏阳市水利建设投资有限公司应收账款余额为5,689.28万元，系发行人应收土地转让款，账龄为1年以内，报告期内暂未回款，预计将于1年内回款；发行人对浏阳市财政局应收账款余额为5,017.88万元，系发行人应收土地整理开发款，账龄为1年以内，报告期内已回款2,839.31万元，剩余部分预计将于1年内回款完毕；对浏阳湾田置业有限公司应收账款余额为879.37万元，系发行人应收渣土运输服务费，账龄为1年以内，报告

期内暂未回款，预计将于1年内回款。

浏阳市浏阳河花炮文化城开发有限公司、浏阳市文化旅游产业发展有限公司、浏阳市水利建设投资有限公司属于地方国有企业，浏阳市财政局属于政府部门。信用程度较高、支付能力较强，浏阳湾田置业有限公司为民营企业，但发行人对浏阳湾田置业有限公司应收账款余额仅占期末应收账款余额的0.70%。发行人应收账款回收有充分保障。发行人已经安排专人与对方联系，加快催收进度。

（3）预付款项

2018-2020年末，发行人预付账款账面价值分别为290,148.81万元、585,692.27万元和217,855.50万元，占总资产比例分别为9.12%、15.04%和4.73 %，占总资产的比重处于较低水平。发行人预付款项主要为预付征地拆迁款、土地开发支出以及工程款。

发行人接受政府委托进行棚户区改造，在棚户区改造过程若需对集体土地进行征地拆迁，则将征地拆迁补偿款预付至浏阳市自然资源局征地拆迁补偿安置专户后，由相关部门统一兑付给被征地拆迁的单位或个人；若需对国有土地进行征地拆迁，则将征地拆迁补偿款预付至浏阳市人民政府城市房屋征收办公室专户后，由相关部门统一兑付给被征地拆迁的单位或个人。

截至2019年末，发行人预付款项较2018年末增加295,543.46万元，增幅为101.86%；2020年末预付款项较2019年末减少367,836.77万元，降幅为62.80%，主要系2019年因水佳片区棚改、城东片区棚改、道吾路片区棚改和浦梓港片区棚改工程预付浏阳市国土资源局征

地拆迁补偿安置专户的征地拆迁款以及 2019 年预付浏阳市人民政府城市房屋征收补偿资金专户的征地拆迁款在 2020 年结转所致。

2020年末，发行人预付账款账龄结构如下：

表 5-11　2020 年末发行人预付账款账龄结构情况

单位：万元

账龄结构	2020 年末	
	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	85,361.24	39.18%
1 年至 2 年（含 2 年）	117,443.30	53.91%
2 年至 3 年（含 3 年）	14,853.57	6.82%
3 年以上	197.38	0.09%
合计	**217,855.50**	**100.00%**

、 2020 年末，发行人预付账款前五大明细如下表所示：

表 5-12　2020 年末发行人预付账款前五大明细

单位：万元

单位名称	金额	占期末余额的比例	款项性质
浏阳市财政局	34,733.00	15.94%	预付土地开发支出
浏阳市华宇建设工程有限责任公司	23,400.00	10.74%	工程款
湖南柏加建筑园林（集团）有限公司	21,600.00	9.91%	工程款
浏阳市自然资源局征地拆迁补偿安置专户	20,200.00	9.27%	征地拆迁款
浏阳市人民政府办公室城市房屋征收补偿资金专户	18,725.29	8.60%	征地拆迁款
合计	**118,658.29**	**54.47%**	-

注 1：公司主要从事建设周期较长的土地开发及工程项目，且主要项目还在建设期，尚未办理结算，因此存在账龄超过一年的预付账款；

注 2：预付账款期末余额比期初余额减少 367,836.77 万元，主要系因项目完工预付征地拆迁款及工程款结转所致；

注 3：截至 2020 年末，无预付持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东欠款；

（4）其他应收款

2018-2020年，发行人其他应收款账面价值分别为342,515.57万元、242,368.86万元和210,821.35万元，占当期资产总额比例分别为10.77%、6.23%和4.58%。截至2019年末，发行人其他应收款较2018年减少100,146.71万元，降幅为29.24%；截至2020年末，发行人其他应收款较2019年末减少31,547.51万元，降幅为13.02%。报告期内，发行人其他应收款呈现下降的趋势系发行人收回部分款项所致。

截至2020年末，发行人其他应收款前五名客户情况如下表：

表5-13　2020年末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元

单位名称	是否为关联方	金额	账龄	占其他应收款比例	款项分类	款项性质及内容
浏阳市基础设施建设管理投资中心	否	64,929.50	注 1	30.47%	经营性	代付征拆款
浏阳市水利建设投资有限公司	是	53,447.85	1 年以内	25.91%	非经营性	往来款
长沙惠科光电有限公司	是	38,616.00	1 年以内	18.12%	经营性	股权投资回收款
浏阳现代制造产业投资公司	否	12,970.00	注 2	6.09%	非经营性	往来款
浏阳高新技术产业开发区管理委员会	否	10,000.00	1-2 年	4.69%	非经营性	往来款
合计	**-**	**179,963.35**	**-**	**84.44%**		

注1：1年以内12,000.00万元；3年以上52,929.50万元。

注2：1-2年：10,000.00万元；3年以上2,970.00万元。

发行人对经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据为“是否与发行人的业务项目密切相关”。

表5-14　2020年末按经营性和非经营性划分的其他应收款情况

单位：万元、%

类型	金额	占比
经营性	103,545.50	49.12
非经营性	107,275.85	50.88
合计	**210,821.35**	**100.00**

截至2020年末，发行人经营性其他应收款账面价值为103,545.50万元，占当期其他应收款余额的比例为49.12%，非经营性其他应收款余额为107,275.85万元，占当期其他应收款余额的比例为50.88%。发行人非经营性其他应收款占最近一期末经审计总资产的比例为2.33%。

表5-15　2020年末经营性其他应收款明细表

单位：万元

对方单位	金额	占其他应收款比例	形成原因	账龄	回款安排
浏阳市基础设施建设管理投资中心	64,929.50	30.47%	代付征拆款	1年以内12,000.00万元；3年以上52,929.50万元	预计将在2021-2023年回款
长沙惠科光电有限公司	38,616.00	18.12%	股权投资回收款	1年以内	预计将在2021-2023年回款
合计	**103,545.50**	**48.59%**	**-**	**-**	**-**

截至2020年末，发行人应收浏阳市基础设施建设管理投资中心其他应收款余额为64,929.50万元，主要系保障房建设代付的征迁款。

此款项存在经营业务背景，与发行人的业务项目密切相关，分类为经营性其他应收款。

截至2020年末，发行人应收长沙惠科光电有限公司的其他应收款为发行人核减对长沙惠科光电有限公司的股权投资应收回的款项，此款项存在经营业务背景，分类为经营性其他应收款。

表5-16　2020年末非经营性其他应收款前五名明细表

单位：万元

对方单位	金额	占其他应收款比例	形成原因	账龄	回款安排
浏阳市水利建设投资有限公司	53,447.85	25.91%	往来款	1年以内	预计将在2022年回款
浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	12,970.00	6.09%	借款	1年以内10,000.00万元；3年以上2,970.00万元	预计将在2023年回款
浏阳高新技术产业开发区管理委员会	10,000.00	4.69%	借款	1-2年	预计将在2022年回款
其它*	30,858.00	14.19%	借款、往来款	2-3年、3年以上	预计将在2021-2025年逐年还款
合计	**107,275.85**	**50.88%**			

*其他涉及到与浏阳市各乡镇、企事业单位往来款，由于涉及家数众多，单笔数额较小，在此不一一列示。

发行人非经营性其他应收款主要为与经营活动对手方及政府部门发生的往来款；主要对手方为浏阳市水利建设投资有限公司、浏阳现代制造产业投资公司和浏阳高新技术产业开发区管理委员会等；发行人非经营性其他应收款均系正常资金往来。其中：

截至2020年末，发行人应收浏阳市水利建设投资有限公司（以下简称“浏阳水投”）非经营性往来款53,447.85万元，主要系发行人出让麻纺厂给浏阳水投产生的应收款项。

截至2020年末，发行人应收浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司（以下简称“浏阳产投”）非经营性往来款12,970.00万元，主要系浏阳产投因经营发展需要向发行人进行资金拆借。

截至2020年末，发行人应收浏阳高新技术产业开发区管理委员会非经营性往来款10,000.00万元，主要系浏阳高新区管委会因中烟公司易地技改项目前期土地整理开发资金的需求与发行人的资金往来款。

根据发行人内部控制制度等相关规定，发行人对往来款均已在相应的决策权限内履行了内部决策程序，相关往来款项等行为合法合规。根据发行人《公司章程》、《关联交易管理办法》的规定，发行人往来占款等其他应收款的交易决策权限和程序、定价机制如下：

① 决策权限和程序

往来占款或资金拆借款均经过发行人内部审核通过，履行了相应的决策程序。公司就大额资金往来事项采用分级审批、各负其责的原则，具体决策程序为：业务部门提出申请—计划财务部审核—分管领导审批—总经理审批—董事长审批通过。

② 定价机制

定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价。

发行人原则上不会新增非经营性往来占款或资金拆借，若新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将严格履行相关决策程序，并进行持续信息披露安排。在本次公司债券存续期内，发行人将积极回收相关现有非经营性往来占款或资金拆借款。

在债券存续期内，发行人将按监管要求定期披露年度报告、中期报告等定期报告，并按规定在其中披露报告期内是否存在新增非经营性往来占款或资金拆借的情形。此外，若公司在债券存续期内发生影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，也将及时向相关部门披露并提交临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

（5）存货

2018-2020年，发行人存货账面价值分别为2,347,563.51万元、2,574,960.99万元和3,467,169.23万元，占总资产比例分别为73.81%、66.14%和75.26%，占比较高，主要由开发成本和存量土地构成。2019年末存货较2018年末增幅不大。2020年末存货较2019年末增加892,208.24万元，增幅为34.65%，主要系发行人通过竞拍和发行人吸收合并开元公司导致土地资产增加以及开发成本增加所致。

2018-2020年末，发行人存货构成如下表所示：

表5-17　发行人最近三年存货构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
开发成本	1,585,477.47	929,963.48	952,089.74
库存商品	1,881,691.75	1,644,929.52	1,395,409.52
其中：开发产品	1,881,562.88	1,644,929.52	1,395,362.70
周转材料/包装物及低值易耗品等	-	67.99	64.25
合计	**3,467,169.23**	**2,574,960.99**	**2,347,563.51**

