

2022 年浏阳市城乡发展集团有限责任公司

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	浏阳市城乡发展集团有限责任公司
本期发行金额	人民币 7.20 亿元
注册金额	人民币 17.20 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、国开证券股份有限公司
债权代理人	中国民生银行股份有限公司长沙分行

发行人：浏阳市城乡发展集团有限责任公司



浏发集团

牵头主承销商



财信证券股份有限公司
CHASING SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商



国开证券
CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

二〇二二年 11 月

重要声明及提示

一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事及高级管理人员已对本募集说明书进行审核并出具书面审核意见，并承诺将忠实、勤勉地按照已制定的信息披露事务管理制度履行信息披露职责，保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对信息披露的真实性、准确性、完整性承担法律责任。发行人全体董事、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

国家发展改革委同意本期债券注册并不代表其对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期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次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《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。

本次债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本次债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

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。

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、专业会计师或其他专业顾问。

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示”等有关章节。

（一）最近三年及一期末，发行人存货余额分别为3,171,999.87万元、4,321,337.60万元、5,579,219.78万元和5,693,483.83万元，占同期资产总额的比重分别为58.73%、65.57%、68.76%和66.50%，报告期各期末，发行人存货余额呈现上升的趋势。总体来看，发行人的存货以存量土地资产和项目开发成本为主，为总资产中占比最高的科目，会对发行人资产流动性造成一定影响。同时，土地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。

（二）截至2022年6月末，公司对外担保余额为162,299.37万元，占同期净资产的比例为3.83%，虽然被担保方绝大多数为浏阳市国有企业，现金流状况良好，发行人对外担保的代偿风险较低，但若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，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为4,860.59万元、-230,701.87万元、-223,123.25万元和-29,730.12万元，波动较大，且最近两年及一期经营活动净现金流持续为负。发行人经营活动净现金流受承建基础设施业务和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。

（四）截至2022年6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202,048.01万元和193,391.48万元，占总资产比例分别为2.36%和2.26%。发行人应收账款主要为应收代建项目款、土地开发整理款、土地转让款等。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和预缴土地款等。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款项不能按时收回，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

（五）截至2022年6月末，发行人受限资产金额为501,309.83万元，占同期净资产的比例为11.82%，占同期资产总额的比例为5.85%，主要系发行人存量土地资产，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）最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.97倍、0.58倍和0.53倍，利息保障倍数较低且小于1，主要系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2,456,721.80万元、3,253,463.92万元、3,929,380.60

万元和4,322,701.97万元，债务规模增长迅速；净利润分别为69,908.69万元、57,373.81万元、72,280.56万元和47,332.64万元，最近三年，发行人净利润呈现波动上升的趋势。一方面，随着浏阳市加快推进城市建设，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，发行人直接融资、间接融资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一定影响。未来，随着浏阳市加快城市建设进度，发行人可能出现融资规模持续扩大风险。

（七）发行人系浏阳市基础设施建设的主要投融资建设主体，主要负责浏阳市区范围内的基础设施建设、土地整理开发、重点水利工程建设、耕地指标交易等业务。近年来，随着投资项目数量及规模的持续快速增长，发行人加大了直接融资的力度，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2,456,721.80万元、3,253,463.92万元、3,929,380.60万元和4,322,701.97万元，有息负债分别为1,814,327.08万元、2,607,944.02万元、3,243,084.69万元和3,470,760.91万元，占当期负债总额的比例为73.85%、80.16%、82.53%和80.29%，报告期内，发行人有息负债呈现上升的趋势。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，而发行人土地整理、工程建设等主营业务资金回笼具有滞后性，大部分资金需要先行垫付。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。

（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、资产质量一般。3、债务规模增长较快。根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。

（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，将对债券持有人的利益造成不利影响。

（十）本募集说明书中的财务数据来源于发行人2019-2021年度审计报告以及2022年1-6月未经审计的财务报表，包括2021年12月31日、2020年12月31日和2019年12月31日的模拟合并资产负债表，2021年度、2020年度和2019年度的模拟合并利润表、模拟合并现金流量表以及模拟财务报表附注，和2022年6月30日合并资产负债表，2022年1-6月合并利润表以及合并现金流量表。

（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、信用承诺

发行人、主承销商、会计师事务所、律师事务所及信用评级机构均按要求出具了信用承诺书，承诺将依据《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2022年浏阳市城乡发展集团有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）（简称“22浏发集团01”）。

（二）**发行总额：**本期债券为第一期发行，计划发行规模为人民币7.20亿元。

（三）**注册文件：**本次债券已经国家发展和改革委员会2022年10月27日出具的发改企业债券〔2022〕215号文件同意公开发行，注册金额为17.20亿元。

（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（含本数），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售。

（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。

八、发行人承诺

发行人承诺：报告期内，发行人不存在应披露未披露的重大诉讼，亦不存在重大违法违规行为。同时，发行人承诺本次发行的公司债券不会新增地方政府债务，偿债资金非财政资金。募集资金仅

用于募集说明书中披露的用途，不转借他人，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。

目录

重要声明及提示	1
释义	12
第一条 风险揭示	14
第二条 发行条款	28
第三条 募集资金用途	38
第四条 发行人基本情况	97
第五条 发行人财务情况	181
第六条 发行人及本期债券的资信情况	311
第七条 增信机制及其他保障措施	317
第八条 税项	318
第九条 信息披露安排	321
第十条 投资者权利保护机制	329
第十一条 债权代理人	347
第十二条 有关机构	357
第十三条 发行人及中介机构声明	362
第十四条 备查文件	372

释义

发行人/本公司/公司/浏发集团	指	浏阳市城乡发展集团有限责任公司
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〔2022〕215号）同意注册发行的总额为不超过人民币17.20亿元的“2022年浏阳市城乡发展集团有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券”
本期债券	指	本次债券项下第一期发行的计划发行规模为7.20亿元的“2022年浏阳市城乡发展集团有限责任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年浏阳市城乡发展集团有限责任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》
牵头主承销商/簿记管理人	指	财信证券股份有限公司
联席主承销商	指	国开证券股份有限公司
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《2022年浏阳市城乡发展集团有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券主承销协议》
余额包销	指	主承销商按主承销协议所约定的承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
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	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
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	湖南湘达律师事务所
评级机构/中诚信	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
浏阳城建	指	浏阳市城市建设集团有限公司
浏阳水利	指	浏阳市水利建设投资有限公司
浏阳文旅	指	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司
浏河拍卖	指	长沙浏河拍卖有限公司
浏发中石化	指	浏阳市浏发中石化能源有限公司
花炮文化城	指	浏阳市浏阳河花炮文化城开发有限公司
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/末	指	2019年度/末、2020年度/末、2021年度/末和2022年1-6月/末
工作日	指	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地区的法定节假日和/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改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，且在最近三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）公司资产中存货占比较高、存货价值不确定的风险

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 3,171,999.87 万元、4,321,337.60 万元、5,579,219.78 万元和 5,693,483.83 万元，占总资产的比重分别为 58.73%、65.57%、68.76 %和 66.50%，为总资产中占比最大的部分。发行人的存货周转率分别为 0.10 次/年、0.07 次/年、0.06 次/年和 0.03 次/年，存货周转率较低。

发行人存货主要由开发成本和库存商品构成，开发成本主要系公司在城市基础设施建设中形成的项目，库存商品主要系发行人的砂石资源以及土地。若存货较长时间未能实现变现，可能存在需要计提存货跌价准备的风险。此外，发行人存货中砂石资源价值为 609,011.00 万元，发行人将定期对砂石资源的价值进行评估，可能存在砂石资源价值波动的风险，从而影响存货价值。若出现上述情况，将对发行人的经营产生不利影响。

（2）应收款项回收风险

发行人应收款项主要包括应收账款和其他应收款。最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 356,611.52 万元、101,660.15 万元、128,299.06 万元和 202,048.01 万元，其他应收款账面价值分别为 307,934.16 万元、188,773.47 万元、206,124.03 万元和 193,391.48 万元，合计占当期总资产的比重分别为 12.30%、4.41%、4.42%和 4.62%。

发行人应收账款账面价主要系由应收代建工程款、土地整理款和土地转让款等构成；其他应收款主要为与发行人经营活动相关的

代付征拆款和预缴土地款等。虽然发行人应收款项对手方多为政府部门和国有企业等，发生坏账的可能性较小，但受到宏观经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等潜在风险的影响，部分应收款项也存在一定的回收风险。

（3）有息负债规模较大，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。最近三年末，发行人负债总额分别为 2,456,721.80 万元、3,253,463.92 万元、3,929,380.60 万元和 4,322,701.97 万元，有息负债分别为 1,814,327.08 万元、2,607,944.02 万元、3,243,084.69 万元和 3,470,760.91 万元，占当期负债总额的比例为 73.85%、80.16%、82.53%和 80.29%，呈现上升的趋势，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。虽然发行人自身盈利能力、往来回款、募投项目收益等预计能够实现足够的偿债资金来源以保障公司偿债能力，但若未来发生经济环境恶化、经营管理不善等不利因素影响，发行人未来可能存在有息债务规模较大而无法按时偿还的风险。

（4）对外担保风险

截至 2022 年 6 月末，公司对外担保余额为 162,299.37 万元，占

同期净资产的比例为 3.83%，对浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司担保余额为 57,394.47 万元；对浏阳市广宇建设投资开发有限公司担保余额为 64,000.00 万元；对湖南金阳新城建设发展集团有限公司担保余额为 30,000.00 万元；对浏阳市交通建设投资有限公司担保余额为 8,000.00 万元；对长沙惠科光电有限公司担保余额为 2,904.90 万元。公司对外担保金额若持续上升，一旦被担保企业出现偿付困难，发行人将面临一定的代偿风险。

（5）经营性净现金波动较大的风险

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 4,860.59 万元、-230,701.87 万元、-223,123.25 万元和-29,730.12 万元，波动较大，且最近两年及一期经营活动净现金流持续为负。发行人经营活动净现金流受承建基础设施业务、土地整理开发业务的项目数量、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）受限资产风险

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产金额为 501,309.83 万元，占同期净资产的比例为 11.82%，占同期资产总额的比例为 5.85%，受限原因系融资抵押和存款保证金。此外，发行人还存在以项目未来收益权质押融资和提供反担保的情况。受限资产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。

（7）政府补贴收入占比较高的风险

最近三年及一期，发行人分别收到政府补助 24,194.31 万元、21,028.37 万元、20,226.78 万元和 5,608.71 万元，占同期利润总额的比例分别为 34.64%、36.18%、27.53%和 11.85%，最近三年，发行人政府补贴收入占净利润的比例较高，表明发行人利润总额对政府补贴的依赖程度较高。发行人的政府补贴收入存在一定的波动性，且受地方政府财政政策影响较大。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的不利影响。

（8）盈利能力波动风险

最近三年及一期，公司的利润总额分别为 69,848.69 万元、58,116.08 万元、73,467.76 万元和 47,318.88 万元；最近三年，发行人的营业净利率分别为 19.28%、16.95%和 19.14%。近年来发行人的营业净利率出现一定程度的波动。尽管近年来发行人营业收入呈现增长的趋势，但由于所属行业特点，发行人若加大城市基础设施建设规模，则可能导致前期投入较大，回报较慢的局面；若期间市场经济环境发生变化，使公司的盈利能力出现一定的波动，发行人则会面临盈利能力波动的风险。

（9）主营业务收入受宏观经济影响较大的风险

发行人主营业务收入主要来源于土地开发整理业务和工程建设

业务。最近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 361,392.38 万元、337,017.41 万元、375,242.36 万元和 196,033.10 万元，其中土地开发整理收入分别为 103,003.03 万元、161,168.65 万元、154,826.04 万元和 122,048.58 万元，工程建设业务收入 198,143.90 万元、109,955.50 万元、129,570.67 万元和 49,207.57 万元。两项业务合计占发行人主营业务收入的比重为 83.33%、80.45%、75.79%和 87.36%，最近三年，土地整理开发业务以及工程建设业务占发行人主营业务收入呈现下降的趋势，但仍占比较高。由于发行人主营业务受土地市场以及宏观经济的影响较大，发行人的主营业务收入及盈利能力存在一定的不确定性。

（10）未来资本支出较大的风险

发行人系浏阳市主城区内主要的基础设施项目建设主体，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的建设规模将呈现扩张的趋势。预计未来三年发行人资本支出将继续增大，如果公司未能最优安排各项投资的资金投入，将在中短期内使公司财务承压。

（11）参股公司经营相关风险

截至报告期末，发行人持有湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司 8.26%的股权，发行人在湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司存款数为 8,000.00 万元，占货币资金的比重为 2.13%，湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司成立于 2015 年，截至目前是浏阳市

唯一一家村镇银行。鉴于村镇银行体量较小，抗风险能力弱，一旦因市场变动或自身原因造成经营不善，有可能导致包括发行人在内的储户存款存在信用风险、投资收益可能存在不稳定性。

2、经营风险

（1）经济周期风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展固然为发行人带来了较好的发展机遇，但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响，将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。而且，发行人从事的城市基础设施建设行业受经济周期的影响较大，如果未来经济出现衰退或国家减少项目资产的投入，可能会对发行人的盈利能力产生不利影响，降低发行人业务及盈利能力增长的稳定性。

（2）项目建设风险

发行人投资建设项目主要为工程建设和土地开发，项目建设周期较长，在投资建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。

（3）市场竞争风险

发行人在浏阳市城市基础设施建设方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场的有序竞争，以及城市基础设施

建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

（4）合同履行风险

随着发行人承建的基础设施建设等项目的日益增多，虽然发行人采取了一系列措施来防范合同违约，但如果合同对手方因为各种问题出现无法履约的情况，将会对发行人的项目建设及经营状况产生不利影响。

（5）突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、发行人管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，发行人治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

（6）关联交易风险

近年来，发行人与发行人不存在控制关系的主要关联方存在少量的应收应付款项往来。尽管公司与关联方的交易遵循独立核算的原则和以市价为基础的公允原则，但如果未来公司与关联方的交易不能合理的控制，可能对发行人业务经营产生一定影响。

（7）安全生产风险

基础设施行业是安全事故多发的行业之一，属于高危行业。根据建设部[2006]18号文规定，取得安全生产许可证的建筑施工企业

在本、外地区发生伤亡事故，安全生产许可证颁发机关可采取暂扣企业安全生产许可证等措施。虽然发行人高度重视安全生产工作，安全生产投入明显增长，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识逐步增强，近年未发生重大人身伤亡和生产事故。一旦未来发生安全事故，将会对公司的生产经营、经济效益等方面产生负面影响。

（8）业务收入集中风险

报告期内，发行人收入主要来源于土地开发业务和工程建设业务，对此上述业务的依赖程度较高，业务收入集中度较高。若土地开发业务和工程建设业务受到宏观经济的影响而呈现放缓的趋势，将对发行人业务收入产生一定不利影响。发行人现有土地开发、道路及配套工程等多个重大在建基础设施项目正处于推进阶段，虽然这些项目已获得有权部门的批准，但由于公司项目数量较多，建设规模较大，施工强度高，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能的要求都比较高，项目建设能否按计划完成、能否如期投入使用、项目管理技术等存在一定的不确定性，可能会对发行人的正常业务开展和未来发展造成影响。

（9）合同定价风险

发行人涉及业务领域较广，与多方签订就不同项目签订合同，涵盖固定价格定价合同，一旦发生材料价格变动、工程量变化等情况，可能导致市场价格与合同价格存在差异，从而带来合同定价的

风险。

（10）跨行业涉及业务风险

发行人主营业务主要为基础设施建设业务，为适应市场化经营与多元化发展的需要，发行人还涉足耕地指标业务、水库让渡经营权业务、自来水销售业务、自来水安装业务等，多元化经营发展模式使得发行人行业经营范围跨度较大，关联程度不高，若多元化业务经营不善，将会对发行人的盈利能力产生不利影响。

（11）在建工程及项目管理风险

发行人承担的基础设施建设项目周期较长，在建设过程中将面临许多不确定性因素。如资金到位延期情况、项目建设中的管理不到位以及不可抗力等因素都可能影响项目建设进度及日后正常运营。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

发行人自成立以来不断加强制度建设，提升自我内控管理能力，发行人对子公司的财务、人事、项目均具有较强的指导能力和管理能力。随着子公司项目规模的不断扩大，对发行人内部控制制度的有效性提出了更严苛的要求。若发行人不能进一步提高内部管理效率，可能对公司的正常经营管理产生不利影响。

2、资金管理风险

公司所从事的基础设施建设、土地整理开发等业务可能会涉及

到大量资金的投入、运用及管理，如果未能建立科学有效的内控机制并及时根据经营需要加以改进，确保资金安全，则可能给公司带来一定的资金管理风险。

3、人力资源风险

发行人已形成较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员。但发行人在快速发展过程中对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，若未及时增补高素质人才，可能给发行人的长远发展带来一定的负面影响。

4、突发事件引发发行人公司治理结构发生重大变化的风险

发行人已形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，从而对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策和行业风险

1、产业政策风险

国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策有所不同。发行人主营业务中土地开发整理、代建项目占比较大，受国家产业政策的影响较大。未来相关产业政策的变动可能对发行人的经营活

动和盈利能力产生影响。

2、区域经济风险

公司的业务主要集中于浏阳市，浏阳市的经济发展水平及未来发展趋势对公司经营项目的经济效益影响较大。如果浏阳市经济发展受到重大不利因素影响或出现明显下滑或甚至衰退，公司盈利能力可能受到不利影响。

3、基础设施建设业务政策变化风险

发行人从事基础设施建设业务受国家宏观调控政策、土地政策及浏阳市政府财政补贴政策的影响较大，固定资产投资、环境保护、城市规划、城市开发建设投融资政策等方面的变化将会对发行人经营活动产生一定影响。

4、土地政策变化的风险

近年来，我国对于土地相关业务监管日趋严格，有关主管部门相继颁布《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277号）、《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）等文件，对土地开发及其相关业务进行规范。上述政策的出台，体现了政府主管部门对土地开发相关业务监管思路的调整。如果未来政府进一步加强对土地政策的监管，可能会对发行人的主营业务带来不利影响。

5、房地产政策风险

自2009年12月以来，政府对房地产业的调控力度逐渐加大，先后出台了“国十一条”、“新国八条”等措施，限制投资投机性购房，调控住房消费结构。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外，国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，这些新政的陆续出台将有可能对发行人后续的经营带来一定影响。

（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，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

本次债券已经国家发展和改革委员会2022年10月27日出具的发改企业债券〔2022〕215号文件注册通知公开发行。

2022年3月23日，浏阳市城乡发展集团有限责任公司召开董事会会议，同意公司申报本期债券。2022年4月7日，发行人股东浏阳市国有资产事务中心出具《浏阳市城乡发展集团有限责任公司股东决定》，同意本期债券发行。

二、本期债券的主要条款

（一）**发行人：**浏阳市城乡发展集团有限责任公司。

（二）**债券名称：**2022年浏阳市城乡发展集团有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）（简称“22浏发集团01”）。

（三）**发行总额：**本期债券为第一期发行，计划发行规模为人民币7.20亿元。

（四）**注册文件：**本次债券已经国家发展和改革委员会2022年10月27日出具的发改企业债券〔2022〕215号文件同意公开发行，注册金额为17.20亿元。

（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（含本数），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）发行人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售。

（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【12】月【7】日。

（十七）簿记建档日：【2022】年【12】月【5】日。

（十八）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2022】年【12】月【6】日。

（十九）起息日：自【2022】年【12】月【7】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【12】月【7】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【12】月【7】日起至【2029】年【12】月【6】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【12】月【7】日起至【2027】年【12】月【6】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【12】月【7】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【12】月【7】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【12】月【7】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【12】月【7】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：本期债券的牵头主承销商为财信证券股份有限公司，联席主承销商为国开证券股份有限公司。

（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：中国民生银行股份有限公司长沙分行、中国光大银行股份有限公司长沙浏阳支行和华融湘江银行股份有限公司长沙分行。

（三十二）债权代理人、偿债资金监管银行：中国民生银行股份有限公司长沙分行。

（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）查阅或向本期债券主承销商索取。

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主承销商设置的发行网点联系，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）投资者同意中国民生银行股份有限公司长沙分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、如债务转让同时变更抵押资产的，相关事宜须债券持有人会议同意，并经有关主管机关审核批准；

5、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。

（八）本次债券的债权代理人/账户监管人依据有关法律、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。

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【12】月【7】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【12】月【7】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【12】月【7】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【12】月【7】日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日），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

2022年3月23日，浏阳市城乡发展集团有限责任公司召开董事会会议，同意公司申报本期债券。

2022年4月7日，发行人股东浏阳市国有资产事务中心出具《浏阳市城乡发展集团有限责任公司股东决定》，同意本期债券发行。

经发行人股东和董事会审议通过，并经国家发改委2022年10月27日出具的发改企业债券〔2022〕215号同意注册，本次债券注册金额为17.20亿元，本期债券计划发行总额为人民币7.20亿元。

二、本期债券募集资金用途

本次债券募集资金17.20亿元，拟将12.90亿元用于浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目，4.30亿元用于补充营运资金。

本期债券计划发行总额为人民币7.20亿元，拟将5.00亿元用于浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目，2.20亿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

募集资金投向	项目实施主体	总投资规模	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例	募集资金占本期债券发行的比例
浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目	发行人	216,108.24	50,000.00	23.14	69.44
补充营运资金	-	-	22,000.00	-	30.56
合计	-	-	72,000.00	-	100.00

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），浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目属于《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，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-“4、发展文旅体育设施”。

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，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

三、募集资金投资项目概况

（一）项目概况

1、募投项目具体建设内容及建筑形态

募投项目主要建设内容为工业艺术体验基地、浏阳文创街区、浏阳味道街区、游客集散中心；焰遇花火·花火剧场、未来烟花世界（科技体验馆）、城隍庙非遗街区；时光和弦栈道、特色文体空间、双枫浦古街等10大主体工程，建设1,209.00个生态停车位，237.00个充电桩，并配套开展景区周边提质改造工程，主要包括防洪堤工程、湿地调节系统建设、将军路海绵化改造、浏阳河东路海绵化改造，并配套建设1,000.00个路边停车位。本次募投项目具体建设内容及建筑形态、用地面积、建筑面积、投资金额以及整体项目的投资占比情况如下所示具体如下表所示：

表3-2 募投项目建设内容情况表

项目名称	建设内容	建筑形态	用地面积 (亩)	土地费用 (万元)	土地性质	土地用途	收益来源	建筑面积 (m ²)	投资额 (万元)	投资额 占比
工业艺术体验基地	便民服务用房	改扩建形成3层地上建筑，建筑面积合计为25,500.00 m ² ，其中1层部分为便民服务用房和设备机房，主要为游客提供休闲、餐饮等服务以及用于景区运维管护。1层部分、2层及3层为工业艺术展览馆，主要对氮肥厂进行改造，建设成为浏阳市红色工业展览馆、老城市展览馆。	17.71	531.30	均为划拨用地	文化设施用地	旅游专线套票收入、便民服务用房出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入	5,000.00	2,682.00	1.24%
	工业艺术展览馆							20,000.00	10,718.91	4.96%
	设备机房							500.00	119.10	0.06%
浏阳文创街区	演艺类非遗用房	改扩建形成3层地上建筑，建筑面积合计为70,000.00 m ² ，其中1层部分为民服务用房和设备机房，主要为游客提供休闲、餐饮等服务以及用于景区运维管护，1层部分、2层及3层为秉承老工艺新传承思路，建成非遗+匠造展示+DIY文创展示用房。	55.66	1,670.10	均为划拨用地	文化设施用地	旅游专线套票收入、便民服务用房出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入	40,000.00	21,462.40	9.93%
	便民服务用房							30,000.00	16,096.80	7.45%
	设备机房							5,000.00	118.04	0.05%

项目名称	建设内容	建筑形态	用地面积 (亩)	土地费用 (万元)	土地性质	土地用途	收益来源	建筑面积 (m ²)	投资额 (万元)	投资额 占比
游客集散中心	游客集散中心	改扩建形成3层地上建筑，建筑面积合计为2,600.00 m ² ，其中1层部分为建成后为景区提供配套的综合服务场所，具备交通集散服务、旅游导览、城市形象展示、旅游配套服务等功能，1层部分为通过改造浏阳老米仓，建成浏阳历史集锦仓，为游客了解浏阳历史的场所。	13.74	412.20		文化设施用地	旅游专线套票收入、便民服务用房出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入	1,500.00	3,495.33	1.62%
	MI仓书吧							600.00	1,398.13	0.65%
	便民服务用房							500.00	932.09	0.43%
浏阳味道街区	便民服务用房	改扩建形成3层地上建筑，建筑面积合计为4,600.00 m ² ，为点状式配套服务用房，建成后为游客提供美食文化体验，打造场景式美食休闲空间以及用于景区运维管护。	7.79	233.70		文化设施用地	旅游专线套票收入、便民服务用房出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入	4,000.00	2,407.68	1.11%
	设备机房							600.00	320.99	0.15%
时光和弦栈道	木栈道	建成后为游乐活动场所。不涉及独栋商业、酒店。	12.00	360.00		文化设施用地	旅游专线套票收入、停车费收入及充电桩服务费收入	4,037.00	813.24	0.38%
	花火栈桥							960.00	1,395.31	0.65%
	云顶蹦床							250.00	331.78	0.15%
	浏声广场及天空滑道							500.00	86.42	0.04%

项目名称	建设内容	建筑形态	用地面积 (亩)	土地费用 (万元)	土地性质	土地用途	收益来源	建筑面积 (m ²)	投资额 (万元)	投资额 占比
特色文体空间	老铁路桥景观	为原老铁路桥景观化改造后，为游客提供参观场所，不涉及独栋商业、酒店	26.40	792.00		公园绿地用地	特色文体空间运营收入、停车费收入及充电桩服务费收入	5,000.00	4,750.41	2.20%
	游船码头	改扩建形成1层地上建筑，建成后为游船等候观光厅，不涉及独栋商业、酒店。	4.80	144.00				1,000.00	5,479.92	2.54%
	烟花燃放体验空间	建成后为游乐活动场所。不涉及独栋商业、酒店。	26.40	792.00				5,000.00	814.04	0.38%
	攀岩射箭馆		4.80	144.00				1,000.00	250.69	0.12%
	汽车帐篷营地		57.60	1,728.00				11,000.00	71.99	0.03%
双枫浦古街	便民服务用房	扩建形成2层地上建筑，建筑面积合计为28,500.00 m ² ，其中1层部分为便民服务用房，主要为游客提供休闲、餐饮等服务，1层部分、2层为民俗演艺用房，建成后为游客提供民俗展示、乡俗体验等演艺用房。	34.13	1,023.90	文化设施用地	旅游专线套票收入、便民服务用房出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入	500.00	304.25	0.14%	
	民俗演艺用房						28,000.00	16,923.50	7.83%	
焰遇花火·花火剧场	剧场观礼平台及配套设施	改扩建形成3层地上建筑，建筑面积合计为46,000.00 m ² ，其中1层部分、2层及3层建成后为游客提供沉浸式烟花秀场地，1层部分为观礼平台下方空间植入与烟花秀相关的二消业态，	45.21	1,356.30	广场用地	旅游专线套票收入、焰火剧场演艺收入、便民服务用房出租收入、停	44,000.00	31,912.29	14.77%	
	便民服务用房						2,000.00	1,205.85	0.56%	

