

浏阳市城市建设集团有限公司公司债券

2021 年度履约情况及偿债能力分析报告

财信证券股份有限公司（以下简称“财信证券”）作为2016年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券（以下简称“16浏阳城建债”、“PR浏城建”）、2019年浏阳市城区停车场建设项目收益债券（以下简称“19浏阳停车场NPB”）、2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券（以下简称“20浏阳城建债”、“PR浏城建”）、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(第一期)(以下简称“21浏阳城建01”）、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)（以下简称“22浏阳城建01”、“22浏城01”）、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(第二期)（以下简称“22浏阳城建02”、“22浏城02”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财[2011]1765号），对浏阳市城市建设集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。编制本报告的内容及信息均来源于发行人2022年5月对外披露的《浏阳市城市建设集团有限公司公司债券2021年年度财务报告及附注(以此为准)》、《浏阳市城市建设集团有限公司公司债券2021年年度报告(以此为准)》以及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向财信证券出具的说明文件。本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为财信证券所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

公司名称：浏阳市城市建设集团有限公司

住所：湖南省长沙市浏阳市人民东路60号

办公地址：湖南省长沙市浏阳市人民东路60号

法定代表人：熊玮

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）

成立日期：1999年4月1日

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）

二、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

浏阳市城市建设集团有限公司已按照《2016年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。

1、2016年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券于2016年5月27日在银行间市场上市流通，简称“16浏阳城建债”，债券代码为1680244.IB，并于2016年6月13日在上海证券交易所上市流通，简称“PR浏城建”，债券代码为139122.SH。

2、2019年浏阳市城区停车场建设项目收益债券于2019年4月25日在银行间市场上市流通，简称“19浏阳停车场NPB”，债券代码为1924008.IB。

3、2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券于2020年12月23日在银行间市场上市流通，简称“20浏阳城建债”，债券代码为2080412.IB，并于2020年12月28日在上海证券交易所上市流通，简称“20浏城建”，债券代码为152697.SH。

4、2021年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券于2021年12月28日在银行间市场上市流通，简称“21浏阳城建01”，债券代码为2180526.IB，并于2021年12月31日在上海证券交易所上市流通，简称“21浏城03”，债券代码为184175.SH。

5、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)于2022年3月7日在银行间市场上市流通，简称“22浏阳城建01”，债券代码为2280082.IB，并于2022年3月10日在上海证券交易所上市流通，简称“22浏城01”，债券代码为184264.SH。

6、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(第二期)于2022年6月15日在银行间市场上市流通，简称

“22浏阳城建02”，债券代码为2280252.IB，并于2022年6月20日在上海证券交易所上市流通，简称“22浏城02”，债券代码为184419.SH。

（二）募集资金使用情况

16浏阳城建债/PR浏城建：根据发行人披露的2021年年度报告，截至2021年12月31日，发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金中15.10亿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，剩余资金用于补充营运资金。截至2021年末，募集资金余额为0.00亿元。

19浏阳停车场NPB：根据发行人披露的2021年年度报告，本期债券拟募集资金不超过7.50亿元，全部用于浏阳市城区停车场建设项目。截至2021年末，募集资金余额为0.00亿元。

20浏阳城建债/20浏城建：根据发行人披露的2021年年度报告，截至2021年12月31日，发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金3.00亿元全部置换因偿还“14浏阳城建债”2021年度本金所占用的资金。截至2021年末，募集资金余额为0.00亿元。

21浏阳城建01/21浏城03：根据发行人披露的2021年年度报告，本期债券募集资金为5.00亿元，全部用于浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目。截至2021年末，募集资金余额为0.00亿元。

22浏阳城建01/22浏城01：根据发行人募集说明书，本期债券拟募集资金为7.00亿元，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。截至本分析报告出具之日，募集资金余额为0.00亿元。

22浏阳城建02/22浏城02：根据发行人募集说明书，本期债券拟募集资金为800亿元，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。截至本分析报告出具之日,募集资金余额为0.00亿元。