注 1：截至 2020 年末，公司存货中，已抵押的土地 50 宗，面积 2,139,504.98 平方米，金额 693,195.80 万元。

注 2：存货期末未发生减值迹象，未提减值准备。

截至 2020 年末，发行人存货科目主要土地使用权明细表如下：

表 5-18　截至 2020 年末发行人主要土地使用权明细表

单位：亩、万元、万元/亩

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2002）第 474 号	浏阳市劳动北路	11.68	出让	综合用地	1,352.32	115.80	评估法	否	是
2	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2002）第 670 号	浏阳市嗣同路	19.82	出让	综合用地	856.06	43.20	评估法	否	是
3	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2003）第 01407 号	浏阳市金沙南路	0.54	出让	综合用地	23.83	44.13	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
4	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2003）第01408号	浏阳市金沙南路	0.72	出让	综合用地	31.73	44.07	评估法	否	是
5	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第2666号	浏阳市淮川办事处城东村.关口办事处水佳村.占佳村	353.68	出让	综合用地	17,401.01	49.20	评估法	否	是
6	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3005号	浏阳市车站路93号	4.05	出让	综合用地	237.05	58.48	评估法	否	是
7	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3006号	浏阳市车站路93号	0.07	出让	住宅用地	4.30	58.48	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
8	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3007号	浏阳市黄泥湾路56号	3.00	出让	综合用地	454.26	151.17	评估法	否	是
9	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3017号	浏阳市方竹路	0.43	出让	综合用地	81.77	189.87	评估法	否	是
10	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3038号	浏阳市金沙北路羊角湾1号	3.86	出让	综合用地	372.16	96.39	评估法	否	是
11	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3044号	浏阳市黄泥湾	2.56	出让	综合用地	299.42	116.76	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
12	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3045号	浏阳市金沙北路279号	2.64	出让	综合用地	674.93	255.85	评估法	否	是
13	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3047号	浏阳市长南北路150号	5.66	出让	综合用地	169.72	30.00	评估法	否	是
14	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3048号	浏阳市长南北路150号	2.07	出让	综合用地	-	0.00	评估法	否	是
15	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3049号	浏阳市长南北路150号	5.11	出让	综合用地	-	0.00	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
16	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3050号	浏阳市淮川甘家冲13号	1.30	出让	综合用地	88.32	67.69	评估法	否	是
17	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第3203号	浏阳市人民中路	7.36	出让	综合用地	1,884.00	256.01	评估法	否	是
18	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第4181号	浏阳市淮川城东村关口水佳村（关口小区）	132.77	出让	综合用地	10,807.68	81.40	评估法	是	是
19	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第4182号	浏阳市集里街道办事处百宜居委会（道吾小区）	4.00	出让	综合用地	182.17	45.53	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
20	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2004）第4183 号	浏阳市荷花办事处荷花村、掌山村、杨家村（荷花小区）	19.20	出让	综合用地	816.77	42.53	评估法	否	是
21	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2005）第00154 号	关口街道办事处升田村、彭岭村	200.49	出让	综合用地	8,687.90	43.33	评估法	是	是
22	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2005）第00162 号	才常路	2.75	出让	综合用地	207.10	75.41	评估法	否	是
23	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2005）第175 号	浏阳市世纪大道龚家桥	42.25	出让	综合用地	2,909.27	68.86	评估法	是	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
24	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2005）第4172号	浏阳市集里街道办事处百宜村	3.58	出让、划拨	住宅用地	330.79	92.47	评估法	否	是
25	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2005）第4174号	浏阳市关口街道办事处复兴村	12.31	出让	综合用地	115.29	9.36	评估法	否	是
26	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2006）第1732号	浏阳市关口街道办事处复兴村(复兴路侧)	11.92	出让	商住	496.58	41.67	评估法	是	是
27	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2006）第1733号	浏阳市关口街道办事处复兴村(道吾路侧)	19.73	出让	商住	1,462.68	74.13	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
28	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2006）第2868号	圭斋西路	40.48	出让	综合用地	2,320.89	57.33	评估法	否	是
29	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2006）第4181号	浏阳市荷花办事处荷花园社区（丽景苑）	6.50	出让	商住	264.24	40.67	评估法	否	是
30	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2006）第4182号	浏阳市荷花办事处杨家弄村（城南汽车交易中心）	95.62	出让	商业金融	4,500.41	47.07	评估法	否	是
31	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2007）第4082号	浏阳市淮川城东社区、关口占佳社区丽景湾B号	76.44	出让	商住	7,307.94	95.60	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
32	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2007）第4083号	浏阳市淮川城东社区汇景新城	247.91	出让	商住	21,477.70	86.64	评估法	否	是
33	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2007）第4084号	浏阳市淮川城东社区、关口占佳社区丽景湾A号	101.24	出让	商住	9,644.56	95.27	评估法	否	是
34	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2007）第4085号	浏阳市集里龚家桥社区康城小区	18.64	出让	商住	1,739.40	93.33	评估法	否	是
35	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2007）第4086号	浏阳市城东社区又一居小区	33.58	出让	商住	3,167.32	94.33	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
36	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2007）第4087号	浏阳市荷花街道办事处杨家弄村	134.09	出让	商住	6,141.52	45.80	评估法	否	是
37	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2007）第4088号	浏阳市淮川城东社区、关口占佳社区丽景湾C号	41.53	出让	商住	3,906.31	94.07	评估法	否	是
38	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2007）第7169号	浏阳市关口长兴社区（南山逸居）	89.54	出让	商服、住宅	7,282.44	81.33	评估法	否	是
39	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2007）第7171号	浏阳市百宜社区、龚家桥社区（紫竹家园）	1.94	出让	商服、住宅	176.14	91.00	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
40	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2007）第7172号	浏阳市集里东沙村、龚家桥社区（幸福景苑）	112.78	出让	商服、住宅	10,352.77	91.80	评估法	否	是
41	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2008）第219号	浏阳市集里办事处百宜居委会境内	129.21	出让	商服、住宅	11,017.67	85.27	评估法	否	是
42	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2008）第220号	浏阳市荷花街道办事处杨家弄村	82.23	出让	商服、住宅	4,001.67	48.67	评估法	否	是
43	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2008）第5370号	浏阳市白沙路	7.84	出让	商住	598.66	76.33	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
44	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2008）第5371号	浏阳市白沙路	9.77	出让	商住	745.86	76.33	评估法	否	是
45	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2008）第5372号	浏阳市白沙路	24.17	出让	商住用地	1,861.39	77.00	评估法	否	是
46	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2008）第5374号	浏阳市白沙路	66.08	出让	商住	5,088.01	77.00	评估法	是	是
47	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2009）第01901号	浏阳市行政中心	34.52	出让	商服、住宅	2,681.15	77.67	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
48	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2009）第01902号	浏阳市行政中心	54.41	出让	商服、住宅	4,214.92	77.47	评估法	否	是
49	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2009）第01903号	浏阳市行政中心	33.61	出让	商服、住宅	2,603.61	77.47	评估法	否	是
50	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2009）第01904号	浏阳市行政中心	70.52	出让	商服、住宅	5,463.16	77.47	评估法	否	是
51	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2009）第02132号	浏阳市行政中心	41.36	出让	城镇住宅用地	3,003.03	72.60	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
52	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2009）第10015号	景观大道北侧	9.08	出让	商服、住宅	959.21	105.60	评估法	否	是
53	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2009）第10016号	关口长兴社区	24.98	出让	商服、住宅	1,681.68	67.33	评估法	否	是
54	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2009）第10018号	才常路	20.12	出让	商服、住宅	5,277.38	262.33	评估法	是	是
55	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2009）第10019号	圭斋路	35.12	出让	商服、住宅	4,591.20	130.73	评估法	是	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
56	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2009）第10020号	予倩西路与石霜路交叉口	121.71	出让	商服、住宅	5,046.82	41.47	评估法	否	是
57	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2011）第04278号	浏阳市行政中心	40.97	出让	商服、住宅	3,179.26	77.60	评估法	否	是
58	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2012）第10075号	浏阳市龚家桥世纪大道两厢	51.58	出让	商服、住宅	7,223.59	140.04	评估法	否	是
59	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2012）第10076号	浏阳市龚家桥世纪大道两厢	6.57	出让	商服、住宅	580.43	88.40	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
60	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2012）第10078 号	浏阳市嗣同路	89.78	出让	商服、住宅	3,878.67	43.20	评估法	否	是
61	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10001 号	浏阳市荷花街道办事处杨家弄村	185.63	出让	商服、住宅	30,381.68	163.67	评估法	是	是
62	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10041 号	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	39.56	出让	商服、住宅	6,266.94	158.40	评估法	否	是
63	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10045 号	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	58.70	出让	商服、住宅	9,298.63	158.40	评估法	是	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
64	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10046号	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	60.92	出让	商服、住宅	9,648.94	158.40	评估法	是	是
65	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10047号	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	63.34	出让	商服、住宅	10,033.37	158.40	评估法	否	是
66	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10048号	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	61.76	出让	商服、住宅	9,782.47	158.40	评估法	否	是
67	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10049号	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	36.57	出让	商服、住宅	5,792.55	158.40	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
68	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10050号	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	58.73	出让	商服、住宅	9,302.52	158.40	评估法	是	是
69	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10089号	浏阳市集里办事处禧和社区、太和村	43.60	出让	商服、住宅	6,828.51	156.60	评估法	否	是
70	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10090号	浏阳市集里办事处禧和社区、太和村	68.29	出让	商服、住宅	10,699.27	156.67	评估法	否	是
71	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10091号	浏阳市集里办事处禧和社区、太和村	105.64	出让	商服、住宅	16,549.83	156.67	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
72	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10092号	浏阳市集里办事处禧和社区、太和村	101.99	出让	商服、住宅	15,985.03	156.73	评估法	否	是
73	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2014）第10001号	浏阳市集里办事处、关口办事处、占佳社区	106.44	出让	商服、住宅	17,533.62	164.73	评估法	否	是
74	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2014）第10002号	浏阳市集里办事处、关口办事处、占佳社区	95.26	出让	商服、住宅	14,936.00	156.80	评估法	否	是
75	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2014）第10003号	浏阳市集里办事处、关口办事处、占佳社区	82.08	出让	商服、住宅	13,521.85	164.73	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
76	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2014）第10004号	浏阳市集里办事处、关口办事处、占佳社区	101.00	出让	商服、住宅	15,837.52	156.80	评估法	否	是
77	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2010）第10037号	浏阳市关口水佳社区	61.20	出让	商服、住宅	14,700.14	240.20	评估法	否	是
78	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2011）第10028号	浏阳市关口街道长兴社区	178.20	出让	商服、住宅	45,226.40	253.80	评估法	是	是
79	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2011）第10033号	浏阳市荷花办事处浦梓路	106.65	出让	商服、住宅	33,560.58	314.67	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
80	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2011）第10056号	关口办事处水佳、占佳社区	329.84	出让	商服、住宅	82,810.57	251.07	评估法	否	是
81	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2011）第10060号	浏阳市关口街道办事处水佳村	90.20	出让	商服、住宅	22,136.06	245.40	评估法	是	是
82	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2012）第10005号	浏阳市关口街道办事处水佳社区	102.47	出让	商服、住宅	24,325.90	237.40	评估法	是	是
83	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2012）第10058号	浏阳市关口办事处东沙2号地块	24.73	出让	商服、住宅	5,218.10	211.00	评估法	是	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
84	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2012）第10059号	浏阳市关口办事处东沙1号地块	15.20	出让	商服、住宅	3,206.72	211.00	评估法	是	是
85	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2012）第10060号	浏阳市关口办事处长兴1号地块	31.26	出让	商服、住宅	9,773.50	312.67	评估法	否	是
86	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2012）第10061号	浏阳市集里办事处平水2号地块	126.92	出让	商服、住宅	28,302.57	223.00	评估法	否	是
87	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2012）第10064号	浏阳市集里办事处平水1号地块	9.28	出让	商服、住宅	2,102.16	226.60	评估法	是	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
88	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2012）第10065号	浏阳市集里办事处白沙1号地块	132.44	出让	商服、住宅	29,437.04	222.27	评估法	是	是
89	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2012）第10066号	浏阳市集里办事处百宜1号地块	25.24	出让	商服、住宅	6,489.95	257.13	评估法	是	是
90	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10002号	浏阳市荷花街道办事处杨家弄村	167.08	出让	商服、住宅	31,778.85	190.20	评估法	否	是
91	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10003号	浏阳市荷花街道办事处杨家弄村	51.29	出让	商服、住宅	9,611.36	187.40	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
92	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2013）第10037号	浏阳市集里街道办事处禧和社区、关口街道办事处水佳、长兴社区	97.72	出让	商服、住宅	24,547.62	251.20	评估法	是	是
93	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17865号	浏阳市白沙路以东	50.27	出让	住宅用地	7,851.86	156.20	评估法	否	是
94	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17820号	浏阳市才常路	0.79	出让	商服、住宅	277.07	350.54	评估法	否	是
95	浏阳市城市建设集团有限公	政府注入	浏国用（2015）第17853号	浏阳市百宜社区	5.98	出让	商服、住宅	1,307.81	218.73	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
	司											
96	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17815号	浏阳市金沙中路	8.49	出让	商服、住宅	2,423.11	285.53	评估法	否	是
97	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17824号	浏阳市北正北路	1.42	出让	商服、住宅	397.62	280.74	评估法	否	是
98	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17859号	浏阳市百宜社区	4.27	出让	商服、住宅	971.34	227.53	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
99	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17788号	浏阳市白沙路以南、集里路以西、花炮大道以北、南泥湾以东	60.53	出让	商服、住宅	11,572.98	191.20	评估法	否	是
100	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17787号	浏阳市白沙路以南、集里路以西、花炮大道以北、南泥湾以东	69.69	出让	商服、住宅	13,323.97	191.20	评估法	否	是
101	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17855号	浏阳市百宜社区	3.19	出让	商服、住宅	575.72	180.53	评估法	否	是
102	浏阳市城市建设集团有限公	政府注入	浏国用（2015）第17817号	浏阳市金沙北路	11.22	出让	商服、住宅	2,872.78	256.13	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
	司											
103	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17877号	浏阳市工业品大市场北侧	8.04	出让	住宅用地	1,317.78	163.93	评估法	否	是
104	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17857号	浏阳市百宜社区	10.42	出让	商服、住宅	2,408.87	231.27	评估法	否	是
105	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17875号	浏阳市城东新村	16.36	出让	住宅用地	2,848.65	174.13	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
106	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17873号	浏阳市荷花园浦梓港组	63.86	出让	住宅用地	9,834.13	154.00	评估法	否	是
107	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17861号	浏阳市龚家桥路以北	27.72	出让	住宅用地	4,254.56	153.47	评估法	否	是
108	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17870号	浏阳市荷花园社区	37.29	出让	住宅用地	5,869.21	157.40	评估法	是	是
109	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17868号	浏阳市白沙路以北	88.44	出让	住宅用地	14,498.61	163.93	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
110	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17863 号	浏阳市白沙路以北	53.49	出让	住宅用地	8,166.61	152.67	评估法	否	是
111	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2015）第17851 号	浏阳市百宜社区	53.11	出让	商服、住宅	11,737.42	221.00	评估法	否	是
112	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘 2017 浏阳市不动产权第 0025716	浏阳市西北环线西侧、金阳大道南侧	104.93	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	23,350.84	222.53	评估法	是	否
113	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘 2017 浏阳市不动产权第 0025717	浏阳市西北环线西线、金阳大道南侧	103.64	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	23,063.18	222.53	评估法	是	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
114	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘2017浏阳市不动产权第0025718	浏阳市西北环线西侧、金阳大道南侧	102.71	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	22,856.64	222.53	评估法	是	否
115	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘2017浏阳市不动产权第0025721	浏阳市西北环线与金阳大道交汇处	52.51	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	11,570.48	220.33	评估法	是	否
116	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘2017浏阳市不动产权第0025722	浏阳市西北环线西侧	103.46	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	23,022.30	222.53	评估法	是	否
117	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘2017浏阳市不动产权第0025723	浏阳市西北环线与金阳大道交汇处	81.13	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	18,054.96	222.53	评估法	是	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
118	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	浏国用（2011）第10034号	浏阳市荷花办事处浦梓港	300.19	出让	商住用地	108,326.92	360.87	评估法	是	否
119	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第0008471号	浏阳市平水片区和西湖山片区	70.56	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	19,521.31	276.67	评估法	否	是
120	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第0008474号	浏阳市新屋岭（太和）片区	46.42	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	12,862.63	277.11	评估法	是	是
121	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第0008475号	浏阳市城东水佳片区，白沙路南侧、泰安路两厢	45.05	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	18,018.55	400.00	评估法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
122	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第0008477号	浏阳市城东水佳片区，白沙路南侧、泰安路两厢	13.61	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	4,991.31	366.67	评估法	否	是
123	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第0008482号	浏阳市城东水佳片区（水佳片区C08号）	44.55	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	16,336.83	366.67	评估法	是	是
124	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第0008487号	浏阳市城东水佳片区（水佳片区C09号）	69.88	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	25,624.04	366.67	评估法	否	是
125	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第0008492号	浏阳市新屋岭（太和）片区	5.18	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	1,139.67	220.00	评估法	是	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
126	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第0008496号	浏阳市新屋岭（太和）片区	7.50	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	2,075.17	276.67	评估法	是	是
127	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第0008498号	浏阳市新屋岭（太和）片区	14.21	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	3,932.14	276.67	评估法	是	是
128	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第0008502号	浏阳市新屋岭（太和）片区	7.14	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	1,975.05	276.67	评估法	是	是
129	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第0008506号	浏阳市新屋岭（太和）片区	27.29	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	7,550.13	276.67	评估法	是	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
130	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘（2018）浏阳市不动产权第 0008507 号	浏阳市新屋岭（太和）片区	40.48	出让	其他商服用地、城镇住宅用地	11,198.15	276.67	评估法	是	是
131	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020223 号	西湖山片区 XHS-A-09 地块	61.00	出让	城镇住宅用地	16,543.83	271.22	评估法	否	是
132	浏阳市城市建设集团有限公司	招拍挂	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020225 号	平水片区 PS-04-14-01 地块	4.23	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	1,154.71	273.13	成本法	否	是
133	浏阳市城市建设集团有限公司	招拍挂	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020226 号	平水片区 PS-04-21 地块	101.51	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	25,489.01	251.11	成本法	是	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
134	浏阳市城市建设集团有限公司	招拍挂	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020227 号	平水片区 PS-04-17-01 地块	63.96	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	16,773.78	262.25	成本法	是	是
135	浏阳市城市建设集团有限公司	招拍挂	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020232 号	新屋岭片区 XWL-03-02-5 地块	6.11	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	1,406.82	230.36	成本法	否	是
136	浏阳市城市建设集团有限公司	招拍挂	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020233 号	集里街道杉松、金桥片 SJ-0413 地块	7.22	出让	批发零售用地	2,345.17	324.89	成本法	否	是
137	浏阳市城市建设集团有限公司	招拍挂	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020234 号	新屋岭片区 XWL-05-08-1 地块	62.37	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	16,922.57	271.34	成本法	是	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
138	浏阳市城市建设集团有限公司	吸收合并	湘2019浏阳市不动产权第0020246号	浏阳市白沙路	11.77	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	1,279.57	108.73	成本法	是	是
139	浏阳市城市建设集团有限公司	吸收合并	湘2019浏阳市不动产权第0020244号	浏阳市白沙路	22.50	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	2,446.33	108.73	成本法	是	否
140	浏阳市城市建设集团有限公司	吸收合并	湘2019浏阳市不动产权第0020245号	浏阳市白沙路	8.73	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	949.72	108.73	成本法	是	否
141	浏阳市农业发展有限公司	吸收合并	浏国用（2008）第5376号	浏阳市白沙路	7.53	出让	商住用地	819.15	108.73	成本法	否	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
142	浏阳市农业发展有限公司	吸收合并	浏国用（2008）第5378 号	浏阳市白沙路	11.26	出让	商住用地	1,224.76	108.73	成本法	否	否
143	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020239 号	浏阳市关口街道复兴路 1 号地块	22.91	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	3,047.09	133.00	评估法	否	否
144	浏阳市城市建设集团有限公司	政府注入	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020243 号	浏阳市环府路 3 号地块	40.13	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	5,337.82	133.00	评估法	否	否
145	浏阳市农业发展有限公司	政府注入	浏国用（2013）第100023 号	浏阳市关口办事处水家村	53.90	出让	商服、住宅	11,731.10	217.64	评估法	否	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
146	浏阳市农业发展有限公司	政府注入	浏国用（2013）第100024号	浏阳市关口办事处水家村	56.08	出让	商服、住宅	12,204.67	217.64	评估法	否	否
147	浏阳市农业发展有限公司	政府注入	浏国用（2013）第100025号	浏阳市关口办事处水家村	56.23	出让	商服、住宅	12,237.06	217.64	评估法	否	否
148	浏阳市农业发展有限公司	政府注入	浏国用（2013）第100026号	浏阳市关口办事处水家村	47.96	出让	商服、住宅	10,436.97	217.64	评估法	否	否
149	浏阳市农业发展有限公司	政府注入	浏国用（2013）第100027号	浏阳市关口办事处水家村	54.31	出让	商服、住宅	11,820.20	217.64	评估法	否	否
150	浏阳市国有资产经营有限公司	政府注入	浏国用（2006）第5230号	浏阳市荷花办事处唐家洲村、南市村	69.00	出让	住宅用地	2,940.41	42.61	评估法	否	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
151	浏阳市国有资产经营有限公司	政府注入	浏国用（2007）第4173号	浏阳市淮川办事处鱼鳞岭	2.43	出让	住宅用地	170.16	69.98	评估法	否	否
152	浏阳市国有资产经营有限公司	政府注入	浏国用（2007）第20号	浏阳市石霜路恒宜新村安置房土地	1.68	出让	住宅用地	119.96	71.50	评估法	否	否
153	浏阳市国有资产经营有限公司	政府注入	浏国用（2007）第22号	浏阳市集里百宜小区安置房土地	0.49	出让	住宅用地	35.13	71.50	评估法	否	否
154	浏阳市国有资产经营有限公司	政府注入	浏国用（2007）第21号	浏阳市龚家桥小区安置房土地	13.23	出让	住宅用地	581.95	44.00	评估法	否	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
155	浏阳市国有资产经营有限公司	招拍挂	浏国用（2006）第5584号	浏阳市荷花办事处藕塘基安置房土地	6.20	出让	住宅用地	264.01	42.62	成本法	否	是
156	浏阳市国有资产经营有限公司	招拍挂	浏国用（2006）第5487号	浏阳市荷花办事处荷花园	6.68	出让	住宅用地	284.85	42.62	成本法	否	是
157	浏阳市国有资产经营有限公司	招拍挂	浏国用（2007）第4174号	浏阳市淮川办事处严家冲安置房土地	11.58	出让	商业住宅	509.36	44.00	成本法	否	是
158	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	招拍挂	浏国用（2011）第10042号	浏阳市金沙南路	68.88	出让	综合用地	5,000.00	72.59	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
159	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	招拍挂	湘（2016）浏阳市不动产权第0100762号	浏阳市集里街道办事处禧和社区、关口街道办事处水佳、长兴社区	99.48	出让	商服、住宅	24,517.70	246.47	成本法	否	是
160	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	招拍挂	湘（2016）浏阳市不动产权第0100761号	浏阳市集里街道办事处禧和社区、关口街道办事处水佳、长兴社区	100.03	出让	商服、住宅	24,727.97	247.20	成本法	否	是
161	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	招拍挂	浏国用（2015）第17826号	浏阳市集里桥草坪	13.03	出让	商服、住宅	3,174.88	243.73	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
162	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	浏国用（2015）第17829号	浏阳市北川里4号	5.06	出让	商服、住宅	1,539.20	304.27	成本法	否	否
163	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	浏国用（2015）第17832号	浏阳市集里平水	8.88	出让	商服、住宅	1,737.52	195.67	成本法	否	否
164	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	浏国用（2015）第17834号	浏阳市集里神仙坳社区	5.46	出让	商服、住宅	1,377.46	252.47	成本法	否	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
165	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	浏国用（2015）第17837号	浏阳市集里神仙坳社区	18.15	出让	商服、住宅	4,661.95	256.80	成本法	否	否
166	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	浏国用（2015）第17840号	浏阳市荷花村荷花组	2.64	出让	商服、住宅	672.53	255.07	成本法	否	否
167	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	浏国用（2015）第17843号	浏阳市鹿角冲30号	1.77	出让	商服、住宅	630.22	355.20	成本法	否	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
168	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	浏国用（2015）第17845号	浏阳市金沙北路一巷70号	1.08	出让	商服、住宅	310.67	286.60	成本法	否	否
169	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	浏国用（2015）第17847号	浏阳市北正北路	11.42	出让	商服、住宅	2,752.55	241.00	成本法	否	否
170	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	浏国用（2015）第17849号	浏阳市荷花办事处唐家洲	22.13	出让	商服、住宅	5,973.96	269.93	成本法	否	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
171	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	湘 2019 浏阳市不动产权第 0025306 号	荷花南接线 B-02 地块	86.19	出让	工业用地	2,320.67	26.92	成本法	否	否
172	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	湘 2019 浏阳市不动产权第 0025309 号	集里街道新屋岭片区 XWL-04-14 地块	25.24	出让	城镇住宅、商服用地	4,672.88	185.17	成本法	否	否
173	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	湘 2019 浏阳市不动产权第 0025308 号	浏阳市荷花南接线片区 A-13 地块	75.57	出让	工业用地	2,024.03	26.78	成本法	否	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
174	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	湘 2019 浏阳市不动产权第 0025311 号	浏阳市荷花南接线片区 A-12 地块	26.84	出让	仓储用地	720.84	26.85	成本法	否	否
175	浏阳市鸿达投资有限公司(全资子公司)	吸收合并	湘 2019 浏阳市不动产权第 0025307 号	浏阳市荷花南接线片区 B-05 地块	32.43	出让	工业用地	866.34	26.71	成本法	否	否
176	湖南省浏阳天马实业有限公司	吸收合并	浏国用（2013）第 10073 号	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	41.14	出让	商住	7,019.78	170.64	成本法	否	否
177	湖南省浏阳天马实业有限公	吸收合并	浏国用（2013）第 10076 号	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	57.21	出让	商住	9,762.14	170.64	成本法	否	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
	司											
178	湖南省浏阳天马实业有限公司	吸收合并	浏国用（2013）第10075 号	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	34.88	出让	商住	5,952.64	170.64	成本法	否	否
179	浏阳玉泉山庄有限公司	吸收合并	浏国用（2007）第3735 号	浏阳市大围山镇森林公园	15.84	出让	商服用地	3,056.17	192.92	成本法	否	否
180	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013737 号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.33	出让	商服、住宅用地	48.33	148.67	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
181	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013285号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
182	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013284号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
183	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013282号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.33	出让	商服、住宅用地	48.33	148.67	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
184	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013281号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.22	出让	商服、住宅用地	32.22	148.67	成本法	否	是
185	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013280号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
186	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013731号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
187	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013287号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
188	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013730号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
189	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013288号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.22	出让	商服、住宅用地	32.22	148.67	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
190	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013734号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
191	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013735号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
192	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013140号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
193	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013134号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	69.78	161.00	成本法	否	是
194	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013139号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	69.93	161.00	成本法	否	是
195	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013138号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	69.78	161.00	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
196	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013137号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
197	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013136号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
198	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013132号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.33	出让	商服、住宅用地	49.10	148.67	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
199	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013289 号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
200	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013729 号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
201	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013283 号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
202	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013135号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
203	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013733号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.22	出让	商服、住宅用地	32.22	148.67	成本法	否	是
204	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013141号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
205	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013286号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
206	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013732号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是
207	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第0013133号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.43	出让	商服、住宅用地	64.44	148.67	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
208	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	协议出让	湘（2019）浏阳市不动产权第 0013736 号	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	0.33	出让	商服、住宅用地	48.33	148.67	成本法	否	是
209	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020224 号	新屋岭片区 XWL-05-08-2 地块	71.28	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	20,514.63	287.79	成本法	是	是
210	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020228 号	集里街道杉松、金桥片 SJ-0415-1 地块	87.45	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	27,822.53	318.14	成本法	是	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
211	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020229 号	集里街道杉松、金桥片 SJ-0414 地块	16.14	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	5,700.07	353.19	成本法	是	是
212	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020230 号	新屋岭片区 XWL-03-02-4 地块	25.77	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	7,984.72	309.88	成本法	是	是
213	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	吸收合并	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020235 号	浏阳市白沙路	18.43	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	3,950.01	214.31	成本法	是	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
214	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	吸收合并	湘2020浏阳市不动产权第0006005号	浏阳市环府路4号地块	57.91	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	13,498.99	233.09	成本法	否	否
215	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	吸收合并	湘2019浏阳市不动产权第0020237号	浏阳市环府路2号地块	59.57	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	14,034.29	235.59	成本法	是	否
216	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	吸收合并	湘2020浏阳市不动产权第0006007号	浏阳市环府路6号地块	15.96	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	3,468.08	217.31	成本法	否	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
217	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	吸收合并	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020240 号	浏阳市环府路 5 号地块	16.89	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	3,810.36	225.59	成本法	是	否
218	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	吸收合并	湘 2020 浏阳市不动产权第 0006002 号	浏阳市白沙路	16.06	出让/自建房	城镇住宅用地/其他商服用地/商住	4,929.24	306.88	成本法	是	否
219	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	吸收合并	湘 2020 浏阳市不动产权第 0006006 号	浏阳市白沙路 7 号地块	21.68	出让	城镇住宅用地/其他商服用地	3,426.82	158.04	成本法	否	否