项目名称	建设内容	建筑形态	用地面积 (亩)	土地费用 (万元)	土地性质	土地用途	收益来源	建筑面积 (m ²)	投资额 (万元)	投资额 占比
		提供烟火市集、光影道具、零食美食服务。					车费收入及充电桩服务费收入			
未来烟花世界（科技体验馆）	科技体验馆	扩建形成3层建筑，建筑面积合计为14,000.00 m ² ，主要是以烟花为文化主题，打造“虚拟光影认识烟花、智慧科技体验烟花”的体验馆。	8.00	240.00		文化设施用地	旅游专线套票收入、停车费收入及充电桩服务费收入	14,000.00	8,427.29	3.90%
城隍庙非遗街区	城隍庙改造	改扩建形成2层地上建筑，建筑面积合计为10,000.00.00 m ² ，其中对古庙整体进行改造，重现古迹；1层部分、2层建成后展示浏阳特色非遗产品用房，1层部分为依附于制作类非遗展示用房，为游客提供休闲、餐饮等服务。	20.00	600.00		文化设施用地	旅游专线套票收入、便民服务用房出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入	4,000.00	2,919.97	1.35%
	制作类非遗展示用房							5,000.00	4,559.60	2.11%
	便民服务用房							1,000.00	913.44	0.42%
生态改善工程	防洪堤工程	对浏阳河北岸至观礼台北端中2.72km进行防洪堤工程、河道治理及岸坡整治工程，并对其中5.36km进行防汛道路及配套工程。	257.28	-		公共服务设施用地、公园绿地用地	旅游专线套票收入、广告收入、停车费收入及充电桩服务费收入	无（为生态改善该工程，不涉及建设房屋建筑物）	13,059.81	6.04%
	湿地调节系统	对浏阳河北岸湿地进行海绵系统开发，铺设渗透系统、调蓄	187.90	-					4,907.71	2.27%

项目名称	建设内容	建筑形态	用地面积 (亩)	土地费用 (万元)	土地性质	土地用途	收益来源	建筑面积 (m ²)	投资额 (万元)	投资额 占比
		系统、传输系统及净化系统。								
	将军路海绵化改造	对将军路进行海绵化改造，改造长度 800.00m，宽度 80.00m。	96.00	-					2,681.20	1.24%
	浏阳河东路海绵化改造	主要对浏阳河东路进行海绵化改造，改造长度 1732.00m，宽度 22.00m。	57.16	-					3,018.74	1.40%
工程建设其他费用									22,111.64	10.23%
预备费									18,167.68	8.41%
建设期利息									11,250.00	5.21%
合计			932.58	10,027.50	-			230,447.00	216,108.24	100.00%

注：发行人承诺本期债券募集资金不用于景区周边提质改造工程，即本期债券募集资金不用于防洪堤工程、湿地调节系统建设、将军路海绵化改造和浏阳河东路海绵化改造。

项目建设用地面积 932.58 亩，总建筑面积 230,447.00 m²。

2、项目旅游线路概况

项目建设方案围绕项目定位提出的“三大空间”展开。共同构筑起浏阳特色、浏水味道、烟火色彩的食—住—行—游的综合休闲文旅空间。

本项目通过设计串联各文旅子项目的旅游专线打通整体项目游览网络。旅游专线的浏览线路如下：游客集散中心—文创街区—味道街区—城隍庙非遗街区—未来烟花世界（科技体验馆）—焰遇花火·花火剧场—双枫浦古街—工业艺术体验基地。打造深度体验浏阳非遗历史文化、浏阳特色美食、浏阳烟花艺术展示、浏阳休闲生态景观的精品旅游专线。具体线路示意图如下：



3、项目性质说明

募投项目的建设内容包括两大板块的建设，分别为文旅基础设施板块和生态改善工程板块。其中文旅基础设施板块的投资涵盖工业艺术体验基地、浏阳文创街区、浏阳味道街区、游客集散中心；焰遇花火·花火剧场、未来烟花世界（科技体验馆）、城隍庙非遗街区；时光和弦栈道、特色文体空间、双枫浦古街等 10 大

主体工程的投资；生态改善工程板块的投资涵盖防洪堤工程、湿地调节系统、将军路海绵化改造和将军路海绵化改造的投资。

（1）募投项目的商业性

募投资项目通过完善浏阳市文旅基础设施，促进区域经济发展，实现生态经济、生态产业、生态空间的良好融合，募投资项目属于发改规划〔2020〕831号文中县城城镇化补短板强弱项项目范畴-“4、发展文旅体育设施”，不属于商业性投资项目。

募投资项目商业配套设施主要为各子项目中的便民服务用房，主要为游客提供休闲、餐饮等服务。商业配套设施是景区重要的组成部分，与景区其他业态紧密结合，配套满足景区内游客的综合需求，具备建设的必要性和合理性。配套商业设施不属于独栋商业建筑，建成后将全部用于对外出租。

（2）募投项目的公益性

募投资项目的生态改善工程板块属于募投资项目配套建设的一部分，虽不直接产生收益，但能够提升募投资项目整体品质，提升浏阳城市景观，从而达到吸引旅游流的效果，间接产生经营性收入。生态改善工程板块建成后由项目业主进行管理，为整个景区空间的一部分，不属于公益性建设内容。

（二）项目土地权证办理情况

浏阳市自然资源局已就项目使用涉及的地块出具《浏阳市自然

资源局关于浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目规划选址审查意见》，项目暂未取得土地证。

（三）募投项目建设必要性

1、项目建设能够促进产业融合发展，提升浏阳城市品质

募投项目以文旅产业发展为切入点，助力浏阳打造区域门户新形象，加速传统产业转型，促进产业融合发展，提升浏阳城市品质，从而实现浏阳市城市升级、产业升级与价值升级。通过文旅创新驱动城市发展，构建浏阳形象展示窗口，有效培育“三间”经济消费热点；通过传统烟花与文旅融合共生发展，能铸造上一下联动产业大链条，助力传统花炮产业结构优化调整，拓宽区域产业协同渠道。项目聚焦“浏阳河”以及“浏阳烟花”两大品牌，规划打造成集独特文化体验、烟花主体文旅等功能于一体的创新旅游区，募投项目建设运营后，能让浏阳成为独具魅力、极富特色的全国知名旅游目的地，从而提升浏阳城市品质。

2、项目建设是提升区域文化形象和城市景观，增强城市综合实力的需要

募投项目以“烟花”为载体，将传统产业与文旅有机融合，并通过多主题的烟花展示吸引消费群体，以此来推动浏阳市品质升级和城市更新，从而实现产业链衍生反哺文化的优良模式。与此同时，募投项目修缮防洪堤工程、湿地调节系统，并对部分路段进行海绵体改造，加大对浏阳河两岸的生态保护，提升城市景观，改善城市

面貌。项目的实施，将加大对该片区的保护和旅游开发力度，提升城市景观，改善城市面貌，使特色文化更具有地方性。

3、项目建设是浏阳市强化县城新型城镇化建设示范效应的需要

2020年5月，国家发改委下发《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》政策文件，指出“大力提升县城公共设施和服务能力，促进公共服务设施提标扩面、环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提挡升级、产业培育设施提质增效，适应农民日益增加的到县城就业安家需求，扩大有效投资、释放消费潜力、拓展市场纵深，为坚定实施扩大内需战略和新型城镇化战略提供重要支撑”。

浏阳市已被列入《县城新型城镇化建设示范名单》，募投项目系浏阳市人民政府支持县城新型城镇化“补短板强弱项”文旅方面的重要举措。募投项目通过完善浏阳市文旅基础设施，促进区域经济发展，实现生态经济、生态产业、生态空间的良好融合，展现浏阳新品牌，助力“浏阳河”品牌崛起。项目建成能够加快推动浏阳地区传统产业转型升级，提升浏阳市县城新型城镇化形象，实现区域的可持续发展，具有较强的县城新型城镇化建设示范效应。

（四）项目建设政策背景

2013年，国务院办公厅印发《国民旅游休闲纲要（2013—2020年）》，指出到2020年要实现职工带薪年休假制度基本得到落实，城乡居民旅游休闲消费水平大幅增长的发展目标，并提出了大力发

展旅游业、扩大旅游消费的几大措施，具体措施涵盖大力推进国民旅游休闲基础设施建设、加强国民旅游休闲产品开发与活动组织、鼓励社会力量投资建设旅游休闲设施和开发特色旅游休闲线路和优质旅游休闲产品等。

2016年，国务院印发《“十三五”全国旅游业发展规划》，指出随着全面建成小康社会深入推进，城乡居民收入稳步增长，消费结构加速升级，人民群众健康水平大幅提升，带薪休假制度逐步落实，假日制度不断完善，基础设施条件不断改善，航空、高铁、高速公路等快速发展，旅游消费得到快速释放，为旅游业发展奠定良好基础。旅游业作为惠民生的重要领域，成为改善民生的重要内容，将推动各级政府更加重视旅游业发展，促进更多的城乡居民参与旅游，带动企业投资旅游，旅游业发展环境将进一步优化。良好外部环境有利于我国旅游业发展。全球旅游业将持续稳定发展，增速将继续高于世界经济增速。

2019年5月9日，浏阳市人民政府印发《浏阳市推动花炮产业高质量发展十条》，提出全力推进以浏阳为核心的“一区五中心”（全球烟花集中贸易区和科技创新、文化创意、智能制造、会展商贸、仓储物流中心）的建设，打造全球领先的烟花乐谷（即“F谷”）。浏阳市政府高度重视花炮产业升级及创新发展，为项目的建设提供基层政府产业发展政策支撑。

2019年8月12日，国务院办公厅发布《关于进一步激发文化

和旅游消费潜力的意见》（以下简称《意见》）。《意见》提出“顺应文化和旅游消费提质转型升级新趋势，深化文化和旅游领域供给侧结构性改革，从供需两端发力，不断激发文化和旅游消费潜力。”“推动全国居民文化和旅游消费规模保持快速增长态势，对经济增长的带动作用持续增强。”等观点。

2021年3月22日，湖南省人民政府办公厅发布《进一步激发文化和旅游消费潜力的若干措施》。《若干措施》中提出“继续推动国有景区门票降价，落实景区门票减免、景区免费开放日等政策。鼓励文化旅游企业组建经营联合体，实施文化旅游休闲‘优惠套餐’。”“以长沙四小时航空经济圈建设为契机，研究出台促进入境旅游的政策措施。加快开发针对外国人144小时过境免签政策的精品旅游线路。加强与四川等入境旅游大省合作，推动实现资源共建共享。”

（五）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 3-3 募投项目审批表

序号	批准文件/备案文件名称	批准文号/备案文号	发文机关/备案机关	日期	主要内容
1	企业投资项目备案告知承诺信息表	备案编号： 20220426	浏阳市发展和改革委员会	2022年5月7日	主要建设内容涵盖工业艺术体验基地、浏阳文创街区、浏阳味道街区、游客集散中心；焰遇花火·花火剧场、未来烟花世界（科技体验馆）、城隍庙非遗街区；时光和弦栈道、特色文体空间、双枫浦古街等 10 大主体工程，建设 1209 个生态停车位，237 个充电桩。以及景区周边配套建设，主要包括防洪堤工程、湿地调节系统建设、将军路海绵化改造、浏阳河东路海绵化改造，1000 个路边停车位等配套工程。
2	长沙市生态环境局浏阳分局关于浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目的审查意见	-	长沙市生态环境局浏阳分局	2022年4月21日	从环境保护角度该项目建设可行。
3	浏阳市社会稳定风险评估事项备案表	-	浏阳市人民政府	2022年4月21日	评估结果为低风险，结果运用为实施。
4	浏阳市自然资源局关于浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建	-	浏阳市自然资源局	2022年4月20日	经审查，工业艺术体验基地、浏阳文创街区、浏阳味道街区

序号	批准文件/备案文件名称	批准文号/备案文号	发文机关/备案机关	日期	主要内容
	设项目规划选址审查意见				等 10 个文旅基础设施项目用地符合土地利用总体规划，选址符合浏阳市主城区控制性详细规划；防洪堤工程及湿地调节系统建设、将军路及浏阳河东路海绵化改造等景区周边提质改造工程不涉及新增建设用地，符合相关规划要求，原则同意浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目申报。
5	浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目节能审查意见	-	浏阳市发展和改革委员会	2022 年 4 月 24 日	浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目运营期间年用能总量小于 1000 吨标准煤。不需要单独进行节能审查。

（六）项目实施主体

本项目建设主体为浏阳市城乡发展集团有限责任公司。

（七）项目土地情况

本项目总用地面积 932.58 亩，其中生态改善工程板块用地 598.33 亩，文旅基础设施板块用地 334.25 亩。生态改善工程板块（包括防洪堤工程、湿地调节系统、将军路海绵化改造和浏阳河东路海绵化改造）均以划拨形式供地，土地用途主要为公共服务设施用地、公园绿地用地。文旅基础设施的工业艺术体验基地、浏阳文创街区、时光和弦栈道、浏阳味道街区、游客集散中心、双枫浦古街、未来烟花世界（科技体验馆）和城隍庙非遗街区合计占地 169.04 亩，以划拨形式供地，土地用途主要为文化设施用地；特色文体空间占地 120 亩，以划拨方式供地，土地用途主要为公园绿地用地；焰遇花火·花火剧场占地 45.21 亩，以划拨方式供地，土地用途主要为广场用地。

项目尚未取得土地权证，建设用地取得费用已纳入项目总投资中。项目土地不涉及拆迁安置、集体土地使用权征用等情况。

（八）项目资金来源

项目预计总投资为 216,108.24 万元，拟通过自有资金投入、债券融资解决。具体包括：自有资金 87,108.24 万元，占项目总投资的 40.31%；计划使用本次债券募集资金 129,000.00 万元，占项目总投

资的 59.69%，计划使用本期债券募集资金 50,000.00 万元，占项目总投资的 23.14%。

（九）项目开工时间、建设期限及建设进度

项目建设周期为 24 个月，建设期时间为 2022 年 5 月-2024 年 4 月。根据前期建设计划，项目已于 2022 年 5 月完成项目批复文件等前期工作。

截至 2022 年 10 月末，项目已完成项目勘察设计、场地平整等前期施工准备工作，项目已投资 47,068.37 万元，项目投资完成率为 21.78%。

（十）项目收入及经济效益分析

1、募投项目收益可实现性

（1）项目建设顺应国家文旅高质发展导向，立足浏阳城市品质发展诉求

2021 年，文化和旅游部发布《“十四五”文化和旅游发展规划》，《规划》强调“着力推进旅游为民、发挥旅游带动作用，着力推进文旅融合、努力实现创新发展。”文化旅游产业成为促进城市品质升级、产业发展转型的助推器，湖南省积极贯彻落实省委、省政府作出的《关于加快旅游业发展，建设旅游大省的决定》《关于建设旅游强省的决定》，浏阳市《政府工作报告（2020 年）》中提出：打响山水名城品牌，以主城区为枢纽，以浏阳河为主轴，以大围山+

胡耀邦-秋收起义纪念园为两翼的构建“一核一轴2翼”旅游大格局。浏阳市《政府工作报告（2021年）》中强调了加快主城提质扩容，高标准建设美丽乡村。募投项目建设顺应国家文旅高质发展导向，立足浏阳城市品质发展诉求，具有政策支持背景。

（2）募投项目所在区域游客市场潜力较大

长沙市属于新兴网红城市，近年来旅游业处于高速发展状态，对游客吸引力持续增强。2019年至2021年，长沙市接待国内外旅游者人数分别为16,699.63万人、15,194.31万人以及18,200.00万人，被誉为“中国十佳休闲宜居生态城市”、“中国网民最关注的十大旅游城市”、“中国十大文化旅游城市”。浏阳市位于长株潭金三角地带，是湘赣互联互通的衔接门户，是长沙下属县级市，交通便捷，长沙市巨大的旅游市场能对浏阳市新城一定的辐射。此外，浏阳市还毗邻武汉城市圈以及环鄱阳湖城市圈，均为2h高铁经济交通圈，对接腹地资源与亿级客源基础，募投项目区位优势较强，所在区域游客市场潜力较大。

（3）募投项目涵盖众多旅游资源

项目北起浏阳河双江口，南至大栗坪，两岸以重要历史文物、构建筑物、生态资源为边界，覆盖浏阳市老城区、新城以及开发区。

募投项目以“都市慢生活，休闲浏阳河”为理念，以浏阳河为轴心，完善提质东西两岸风光带和功能房，并向两厢延伸建设“主

题公园、生态湿地、娱乐休闲”于一体的文化旅游项目，从而实现文旅产城融合。募投项目占据浏阳市得天独厚的旅游资源，以浏阳烟花、浏阳河为核心资源，延展浏阳非遗文创休闲、老城故事体验、美食尝鲜内容，系浏阳市唯一以融合山、水、城、文资源项目。

2、募投项目收益依据及合理性

（1）客流量分析

浏阳市拥有丰富的旅游资源，根据《全国县域旅游研究报告2021》，浏阳市位列“2021年全国县域旅游综合实力百强县”第7名，根据《2020湖南县域旅游经济增长质量评价报告》，浏阳市位列“旅游经济增长效率最高县”第1名，位列“旅游特色经济强县”第2名。募投项目未来客流量预测主要从长沙地区其他可比景区、浏阳地区其他景区、市场需求程度以及未来游客主要来源四个方面进行论证。

1) 长沙地区客流量分析

长沙市属于新兴网红城市，近年来旅游业处于高速发展状态，对游客吸引力持续增强。2019年至2021年，长沙市接待国内外旅游者人数分别为16,699.63万人、15,194.31万人以及18,200.00万人，被誉为“中国十佳休闲宜居生态城市”、“中国网民最关注的十大旅游城市”、“中国十大文化旅游城市”。浏阳市位于长株潭金三角地带，是湘赣互联互通的衔接门户，是长沙下属县级市，交通

便捷，长沙市巨大的旅游市场能对浏阳市新城一定的辐射。

2) 浏阳地区其他景区

浏阳市现有主要景点6个，根据表3-5，上述6大景区年总计接待游客430.20万人次，年运营360.00天，则日均接待游客人数为2,390.00人，审慎考虑项目培养周期及新冠疫情影响，本项目运营期第1年（2024年）旅游人数暂按核心景区日均旅游人数的50.00%考虑。根据浏阳市国民经济和社会发展统计公报，2018年-2020年浏阳市旅游人数复合年平均增长率为4.91%，本项目保守估计浏阳市旅游人数年增长率为3.00%。

3) 旅游资源供给情况

浏阳市位于“长株潭”金三角地带，是湘赣互联互通的衔接门户，除募投项目外，无其他同类型可比景区。募投项目建成的景区主要面向浏阳市主城区、金阳新城、长沙市主城区以及周边地区的游客。浏阳市作为省会城市的下属县级市，经济较为发达且交通较为便利，居民存在周边休闲游、亲子游的旅游需求。预计浏阳市花火浏阳特色文旅项目运营后，游客省内以浏阳、长株潭为主，省外以鄂赣徽为主。

4) 未来游客主要来源

近年来，近郊休闲、夜间旅游、智慧网红成为旅游业重点发展方向。在后新冠时代，周边游、生态游成为市场重点发展方向。五

一期间，全国最热出发地与目的地高度重合，长沙同时列入客源地与目的地前十城市。募投项目深耕“长株潭”及周边近郊休闲市场，未来，募投项目除面向周边散客外，还将承接浏阳市、长沙市主城区等周边区域的研学活动、夏令营活动、团结活动等。预计团队游将会为募投项目带来持续、可观的客流量。

综上，从长沙地区其他可比景区、浏阳地区其他景区、市场需求程度以及未来游客主要来源四个方面来看，募投项目客源较为充足，能满足运营期第一年（2024年）人数达到1,345.00人/日需求。预计募投项目相关收入能够实现。

表 3-4 2018-2020 年浏阳市旅游业发展情况汇总

年份	2018 年	2019 年	2020 年
旅游人数/万人次	2,812.00	3,002.00	3,095.06
增长+/减少-	28.00%	6.80%	3.10%
旅游产业收入/亿元	292.00	310.80	316.39
增长+/减少-	29.00%	6.40%	1.80%
复合平均年增长率	4.91%		
本项目预估年增长率	3.00%		

数据来源：浏阳市 2018 年-2020 年国民经济和社会发展统计公报

根据表 3-5，浏阳市核心景区年总计接待游客 430.20 万人次，年运营 360.00 天，则日均接待游客人数为 2,390.00 人，审慎考虑项目培养周期及新冠疫情影响，本项目运营期第 1 年（2024 年）旅游人数暂按核心景区日均旅游人数的 50.00% 考虑。

表 3-5 浏阳市核心景区 2020 年旅游人数统计信息表

序号	景区名称	2020年旅游人数（万人/年）	年接待天数（天）	日均旅游人数（人/日）	数据来源
1	胡耀邦故里	86.20	360.00	2,395.00	浏阳市人民政府胡耀邦故居管理局统计信息 (http://www.liuyang.gov.cn/lyszf/xxgkml/1514735/1515613/1515647/)
2	秋收起义文家市会师纪念馆	120.00	360.00	3,333.00	秋收起义文家市会师纪念馆 2020 年工作总结 (http://www.liuyang.gov.cn/lyszf/xxgkml/1514735/1514803/1514829/1514833/202012/t20201223_9687460.html)
3	大围山	86.00	360.00	2,389.00	湖南省浏阳大围山国家森林公园管理处 2020 年工作总结 (http://www.liuyang.gov.cn/lyszf/xxgkml/1514333/1515371/1515397/1515401/202105/t20210528_9975985.html)
4	周洛大峡谷、浏阳石牛寨风景区	80.00	360.00	2,222.00	社港镇 2021 年经济形势分析 (http://www.liuyang.gov.cn/lyszf/xxgkml/xzjd/sgz/tjxx/jjshfztj/202202/t20220221_10477456.html)
5	皇龙大峡谷	58.00	360.00	1,611.00	古港镇 2020 年度经济发展情况 (http://www.liuyang.gov.cn/lyszf/xxgkml/xzjd/ggz/tjxx/202111/t20211119_10355847.html)
合计	-	430.20	-	-	-
6	2020年核心景区日均旅游人数			2,390.00	注：2020年每个核心景区日均旅游人数=核心景区总旅游人数/5个景区/360天=430.20（万人/年）/5（个）/360（天）=2,390.00人/日

序号	景区名称	2020年旅游人数（万人/年）	年接待天数（天）	日均旅游人数（人/日）	数据来源
7	2021年核心景区日均旅游人数			2,462.00	-
8	2022年核心景区日均旅游人数			2,536.00	-
9	2023年核心景区日均旅游人数			2,612.00	-
10	2024年核心景区日均旅游人数			2,690.00	-
11	2024年募投项目日均旅游人数			1,345.00	-

综上，本项目运营期第1年旅游人数为1,345.00人/日（ $2,690 \times 0.5$ ），并按每年3.00%的增长率考虑人数年增长，全年运营360.00天。

（2）旅游专线收入及定价依据

债券存续期可实现35,692.82万元旅游专线收入，项目运营期可实现360,600.63万元旅游专线收入，主要涵盖套票收入以及游览车、游船套票收入。

1) 套票收入及定价依据

根据募投项目的功能地位、唯一性、区位条件等因素，募投项目选取周边其他类似景区可比门票价格作为参考依据，具体价格参考依据如下表所示：

表 3-6 项目周边城市旅游线路套票价格表

景区名称	所在地	门票单价（元/人）	主要游览内容
长沙铜官窑古镇	长沙市	168	景区内拥有8大博物馆、5大演艺中心、18处人文景点、4大亲子游乐项目，小镇以唐风建筑为主。具体包括黑市号特技秀、机器人博物馆、飞越美丽湖南、铜官水秀、花鼓戏楼、璀璨钢花等项目

景区名称	所在地	门票单价（元/人）	主要游览内容
华谊兄弟（长沙）电影小镇	长沙市	100	结合了意大利和老长沙特征的小镇，主要包括两大主题活动：一是具有意大利风情及老长沙传统活动，例如：威尼斯狂欢节、爵士电影节、佩鲁贾巧克力节。老长沙戏曲节等；二是与影视相关的衍生产品互动，例如：真人秀、剧场表演、街头表演秀、明星见面会、签售会等。
千年铁魂湖南人景区	长沙市宁乡市	182	景区以“湖南人”为核心概念，融中国三千年冶炼文化与湖南地方传统文化于一体，将剧场与古镇的山水人相结合，主要包括1个大型山水实景剧，6台小演艺，多个快闪小剧。核心景区包含演艺区、商业街和开心农场。
株洲方特欢乐世界	株洲市	299	乐园将动漫、卡通、电影特效等时尚娱乐元素和中国传统文化符号相结合。乐园由飞越极限、星际探险、恐龙危机、生命之光、海螺湾、逃出恐龙岛、维苏威火山、聊斋、宇宙博览会、火流星、探险乐园等十几个主题项目区组成，包含主题项目、游乐项目、休闲景观项目以及配套服务共计200多项。
长沙方特东方神话	长沙市	320	一座以中国传统文化为核心、结合现代高新科技打造的主题乐园，游乐项目融入了女娲补天、牛郎织女、孟姜女等多个民间神话传说故事。全园包含11大室内主题项目和34个室外游乐项目，展示了华夏五千年历史文明
募投项目	长沙市浏阳市	100	涵盖10个子项目，以浏阳烟花、浏阳河为核心资源，延展浏阳非遗文创休闲、老城故事体验、美食尝鲜内容；以浏阳河串联两岸—实现山-水-城-产深度联动发展，促进浏阳河产城提质升级。

综上，考虑到本项目的规模以及定位，谨慎估计本项目旅游专线套票收入为 100.00 元/人，计算期内每 3 年上涨 5.00%¹，具备合理性。

债券存续期内可实现旅游专线套票收入 26,244.72 万元，项目运营期内可实现旅游专线套票收入 265,535.19 万元。

2) 游览车、船票套票收入及定价依据

本项目游览车与游船系以套票的方式销售，可面对不同层次的消费群体，具备消费群体基础。募投项目围绕浏阳河两岸开展，河道沿线全长约13公里，游客通过搭乘游览车与游船的方式，可以充分领略浏阳河风光，还可与浏阳烟花近距离接触，水陆结合的旅游方式可以给游客带来全方位的旅游体验。且募投项目的游船体验系浏阳市主城区唯一一处水上游船体验点，具备竞争优势，收入预测具有合理性和可实现性。周边地区游览车、船票套票收入参见下表：

表 3-7 周边可比区域价格表

景区名称	所在地	游船/游览车单价（元/人）	主要游览内容
常德桃花源	常德市	游览车单价 20 元；游船单价 30 元；门票单价 128 元	浏览秦溪、秦谷、桃花山、桃源山、五柳湖、桃花源古镇、桃川万寿宫等
橘子洲湘江游船	长沙市	游船单价 100 元	橘子洲码头—毛主席头像—河东—银盆岭大桥—橘子洲西码头
常德穿紫河游船	常德市	游船单价 150	游船一路途经大小河街、德国小镇、金银街、白马湖公园、丁玲公园等。将“老常德”与具有异域情调的“德国”元素相结合，近距