(三) 付息情况

16浏阳城建债/ PR浏城建的付息日为2017年至2023年每年的5月24日。发行人已于2017年5月24日完成第一期利息兑付,于2018年5月24日完成第二期利息支付,于2019年5月24日完成了第三期利息支付和第一期本金支付,于2020年5月24日完成了第四期利息支付和第二期本金支付,于2021年5月24日完成了第五期利息支付和第三期本金支付,于2022年5月24日完成了第六期利息支付和第四期本金支付。不存在兑付兑息违约情况。

19浏阳停车场NPB的付息日为2020年至2029年每年的4月22日。发行人已于2020年4月22日完成第一期利息兑付,于2021年4月22日完成第二期利息支付,于2022年4月22日完成第二期利息支付和第一期本金支付。发行人不存在违约的情况。

20浏阳城建债/20浏城建的付息日为2021年至2027年每年的12月18日。发行人已于2021年12月18日完成第一期利息支付。发行人不存在违约的情况。

21浏阳城建01/21浏城03的付息日为2022年至2028年每年的12月24日。截至2022年6月,发行人尚未进入还本付息期。

22浏阳城建01/22浏城01的付息日为2023年至2029年每年的3月3日。截至2022年6月,发行人尚未进入还本付息期。

22浏阳城建02/22浏城02的付息日为2023年至2029年每年的6月13。截至2022年6月,发行人尚未进入还本付息期。

(四) 信息披露情况

发行人定期报告、跟踪评级报告、付息兑付公告、重大事项公告等相关信息已在中国债券网、中国货币网、上海证券交易所等媒体披露。2021年度信息披露情况如下：

1、2021年4月12日对外披露了《2019年浏阳市城区停车场建设项目收益债券2021年付息公告》

2、2021年4月28日对外披露了《浏阳市城市建设集团有限公司关于公司法定代表人、董事、监事发生变更的公告》。

3、2021年4月30日对外披露了《浏阳市城市建设集团有限公司公司债券2020年年度审计报告及附注》、《浏阳市城市建设集团有限公司公司债券2020年年度报告》《浏阳市城市建设集团有限公司公司债券2020年年度财务报告及附注(含担保人财务报告)》。

4、2021年5月11日对外披露了《2016年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券2021年付息及分期偿还本金公告》。

5、2021年5月24日对外披露了《浏阳市城市建设集团有限公司公司债券2020年年度报告(以此为准)》、《浏阳市城市建设集团有限公司公司债券2020年年度财务报告及附注(含担保人财务报告)(以此为准)》。

6、2021年6月28日对外披露了《浏阳市城市建设集团有限公司2021年度跟踪评级报告》

7、2021年6月30日对外披露了《2016年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券跟踪评级报告》。

8、2021年7月27日对外披露了《浏阳市城市建设集团有限公司公司债券2020年度履约情况及偿债能力分析报告》。

9、2021年7月27日对外披露了《关于2019年浏阳市城区停车场建设项目建设项目收益债券项目实施进展情况及账户收支情况的说明》

10、2021年8月30日对外披露了《浏阳市城市建设集团有限公司2021年半年度报告》。

11、2021年12月8日对外披露了《2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券2021年付息公告》

三、发行人的偿债能力

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2021年年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2021年度完整的经审计的财务报告及其附注。

表：发行人主要财务数据及财务指标

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2021年末	2020年末	变动比例 (%)
1	总资产	5,488,561.91	4,607,091.43	19.13
2	总负债	3,026,243.55	2,464,133.48	22.81
3	净资产	2,462,318.37	2,142,957.95	14.90
4	归属母公司股东的 净资产	2,456,750.31	2,135,341.49	15.05
5	资产负债率 (%)	55.14	53.49	3.08
6	流动比率	4.81	4.35	10.57
7	速动比率	0.75	0.72	4.17
8	营业收入	222,228.84	213,831.78	3.93
9	营业成本	161,835.75	149,418.27	8.31
10	利润总额	53,104.39	62,069.09	-14.44
11	净利润	51,871.41	61,805.29	-16.07
12	归属母公司股东的	51,862.71	61,569.98	-15.77

序号	项目	2021 年末	2020 年末	变动比例 (%)
	净利润			
13	经营活动产生的现金流净额	-236,286.44	-190,838.40	-23.81
14	投资活动产生的现金流净额	-95,419.67	-359,133.23	73.43
15	筹资活动产生的现金流净额	362,068.41	480,775.20	-24.69