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
220	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	湘（2020）浏阳市不动产权证第007879号	浏阳市集里街道	3.81	出让	其他商服用地	6,005.88	1,575.42	成本法	否	否
221	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	大瑶镇城市综合体A地块	69.20	出让	商住混合用地	6,073.63	87.78	成本法	否	是
222	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	大瑶镇城市综合体C地块	86.10	出让	商住混合用地	7,553.84	87.73	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
223	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	大瑶镇城市综合体D地块	90.09	出让	商住混合用地	8,059.40	89.46	成本法	否	是
224	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	大瑶镇集镇开发6号地块	59.77	出让	住宅用地	4,737.60	79.27	成本法	否	是
225	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市荷花南接线片区E-21-01（J）等地块	28.73	出让	商业用地	6,052.78	210.66	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
226	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市水佳片区CJ05-05、CJ05-08、CJ05-12（J）等地块	83.42	出让	商住混合用地	20,887.92	250.38	成本法	否	是
227	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市水佳片区CJ05-05、CJ05-08、CJ05-12（J）等地块	68.81	出让	商住混合用地	18,666.45	271.28	成本法	否	是
228	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市禧和片区B04-02-02-01、B04-02-02-02等地块	17.25	出让	商住混合用地	3,973.95	230.39	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
229	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市水佳片区CJ06-24-01、CJ06-29-01（J）地块	93.88	出让	商住混合用地	23,509.98	250.42	成本法	否	是
230	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市水佳片区CJ06-24-01、CJ06-29-01（J）地块	23.81	出让	商住混合用地	6,490.59	272.58	成本法	否	是
231	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市杉松、金桥片区SJ-07-05-01、02（J）地块	13.50	出让	商住混合用地	3,116.15	230.81	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
232	开元发展（浏阳）投资有限责任公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	官渡镇集镇开发 2-2 地块(2020)058 号	24.14	出让	商住混合用地	1,599.30	66.24	成本法	否	是
233	浏阳市鸿达投资有限公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市水佳片区 CJ06-13-01(J）等地块	94.46	出让	商住混合用地	24,025.03	254.33	成本法	否	是
234	浏阳市鸿达投资有限公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市氮肥厂、浦梓港片区 DP02-02-1(J）等地块	15.09	出让	商住混合用地	3,497.97	231.75	成本法	否	是
235	浏阳市鸿达投资有限公司（子	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市水佳片区 CJ06-18、CJ06-19 等地	84.84	出让	商住混合用地	22,417.45	264.24	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
	公司）			块								
236	浏阳市鸿达投资有限公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市水佳片区 CJ06-18、CJ06-19 等地块	71.27	出让	文化设施、商业用地	19,504.05	273.66	成本法	否	是
237	浏阳市鸿达投资有限公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市水佳片区 CJ05-16、18、19（J）地块	100.63	出让	商住混合用地	25,669.02	255.08	成本法	否	是
238	浏阳市鸿达投资有限公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	浏阳市水佳片区 CJ04-04-01、CJ04-09-01（J）地块	52.24	出让	商住混合用地	13,047.75	249.77	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
239	浏阳市城市建设集团有限公司	转让协议	部分办理土地证，且价值无法区分。	道吾山风景区地块	-	出让	-	29,211.97	-	成本法	否	否
240	浏阳市城市建设集团有限公司	招拍挂	暂未办理土地证	金刚镇李畋地块C、G、I地块	19.85	出让	商住混合用地	1,280.28	64.49	成本法	否	是
241	湖南省浏阳市恒远建设开发有限公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	新屋岭农贸市场	7.09	出让	商业服务业设施用地	2,012.51	283.85	成本法	否	是

序号	权属人	取得方式	土地证号	宗地位置	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	单价	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
242	湖南省浏阳市恒远建设开发有限公司（子公司）	招拍挂	暂未办理土地证	大瑶地块 2020 浏阳市 129 号地	56.44	出让	居住用地、商业服务业设施用地	5,224.04	92.56	成本法	否	是
	合计				10,609.78			1,881,562.88		-	-	-

注：存量土地中本公司 2020 年 4 月竞得金刚镇李畋地块 C、G、I 地块，10 月收购子公司开元公司 2020 年 2 月购入的西北环线加油站地块、2020 年 4 月购入荷花南接线片区等 11 宗土地以及 2020 年 5 月购入官渡镇集镇开发 2-2 地块(2020)058 号，子公司鸿达公司 2020 年 4 月竞买水佳片区 CJ06-18、氮肥厂浦梓港片区 DP02-02-1 等 6 宗地暂未办理土地证，账面价值合计为 249,375.12 万元，其他土地均已办理土地使用权证。截至 2020 年 12 月 31 日，公司存货中，已抵押的土地 50 宗，面积 2,139,504.98 平方米，金额 693,195.80 万元。

发行人存货中土地使用权中，143宗为股东注入，其中124宗已缴纳土地出让金，合计账面价值为132.27亿元，19宗未缴纳土地出让金，合计账面价值为30.09亿元。因需可靠计量注入土地的价值，所有政府注入的土地均已由资产评估机构进行评估，故以评估法入账。39宗为发行人通过招拍挂方式取得，合计账面价值41.80亿元，均已缴纳土地出让金，采取成本法入账。29宗为发行人通过协议出让方式取得，合计账面价值0.17亿元，采取成本法入账。30宗为发行人通过政府下发文件通过吸收合并方式取得，均未缴纳土地出让金，合计账面价值为10.99亿元，均以成本法入账，1宗为发行人通过转让协议方式取得，合计账面价值2.92亿元，采取成本法入账。

2、发行人非流动资产分析

发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产构成。2018-2020年，发行人非流动资产总额分别为14,392.99万元、161,439.87万和454,782.00万元，占资产总额的比重较小，占同期资产总额的比例分别为0.45%、4.15%和9.81%。

（1）可供出售金融资产

2018-2020年末，发行人可供出售金融资产分别为11,550.00万元、79,158.00万元和356,797.54万元，占同期资产总额比例分别为0.36%、2.03%和7.74%。发行人2019年可供出售金融资产相比于2018年大幅增加，主要是2019年可供出售权益工具增加所致。发行人2020年末可供出售金融资产较2019年末增加277,639.54万元，增幅为

350.74%，主要系发行人新增债务工具投资94,717.00万元，以及新增对长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）、长沙惠科光电有限公司和惠科股份有限公司等公司的股权投资所致。发行人对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。

报告期各期末，发行人可供出售金融资产构成如下：

表5-19　发行人近三年可供出售金融资产构成情况

单位：万元

科目	2020年末	2019年末	2018年末
可供出售债务工具	94,717.00	-	-
可供出售权益工具	262,080.54	79,158.00	11,550.00
其中：按公允价值计量的权益工具	118,899.88	76,160.00	-
按成本计量的权益工具	143,180.66	2,998.00	11,550.00
合计	**356,797.54**	**79,158.00**	**11,550.00**

报告期各期末，发行人可供出售权益工具构成如下：

表5-20　发行人2018-2020年可供出售权益工具构成情况

单位：万元

被投资单位名称	2020年末	2019年末	2018年末
湖南浏阳农村商业银行股份有限公司	78,899.88	76,160.00	8,550.00
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司		-	3,000.00
湖南湘江现代农业发展有限公司	1,000.00	1,000.00	-
浏阳市北正西商业广场股份有限公司	1,998.00	1,998.00	
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）		40,000.00	-
长沙惠科光电有限公司	66,667.00		
浏阳云菏产业投资合伙企业(有限合伙)	100.00		
惠科股份有限公司	62,615.66		

被投资单位名称	2020年末	2019年末	2018年末
浏阳高创一号投资合伙企业（有限合伙）	9,450.00		
湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司	1,350.00		
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	40,000.00		
合计	**262,080.54**	**79,158.00**	**11,550.00**

注：（1）2015年，公司对华燊燃气公司的投资预计无法收回，已全额计提减值准备。

（2）固定资产

2018-2020年末，发行人固定资产账面价值分别为2,842.99万元、2,731.13万元和12,558.57万元，占当期资产总额的比例分别为0.09%、0.07%和0.27%。发行人2019年末固定资产较2018年末减少了111.86万元，降幅3.93%，主要系房屋建筑物、运输设备的减少。2020年末固定资产较2019年末增加9,827.44万元，主要为外购淮川市场、污水处理厂以及机器设备导致固定资产增加。截至2020年末，发行人固定资产中无公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，无通过融资租赁租入固定资产的情况。

2018-2020年末，发行人固定资产构成如下：

表5-21　发行人近三年固定资产构成情况

单位：万元

科目	2020年末	2019年末	2018年末
固定资产	12,558.57	2,731.13	2,842.99
固定资产清理	-	-	-
合计	**12,558.57**	**2,731.13**	**2,842.99**

发行人2018-2020年末的固定资产原值及累计折旧情况如下表：

表5-22　发行人近三年固定资产原值及累计折旧情况

单位：万元

项目名称	2020年末	2019年末	2018年末

	账面原值	累计折旧	账面原值	累计折旧	账面原值	累计折旧
房屋、建筑物	10,741.29	1,277.00	3,527.12	826.82	3,503.52	715.53
机器设备	2,714.62	460.06	-	-	-	-
运输设备	360.18	-	-	-	130.01	97.30
电子设备	12.21	12.21				
办公设备	428.00	396.92	405.92	375.19	417.33	395.61
其他	192.72	14.4	14.4	14.29	15.96	15.39
合计	**14,449.02**	**1,890.45**	**3,947.44**	**1,216.30**	**4,066.82**	**1,223.83**

（3）其他非流动资产

2018-2020年末，发行人其他非流动资产账面价值分别为0万元、72,194.65万元和72,194.65万元，占总资产比例分别为0.00%、1.85%和1.57%。发行人2019年末其他非流动资产增加72,194.65万元，主要系发行人2019年吸收合并浏阳市农业发展有限公司和浏阳市国有资产经营有限公司的相关房屋建筑物及相关道路资产等。发行人2020年末其他非流动资产与2019年末持平。

表 5-23　2020 年末发行人其他非流动资产房屋建筑物权证明细

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	抵押情况	是否出租
1	浏房权证字第 00060233 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 4 栋共 30 套	住宅	1824.23	186.97	成本法	否	是
2	浏房权证字第 00060232 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 5 栋共 35 套	住宅	2,325.08	244.34	成本法	否	是
3	浏房权证字第 00060234 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 6 栋共 20 套	住宅	1,267.10	133.16	成本法	否	是
4	浏房权证字第 00060223 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 8 栋共 22 套	住宅	1324.40	135.74	成本法	否	是
5	浏房权证字第 00060231 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 7 栋共 19 套	住宅	1072.80	109.95	成本法	否	是
6	浏房权证字第 00060229 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 9 栋共 42 套	住宅	2,666.15	280.18	成本法	否	是
7	浏房权证字第 00060226 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 10 栋共 14 套	住宅	910.95	95.73	成本法	否	是
8	浏房权证字第 00060225 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 11 栋共 18 套	住宅	1181.77	124.19	成本法	否	是
9	浏房权证字第 00060224 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 12 栋共 18 套	住宅	1191.00	125.16	成本法	否	是
10	浏房权证字第 00060230 号	浏阳市淮川街道办事处严家	住宅	933.17	98.07	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	抵押情况	是否出租
		冲 13 栋共 15 套						
11	浏房权证字第 00060235 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 14 栋共 27 套	住宅	1770.42	186.05	成本法	否	是
12	浏房权证字第 00060222 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 15 栋共 24 套	住宅	1611.00	169.30	成本法	否	是
13	浏房权证字第 00060236 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 16 栋共 41 套	住宅	2753.85	289.40	成本法	否	是
14	浏房权证字第 00060227 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 17 栋共 32 套	住宅	2,124.88	223.30	成本法	否	是
15	浏房权证字第 00060238 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 18 栋共 38 套	住宅	2262.94	237.81	成本法	否	是
16	浏房权证字第 00060237 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 19 栋共 30 套	住宅	2,005.86	210.79	成本法	否	是
17	浏房权证字第 00060239 号	浏阳市淮川街道办事处严家冲 20 栋共 26 套	住宅	1749.69	183.87	成本法	否	是
18	浏房权证字第 00060296 号	浏阳市淮川办事处鱼鳞岭 B 栋房屋	住宅	1,455.78	2,393.88	成本法	否	是
19	浏房权证字第 00060297 号	浏阳市淮川办事处鱼鳞岭 C 栋房屋	住宅	2,002.44	331.60	成本法	否	是
20	浏房权证字第 00054695 号	市石霜路恒宜新村 A 栋房屋(001-3037)	住宅	115.82	20.38	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	抵押情况	是否出租
21	浏房权证字第 00054696 号	浏阳市石霜路恒宜新村 B 栋房屋	住宅	2,349.84	413.57	成本法	否	是
22	浏房权证字第 00054693 号	浏阳市石霜路恒宜新村 D 栋房屋	住宅	1571.51	276.59	成本法	否	是
23	浏房权证字第 00054694 号	市石霜路恒宜新村 E 栋房屋(0303、0304、0308、0501、	住宅	421.00	74.10	成本法	否	是
24	浏房权证字第 00054692 号	浏阳市石霜路恒宜新村 F 栋房屋	住宅	1,953.75	343.86	成本法	否	是
25	浏房权证字第 00053783 号	浏阳市荷花办事处荷花园 04 栋房产	住宅	988.39	134.30	成本法	否	是
26	浏房权证字第 00053786 号	浏阳市荷花办事处荷花园 05 栋房产	住宅	1017.28	138.23	成本法	否	是
27	浏房权证字第 00053785 号	浏阳市荷花办事处荷花园 06 栋房产	住宅	3111.80	422.83	成本法	否	是
28	浏房权证字第 00053784 号	浏阳浏阳市荷花办事处荷花园 07 栋房产	住宅	1,356.67	184.34	成本法	否	是
29	浏房权证字第 00053782 号	浏阳市荷花办事处荷花园 08 栋房产	住宅	2,884.86	391.99	成本法	否	是
30	浏房权证字第 00053806 号	浏阳市荷花办事处藕塘基安置房 01 栋	住宅	1045.29	132.12	成本法	否	是
31	浏房权证字第 00053810 号	浏阳市荷花办事处藕塘基安	住宅	1216.38	153.75	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	抵押情况	是否出租
		置房 02 栋						
32	浏房权证字第 00053809 号	浏阳市荷花办事处藕塘基安置房 03 栋	住宅	1,458.26	184.32	成本法	否	是
33	浏房权证字第 00053808 号	浏阳市荷花办事处藕塘基安置房 04 栋	住宅	1,171.55	148.08	成本法	否	是
34	浏房权证字第 00053807 号	浏阳市荷花办事处藕塘基安置房 05 栋	住宅	2,017.53	255.02	成本法	否	是
35	浏房权证字第 00054682 号	浏阳市集里百宜小区恒宜新村 1 栋房屋	住宅	401.18	122.09	成本法	否	是
36	浏房权证字第 00054683 号	浏阳市集里百宜小区恒宜新村 3 栋房屋	住宅	510.81	155.45	成本法	否	是
37	浏房权证字第 00054752 号	市集里百宜小区恒宜新村 5 栋房屋（0202、0302、0402)	住宅	197.76	60.18	成本法	否	是
38	浏房权证字第 00054703 号	浏阳市集里筱水村龚家桥 A1 栋房屋	住宅	1041.96	139.34	成本法	否	是
39	浏房权证字第 00054704 号	浏阳市集里筱水村龚家桥 A2 栋房屋	住宅	1012.83	135.44	成本法	否	是
40	浏房权证字第 00054708 号	浏阳市集里筱水村龚家桥 A3 栋房屋	住宅	1,379.57	179.98	成本法	否	是
41	浏房权证字第 00054690 号	浏阳市集里筱水村龚家桥 A4 栋房屋	住宅	967.65	132.56	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	抵押情况	是否出租
42	浏房权证字第 00054687 号	浏阳市集里筱水村龚家桥 A5 栋房屋	住宅	839.16	112.20	成本法	否	是
43	浏房权证字第 00054765 号	浏阳市集里筱水村龚家桥 A6 栋房屋	住宅	700.82	92.72	成本法	否	是
44	浏房权证字第 00054707 号	浏阳市集里筱水村龚家桥 A7 栋房屋	住宅	991.48	132.59	成本法	否	是
45	浏房权证字第 00054702 号	浏阳市集里筱水村龚家桥 A8 栋房屋	住宅	2,863.12	385.55	成本法	否	是
46	浏房权证字第 00054691 号	市集里筱水村龚家桥组 A9 栋安置房（0606、0706)	住宅	147.72	20.72	成本法	否	是
47	浏房权证字第 00054689 号	市集里筱水村龚家桥组 B10 栋安置房（0102、0203、0303	住宅	262.20	36.77	成本法	否	是
48	浏房权证字第 00054685 号	浏阳市集里筱水村龚家桥组 B11 栋安置房	住宅	468.55	65.71	成本法	否	是
49	浏房权证字第 00054705 号	市集里筱水村龚家桥组 B12 栋安置房（0101、0304、0401	住宅	387.81	54.39	成本法	否	是
50	浏房权证字第 00054706 号	市集里筱水村龚家桥组 B13 栋安置房（0106、0506)	住宅	147.42	20.68	成本法	否	是
51	浏房权证字第 00054684 号	市集里筱水村龚家桥组 B14 栋安置房（0301、0101)	住宅	147.54	20.69	成本法	否	是
52	浏房权证字第 00054686 号	浏阳市集里筱水村龚家桥组	住宅	628.81	84.09	成本法	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	抵押情况	是否出租
		B1 栋安置房						
53	浏房权证字第 00054700 号	浏阳市集里筱水村龚家桥组 B7 栋安置房	住宅	796.30	109.08	成本法	否	是
54	浏房权证字第 00054697 号	浏阳市集里筱水村龚家桥组 B8 栋安置房	住宅	861.85	120.87	成本法	否	是
55	浏房权证字第 00064917 号	大瑶镇第三税务局分局办公楼	其他	1,562.15	559.49	成本法	否	否
56	浏房权证字第 00064038 号	北盛镇第五税务局分局办公楼	其他	1,630.53		成本法	否	否
57	湘（2019）浏阳市不动产权证第 0020244	检察院北楼	商住	2,151.95	754.04	成本法	否	否
58	湘（2019）浏阳市不动产权证第 0020241	检察院南楼	商住	8,026.92	2,812.63	成本法	否	否
59	湘（2019）浏阳市不动产权证第 0020246	环保局	商住	4,819.33	1,226.04	成本法	否	否
60	浏房权证字第 708004041 号	国土局东附楼	商住	6,422.04	3,020.93	成本法	否	否
61	浏房权证字第 708004042 号	国土局西附楼	商住	6,472.60	3,044.71	成本法	否	否
62	湘（2019）浏阳市不动产权证第 0020245	国土局主楼	商住	14,657.93	6,895.09	成本法	否	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	抵押情况	是否出租
-		-	-	83,022.03	29,527.01	-	-	-

注：部分 2019 年所办不动产权证为发行人吸收合并浏阳市农业发展有限公司过程中换证所致。

三、发行人负债结构与负债情况分析

（一）发行人负债结构分析

最近三年及一期末，公司负债总额分别为1,408,648.34万元、1,818,228.72万元、2,464,133.48万元和3,017,048.73万元，负债总额随着资产规模的扩大逐年增加。公司负债主要由其他应付款、长期借款、应付债券等组成。2018-2020年末，上述负债项目之和占负债总额的比例分别为82.69%、79.12%、80.29%和78.54%。

表5-24 最近三年及一期末发行人负债结构表

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	83,860.00	2.78	85,700.00	3.48	30,000.00	1.65	30,900.00	2.19
应付账款	228,691.17	7.58	44,015.03	1.79	49,316.36	2.71	20,687.92	1.47
预收款项	34,095.37	1.13	21,196.89	0.86	39,129.81	2.15	2,960.70	0.21
应付职工薪酬	11.93	0.00						
应交税费	28,670.71	0.95	23,152.11	0.94	16,005.05	0.88	9,005.42	0.64
其他应付款	431,206.20	14.29	484,008.19	19.64	418,145.00	23.00	271,515.72	19.27
一年内到期的非流动负债	191,934.01	6.36	297,994.93	12.09	146,212.84	8.04	80,938.00	5.75
其他流动负债	70,000.00	2.32	-	-	69,000.00	3.79	35,000.00	2.48
流动负债合计	**1,068,469.40**	**35.41**	**956,067.16**	**38.80**	**767,809.05**	**42.23**	**451,007.76**	**32.02**
非流动负债：								
长期借款	672,615.41	22.29	634,137.79	25.73	385,765.00	21.22	286,337.00	20.33
应付债券	1,265,763.92	41.95	860,378.53	34.92	634,754.67	34.91	606,978.58	43.09
长期应付款	10,050.00	0.33	13,400.00	0.54	29,900.00	1.64	64,325.00	4.57
递延收益	150.00	0.01	150.00	0.01	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	**1,948,579.33**	**64.59**	**1,508,066.32**	**61.20**	**1,050,419.67**	**57.77**	**957,640.58**	**67.98**
负债合计	**3,017,048.73**	**100.00**	**2,464,133.48**	**100.00**	**1,818,228.72**	**100.00**	**1,408,648.34**	**100.00**