¹ 2020 年，湖南省居民消费价格指数上涨 2.3%。以此为基础计算，则 3 年价格上涨率为 $(1+2.3\%)^3-1=7.06\%$ ，本项目假设配套用房出租价格和广告收费价格每三年上涨 5%。

景区名称	所在地	游船/浏览车单价（元/人）	主要游览内容
			离感受新常德的魅力风情。
募投项目	长沙市浏阳市	浏览车+游船单价 60 元	从游客集散中心起始，途径文创街区-味道街区-城隍庙非遗街区-未来烟花世界（科技体验馆）-焰遇花火·花火剧场-双枫浦古街-特色文体空间-工业艺术体验基地。打造深度体验浏阳非遗历史文化、浏阳特色美食、浏阳烟花艺术展示、浏阳休闲生态景观的精品旅游专线。

考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目游览车、船票套票价格为 60.00 元/人，计算期内每 3 年上涨 5.00%，并谨慎预估购买游览车、船票套票的游客数量为入园游客数量的 60.00%。

综上，债券存续期内可实现游览车、船票套票收入 9,448.10 万元，项目运营期内可实现游览车、船票套票收入合计 95,065.44 万元。

3) 焰火剧场演艺收入及定价依据

债券存续期可实现焰火剧场演艺收入 5,114.12 万元，项目运营期可实现焰火剧场演艺收入 48,751.96 万元，焰火剧场演艺收入涵盖焰火大会演艺收入和国际花炮文化节演艺收入。

根据发行人与浏阳市鞭炮烟花产业发展中心了解，往年浏阳市举办的焰火大会、国际花炮文化节门票以及上座率情况如下表所示：

表 3-8 往期浏阳焰火大会、国际花炮文化节门票价目表

单位：元、张

年份	名称	VIP 票	A 票	B 票	C 票
----	----	-------	-----	-----	-----

		票价	数量	票价	数量	票价	数量	票价	数量
2017年	第十三届浏阳国际花炮文化节	2460	846	2160	3076	1960	294	1660	236
2017年综合上座率：89.04%²									
2018年	第八届浏阳焰火大会	388	910	328	3257	298	343	/3	/
2018年综合上座率：90.20%									
2019年	第十四届中国（浏阳）国际花炮文化节	1680	845	1580	3166	1280	438	/	/
	浏阳焰火大会	980	855	780	3292	680	286	/	/
2019年综合上座率：88.82%									
2020年	浏阳焰火大会	698	949	298	3661	/	/	/	/
2020年综合上座率：92.20%									

A、焰火大会演艺收入

本项目子投资项目焰遇花火·花火剧场改造完成后，由发行人负责后续运营，考虑每两年开展三次焰火大会演艺活动（五一节、十一节、元旦节）。依据往期收费单价，设置两个票种，其中VIP券498.00元/张*人，A券298.00元/张*人，计算期内每3年上涨5%。本项目改造完成后可提供容纳12,000.00人的新型演艺场馆，其中VIP券区2,000.00个座位，A券区10,000.00个座位。计算期第3-9年游客上座率按照50.00%、55.00%、60.00%、65.00%、70.00%、75.00%、80.00%，第10年及以后上座率按85%计算。

综上，债券存续期内可实现焰火大会演艺收入1,470.36万元，项目运营期可实现烟火剧场演艺收入16,970.46万元。

² 以往焰火大会、国家花炮文化节每场可售票数量为5,000.00张。

³ 本表中/均表示当年未设置该类票券。

B、国际花炮文化节门票收入及定价依据

根据国际花炮文化节运营现状，预测每两年开展一次国际花炮文化节活动，依据往期收费单价，设置两个票种，其中VIP券价格为1,680.00元/张*人，A券价格为1,580.00元/张*人，计算期内每3年上涨5.00%。本项目改造完成后可提供容纳12,000.00人的新型演艺场馆，其中VIP券区2,000.00张，A券区10,000.00张。计算期前五年游客上座率按照50.00%、60.00%、70.00%、80.00%、90.00%，之后每次上座率按90.00%计算。

综上，债券存续期可实现国际烟火大会门票收入3,643.76万元，项目运行期可实现国际烟火大会门票收入31,781.50万元。

4) 停车场停车及充电服务费价格

根据浏阳市发展和改革委员会、浏阳市公安局、浏阳市城市管理和综合执法局、浏阳市市场监督管理局于2021年5月联合印发的《浏阳市机动车停放服务收费实施细则》，浏阳市城区停车场收费标准如下：

表 3-9 城区执行政府指导价公共停车场最高收费标准

单位：元/辆

方式 区域	计时方式		计次方式	24小时限价
	白天时段（元/半小时）（8:00-18:00）	夜间时段（元/小时）（18:00-8:00）	每次	
中心区域	2.00	1.00	10.00	30.00
其他区域	1.00	1.00	8.00	20.00
电动车、摩托车	-	-	2.00	4.00

- 说明：1、计次收费每次以12小时为限；
- 2、城区其他执行政府指导价公共停车场是指占有公共资源的各类停车场，包括国家机关、公用、公益企事业单位、社会团体内设停车场、政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资的停车场和市政工程附属停车场、利用公共资源建设的旅游景点配套停车场；
- 3、免费时间：国家机关内设停车场对办理业务车辆免费时间不低于2小时，公用、公益企事业单位、社会团体内设停车场对办理业务车辆免费时间不低于1小时，公立医院内设停车场对与就诊有关车辆停放的免费时间原则上不低于1小时，其他执行政府指导价公共停车场停车免费时间不低于30分钟；
- 4、停车场出口或入口在区域围合路段上，可执行围合路段上高收费标准的等级；
- 5、同一停车场只能采取一种计费方式，多次进出计次收费方式停车场的车辆，24小时内最多按2次收取停车费。

本项目采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数（根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算）来对停车位的日收费收入进行测算。根据最新调查情况，浏阳市城区各时段停车数量占总停车数的比重、各时段停车位周转次数以及日收入测算情况如下表：

表 3-10 浏阳市城区停车收费测算表

白天收入测算		收费（元）	比例	周转次数（次）	收入测算（元）
1	0.5h 以内	0.00	10.00%	10.00	0.00
2	0.5-1h	5.00	20.00%	8.00	8.00
3	1-1.5h	7.50	15.00%	6.00	6.75
4	1.5-2h	10.00	12.00%	5.00	6.00
5	2-2.5h	12.50	10.00%	4.00	5.00
6	2.5-3h	15.00	9.00%	3.00	4.05
7	3-3.5h	17.50	6.00%	2.00	2.10
8	3.5-4h	20.00	5.00%	2.00	2.00
9	4-4.5h	22.50	4.00%	2.00	1.80
10	4.5-5h	25.00	4.00%	1.00	1.00
11	5-5.5h	27.50	3.00%	1.00	0.83
12	5.5-10h	30.00	2.00%	1.00	0.60
夜晚收入测算		收费	比例	周转次数	收入测算
1	0.5h 以内	0.00	12.00%	6.00	0.00

白天收入测算		收费（元）	比例	周转次数（次）	收入测算（元）
2	0.5-1h	1.00	20.00%	4.00	0.80
3	1-2h	2.00	7.00%	2.00	0.28
4	2-3h	3.00	6.00%	1.00	0.18
5	3-4h	4.00	5.00%	1.00	0.20
6	4h 以上	5.00	50.00%	1.00	2.50
合计		-	-	-	42.09

谨慎考虑，本项目停车场停车费收入按 20.00 元/个/天，计算期内每 3 年上涨 5.00%。综上，结合《浏阳市机动车停放服务收费实施细则》以及停车周转率，本项目谨慎估计停车场停车费收入按 20.00 元/个/天，预测具备合理性。

根据湖南省发展和改革委员会发布的《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）：2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为 0.8 元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

根据对周边区域充电桩充电服务费调查，充电服务费区间为 0.25-0.67 元/kwh，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，谨慎估计本项目充电桩充电服务费为 0.40 元/kwh，计算期内每 3 年上涨 5.00%。

表 3-11 项目周边充电桩充电服务费信息表

序号	项目名称	时间	服务费（元/度）	数据来源
1	龙骧特来电浏阳关	00:00-07:00	0.58	特来电

		07: 00-11:00	0.45
		11: 00-14: 00	0.39
		14: 00-18: 00	0.45
		18: 00-22: 00	0.25
		22: 00-23: 00	0.39
		23: 00-24: 00	0.58
2	浏阳市自然资源局 充电站	00: 00-24: 00	0.67
3	浏阳市政府充电站	00: 00-24: 00	0.55

网上询价信息

The image displays two screenshots from a mobile application. The left screenshot, titled 'Station Details', shows information for the 'Longyuan Special Electric Luyang Guan Kou Station'. It includes a location map, station status (fast 18/20), and a current price of 1.5300元/度 for the 18:00-22:00 period. The right screenshot, titled 'Charging Price', shows a detailed pricing schedule with six time slots and their corresponding rates: 0.9600元/度 (00:00-07:00), 1.1800元/度 (07:00-11:00), 1.4800元/度 (11:00-14:00), 1.1800元/度 (14:00-18:00), 1.5300元/度 (18:00-22:00, marked as 'current'), and 0.9600元/度 (23:00-24:00). Each rate includes a breakdown of electricity and service fees.

序号	项目名称	时间	服务费（元/度）	数据来源
1	龙骧特来电浏阳关口汽车站充电站	00:00-07:00	0.58	特来电
		07: 00-11:00	0.45	
		11: 00-14: 00	0.39	
		14: 00-18: 00	0.45	
		18: 00-22: 00	0.25	
		22: 00-23: 00	0.39	
		23: 00-24: 00	0.58	
2	浏阳市自然资源局充电站	00: 00-24: 00	0.67	
3	浏阳市政府充电站	00: 00-24: 00	0.55	

网上询价信息

The screenshots display the following information:

- Station 1 (Top Left):** 龙骧特来电浏阳关口汽车站充电站. Price: 1.5300元/度. Time: 18:00-22:00.
- Station 2 (Top Right):** 充电单价. Price: 0.9600元/度. Time: 00:00-07:00.
- Station 3 (Bottom):** 浏阳市自然资源局充电站. Price: 1.7750元/度. Time: 00:00-24:00.

序号	项目名称	时间	服务费（元/度）	数据来源
1	龙骧特来电浏阳关口汽车站充电站	00:00-07:00	0.58	特来电
		07: 00-11:00	0.45	
		11: 00-14: 00	0.39	
		14: 00-18: 00	0.45	
		18: 00-22: 00	0.25	
		22: 00-23: 00	0.39	
		23: 00-24: 00	0.58	
2	浏阳市自然资源局充电站	00: 00-24: 00	0.67	
3	浏阳市政府充电站	00: 00-24: 00	0.55	

网上询价信息

The screenshots show the following information:

- Top Left Screenshot:** Station details for '龙骧特来电浏阳关口汽车站充电站'. It shows a price of 1.5300元/度 for the current time slot (18:00-22:00). Station address: 湖南省长沙市浏阳市浏东公路关口汽车站旁停车场. Service provided by 湖南龙骧特来电.
- Top Right Screenshot:** Pricing schedule for the '龙骧特来电' station. It lists various time slots and their corresponding electricity and service fees. For example, 00:00-07:00 is 0.9600元/度 (电费0.3800元/度, 服务费0.5800元/度).
- Bottom Screenshot:** Station details for '长沙浏阳市政府充电站'. It shows a price of 1.4000元/度 for the current time slot (00:00-24:00). Station address: 湖南省长沙市浏阳市白沙路1号行政中心. Service provided by 特来电.

本项目共建设停车位 2,209.00 个，停车收费按照 20.00 元/车/天计算，计算期第 3-9 年停车率按照 50.00%、55.00%、60.00%、65.00%、70.00%、75.00%、80.00% 计算，第 10 年及以后每年按 85.00% 计算。项目停车场配置充电桩 237.00 个，充电桩服务费按 0.40 元/KVA·h 计算，计算期第 3-9 年利用率分别按 20.00%、25.00%、30.00%、35.00%、40.00%、45.00%、50.00%，第 10 年及以后利用率每年按 50.00% 计算，年运营 360.00 天计算。

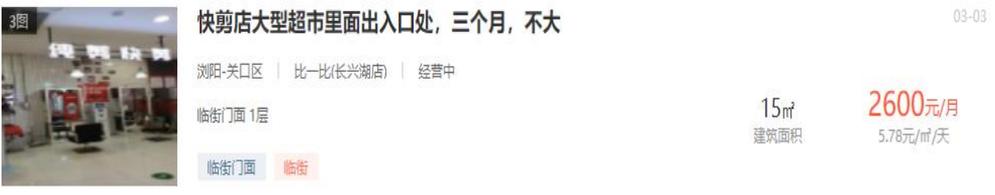
综上，债券存续期可实现停车费及充电桩服务费收入 4,912.43 万元，项目运营期可实现项目停车费及充电桩服务费收入 43,825.30 万元。

5) 便民服务用房出租价格

根据对当地周边区域类似项目的市场调研，浏阳市便民服务用房出租价格在 98.10-173.40 元/m²·月之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目便民服务用房的出租价格为 80.00 元/m²·月，计算期内每 3 年上涨 5.00%，本项目便民服务用房面积共 43,000.00m²，计算期第 3-9 年出租率按照 50.00%、55.00%、60.00%、65.00%、70.00%、75.00%、80.00%，第 10 年及之后每年出租率按 85.00% 计算。

表 3-12 项目周边便民服务用房出租价格信息表

序号	项目名称	单价（元/m ² /月）	数据来源
1	浏阳市便民服务用房出租	146.70	58 同城

2	浏阳市便民服务用房出租	173.40	58 同城
3	浏阳市便民服务用房出租	98.10	58 同城
网上报价信息截图			
			
			
			

综上，债券存续期可实现便民服务用房出租收入 12,662.64 万元，项目运营期可实现便民服务用房出租收入 115,487.13 万元。

6) 特色文体空间运营收入及定价依据

本项目特色文体空间运营收入主要针对浏阳市居民提供休闲体育健身场所。特色文体空间运营收入主要包括攀岩射箭馆门票收入、露营门票收入、定制燃放空间出租收入。债券存续期可实现特色文体空间运营收入 795.85 万元，项目运营期可实现特色文体空间运营收入 9,531.38 万元。

本项目特色文体空间运营收入主要针对浏阳市居民提供休闲体

育健身场所，特色文体空间运营收入主要包括攀岩射箭馆门票收入、露营门票收入、定制燃放空间出租收入。综合考虑特色文体空间的吸引力、区域容量等实际情况，攀岩射箭馆游客在项目运营期第一年按 100 人/天计算，露营游客在项目运营期第一年按 50 人/天计算，且在计算期第 3-9 年按照体验人数的 50.00%、55.00%、60.00%、65.00%、70.00%、75.00%、80.00%，第 10 年及以后每年按体验人数的 85.00%再进行折算。收入测算具备合理性。

A、攀岩射箭馆门票收入及定价依据

根据对当地周边区域类似项目的市场调研，从下表可知，攀岩射箭馆门票价格在 57.00-108.00 元/人次之间，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目攀岩射箭馆门票价格为 50.00 元/人次，计算期内每 3 年上涨 5.00%，体验人数按 100 人/天计算，全年运营 360 天。考虑到实际人数风险，计算期第 3-9 年按照体验人数的 50.00%、55.00%、60.00%、65.00%、70.00%、75.00%、80.00%计算，第 10 年及以后每年按体验人数的 85.00%计算。

表 3-13 攀岩射箭馆门票价格信息表

序号	项目名称	单价（元/人）	数据来源
1	长沙攀岩馆	57.00	大众点评
2	长沙攀岩馆	59.00	大众点评
3	长沙攀岩射箭馆	108.00	大众点评
网上询价信息			

**大众点评**
发现好去处

[频直搜索](#)

[全部运动健身分类](#)

长沙运动健身 > 休闲运动 > 天心区 > 侯家塘 > 九二攀岩(贺龙馆)

九二攀岩(贺龙馆)

[手机扫码 优惠买单](#)

★★★★★ 4.6 216 条评价 人均: 57元

地址: 芙蓉中路贺龙体育场东广场先导童心mall1号扶梯厅

电话: 0731-851857** [\[登录显示完整信息\]](#)

特色: [团](#)

[写评价](#)

长沙运动健身 > 休闲运动 > 芙蓉区 > 窑岭/长岭 > 瞿海滨攀岩运动馆

瞿海滨攀岩运动馆

[手机扫码 优惠买单](#) 其它1家分店

★★★★★ 4.2 42 条评价 人均: -

地址: 曙光北路798运动街区

电话: 191192785** [\[登录显示完整信息\]](#)

特色: [团](#)

收起

营业时间: 周一至周五 14:00-22:00 周六,周日 09:00-22:00 修改

[写评价](#)

优惠促销

 团 攀岩1小时卡 (开业特惠价) ¥39.00 ¥50.00 已售536	 团 【新店特惠】攀岩全日卡 畅玩一整天 ¥59.00 ¥65.00 已售159
团 ¥218.00 ¥510.00 新人一对一私教课60分钟	团 ¥188.00 ¥355.00 新人一对一私教课

表 3-14 露营门票价格信息表

序号	项目名称	单价（元/人）	数据来源
1	长沙露营门票	115.00	大众点评
2	长沙露营门票	47.00	大众点评
3	浏阳露营门票	40.00	大众点评

网上询价信息

大众点评 发现好去处

搜索商户名、地址、菜名、外卖等 频道搜索

全部分类 预约订座

长沙景点/周边游 > 现代建筑 > 望城区 > 茶亭水库

茶亭水库 手机扫码 优惠买单

★★★★☆ 4.1 43 条评价 费用：115元

地址：茶亭镇

电话：[登录显示完整信息]

更多信息

写评价

大众点评 发现好去处

搜索商户名、地址、菜名、外卖等 频道搜索

全部分类 预约订座

长沙景点/周边游 > 自然景观 > 望城区 > 黑麋峰森林公园

黑麋峰森林公园 手机扫码 优惠买单

★★★★☆ 4.6 626 条评价 费用：47元

地址：桥驿镇

电话：0731-884300** 0731-884305** [登录显示完整信息]

更多信息

写评价



综上，债券存续期可实现露营门票收入 96.87 万元，项目运营期可实现露营门票收入合计 1,198.63 万元。

C、定制燃放空间出租收入及定价依据

根据对当地周边区域类似项目的市场调研，开放公园场地出租价格在 2.47-10.67 元/m²/月之间，本项目定制燃放空间面积共 5,000.00m²，出租单价 3.00 元/m²·月，计算期每 3 年上涨 5%。计算期第 3-9 年按照可供定制燃放空间面积的 50.00%、55.00%、60.00%、65.00%、70.00%、75.00%、80.00%，第 10 年及以后每年按可供定制燃放空间面积的 85.00%计算。

表 3-15 定制燃放空间出租价格表

序号	项目名称	单价 (元/m ² /月)	数据来源
1	长沙公园游乐	5.92	狮子山公园招租项目招标公告（含儿童

	场地出租		游乐场)
2	道县公园游乐场 场地出租	2.47	道县市民公园游乐园项目场地租赁使用权拍租公告
3	娄底公园游乐场 场地出租	10.67	石马公园原游乐项目“陆地冲关”场地空地招租竞争性磋商邀请公告

网上询价信息

一、项目概况

1.1项目名称：长沙市桂花公园管理处管理的狮子山公园招租项目。

1.2项目位置：位于湖南省长沙市雨花区万家丽南路与时代阳光大道交汇处。

1.3项目现状：长沙市桂花公园管理处狮子山公园招租项目，建筑面积约7222.94 m²（最终面积以产权的实测面积为准）。

二、招标范围及要求

2.1招标范围：建筑面积约7222.94 m²（最终面积以产权的实测面积为准），租赁方式为整租模式，禁止转租。中标人在租赁期限内负责项目的合法经营管理，包括租赁范围内的日常管理、消防安全管理、设备设施维护管理等。

2.2租赁期限：租赁期限为5年。

2.3标段划分：标段一：青少年活动中心(约6652.00m²) 标段二：滨水服务用房（约325.36m²） 标段三：山顶服务用房（约245.58m²） 标段四：儿童游乐广场（约340.00m²）。

备注：参与本项目投标人只能参加一个标段投标，否则按无效投标处理。

2.4招标底价：标段一第一年最低租金不低于人民币45.40万元。标段二第一年最低租金不低于人民币10.14万元。标段三第一年最低租金不低于人民币6.38万元。标段四第一年最低租金不低于人民币2.45万元。

道县市民公园规划布局游乐园项目场地1处30亩8年租赁使用权，拍租成交价即为年租金，8年租期内租金不变（参与竞租人需具备游乐项目经营资质）。详情如下：

序号	坐落位置	用途	面积 (亩)	评估价(起拍价) (万元/年)	竞租保证金 (万元)
1	道县市民公园东侧(行政中心停车场北侧)	新建大型游乐园	30	59.4	20



石马公园原游乐项目“陆地闯关”场地空地招租竞争性磋商邀请公告

公告日期:2021年01月14日

项目概况

石马公园原游乐项目“陆地闯关”场地空地招租的潜在供应商应在娄底市公共资源交易网 (<http://ldggzy.hnloudi.gov.cn>) 文件,并于2021年01月26日15点00分(北京时间)前递交投标文件。

一、采购项目名称、编号及预算金额

- 1、采购项目名称:石马公园原游乐项目“陆地闯关”场地空地招租
- 2、政府采购编号:娄财(采计)[2021]0070
- 3、采购代理编号:ZJJXD-CG-20049
- 4、采购方式:竞争性磋商

5、项目下限价格:人民币38400元/年,不设上限金额

6、采购人的采购需求

包/品目号	标的名称面积(平方米)	服务期限	项目下限价格	备注
原游乐项目“陆地闯关”场地空地招租约300	根据项目实际投资额按公园限定标准确定合同年限	3.84万元/年空地招租项目不能以旧翻新,不能搞高危险性游乐项目		

综上,债券存续期可实现定制燃放空间出租收入 55.22 万元,项目运营期可实现定制燃放空间出租收入 504.80 万元。

7) 广告收入及定价依据

综上,债券存续期可实现广告收入 760.74 万元,项目运营期可实现广告收入 6,946.19 万元。

A、智慧广告牌出租收入及定价依据

根据对当地周边区域类似项目的市场调研,从下表可知,智慧广告牌出租价格在 14,400.00-63,360.00 元/个/年之间,考虑到本项目的定位、特色及区位因素,保守估计,本项目智慧广告牌出租价格为 10,000.00 元/个/年,计算期内每 3 年上涨 5.00%。本项目海绵城市改造建成后,可提供智慧广告牌位 228.00 个,广告牌位出租单价按 10,000.00 元/个·年考虑,计算期第 3-9 年使用率按照 50.00%、55.00%、60.00%、65.00%、70.00%、75.00%、80.00%,第 10 年及以后每年使用率按 85.00%计算。

表 3-16 智慧路灯广告出租价格表

序号	项目名称	单价（元/个/年）	数据来源
1	长沙市社区灯箱广告牌价格	63,360.00	易播网
2	衡阳市路边广告牌价格	30,000.00	易播网
3	长沙市社区广告牌价格	14,400.00	易播网
网上询价信息			
<p>长沙市社区灯箱广告 ● 人气38 更新时间 2020-03-12</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>刊例价: 5280元/月/幅</p> <p>所在地区: 湖南>长沙</p> <p>资源类型: 楼宇>灯箱</p> <p>资源规格: 1.55m (L) *2.80m (H)</p> <p>资源标签: 社区广告 滚动灯箱 高端住宅</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> 资源文档下载 加入询价单 </div> </div> </div>			
<p>衡阳市指路牌广告 ● 人气156 更新时间 2020-07-21</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>刊例价: 30000元/块/年</p> <p>所在地区: 湖南>衡阳</p> <p>资源类型: 城市干道>大牌</p> <p>资源规格: 6m (L) *4m (H) *2面</p> <p>资源标签: 衡南县 衡阳县 衡山县 衡东县 祁东县 常宁市 耒阳市</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> 资源文档下载 加入询价单 </div> </div> </div>			
<p>长沙市各大社区滚动灯箱广告 ● 人气339 更新时间 2018-06-21</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>刊例价: 1200元/月/块</p> <p>所在地区: 湖南>长沙</p> <p>资源类型: 楼宇>灯箱</p> <p>资源规格: 无</p> <p>资源标签: 广益中学 家润多百货</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> 资源文档下载 加入询价单 </div> </div> </div>			

综上，债券存续期可实现智慧广告牌收入 699.39 万元，项目运营期可实现智慧广告牌收入 6,386.02 万元。

B、大型户外立柱广告牌收入及定价依据

本项目在景区沿线设置 5 个大型三面式立柱广告牌，大型户外立柱广告牌出租价格在 18.00-24.00 万元/个/年，参考浏阳市现有立柱广告牌出租单价，审慎考虑本项目按 4.00 万元/个/年计算广告牌

出租单价，计算期第3-9年使用率按照50.00%、55.00%、60.00%、65.00%、70.00%、75.00%、80.00%，第10年及以后每年使用率按85.00%计算。

表 3-17 立柱广告出租价格表

序号	项目名称	单价（万元/个/年）	数据来源
1	浏阳市立柱广告价格	24.00	易播网
2	浏阳市立柱广告价格	18.00	易播网
3	浏阳市立柱广告价格	24.00	易播网
网上询价信息			
<p>浏阳市东乡官渡段单立柱广告 ● 人气45 更新时间 2020</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>刊例价: 20000元/月/面</p> <p>所在地区: 湖南>长沙</p> <p>资源类型: 城市干道>立柱</p> <p>资源规格: 18m (L) *6m (H) *2面</p> <p>资源标签: 官渡古镇</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> 资源文档下载 加入询价单 </div> </div> </div>			
<p>浏阳市经开区汽车站内单立柱广告 ● 人气30 更新时间 2020</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>刊例价: 15000元/月/面</p> <p>所在地区: 湖南>长沙</p> <p>资源类型: 城市干道>立柱</p> <p>资源规格: 15m (L) *5m (H) *2面</p> <p>资源标签: 319国道</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> 资源文档下载 加入询价单 </div> </div> </div>			
<p>浏阳市开元大道单立柱广告 ● 人气48 更新时间 2020</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>刊例价: 20000元/月</p> <p>所在地区: 湖南>长沙</p> <p>资源类型: 城市干道>立柱</p> <p>资源规格: 18m (L) *6m (H) *2面</p> <p>资源标签: 永安家具城</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> 资源文档下载 加入询价单 </div> </div> </div>			