短期偿债能力方面，最近三年末，发行人流动资产在资产结构中占比较大，发行人流动比率分别为 4.86 倍、4.34 倍和 4.81 倍，速动比率分别为 1.51 倍、0.72 倍和 0.75 倍；报告期内，发行人流动比率保持在较高水平，受限于发行人存货金额较大，发行人速动比率最近两年小于 1，但维持在行业基准水平，说明发行人短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，最近三年末，发行人资产负债率分别为 46.70%、53.49% 和 55.14%，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 0.69 倍、0.70 倍和 0.42 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，发行人流动比率较高，速动比率与行业平均水平持平，资产负债率保持在合理水平内，具有较强的短期及长期偿债能力。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。

2019-2021年末，发行人经营活动产生的现金流入分别为444,968.44万元、453,700.36万元和328,344.43万元，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439,438.31万元、644,538.76万元和564,630.86万元，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5,530.14万元、-190,838.40万元和-236,286.44万元。

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。

2019-2021年末，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-42,999.32万元、-359,133.23万元和-95,419.67万元。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。2021年发行人投资活动现金流量净额相对2020年度有一定的提升，主要系发行人投资活动现金流出有所减少所致。

2019-2021年末，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为86,675.45万元、480,775.20万元和362,068.41万元。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，导致资金需求较大。

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。

四、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券包括：

发行人	债券简称	债券种类	期限	发行日期	余额(亿元)
浏阳市城市建设集团有限公司	16浏阳城建债	企业债	7年	2016年5月24日	4.40
浏阳市城市建设集团有限公司	19浏阳停车场NPB	企业债	3+3+3+1年	2019年4月22日	7.05
浏阳市城市建设集团有限公司	20浏城01	私募债	3+2年	2020年3月27日	20.00
浏阳市城市建设集团有限公司	20浏城02	私募债	3+2年	2020年8月17日	10.00
浏阳市城市建设集团有限公司	20浏城03	私募债	3+2年	2020年10月29日	11.00
浏阳市城市建设集团有限公司	20浏阳城建债	企业债	5+2年	2020年12月16日	3.00
浏阳市城市建设集团有限公司	21浏城01	私募债	3+2年	2021年5月12日	6.00
浏阳市城市建设集团有限公司	21浏城02	私募债	3+2年	2021年6月9日	8.00
浏阳市城市建设集团有限公司	21浏阳城建01	企业债	5+2年	2021年12月22日	5.00
浏阳市城市建设	22浏城01	企业债	5+2年	2022年3月1日	7.00

发行人	债券简称	债券种类	期限	发行日期	余额(亿元)
集团有限公司					
浏阳市城市建设 集团有限公司	22浏城02	企业债	5+2年	2022年6月9日	8.00

五、增信措施情况

(一) 担保人基本情况

保证人名称	湖北省融资担保集团有限责任公司
注册资本	75,000.00 万元
经营范围	对贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、其他融资性担保业务、诉讼保全担保、履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资;再担保、债券发行担保。
最新评级	AAA
评级日期	2022 年 5 月 16 日

(二) 担保人财务数据

担保人2021年的财务报告由中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人2021年度完整的经审计的财务报告及其附注。

序号	项目	2021年末	2020年末	变动比例(%)
1	总资产	1,504,602.77	1,457,634.59	3.22
2	总负债	306,317.98	331,381.77	-7.56
3	净资产	1,198,284.79	1,126,252.82	6.40

序号	项目	2021 年末	2020 年末	变动比例 (%)
4	归属母公司股东的 净资产	1,172,030.54	1,101,257.40	6.43
5	资产负债率 (%)	20.36	22.73	-10.43
6	营业总收入	112,862.88	82,638.98	36.57
7	营业成本	481.43	6,135.66	-92.15
8	利润总额	95,356.26	108,068.60	-11.76
9	净利润	72,263.27	80,032.08	-9.71
10	经营活动产生的现 金流净额	21,120.85	-303,513.76	106.96
11	投资活动产生的现 金流净额	62,228.65	-160,456.32	138.78
12	筹资活动产生的现 金流净额	-72,473.37	246,629.38	-129.39

以上情况，特此报告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《浏阳市城市建设集团有限公司公司债券2021年度债权代理报告及履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)