（二）发行人负债情况分析

1、流动负债分析

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

（1）短期借款

2018-2020年末，发行人短期借款余额分别为30,900.00万元、30,000.00万元和85,700.00万元，占同期负债总额的比例分别为2.19%、1.65%和3.48%。最近三年，发行人短期借款呈现增长的趋势，主要是系发行人最近三年通过短期银行贷款筹措部分流动资金所致。

报告期各期末，发行人短期借款构成如下：

表5-25　发行人2018-2020年短期借款构成情况

单位：万元

借款条件	2020年末	2019年末	2018年末
抵押借款	10,000.00	30,000.00	30,900.00
保证借款	56,900.00	-	-
信用借款	18,800.00	-	-
合计	**85,700.00**	**30,000.00**	**30,900.00**

注：截至2020年12月31日，发行人无已到期未偿还的短期借款。

（2）应付账款

2018-2020年末，发行人应付账款及应付票据金额分别为20,687.92万元、49,316.36万元和44,015.03万元，占同期负债总额的比例分别为1.47%、2.71%和1.79%，发行人应付账款主要为应付项目工程款和征地拆迁款。

表5-26　2020年末账龄超过1年的重要应付账款

单位：万元、%

单位名称	金额	比例	未偿还原因
浏阳市华宇建设工程有限公司	8,500.00	40.64	工程款
浏阳市公共工程建设中心	6,954.74	35.46	工程款
浏阳市住房保障局	2,764.23	13.16	征拆款
南京东部路桥工程有限公司	1,745.45	8.35	工程款
浏阳市精神病医院	500.00	2.39	资产收购款
合计	**20,464.42**	**100.00**	-

（3）预收款项

2018-2020年末，发行人预收款项分别为2,960.70万元、39,129.81万元和21,196.89万元，占同期负债总额的比例分别为0.21%、2.15%和0.86%。发行人2019年末预收账款较2018年末增加了36,169.11万元，增幅为1121.64%，主要系发行人预收浏阳鼎盛投资有限公司、重庆金科置业有限公司等公司购地定金等。发行人2020年末预收账款较2019年末减少了17,932.92万元，降幅为45.83%，主要系发行人预收浏阳鼎盛投资有限公司的购地定金已于2020年结转所致。

（4）其他应付款

2018-2020年末，发行人其他应付款分别为271,515.72万元、418,145.00万元和484,008.19万元，占同期负债总额的比例分别为19.27%、23.00%和19.64%。截至2020年末，发行人其他应付款主要是与浏阳市财政局往来款。发行人2018年末其他应付款较上年末增加 42,468.30万元，主要系增加了新建项目的代收代付拆迁补偿款。2019年末，发行人其他应付款较2018年末增加了146,629.28万元，主要系增加了新建项目的代收代付拆迁补偿款。2020年末，发行人其他应付款较2019年末增加了65,863.19万元，增幅为15.75%，主

要系增加了新建项目的代收代付拆迁补偿款。

（5）一年内到期的非流动负债

2018-2020年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为80,938.00万元、146,212.84万元和297,994.93万元，占同期负债总额的比例分别为5.75%、8.04%和12.09%。发行人一年内到期的长期负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

截至2020年末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

表5-27　发行人2020年末非流动负债构成情况

单位：万元

类别	2020年末
一年内到期的长期借款	83,821.96
一年内到期的长期应付款	500.00
一年内到期的应付债券	213,672.97
合计	**297,994.93**

（6）其他流动负债

2018-2020年末，发行人其他流动负债分别为35,000.00万元、69,000.00万元和0.00万元，占同期负债总额的比例分别为2.48%、3.79%和0.00%。

2、非流动负债分析

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

（1）长期借款

2018-2020年末，发行人长期借款分别为286,337.00万元、385,765.00万元和634,137.79万元，占同期负债总额的比例分别为20.33%、21.22%和25.73%。报告期内，发行人长期借款持续增加，主要是发行人为了优化负债结构，调整融资模式所致。截至2020年

末，发行人长期借款明细如下表所示：

表5-28　发行人2020年末长期借款构成情况

单位：万元

类型	2020年末
抵押借款	276,977.00
质押借款	97,409.00
保证借款	207,693.75
信用借款	135,880.00
合计	**717,959.75**
减：1年内到期的长期借款	83,821.96
超过1年期限的长期借款	634,137.79

（2）应付债券

2018-2020年末，发行人应付债券分别为606,978.58万元、634,754.67万元和860,378.53万元，占同期负债总额的比例分别为43.09%、34.91%和34.92%。

截至2020年末发行人应付债券情况明细如下：

表5-29　2020年末发行人应付债券情况

单位：万元

序号	债券简称	发行规模	发行日期	票面利率	担保方式	期末余额
1	14浏阳城建债	150,000.00	2014.08.22	6.98%	信用担保	29,972.05
2	16浏阳城建债	220,000.00	2016.05.24	4.45%	第三方担保	131,730.65
3	18浏阳城建MTN003	20,000.00	2018.11.13	4.89%	信用担保	19,981.70
4	18浏阳城建MTN001	60,000.00	2018.03.22	5.89%	信用担保	59,987.50
5	18浏阳城建MTN002	70,000.00	2018.03.30	5.62%	信用担保	69,710.62
6	18浏阳城建ZR001	60,000.00	2018.08.15	6.98%	信用担保	59,900.06

序号	债券简称	发行规模	发行日期	票面利率	担保方式	期末余额
7	19浏阳城建PPN001	50,000.00	2019.10.14	5.15%	信用担保	49,728.18
8	19浏阳城建PPN002	50,000.00	2019.12.26	5.00%	信用担保	49,698.82
9	19浏阳停车场NPB	75,000.00	2019.04.19	6.00%	信用担保	74,763.24
10	19浏阳城建MTN001	20,000.00	2019.04.30	4.98%	信用担保	19,972.48
11	20浏城01	200,000.00	2020.03.30	4.62%	信用担保	199,635.57
12	20浏阳城建MTN001	70,000.00	2020.6.18	3.78%	信用担保	69,551.57
13	20浏城02	100,000.00	2020.8.18	4.69%	信用担保	99,788.35
14	20浏城03	110,000.00	2020.11.2	4.75%	信用担保	109,749.75
15	20浏阳城建债	30,000.00	2020.12.18	5.00%	信用担保	29,880.96
合计		**1,285,000.00**	**-**	**--**	**-**	**1,074,051.50**
减：一年内到期部分年末余额						213,672.97
合计		**-**	**--**	**-**	**-**	**860,378.53**

注：“14浏阳城建债”和“17浏阳城建”债券期末余额中未包含一年内到期的部分。

（3）长期应付款

2018-2020年末，发行人长期应付款分别为64,325.00万元、29,900.00万元和13,400.00万元，占同期负债总额的比例分别为4.57%、1.64%和0.54%。截至2020年末，发行人长期应付款全部为租赁借款，系发行人向上海歆华融资租赁有限公司借入的款项。截至2020年末，发行人长期应付款构成如下：

表5-30　发行人2020年末大额长期应付款构成情况

单位：万元

项目	2020年末
上海歆华融资租赁有限公司	13,900.00
佛山海晟金融租赁股份有限公司	0.00
合计	**13,900.00**

项目	2020 年末
减：1 年内到期的长期应付款	500.00
超过 1 年期限的长期应付款	13,400.00

（三）发行人有息负债情况分析

截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务为 2,294,223.34 万元，具体情况如下表所示：

表 5-31 截至 2021 年 9 月末发行人有息债务余额和类型

单位：万元、%

融资类型	融资方式	金额	占比
间接融资	短期借款	83,860.00	3.66
	长期借款	777,256.01	33.88
直接融资	债券融资	1,349,457.33	58.82
非传统融资	融资租赁	13,650.00	0.59
	其他融资	70,000.00	3.05
合计	-	**2,294,223.34**	**100.00**

表5-32 不考虑含权情况下债券存续期有息债务偿还压力测算表[1]

单位：亿元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付规模	29.54	38.02	33.12	56.31	43.21	6.12	4.07
其中：银行借款偿付规模	15.02	24.67	8.62	6.73	7.56	4.39	2.94
已发行债券偿还规模	6.85	12.68	24.50	49.58	35.65	1.73	1.13
融资租赁借款	0.67	0.67	-	-	-	-	-
其他融资	7.00	-	-	-	-	-	-
本次债券偿付规模	-	-	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
合计	**29.54**	**38.02**	**34.52**	**57.71**	**44.61**	**7.52**	**5.47**

表5-33 考虑含权情况下债券存续期有息债务偿还压力测算表

单位：亿元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付规模	29.54	38.02	33.12	56.31	43.21	6.12	4.07
其中：银行借款偿付规模	15.02	24.67	8.62	6.73	7.56	4.39	2.94
已发行债券偿还规模	6.85	12.68	24.50	49.58	35.65	1.73	1.13
融资租赁借款	0.67	0.67	-	-	-	-	-
其他融资	7.00	-	-	-	-	-	-

[1] 有息债务计算基准日为 2021 年 9 月 30 日。

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
本次债券偿付规模	-	-	1.40	1.40	4.20	-	-
合计	**29.54**	**38.02**	**34.52**	**57.71**	**47.41**	**6.12**	**4.07**

截至 2021 年 9 月末，发行人主要的有息债务如下所示：

（1）直接融资

表 5-34　2021 年 9 月末发行人债券融资情况

单位：万元

债务主体	债券名称	发行总额	起息日期	票面利率	债券期限	期末余额
城建集团	16 浏阳城建债	220,000.00	2016.05.24	4.45%	7 年	87,886.63
城建集团	18 浏阳城建 MTN003	20,000.00	2018.11.13	4.89%	3 年	19,996.65
城建集团	18 浏阳城建 MTN002	70,000.00	2018.03.30	4.62%	5 年（3+2）	69,806.95
城建集团	19 浏阳城建 PPN001	50,000.00	2019.10.14	5.15%	5 年（3+2）	49,838.77
城建集团	19 浏阳城建 PPN002	50,000.00	2019.12.26	5.00%	5 年（3+2）	49,809.41
城建集团	19 浏阳停车场 NPB	75,000.00	2019.04.22	6.00%	10 年（3+3+3+1）	74,793.01
城建集团	19 浏阳城建 MTN001	20,000.00	2019.04.30	4.98%	3 年	19,987.86

债务主体	债券名称	发行总额	起息日期	票面利率	债券期限	期末余额
城建集团	20 浏城 01	200,000.00	2020.03.27	4.62%	5 年（3+2）	199,758.95
城建集团	20 浏阳城建 MTN001	70,000.00	2020.06.18	3.78%	5 年（3+2）	69,603.49
城建集团	20 浏城 02	100,000.00	2020.08.18	4.69%	5 年（3+2）	99,845.42
城建集团	20 浏城 03	110,000.00	2020.11.02	4.75%	5 年（3+2）	109,812.49
城建集团	20 浏阳城建债	30,000.00	2020.12.18	5.00%	7 年（5+2）	29,899.74
城建集团	21 浏阳城建 PPN001	130,000.00	2021.1.19	4.73%	5 年（3+2）	129,756.72
城建集团	21 浏阳城建 PPN002	70,000.00	2021.2.25	4.69%	5 年（3+2）	69,863.75
城建集团	21 浏阳城建 MTN001	30,000.00	2021.3.10	4.35%	3 年	29,809.12
城建集团	21 浏阳城建 MTN002	30,000.00	2021.3.12	4.35%	3 年	29,806.82
城建集团	21 浏城 01	60,000.00	2021.5.12	4.24%	5 年（3+2）	59,873.64
城建集团	21 浏城 02	80,000.00	2021.6.8	4.10%	5 年（3+2）	79,827.01
城建集团	21 浏阳城建 MTN003	70,000.00	2021.8.4	3.48%	3 年	69,480.90
小计	-	**1,485,000.00**	-	-	-	**1,349,457.33**
减：一年内到期部分年末余额	-	-	-	-	-	**83,693.41**
合计	-	-	-	-	-	**1,265,763.92**

（2）间接融资

表 5-35 截至 2021 年 9 月末发行人短期借款情况表

单位：万元

借款单位	贷款银行	额度	合同期限	合同利率	担保方式	期末余额
城建集团	中国农业发展银行	30,000.00	2020.11.27-2021.11.26	2.85%	保证担保	30,000.00
城建集团	厦门国际银行厦门分行	20,000.00	2020.11.23-2021.11.23	6.70%	信用担保	17,860.00
鸿达公司	华夏银行	10,000.00	2021.3.23-2022.3.23	5.50%	保证担保	10,000.00
鸿达公司	广发银行	5,000.00	2021.9.13-2022.9.12	5.80%	保证担保	5,000.00
鸿达公司	兴业银行	10,000.00	2021.3.31-2022.3.30	5.22%	保证担保	10,000.00
花木公司	广发银行	1,000.00	2021.9.27-2022.9.26	5.40%	保证担保	1,000.00
渣土公司	长沙银行	10,000.00	2021.3.26-2022.3.25	5.65%	保证担保	10,000.00
合计	-	**86,000.00**	-	-	-	**83,860.00**

表 5-36 截至 2021 年 9 月末发行人长期借款情况表

单位：万元

序号	借款单位	承贷银行	授信额度	合同期限	合同利率	借款余额
1	城建集团	民生银行	30,000.00	2020.3.27-2023.3.27	6.000%	29,985.00
2	城建集团	中信银行长沙分行	10,000.00	2020.4.1-2025.3.24	6.413%	10,000.00

序号	借款单位	承贷银行	授信额度	合同期限	合同利率	借款余额
3	城建集团	中信银行长沙分行	9,800.00	2020.3.25-2025.3.24	6.413%	9,800.00
4	城建集团	中信银行长沙分行	20,040.00	2019.12.16-2023.12.15	6.175%	20,040.00
5	城建集团	中信银行长沙分行	9,500.00	2020.8.28-2026.8.27	5.150%	9,500.00
6	城建集团	中信银行长沙分行	32,000.00	2021.6.10-2024.6.10	5.800%	26,000.00
7	城建集团	国家开发银行	10,000.00	2007.6.12—2027.6.11	5.762%	4,500.00
8	城建集团	国家开发银行	45,000.00	2020.5.29-2023.5.28	3.500%	43,000.00
9	城建集团	长沙银行浏阳支行	18,000.00	2020.1.3-2023.12.31	6.170%	17,970.00
10	城建集团	长沙银行浏阳支行	40,000.00	2020.7.3-2026.7.2	5.700%	39,850.00
11	城建集团	工商银行浏阳支行	16,000.00	2021.6.17-2023.6.9	5.463%	16,000.00
12	城建集团	厦门国际银行厦门分行	10,000.00	2020.5.21-2022.5.21	6.490%	8,500.00
13	城建集团	中国农业发展银行	18,200.00	2020.5.27-2025.5.3	4.500%	17,130.00
14	城建集团	中国农业发展银行	11,000.00	2020.5.29-2025.5.28	4.500%	10,740.00
15	城建集团	中国农业发展银行	22,000.00	2020.9.11-2028.9.8	4.900%	18,000.00
16	城建集团	中国农业发展银行	27,000.00	2021.2.7-2036.2.6	5.200%	21,000.00
17	城建集团	湖南浏阳农村商业银行	10,000.00	2020.9.4-2023.8.20	6.990%	10,000.00
18	城建集团	兴业银行	30,000.00	2020.10.7-2030.10.6	4.930%	20,704.00
19	城建集团	农业银行	30,000.00	2020.10.30-2023.10.29	5.200%	9,900.00

序号	借款单位	承贷银行	授信额度	合同期限	合同利率	借款余额
20	城建集团	国家开发银行	4,700.00	2007.6.13-2027.6.12	基准	1,800.00
21	城建集团	国家开发银行	9,800.00	2007.6.13-2027.6.12	基准	3,800.00
22	城建集团	兴业银行(云南信托)	30,000.00	2020.6.19-2022.6.18	4.750%	30,000.00
23	城建集团	农业银行	30,000.00	2020.10.30-2023.10.29	5.200%	29,750.00
24	城建集团	交通银行	21,000.00	2021.01.06-2029.07.06	5.080%	19,500.00
25	城建集团	浙商银行	30,000.00	2021.2.8-2024.2.7	5.600%	4,800.00
26	城建集团	华融湘江银行	38,000.00	2021.3.16-2029.3.7	5.350%	15,000.00
27	鸿达公司	北京银行	12,000.00	2019.12.10-2024.12.9	6.555%	11,080.01
28	鸿达公司	建设银行浏阳支行	49,000.00	2019.11.28-2027.11.19	5.880%	48,000.00
29	鸿达公司	渤海银行	19,000.00	2020.7.22-2028.6.21	5.800%	18,400.00
30	鸿达公司	交通银行浏阳支行	50,000.00	2018.6.29-2030.6.10	6.370%	37,824.00
31	鸿达公司	长沙银行	20,000.00	2020.10.19-2023.10.18	5.780%	19,000.00
32	鸿达公司	中国银行	22,000.00	2020.11.1-2027.8.31	5.800%	12,200.00
33	恒远公司	湖南浏阳农村商业银行	20,000.00	2017.8.7-2022.4.6	6.990%	20,000.00
34	花木公司	湖南浏阳农村商业银行	10,000.00	2021.7.21-2026.7.21	6.325%	10,000.00
35	开元公司	国家开发银行	30,000.00	2016.12.8-2034.12.7	基准	22,400.00
36	开元公司	国家开发银行	30,000.00	2018.6.8-2033.6.7	基准利率 4.9% 上浮 10%5.39%	26,700.00

序号	借款单位	承贷银行	授信额度	合同期限	合同利率	借款余额
37	开元公司	光大银行浏阳支行	43,000.00	2018.1.19-2033.1.18	8500 万基准利率 4.9%，22400 万上浮 20%	35,070.00
38	开元公司	光大银行浏阳支行	12,000.00	2018.1.19-2033.1.18	5 年基准上浮 20%	5,355.00
39	开元公司	交通银行浏阳支行	27,480.00	2018.1.22-2033.1.18	5 年基准%	24,408.00
40	开元公司	广发银行浏阳支行	20,000.00	2019.12.18-2022.12.17	6.175%	14,400.00
41	开元公司	建设银行浏阳支行	25,000.00	2018.3.29-2031.3.28	5.635%	18,150.00
42	开元公司	湖南浏阳农村商业银行	7,000.00	2020.5.21-2023.4.21	6.990%	7,000.00
	合计	-	**958,520.00**	-	-	**777,256.01**

（3）非传统融资

表 5-37 2021 年 9 月末发行人租赁借款明细

单位：万元

借款人	贷款机构	期限	利率	借款金额	借款余额
发行人	上海歆华融资租赁有限公司	2017.02.15-2023.12.21	5.64%	30,000.00	13,650.00
合计	-	-	-	**30,000.00**	**13,650.00**

（四）发行人偿债能力的测算及说明

发行人是浏阳市重点构建的市场化运营的大型国有独资有限责任公司，是浏阳市城市基础设施建设、融资、管理和服务的主要平台，负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，核心业务涵盖基础设施建设、土地开发与整理、保障性住房建设等。浏阳市位列全国县域经济与县域综合发展第9位，近年来，随着浏阳市经济高质量发展，公司各项业务全面铺开，发行人加大了投融资力度，拓宽了融资渠道，为保障重点项目落地和片区开发提供了资金支持。同时，项目成功落地又为公司主营业务带来了良好的经济效益，丰富了公司的收入来源渠道，增强了盈利能力。

现结合公司各项业务经营状况及收入预测、业务回款情况、筹资活动能力、有息债务偿还等，对存续期发行人偿债能力进行分析测算如下：

1、现金流入预测情况

（1）主营业务收入

报告期内，发行人业务主要包括土地整理开发业务、工程建设业务、政策性住房销售业务以及租赁业务。发行人是浏阳市主城区主要的基础设施建设与投融资主体，具有较强的垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强。为谨慎测算，假设存续期内发行人基础设施建设业务收入维持在报告期平均水平。存续期内主营业务收入预测情况具体如下：