综上，债券存续期可实现大型户外立柱广告牌收入 61.35 万元，项目运营期可实现大型户外立柱广告牌收入 560.17 万元。

（九）募投项目的盈利性分析

表 3-18 项目收益测算⁴

单位：万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	债券存续期 合计	运营期合计
1	旅游专线套票收入	-	-	6,585.12	6,780.96	6,986.59	7,556.98	7,783.17	35,692.82	360,600.63
1.1	套票收入	-	-	4,842.00	4,986.00	5,137.20	5,556.60	5,722.92	26,244.72	265,535.19
1.2	游船收入	-	-	1,743.12	1,794.96	1,849.39	2,000.38	2,060.25	9,448.10	95,065.44
2	焰火剧场演艺收入	-	-	958.00	656.04	1,207.08	814.32	1,478.68	5,114.12	48,751.96
2.1	焰火大会演艺收入	-	-	0.00	656.04	0.00	814.32	0.00	1,470.36	16,970.46
2.2	国际花炮文化节演艺收入	-	-	958.00	0.00	1,207.08	0.00	1,478.68	3,643.76	31,781.50
3	特色文体空间运营收入	-	-	112.50	131.49	152.47	186.17	213.22	795.85	9,531.38
3.1	攀岩射箭馆门票收入	-	-	90.00	105.73	123.19	151.08	173.76	643.76	7,827.95
3.2	露营收入	-	-	13.50	15.86	18.48	22.80	26.23	96.87	1,198.63
3.3	定制燃放空间出租收入	-	-	9.00	9.90	10.80	12.29	13.23	55.22	504.80
4	便民服务用房出租收入	-	-	2,064.00	2,270.40	2,476.80	2,817.36	3,034.08	12,662.64	115,487.13
5	停车费收入及充电桩服务费收入	-	-	799.34	879.88	960.43	1,094.10	1,178.68	4,912.43	43,825.30
5.1	停车场停车费收入	-	-	795.24	874.76	954.29	1,085.50	1,169.00	4,878.79	43,491.68

⁴ 假设本期债券发行票面利率 4.50%，用于项目部分募集资金 12.90 亿元。

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	债券存续期合计	运营期合计
5.2	充电服务收入	-	-	4.10	5.12	6.14	8.60	9.68	33.64	333.62
6	广告收入			124.00	136.40	148.80	169.26	182.28	760.74	6,946.19
6.1	智慧广告牌收入	-	-	114.00	125.40	136.80	155.61	167.58	699.39	6,386.02
6.2	大型户外立柱广告牌收入	-	-	10.00	11.00	12.00	13.65	14.70	61.35	560.17
	收入合计	-	-	10,642.96	10,855.17	11,932.17	12,638.19	13,870.11	59,938.60	585,142.59
	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	2,128.59	2,171.04	2,386.44	2,527.64	2,774.03	11,987.74	117,028.55
	税金及附加	-	-	5.32	5.43	5.97	6.32	6.94	29.98	11,377.00
	净收益	-	-	8,509.05	8,678.70	9,539.76	10,104.23	11,089.14	47,920.88	456,737.04
	当期偿还本金	-	-	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	129,000.00	129,000.00
	当期支付利息	5,805.00	5,805.00	5,805.00	4,644.00	3,483.00	2,322.00	1,161.00	29,025.00	29,025.00
	当期本息和	5,805.00	5,805.00	31,605.00	30,444.00	29,283.00	28,122.00	26,961.00	158,025.00	158,025.00
	净收益-当期本息和	-5,805.00	-5,805.00	-20,962.04	-19,588.83	-17,350.83	-15,483.81	-13,090.89	-98,086.40	427,117.59
	项目净收益对本金的覆盖倍数（倍）	-	-	-	-	-	-	-	0.37	
	项目净收益对利息的覆盖倍数（倍）	-	-	-	-	-	-	-	1.65	
	项目净收益对本息和的覆盖倍数（倍）	-	-	-	-	-	-	-	0.30	

经测算，项目运营期内收入合计为 585,142.59 万元，运营成本及费用（不含折旧、摊销）合计为 117,028.55 万元，税金及附加合计为 11,377.00 万元，项目运营期内净收益为 456,737.04 万元，能够覆盖总投资 216,108.20 万元，覆盖倍数为 2.11 倍。债券存续期内收入合计为 59,938.60 万元，运营成本及费用（不含折旧、摊销）合计为 11,987.74 万元，税金及附加合计为 29.98 万元，债券存续期内净收益 47,920.88 万元。债券存续期内项目净收益对项目使用债券资金利息的覆盖倍数为 1.65 倍。

（十一）项目收入敏感性分析

募投项目收入来源主要系由旅游专线套票收入、焰火剧场演艺收入、特色文体空间运营收入、便民服务用房出租收入、停车费收入及充电桩服务费收入以及广告收入构成，影响募投项目收入测算的因素有价格因素与数量因素。募投项目各子项目价格系根据同类可比价格较低者、往期定价决定，定价具备合理性。因此，影响募投项目收益测算的指标主要为旅游人数、焰火剧场演艺观看人数以及特色文体空间体验人数，并将上述三个指标作为敏感性分析指标。现就上述三个指标对项目收入的影响进行敏感性分析、对净收益覆盖情况进行压力测试。

测试一：旅游人数、焰火剧场演艺观看人数以及特色文体空间体验人数仅达到预期的 90%

假设其他条件保持不变，募投项目旅游人数以及焰火剧场演艺观看人数仅达到预期的 90%，债券存续期内的旅游人数以及焰火剧场演艺观看人数如下表所示：

表：项目旅游人数以及焰火剧场演艺观看人数仅达到预期的 90% 情况表

单位：人

年份	计算期	旅游人数	90%旅游人数	焰火剧场演艺观看人数		90%焰火剧场演艺观看人数		特色文体空间体验人数（人/天）			
				vip 座位观看人数	A 券座位数观看人数	vip 座位观看人数	A 券座位数观看人数	攀岩射箭馆体验人数	90%体验人数	露营体验人数	90%体验人数
2022	第 1 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	第 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	第 3 年	1345	1211	1000	5000	900	4500	50	45	25	23
2025	第 4 年	1385	1247	1100	5500	990	4950	52	46	26	23
2026	第 5 年	1427	1284	1200	6000	1080	5400	53	48	27	24
2027	第 6 年	1470	1323	1300	6500	1170	5850	55	49	27	25
2028	第 7 年	1514	1362	1400	7000	1260	6300	56	51	28	25

在债券存续期内，募投项目收益及债券本息覆盖情况如下：

表：募投资项目收益及债券本息覆盖情况（压力测试1）

单位：万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	债券存续期合计
1	旅游专线套票收入	-	-	5,926.61	6,102.86	6,287.93	6,801.28	7,004.85	32,123.54
1.1	套票收入	-	-	4,357.80	4,487.40	4,623.48	5,000.94	5,150.63	23,620.25
1.2	游船收入	-	-	1,568.81	1,615.46	1,664.45	1,800.34	1,854.23	8,503.29
2	焰火剧场演艺收入	-	-	862.20	590.44	1,086.37	732.89	1,330.81	4,602.71
2.1	焰火大会演艺收入	-	-	0.00	590.44	0.00	732.89	0.00	1,323.32
2.2	国际花炮文化节演艺收入	-	-	862.20	0.00	1,086.37	0.00	1,330.81	3,279.38
3	特色文体空间运营收入	-	-	102.15	119.33	138.30	168.78	193.22	721.79
3.1	攀岩射箭馆门票收入	-	-	81.00	95.16	110.87	135.97	156.38	579.38
3.2	露营收入	-	-	12.15	14.27	16.63	20.52	23.61	87.18
3.3	定制燃放空间出租收入	-	-	9.00	9.90	10.80	12.29	13.23	55.22
4	便民服务用房出租收入	-	-	2,064.00	2,270.40	2,476.80	2,817.36	3,034.08	12,662.64
5	停车费收入及充电桩服务费收入	-	-	799.34	879.88	960.43	1,094.10	1,178.68	4,912.43
5.1	停车场停车费收入	-	-	795.24	874.76	954.29	1,085.50	1,169.00	4,878.79
5.2	充电服务收入	-	-	4.10	5.12	6.14	8.60	9.68	33.64
6	广告收入	-	-	124.00	136.40	148.80	169.26	182.28	760.74
6.1	智慧广告牌收入	-	-	114.00	125.40	136.80	155.61	167.58	699.39
6.2	大型户外立柱广告牌收入	-	-	10.00	11.00	12.00	13.65	14.70	61.35

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	债券存续期合计
	收入合计	-	-	9,878.30	10,099.31	11,098.64	11,783.67	12,923.93	55,783.84
	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	2,128.59	2,171.04	2,386.44	2,527.64	2,774.03	11,987.74
	税金及附加	-	-	5.32	5.43	5.97	6.32	6.94	29.98
	净收益	-	-	7,744.39	7,922.84	8,706.23	9,249.71	10,142.96	43,766.12
	当期偿还本金	-	-	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	129,000.00
	当期支付利息	5,805.00	5,805.00	5,805.00	4,644.00	3,483.00	2,322.00	1,161.00	29,025.00
	当期本息和	5,805.00	5,805.00	31,605.00	30,444.00	29,283.00	28,122.00	26,961.00	158,025.00
	净收益-当期本息和	-5,805.00	-5,805.00	-21,726.70	-20,344.69	-18,184.36	-16,338.33	-14,037.07	-102,241.16
	项目净收益对本金的覆盖倍数（倍）	-	-	-	-	-	-	-	0.34
	项目净收益对利息的覆盖倍数（倍）	-	-	-	-	-	-	-	1.51
	项目净收益对本息和的覆盖倍数（倍）	-	-	-	-	-	-	-	0.28

债券存续期内收入合计为 55,783.84 万元，运营成本及费用（不含折旧、摊销）合计为 11,987.74 万元，税金及附加合计为 29.98 万元，债券存续期内净收益 43,766.12 万元。债券存续期内项目净收益对项目使用债券资金利息的覆盖倍数为 1.51 倍。

测试二：旅游人数、焰火剧场演艺观看人数以及特色文体空间体验人数仅达到预期的 80%

假设其他条件保持不变，募投项目旅游人数以及焰火剧场演艺观看人数仅达到预期的 80%，债券存续期内的旅游人数以及焰火剧场演艺观看人数如下表所示：

表：旅游人数、焰火剧场演艺观看人数以及特色文体空间体验人数仅达到预期的 80%情况表

单位：人

年份	计算期	旅游人数	80%旅游人数	焰火剧场演艺观看人数		80%焰火剧场演艺观看人数		特色文体空间体验人数			
				vip 座位观看人数	A 券座位观看人数	vip 座位观看人数	A 券座位观看人数	攀岩射箭馆体验人数	80%体验人数	露营体验人数	80%体验人数
2022	第 1 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	第 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	第 3 年	1345	1076	1000	5000	800	4000	50	40	25	20
2025	第 4 年	1385	1108	1100	5500	880	4400	59	47	29	23
2026	第 5 年	1427	1142	1200	6000	960	4800	68	54	34	27
2027	第 6 年	1470	1176	1300	6500	1040	5200	79	63	40	32
2028	第 7 年	1514	1211	1400	7000	1120	5600	91	73	46	37

在债券存续期内，募投项目收益及债券本息覆盖情况如下：

表：募投资项目收益及债券本息覆盖情况（压力测试2）

单位：万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	债券存续期合计
1	旅游专线套票收入	-	-	5,268.10	5,424.77	5,589.27	6,045.58	6,226.54	28,554.26
1.1	套票收入	-	-	3,873.60	3,988.80	4,109.76	4,445.28	4,578.34	20,995.78
1.2	游船收入	-	-	1,394.50	1,435.97	1,479.51	1,600.30	1,648.20	7,558.48
2	焰火剧场演艺收入	-	-	766.40	524.83	965.66	651.46	1,182.94	4,091.30
2.1	焰火大会演艺收入	-	-	0.00	524.83	0.00	651.46	0.00	1,176.29
2.2	国际花炮文化节演艺收入	-	-	766.40	0.00	965.66	0.00	1,182.94	2,915.01
3	特色文体空间运营收入	-	-	91.80	107.17	124.14	151.39	173.22	647.72
3.1	攀岩射箭馆门票收入	-	-	72.00	84.58	98.55	120.86	139.01	515.01
3.2	露营收入	-	-	10.80	12.69	14.78	18.24	20.98	77.50
3.3	定制燃放空间出租收入	-	-	9.00	9.90	10.80	12.29	13.23	55.22
4	便民服务用房出租收入	-	-	2,064.00	2,270.40	2,476.80	2,817.36	3,034.08	12,662.64
5	停车费收入及充电桩服务费收入	-	-	799.34	879.88	960.43	1,094.10	1,178.68	4,912.43
5.1	停车场停车费收入	-	-	795.24	874.76	954.29	1,085.50	1,169.00	4,878.79
5.2	充电服务收入	-	-	4.10	5.12	6.14	8.60	9.68	33.64
6	广告收入	-	-	124.00	136.40	148.80	169.26	182.28	760.74
6.1	智慧广告牌收入	-	-	114.00	125.40	136.80	155.61	167.58	699.39
6.2	大型户外立柱广告牌收入	-	-	10.00	11.00	12.00	13.65	14.70	61.35
	收入合计	-	-	9,113.64	9,343.45	10,265.10	10,929.15	11,977.74	51,629.09

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	债券存续期合计
	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	2,128.59	2,171.04	2,386.44	2,527.64	2,774.03	11,987.74
	税金及附加	-	-	5.32	5.43	5.97	6.32	6.94	29.98
	净收益	-	-	6,979.73	7,166.98	7,872.69	8,395.19	9,196.77	39,611.37
	当期偿还本金	-	-	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	129,000.00
	当期支付利息	5,805.00	5,805.00	5,805.00	4,644.00	3,483.00	2,322.00	1,161.00	29,025.00
	当期本息和	5,805.00	5,805.00	31,605.00	30,444.00	29,283.00	28,122.00	26,961.00	158,025.00
	净收益-当期本息和	-5,805.00	-5,805.00	-22,491.36	-21,100.55	-19,017.90	-17,192.85	-14,983.26	-106,395.91
	项目净收益对本金的覆盖倍数（倍）	-	-	-	-	-	-	-	0.31
	项目净收益对利息的覆盖倍数（倍）	-	-	-	-	-	-	-	1.36
	项目净收益对本息和的覆盖倍数（倍）	-	-	-	-	-	-	-	0.25

债券存续期内收入合计为 51,629.09 万元，运营成本及费用（不含折旧、摊销）合计为 11,987.74 万元，税金及附加合计为 29.98 万元，债券存续期内净收益 39,611.37 万元。债券存续期内项目净收益对项目使用债券资金利息的覆盖倍数为 1.36 倍。

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花火浏阳特色文旅基础设施建设项目。随着募投项目不断建设推进，有利于浏阳市发展特色文旅，有利于推动花炮产业转型升级和高质量发展。该项目彰显发行人重要的区域地位以及在基础设施建设方面的垄断地位。

（二）项目建设对发行人财务状况影响

浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目总投资规模为 216,108.20 万元，发行人拟通过发行本次债券筹集资金 129,000.00 万元用于项目建设，43,000.00 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2022年浏阳市城乡发展集团有限责任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期债券的承诺书》，承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券，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

发行人名称：浏阳市城乡发展集团有限责任公司

法定代表人：张伯锋

成立日期：2020年4月28日

注册资本：100.00亿元

实缴资本：60.00亿元

统一社会信用代码：91430181MA4R9RPF3C

住所：浏阳市淮川街道人民东路60号

邮政编码：410300

联系电话：0731-83616187

传真号码：0731-83168868

所属行业：土木工程建筑业

信息披露事务负责人名称：陈子谦

信息披露事务负责人职位：董事、副总经理兼财务总监

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；养老院的投資；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）

截至2021年末，公司经审计合并报表口径的资产总额为8,113,696.17万元，负债总额为3,929,380.60万元，所有者权益（包含少数股东权益）为4,184,315.57万元。2021年度，公司实现营业收入377,695.54万元，净利润72,280.56万元。

截至2022年6月末，公司未经审计合并报表口径的资产总额为8,562,169.89万元，负债总额为4,322,701.97万元，所有者权益（包含少数股东权益）为4,239,467.93万元。2022年1-6月，公司实现营业收入200,093.71万元，净利润47,332.64万元。

二、历史沿革

（一）发行人设立情况

浏阳市城乡发展集团有限责任公司，系于2020年4月由浏阳市人民政府批复同意、浏阳市国有资产事务中心（以下简称“浏阳市国资中心”）出资成立的国有独资公司。2020年4月，根据浏政函{2020}12号文件，浏阳市国资中心将其持有的浏阳市城市建设集团有限公司100%股权、浏阳市水利建设投资有限公司100%股权和浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司100%股权无偿划转至公司，公司以上述三家公司为主体组建，对三家公司履行出资人职责。

三、股东情况

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本总额为人民币100.00亿元，实收资本为人民币60.00亿元，浏阳市国有资产事务中

心系公司的唯一出资人，浏阳市人民政府为发行人的实际控制人，发行人的股权结构图如下：

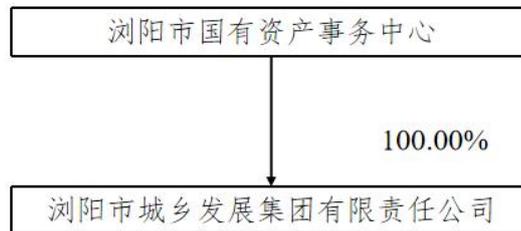


图 4-1 发行人股权结构图

1、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

截至本募集说明书出具之日，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，所持有的发行人股权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

发行人严格依照《公司法》等相关法律法规及《浏阳市城乡发展集团有限责任公司章程》的规定，按照建立现代企业制度的目标，健全和完善了公司法人治理结构，形成了相互分离、相互制衡的公司治理结构，使各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了公司的规范运作。发行人不设股东会，由出资人浏阳市国有资产事务中心依照《公司法》行使股东会职权。

1、股东

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资计划；
- (2) 委派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) 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他职权。

2、董事会

公司董事会成员应符合《公司法》规定的任职资格。董事任期每届3年，董事任期届满，连选或委派可以连任。

公司设立董事会，其成员为6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。公司设董事长一人，由公司股东在董事中指定。

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) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、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。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会按一人一票行使表决权，董事会会议决定事项应经过半数以上董事同意方可作出。

董事会应当对所议事项的决定形成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签字。

3、监事会

公司设监事会，其成员为5人，其中职工代表的比例为五分之四。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。

监事会设监事会主席一人，由国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。监事会成员应符合《公司法》规定的任职资格。

监事任期每届三年，监事任期届满，连选或委派可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会依法行使下列职权：

（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他职权。

监事会以召开监事会会议的方式议事，监事因事不能参加，可以书面委托他人参加。监事会会议分为定期会议和临时会议两种：定期会议一年至少召开1次；临时会议可以由监事提议召开。监事会会议由监事会主席召集和主持，监事会主席不履行或者不能履行职务时，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持。监事按一人一票行使表决权，监事会每项决议均需半数以上的监事通过。召开监事会会议，应详细做好会议记录。出席会议的监事应当在会议记录上签字。

4、高级管理人员

公司设经理一名，根据履行出资人职责的机构推荐，由董事会聘任，经理应符合《公司法》规定的任职资格。公司根据业务发展需要经董事会研究批准，设置副经理、经理助理等其他高级管理职位。

经理对董事会负责，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；
- （9）经理列席董事会会议。

（二）组织结构

截至本募集说明书出具日，发行人内设9个部室，分别为党群工作部、纪检监察室、集团办公室、财务管理部、企业发展部、资产管理部、风控法务部、融资管理部和规划建设部，发行人目前的组织机构图如下：

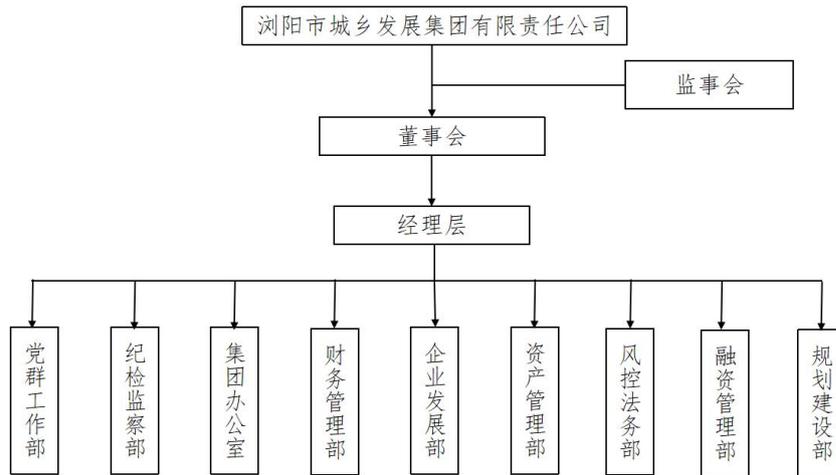


图 4-2 发行人组织结构图

发行人各职能部门职能分工简介：

1、党群工作部

党群工作部负责集团及子公司党建工作和党务工作；负责企业宣传和意识形态工作；负责企业文化建设、人力资源管理、群团、统战工作，负责联系集团扶贫工作；

2、纪检监察室

纪检监察室负责集团纪检工作；协助派驻纪检组和集团纪委工作，综合、协调、指导子公司的纪检工作；负责工会工作；

3、集团办公室

集团办公室负责综合行政管理、工作督办、信息化管理等工作；

4、财务管理部

财务管理部负责集团财务统筹、会计合并、财务核算、资金管理、信用管理、固定资产投资、薪酬发放；

5、企业发展部

企业发展部负责集团战略规划、管理体系建设、经营计划管理、对外投资及投后管理工作；

6、资产管理部

资产管理部负责集团经营性资产的监督管理、运营评估、重组及处置，以及国有资产的管理登记。

7、风控法务部

风控法务部负责集团及子公司审计监督、法务管理、风险管理等工作。

8、融资管理部

融资管理部负责集团融资工作、融资物管理、化债工作，以及银企关系维护。

9、规划建设部

规划建设部主要负责国有企业投资计划、片区规划管理、项目建设、工程技术管理、招标采购管理、成本管理、合同管理、安全生产统筹、应急管理、向上争资、文明创建和蓝天碧水保卫战等工作。

（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，结合公司实际情况，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。发行人主要的内部控制制度如下所示：

1、财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，发行人依照《公司法》

对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，加强对控股和全资子公司财务的管理和指导工作，规范子公司财务管理。对费用开支，款项收付等方面实行严格的审批制度，在授权、签章等内部控制环节有效执行。有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，杜绝了资金管理及应用的不规范行为。

2、项目管理制度

公司承担了重大基础设施建设的主要职能，为保证各项工程建设任务的顺利完成，提高工程项目现场管理水平，规范工程项目现场管理行为，保证工程施工的安全，公司根据相关要求加强了项目管理，强化项目资金管理要素保障，建立有效的项目储备、决策、管理和监督制度。在项目资金审核支付及项目资金支付等方面的管理。完善项目立项、审批流程、工程实施方式等内部管理与控制流程，保障项目管理。

3、对外担保管理制度

为规范公司对外担保行为，有效防范对外担保风险，公司制定了《浏阳市城乡发展集团有限责任公司对外担保管理制度》，制度中规定公司对外担保应当遵循平等自愿、合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。并对公司对外提供担保的基本原则、对外担保的程序、对外担保的管理等规定。

4、关联交易管理制度

公司按照《公司法》的有关规定，制定了《浏阳市城乡发展集

团有限责任公司关联交易管理办法》，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制做出相关的规定。约束了恶意关联关系的发生。与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保本公司的关联交易行为不损害本公司和非关联股东的合法权益。

5、融资管理制度

为了规范公司的融资行为，加强对融资业务的控制，降低融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，按照国家相关法律法规的规定及公司法等制度文件要求，发行人制定了《浏阳市城乡发展集团有限责任公司融资管理制度》，对融资应当遵循的原则、融资部的职责、融资决策程序、融资工作程序等内容进行规定。

6、信息披露制度

发行人为了规范自身的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《信息披露管理制度》等法律、行政法规，制定信息披露管理事务制度，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。发行人制定的《浏阳市城乡发展集团有限责任公司企业债信息披露事务管理制度》对信息披露事务管理部门、信息披露事务负责人及其职责、信息披露标准、未公开信息的传递、审批、披露流程等多方面进行规范。

五、发行人参控股公司

（一）控股子公司情况

截至2021年末，发行人共有5家一级子公司。发行人下属子公司的资金收支、人员任免、业务经营均由发行人进行统一管理。基本情况如下：

表 4-1 截至 2021 年末发行人纳入合并报表范围一级子公司情况表

单位：万元、%

序号	子公司全称	子公司简称	注册资本	持股比例	
				直接	间接
1	浏阳市城市建设集团有限公司	浏阳城建	100,000.00	100.00	-
2	浏阳市水利建设投资有限公司	浏阳水利	18,000.00	100.00	-
3	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	浏阳文旅	35,000.00	100.00	-
4	长沙浏河拍卖有限公司	浏河拍卖	1,000.00	100.00	-
5	浏阳市浏发中石化能源有限公司	浏发中石化	1,000.00	51.00	-

截至 2021 年末，发行人主要子公司⁵基本情况如下：

1、浏阳市城市建设集团有限公司

浏阳市城市建设集团有限公司成立于 1999 年 4 月，注册资本为 100,000.00 万元，法定代表人为熊玮，注册地址为浏阳市人民东路 60 号。主营业务范围包括：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

⁵ 主要子公司通常指最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例较高或对发行人偿债、经营能力影响较大的子公司。发行人重要子公司为浏阳城建和浏阳水利。

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）。

截至 2021 年末，浏阳城建经审计合并会计报表口径的资产总额为 5,488,561.91 万元，负债总额为 3,026,243.55 万元，所有者权益（包含少数股东权益）为 2,462,318.37 万元；2021 年度浏阳城建实现营业总收入为 222,228.84 万元，净利润为 51,871.41 万元。

2、浏阳市水利建设投资有限公司

浏阳市水利建设投资有限公司成立于 2011 年 9 月，注册资本为 18,000.00 万元，法定代表人为李中秋，注册地址为浏阳市淮川街道人民东路 60 号。主营业务范围包括水利工程建设、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）。

截至 2021 年末，浏阳水利经审计合并会计报表口径的资产总额为 2,517,239.18 万元，负债总额为 733,466.90 万元，所有者权益（包含少数股东权益）为 1,783,772.28 万元；2021 年度浏阳水利实现营业总收入为 118,625.09 万元，净利润为 22,436.94 万元。

（二）发行人其他重要权益投资情况

截至2021年末，发行人参股公司具体情况如下表所示：

表 4-2 截至 2021 年末发行人参股公司情况

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	179,200.00	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	10,900.00	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	55,000.00	4.91	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）
5	长沙领新产业投资合伙企业	500,000.00	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

序号	参股公司	注册资本	持股比例	经营范围
	(有限合伙)			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)
6	长沙惠科光电有限公司	2,200,000.00	7.34	一般项目: 光电子器件制造; 光电子器件销售; 显示器件制造; 显示器件销售; 其他电子器件制造; 电子元器件制造; 货物进出口; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 技术进出口; 化工产品销售(不含许可类化工产品); 住房租赁(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。
7	惠科股份有限公司	580,000.00	2.24	一般经营项目是: , 许可经营项目是: 半导体显示技术的研发及其相关产品的生产、销售, 相关配件的设计、研发、生产和销售; 智慧物联系统解决方案; 货物及技术进出口(不含分销、国家专营专控商品); 提供上述产品的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、软件信息技术服务; 经济信息咨询; 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; 生产设备租赁; 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)
8	浏阳高创一号投资合伙企业(有限合伙)	27,600.00	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)

序号	参股公司	注册资本	持股比例	经营范围
9	浏阳极润农旅投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	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）。（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）。（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	浏阳润目农旅产业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	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）
11	长沙泽戎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	8,175.00	19.45	企业管理咨询服务；经济与商务咨询服务。（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）
12	长沙聚汇星企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	15,000.00	16.67	一般项目：社会经济咨询服务；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
13	浏阳市全振旅游开发有限公司	6,000.00	30.00	文化旅游产业、旅游项目、生态农业旅游的开发；旅游咨询服务；休闲旅游；乡村观光旅游；水上旅游服务；旅游景区规划设计、开发、管理；旅游管理服务；水上游乐运动；水上游乐项目管理；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务；新能源巴士租赁；新能源汽

序号	参股公司	注册资本	持股比例	经营范围
				车租赁；新能源巴士运营；新能源巴士充电站运营；新能源汽车充电服务；新能源汽车充电桩运营及技术服务；研学旅行；新能源技术推广；新能源巴士、新能源汽车的维修；水上休闲运动培训；体育、休闲娱乐工程设计服务；休闲观光活动；娱乐设备出租服务；旅游户外产品、工艺品、文化用品、农产品、食品、散装食品销售；预包装食品零售。（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）
14	湖南边洲田园农业综合发展有限公司	2,000.00	5.00	乡村观光旅游；休闲旅游；休闲农业项目开发经营；商业信息咨询；农业企业托管服务；农业基础设施建设；养老产业策划、咨询；企业管理战略策划；商业管理；健康管理；企业总部管理；企业管理服务；安全技术防范产品零售；自有房地产经营活动；土地管理服务；品牌策划咨询服务；城乡基础设施建设；城乡市容管理；土地整理、复垦；旱地改水田建设；农田修复；水能源开发利用；市场管理服务；旅游管理服务；酒店管理；健康医疗产业项目的建设、管理、运营；农业项目、工业地产的开发；土地规划、农业项目规划设计；智能产品、农产品、自建房屋的销售；智慧城市的规划、设计。（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）
15	湖南安邦制药股份有限公司	6,000.00	5.00	中成药、中药提取物、保健食品的生产；化学药品制剂、营养食品的制造；药品、保健食品、食品的研发；药品、保健食品、食品的销售；中药饮片加工；医疗信息、技术咨询服务；医学研究和试验发展；普通货物运输。（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
16	浏阳市民用爆破器材专营有限责任公司	232.99	35.00	工业炸药、工业雷管、工业索类火工品、特种爆破器材、其他爆破器材及原材料销售（民用爆炸物品销售许可证有效期至2022年12月31日）；硝酸钾、硝酸钡、硫磺、铝粉、四氧化三铅、铝镁合金粉、高氯酸钾、氯酸钠、高氯酸铵不带储存设施经营（危险化学品经营许可证有效期至2023年3月31日，限分支机构经营）；仓储代理服务；仓储管理服务；货物仓储（不含危化品和监控品）。（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）
17	浏阳北控水务建设有限公司	11,000.00	20.00	市政管道清理、疏通；污水处理及其再生利用；污泥处理项目的运营；管道运输业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
18	湖南椒花水利枢纽开发建设股份有限公司	50,000.00	30.00	水利水电工程、公路工程、市政公用工程、房屋建筑工程的施工；地基与基础工程专业承包；河湖治理及防洪设施工程建筑；政府公用工程及配套设施的建设与管理；工程项目管理服务；工程管理服务；水资源管理；市政设施管理；防洪除涝设施管理；水力发电；房地产开发经营；工业地产开发；水能源开发利用；旅游景区规划设计、开发、管理；内陆养殖（限分支机构）；建设工程管理；房屋装饰；灌溉服务。（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）
19	浏阳三峡水环境综合治理有限公司	10,000.00	20.00	污水处理及其再生利用；水处理系统的运行及维护；环境综合治理项目咨询、设计、施工及运营；水污染监测；收集、贮存、处理、处置生活污水；污泥处理项目的运营；污泥处理项目的设计；污泥处理项目、污染治理项目的施工；雨水的收集、处理、利用；市政管道清

序号	参股公司	注册资本	持股比例	经营范围
				理、疏通；管道工程施工服务；管道和设备安装；管道的维护；环境与生态监测；生物生态水土环境研究与治理；生态保护及环境治理业务服务；水处理设备的安装；压力管道的安装。（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 2021 年末，发行人不存在重要合联营、参股企业⁶。

六、发行人独立性情况

公司自成立以来，按照《公司法》、《浏阳市城乡发展集团有限责任公司章程》等有关法律法规和规章制度的要求建立健全了公司法人治理结构，实行自主经营、自负盈亏，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东和实际控制人相对独立，具有相对独立、完整的资产和业务体系，在经营和管理上独立于控股股东和实际控制人。

1、业务独立

公司是独立运作的企业，具有独立的业务体系，拥有完整的法人财产权，能够独立支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。公司具有直接面向市场独立经营的能力。

2、资产独立

公司拥有独立的资产，公司对所有资产具有完全控制支配权，报告期内，公司不存在资产、资金被股东违规占用而损害利益的情况。

⁶ 重要参股公司、合联营企业通常指发行人持有的参股公司、合联营企业账面价值占发行人总资产比例超过 10%的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的。

3、人员独立

公司成立后，建立健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举或聘任。公司建立了完整的劳动用工制度，公司的劳动、人事及工资管理完全独立。

4、财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务工作人员，建立了独立的会计核算体系、财务管理制度和监督体系，能够独立作出财务决策。

公司独立开设银行账户，独立对外签订合同，不存在与公司股东共用银行账户或将资金存入股东的账户的情形。

公司依法独立进行纳税申报并缴纳税款，不存在与股东或股东控制的其他企业混合纳税的情况。

5、机构独立

公司根据《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，按照法定程序制订了《公司章程》，并设置了相应的组织机构。

公司已建立了适应自身发展需要和市场竞争需要的职能机构，各职能机构在人员、办公场所和管理制度等各方面均完全独立于控股股东和实际控制人，不存在混合经营、合署办公的情况，不存在受股东及其他任何单位或个人干预公司机构设置的情形。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书出具之日，公司现有董事6名，其中职工董事1名；监事5名，其中职工监事4名；高级管理人员4名。发行人董监高基本情况如下表所示：

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	是否存在公务员兼职领薪情况
董事	张伯锋	男	1978年	硕士	董事长、法定代表人	2020.04-至今	无	否
	熊玮	男	1972年	本科	董事、总经理	2020.04-至今	无	否
	瞿伟	男	1978年	本科	董事、副总经理	2020.04-至今	无	否
	陈子谦	男	1972年	大专	董事、副总经理兼财务总监	2021.02-至今	无	否
	于永强	男	1978年	本科	董事、副总经理	2022.04-至今	无	否
	张金莲	女	1980年	硕士	职工董事	2022.04-至今	无	否
监事	许智	男	1976年	硕士	监事会主席	2021.02-至今	无	否
	曾玲	女	1988年	本科	职工监事	2022.04-至今	无	否
	李葵玉	女	1984年	本科	职工监事	2022.04-至今	无	否
	周丹	男	1979年	硕士	职工监事	2020.04-至今	无	否
	黎桦林	女	1989年	硕士	职工监事	2020.04-至今	无	否
高级管理人员	熊玮	男	1972年	本科	董事、总经理	2020.04-至今	无	否
	瞿伟	男	1978年	本科	董事、副总经理	2020.04-至今	无	否
	于永强	男	1978年	本科	董事、副总经理	2022.04-至今	无	否
	陈子谦	男	1972年	大专	董事、副总经理兼财务总监	2021.02-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。截至本募集说明书签署之日，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、法定代表人。

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，浏阳市城市建设集团有限公司总经理。现任发行人总经理、董事。

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。

瞿伟，男，1978年生，本科学历，中共党员，无海外居留权。曾任浏阳市人民政府政府办科长，浏阳市城市建设集团有限公司副总经理、浏阳市文化旅游产业发展有限公司总经理。现任发行人董事、副总经理。

陈子谦，男，1972年生，大专学历，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。现任发行人董事、副总经理兼财务总监。

张金莲，女，1980年生，研究生学历，无海外居留权。曾任浏阳市农业园管委会办公室文秘，东莞市鹏驰五金制品有限公司总经理助理，深圳市深华国旅财务部干事，大围山旅游投资开发有限公司办公室副主任，浏

阳市文化旅游产业发展有限责任公司综合行政部副主任。现任发行人职工董事。

（二）监事

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

曾玲，女，1988年生，本科学历，无海外居留权，曾任湖南拓维信息系统股份有限公司人力资源干事，浏阳市水利建设投资有限公司综合部职员、副部长、部长，现任发行人职工监事。

李葵玉，女，1984年，本科学历，无海外居留权，曾任浏阳市城市建设集团有限公司办公室、综合办、行政部副主任，现任发行人职工监事。

周丹，男，1979年生，研究生学历，中共党员，无海外居留权，曾就职于浏阳市城市建设集团有限公司。现任发行人职工监事。

黎桦林，女，1989年生，研究生学历，中共党员，无海外居留权，现任职浏阳市国有资产事务中心国有企业资产部主任、发行人职工监事，履行监事职责。

（三）高级管理人员

总经理熊玮简历见本章董事会成员简历部分；

副总经理、财务负责人陈子谦简历见本章董事会成员简历部分；

副总经理于永强简历见本章董事会成员简历部分；

副总经理瞿伟简历见本章董事会成员简历部分。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事及高级管理人员的兼职情况如下：

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	法定代表人及董事长	浏阳市城市建设集团有限公司	董事长	子公司
		浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	董事长	子公司
		浏阳市水利建设投资有限公司	董事长	子公司
熊玮	董事、总经理	浏阳市城市建设集团有限公司	董事、总经理	子公司
		浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	董事	子公司
瞿伟	董事、副总经理	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	董事、总经理	子公司
陈子谦	董事、副总经理兼财务总监	浏阳市第四水厂管理有限公司	董事长	子公司
许智	监事会主席	浏阳市城市建设集团有限公司	监事	子公司
		浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	监事	子公司
		浏阳市水利建设投资有限公司	监事	子公司
周丹	职工监事	浏阳市鸿达投资有限公司	董事长、总经理、法定代表人	子公司
黎桦林	职工监事	浏阳市国有资产事务中心	国有企业资产部主任	控股股东

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。发行人不存在公务员在兼职单位领薪的情况，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

（一）发行人主营业务情况

发行人系浏阳市基础设施建设第一大主体，发行人营业收入主要来源于土地开发整理业务和工程代建业务两大类。此外，发行人还进行多元化经营，同时开展耕地指标交易业务、政策性住房销售业务、自来水销售业务、渣土运输业务等。

最近三年，发行人分别实现营业收入 362,651.79 万元、338,526.95 万元和 377,695.54 万元，分别实现主营业务收入 361,392.38 万元、337,017.41 万元和 375,242.36 万元。报告期内，公司的主营业务收入主要来自土地开发业务与工程建设业务板块，两个板块合计占当年主营业务收入的比例分别为 83.33%、80.45%和 75.79%。2020 年度，发行人实现主营业务收入 337,017.41 万元，较 2019 年度减少 24,374.97 万元，降幅为 6.74%，主要系工程建设业务收入减少所致。2021 年度，发行人实现主营业务收入 375,242.36 万

元，较2020年度增加38,224.95万元，增幅为11.34%，主要系工程建设业务收入、耕地指标交易收入和渣土运输收入有所增长所致。

最近三年，发行人的主营业务成本分别为304,405.91万元、275,232.21万元和292,034.80万元，变动趋势与主营业务收入的变动趋势基本一致。

最近三年，发行人的主营业务毛利润分别为56,986.48万元、61,785.20万元和83,207.56万元，发行人主营业务毛利润主要来源于土地开发业务和工程建设业务，两个业务板块合计毛利润占当期主营业务毛利润的比例分别为80.26%、78.32%和80.63%。

报告期内，发行人的主营业务毛利率分别为15.77%、18.33%和22.17%。发行人整体主营业务毛利润呈现稳定增长的趋势。

表 4-5 发行人主营业务收入、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
2021年主营业务收入、成本和利润情况				
土地开发业务	154,826.04	105,083.38	49,742.66	32.13
工程建设业务	129,570.67	112,219.26	17,351.41	13.39
耕地指标交易业务	35,911.06	34,171.30	1,739.76	4.84
水库让渡权业务	9,708.74	9,528.37	180.37	1.86
政策性住房销售	11,829.23	9,874.49	1,954.74	16.52
安装费	6,462.07	4,954.75	1,507.32	23.33
自来水销售业务	7,555.06	4,014.68	3,540.38	46.86
供电、供水业务	4,605.99	3,099.26	1,506.73	32.71
渣土运输业务	8,687.70	3,751.28	4,936.41	56.82
物业	3,097.48	2,426.73	670.75	21.65

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
停车场业务	957.26	1,289.36	-332.10	-34.69
成品油销售业务	1,037.04	999.71	37.33	3.60
其他	994.04	622.24	371.80	37.40
合计	375,242.36	292,034.80	83,207.56	22.17
2020年主营业务收入、成本和利润情况				
土地开发业务	161,168.65	126,324.38	34,844.27	21.62
工程建设业务	109,955.50	96,411.22	13,544.28	12.32
耕地指标交易业务	24,840.56	19,700.27	5,140.29	20.69
水库让渡权业务	9,708.74	9,528.37	180.37	1.86
政策性住房销售业务	7,741.61	6,318.96	1,422.65	18.38
安装费业务	6,001.83	4,368.90	1,632.93	27.21
自来水销售业务	5,533.57	3,253.03	2,280.54	41.21
供电、供水业务	4,689.30	3,329.27	1,360.03	29.00
渣土运输业务	3,268.36	2,110.16	1,158.20	35.44
物业业务	2,854.49	2,292.99	561.50	19.67
停车场业务	894.10	1,332.89	-438.79	-49.08
自来水管道的、工程业务	157.59	13.34	144.25	91.53
其他收入	203.10	248.42	-45.32	-22.31
合计	337,017.41	275,232.21	61,785.20	18.33
2019年主营业务收入、成本和利润情况				
土地开发业务	103,003.03	78,818.63	24,184.40	23.48
工程建设业务	198,143.90	176,589.19	21,554.71	10.88
耕地指标交易业务	29,752.08	21,960.75	7,791.33	26.19
水库让渡权业务	9,708.74	9,528.37	180.37	1.86
政策性住房销售业务	476.04	842.00	-365.96	-76.88
安装费业务	5,954.94	5,335.81	619.13	10.40
自来水销售业务	5,255.33	3,712.32	1,543.01	29.36
供电、供水业务	4,334.49	2,964.04	1,370.45	31.62
物业业务	2,654.62	2,331.69	322.93	12.16
停车场业务	549.55	733.07	-183.52	-33.39
自来水管道的、工程业务	281.44	313.49	-32.05	-11.39
其他收入	1,278.22	1,276.54	1.68	0.13
合计	361,392.38	304,405.91	56,986.47	15.77

（二）发行人主营业务经营模式

1、土地开发整理业务

（1）基本情况

最近三年，发行人分别实现土地开发整理业务收入 103,003.03 万元、161,168.65 万元和 154,826.04 万元，占当期营业收入的比重分别为 28.40%、47.61%和 40.99%，土地开发整理业务系发行人最主要的营业收入来源之一。

发行人系浏阳市主城区唯一的土地开发整理主体，该业务主要由发行人子公司浏阳城建和浏阳水利负责。发行人在委托方的授权下从事土地开发整理。2019 年以前，委托方为浏阳市人民政府；2019 年及之后，委托方变更为浏阳市浏阳河花炮文化城开发有限公司（以下简称为“花炮文化城”），由其向发行人支付相关结算款项。

（2）业务模式

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（2019年以前）/花炮文化城（2019年及之后）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，委托方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。

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，由委托方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）盈利模式

委托方委托发行人对土地资源进行前期开发整理，整理完成后，经土地储备中心“招、拍、挂”出让，委托方核算发行人土地整理开发所发生的成本，以一定的加成利润比例对发行人进行收入确认。

浏阳城建：委托方等与浏阳城建签订土地整理协议，由浏阳城建负责对辖区内土地进行平整工作，委托方等根据开发情况对浏阳城建已完成的地块进行验收确认，经过确认后，再行安排与浏阳城建的结算事宜，委托方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 130.00%确认结算款。

浏阳水利：浏阳水利每年底向委托方提供项目资金投入明细，由委托方组织人员进行审核，按照审核结果的125.00%作为应结算费用。

（4）发行人土地开发整理业务开展情况

报告期内，发行人主要的土地开发整理业务开展情况如下：

表 4-6 发行人报告期内主要土地整理开发业务收入明细

单位：万元、亩

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资	面积	是否签订协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		回款情况
									2022年	2023年	
1	水佳片区 CJ04-17 地块	2021 年	2021-2023 年	9,304.71	40.32	是	12,096.12	12,096.12	-	-	已按约定回款
2	水佳片区 CJ04-23-1 地块	2021 年	2021-2023 年	13,917.85	60.31	是	18,093.20	11,432.43	3,330.39	3,330.39	已按约定回款
3	水佳片区 CJ04-23-2 地块	2021 年	2021-2023 年	11,041.08	47.84	是	14,353.40	-	7,176.70	7,176.70	暂未回款
4	杉松金桥片区 SJ-0523	2021 年	2021-2023 年	16,512.32	64.78	是	21,466.02	-	10,733.01	10,733.01	暂未回款
5	杉松金桥片区 SJ-0509-1 块	2021 年	2021-2023 年	16,275.58	63.07	是	18,558.25	-	9,279.13	9,279.13	暂未回款
6	杉松金桥片区 SJ-0509-2 块	2021 年	2021-2023 年	12,598.95	55.67	是	16,378.64	-	8,189.32	8,189.32	暂未回款
7	新屋岭片区 XWL-05-19-02 地块	2021 年	2021-2023 年	4,020.16	17.96	是	5,226.21	5,226.21	-	-	已按约定回款
8	杉松金桥片区	2021 年	2021-2023 年	13,138.91	59.63	是	17,080.58	17,080.58	-	-	已按

序	地块名称	整理期	回款期间	总投资	面积	是否签订协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		回款
	SJ-0521 地块										约定回款
9	杉松金桥片区 SJ-0522-01 地块	2021 年	2021-2023 年	19,742.35	94.45	是	25,665.05	25,665.05	-	-	已按约定回款
10	浏阳市大瑶镇环城大道	2021 年	2021-2023 年	2,572.16	20.60	是	2,043.81	-	1,021.91	1,021.91	暂未回款
11	西北外环加油加气四站	2020 年	2020-2023 年	4,884.24	5.15	是	6,349.51	6,116.84	116.33	116.34	已按约定回款
12	新屋岭片区 (XWL-05-12-2 号地块)	2020 年	2020-2023 年	9,402.54	46.62	是	12,223.30	8,758.26	1,732.52	1,732.52	已按约定回款
13	杉松金桥片区 (SJ-02-04-01 地块)	2020 年	2020-2023 年	12,673.64	88.83	是	16,475.73	9,669.26	3,403.23	3,403.24	已按约定回款
14	新屋岭片区 (XWL-05-12-1 号地块)	2020 年	2020-2023 年	17,946.23	89.00	是	23,330.10	16,714.60	3,307.75	3,307.75	已按约定回款
15	新屋岭片区 (XWL-05-19-01 号地块)	2020 年	2020-2023 年	19,014.19	94.28	是	24,718.45	17,710.50	3,503.97	3,503.98	已按约定回款
16	新屋岭片区	2020 年	2020-2023 年	11,650.48	53.12	是	15,145.63	11,234.14	1,955.74	1,955.75	已按

序	地块名称	整理期	回款期间	总投资	面积	是否签订协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		回款
	(XWL-03-01号地块)										约定回款
17	水佳片区 (CJ04-15地块)	2020年	2020-2023年	19,382.38	83.99	是	25,197.09	19,049.83	3,073.63	3,073.63	已按约定回款
18	水佳片区 (CJ04-20&21-1地块)	2020年	2020-2023年	3,874.53	16.79	是	5,036.89	3,807.73	614.58	614.58	已按约定回款
19	水佳片区 (CJ04-20&21-2地块)	2020年	2020-2023年	21,884.24	94.83	是	28,449.51	21,509.10	3,470.20	3,470.21	已按约定回款
20	杉松金桥片区 SJ-04-11地块	2019年	2019年	13,566.09	95.10	是	17,635.92	17,635.92	-	-	已按约定回款
21	杉松金桥片区 SJ-04-10地块	2019年	2019年	9,645.25	67.62	是	12,538.83	12,538.83	-	-	已按约定回款
22	杉松金桥片区 SJ-03-16地块	2019年	2019年	11,497.38	80.60	是	14,946.60	14,946.60	-	-	已按约定回款
23	杉松金桥片区 SJ-03-18-01地块	2019年	2019年	8,588.50	60.21	是	11,165.05	11,165.05	-	-	已按约定回款

序	地块名称	整理期	回款期间	总投资	面积	是否签订协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		回款
24	新屋岭片区 XWL-06-09-02 地块	2019年	2019年	4,279.32	29.81	是	5,563.11	5,563.11	-	-	已按 约定 回款
合计	-	-	-	287,413.08	1,430.58	-	369,737.00	247,920.16	60,908.40	60,908.40	-

2019年，发行人土地开发整理业务收入来源于子公司浏阳城建和子公司浏阳水利，浏阳城建除通过招拍挂形式出让上表所示土地确认收入61,849.51万元外，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。此外，浏阳水利还通过协议出让确认43,492.99万元收入。因此，发行人2019年的土地整理开发收入为103,003.03万元。

2020年，发行人土地开发整理业务收入全部来源于子公司浏阳城建。浏阳城建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。但经审计调整内部抵消后，浏阳城建协议出让合计确认4,242.44万元。因此，发行人2020年的土地整理开发收入为161,168.65万元。

2021年，发行人土地开发整理业务收入全部来源于子公司浏阳城建。浏阳城建除通过招拍挂形式出让上表所示土地确认收入150,961.28万元外，还通过协议方式转让了浏阳市大瑶镇地块确认收入为4,044.85万元，收回以前年度的土地款合计225.57万元，退回以前年度的土地款合计405.48万元。因此，发行人2021年的土地整理开发收入为154,826.04万元。

表 4-7 截至 2021 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	投资计划		预计出让年份
							2022 年	2023 年	
1	荷花浦梓港片区	2019-2021 年	2022-2023 年	240.00	52,970.00	52,576.30	-	-	2022-2023 年
2	禧和平水片区旧城改造	2019-2021 年	2022-2024 年	110.00	97,920.55	91,348.36	-	-	2022-2024 年
3	百宜片区棚户改造项目	2019-2021 年	2022 年	280.00	52,183.01	52,087.43	-	-	2022 年
4	新屋岭片区 5 期	2021-2022 年	2022 年	67.63	17,690.00	5,838.25	8,845.00	3,006.75	2022 年
5	道吾杉松片区 4 期	2021-2022 年	2022-2023 年	174.70	48,915.00	41,107.16	6,109.34	1,698.50	2022-2023 年
6	道吾杉松片区 5 期	2021-2022 年	2022-2023 年	139.91	39,176.00	33,369.13	3,070.10	2,736.77	2022-2023 年
7	水佳片区 5 期地块	2021-2022 年	2022 年	91.43	32,000.00	27,362.47	4,637.53	-	2022 年
8	新屋岭片区 6 期地块	2021-2023 年	2023 年	124.67	32,540.00	29,638.62	1,965.49	935.89	2023 年
9	道吾路东侧 1 期地块	2021-2023 年	2023 年	156.32	43,769.00	37,499.48	3,599.39	2,670.13	2023 年
10	道吾片区南侧地块	2021-2024 年	2024 年	132.64	37,140.00	21,852.70	7,279.42	8,007.88	2024 年
11	荷花片区 2 期地块	2021-2024 年	2024 年	47.18	14,153.00	10,661.55	1,316.18	2,175.27	2024 年
12	水佳片区 6 期地块	2021-2023 年	2023-2024 年	118.46	35,538.00	29,179.93	2,664.88	3,693.19	2023-2024 年
13	水佳片区 7 期地块	2021-2023 年	2023-2024 年	157.53	47,260.00	32,866.30	4,826.19	9,567.51	2023-2024 年
14	平水片区 2 期地块	2021-2024 年	2022-2024 年	123.27	27,120.00	19,235.60	2,723.36	5,161.04	2022-2024 年

序	项目名称	整理期间	回款期间	面积	计划总投资	已投资额	投资计划		预计出让年份
15	湘赣边大瑶片区地块	2021-2024年	2024年	130.00	15,600.00	6,096.47	3,237.65	6,265.88	2024年
16	水佳片区8期地块	2022-2023年	2022-2024年	111.95	18,471.75	10,713.62	4,063.79	3,694.35	2022-2023年
17	水佳片区9期地块	2022-2023年	2022-2024年	110.62	20,464.70	12,278.82	4,502.23	3,683.65	2022-2023年
18	道吾杉松片区6期	2022-2023年	2022-2024年	135.4	23,695.00	15,401.75	5,212.90	3,080.35	2022-2023年
19	新屋岭片区05号地块	2022-2023年	2022-2024年	211.61	37,031.75	20,367.46	8,146.99	8,517.30	2022-2023年
20	复兴4号	2019-2020年	2020-2023年	15.00	2,625.00	2,625.00	-	-	2022-2023年
21	复兴5号	2019-2020年	2020-2023年	46.00	8,050.00	8,050.00	-	-	2022-2023年
22	复兴6号	2019-2020年	2020-2023年	58.60	10,255.00	10,255.00	-	-	2022-2023年
23	复兴7号	2019-2020年	2020-2023年	57.80	10,115.00	10,115.00	-	-	2022-2023年
24	长兴7号	2019-2020年	2020-2023年	49.70	8,697.50	8,697.50	-	-	2022-2023年
25	长兴8号	2019-2020年	2020-2023年	58.50	10,237.50	10,237.50	-	-	2022-2023年
26	CX-0705	2019-2020年	2020-2023年	100.10	17,517.50	17,517.50	-	-	2022-2023年
27	CX-0706	2019-2020年	2020-2023年	17.80	3,115.00	3,115.00	-	-	2022-2023年
28	CX-0704	2019-2020年	2020-2023年	73.60	12,880.00	12,880.00	-	-	2022-2023年
29	CX-0513	2019-2020年	2020-2023年	31.59	5,528.25	5,528.25	-	-	2022-2023年
30	CX-0110地块	2021-2022年	2022-2023年	92.12	17,042.20	3,408.44	5,794.35	7,839.41	2023-2024年
31	CX-0304地块	2021-2022年	2022-2023年	83.10	13,711.50	4,113.45	5,073.26	4,524.80	2023-2024年
32	CJ-07片区地块	2021-2022年	2022-2023年	361.50	63,262.50	16,998.19	26,570.25	19,694.06	2023-2024年

序	项目名称	整理期间	回款期间	面积	计划总投资	已投资额	投资计划		预计出让年份
33	CJ-04 片区地块	2021-2023 年	2022-2023 年	344.13	60,222.75	7,725.08	19,873.51	32,624.16	2024-2025 年
34	CX-06 地块	2021-2023 年	2022-2024 年	423.55	78,356.75	14,104.22	34,476.97	29,775.57	2024-2025 年
	合计	-	-	4,476.41	1,015,254.21	684,851.53	163,988.78	159,352.46	-

（5）土地整理开发业务合法合规性说明

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，委托方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，委托方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，发行人已与委托方签署代建协议，受托对范围内的土地综合整理项目进行投资开发，由委托方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，由委托方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、工程建设业务