表 5-38 发行人主营业务收入流入预测情况

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
土地开发收入	83,751.54	83,751.54	83,751.54	83,751.54	83,751.54	83,751.54	83,751.54	**586,260.78**
政策性住房销售收入	15,034.50	44,034.50	45,034.50	50,786.23	39,500.00	30,000.00	23,500.00	**247,889.73**
代建项目收入	49,607.03	49,607.03	49,607.03	49,607.03	49,607.03	49,607.03	49,607.03	**347,249.21**
其他收入	2,298.76	2,298.76	2,298.76	2,298.76	2,298.76	2,298.76	2,298.76	**16,091.32**
合计	**150,691.83**	**179,691.83**	**180,691.83**	**186,443.56**	**175,157.33**	**165,657.33**	**159,157.33**	**1,197,491.04**

注：（1）存货中的投资项目在未来将依次进行结转，产生收入和业务回款。其中土地开发收入、代建项目收入和其他收入在存续期按照报告期内平均数取值。根据公司近年来的回款进度，土地开发收入和代建项目收入保守预计当年回款收入的比例 70%。其他收入包括租赁、停车场、渣土运输等收入。

（2）2020 年末已完工政策性住房投资约 25.54 亿元，政策性住房为面向拆迁户或委托方直接进行销售后回款，根据前期销售摸底及住宅行业销售水平预测。

（2）应收款项回款

1）应收账款

截至 2020 年末，公司应收账款余额为 125,009.25 万元。发行人应收账款主要是应收浏阳市浏阳河花炮文化城开发有限公司工程建设项目的回购款，账龄集中在 1 年内。整体而言，发生坏账的风险较小。根据近几年应收账款的回款情况及谨慎性预测，预计债券存续期内前四年每年回款比例为 20%、30%、30%、20%，则应收账款回款情况具体如下：

表 5-39　应收账款回款预测情况

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
应收账款回款	25,001.85	37,502.78	37,502.78	25,001.85	-	-	-	125,009.25

2）其他应收款

截至 2020 年末，公司其他应收款余额为 210,821.35 万元，主要是与浏阳市基础设施建设投资管理中心、浏阳市水利建设投资有限公司等公司的往来款项。整体而言，其他应收款分布较为集中，与国有企业、政府单位的其他应收款项占比较大，发生坏账的风险较小。假设其他应收款回款比例与应收账款回款相同，预测情况具体如下：

表 5-40 其他应收款回款预测情况

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
其他应收款回款	42,164.27	63,246.41	63,246.41	42,164.27	-	-	-	210,821.35

（3）募投项目经营收入

根据测算，本次债券募投项目在债券存续期内产生收入情况如下表：

表 5-41 募投项目收入预测情况

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
农贸市场项目	-	-	3,168.34	3,168.34	3,615.98	3,615.98	3,615.98	17,184.62
老旧小区改造项目	-	-	9,942.53	11,235.66	12,528.78	13,313.47	13,313.47	60,333.91
合计	**-**	**-**	**13,110.87**	**14,404.00**	**16,144.76**	**16,929.45**	**16,929.45**	**77,518.53**

（4）发行人融资流入

发行人主体评级为 AA+，信用评级优良，广受银行、保险、基金、资管等市场投资人认可，公司外部融资渠道通畅，每年按照公司资金需求计划进行外部融资。根据 2018-2020 年发行人平均筹资活动净现金流入（231,355.42 万元），保守预计存续期内发行人将保持同等水平的筹资流入水平，以保障公司资金需求。

表 5-42 发行人融资预测情况

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
筹资活动净流入平均	231,355.42	231,355.42	231,355.42	231,355.42	231,355.42	231,355.42	231,355.42	**1,619,487.94**

（5）政府补贴收入

2018 年度、2019 年和 2020 年，发行人政府补助分别为 11,606.86 万元、14,298.00 万元和 10,774.01 万元。保守测算，债券存续期内发行人每年获得的政府补贴与 2018-2020 年三年平均的政府补贴金额保持一致。报告期内补贴收入预测情况具体如下：

表 5-43 补贴收入预测情况

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
政府补贴收入	12,226.29	12,226.29	12,226.29	12,226.29	12,226.29	12,226.29	12,226.29	**85,584.03**

综上所述，发行人未来七年预计现金流入共计 3,315,912.16 万元。详情如下：

表 5-44 现金流入预测情况

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
主营业务收入	150,691.83	179,691.83	180,691.83	186,443.56	175,157.33	165,657.33	159,157.33	**1,197,491.04**
应收账款回款	25,001.85	37,502.78	37,502.78	25,001.85	-	-	-	**125,009.26**
其他应收款回款	42,164.27	63,246.41	63,246.41	42,164.27	-	-	-	**210,821.36**
募投项目收入	-	-	13,110.87	14,404.00	16,144.76	16,929.45	16,929.45	**77,518.53**
财政补贴	12,226.29	12,226.29	12,226.29	12,226.29	12,226.29	12,226.29	12,226.29	**85,584.03**
平均筹资活动净流入	231,355.42	231,355.42	231,355.42	231,355.42	231,355.42	231,355.42	231,355.42	**1,619,487.94**
合计	**461,439.66**	**524,022.73**	**538,133.60**	**511,595.39**	**434,883.80**	**426,168.49**	**419,668.49**	**3,315,912.16**

2、现金流出情况分析

债券存续期内，发行人的现金流出主要由业务板块现金流出、公司现有有息债务本息及募投项目运营成本共 3 个部分组成。具体情况介绍如下：

（1）业务板块现金流出

根据发行人近三年来业务开展情况，结合经营活动现金流和投资活动现金流的情况，以 2018-2020 年三年平均数据为基数进行测算。2018-2020 年三年平均经营活动现金净流出为 85,873.31 万元；

2018-2020 年三年平均投资活动现金净流出为 131,524.92 万元。

表 5-45 业务板块现金流出情况

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
经营活动净流出	85,873.31	85,873.31	85,873.31	85,873.31	85,873.31	85,873.31	85,873.31	**601,113.17**
投资活动净流出	131,524.92	131,524.92	131,524.92	131,524.92	131,524.92	131,524.92	131,524.92	**920,674.44**
合计	**217,398.23**	**217,398.23**	**217,398.23**	**217,398.23**	**217,398.23**	**217,398.23**	**217,398.23**	**1,521,787.61**

（2）公司现有有息负债本息

截至 2020 年末，发行人有息债务为 1,891,611.25 万元。因在前述测算发行人融资流入时已按照筹资活动净流入口径测算，已包含每年还本付息债务，因此，此处不重复计算现有债务还本付息情况。

（3）本次债券募投项目支出预测

本次债券募投项目包括老旧小区改造及配套项目和新型农贸市场及配套项目，在债券存续期前两年建设投资合计 120,658.15 万元和 116,283.15 万元；债券存续期前两年项目无运营成本支出，从第三年开始产生经营收入并承担运营成本支出。

表 5-46 募投项目支出预测

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
老旧小区改造及配套项目建设投资	96,513.33	93,013.33	-	-	-	-	-
老旧小区改造及配套项目运营支出	-	-	1,242.36	1,290.26	1,338.17	1,363.50	1,363.50
新型农贸市场及配套项目建设投资	24,144.82	23,269.82	-	-	-	-	-
新型农贸市场及配套项目运营支出	-	-	308.82	308.82	322.7	322.7	322.7
募投项目现金流出合计	**120,658.15**	**116,283.15**	**1,551.18**	**1,599.08**	**1,660.87**	**1,686.20**	**1,686.20**

综上，发行人存续期内预计现金流出共计 1,766,912.44 万元，详

情如下：

表 5-47 发行人现金流出情况

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
业务板块现金流出	217,398.23	217,398.23	217,398.23	217,398.23	217,398.23	217,398.23	217,398.23	**1,521,787.61**
募投项目支出	120,658.15	116,283.15	1,551.18	1,599.08	1,660.87	1,686.20	1,686.20	**245,124.83**
合计	**338,056.38**	**333,681.38**	**218,949.41**	**218,997.31**	**219,059.10**	**219,084.43**	**219,084.43**	**1,766,912.44**

通过以上测算，存续期内公司现金流入预计 3,315,912.16 万元，预计现金流出共计 1,766,912.44 万元。

表 5-48 债券存续期内总体现金流情况

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
现金流入	461,439.66	524,022.73	538,133.60	511,595.39	434,883.80	426,168.49	419,668.49	**3,315,912.16**
现金流出	338,056.38	333,681.38	218,949.41	218,997.31	219,059.10	219,084.43	219,084.43	**1,766,912.44**
总体净流入	**123,383.28**	**190,341.35**	**319,184.19**	**292,598.08**	**215,824.70**	**207,084.06**	**200,584.06**	**1,548,999.72**

在债券存续期内，发行人现金流入总规模能够覆盖各项资金流出总规模，且能够实现逐年覆盖，在考虑到本次债券本息偿还的情况下亦能覆盖。随着未来浏阳地区的高质量发展，以及发行人在地区城建中的垄断地位，未来公司的各项收入和现金流入足以覆盖各阶段业务资金需求、有息债务的本金和利息。公司将会做好有息债务存续期间的资金管理工作，在确保资金高效使用的同时，保障每年应付本金和利息资金及时到位。

四、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

1、对外担保

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额为 352,969.67 万元，

发行人对外担保具体情况如下表所示：

表5-49　截至2021年9月末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保期限	担保余额
1	浏阳市水利建设投资有限公司	30,000.00	2020.8.18-2023.8.17	30,000.00
			2021.2.26-2022.2.25	
		10,000.00	2020.8.30-2022.8.30	4,000.00
		17,000.00	2020.9.24-2022.9.24	16,990.00
		10,000.00	2020.12.23-2021.12.22	10,000.00
			2020.12.24-2021.12.23	
		30,000.00	2021.3.30-2022.3.29	30,000.00
		10,000.00	2021.6.10-2022.6.10	10,000.00
		18,900.00	2021.6.11-2023.1.25	18,900.00
		15,000.00	2021.9.15-2023.9.15	15,000.00
		15,000.00	2021.9.14-2023.9.13	15,000.00
2	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	27,000.00	2018.11.8-2021.10.25	8,279.63
			2018.12.25-2021.10.25	
			2019.2.1-2021.10.25	
		20,000.00	2019.4.28-2022.4.27	12,000.00
			2019.4.28-2022.4.27	
			2019.4.30-2022.4.27	
		20,000.00	2019.12.31-2022.12.30	17,000.00
			2019.12.31-2022.12.30	
			2019.12.31-2022.12.30	
		35,000.00	2020.1.10-2024.12.20	35,000.00
			2020.6.30-2025.6.27	
			2020.7.29-2025.7.23	
		40,000.00	2020.11.26-2023.11.26	32,119.50
			2020.11.30-2023.11.25	
			2020.12.30-2023.11.25	
			2021.3.24-2023.11.25	
3	浏阳现代制造产业建设	50,000.00	2019.12.30-2023.12.27	34,680.54
			2020.3.16-2023.12.27	

序号	被担保单位	担保金额	担保期限	担保余额
	投资开发有限公司		2020.3.16-2023.12.27	
			2020.6.19-2023.12.27	
			2020.9.18-2023.12.27	
			2021.3.18-2023.12.27	
4	浏阳市广宇高科技农业有限公司	64,000.00	2019.8.27-2024.8.27	64,000.00
合　计		**411,900.00**		**352,969.67**

注1：发行人为浏阳市广宇高科技农业有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）的担保人。

截至2021年9月末，公司对外担保余额为352,969.67万元，占同期净资产的比例为14.91%。

首先，公司对外担保的被担保方大多数为浏阳市的国有控股企业，违约风险可控，公司代偿风险较小；其次，公司对外担保的担保期限较为平均，不存在集中偿还的问题，一旦出现违约，代偿金额较为可控；最后，公司已加强保后管理，对担保企业及进行全面梳理及检查，从而更好的了解企业日常运营情况及更早发现代偿风险。综上，发行人已采取全方位的手段尽量降低代偿风险。

截至目前为止，被担保方尚未出现不良情况，上述担保不会对本期债券发行造成不利影响。

截至本募集说明书出具之日，发行人除为为浏阳市广宇高科技农业有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）提供担保之外，不存在为其他债券提供担保的情形，发行人不存在为其他债券提供差额补偿的情况。

2、未决诉讼

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大未决诉讼。

3、承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的重大承诺事项。

4、资产负债表日后事项

无。

五、发行人受限资产情况

截至2021年9月末，发行人已抵押的土地共计42宗，金额合计为394,027.33万元，具体情况如下：

表5-50　截至2021年9月末发行人抵押资产情况

单位：万元

序号	抵押人	抵押标的	入账价值
1	发行人	浏国用（2004）第4181号	10,807.68
2	发行人	浏国用（2005）第00154号	8,687.90
3	发行人	浏国用（2005）第175号	2,909.27
4	发行人	浏国用（2006）第1732号	496.58
5	发行人	浏国用（2006）第4182号	4,500.41
6	发行人	浏国用（2007）第4086号	3,167.32
7	发行人	浏国用（2008）第5374号	5,088.01
8	发行人	浏国用（2011）第10060号	22,136.06
9	发行人	浏国用（2012）第10058号	5,218.10
10	发行人	浏国用（2012）第10059号	3,206.72
11	发行人	浏国用（2012）第10065号	29,437.04
12	发行人	浏国用（2012）第10066号	6,489.95
13	发行人	浏国用（2015）第17870号	5,869.21
14	发行人	湘（2018）浏阳市不动产权第0008474号	12,862.63
15	发行人	湘（2018）浏阳市不动产权第0008492号	1,139.67

序号	抵押人	抵押标的	入账价值
16	发行人	湘（2018）浏阳市不动产权第0008496号	2,075.17
17	发行人	湘（2018）浏阳市不动产权第0008498号	3,932.14
18	发行人	湘（2018）浏阳市不动产权第0008502号	1,975.05
19	发行人	湘（2018）浏阳市不动产权第0008506号	7,550.13
20	发行人	湘（2018）浏阳市不动产权第0008507号	11,198.15
21	发行人	湘2019浏阳市不动产权第0020226号	25,489.01
22	发行人	湘（2019）浏阳市不动产权第0020234号	16,773.78
23	发行人	湘（2019）浏阳市不动产权第0020227号	16,922.57
24	发行人	湘2019浏阳市不动产权第0020246号	1,279.57
25	发行人	湘2019浏阳市不动产权第0020244号	2,446.33
26	发行人	湘2019浏阳市不动产权第0020245号	949.72
27	发行人	湘（2017）浏阳市不动产权第0125722号	23,022.30
28	发行人	湘（2017）浏阳市不动产权第0025723号	18,054.96
29	发行人	湘（2017）浏阳市不动产权第0025718号	22,856.64
30	发行人	湘（2017）浏阳市不动产权第0025717号	23,063.18
31	发行人	湘（2017）浏阳市不动产权第0025721号	11,570.48
32	发行人	湘（2017）浏阳市不动产权第0025716号	23,350.84
33	发行人	湘2019浏阳市不动产权第0020239号	3,047.09
34	发行人	湘2019浏阳市不动产权第0020223号	16,543.83
35	发行人	湘2019浏阳市不动产权第0020233号	2,345.17
36	发行人	浏国用（2007）第4082号	7,307.94

序号	抵押人	抵押标的	入账价值
37	开元发展	湘（2019）浏阳市不动产权第0020229号	5,570.15
38	开元发展	湘（2019）浏阳市不动产权第0020230号	7,954.12
39	开元发展	湘（2019）浏阳市不动产权第0020235号	2,004.13
40	开元发展	湘（2019）浏阳市不动产权第0020237号	7,922.79
41	开元发展	湘（2019）浏阳市不动产权第0020240号	2,246.42
42	开元发展	湘2020浏阳市不动产权第0006002号	4,559.12
合计	-	-	**394,027.33**

（二）其他需要披露的受限资产情况

除上述抵押资产外，截至2021年9月末，发行人还存在以项目回购款未来收益权质押融资和提供反担保的情况。其中，以项目回购款未来收益权向国家开发银行质押融资24,000.00万元；以项目未来收益向华融湘江银行质押融资15,000.00万元；以项目未来产生的应收账款向交通银行质押融资21,000.00万元；以项目回购款未来收益权分别向中合中小企业融资担保股份有限公司、湖北省担保集团有限责任公司质押，为15浏阳新城债、16浏阳城建债提供反担保。

六、发行人关联交易情况

（一）发行人股东

发行人前股东为浏阳市财政局，前实际控制人为浏阳市国有资产事务中心，现股东为浏阳市城乡发展集团有限责任公司，持有100%股权，企业性质为国有，现实际控制人为浏阳市人民政府。

（二）发行人的子公司情况

详见“第八条发行人基本情况”之“五、发行人参控股公司”之“（一）全资及控股子公司”。

（三）发行人的参股公司情况

详见“第八条发行人基本情况”之“五、发行人参控股公司”之“（二）参股公司”。

（四）发行人的其它关联方情况表

序号	关联方	关联关系
1	湖南浏阳农村商业银行股份有限公司	参股子公司
2	湖南湘江现代农业发展有限公司	参股子公司
3	湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司	参股子公司
4	浏阳市北正西商业广场股份有限公司	参股子公司
5	浏阳云菏产业投资合伙企业（有限合伙）	参股子公司
6	长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	参股子公司
7	长沙惠科光电有限公司	参股子公司
8	惠科股份有限公司	参股子公司
9	浏阳高创一号投资合伙企业（有限合伙）	参股子公司
10	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	受同一控制方控制的关联方
11	浏阳市水利建设投资有限公司	受同一控制方控制的关联方
12	长沙浏河拍卖有限公司	受同一控制方控制的关联方
13	浏阳湘赣边红源研学旅行有限公司	受同一控制方控制的关联方
14	浏阳湘赣边城城市候机厅管理有限公司	受同一控制方控制的关联方
15	浏阳市浏发中石化能源有限公司	受同一控制方控制的关联方
16	浏阳市自来水有限公司	受同一控制方控制的关联方
17	浏阳市长兴砂石有限公司	参股子公司/受同一控制方控制的关联方

（五）发行人关联交易

1、采购商品或接受劳务的关联交易

表5-51　2018-2020年向关联方采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	类别	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
浏阳市水利建设投资有限公司	项目代建	9,724.57	-	-
浏阳市水利建设投资有限公司	采购广告牌	186.94	-	-
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	购买指标	8,482.39	-	-
长沙浏河拍卖有限公司	拍卖服务	4.17	-	-
浏阳湘赣边红源研学旅行有限公司	研学活动	1.21	-	-
合计		**18,399.28**	**-**	**-**

2、出售商品或提供劳务的关联交易

表5-52 2018-2020年向关联方销售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	类别	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
浏阳市财政局	工程建设项目收购款	-	-	52,884.33
浏阳市水利建设投资有限公司	土地转让	14,380.27		
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	土地转让	19,022.64	30,881.55	
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	运输服务	23.20		
合计	**-**	**33,426.12**	**30,881.55**	**52,884.33**

3、关联方应收应付款项余额

①应收关联方款项

表 5-53 截至 2020 年末发行人应收关联方款项

单位：万元

科目	单位名称	金额	交易原因
应收账款	浏阳文旅公司	19,221.65	工程建设项目收购款及土地转让款
应收账款	浏阳水投	5,689.28	土地转让款
应收账款	浏阳市财政局	5,017.88	工程建设项目收购款
小计		**29,928.82**	-
预付款项	浏阳市财政局	34,733.00	项目开发预付保证金
小计		**34,733.00**	
其他应收款	浏阳水投	53,447.85	代付拆迁补偿款
其他应收款	浏发集团	1,000.00	往来款
其他应收款	自来水公司	0.41	往来款
小计	**-**	**55,448.26**	-
合计	-	**119,110.07**	-

③ 应付关联方款项

表 5-54 截至 2020 年末发行人关联方应付款项

单位：万元

科目	单位名称	金额	交易原因
其他应付款	浏阳市财政局	232,790.56	政府存量债务置换
其他应付款	浏阳文旅公司	47,290.16	往来款
其他应付款	浏阳市自来水公司	10,750.00	往来款
其他应付款	浏阳市长兴砂石有限公司	1,000.00	往来款
应付账款	浏阳水投	186.94	工程款
合　计		**292,017.66**	-

4、关联担保

截至 2020 年末，发行人对子公司的关联担保余额为 233,990.00 万元，对其他关联方的担保余额为 241,323.96 万元。

表 5-55 截至 2020 年末发行人对子公司担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保单位	担保金额	担保余额	担保期限	担保类型
1	发行人	开元公司	30,000.00	23,000.00	2016.12.08-2033.12.07	质押

序号	担保人	被担保单位	担保金额	担保余额	担保期限	担保类型
2			25,272.00	25,272.00	2018.01.22-2033.01.18	质押
3			30,000.00	27,800.00	2018.09.10-2033.06.07	抵押
4			20,000.00	18,000.00	2019.12.18-2022.12.17	抵押
5			25,485.00	25,485.00	2020.01.19-2032.01.14	抵押
6		鸿达公司	39,840.00	39,840.00	2018.06.29-2030.12.28	抵押
7			12,000.00	9,093.00	2019.12.10-2024.12.03	保证
8			8,000.00	5,000.00	2020.05.29-2021.05.28	保证
9			20,000.00	7,300.00	2020.07.22-2028.06.21	抵押
10			10,000.00	10,000.00	2020.09.03-2021.01.17	保证
11			20,000.00	20,000.00	2020.10.19-2023.10.18	保证
12			22,000.00	12,200.00	2020.11.19-2026.09.21	保证
13		恒远公司	10,000.00	10,000.00	2020.09.08-2021.01.17	保证
14		花木公司	1,000.00	1,000.00	2020.08.27-2021.08.26	保证
合计			**273,597.00**	**233,990.00**		

表 5-56 截至 2020 年末发行人对其它关联方担保情况

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	担保期限	担保方式
1	浏阳现代制造公司[2]	50,000.00	41,504.70	2019.12.30-2023.12.27	保证担保
2	浏阳文旅公司	19,500.00	19,500.00	2020.01.10-2024.12.20	保证担保
3	浏阳文旅公司	20,000.00	20,000.00	2019.12.31-2022.12.30	信用担保
4	浏阳文旅公司	20,000.00	17,000.00	2019.04.28-2022.04.27	信用担保
5	浏阳文旅公司	27,000.00	17,309.26	2018.11.08-2021.10.25	保证担保
6	浏阳水投	20,000.00	18,060.00	2019.09.25-2021.09.23	保证担保
7	浏阳文旅公司	10,000.00	8,500.00	2019.06.28-2021.06.26	保证担保
8	浏阳文旅公司	5,500.00	5,500.00	2020.06.30-2025.06.27	保证担保
9	浏阳文旅公司	10,000.00	10,000.00	2020.07.29-2025.07.23	保证担保
10	浏阳水投	30,000.00	20,000.00	2020.08.18-2023.08.17	保证担保

2 浏阳现代制造公司于 2020 年 03 月 27 日发生股东变更，变更后的股东为浏阳市国有资产事务中心；发行人于 2020 年 9 月 1 日发生股东变更，变更后的股东为浏阳市城乡发展集团有限责任公司，变更前的股东为浏阳市国有资产事务中心。

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	担保期限	担保方式
11	浏阳水投	17,000.00	17,000.00	2020.09.24-2022.09.24	保证担保
12	浏阳水投	10,000.00	10,000.00	2020.06.16-2021.06.15	保证担保
13	浏阳水投	10,000.00	4,750.00	2020.08.30-2022.08.30	保证担保
14	浏阳水投	5,500.00	5,500.00	2020.12.24-2021.12.23	抵押+保证
15	浏阳水投	4,500.00	4,500.00	2020.12.23-2021.12.22	抵押+保证
16	浏阳文旅公司	40,000.00	10,000.00	2020.11.26-2023.11.26	保证担保
17	浏阳文旅公司		8,000.00	2020.12.30-2023.11.25	保证担保
18	浏阳文旅公司		4,200.00	2020.11.30-2023.11.25	保证担保
合计		**299,000.00**	**241,323.96**	-	-

5、发行人关联交易的定价原则、决策权限和程序

（1）关联交易的定价原则

发行人按照下列原则进行关联交易定价：①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。发行人各业务部门在经营管理过程中，如遇到与关联人之间交易的或拟与关联人之间进行交易的，相关部门须将有关关联交易情况（即交易各方的名称、住所，具体关联交易内容和金额，交易价格、定价的原则和依据，该项交易的必要性等事项）报告计划财务部。计划财务部在收到报告后，应及时对该关联交易进行了解和审核，并提交总经理办公会就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

（2）关联交易审议程序

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度作出详细说明。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

七、发行人重大违法违规和重大诉讼事项

发行人于2019年12月、2020年1月、2020年9月和2021年5月因非法占用土地行为，被浏阳市自然资源局做出浏自然资罚字〔2019〕723号、浏自然资罚字〔2020〕35号、浏自然资罚字〔2020〕124号和浏自然资罚字〔2021〕37号处罚决定，处以“没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状；及罚款人民币4,908.00元、30,699.99元、188,299.99元和14,099.99元”的行政处罚。

上述行政处罚所涉罚款均已缴交。上述行政处罚所涉事项均为偶发性行为，对于①、②列示的处罚，发行人已经完成整改、缴纳了罚款；对于③列示处罚已缴纳罚款，正在整改中；对于④列示处罚已缴纳罚款，正在整改中。

上述处罚没有造成严重后果，且相关行政机关并未就该等行为进一步处罚。上述处罚不会对发行人的后续经营造成不利影响。

经查询《行政处罚法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中

华人民共和国土地管理法实施条例》，并未有对重大行政处罚进行相关定义。发行人所受行政处罚罚款规模较小，情节较轻，且不属于《湖南省自然资源厅重大行政执法决定法制审核工作规则》第三条所规定的重大行政执法决定。同时，也不满足《刑法》第228条、342条、410条关于违法土地管理法规，非法占用耕地改作他用的情形。上述行政处罚不构成重大行政处罚，不会对本期债券发行产生实质性影响。

除此之外，截至本募集说明书出具之日，发行人不存在其他重大违法违规和重大诉讼事项。

第六条　发行人及本期债券的资信情况

一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

根据中诚信国际信用评级有限公司（以下简称“中诚信国际”）对本期债券发行主体及本期债券进行综合评估，本期债券信用等级为AA+，发行人主体信用等级为AA+，表示本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。评级展望为稳定。

（一）评级观点

中诚信国际肯定了浏阳市经济及财政实力较强；公司区域地位重要，获得了有力的外部支持；持有的可出让土地资源较为充足等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司土地开发业务受市场和政策影响较大、政策性住房项目移交结转存在一定的不确定性、业务经营回款进度较慢和资产流动性较弱和债务规模增长较快等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（二）正面

1、区域经济及财政实力较强。浏阳市具备良好的区位条件和工业基础，经济总量在长沙市各区、县（市）中排名靠前，财政实力保持快速增长，同时在中国社会科学院财经战略研究院2020年发布的中国工业百强县中排名第13位，为公司发展提供了良好的外部条件。

2、区域地位重要。浏阳市城乡发展集团有限责任公司（以下简称“浏发集团”）是浏阳市级两大平台中资产和收入规模最大的企业，其子公司浏阳城建和浏阳市水利建设投资有限公司（以下简称“浏阳

水利”）是浏阳市城区基础设施建设的重要主体，且公司承担了浏阳市城区绝大部分的土地开发整理和基础设施建设项目，区域地位重要。

3、有力的外部支持。基于公司的突出地位，浏阳市人民政府陆续向公司注入资产，以增强其资本实力和融资能力；同时给予税收优惠政策、每年拨付市政工程建设补助资金，以支持公司业务开展。

4、持有的可出让土地资源较为充足。截至2021年9月末，公司存货中土地资产账面价值为216.68亿元，绝大部分为出让地，用途以商服、商住、住宅居多，未来可通过转让、开发获得一定收益。

（三）关注

1、土地开发业务受市场和政策影响较大。土地开发业务是公司主营业务之一，近年来该业务收入波动较大，未来受房地产市场及相关政策影响尚具有一定的不确定性。

2、关注政策性住房项目的移交结转情况。公司政策性住房业务政策属性较强，盈利空间有限，项目投资规模较大，目前已全部完工，需关注其移交结转情况。

3、业务经营回款进度较慢。公司项目前期垫付资金规模较大，但结算回款进度较慢，近年来经营活动现金流表现较弱，业务开展较依赖于外部融资。

4、资产流动性较弱。公司资产中以开发成本和土地资产为主的存货占比较高，且抵押受限的土地资产规模较大，资产流动性较弱。此外，公司预付款项和其他应收款造成一定资金占用。

5、债务规模增长较快。截至2021年9月末，公司总债务为222.42

亿元，较2019年末增长92.86亿元，债务规模增长较快，同期末公司资产负债率及总资本化比率分别增加至56.04%和48.45%，公司或面临一定的债务压力。

（四）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或

者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

二、最近三年及一期信用评级情况

发行人最近三年及一期历史主体评级情况如下表：

年度	评级	评级公司
2018年3月	AA+	大公国际资信评估有限公司
2018年5月	AA+	东方金诚国际信用评估有限公司
2018年6月	AA+	东方金诚国际信用评估有限公司
2018年6月	AA+	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2019年1月	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2019年3月	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2019年3月	AA+	东方金诚国际信用评估有限公司
2019年6月	AA+	大公国际资信评估有限公司
2019年6月	AA+	东方金诚国际信用评估有限公司
2019年6月	AA+	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2019年7月	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2019年12月	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2020年5月	AA+	大公国际资信评估有限公司
2020年6月	AA+	东方金诚国际信用评估有限公司
2020年7月	AA+	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020年7月	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2020年7月	AA+	大公国际资信评估有限公司
2020年9月	AA+	大公国际资信评估有限公司
2020年12月	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021年3月	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021年6月	AA+	东方金诚国际信用评估有限公司
2021年6月	AA+	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2021年7月	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司

年度	评级	评级公司
2021 年 7 月	AA+	大公国际资信评估有限公司

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2021 年 9 月末，公司合并口径获得的银行授信额度为 1,441,920.00 万元，实际已使用额度为 996,313.75 万元，未使用授信额度为 445,606.25 万元。

表 6-1：2021 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	国家开发银行	255,000.00	115,000.00	140,000.00
2	交通银行	131,480.00	84,732.00	46,748.00
3	建设银行	169,800.00	120,150.00	49,650.00
4	长沙银行	88,000.00	88,000.00	0.00
5	光大银行	65,000.00	55,000.00	10,000.00
6	工商银行	48,000.00	16,000.00	32,000.00
7	中国农业发展银行	108,200.00	96,870.00	11,330.00
8	中信银行	99,340.00	93,340.00	6,000.00
9	农商行	57,000.00	28,000.00	29,000.00
10	厦门国际银行	48,000.00	26,360.00	21,640.00
11	民生银行	39,000.00	39,000.00	0.00
12	广发银行	26,000.00	26,000.00	0.00
13	兴业银行	110,000.00	70,000.00	40,000.00
14	渤海银行	19,000.00	18,400.00	600.00
15	北京银行	12,000.00	11,561.75	438.25
16	江淮村镇银行	2,100.00	2,100.00	0.00
17	中国银行	46,000.00	35,800.00	10,200.00
18	农业银行	30,000.00	30,000.00	0.00
19	华融湘江银行	38,000.00	15,000.00	23,000.00
20	浙商银行	30,000.00	5,000.00	25,000.00

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
21	平安银行	20,000.00	20,000.00	0.00
合计		**1,441,920.00**	**996,313.75**	**445,606.25**

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

公司在最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，未出现过严重违约现象。

（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

1、直接融资情况统计

截至 2021 年 9 月末，发行人已发行尚未兑付债券如下：

表 6-2　发行人已发行尚未兑付债券情况

债务主体	债券名称	发行总额	起息日期	票面利率	债券期限	期末余额
城建集团	16 浏阳城建债	220,000.00	2016.05.24	4.45%	7 年	87,886.63
城建集团	18 浏阳城建 MTN003	20,000.00	2018.11.13	4.89%	3 年	19,996.65
城建集团	18 浏阳城建 MTN002	70,000.00	2018.03.30	4.62%	5 年（3+2）	69,806.95
城建集团	19 浏阳城建 PPN001	50,000.00	2019.10.14	5.15%	5 年（3+2）	49,838.77
城建集团	19 浏阳城建 PPN002	50,000.00	2019.12.26	5.00%	5 年（3+2）	49,809.41
城建集团	19 浏阳停车场 NPB	75,000.00	2019.04.22	6.00%	10 年（3+3+3+1）	74,793.01
城建集团	19 浏阳城建 MTN001	20,000.00	2019.04.30	4.98%	3 年	19,987.86
城建集团	20 浏城 01	200,000.00	2020.03.27	4.62%	5 年（3+2）	199,758.95
城建集团	20 浏阳城建 MTN001	70,000.00	2020.06.18	3.78%	5 年（3+2）	69,603.49
城建集团	20 浏城 02	100,000.00	2020.08.18	4.69%	5 年（3+2）	99,845.42
城建集团	20 浏城 03	110,000.00	2020.11.02	4.75%	5 年（3+2）	109,812.49
城建集团	20 浏阳城建债	30,000.00	2020.12.18	5.00%	7 年（5+2）	29,899.74
城建集团	21 浏阳城建 PPN001	130,000.00	2021.1.19	4.73%	5 年（3+2）	129,756.72

债务主体	债券名称	发行总额	起息日期	票面利率	债券期限	期末余额
城建集团	21 浏阳城建 PPN002	70,000.00	2021.2.25	4.69%	5 年（3+2）	69,863.75
城建集团	21 浏阳城建 MTN001	30,000.00	2021.3.10	4.35%	3 年	29,809.12
城建集团	21 浏阳城建 MTN002	30,000.00	2021.3.12	4.35%	3 年	29,806.82
城建集团	21 浏城 01	60,000.00	2021.5.12	4.24%	5 年（3+2）	59,873.64
城建集团	21 浏城 02	80,000.00	2021.6.8	4.10%	5 年（3+2）	79,827.01
城建集团	21 浏阳城建 MTN003	70,000.00	2021.8.4	3.48%	3 年	69,480.90
小计	-	**1,485,000.00**	-	-	-	**1,349,457.33**
减：一年内到期部分年末余额	-	-	-	-	-	**83,693.41**
合计	-	-	-	-	-	**1,265,763.92**

（1）经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2016〕154号核准，发行人于2016年5月16日发行总额为22亿元的2016年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券（简称“16浏阳城建债”），债券期限为7年期，票面利率为4.45%。债券募集资金中15.1亿元用于安置房建设项目，具体为浏阳市禧和片区等五个安置房建设项目和浏阳市百宜片区等六个安置房建设项目，剩余6.9亿元资金用于补充营运资金。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（2）经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2017〕MTN639号文件核准，发行人分别于2018年3月19日发行总额为6亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2018年度第一期中期票据（简称“18浏阳城建MTN001”），期限为3年期，票面利率5.89%；2018年11月7日发行总额为2亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2018年度第三期中期票据（简称“18浏阳城建MTN003”）。债券期限为3年期，票面利率为4.89%；2019年4月25日发行总额为2亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2019年度第一期中期票据（简称“19浏阳城建MTN001”）。债券期限为3年期，票面利率为4.98%。上述债券募集资金全部用于偿还存量债务。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（3）经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2017〕MTN636号文件核准，发行人于2018年3月26日发行总额为7亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2018年度第二期中期票据（简称“18浏阳城建MTN002”），期限为5年期，票面利率5.62%。募集资金全部用于偿

还存量债务。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（4）经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2019〕PPN106号文件核准，发行人分别于2019年10月12日发行总额为5亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2019年度第一期定向债务融资工具（简称“19浏阳城建PPN001”），债券期限为5年期，票面利率5.15%；于2019年12月25日发行总额为5亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2019年度第二期定向债务融资工具（简称“19浏阳城建PPN002”），债券期限为5年期，票面利率为5.00%，募集资金全部用于偿还存量债务。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（5）经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕161号核准，发行人于2019年4月16日发行总额为7.5亿元的2019年浏阳市城区停车场建设项目收益债券（简称“19浏阳停车场NPB”），发行期限为10年期，票面利率为6.00%。债券募集资金全部用于浏阳市城区停车场建设项目。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（6）经向北京金融资产交易所提交备案，发行人于2018年8月15日发行总额为6亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2018年度第一期债权融资计划（简称“18浏阳城建ZR001”），发行期限为3年期，票面利率为7.50%。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（7）经上海证券交易所出具上证函〔2020〕377号挂牌转让无异

议函，发行人于2020年3月26日发行总额为20亿元的浏阳市城市建设集团有限公司非公开发行2020年公司债券（第一期）（简称“20浏城01”），债券期限为5年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为4.62%。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（8）经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2020〕MTN216号文件核准，发行人于2020年6月16日发行总额为7亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2020年度第一期中期票据（简称“20浏阳城建MTN001”），期限为3+2年期，票面利率为3.78%，募集资金将用于发行人已发行的债务融资工具的回售。

（9）经上海证券交易所出具上证函〔2020〕1134号挂牌转让无异议函，发行人于2020年8月14日发行总额为10亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第二期）（简称“20浏城02”），债券期限为5年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为4.69%。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（10）经上海证券交易所出具上证函〔2020〕1134号挂牌转让无异议函，发行人于2020年10月29日发行总额为11亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第三期）（简称“20浏城03”），债券期限为5年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为4.75%。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（11）国家发展改革委于2020年9月11日出具《国家发展改革委关于浏阳市城市建设集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2020〕263号），发行人于2020年12月16日发行总额为3.00亿元的2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券（“20浏阳城建债”），债券期限为7年期（5+2年），票面利率为5.00%，募集资金全部置换因偿还“14浏阳城建债”2020年度本金所占用的资金。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（12）经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2020〕MTN216号文件核准，发行人于2021年3月10日发行总额为3亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2021年度第一期中期票据（简称“21浏阳城建MTN001”），期限为3年期，票面利率为4.35%，募集资金将用于发行人已发行的债务融资工具的回售。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（13）经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2020〕MTN215号文件核准，发行人于2021年3月12日发行总额为3亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2021年度第二期中期票据（简称“21浏阳城建MTN002”），期限为3年期，票面利率为4.35%，募集资金将用于偿还发行人存量债务。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（14）经上海证券交易所出具上证函〔2020〕1134号挂牌转让无异议函，发行人于2021年5月12日发行总额为6亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）（简称“21浏城

01”），债券期限为5年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为4.24%。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（15）经上海证券交易所出具上证函〔2020〕1134号挂牌转让无异议函，发行人于2021年6月8日发行总额为8亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第二期）（简称“21浏城02”），债券期限为5年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为4.10%。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

（16）经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2020〕MTN215号文件核准，发行人于2021年8月4发行总额为7亿元的浏阳市城市建设集团有限公司2021年度第三期中期票据（简称“21浏阳城建MTN003”），期限为3年期，票面利率为3.48%，募集资金将用于偿还发行人存量债务。截至本募集说明书签署之日，发行人已按约定用途使用债券募集资金。

2、银行借款情况统计

表 6-3　截至 2021 年 9 月末发行人短期借款情况表

单位：万元

借款单位	贷款银行	额度	合同期限	合同利率	担保方式	期末余额
城建集团	中国农业发展银行	30,000.00	2020.11.27-2021.11.26	2.85%	保证担保	30,000.00
城建集团	厦门国际银行厦门分行	20,000.00	2020.11.23-2021.11.23	6.70%	信用担保	17,860.00
鸿达公司	华夏银行	10,000.00	2021.3.23-2022.3.23	5.50%	保证担保	10,000.00

借款单位	贷款银行	额度	合同期限	合同利率	担保方式	期末余额
鸿达公司	广发银行	5,000.00	2021.9.13-2022.9.12	5.80%	保证担保	5,000.00
鸿达公司	兴业银行	10,000.00	2021.3.31-2022.3.30	5.22%	保证担保	10,000.00
花木公司	广发银行	1,000.00	2021.9.27-2022.9.26	5.40%	保证担保	1,000.00
渣土公司	长沙银行	10,000.00	2021.3.26-2022.3.25	5.65%	保证担保	10,000.00
合计	-	**86,000.00**	-	-	-	**83,860.00**