（1）基本情况

最近三年，发行人实现工程建设收入分别为 198,143.90 万元、109,955.50 万元和 129,570.67 万元，占当期营业收入的比例分别为 54.64%、32.48%和 34.31%。

最近三年，发行人工程建设业务的毛利润分别为 21,554.71 万元、13,544.28 万元和 17,351.41 万元；毛利率分别为 10.88%、12.32%和 13.39%。

对于城市基础设施建设代建项目，2019 年以前，该板块项目主要由浏阳城建及浏阳水利负责，2019 年及以后，浏阳城建将该板块

业务交由其子公司浏阳市鸿达投资有限公司（以下简称“鸿达投资”）负责。2019年以前，浏阳城建及浏阳水利受浏阳市财政局委托对浏阳市内的城市基础设施项目进行建设；2019年及以后，浏阳市城市基础设施建设项目的委托方变更为浏阳市浏阳河花炮文化城开发有限公司，代建与结算协议签订对象均变更为花炮文化城，由花炮文化城委托第三方机构对鸿达投资、浏阳水利已完工的项目进行评审。

（2）盈利模式

公司的基础设施建设业务均与委托方签署代建协议，由发行人代建基础设施建设，并于项目竣工验收完成后由财政局或花炮文化城支付回款。针对2019年及以后承接的项目：

浏阳城建：花炮文化城根据评审结果，对城市基础设施项目按不低于项目投入总额的110.00%收购，对片区开发项目按不低于项目投入总额的130%收购；

浏阳水利：花炮文化城根据评审结果，按照工程进度结算工程建设管理费，浏阳水利按照具体工程投入价款的125.00%确认收入。

（3）会计处理

1) 前期支付工程款时

公司按照向项目施工方实际支付的工程建设款，包括道路建设费用、项目前期费用、拆迁费用、工程款等，借记“存货-项目开发

成本”，贷记“银行存款”，根据发行人与施工方结算模式，尚未向施工方支付的工程款贷记“应付账款”；

2) 每年确认收入、结转成本时

每年浏阳市政府或花炮文化城与公司进行工程收入成本确认，确认结转的项目成本，同时按照加成比例确认收入，借记“主营业务成本-各项目”、“存货-合同毛利”，贷记“主营业务收入-各项目”，同时借记“应收账款”，贷记“存货-项目开发成本”、“存货-合同毛利”；收到回款时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”；工程竣工决算完成后向施工方支付剩余工程款时，借记“应付账款”，贷记“货币资金”；

发行人根据工程建设过程中实际支付的建设成本，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付相关款项时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。在收到浏阳市财政局或花炮文化城拨付的工程建设回收款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

截至本募集说明书出具之日，发行人基础设施建设业务不存在违反国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、财金[2018]23号文等文件和法律法规的情形，符合国家有关政策，不存在违规参与PPP项目、政

府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务情况；不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

（4）发行人工程建设业务开展情况

表 4-8 发行人 2021 年确认收入的基础设施开发建设项目明细

单位：万元

项目内容	是否已签订合同	本年度总投资额	拟回款金额	建设周期	实际合同执行情况
石霜路建设项目	是	2,200.00	2,336.28	2008.03-2019.3	按合同约定执行并回款
复兴南路建设项目	是	5,300.00	5,628.32	2010.03-2018.12	按合同约定执行并回款
浏阳市邹婆桥片区基础设施建设项目	是	33,624.32	35,707.24	2014.01-2018.12	按合同约定执行并回款
安置区建设	是	20,648.49	25,810.61	2014-2018	按合同约定执行并回款
长兴片区棚户区改造（3号统征开发用地）	是	12,508.19	15,635.24	2017-2021	按合同约定执行并回款
西北环线道路	是	7,304.72	9,130.90	2016-2021	按合同约定执行并回款
棚改四期	是	6,990.08	8,737.60	2019-2021	按合同约定执行并回款
棚改五期	是	5,472.30	6,840.37	2021	按合同约定执行并回款
水务局冬春水利建设项目	是	3,513.25	4,391.56	2017-2018	按合同约定执行并回款
关口办事处提质改造	是	2,460.76	3,075.95	2017-2019	按合同约定执行并回款
水佳路	是	2,066.94	2,583.68	2019-2021	按合同约定执行并回款
住建局项目	是	1,875.69	2,344.62	2017-2018	按合同约定执行并回款
环境整治项目	是	1,180.00	1,475.00	2020-2021	按合同约定执行并回款
滨水园林景观工程	是	377.86	472.32	2017-2021	按合同约定执行并回款

项目内容	是否已签订合同	本年度总投资额	拟回款金额	建设周期	实际合同执行情况
李畋路建设	是	161.21	201.51	2012-2021	按合同约定执行并回款
石咀路	是	160.31	200.39	2017-2021	按合同约定执行并回款
零散项目	是	250.54	313.18	2020-2021	按合同约定执行并回款
合计	-	106,094.66	124,884.77	-	-

2021年，发行人工程建设业务收入来源于浏阳城建和浏阳水利，除上表中确定124,884.77万元收入外，浏阳水利子公司五环公司还确认5,697.36万元工程建设收入，此外还存在内部抵消1,011.46万元工程建设业务收入。综上，发行人2021年度确认129,570.67万元收入。

截至2021年末，发行人主要在建项目总投资金额为1,280,964.86万元。详见下表：

表 4-9 截至 2021 年末发行人主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	分年度投资额	
							2022年	2023年
1	集里路建设项目	2017.11-2021.12	2021-2026	14,282.00	13,778.16	是	503.84	-
2	胡家路建设项目	2017.10-2021.12	2021-2025	28,851.70	28,751.81	是	99.89	-
3	龚家桥路两厢片区基础设施建设项目	2017.12-2021.12	2021-2026	57,150.00	55,480.24	是	1,669.76	-
4	予倩路建设项目	2017.12-2022.09	2021-2026	43,197.00	43,093.50	是	103.50	
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	13,186.09	是	9,337.94	4,001.97
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	16,715.88	是	2,457.65	3,686.47
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	6,031.83	是	7,723.88	9,440.29
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	5,386.70	是	6,140.99	8,067.31
9	南泥湾路（龚家桥路-道吾山路）建设项目	2020.07-2022.07	2022-2027	8,400.00	5,501.60	是	1,148.60	1,749.80
10	道吾山景区项目	2020.11-2023.11	2023-2028	155,934.28	77,108.39	是	3,978.13	74,847.76
11	水佳片区城镇化（二期）项目	2020.11-2022.11	2022-2027	42,250.00	17,908.13	是	10,305.13	14,036.74

序号	项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	分年度投资额	
							2022年	2023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	4,503.74	是	756.26	-
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	4,624.88	是	775.12	-
14	大塘冲路（大塘冲北路-礼花路）	2020.10-2021.10	2021-2024	4,522.00	3,641.70	是	880.30	-
15	老城区城市更新项目	2021.03-2024.03	2024-2027	114,357.40	63,480.60	是	1,876.00	49,000.80
16	第四水厂及配套工程建设工程	2020.06-2022.06	2022-2025	43,226.60	22,483.10	是	4,533.53	16,209.98
17	国际燃放中心	2021.03-2023.03	2023-2026	71,505.00	34,613.78	是	6,501.60	30,389.63
18	浏阳市老旧小区改造项目	2021.01-2022.12	2024-2027	200,026.66	34,163.26	是	108,767.57	58,567.15
19	浏阳市农贸市场及基础配套建设项目	2021.02-2023.01	2024-2027	50,039.63	5,567.89	是	28,906.63	15,565.11
20	其他建设项目	-	-	259,530.00	256,205.78	是	324.22	3,000.00
21	水佳路（锦程大道—道吾山路）建设项目	2019-2023	2022-2025	3,677.21	1,791.55	是	984.55	901.11
22	浏阳市浏阳河城区段“一河两岸”滨水园林景观工程（渭川河口-三元官）建设项目	2018-2023	2022-2025	9,208.07	3,056.65	是	3,566.30	2,585.12

序号	项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	分年度投资额	
							2022年	2023年
23	浏阳大道（谢家冲桥—大咀岭桥）提质改造建设项目	2019-2023	2022-2025	6,240.00	17.29	是	3,325.60	2,897.11
24	浏阳市污水处理厂（二期）及配套管网扩工程	2016-2023	2017-2024	18,559.10	2,637.00	是	6,544.50	9,377.60
25	长兴湖滨水园林景观工程（中湖东岸、凤凰山栈道）建设项目	2020-2023	2022-2025	22,071.20	67.65	是	8,879.40	13,124.15
26	渭川河、长兴湖片区雨污分流改造工程项目	2020-2023	2023-2025	2,500.00	677.14	是	1,022.30	800.56
27	博德路（予倩路-道吾山路）建设项目	2020-2023	2023-2025	6,475.00	1,438.34	是	2,877.60	2,159.06
28	长兴片区防洪排涝（党校、政东广场）项目	2020-2023	2022-2023	370.00	274.34	是	43.95	51.71
29	占佳岭路项目	2021-2023	2023-2024	386.00	4.60	是	114.42	266.98
30	渭川河流域治理大围山路以南	2020-2023	2023-2025	1,765.20	38.80	是	517.92	1,208.48
31	浏阳市博德路（予倩路-道吾山路）建设项目（关口街道长兴社区长兴福盛小区配套工程）	2021-2023	2022-2025	6,273.54	1,438.34	是	2,346.30	2,488.90
32	水佳110千伏变110千伏进线及10千伏配套路由地埋项目	2020-2023	2022-2025	1,699.20	4.20	是	567.30	1,127.70
33	长兴湖人才保障房室内装饰装修项目	2021-2022	2022-2025	1,181.07	440.69	是	324.50	415.88
34	长兴片区开发—石咀安置区雨	2022	2022-2023	450.00	92.10	是	334.70	-

序号	项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	分年度投资额	
							2022年	2023年
	污分流改造项目							
35	片区开发项目-2022年片区开发 配套零星项目	2022	2022-2023	4,000.00	23.20	是	1,520.00	2,456.80
合计	-	-	-	1,280,964.86	724,228.95	-	229,759.88	328,424.17

3、耕地指标交易业务

最近三年，发行人实现耕地指标交易业务收入 29,752.08 万元、24,840.56 万元和 35,911.06 万元，占当期营业收入的比重分别为 8.20%、7.34%和 9.51%，耕地指标交易业务成本分别为 21,960.75 万元、19,700.27 万元和 34,171.30 万元，毛利率分别为 26.19%、20.69%和 4.84%。

1) 业务模式

发行人耕地指标交易业务由浏阳文旅负责。耕地指标交易包括集体土地入市及国有土地占补两类。耕地指标交易的主要业务流程为浏阳文旅针对不同指标项目与各乡镇签订实施协议，由浏阳文旅筹集资金对指标项目进行投资，各乡镇向浏阳市自然资源局申请实施项目、报湖南省自然资源厅批复同意后负责进行项目建设，待项目完工验收后由浏阳文旅出资收购该项目指标，后依据《浏阳市补充耕地指标使用管理办法》规定，通过指标出让取得收入。

2) 盈利模式及业务经营情况

发行人的耕地指标交易业务的结算流程及盈利模式为：首先，完成国土部门的验证确认后在占补平衡系统中形成指标；其次，通过协议转让方式达成转让意向，受让人直接向浏阳文旅支付对应价款；最后，由浏阳文旅同指标登记部门发出转让申请，在占补平衡系统中内完成指标转让。

3) 合规性说明

耕地指标交易业务由发行人子公司浏阳文旅公司开展。浏阳市 2015 年被确定为全国 33 个农村土地制度改革试点县（市、区）之一，试点以来，浏阳市自然资源局充分利用政策优势，加大宣传力度、扎实推进集体土地入市工作。浏阳文旅响应上述试点政策，通过耕地指标交易盘活低效农村集体土地，激发村集体经济活力，促进乡村振兴。发行人耕地指标交

易业务不涉及土地储备工作，不存在与土地使用权出让收入挂钩，也不存在以项目所涉及的土地名义融资或变相融资的情形。发行人耕地指标交易业务具备合规性，发行人该板块业务不存在违反国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、财金[2018]23号文等文件和法律法规以及“六真”原则等要求的情形，符合国家有关政策。

4、水库让渡权业务

最近三年，发行人实现水库让渡权业务收入9,708.74万元、9,708.74万元和9,708.74万元，水库让渡权业务毛利率均为1.86%。

1) 业务模式

发行人水库让渡权业务由浏阳水利负责。浏阳水利承担了大量国有水库经营、维护职能。根据浏阳市人民政府《浏阳市人民政府同意将马尾皂水库等十一个水库划归浏阳市水利建设投资有限公司开发利用的批复》（浏政函[2011]349号），浏阳市人民政府向浏阳水利注入11座水库资产，评估价值为501,493.12万元。

浏阳水利下属11个水库的稳定有效运行不仅给浏阳水利带来多元化经济利益，也为浏阳市农田、水利事业做出突出贡献。为更好地发挥浏阳水利水库资产的经济效益和社会效益，2015年12月，浏阳水利与浏阳市财政局签署《水库经营管理权项目购买及运营管理协议》，浏阳市财政局购买浏阳水利下属11座水库的运营管理及收益权，具体包括蓄水排水、防洪应急、农田灌溉等，购买价格为每年10,000.00万元（含税），构成浏阳水利的水库让渡权业务收入。

2) 合规性说明

水库让渡权业务由发行人子公司浏阳水利开展。提供水库让渡权业务的11座水库系根据浏阳市人民政府《浏阳市人民政府同意将马尾皂水库等十一个水库划归浏阳市水利建设投资有限公司开发利用的批复》（浏政函[2011]349号）注入。2016年以前，注入的11座水库均由发浏阳水投直接经营管理，通过相关水库获取的收入主要包括售电收入、渔业养殖收入、房屋租赁收入以及水库运营的专项补贴等。2016年初，为理顺水库管理体制，加强水库管理，浏阳水投与浏阳市财政局签署《水库经营管理权项目购买及运营管理协议》，浏阳市财政局购买浏阳水投下属11座水库的运营管理及收益权，具体包括蓄水排水、防洪应急、农田灌溉等功能，以及发电、供水、养殖等经营性收益，购买价格为每年10,000.00万元（含税），构成发行人的水库让渡权业务收入。

截至本募集说明书出具之日，发行人该板块业务不存在违反国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、财金[2018]23号文等文件和法律法规以及“六真”原则等要求的情形，符合国家有关政策。

5、政策性住房业务

最近三年，发行人分别实现政策性住房业务收入476.04万元、7,741.61万元和11,829.23万元，政策性住房业务成本分别为842.00万元、6,318.96万元和9,874.49万元，分别实现毛利率-76.88%、18.38%和16.52%。

（1）业务模式

浏阳城建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。

截至 2021 年末，浏阳城建无在建安置房项目，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

浏阳城建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；项目建设完成销售安置房时，借记“银行存款”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。

（3）政策性住房业务开展情况

截至 2021 年末，浏阳城建已完工但尚未全部结算安置房项目 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。浏阳城建安置房项目计划总投资金额为 255,359.74 万元，已完成投资金额为 255,359.74 万元。

表 4-10 截至 2021 年末已完工但尚未全部结算保障房项目列表

单位：万元

项目名称	建设期间	总投资额	2021 年度已结转金额	未来两年投资计划	
				2022 年	2023 年
浏阳市百宜片区等六个安置房建设项目	2016-2019	104,578.16	2,871.43	-	-

项目名称	建设期间	总投资额	2021年度已结转金额	未来两年投资计划	
				2022年	2023年
浏阳市禧和片区等五个安置房建设项目	2016-2019	117,181.58	8,422.93	-	-
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	534.87	-	-
合计	-	255,359.74	11,829.23	-	-

浏阳城建政策性住房基本情况：

A、浏阳市百宜片区等六个安置房建设项目

该项目建设地点在浏阳市集里、关口、荷花街道范围内，为浏阳市百宜片区等六个安置房建设项目，主要建设内容包括商业、住宅、停车位、道路及广场、绿化、供配电、给排水、消防等附属配套设施。项目分为二期滚动开发建设，一期含五个子项目，分别为：百宜片区安置房、城东片区安置房一期、浦梓港安置房二期、丁家片区安置房一期及七子樟片区安置房一期；二期由一个子项目构成，为城东片区安置房二期。

B、浏阳市禧和片区等五个安置房建设项目

该项目建设地点位于浏阳市集里街道范围内，为浏阳市禧和片区等五个安置房建设项目，主要建设内容包括商业、住宅及地上停车位、道路及广场、绿化、供配电、给排水、消防等附属配套设施。项目分为二期滚动开发建设，一期建设包含禧和片区安置房和石霜路新屋岭安置房一期项目，二期建设包括道吾路安置房、石霜路新屋岭安置房二期和海威花园安置房五项目。

C、浏阳河中路征拆城东片区安置保障性房源建设项目

该项目位于复兴南路以南，翠园路以西，西侧紧靠城东安置区，北面

为翠园公园，由9栋高层和11栋多层组成。

6、自来水销售业务

最近三年，公司自来水销售业务收入分别为5,255.33万元、5,533.57万元和7,555.06万元，呈现增长的趋势，主要系浏阳市自来水有限公司（以下简称“自来水公司”）供水能力的增强以及当地经济发展及人口增长导致的供水需求的增加。自来水销售业务成本分别为3,712.32万元、3,253.03万元和4,014.68万元，实现自来水销售业务毛利率分别为29.36%、41.21%和46.86%。

公司自来水销售业务由浏阳水利子公司自来水公司负责。自来水公司是浏阳市供排水投资运营主体，对浏阳市区供排水设施投资、建设、运行、经营实施全面管理，主要负责浏阳市城区范围内的自来水供应，具有较强的区域专营性。

截至2021年末，自来水公司共有三座水厂，其中第一、二水厂引用地下水水源，随着城市建设发展和人口增长，现阶段两水厂已作为保养性和应急性水厂运行，暂不提供城市居民饮用水；而第三水厂为地表水，是目前浏阳市城区供水的主要来源，其水源为浏阳河，水源地位于浏阳市城区上游，距净水厂区较近，可充分满足自来水公司的生产需求。自来水公司通过下属的三水厂汲取水源后，按照自来水常规处理工艺进行过滤处理，再将符合标准的自来水输送到终端用户。根据三水厂水质检测报告，出厂水质良好，大部分水质指标能达到《生活饮用水卫生标准》（GB5497-2006），其中，浊度、氨氮、色度及铁锰等常规指标极低。自来水公司供水水源水质良好，达到国家颁发的《地表水环境质量标准》二类水质标准。

自来水公司拥有总供水管网320公里，14.3万台水表，日供水量11.5万吨。第三水厂自投产以来，已经完成了三期工程扩建，现在已达到20

万吨每日的供水能力。

根据《长沙市物价局关于调整浏阳市自来水价格和污水处理费的批复》（长价房〔2011〕11号）以及《浏阳市发展和改革局浏阳市财政局浏阳市水务局关于调整我市城市公共供水水资源费有关问题的通知》（浏发改价发〔2015〕3号），2015年3月1日起自来水公司执行以下水价标准：居民生活用水、非居民生活用水及特种行业用水价格分别为2.68元/吨、3.66元/吨和7.90元/吨（包含代收的污水处理费0.6元/吨、水资源费0.12元/吨）。

整体来看，公司自来水销售业务专营性较强，近年来业务发展稳定，对公司营业收入和利润形成一定补充。

（三）发行人区域内城市基础设施建设企业情况

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9家，分别为浏阳市城乡发展集团有限责任公司（发行人）、浏阳市城市建设集团有限公司（发行人全资子公司）、浏阳市水利建设投资有限公司（发行人全资子公司）、浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司（发行人全资子公司）、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、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。

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））保留发行人和浏阳市交通建设投资有限公司（以下简称“浏阳交投”）两家市级平台。发行人是浏阳市最重要、资产规模最大的城市基础设施建设主体，业务具有垄断性，主要负责浏阳市区范围内的基础设施建设、土地整理开发、重

点水利工程建设、耕地指标交易等业务，逐步形成城市建设、城市运营、乡村振兴、文旅投资、产业投资和金融投资六大板块业务。

浏阳交投主要负责浏阳市全市范围内的国省干线公路的建设以及交通运输服务。湖南金阳投资集团有限公司、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 4-12 浏阳市主要国有控股企业情况

序号	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	浏阳市城市建设集团有限公司	100,000.00	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	100.00%	1999.4.1
3	浏阳市水利建设投资有限公司	18,000.00	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	100.00%	2011.9.23
4	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	35,000.00	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	100.00%	2016.12.8
5	浏阳市交通建设投资有限公司	40,600.00	浏阳市国有资产事务中心	100.00%	2009.8.12
6	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
7	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
8	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
9	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

1、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：有限责任公司（国有独资）

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，是浏阳市最重要的城市基础设施建设主体，业务具有垄断性，主要负责浏阳市全市范围内（除浏阳经济技术开发区（高新技术产业开发区））的基础设施建设、土地整理开发、重点水利工程建设、耕地指标交易等业务，逐步形成城市建设、城市运营、乡村振兴、文旅投资、产业投资和金融投资六大板块业务。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人经审计的合并会计报表口径的资产总额 8,113,696.17 万元，负债总额 3,929,380.60 万元，所有者权益 4,184,315.57 万元；2021 年，公司实现营业收入 377,695.54 万元，净利润 72,280.56 万元。截至 2022 年 3 月末，发行人未经审计的合并会计报表口径的资产总额 8,413,789.37 万元，负债总额 4,195,830.81 万元，所有者权

益 4,217,958.57 万元，2022 年 1-3 月，公司实现营业收入 101,044.81 万元，实现净利润 27,607.40 万元。

2、浏阳市城市建设集团有限公司（浏阳市城乡发展集团有限责任公司全资子公司）

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（国有独资）

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2021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5,488,561.91万元，负债总额3,026,243.55万元，所有者权益（包含少数股东权益）2,462,318.37万元；2021年度，公司实现营业总收入222,228.84万元，净利润51,871.41万元。截至2022年3月末，浏阳城建未经审计的合并会计报表口径的资产总额5,555,622.10万元，负债总额3,026,473.30万元，所有者权益2,529,148.79万元，2022年1-3月，公司实现营业收入60,679.51万元，实现净利润24,598.23万元。

3、浏阳市水利建设投资有限公司（浏阳市城乡发展集团有限责任公司全资子公司）

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：浏阳市淮川街道人民东路60号

注册资本：18,000.00万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

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“浏阳水利”）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2021年12月31日，浏阳水利经审计合并会计报表口径的资产总额2,517,239.18万元，负债总额733,466.90万元，所有者权益（包含少数股东权益）1,783,772.28万元；2021年，公司实现营业收入118,625.09万元，净利润22,436.94万元。截至2022年3月末，浏阳水利未经审计的合并会计报表口径的资产总额2,633,236.39万元，负债总额847,161.41万元，所有者权益1,786,074.98万元，2022年1-3月，公司实现营业收入36,983.32万元，实现净利润2,304.86万元。

4、浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司（浏阳市城乡发展集团有限责任公司全资子公司）

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（国有独资）

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，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。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2021年12月31日，浏阳文旅经审计合并会计报表口径的资产总额614,719.17万元，负债总额316,051.59万元，所有者权益298,667.58万元；2021年，公司实现营业收入51,702.74万元，净利润6,897.89万元。截至2022年3月末，浏阳文旅未经审计的合并会计报表口径的资产总额671,718.19万元，负债总额371,808.73万元，所有者权益299,909.46万元，2022年1-3月，公司实现营业收入3,360.81万元，实现净利润1,244.89万元。

5、浏阳市交通建设投资有限公司

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：40,600.00万元

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“浏阳交投”）于2009年8月成立，主要负责浏阳市交通基础设施建设和交通运输服务。

截至 2021 年 12 月 31 日，浏阳交投经审计合并会计报表口径的资产总额 960,056.51 万元，负债总额 592,294.11 万元，所有者权益（包含少数股东权益）367,762.40 万元；2021 年度，公司实现营业收入 73,302.95 万元，净利润 9,591.92 万元。截至 2022 年 3 月末，浏阳交投未经审计的合并会计报表口径的资产总额 1,135,651.45 万元，负债总额 710,902.20 万元，所有者权益 424,749.25 万元，2022 年 1-3 月，公司实现营业收入 36,138.45 万元，实现净利润 3,520.08 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：有限责任公司（国有独资）

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（以下简称“金阳投”）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 2021 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 4,623,379.67 万元，负债总额 2,433,102.24 万元，所有者权益 2,190,277.43 万元；2021 年，公司实现营业收入 285,602.02 万元，净利润 47,279.06 万元。截至 2022 年 3 月末，金阳投未经审计的合并会计报表口径的资产总额 4,733,882.63 万元，负债总额 2,512,606.04 万元，所有者权益 2,221,276.59 万元，2022 年 1-3 月，公司实现营业收入 66,139.51 万元，实现净利润 30,999.16 万元。

7、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：有限责任公司（国有独资）

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和；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，管理及运营和市中心重点项目建设。

截至2021年12月31日，湖南金阳新城建设发展集团有限公司（以下简称“金发集团”）经审计的合并会计报表口径的资产总额3,332,303.67万元，负债总额1,602,352.49万元，所有者权益（包含少数股东权益）1,729,951.18万元；2021年，公司实现营业收入118,268.98万元，净利润21,364.36万元。截至2022年3月末，金发集团未经审计的合并会计报表口径的资产总额3,434,361.99万元，负债总额1,707,255.60万元，所有者权益1,727,106.39万元，2022年1-3月，公司实现营业收入2,084.23万元，实现净利润-2,844.80万元。

8、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：有限责任公司（国有独资）

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2021年12月31日，浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司（以下简称“浏阳产建投”）经审计的合并会计报表口径的资产总额1,620,243.74万元，负债总额829,571.98万元，所有者权益（包含少数股东权益）790,671.76万元；2021年，公司实现营业收入131,533.37万元，净利润14,697.97万元。截至2022年3月末，浏阳产建投未经审计的合并会计报表口径的资产总额1,568,695.50万元，负债总额773,489.39万元，所有者权益795,206.10万元，2022年1-3月，公司实现营业收入34,829.07万元，实现净利润6,534.34万元。

9、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：有限责任公司（国有独资）

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2021年12月31日，浏阳市广宇建设投资开发有限公司（以下简称“浏阳广宇”）经审计的合并会计报表口径的资产总额793,794.01万元，负债总额108,620.54万元，所有者权益（包含少数股东权益）685,173.47万元；2021年，公司实现营业收入37,322.93万元，净利润6,890.50万元。截至2022年3月末，浏阳广宇未经审计的合并会计报表口径的资产总额795,772.55万元，负债总额109,521.87万元，所有者权益686,250.68万元，2022年1-3月，公司实现营业收入3,345.81万元，实现净利润1,077.20万元。

（四）发行人所在地企业发债情况

截至2022年6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8家，合计总发债规模485.40亿元（尚在存续期内的），存续余额423.75亿元。

从发行品种来看，浏阳市共存续企业债100.65亿元、定向工具43.00亿元，一般中期票据108.90亿元、私募公司债149.20亿元、一般短期融资券22.00亿元。