表 6-4 截至 2021 年 9 月末发行人长期借款情况表

单位：万元

序号	借款单位	承贷银行	授信额度	合同期限	合同利率	借款余额
1	城建集团	民生银行	30,000.00	2020.3.27-2023.3.27	6.000%	29,985.00
2	城建集团	中信银行长沙分行	10,000.00	2020.4.1-2025.3.24	6.413%	10,000.00
3	城建集团	中信银行长沙分行	9,800.00	2020.3.25-2025.3.24	6.413%	9,800.00
4	城建集团	中信银行长沙分行	20,040.00	2019.12.16-2023.12.15	6.175%	20,040.00
5	城建集团	中信银行长沙分行	9,500.00	2020.8.28-2026.8.27	5.150%	9,500.00
6	城建集团	中信银行长沙分行	32,000.00	2021.6.10-2024.6.10	5.800%	26,000.00
7	城建集团	国家开发银行	10,000.00	2007.6.12—2027.6.11	5.762%	4,500.00
8	城建集团	国家开发银行	45,000.00	2020.5.29-2023.5.28	3.500%	43,000.00
9	城建集团	长沙银行浏阳支行	18,000.00	2020.1.3-2023.12.31	6.170%	17,970.00
10	城建集团	长沙银行浏阳支行	40,000.00	2020.7.3-2026.7.2	5.700%	39,850.00
11	城建集团	工商银行浏阳支行	16,000.00	2021.6.17-2023.6.9	5.463%	16,000.00
12	城建集团	厦门国际银行厦门分行	10,000.00	2020.5.21-2022.5.21	6.490%	8,500.00
13	城建集团	中国农业	18,200.00	2020.5.27-2	4.500%	17,130.00

序号	借款单位	承贷银行	授信额度	合同期限	合同利率	借款余额
		发展银行		025.5.3		
14	城建集团	中国农业发展银行	11,000.00	2020.5.29-2025.5.28	4.500%	10,740.00
15	城建集团	中国农业发展银行	22,000.00	2020.9.11-2028.9.8	4.900%	18,000.00
16	城建集团	中国农业发展银行	27,000.00	2021.2.7-2036.2.6	5.200%	21,000.00
17	城建集团	湖南浏阳农村商业银行	10,000.00	2020.9.4-2023.8.20	6.990%	10,000.00
18	城建集团	兴业银行	30,000.00	2020.10.7-2030.10.6	4.930%	20,704.00
19	城建集团	农业银行	30,000.00	2020.10.30-2023.10.29	5.200%	9,900.00
20	城建集团	国家开发银行	4,700.00	2007.6.13-2027.6.12	基准	1,800.00
21	城建集团	国家开发银行	9,800.00	2007.6.13-2027.6.12	基准	3,800.00
22	城建集团	兴业银行(云南信托)	30,000.00	2020.6.19-2022.6.18	4.750%	30,000.00
23	城建集团	农业银行	30,000.00	2020.10.30-2023.10.29	5.200%	29,750.00
24	城建集团	交通银行	21,000.00	2021.01.06-2029.07.06	5.080%	19,500.00
25	城建集团	浙商银行	30,000.00	2021.2.8-2024.2.7	5.600%	4,800.00
26	城建集团	华融湘江银行	38,000.00	2021.3.16-2029.3.7	5.350%	15,000.00
27	鸿达公司	北京银行	12,000.00	2019.12.10-2024.12.9	6.555%	11,080.01
28	鸿达公司	建设银行浏阳支行	49,000.00	2019.11.28-2027.11.19	5.880%	48,000.00
29	鸿达公司	渤海银行	19,000.00	2020.7.22-2028.6.21	5.800%	18,400.00
30	鸿达公司	交通银行浏阳支行	50,000.00	2018.6.29-2030.6.10	6.370%	37,824.00
31	鸿达公司	长沙银行	20,000.00	2020.10.19-2023.10.18	5.780%	19,000.00
32	鸿达公司	中国银行	22,000.00	2020.11.1-2027.8.31	5.800%	12,200.00

序号	借款单位	承贷银行	授信额度	合同期限	合同利率	借款余额
33	恒远公司	湖南浏阳农村商业银行	20,000.00	2017.8.7-2022.4.6	6.990%	20,000.00
34	花木公司	湖南浏阳农村商业银行	10,000.00	2021.7.21-2026.7.21	6.325%	10,000.00
35	开元公司	国家开发银行	30,000.00	2016.12.8-2034.12.7	基准	22,400.00
36	开元公司	国家开发银行	30,000.00	2018.6.8-2033.6.7	基准利率4.9%上浮10%5.39%	26,700.00
37	开元公司	光大银行浏阳支行	43,000.00	2018.1.19-2033.1.18	8500 万基准利率 4.9%，22400 万上浮 20%	35,070.00
38	开元公司	光大银行浏阳支行	12,000.00	2018.1.19-2033.1.18	5 年基准上浮 20%	5,355.00
39	开元公司	交通银行浏阳支行	27,480.00	2018.1.22-2033.1.18	5 年基准%	24,408.00
40	开元公司	广发银行浏阳支行	20,000.00	2019.12.18-2022.12.17	6.175%	14,400.00
41	开元公司	建设银行浏阳支行	25,000.00	2018.3.29-2031.3.28	5.635%	18,150.00
42	开元公司	湖南浏阳农村商业银行	7,000.00	2020.5.21-2023.4.21	6.990%	7,000.00
	合计		**958,520.00**	-	-	**777,256.01**

3、其他融资情况统计

截至 2021 年 9 月末，发行人及其子公司有一笔尚未偿还的融资租赁借款，为发行人 2017 年 2 月 15 日在上海歆华融资租赁有限公司取得的一笔金额为 30,000.00 万元、年利率为 5.64%的融资租赁借款，2023 年 12 月 21 日到期。截至本募集说明书出具之日，发行人融资租赁借款余额为 13,650.00 万元。

表 6-5 2021 年 9 月末发行人租赁借款明细

单位：万元

借款人	贷款机构	期限	利率	借款金额	借款余额
发行人	上海歆华融资租赁有限公司	2017.02.15-2023.12.21	5.64%	30,000.00	13,650.00
合计	-	-	-	**50,000.00**	**13,650.00**

除上述融资情形之外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他私募债权品种等，不存在代建回购、售后回购等融资方式。

4、发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告》（2021 年 9 月 2 日查询），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务违约支付本息的情况。

第七条　增信机制及其他保障措施

一、担保事项

本期债券无担保。

二、债券持有人及债权代理人的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对本期债券作持续监督，当发行人发生影响偿债能力的重大变化时，应召开债券持有人会议。

债权代理人按照《债权代理协议》的规定对本期债券作持续监督。债权管理人应持续关注发行人的资信状况，发现出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。债权代理人应对本期债券的发行人财务状况进行持续关注。

详细内容见本募集说明书“第十条　投资者权利保护机制节”之“（三）《债券持有人会议规则》主要内容”以及“第十一条　债权代理协人”。

第八条 税项

本期公司债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，公司债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期公司债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关等相关机构另有规定的按规定执行。

第九条　信息披露安排

发行人依据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。本次债券上市后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

发行人已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：陈子谦

联系电话：0731-83616187

传真：0731-83630437

联系地址：浏阳市人民东路60号

一、发行人的信息披露事务管理制度

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司未公开信息的传递、审核、披露流程如下：

1、信息披露义务人向融资部和信息披露事务管理部门提供经其核对过的相关信息资料，并对资料的真实性、准确性、完整性负责；

2、融资部和信息披露事务管理部门对相关信息进行合规性审查；

3、定期报告经合规性审查后，须报公司融资部审核，并提交董事会审定批准、经董事长签发后,由信息披露事务管理部门按时提交相关监管部门；

4、除监事公告外，临时公告经合规性审查后，须报公司融资部审核，并提交董事长审定签发，由公司信息披露事务管理部门及时提交监管部门；

5、监事公告经合规性审查后，须报公司监事审核，并提交监事或其授权代表审定签发，由公司信息披露事务管理部门及时提交监管部门；

6、定期报告或临时报告按照公司监管机构和交易所、监管部门的规定与要求进行披露；

7、披露后的定期报告或临时报告由信息披露事务管理部门报送公司董事、监事，抄送与披露内容相关的公司总部部门、子公司，并对信息披露文件进行归档保存。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

按照相关规定，公司董事长是公司信息披露事务的第一责任人。融资部负责具体组织协调公司信息披露事务的日常管理。

公司信息披露的义务人包括：公司董事、监事、高级管理人员以及融资部；公司总部各部门、各控股子公司的主要负责人及其相关工作人员；持有公司5%以上股权的股东；公司的关联人（包括关联法人、关联自然人和潜在关联人）。

公司信息披露的义务人应当严格遵守国家有关法律、法规和本规定的规定，认真履行信息披露的义务，遵守信息披露纪律，并有责任及时准确地将有关信息披露所需的资料和信息提供给融资部和信息披露事务管理部门。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的职责

公司信息披露工作由董事会统一领导。公司全体董事应保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏，并就其保证承担个别和连带责任。未经董事会决议或董事长授权，董事个人不得代表公司或董事会向股东或媒体披露未经公开披露过的公司信息。

监事应确保有关监事公告内容的真实、准确、完整及没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏。监事个人不得代表公司向股东和媒体发布和披露（非监事职权范围内）公司未经公开披露的信息。

公司信息披露事务管理制度由公司监事负责监督。监事应当对信息披露事务管理制度的实施情况进行定期或不定期检查，对发现的重大缺陷及时督促公司董事会进行改正，并根据需要要求董事会对制度予以修订。

公司高级管理人员承担关于公司信息披露的以下责任：

1、应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息，并必须保证这些信息的真实、准确和完整；

2、应当及时组织编制定期报告草案，提请董事会审议；

3、为董事会、监事履行信息披露项下的义务需要提供真实、准确、完整的信息。

融资部是公司信息披露管理工作的直接负责人，是公司信息披露的发言人，对外发布公司信息，并答复监管机构对公司的相关情况的质询，提供有关材料，并承担相应责任。

融资部在信息披露事务管理中的责任：

1、负责办理公司信息对外公布等相关事宜，协调公司信息披露事务，组织和管理信息披露事务管理部门具体承担公司信息披露工作，及时汇集公司应披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况，督促公司董事会及时回复交易所问询；

2、负责公司信息披露的保密工作，组织制定和完善保密措施，在未公开重大信息泄露时，及时向交易所报告并披露；

3、负责投资者关系管理，协调公司与证券监管机构、投资者、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通；

4、有权参加股东大会、董事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营状况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件；公司应当为融资部履行职责提供便利条件；

5、负责公司股权管理事务，保管公司董事、监事、高级管理人员、控股股东及其董事、监事、高级管理人员持有公司股权的资料，并负责披露公司董事、监事、高级管理人员持股变动情况；

6、应将国家对公司施行的法律、法规和证券监管部门对公司信息披露工作的要求及时通知公司信息披露的义务人；组织公司董事、监事和高级管理人员进行相关法律、行政法规等的培训，协助前述人员了解各自在信息披露中的职责；组织制定公司信息披露事务管理制度，督促公司和相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定；

7、对信息披露事务管理制度的执行情况进行检查监督。

公司董事和董事会、监事以及高级管理人员有责任保证公司融资部及时知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

（四）对外发布信息披露的程序

定期报告和临时报告的相关工作流程，由公司信息披露事务管理部门制定并根据不时之需进行修订，经公司融资部批准后下发至总部各部门、子公司施行。

定期报告的基本披露程序：

1、财务部负责编制定期报告相关的财务部分，将财务报告、财务附注说明和有关财务资料提交公司财务负责人；

2、信息披露事务管理部门组织相关部门提交编制报告所需的相关资料；

3、融资部在本条1、2条款的基础上，编制完整的年度报告或中期报告、季度报告和摘要；

4、融资部负责将定期报告草案送达董事、监事、高级管理人员审阅；董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告。

5、提交董事会会议审议修订并批准后，由董事长签发，按相关的监管规定、工作流程进行披露；

6、公司董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见，明确表示是否同意定期报告的内容；董事、高级管理人员不得以任何理由拒绝对定期报告签署书面意见；

7、监事应当对定期报告进行审核，并出具书面审核意见，说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规、中国证券监督管理委员会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映上市公司的实际情况。

临时报告的基本披露程序：

1、各信息披露义务人如遇相关法律法规及公司相关监管规则和本办法所要求披露的重大信息时，应及时通报给融资部；

2、融资部得知需要披露的信息或接到信息披露义务人提供的信息，应及时呈报董事会，并尽快组织起草披露文稿，进行合规性审查；

3、相关的信息披露义务人应及时向信息披露管理事务部门提供披露所需的材料；

4、经合规性审查后的临时报告文稿，须报公司融资部审核，并提交董事长或公司授权代表审定签发；

5、经董事长或公司授权代表审定并签发后，融资部和信息披露事务管理部门应立即按各监管机构和交易所的规定与要求进行披露；

6、股东大会决议、董事会决议在决议形成后，融资部尽快组织起草披露文稿，报经董事长或其授权代表审定，并按监管机构规定报交易所审核后披露；

7、监事决定在决定形成后，融资部尽快形成公告文稿，报经监事或其委托的监事审定，并按按监管机构规定报交易所审核后披露。

公司信息公开披露后，由信息披露事务管理部门将披露的公告递交公司董事、监事、高级管理人员及公告内容所涉及的相关部门和外部机构。

公司披露的公告及文稿在报纸、网站登载后，融资部应认真检查核对，发现已经披露的信息（包括媒体上转载的有关公司的信息）有错误、遗漏或误导时，应及时发布更正公告、补充公告或澄清。

二、发行人信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定，进行本期公司债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露安排

本期公司债券簿记建档日前3-5个工作日，发行人将通过有关机构认可的网站披露如下文件：

1、募集说明书；

2、信用评级报告和跟踪评级安排；

3、法律意见书；

4、发行人最近三年经审计的财务报告。

5、相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期公司债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

1、在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告；

2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期公司债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付的信息披露

发行人应当在本期公司债券本息兑付日前五个工作日，通过相关机构认可的网站公布本金兑付、付息事项。

第十条　投资者权利保护机制

债券持有人认购、交易、受让、继承、承继或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受本公司制定的债券持有人会议规则，受债券持有人会议规则之约束。

本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

一、设立债券持有人会议

（一）《债券持有人会议规则》主要内容

1、债券持有人行使权利形式

债券持有人会议系由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

2、债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据债券持有人会议规则第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

（3）当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）当发行人在债券存续期内进行重大资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

（5）当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（6）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（7）当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

（8）对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人作出决议；

（9）对变更募集资金专项账户监管人、偿债资金专项账户监管人作出决议；

（10）对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

（11）法律、行政法规和规章规定的其他权限。

3、债券持有人会议的召集

（1）债券持有人会议由债权代理人召集。在本期债券存续期内，发生债券持有人会议规则第五条应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起5个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后15日至30日内召开债券持有人会议。

（2）在债券持有人会议规则第五条规定的事项发生5个工作日后，债权代理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后15日至30日内召开债券持有人会议。

（3）债券持有人会议通知人即为本次会议召集人。会议召集人应根据本规则及时组织、召开债券持有人会议。

（4）《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前30日，并不得晚于会议召开日期之前15日。

（5）债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。

债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

1）会议召开的时间、地点和方式；

2）本次会议拟审议的事项；

3）债券持有人会议的债权登记日；

4）以明显的文字说明：债券持有人均有权亲自出席或委托他人出席债券持有人会议，参加表决；

5）委托他人出席债券持有人会议的授权委托书的内容要求（包括但不限于受托人身份、授权范围和有效期限等）、送达时间和地点；

6）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话；

7）会议费用承担方式。

（6）债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前10日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前3日。

（7）发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现需延期或取消的情形，召集人至少应在原定召开日前5天公告并说明原因。如出现延期，则按照本规则第十一条的规定重新确定债权登记日。

4、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议采取现场方式在发行人住所地召开。

（2）召集人应制作出席会议人员的签名册。

签名册应载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码或注册号、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券张数、委托人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

（3）债券持有人会议由债券债权代理人代表担任会议主席并主持。

如债券债权代理人未能履行职责，则由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其受托人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则

应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人或其代理人担任会议主席并主持会议。

（3）会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。

延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

5、表决、决议及会议记录

（1）债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。

债券持有人进行表决时，每一张本期未偿还债券（面值为人民币100元）拥有一份表决权。

（2）债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决。

债券持有人和/或受托人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其表决结果应计为“弃权”。

（3）会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。

除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

（4）债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行表决。

债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更；任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

（5）每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或受托人、一名债券债权代理人代表和一名发行人代表计票，其中一名作为监票人，并由计票人当场公布表决结果。

（6）债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的债券持有人所持表决权二分之一以上（不含二分之一）同意方为通过； 但下列事项须经全体有表决权的债券持有人所持表决权三分之二以上（含三分之二）同意方为通过：

1）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议延缓偿付本期债券应付本息的；

2）拟延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

3）拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

4）拟修改募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现上述第 1）、 2）、 3）项目的的；

5）拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

（7）会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果出席会议的债券持有人和/或受托人对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新计票，会议主席应当即时重新计票。

（8）债券持有人会议决议自通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

（9）债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后2个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

公告中应列明出席会议的债券持有人和/或受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托人所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果及通过的各项决议的详细内容。

（10）会议主席应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录应包括以下内容：

1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

3）会议计票人和监票人的姓名；

4）出席会议的债券持有人和/或受托人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的的比例；

5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

7）法律、行政法规和规章规定应载入会议记录的其他内容。

（11）债券持有人会议决议、记录、表决票、出席会议人员的签名册、受托出席会议的授权委托书等会议文件、资料由债券债权代理人保管，保管期限至本期债券期满后十年。

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请长沙银行股份有限公司浏阳支行为本期债券偿债资金监管银行，并与长沙银行股份有限公司浏阳支行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人稳定的营业收入和良好的利润水平、公司持有的优质资产以及通畅的融资渠道。

在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日（付息日和本金兑付日参照债券募集说明书）3个工作日前将偿债资金存入专户。在本期债券还本付息日3个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在1个工作日内书面通知发行人和债权代理人。

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请长沙银行股份有限公司浏阳支行、湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司长沙浏阳支行、交通银行股份有限公司湖南省分行为本期债券募集资金监管银行，并与监管银行签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》，并在国家发改委或其授权机构同意本期债券注册之后在各监管银行开设募集资金专项账户。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，长沙银行股份有限公司浏阳支行、湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司长沙浏阳支行、交通银行股份有限公司湖南省分行负责对本期债券募集资金进行监管。发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

四、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付；【2023】年至【2029】年每年的【3】月【3】日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2023】年至【2027】年每年的【3】月【3】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，本期债券的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【3】月【3】日。（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部

分债券的兑付日为【2025】年至【2027】年每年的【3】月【3】日，未回售部分债券在本期债券存续期第5至第7个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。

五、偿债资金来源

（一）发行人经营活动所产生的现金流和盈利积累是本次债券本息按时偿付的坚实基础

发行人是浏阳市主城区主要的基础设施建设与投融资主体，具有较强的垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，目前发行人已基本形成了以浏阳市主城区土地整理开发、基础设施建设及政策性住房销售为核心的主营业务，未来随着浏阳市城市化进程的推进，发行人业务规模将不断扩大，经营实力也将进一步增强。2018年、2019年和2020年，发行人主营业务收入分别为162,300.20万元、209,948.54万元和212,907.63万元，主营业务毛利润分别为33,654.02万元、30,764.58万元和64,090.15万元，发行人主营业务收入和毛利润均保持在可观水平。未来随着发行人业务规模的扩大，营业收入有望实现稳定增长，经营活动现金流入也有望得到进一步提升，为本次债券本息的偿付提供有力保障。

（二）募投项目良好的盈利前景是本次债券还本付息的重要来源

本次债券募集资金20.00亿元，其中2.50亿元用于补充营运资金，

14.00亿元用于浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目，3.50亿元用于浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目。根据《浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目可行性研究报告》，浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目债券存续期内预计总收入为60,333.91万元，扣除相关运营成本及税金及附加后可用于偿债的净现金流为53,736.12万元，能够覆盖用于该项目的本次债券利息35,000.00万元（按5%的利率测算）；在运营期预计总收入为393,890.66万元，扣除相关运营成本及税金及附加后可用于偿债的净现金流为345,136.57万元，能够覆盖该项目总投资200,026.66万元。

根据浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目可行性研究报告》，浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目债券存续期内预计总收入为17,184.62万元，扣除相关运营成本及税金及附加后可用于偿债的净现金流为15,598.88万元，能够覆盖用于该项目的本次债券利息8,750.00万元（按5%的利率测算）；在运营期预计总收入为70,011.76万元，扣除相关运营成本及税金及附加后可用于偿债的净现金流为63,996.88万元，能够覆盖该项目总投资50,039.63万元。