表 4-13 浏阳市地区存续期债券发行情况

单位：亿元

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	22 金阳投资 PPN001	湖南金阳投资集团有限公司	2022/6/21	4.89%	定向工具	5.00	5.00
2	22 金阳新城 MTN002	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	2022/6/20	4.25%	一般中期票据	3.00	3.00
3	22 金阳新城 02	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	2022/6/17	4.26%	专项企业债	4.00	4.00
4	22 浏阳城建 01	浏阳市城市建设集团有限公司	2022/6/9	3.84%	专项企业债	7.00	7.00
5	22 浏阳城乡 MTN003	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	2022/6/8	3.40%	一般中期票据	6.00	6.00
6	22 金阳集团债 02	湖南金阳投资集团有限公司	2022/6/1	4.50%	一般企业债	11.80	11.80
7	22 产建专项 01	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2022/4/29	5.50%	专项企业债	8.00	8.00
8	22 浏阳城乡 MTN002	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	2022/4/21	3.57%	一般中期票据	5.00	5.00
9	22 浏阳城乡 MTN001	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	2022/3/28	3.90%	一般中期票据	7.00	7.00
10	22 浏阳交投 01	浏阳市交通建设投资有限公司	2022/3/28	3.95%	专项企业债	7.00	7.00
11	22 金阳新城 MTN001	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	2022/3/25	4.70%	一般中期票据	5.00	5.00
12	22 浏阳城建 01	浏阳市城市建设集团有限公司	2022/3/3	3.87%	专项企业债	7.00	7.00
13	22 浏阳水利 PPN001	浏阳市水利建设投资有限公司	2022/2/10	3.90%	定向工具	5.00	5.00
14	22 金阳集团债 01	湖南金阳投资集团有限公司	2022/1/25	5.10%	一般企业债	10.00	10.00
15	22 浏水 01	浏阳市水利建设投资有限公司	2022/1/20	3.90%	私募债	8.00	8.00
16	22 金阳新城 01	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	2022/1/18	5.06%	专项企业债	6.00	6.00
17	22 金阳投资 CP001	湖南金阳投资集团有限公司	2022/1/14	4.00%	一般短期融资券	10.00	10.00
18	21 浏阳城建 01	浏阳市城市建设集团有限公司	2021/12/24	4.08%	专项企业债券	5.00	5.00

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
19	21 金阳投资 CP001	湖南金阳投资集团有限公司	2021/12/17	4.28%	一般短期融资券	5.00	5.00
20	21 浏水 02	浏阳市水利建设投资有限公司	2021/11/30	4.10%	私募债	4.00	4.00
21	21 金阳新城 MTN001	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	2021/11/26	5.35%	一般中期票据	5.00	5.00
22	21 金阳投资 MTN002	湖南金阳投资集团有限公司	2021/11/22	5.50%	一般中期票据	10.00	10.00
23	21 浏阳现代 CP001	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	2021/10/29	5.00%	一般短期融资券	5.00	5.00
24	21 金发 02	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	2021/10/19	5.60%	私募债	4.00	4.00
25	21 金阳投资 MTN001	湖南金阳投资集团有限公司	2021/9/29	5.70%	一般中期票据	10.00	10.00
26	21 金阳 02	湖南金阳投资集团有限公司	2021/9/16	6.00%	私募债	9.20	9.20
27	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
28	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
29	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
30	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
31	21 金阳 01	湖南金阳投资集团有限公司	2021/7/27	5.67%	私募债	5.00	5.00
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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

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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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

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
59	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
60	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
61	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	7.05
62	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
63	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%	专项企业债	9.00	5.40
64	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%	专项企业债	9.00	3.60
65	16 浏阳城建债	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	4.40
66	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
67	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	2.20
68	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	1.80
69	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	3.00
合计	-	-	-	-	-	485.40	423.75

截至2022年7月末，发行人合并口径债券余额为191.45亿元，其中企业债券余额为34.45亿元。

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

（五）发行人所在行业的现状和前景

1、土地开发与整理行业的现状和前景

（1）我国土地开发与整理行业现状和前景

土地开发与整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。通过对土地开发整理工作的开展，能够实现土地开发、环境保护、经济建设以及社会建设的协调发展，最终获取到更大的经济效益与社会效益。

在耕地后备资源匮乏的背景下，土地开发整理能够实现对有效耕地面积的扩大，从而确保耕地动态平衡，实现对耕地矛盾的缓解，对于当前我国的可持续发展而言有着重要意义。除了要对耕地进行开发之外，还要对居民建设用地展开整理，从而确保社会与生态的和谐发展，为我国带来更好的经济效益与社会效益。

随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发与整理行业也在不断地壮大，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，能够实现土地资源的保值增值。总体来看，土地开发整理业务是需求稳定、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，土地开发整理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

浏阳市地处湘赣边界，湖南东部偏北，古为“吴楚咽喉”，是省会长沙副中心和湘赣边区域性中心城市。作为长沙“一体两翼”的东部引擎，浏阳综合发展实力跃居百强县第9位。地势东北高，西南低，山体脉络清楚，谷岭平行相间，市域面积达5,007.75平方千米，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%，呈现出山地较多，平原较少的特点，林地为主要的土地利用类型。

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》”），农用地面积为445,776.37公顷，占全市土地总面积的89.20%，其中耕地面积77,663.74公顷，占15.54%；建设用地面积43,460.49公顷，占土地总面积的8.70%；未利用地面积10,498.39公顷，占土地总面积的2.10%。

按照《土地利用规划》确定的目标和任务，浏阳市将优先保护耕地和基本农田面积，保障基础设施建设用地，优化城乡建设用地布局，拓展城乡生产和绿色空间，构建土地利用景观风貌。规划到2020年，全市农用地面积减少到445,538.21公顷，占土地总面积的比重由2014年的89.85%下降到2020年的89.15%；建设用地总规模增加到43,384.14公顷，占土地总面积的比重由2014年的7.78%上升到2020年的8.68%。综上分析，浏阳市土地开发与整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

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1.50%-2.20%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70.00%。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518,907.00亿元，较2019年增长2.90%。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优势，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）浏阳市工程建设行业现状和前景

近年来，浏阳市经济快速持续发展，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。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。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，浏阳市工程建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

展望“十四五”，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，浏阳将在更高层次、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、耕地指标行业现状和前景

（1）我国耕地指标行业现状和前景

耕地是最宝贵的农业资源、最重要的生产要素，在我国人多地少的基本国情下，耕地在承载庞大人口、推动经济发展和维护社会稳定方面作出

了巨大贡献。为开展耕地保护，目前国家实行“耕地占补平衡”政策，即由《土地管理法》规定的国家实行占用耕地补偿制度，非农建设经批准占用耕地要按照“占多少，补多少”的原则，补充数量和质量相当的耕地。耕地“占补平衡”指标，由国土资源局负责统一协调、落实。每年年初，市国土资源局分析预测市及各区非农业占用耕地量，并会同市财政局与县（市）协商确定耕地“占补平衡”指标的调剂价格，报市政府同意后，将耕地“占补平衡”指标和所需计划下达各区，并与有关县（市）签订复垦项目协议；将各地耕地占补平衡的具体做法及价格下发。在这种政策环境下，是否能够获取耕地指标主要取决于当地政府决策。

（2）浏阳市耕地指标行业现状和前景

浏阳市城乡发展有限责任公司具有充足的耕地指标资源，主要受让当地的花炮企业及配套企业、乡镇的中小型企业、园区平台企业、市内有土地平整出让业务的平台企业。

公司耕地指标交易业务由文旅公司负责。耕地指标交易包括集体土地入市及国有土地占补两类。实际运作中，文旅公司针对不同指标项目与各乡镇签订具体实施协议，由文旅公司筹集资金对指标项目进行投资，各乡镇向浏阳市自然资源局申请实施项目、报湖南省自然资源厅批复同意后负责实际项目建设，待项目完工验收后由文旅公司出资收购该项目指标，后依据《浏阳市补充耕地指标使用管理办法》通过指标出让取得收入。

综上所述，充足的耕地指标资源、对耕地指标所有权与控制权的独立性以及先进的资金封闭管理措施保障了发行人在行业中较为领先的地位。

（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，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。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，2019至2021年浏阳市分别实现地区生产总值1,408.80亿元、1,493.00亿元和1,616.60亿元，同比分别增长9.20%、4.70%和7.30%，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 60.00%左右，在国内和国外的市场占有率均已达到 50.00%以上。

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 100.00 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 50.00 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 1.80 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 2.50 万亩，将建成花木基地 3.00 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。

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。2019年-2021年浏阳市地区生产总值、财政总收入与一般公共预算收入情况如下表：

表 4-14 最近三年浏阳市财政经济指标汇总表

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
2019年	1,408.80	128.40	80.21
2020年	1,493.00	128.76	93.44
2021年	1,616.60	145.36	104.26

资料来源：2019-2021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，2019年至2021年，浏阳市分别实现地区生产总值1,408.80亿元、1,493.00亿元和1,616.60亿元，同比分别增长9.20%、4.70%和7.30%。浏阳市经济总量在长沙市各区、县（市）中排名靠前，2021年全市地区生产总值（GDP）达1,616.60亿元，同比增长7.30%；其中，第一产业增加值130.20亿元，同比增长9.60%；第二产业增加值840.90亿元，同比增长6.40%；第三产业增加值645.50亿元，同比增长7.90%；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。2021年，全市实现工业增加值增长6.70%。根据中郡研究所发布的《2021县域经济与县域发展检测评估报告》显示，浏阳市位列全国县域经济与县域综合发展第8位。

2019年至2021年，浏阳市分别完成一般公共预算收入128.40亿元、128.76亿元和145.36亿元，分别实现地方一般财政预算收入80.21亿元、93.44亿元和104.26亿元。

3、发行人所具备的竞争优势

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，是浏阳市土地整理开发、工程建设的主要平台，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。

（1）区位优势

发行人地处浏阳市，隶属于湖南省省会长沙市，位于湖南东部偏北，东邻江西省铜鼓、万载、宜春；南接江西省萍乡及湖南省醴陵、株洲；西倚省会长沙；北界岳阳市平江。处于长沙、株洲、湘潭三市“金三角”地带，地理位置非常优越。浏阳是湖南省县级市，是长江经济带重要战略支点和湘赣边区域性中心城市，毗邻黄花国际机场和武广高铁长沙南站，距省会长沙 60 公里，距黄花国际机场 40 公里，距京珠高速公路 50 公里，长浏、大浏、平汝高速贯穿全境，域内高速公路总里程达 227.3 公里，居湖南省县（市）第 1 位。随着金阳大道建成通车、经开区融长公交启动运行，浏阳全面融入省会长沙“半小时经济圈”。渝长厦高铁、长浏城际即将上马建设，浏阳正迎来“轨道交通时代”，“对外大开放、对内大循环”的区位优势日益凸显。随着国家“一带一路”、长江经济带、湘赣开放合作试验区建设加速推进，黄花机场 T3 航站楼、金阳新城建设全面提速，这为浏阳经济发展提供了重大机遇和广阔空间，浏阳的战略区位将更加优越。2020 年浏阳市完成一般公共预算收入 93.44 亿元，同比增长 5.33%，浏阳市财政实力雄厚，发行人未来业务开展前景良好。

（2）业务发展前景广阔

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、土地开发整理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，同时接受浏阳市花炮文化城委托，统一负责浏阳市范围内的土地开发整理，发行人业务相对稳定，持续盈利能力

力较强。随着浏阳市经济的快速发展，发行人的行业垄断优势将进一步显现。

发行人业务相对稳定，持续盈利能力较强。随着浏阳市基础设施开发建设的不断深入、当地经济发展水平的不断提高，发行人未来基础设施代建业务将持续稳定增长，公司的业务量和效益也将同步增加。发行人作为浏阳市的基础设施的重要主体，在基础设施建设业务方面具有很大的优势。发行人耕地指标业务、自来水销售业务、水库让渡权业务、保障性住房销售业务对发行人营业收入构成良好的补充。

（3）政策支持优势

发行人是浏阳市最主要的城市基础设施建设主体以及土地整理开发业务主体，获得了浏阳市政府及有关部门的有力支持。最近三年，发行人分别收到政府补助 24,194.31 万元、21,028.37 万元和 20,226.78 万元。

发行人在业务开展过程中一直和政府相关部门保持着良好的合作关系，并努力做好所开发区域市政基础设施建设、土地整理开发业务等。

4、发行人经营目标及战略

发行人“十四五”在“争一流、创领先”和建设“AAA”企业的总体目标下，发展战略概括为“1426”，即：坚守“一个”基本定位，围绕“四个”战略任务，发力“两个”转型方向，壮大“六大”重点产业，最终实现发行人“十四五”跨越式发展和可持续发展。一个战略定位：城乡发展综合服务商；四个基本任务：夯基础、谋转型、促高效、惠民生；两个业务转型方向：“全生命周期城乡综合服务”和“国有资本投资运营服务”；六大重点产业：城乡开发、城乡建设、城乡服务、文化旅游、资源与供应链服务、产业投资与金融服务。

到 2025 年，主要发展指标如下：

（1）经营指标：总资产超 1000.00 亿元；营收达 55.00 亿元；利润超 10.00 亿元，资产负债率<50.00%，净资产收益率 1.50%。

（2）产业结构：到建立较为完善、可持续发展的产业体系，六大产业集群基本成型，实现土地及基础设施建设类业务以外多元业务收入占比超过 36.00%，利润贡献超过 25.00%。

（3）人力资源：在专业技术、企业管理等重大方面实施人才倍增计划，将聚集超过 50 名以上行业中高级人才。人才梯次结构、专业能力满足发行人发展需要。2025 年员工人均工资总额力争超 20.00 万元，较 2020 年提升 25.00%。

第五条 发行人财务情况

本节中信息主要摘自发行人财务报告，发行人2019年度、2020年度和2021年度的财务会计数据摘自发行人经审计财务报告，发行人2022年1-6月财务数据未经审计。投资者可于本募集说明书披露的查阅地点查阅。

本节的财务会计数据及有关指标反映了发行人最近三年的财务状况、经营成果和现金流量情况。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2019年度、2020年度和2021年度财务报告出具了众环审字（2022）1110137号标准无保留意见审计报告，发行人2022年1-6月财务数据未经审计。本募集说明书中的财务数据来源于发行人2019-2021年度审计报告以及2022年1-6月未经审计财务报表。2019-2021年度审计报告包括2021年12月31日、2020年12月31日和2019年12月31日的模拟合并资产负债表，2021年度、2020年度和2019年度的模拟合并利润表、模拟合并现金流量表，以及模拟财务报表附注。公允反映了公司基于财务报表编制基础于2021年12月31日和2020年12月31日合并及公司财务状况、2019年12月31日的模拟合并财务状况，2021年度以及2020年度合并及公司经营成果和现金流量，2019年度的模拟合并经营成果和现金流量。

如无特别说明，本节引用的财务数据分别引自公司经审计的2019年度、2020年度、2021年度财务报告以及2022年1-6月未经审计财务报表。

审计报告事项说明：

（一）会计政策变更说明

1、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则

第23号—金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号—套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新金融工具准则。

经公司董事会决议通过，公司于2021年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。对公司报表无影响，对公司合并报表的影响如下表：

表 5-1 新金融工具准则对公司合并报表影响表

单位：万元

项 目	2020年12月31日 (变更前)	重分类	2021年1月1日 (变更后)
可供出售金融资产 (原准则)	362,212.54	-	-
减：转出至其他权益 工具投资	-	267,495.54	-
减：转出至其他债权 投资	-	94,717.00	-
按新金融工具准则列 示的余额	-		-
加：自可供出售金融 资产（原准则）转入	-	267,495.54	-
加：自可供出售金融 资产（原准则）转入	-	94,717.00	-
按新金融工具准则列 示的余额	-	-	362,212.54

2、执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号—收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司董事会决议通过，公司于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认

模型。为执行新收入准则，公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，公司选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间年初（即2020年1月1日）之前或2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期年初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

公司将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目和“其他流动负债”项目列报。

对2021年1月1日财务报表的影响：

表 5-2 新收入准则对公司报表影响表

单位：万元

报表项目	2020年12月31日（变更前）金额		2021年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	66,227.10	-	141.61	-
合同负债	-	-	65,430.76	-
其他非流动负债	-	-	654.73	-

3、执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号—租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。经本公司董事会决议通过，公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期年初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

上述会计政策变更对2021年1月1日财务报表无影响。

（二）会计估计变更说明

公司在本年度内无会计估计变更事项。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人最近三年财务报表主要数据

表 5-3 发行人最近三年及一期合并财务报表主要财务数据

单位：万元

项目	2022年6月末 /2022年1-6月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
资产总计	8,562,169.89	8,113,696.17	6,590,044.52	5,401,048.02
其中：流动资产	7,021,032.34	6,579,670.76	5,245,444.65	4,669,688.44
负债合计	4,322,701.97	3,929,380.60	3,253,463.92	2,456,721.80
其中：流动负债	1,422,300.30	1,313,222.44	1,290,043.91	984,905.18
所有者权益合计	4,239,467.93	4,184,315.57	3,336,580.61	2,944,326.22
营业总收入	200,093.71	377,695.54	338,526.95	362,651.79
营业利润	47,218.92	71,890.99	58,369.78	69,857.27
净利润	47,332.64	72,280.56	57,373.81	69,908.69
经营活动现金流入	556,681.43	739,907.99	963,133.08	653,312.77
经营活动产生的现金流量净额	-29,730.12	-223,123.25	-230,701.87	4,860.59
投资活动产生的现金流量净额	-14,828.10	-177,345.68	-437,655.70	-160,129.77
筹资活动产生的现金流量净额	174,223.57	437,587.33	633,276.10	211,291.51

项目	2022年6月末 /2022年1-6月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
现金及现金等价物净增加额	129,665.34	37,118.40	-35,081.47	56,022.33

（二）发行人最近三年及一期主要财务指标

表 5-4 发行人最近三年及一期合并财务报表主要财务指标

财务指标	2022年6月末 /2022年1-6月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
流动比率（倍）	4.94	5.01	4.07	4.74
速动比率（倍）	0.93	0.76	0.72	1.52
资产负债率（%）	50.49	48.43	49.37	45.49
应收账款周转率（次/年）	1.21	3.28	1.48	1.33
存货周转率（次/年）	0.03	0.06	0.07	0.10
总资产周转率（次/年）	0.02	0.05	0.06	0.07
毛利率（%）	25.05	22.45	18.46	15.96
EBITDA（万元）	-	93,948.02	74,128.43	87,360.10
EBITDA利息保障倍数 （倍）	-	0.53	0.58	0.97
净资产收益率（%）	0.57	1.92	1.83	2.55
总资产收益率（%）	1.12	0.98	0.96	1.43

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、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*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〕×100%

11、总资产收益率=净利润/〔（期初总资产+期末总资产）/2〕×100%

（三）发行人经审计的 2019-2021 年财务报表以及未经审计的 2022 年 1-6 月财务数据（见附表二、三、四）及合并范围的变化

1、2020年合并报表发生变化情况：

2020年新纳入合并范围的主体如下：

序号	公司名称	取得方式
1	浏阳市水利建设投资有限公司	划拨
2	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	划拨
3	浏阳市城市建设集团有限责任公司	划拨
4	浏阳市浏发中石化能源有限公司	投资设立

2020年度发行人不存在不再纳入合并报表范围的子公司。

2、2021年合并报表发生变化情况：

2021年新纳入合并范围的主体如下：

序号	公司名称	取得方式
1	长沙浏河拍卖有限公司	划拨

2021年度发行人不存在不再纳入合并报表范围的子公司。

3、2022年1-6月合并报表发生变化情况：

2022年1-6月新纳入合并范围的主体如下：

序号	公司名称	取得方式
1	浏阳市新型智慧城市建设投资有限公司	新设

2022年1-6月发行人不存在不再纳入合并报表范围的子公司。

（四）发行人财务分析

最近三年及一期末，发行人合并口径资产总额分别为 5,401,048.02 万元、6,590,044.52 万元、8,113,696.17 万元和 8,562,169.89 万元，合并口径负债总额分别为 2,456,721.80 万元、3,253,463.92 万元、3,929,380.60 万元和 4,322,701.97 万元，所有者权益分别为 2,944,326.22 万元、3,336,580.61 万元、4,184,315.57 万元和 4,239,467.93 万元。最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 362,651.79 万元、338,526.95 万元、377,695.54 万元和

200,093.71 万元；净利润 69,908.69 万元、57,373.81 万元、72,280.56 万元和 47,332.64 万元。最近三年及一期末，发行人的资产负债率为 45.49%、49.37%、48.43%和 50.49%。

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偏低水平，风险总体可控。

1、偿债能力分析

表5-5 发行人最近三年主要偿债能力指标

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
流动资产（万元）	6,579,670.76	5,245,444.65	4,669,688.44
流动负债（万元）	1,313,222.44	1,290,043.91	984,905.18
净利润（万元）	72,280.56	57,373.81	69,908.69
资产负债率（%）	48.43	49.37	45.49
流动比率（倍）	5.01	4.07	4.74
速动比率（倍）	0.76	0.72	1.52
EBITDA（万元）	93,948.02	74,128.43	87,360.10
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.53	0.58	0.97

注：

- 1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 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)

(1) 短期偿债能力

最近三年末，发行人的流动比率分别为 4.74 倍、4.07 倍和 5.01 倍，发行人流动比率维持在较高的水平，速动比率分别为 1.52 倍、0.72 倍和 0.76 倍，受到存货余额较大的影响，最近两年发行人速动比率小于 1 但维持在行业平均水平，发行人短期偿债能力较强。

(2) 长期偿债能力方面

最近三年末，发行人资产负债率分别为 45.49%、49.37%和 48.43%，发行人资产负债率整体处于较低水平。近几年由于公司项目投资较多，各项资本性支出较大，导致资产负债率呈现波动上升趋势。

最近三年，公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.97 倍、0.58 倍和 0.53 倍。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。

从偿债能力指标来看，报告期内尽管公司债务规模处于较高水平，但公司举债主要用于基础设施建设、土地整理开发等。未来，随着公司在建代建工程项目、土地整理开发项目实现资金回流，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5-6 发行人最近三年主要营运能力指标

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
资产总计（万元）	8,113,696.17	6,590,044.52	5,401,048.02
应收账款（万元）	128,299.06	101,660.15	356,611.52
存货（万元）	5,577,240.38	4,321,337.60	3,171,999.87
营业收入（万元）	377,695.54	338,526.95	362,651.79
营业成本（万元）	292,918.64	276,030.23	304,783.44
应收账款周转率（次/年）	3.28	1.48	1.33
存货周转率（次/年）	0.06	0.07	0.10
总资产周转率（次/年）	0.05	0.06	0.07

注：

- 1、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〕
- 2、存货周转率=营业成本/〔（期初存货净额+期末存货净额）/2〕
- 3、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〕

随着发行人业务的开展，发行人最近三年的营业收入保持基本增长趋势。最近三年，发行人分别实现营业收入 362,651.79 万元、338,526.95 万

元和 377,695.54 万元。预计随着浏阳市经济水平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。

最近三年，发行人的应收账款周转率分别为 1.33 次/年、1.48 次/年和 3.28 次/年。报告期内，发行人应收账款周转率呈现上升的趋势，主要系发行人营业收入增加幅度大于应收账款增加幅度，且发行人应收账款回款有所增加。

最近三年，发行人的存货周转率分别为 0.10 次/年、0.07 次/年和 0.06 次/年，发行人存货周转率较低主要系发行人存货余额逐年增加。发行人存量土地较多且项目周期较长，导致其存货周转率始终维持在一个较低的水平。

最近三年，发行人的总资产周转率分别为 0.07 次/年、0.06 次/年和 0.05 次/年，处于较低水平，主要是系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规模相对较小。

发行人应收账款周转率、存货周转率以及总资产周转率均较小主要系发行人主营业务性质决定，城市基础设施建设业务和土地整理开发业务前期投资金额大、建设周期长、资金回收期长导致了发行人资产规模较大。

未来，随着发行人开展多元化经营，发行人营运能力将得以进一步改善。

3、盈利能力分析

发行人作为浏阳市基础设施建设的第一大主体，负责浏阳市城区内全部基础设施项目投资，主营业务板块包括土地开发、工程建设等业务。

(1) 发行人最近三年经营情况

最近三年，发行人分别实现营业收入 362,651.79 万元、338,526.95 万元和 377,695.54 万元，分别实现主营业务收入 361,392.38 万元、337,017.41 万元和 375,242.36 万元。2020 年度，发行人实现主营业务收入较 2019 年度减少 24,374.97 万元，降幅为 6.74%，主要系工程建设业务收入减少所致。2021 年度，发行人实现主营业务收入较 2020 年度增加 38,224.95 万元，增幅为 11.34%，主要系工程建设业务收入、耕地指标交易收入和渣土运输收入有所增长所致。

最近三年，发行人土地开发业务收入分别为 103,003.03 万元、161,168.65 万元和 154,826.04 万元，占主营业务收入的比重分别为 28.50%、47.82%和 41.26%；土地开发业务成本分别为 78,818.63 万元、126,324.38 万元和 105,083.38 万元，占主营业务成本的比重分别为 25.89%、45.90%和 35.98%。报告期内，发行人土地开发业务收入呈现波动增长的趋势。

最近三年，发行人工程建设业务收入分别为 198,143.90 万元、109,955.50 万元和 129,570.67 万元，占主营业务收入的比重分别为 54.83%、32.63%和 34.53%；工程建设业务成本分别为 176,589.19 万元、96,411.22 万元及和 112,219.26 万元，占主营业务成本的比重分别为 58.01%、35.03%和 38.43%。2019 年该板块业务收入及成本增长幅度较大，2020 年下降幅度较大，波动主要系工程建设业务的项目建设周期影响所致。

最近三年，发行人工程建设板块业务毛利率分别为 10.88%、12.32%和 13.39%，工程建设板块业务毛利率波动主要系子公司浏阳城建、浏阳水利项目基础设施项目建设进度以及收入加成比例不同所致。

最近三年，发行人的主营业务成本分别为 304,405.91 万元、275,232.21 万元和 292,034.80 万元，变动趋势与主营业务收入的变动趋势基本一致。

最近三年，发行人的主营业务毛利润分别为 56,986.47 万元、61,785.20 万元和 83,207.56 万元，发行人毛利润主要来源于土地开发业务和工程建设业务，两个业务板块合计毛利润占当期主营业务毛利润的比例分别为 80.26%、78.32%和 80.63%。

报告期内，发行人的主营业务毛利率分别为 15.77%、18.33%和 22.17%。发行人整体毛利润呈现稳定增长的趋势。

最近三年，发行人各业务板块业务收入、业务成本、毛利润以及毛利润率构成情况如下：

表5-7 发行人最近三年主营业务收入来源具体构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发业务	154,826.04	41.26	161,168.65	47.82	103,003.03	28.50
工程建设业务	129,570.67	34.53	109,955.50	32.63	198,143.90	54.83
耕地指标出业务	35,911.06	9.57	24,840.56	7.37	29,752.08	8.23
水库让渡权业务	9,708.74	2.59	9,708.74	2.88	9,708.74	2.69
政策性住房销售业务	11,829.23	3.15	7,741.61	2.30	476.04	0.13
安装业务	6,462.07	1.72	6,001.83	1.78	5,954.94	1.65
自来水销售业务	7,555.06	2.01	5,533.57	1.64	5,255.33	1.45
供电、供水收入	4,605.99	1.23	4,689.30	1.39	4,334.49	1.20
渣土运输收入	8,687.70	2.32	3,268.36	0.97	0.00	0.00
物业收入	3,097.48	0.83	2,854.49	0.85	2,654.62	0.73
停车场收入	957.26	0.26	894.10	0.27	549.55	0.15
自来水管、工程收入	-	-	157.59	0.05	281.44	0.08
成品油销售收入	1,037.04	0.28	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	994.04	0.26	203.10	0.06	1,278.22	0.35
合计	375,242.36	100.00	337,017.41	100.00	361,392.38	100.00