（三）政策的支持和通畅的外部融资途径可为本次债券本息按时偿付提供有力支持

鉴于发行人在浏阳市的城市建设和经济发展中的重要作用，公司在运营补贴及项目管理等方面均有一系列的政策支持。同时，发行人财务状况良好，信贷记录优良，拥有较好的市场声誉，与长沙银行、

招商银行、兴业银行、中国民生银行、中国建设银行、华夏银行等多家银行建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资管道筹措本次债券还本付息所需资金。

（四）发行人较强的资产变现能力为债券按期偿付提供应急保障

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，流动资产变现能力较强。截至2020年末，发行人的流动资产账面价值为4,152,309.43万元，不含存货的流动资产账面价值为685,140.20万元。在发行人现金流不足的情况下，可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

六、其他偿债保障措施

（一）设立了偿债资金专户

发行人聘请长沙银行股份有限公司浏阳支行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人稳定的营业收入和良好的利润水平、公司持有的优质资产以及通畅的融资渠道。

在本期债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前3个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年兑付日前3个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在1个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通

过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专户账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（二）偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（三）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与长沙银行股份有限公司浏阳支行、湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司长沙浏阳支行、交通银行股份有限公司湖南省分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，并担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

（五）聘请债券债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程

度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，与长沙银行股份有限公司浏阳支行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请该公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

综上所述，发行人的偿债保障措施合法、到位，能够充分保证本期债券本金和利息的足额、按时偿付。

七、违约责任及解决措施

公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排，向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

（一）本期债券违约的情形

1、在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过三十天仍未解除；

3、发行人不履行或违反《债权代理协议》第四条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

4、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺（上述1、2、3项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券本金总额25%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30个连

续工作日仍未解除；

5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（二）违约事件的通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人和债券持有人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部）就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

（三）违约处置措施

如果《债权代理协议》项下的违约事件发生且一直持续30日仍未解除，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额50%以上（不含50%，下同）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：（1）向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i)债权代理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付的本金；(iv)适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或（3）债券持有人会议

同意的其他措施，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

如果发生违约事件且一直持续30个连续工作日仍未解除，债权代理人可根据单独或合并持有本次未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本次未偿还债券的本金和利息。

第十一条　债权代理人

一、债权代理人

长沙银行股份有限公司浏阳支行

住所：浏阳市劳动南路118号

负责人：彭洁

经办人员：袁君

联系地址：浏阳市劳动南路118号

联系电话：0731-83664008

传真：0731-83664269

邮编：410300

二、《债权代理协议》主要事项

（一）发行人义务

1、偿还本息

发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本期债券条款的规定按时足额偿还本期债券的本息。在本期债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的中午十二点之前，发行人应向债权代理人做出下述确认：发行人已经向其偿债资金监管银行开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

2、登记持有人名单

发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的债券持有人名单，并负责在债券持有人会议公告

的债权登记日之下一个工作日，从登记机构取得该债权登记日持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，且承担相应费用。

3、信息提供

发行人应按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；发行人应及时向债权代理人通报与本期债券相关的信息，对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持；

4、对债券持有人的通知

出现下列情形之一时，发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内书面通知债权代理人，并应在该等情形出现之日起15日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人。

（1）未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

（2）预计到期难以偿付利息或本金；

（3）订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

（4）经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

（5）未能清偿到期债务；

（6）发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产10%以上的重大损失（以前一会计年度经审计的净资产值为准，下同）；

（7）减资、合并、分立、解散及申请破产；

（8）发生重大仲裁、诉讼、赔偿或处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响(标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上为重大）；

（9）发行人公开发行公司债券、企业债券；

（10）拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

（11）拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大资产或债务处置；

（12）发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（13）未能履行募集说明书所规定的任何义务；

（14）债券被暂停转让交易；

（15）有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它情形。

5、违约事件通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人和债券持有人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部）就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

6、披露信息的通知

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露事务，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

发行人在本期债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集说明书的约定履行与本期债券相关的持续信息披露义务，并及时向债权代理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本期债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括但不限于与本期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

7、发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

（1）所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

（2）债权代理人或其顾问认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

（3）其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权代理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权代理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权代理人。

8、合规证明

（1）高级管理人员证明文件。发行人应向债权代理人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何《债权代理协议》第五条所述的违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。

（2）确认函。发行人高级管理人员须每年向债权代理人提供确认函，确认发行人在所有重大方面已遵守《债权代理协议》项下的各项承诺和义务。

9、资产重组程序

发行人应规范资产重组程序，包括但不限于：

（1）资产重组方案必须经债券持有人会议同意；

（2）应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不低于原来评级；

（3）应及时进行信息披露；

（4）重组方案应报国家发改委备案。

10、资产出售限制

除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：（1）出售资产的对价公平合理，或（2）至少75%的对价系由现金支付，或（3）对价为债务承担，由此发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或（4）该等资产的出售不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

11、质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非（1）该等质押在交割日已经存在；或（2）交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或（3）该等质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定质押。

12、关联交易限制

发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人执行董事审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其执行董事审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；（2）

就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

13、上市维持

在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持在银行间债券市场和证券交易所交易。

14、追加担保

发行人不能偿还债务时，如果债权代理人要求发行人追加担保，发行人应当按照债权代理人要求追加担保。

15、文件交付

发行人应在本期债券发行前将发行人履行《债权代理协议》项下义务所必需的有关文件交付给债权代理人。

16、配合新债权代理人移交

在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

17、办公场所维持

发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须在变更后5个工作日内以《债权代理协议》规定的方式通知债权代理人。

18、指定负责人

发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人在正常工作时间能够有效沟通。

19、其他

对于债券持有人会议通过的决议，发行人应对其实施予以配合。并且，发行人还应按本期债券募集说明书的约定履行其他义务和应当承担有关法律法规规定的其他义务。

（二）债权代理人的权利

1、债权代理人依《债权代理协议》的约定行使各项权利，有权于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

2、发行人确认，债权代理人依据中国法律的规定在《债权代理协议》生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在《债权代理协议》生效时结束），债权代理人在《债权代理协议》生效后会因此而产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突，发行人及债券持有人特此同意放弃任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利。

为避免疑问，债权代理人担任《债权代理协议》项下的债权代理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债权代理人与债券持有人存在利益冲突：

（1）债权代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

（2）债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

（3）债权代理人为在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突不视为债权代理人与债券持有人存在利益冲突。

3、发行人进一步确认，长沙银行股份有限公司浏阳支行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，长沙银行会给其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在《债权代理协议》下的职责会与长沙银行股份有限公司浏阳支行的其他职责或利益产生冲突。

（1）发行人及债券持有人确认并同意债权代理人可随时；（i）为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；（ii）以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或（iii）就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权代理人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在《债权代理协议》之前、期间或之后）。

（2）发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权代理人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权代理人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时（以自营或以其它方式）或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息，并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息，债权代理人

为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益，但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的债权代理人董事、监事、高级职员和雇员不使用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权代理人采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突，由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于《债权代理协议》而获得的信息可以与其内部的其他部门共享，以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

（3）债权代理人可为上述目的在其各部门或内部做出或设立永久性或特别的安排或信息隔离墙，但没有必要为这一目的将董事、监事、高级职员或雇员安排到不同的工作场所。

（4）在确定债权代理人根据《债权代理协议》向发行人承担的责任时，债权代理人其它部门所掌握的、以及为执行《债权代理协议》的董事、监事、高级职员或雇员个人实际上并不知晓的信息不应考虑在内（或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内）。

4、债权代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债权代理协议》接受聘请和/或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

5、就与《债权代理协议》的相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理

人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

6、对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

7、在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人或担保人的公司章。

8、债权代理人可以：（1）在办理《债权代理协议》项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；（2）在实行和行使《债权代理协议》项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权代理人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使《债权代理协议》授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

债券持有人会议按照相关机构规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

第十二条　有关机构

一、发行人：浏阳市城市建设集团有限公司

住所：浏阳市人民东路60号

法定代表人：熊玮

经办人员：周娴

办公地址：浏阳市人民东路60号

联系电话：：0731-83616187

传真：0731-83630437

邮政编码：410300

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：财信证券股份有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T2栋（B座）26层

法定代表人：刘宛晨

经办人员：刘勇强、盖中慧、陈枫

办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层

联系电话：0731-84779545

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

（二）分销商：东莞证券股份有限公司

住所：中国广东省东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：陈照星

经办人员：王腾敏

联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦B座1130

联系电话：18611666942

传真：010-66081901

邮政编码：100033

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座5层

法定代表人：水汝庆

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：戴文桂

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、上海证券交易所

联席地址：上海市浦东新区杨高南路388号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：武汉市武昌区东湖路169号众环大厦

执行事务合伙人：石文先

经办会计师：罗跃龙、邱伟丽

联系地址：湖南省长沙市芙蓉区荷花园街道远大一路280号湘域东方家园B座13层1301-1312室

联系电话：0731-84129648

传真：0731-84129378

邮编：410000

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

经办人员：高哲理、吴亚婷

办公地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮编：100010

七、发行人律师：湖南湘达律师事务所

主要经营场所：湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段9号星城荣城C栋7层701-724室

负责人：谭艳辉

联系人：丁利力

联系地址：湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段9号星城荣城C栋7层701-724室

联系电话：0731-88122099

传真：0731-88122077

邮编：410007

八、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人：长沙银行股份有限公司浏阳支行

住所：浏阳市劳动南路118号

负责人：彭洁

经办人员：袁君

联系电话：0731-83664008

传真：0731-83664269

邮政编码：410300

募集资金监管银行：交通银行股份有限公司湖南省分行

住所：湖南省长沙市芙蓉区五一大道447号

负责人：陈蔚

经办人员：戴正科

联系地址：湖南省长沙市劳动中路33号交通银行

联系电话：15111489129

传真：0731-83610721

邮政编码：410300

募集资金监管银行：湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司

住所：浏阳市北正北路61号

负责人：袁媛

经办人员：周芳

联系地址：浏阳市北正北路61号

联系电话：0731-83339333

传真：0731-83339663

邮编：410300

募集资金监管银行：兴业银行股份有限公司长沙浏阳支行

住所：浏阳市集里街道庆泰南路87号君悦城七栋一楼133号

负责人：孟晖

经办人员：肖骁

联系地址：浏阳市集里街道庆泰南路87号君悦城七栋一楼133号

联系电话：18073189063

传真：0731-89639810

邮政编码：410300

第十三条　发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合本期公司债券的条件。

法定代表人签名：_____

（熊玮）

浏阳市城市建设集团有限公司

2022年 2月 10 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

（张伯锋）　（熊玮）　（王辉章）

（于永强）　（李佑平）

浏阳市城市建设集团有限公司

2022年 2月 10日

发行人全体监事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字

（许智）　　（吕钢）　　（周勤）

（何双林）　　（谭昆）

浏阳市城市建设集团有限公司

2022年 2月 10日

发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：

（陈子谦）　　（叶良永）

浏阳市城市建设集团有限公司

2022年 2月 10 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

（李俭）

项目负责人签字：

（刘勇强）　　（盖中慧）

财信证券股份有限公司

2022 年 2 月 10 日

发行人律师声明

本所及签字律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾，本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：丁利力　　李静

（丁利力）　　（李静）

律师事务所负责人：谭艳辉

（谭艳辉）

湖南湘达律师事务所

2022年2月10日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022 年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用本所出具的众环审字（2020）110016 号、众环审字（2020）110036 号和众环审字（2021）110063 号的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：_____ _____

（罗跃龙） （邱伟丽）

会计师事务所负责人：_____

（石文先）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2022 年 2 月 10 日

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读本募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的注册资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：鄢红　吴亚婷　朱航园

（鄢红）　（吴亚婷）　（朱航园）

评级机构负责人：闫衍

（闫衍）

中诚信国际信用评级有限责任公司

2022年12月18日

第十四条　备查文件

一、备查文件清单

（一）有关主管部门同意本期债券注册文件

（二）《2022年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书》

（三）《2022年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书摘要》

（四）发行人2018年、2019年和2020年经审计财务报表以及发行人2021年1-9月未经审计财务报表

（五）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告

（六）湖南湘达律师事务所为本期债券出具的法律意见书

（七）债权代理协议

（八）债券持有人会议规则

（九）浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目相关批复文件

（十）浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目相关批复文件

二、查询地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件：

1、浏阳市城市建设集团有限公司

住所：浏阳市人民东路60号

法定代表人：熊玮

经办人员：周娴

办公地址：浏阳市人民东路60号

联系电话：0731-83616187

传真：0731-83630437

邮政编码：410300

2、财信证券股份有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T2栋（B座）26层

法定代表人：刘宛晨

联系人：刘勇强

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层

联系电话：0731-84779545

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中国债券信息网网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn 中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn 如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2022 年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券股份有限公司	主承销商	财信证券股份有限公司债券融资部	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼	向汝婷	0731-84779571
2	东莞证券股份有限公司	分销商	-	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 B 座 1130	王腾敏	18611666942

附表二：

发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	102,302.90	131,447.77	200,644.20	151,437.93
应收账款	272,835.00	125,009.25	127,224.21	34,370.16
预付款项	222,190.28	217,855.50	585,692.27	290,148.81
其他应收款	257,752.15	210,821.35	242,368.86	342,515.57
存货	3,865,851.50	3,467,169.23	2,574,960.99	2,347,563.51
一年内到期的非流动资产	-	-	832.76	-
其他流动资产	6.33	6.33	6.33	6.33
流动资产合计	**4,720,938.16**	**4,152,309.43**	**3,731,729.63**	**3,166,042.31**
非流动资产：				
长期股权投资	185,713.24	2,994.80	-	-
可供出售金融资产	380,287.54	356,797.54	79,158.00	11,550.00
固定资产	12,331.94	12,558.57	2,731.13	2,842.99
在建工程	1,838.87	1,051.95	-	-
无形资产	340.77	346.69	-	-
长期待摊费用	10,164.56	8,836.23	7,356.08	-
递延所得税资产	1.56	1.56	-	-
其他非流动资产	72,194.65	72,194.65	72,194.65	-
非流动资产合计	**662,873.14**	**454,782.00**	**161,439.87**	**14,392.99**
资产总计	**5,383,811.31**	**4,607,091.43**	**3,893,169.50**	**3,180,435.30**
流动负债：				
短期借款	83,860.00	85,700.00	30,000.00	30,900.00
应付账款	228,691.17	44,015.03	49,316.36	20,687.92
预收款项	34,095.37	21,196.89	39,129.81	2,960.70
应付职工薪酬	11.93	-	-	-

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
应交税费	28,670.71	23,152.11	16,005.05	9,005.42
其他应付款	431,206.20	484,008.19	418,145.00	271,515.72
一年内到期的非流动负债	191,934.01	297,994.93	146,212.83	80,938.00
其他流动负债	70,000.00	-	69,000.00	35,000.00
流动负债合计	**1,068,469.40**	**956,067.16**	**767,809.05**	**451,007.76**
非流动负债：				
长期借款	672,615.41	634,137.79	385,765.00	286,337.00
应付债券	1,265,763.92	860,378.53	634,754.67	606,978.58
长期应付款	10,050.00	13,400.00	29,900.00	64,325.00
递延收益	150.00	150.00	-	-
非流动负债合计	**1,948,579.33**	**1,508,066.32**	**1,050,419.67**	**957,640.58**
负债合计	**3,017,048.73**	**2,464,133.48**	**1,818,228.72**	**1,408,648.34**
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,771,017.86	1,588,314.56	1,588,314.56	1,394,390.57
其他综合收益	70,349.88	70,349.88	67,610.00	-
盈余公积	39,862.30	35,466.54	29,141.74	26,517.44
未分配利润	377,693.01	341,210.51	287,093.33	247,890.05
归属于母公司股东权益合计	**2,358,923.05**	**2,135,341.49**	**2,072,159.63**	**1,768,798.05**
少数股东权益	7,839.53	7,616.46	2,781.16	2,988.91
所有者权益合计	**2,366,762.58**	**2,142,957.95**	**2,074,940.78**	**1,771,786.96**
负债和所有者权益总计	**5,383,811.31**	**4,607,091.43**	**3,893,169.50**	**3,180,435.30**

附件三：

发行人最近三年及一期的利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	**189,675.71**	**213,831.78**	**210,542.36**	**162,943.30**
其中：营业收入	189,675.71	213,831.78	210,542.36	162,943.30
二、营业总成本	**159,387.53**	**166,588.24**	**184,147.25**	**137,397.87**
其中：营业成本	152,337.20	149,418.27	179,435.86	129,001.19
税金及附加	4,429.52	13,254.82	2,319.81	1,589.72
销售费用	94.89	130.54	8.00	0.38
管理费用	3,097.15	4,378.84	3,092.97	3,855.66
财务费用	-571.23	-594.24	-709.38	316.65
资产减值损失	-	1,572.90	1,317.74	2,634.27
加：其他收益	7,211.00	10,774.02	14,298.00	11,606.86
投资收益	3,866.26	2,566.32	3,043.05	1,991.05
三、营业利润	**41,365.43**	**62,156.78**	**42,418.41**	**39,143.35**
投资收益				
补贴收入				
加:营业外收入	11.97	19.20	33.23	102.71
减:营业外支出	27.24	106.89	48.02	4,074.82
四、利润总额	**41,350.16**	**62,069.09**	**42,403.63**	**35,171.24**
减:所得税费用	94.78	263.80	-	10.27
少数股东损益	-	-	-	-
五、净利润	**41,255.38**	**61,805.29**	**42,403.63**	**35,160.97**
归属于母公司股东的净利润	41,032.31	61,569.98	42,824.61	35,281.27
少数股东损益	223.07	235.30	-420.98	-120.30

附件四：

发行人最近三年及一期的现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	60,646.89	222,886.11	94,083.06	214,386.61
收到其他与经营活动有关的现金	24,905.68	230,814.25	350,885.38	69,582.77
经营活动现金流入小计	**85,552.58**	**453,700.36**	**444,968.44**	**283,969.37**
购买商品、接受劳务支付的现金	379,721.48	613,690.61	389,996.46	263,178.43
支付给职工以及为职工支付的现金	2,146.19	3,503.77	2,200.97	2,538.96
支付的各项税费	4,606.30	13,246.44	1,715.37	884.43
支付其他与经营活动有关的现金	28,874.16	14,097.94	45,525.51	89,679.22
经营活动现金流出小计	**415,348.14**	**644,538.76**	**439,438.31**	**356,281.04**
经营活动产生的现金流量净额	**-329,795.56**	**-190,838.40**	**5,530.14**	**-72,311.67**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	6,530.01	36,626.18
取得投资收益收到的现金	3,851.12	2,571.53	2,508.80	1,991.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.40	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	16,580.00	-	-
投资活动现金流入小计	**3,851.12**	**19,151.53**	**9,039.21**	**38,617.24**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,415.66	12,909.89	1,424.52	3,187.13
投资支付的现金	24,690.00	277,899.66	-	-
支付其他与投资活	375.00	87,475.20	50,614.00	27,872.31

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
动有关的现金				
投资活动现金流出小计	**27,480.66**	**378,284.75**	**52,038.52**	**31,059.44**
投资活动产生的现金流量净额	**-23,629.54**	**-359,133.23**	**-42,999.32**	**7,557.80**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		4,600.00	-	-
取得借款收到的现金	253,708.00	608,352.75	290,813.00	136,900.00
发行债券收到的现金	468,171.80	508,354.20	228,613.40	243,688.40
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	**721,879.80**	**1,121,306.95**	**519,426.40**	**380,588.40**
偿还债务支付的现金	318,601.74	530,208.00	339,545.00	185,170.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,997.83	86,253.75	61,961.39	44,760.29
支付其他与筹资活动有关的现金		24,070.00	31,244.56	24,042.50
筹资活动现金流出小计	**397,599.57**	**640,531.75**	**432,750.95**	**253,972.79**
筹资活动产生的现金流量净额	**324,280.23**	**480,775.20**	**86,675.45**	**126,615.61**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	**-29,144.87**	**-69,196.43**	**49,206.26**	**61,861.74**
加：期初现金及现金等价物余额	131,447.77	200,644.20	151,437.93	89,576.19
六、期末现金及现金等价物余额	**102,302.90**	**131,447.77**	**200,644.20**	**151,437.93**