表5-8 发行人最近三年主营业成本来源具体构成情况

单位：万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地开发业务	105,083.38	35.98	126,324.38	45.90	78,818.63	25.89
工程建设业务	112,219.26	38.43	96,411.22	35.03	176,589.19	58.01
耕地指标出业务	34,171.30	11.70	19,700.27	7.16	21,960.75	7.21
水库让渡权业务	9,528.37	3.26	9,528.37	3.46	9,528.37	3.13
政策性住房销售业务	9,874.49	3.38	6,318.96	2.30	842.00	0.28
安装业务	4,954.75	1.70	4,368.90	1.59	5,335.81	1.75
自来水销售业务	4,014.68	1.37	3,253.03	1.18	3,712.32	1.22
供电、供水业务	3,099.26	1.06	3,329.27	1.21	2,964.04	0.97
渣土运输收入	3,751.28	1.28	2,110.16	0.77	0.00	0.00
物业业务	2,426.73	0.83	2,292.99	0.83	2,331.69	0.77
停车场业务	1,289.36	0.44	1,332.89	0.48	733.07	0.24
自来水管道的、工程业务	0.00	0.00	13.34	0.00	313.49	0.10
成品油销售业务	999.71	0.34	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	622.24	0.21	248.42	0.09	1,276.54	0.42
合计	292,034.80	100.00	275,232.21	100.00	304,405.91	100.00

表5-9 发行人最近三年主营业务毛利润和毛利率具体构成情况

单位：万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
土地开发	49,742.66	32.13	34,844.26	21.62	24,184.40	23.48
工程建设	17,351.41	13.39	13,544.28	12.32	21,554.71	10.88
耕地指标交易	1,739.76	4.84	5,140.29	20.69	7,791.33	26.19
水库让渡权	180.37	1.86	180.37	1.86	180.37	1.86
政策性住房销售	1,954.74	16.52	1,422.65	18.38	-365.96	-76.88
安装费	1,507.32	23.33	1,632.93	27.21	619.13	10.40
自来水销售	3,540.37	46.86	2,280.55	41.21	1,543.01	29.36
供电、供水收入	1,506.73	32.71	1,360.03	29.00	1,370.45	31.62
渣土运输收入	4,936.41	56.82	1,158.20	35.44	0.00	0.00
物业收入	670.75	21.65	561.50	19.67	322.93	12.16
停车场收入	-332.10	-34.69	-438.79	-49.08	-183.53	-33.40
自来水管道的、工程收入	0.00	0.00	144.25	91.54	-32.04	-11.39

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
成品油销售收入	37.33	3.60	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	371.80	37.40	-45.33	-22.32	1.67	0.13
合计	83,207.56	22.17	61,785.20	18.33	56,986.48	15.77

(4) 发行人主要盈利能力指标分析

表5-10 发行人最近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利润总额	73,467.76	58,116.08	69,848.69
营业外收入	1,690.62	127.06	117.63
净利润	72,280.56	57,373.81	69,908.69
营业毛利率	22.45	18.46	15.96
净资产收益率	1.92	1.83	2.55
总资产收益率	0.98	0.96	1.43
其他收益	20,226.27	20,906.12	24,118.79

注：

- 1、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×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%

最近三年，发行人分别实现利润总额 69,848.69 万元、58,116.08 万元和 73,467.76 万元；净利润 69,908.69 万元、57,373.81 万元和 72,280.56 万元。发行人利润总额和净利润较高，显示出发行人较强的盈利能力。最近三年，发行人营业外收入分别为 117.63 万元、127.06 万元和 1,690.62 万元；发行人其他收益分别为 24,118.79 万元、20,906.12 万元和 20,226.27 万元，占同期净利润的比例分别为 34.53%、36.44%和 27.98%。发行人营业外收入主要为政府补贴

与其它收益主要为政府补贴，具体如下所示：

表5-11 最近三年发行人营业外收入构成情况表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产毁损报废利得	0.01	0.10	0.01
与企业日常活动无关的政府补助	0.51	122.25	75.52
罚款和违约金	1,600.78	0.00	0.00
其他	89.32	4.71	42.10
合计	1,690.62	127.06	117.63

表5-12 最近三年发行人其它收益构成情况表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
与日常活动相关的政府补助	20,226.27	20,906.12	24,118.79
合计	20,226.27	20,906.12	24,118.79

最近三年，发行人总资产收益率分别为 1.43%、0.96%和 0.98%；净资产收益率分别为 2.55%、1.83%和 1.92%。最近三年，发行人的净资产收益率和总资产收益率呈现波动下降的趋势，主要系发行人总资产与净资产增加较多。发行人最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，随着发行人业务规模的稳步增长，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、期间费用分析

表5-13 发行人最近三年期间费用构成情况表

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	249.86	1.17%	178.88	1.16%	119.82	1.08%
管理费用	20,452.31	95.72%	13,556.80	88.29%	9,933.74	89.40%
财务费用	665.20	3.11%	1,619.51	10.55%	1,058.84	9.53%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	21,367.37	100.00%	15,355.19	100.00%	11,112.40	100.00%
占营业收入比重	5.66%		4.54%		3.06%	

最近三年，公司销售费用分别为 119.82 万元、178.88 万元和 249.86 万元，销售费用占期间费用的比例分别为 1.08%、1.16%和 1.17%，整体规模较小。最近三年，公司管理费用分别为 9,933.74 万元、13,556.80 万元和 20,452.31 万元，管理费用占期间费用的比例分别为 89.40%、88.29%和 95.72%，报告期内发行人管理费用呈现增长的趋势主要系固定资产折旧有所增加所致。最近三年，公司财务费用分别为 1,058.84 万元、1,619.51 万元和 665.20 万元，财务费用占期间费用的比例分别为 9.53%、10.55%和 3.11%。发行人财务费用主要由利息净支出和银行手续费构成。最近三年，发行人期间费用占营业收入的比例分别为 3.06%、4.54%和 5.66%，期间费用占比较低。

5、现金流量分析

表5-14 发行人最近三年主要现金流量指标

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入	739,907.99	963,133.08	653,312.77
经营活动现金流出	963,031.24	1,193,834.95	648,452.18
其中：支付其他与经营活动有关的现金	183,880.65	281,049.84	69,467.42
经营活动产生的现金流量净额	-223,123.25	-230,701.87	4,860.59
投资活动现金流入小计	26,439.54	116,739.73	106,803.40
投资活动现金流出小计	203,785.22	554,395.43	266,933.17
投资活动产生的现金流量净额	-177,345.68	-437,655.70	-160,129.77
筹资活动现金流入小计	1,374,744.80	1,487,753.95	789,126.40
筹资活动现金流出小计	937,157.47	854,477.85	577,834.89
筹资活动产生的现金流量净额	437,587.33	633,276.10	211,291.51

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
现金及现金等价物净增加额	37,118.40	-35,081.47	56,022.33

（1）经营活动产生的现金流量

2019-2021 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为 4,860.59 万元、-230,701.87 万元和-223,123.25 万元。2020 年度发行人经营活动现金流量净额较上年减少 235,562.46 万元，主要系 2020 年发行人业务发展导致购买商品、接受劳务支付的现金支出有所增加，往来款增加较多导致且支付其他与经营活动有关的现金流出有所增加。2021 年度发行人经营活动现金流量净额较上年增加 7,578.62 万元，主要系往来款有所降低导致经营活动现金流出降低所致。

此外，公司经营性现金流量净额波动较大且近几年呈负增长趋势，主要系发行人主营业务性质决定，发行人以工程建设和土地整理业务为主，涉及项目较多，建设周期长，回款存在周期性，导致经营性资金流出幅度大于经营性资金流入幅度。未来，发行人将进一步加强应收账款管理，不断提升回款能力，增加经营性现金流入。

1) 经营活动产生的现金流入

2019-2021 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 653,312.77 万元、963,133.08 万元和 739,907.99 万元。2020 年度，发行人经营活动现金流入较 2019 年增加 309,820.31 万元，增幅为 47.42%，主要系本年取得的代建收入以及土地整理收入回款有所增加导致发行人 2020 年度销售商品、提供劳务收到的现金增长较多所致。2021 年度，发行人经营活动产生的现金流入较 2020 年度减少 223,225.09 万元，降幅为 23.18%，主要系 2020 年度发行人往来款有所减少导致收到其他与经营活动有关的现金有所下降。

2) 经营活动产生的现金流出

2019-2021年度，发行人经营活动产生的现金流出分别为648,452.18万元、1,193,834.95万元和963,031.24万元。2020年度，发行人经营活动产生的现金流出较2019年增加545,382.77万元，增幅为84.11%，主要系发行人2020年度支付较多的土地整理前期费用，新增渣土运输业务前期需要较多导致购买商品、接受劳务支付的现金增加，支付较多的往来款导致支付其他与经营活动有关的现金中有所增加。2021年度，发行人经营活动产生的现金流出较2020年减少230,803.71万元，降幅为19.33%，主要系发行人2021年度开展多元化业务，土地整理业务、工程建设业务等投入有所减少导致购买商品、接受劳务支付的现金减少，往来款有所减少导致支付其他与经营活动有关的现金减少。

(2) 投资活动产生的现金流量

2019-2021年度，发行人投资活动现金流量净额分别为-160,129.77万、-437,655.70万元和-177,345.68万元，负趋势较为明显。2020年度，发行人投资活动现金流量净额较2019年度减少了277,525.93万元，降幅为173.31%，主要系购买可供出售债务工具及新增对长沙惠科光电有限公司、惠科股份有限公司和浏阳高创一号投资合伙企业（有限合伙）等公司的股权投资，导致投资活动产生的现金流出有所增加。2021年度，发行人投资活动现金流量净额较2020年度增加260,310.02万元，增幅为59.48%，主要系发行人2021年度股权投资较2020年度有所减少导致投资活动产生的现金流出减少。

(3) 筹资活动产生的现金流量

2019-2021年度，发行人筹资活动现金流量净额分别为211,291.51万元、633,276.10万元和437,587.33万元。发行人筹资活动产生的现金流入

主要为发行人取得银行借款、发行债券产生的现金流入，筹资活动产生的现金流出主要为偿还金融机构借款本息。发行人筹资活动产生的现金流量净额逐年增加主要系发行人业务发展需要。发行人城市建设领域项目资金需求较大，开展多元化经营需要相应资金支持。2020年度发行人筹资活动现金流量净额较上年增加了421,984.59万元，主要系发行人取得银行借款以及发行债券增加所致。2021年度发行人筹资活动现金流量净额较上年下降了195,688.77万元，主要系发行人偿还债务本息导致筹资活动现金流出增多所致。

6、净资产增长分析

最近三年末，发行人所有者权益分别为2,944,326.21万元、3,336,580.60万元和4,184,315.57万元，报告期内发行人所有者权益呈现增加的趋势。

（1）实收资本

最近三年末，公司实收资本分别为600,000.00万元、600,000.00万元和600,000.00万元，占当期所有者权益的比例分别为20.38%、17.98%和14.34%。发行人控股股东浏阳市国有资产事务中心以股权方式出资600,000.00万元，持股比例为100.00%。

根据浏阳市国有资产事务中心印发的《浏阳市城乡发展集团有限责任公司组建实施实施总体方案》，经浏阳市人民政府2020年第65次常务会议审议通过，同意将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及浏阳市文化旅游产业发展责任有限公司等三家公司股权由浏阳市国有资产事务中心划转至发行人。发行人认缴注册资本100.00亿元人民币，浏阳市国资中心以三家公司经审计的2019年12月31日净资产中的60.00亿元作为实缴注册资，净资产的其余部分作为集团公司资本公积。

（2）资本公积

最近三年末，发行人资本公积金额分别为 2,141,002.80 万元、2,474,271.49 万元和 3,243,873.53 万元，占当期所有者权益的比重分别为 72.72%、74.16%和 77.52%。报告期内，公司资本公积主要由资本溢价和其他资本公积构成。

发行人资本公积中，不存在其他资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵以及涉及公益性资产注入情况，符合财预【2017】50号文等相关法律法规要求。

截至 2021 年末，发行人资本公积构成情况如下：

表5-15 2021年末发行人资本公积构成情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
资本溢价	1,647,814.63	50.80
其他资本公积	1,594,480.64	49.15
股权投资准备	1,578.25	0.05
合计	3,243,873.53	100.00

表5-16 2021年末发行人其他资本公积分类构成情况

单位：万元、%

项目	序号	注资事项	入账时间	金额
拨款转增	1	结转发行人子公司浏阳文旅原旅游投干线公路市补资金	2017年	3,706.00
小计 1	-	-	-	3,706.00
股权资产	1	发行人子公司浏阳市城市建设集团有限公司吸收合并湖南省浏阳市天马实业有限公司和浏阳市瑶和城镇建设投资有限公司	2018年	37,189.43
	2	根据浏政函【2018】230号文件，发行人子公司浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司合并大围山旅游投资公司	2018年	40,653.74

项目	序号	注资事项	入账时间	金额
	3	根据《全市融资平台公司清理整合调度会》（浏府阅[2018]9号）要求，发行人子公司浏阳城建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	2019年	206,882.42
	4	浏阳城建对浏阳市瑶和城镇建设投资有限公司资产、负债进行了全面清理，根据清理结果据实调整企业资产、负债	2019年	-9,958.43
	5	根据浏财意见（2019）34号文件，将浏阳城建对浏阳文旅的投资无偿划拨给浏阳市财政局	2019年	-3,000.00
	6	发行人子公司浏阳水利合并株树桥水电站	2019年	-6,325.10
	7	国资中心划转浏阳市民用爆破器材专营有限责任公司35%股权至发行人子公司浏阳文旅	2020年	2,376.88
	8	根据浏财意见【2019】34号文件，将发行人子公司浏阳城建、浏阳水利持有的浏阳文旅股权无偿划转至财政局	2020年	-6,369.61
	9	抵消发行人浏阳城建、浏阳水利2018年对浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司的持股	2020年	2,914.74
	10	新增子公司长沙浏河拍卖有限公司	2020年	16.70
	11	发行人子公司浏阳市水利建设投资有限公司的子公司浏阳市五环建设开发有限公司增加净资产	2021年	1,463.85
小计 2	-	-	-	265,844.62
房屋资产	1	浏阳市人民政府将房屋注入发行人子公司浏阳市城市建设集团有限公司	2018年	1,111.21
	2	国资中心划拨房产至发行人子公司浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	2020年	14,987.56
	3	浏阳市人民政府将房屋注入发行人子公司浏阳城建	2021年	78,430.51
小计 3	-	-	-	94,529.28
土地资产	1	2018年浏阳市人民政府将12宗土地注入浏阳城建，经湖南天昊	2018年	156,020.72

项目	序号	注资事项	入账时间	金额
		资产评估事务所出具的天昊评字[2018]第0002号、天昊评字[2018]第0003号、天昊评字[2018]第0004号评估报告，评估入账金额156,020.72万元		
小计4	-	-	-	156,020.72
森林资产	1	根据浏国资复【2019】1号文件，国资中心将大围山林场19,745亩森林资产无偿划拨至发行人子公司浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	2019年	72,490.79
小计5	-	-	-	72,490.79
水库资产	1	根据浏阳市人民政府《浏阳市人民政府关于株树桥水库资产划转至水利建设投资有限公司的通知》文件，将株树桥水库经评估后无偿注入浏阳市水利建设投资有限公司	2020年	305,300.82
	2	根据浏阳市水利局《关于将板贝水库等七处资产划归浏阳市水利建设投资有限公司利用开发的批复》文件精神，将板贝水库、金钟皂水库、富岭水库、大栗坪水闸、宏源泵站等五处资产无偿划转发行人子公司浏阳市水利建设投资有限公司	2021年	80,696.68
小计6	-	-	-	385,997.50
砂石资源及有关采矿权	1	浏阳市人民政府将市37条县管河道砂石资源及有关采矿权划转至浏阳市浏发矿业发展有限公司	2021年	609,011.00
小计7	-	-	-	609,011.00
其他资产	1	根据浏国资复【2019】1号文件，国资中心划拨青少年素质教育中心至发行人子公司浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	2019年	4,046.69
	2	根据株树桥水库管理局《关于无偿划入株树桥水电站公司发电设备通知》文件，将增效扩容发电设备无偿注入株树桥水电站	2020年	2,834.04

项目	序号	注资事项	入账时间	金额
小计 8	-	-	-	6,880.73
合计	-	-	-	1,594,480.64

（3）其他综合收益

最近三年末，发行人其他综合收益余额分别为 67,610.00 万元、70,329.90 万元和 76,613.81 万元，占当期所有者权益的比重分别为 2.30%、2.11%和 1.83%。报告期内，发行人其他综合收益全部为其他权益工具投资公允价值变动。最近三年，发行人其他综合收益呈现增长的趋势。

（4）未分配利润

最近三年末，公司未分配利润分别为 132,589.54 万元、188,898.99 万元和 260,850.15 万元，占当期所有者权益的比例分别为 4.50%、5.66%和 6.23%。报告期内，发行人主营业务稳定，未分配利润保持稳定增长。

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 5-19 发行人最近三年及一期末资产构成表

单位：万元

项目	2022年6月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	374,987.58	4.38%	245,322.23	3.02%	205,197.72	3.11%	240,279.19	4.45%
交易性金融资产	15,860.00	0.19%	15,620.00	0.19%	-	-	-	-
应收票据	810.00	0.01%	-	-	-	-	-	-
应收账款	202,048.01	2.36%	128,299.06	1.58%	101,660.15	1.54%	356,611.52	6.60%
预付款项	404,926.64	4.73%	310,840.44	3.83%	229,073.03	3.48%	591,916.08	10.96%
其他应收款	193,391.48	2.26%	206,124.03	2.54%	188,773.47	2.86%	307,934.16	5.70%
存货	5,693,483.83	66.50%	5,579,219.78	68.76%	4,321,337.60	65.57%	3,171,999.87	58.73%
合同资产	135,191.29	1.58%	93,978.36	1.16%	199,234.69	3.02%	-	-

项目	2022年6月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动资产	333.53	0.00%	-	-	-	-	832.76	0.02%
其他流动资产	-	-	266.87	0.00%	167.98	0.00%	114.87	0.00%
流动资产合计	7,021,032.34	82.00%	6,579,670.76	81.09%	5,245,444.65	79.60%	4,669,688.44	86.42%
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	0.00%	83,938.00	1.55%
其他债权投资	94,717.00	1.11%	94,717.00	1.17%	94,717.00	1.44%	-	-
长期股权投资	19,613.93	0.23%	19,511.77	0.24%	17,471.52	0.27%	9,003.65	0.17%
其他权益工具投资	304,281.17	3.55%	303,781.17	3.74%	267,495.54	4.06%	-	-
投资性房地产	86,250.23	1.01%	78,430.51	0.97%	-	-	-	-
固定资产	850,295.71	9.93%	852,995.98	10.51%	789,356.66	11.98%	435,321.14	8.06%
在建工程	5,127.56	0.06%	3,883.59	0.05%	746.23	0.01%	31,133.41	0.58%
使用权资产	144.63	0.00%	144.63	0.00%	-	-	-	-
无形资产	8,694.65	0.10%	8,537.06	0.11%	2,583.90	0.04%	721.32	0.01%
长期待摊费用	9,216.40	0.11%	9,227.43	0.11%	9,586.81	0.15%	8,139.13	0.15%
递延所得税资产	382.58	0.00%	382.58	0.00%	228.51	0.00%	689.23	0.01%
其他非流动资产	162,413.69	1.90%	162,413.69	2.00%	162,413.69	2.46%	162,413.69	3.01%
非流动资产合计	1,541,137.55	18.00%	1,534,025.40	18.91%	1,344,599.87	20.40%	731,359.57	13.54%
资产总计	8,562,169.89	100.00%	8,113,696.17	100.00%	6,590,044.52	100.00%	5,401,048.02	100.00%

（二）发行人资产结构分析

最近三年及一期末，发行人总资产分别为5,401,048.02万元、6,590,044.52万元、8,113,696.17万元和8,562,169.89万元，流动资产分别为4,669,688.44万元、5,245,444.65万元、6,579,670.76万元和7,021,032.34万元，占当期总资产的比重分别为86.42%、79.60%、81.09%和82.00%，流动资产占总资产的比重较大；非流动资产分别为731,359.57万元、1,344,599.87万元、1,534,025.40万元和1,541,137.55万元，占当期总资产的比重分别为13.54%、20.40%、18.91%和18.00%。

截至 2020 年末，发行人总资产较 2019 年末增加 1,188,996.50 万元，增幅为 22.01%；截至 2021 年末，发行人总资产较 2020 年末增加 1,523,651.65 万元，增幅为 23.12%。截至 2022 年 6 月末，发行人总资产较 2021 年末增加 448,473.73 万元，增幅为 5.53%。

报告期内，发行人总资产呈现快速增长的趋势，主要系发行人土地资产及项目开发成本增多导致存货有所增长，以及房屋、建筑物有所增加导致固定资产增长所致。

（三）发行人资产情况分析

1、流动资产分析

最近三年末，发行人流动资产分别为 4,669,688.44 万元、5,245,444.65 万元和 6,579,670.76 万元，占当期总资产的比例分别为 86.46%、79.60%和 81.09%。

发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货构成，最近三年末，上述资产分别占同期总资产的比重为 86.44%、76.56%和 79.74%。

（1）货币资金

最近三年末，发行人货币资金余额分别为 240,279.19 万元、205,197.72 万元和 245,322.23 万元，占当期流动资产的比例分别为 5.15%、3.91%和 5.25 %。截至 2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末减少 35,081.47 万元，降幅为 14.60%，降幅较大，主要系 2020 年度发行人用货币资金偿还银行借款等有息债务所致；截至 2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 40,124.51 万元，增幅为 19.55%，主要系发行人银行存款有所增加所致。截至 2021 年末，发行人货币资金变现有限制的款项金额为 3,006.11 万元，主要系存款保证金。

发行人货币资金构成情况如下所示：

表 5-20 发行人最近三年末货币资金构成表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	3.12	1.77	6.00
银行存款	242,313.01	205,195.95	240,265.51
其他货币资金	3,006.11	-	7.68
合计	245,322.23	205,197.72	240,279.19

（2）应收账款

最近三年末，公司应收账款账面价值分别为 356,611.52 万元、101,660.15 万元和 128,299.06 万元，占当期流动资产的比例分别为 7.64%、1.94% 和 1.95%。截至 2020 年末，发行人应收账款账面价值较 2019 年末减少 254,951.36 万元，降幅为 71.49%，降幅较大，主要系发行人于 2020 年度回收较多的应收账款。截至 2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 26,638.90 万元，增幅为 26.02%，增幅较大，主要系对浏阳家和置业有限公司应收土地转让款以及对长沙交通投资控股集团有限公司应收土地出让指标款有所增加所致。

截至 2021 年 12 月末，发行人按欠款方归集的前五名应收账款情况如下所示：

表 5-21 2021 年末按欠款方归集的前五名应收账款情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	占比	形成原因
浏阳市财政局	60,111.53	0.00	1 年以内、 1-2 年、2-3 年	46.85	应收土地出让款
浏阳市浏阳河花炮文化 城开发有限公司	40,248.08	0.00	1 年以内、 1-2 年、2-3 年	31.37	应收代建工程款、 应收土地整理款

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	占比	形成原因
浏阳家和置业有限公司	2,146.00	0.00	1年以内	1.67	应收土地转让款
湖南容成和达实业有限公司	1,200.00	1,200.00	3年以上	0.94	应收土地整理费用
长沙交通投资控股集团有限公司	1,014.50	0.00	1年以内	0.79	应收土地出让指标款
合计	104,720.11	1,200.00	-	81.62	-

截至2021年末，发行人对浏阳市财政局应收账款余额为60,111.53万元，系发行人应收土地出让款，账龄在1年以内、1-2年和2-3年，2020-2021年已回款58,856.34万元，剩余部分预计将于1年内、1-2年内回款完毕；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40,248.08万元，系发行人应收代建工程款以及应收土地整理款，账龄为1年以内、1-2年和2-3年，2020-2021年已回款48,000.00万元，预计将于1年以内、1-2年内回款完毕；发行人对浏阳家和置业有限公司应收账款余额为2,146.00万元，系发行人应收土地转让款，账龄为1年以内，报告期内尚未回款，预计将于1年内回款；对湖南容成和达实业有限公司应收账款余额为1,200.00万元，系发行人应收土地整理费用，账龄为3年以上，发行人已全额计提坏账准备。发行人原应收湖南容成和达实业有限公司2,420.00万元，涵盖1,220.00万元土地转让款以及1,200.00万元土地整理费用，发行人已收回土地转让款。发行人对长沙交通投资控股集团有限公司应收账款余额为1,014.50万元，系应收土地出让指标款，账龄为1年以内，报告期内尚未回款，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和长沙交通投资控股集团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，浏阳家和置业有限公司和湖南容成和达实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1.67%，对湖南容成和达实业有限公司应收账款余额仅占期末应收

账款余额的0.94%，主要系应收土地前期整理费用，发行人应收湖南容成和达实业有限公司的土地转让费用已收回。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）预付账款

最近三年末，公司预付账款账面价值分别为 591,916.08 万元、229,073.03 万元和 310,840.44 万元，发行人预付账款的金额占当期流动资产的比例分别为 12.68%、4.37%和 4.72%。公司预付账款主要系预付基础设施代建的前期工程款。

截至 2020 年末，发行人预付账款较 2019 年末减少 362,843.04 万元，降幅为 61.30%，主要系期末结转项目预付款所致。截至 2021 年末，发行人预付账款较 2020 年末增加 81,767.41 万元，增幅为 35.69%，主要系 2021 年度发行人在建、拟建项目有所增加，预付较多前期工程费用所致。

发行人预付账款主要系发行人基础设施建设业务、土地整理开发业务的预付工程款，具有经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

表 5-22 最近三年末预付账款账龄明细表

单位：万元、%

账龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	103,926.34	92,069.97	338,656.24
一至二年	82,245.59	117,447.37	149,946.20
二至三年	111,614.28	14,853.57	57,823.09
三年以上	13,054.24	4,702.11	45,490.55
合计	310,840.44	229,073.03	591,916.08

表 5-23 最近一年末预付账款大额明细表

单位：万元、%

序号	企业名称	关联方关系	金额	占预付账款余额的比例
1	浏阳市财政局	非关联方	59,584.93	19.17

序号	企业名称	关联方关系	金额	占预付账款余额的比例
2	浏阳市关口街道办事处	非关联方	39,844.83	12.82
3	浏阳市淮川街道办事处	非关联方	10,000.00	3.22
4	洪江市人民政府	非关联方	9,663.37	3.11
5	浏阳诚达置业开发有限公司	非关联方	6,083.11	1.96
-	合计	-	125,176.24	40.27

（4）其他应收款

最近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 307,934.16 万元、188,773.47 万元和 206,124.03 万元，占当期流动资产的比例分别为 6.59%、3.60%和 3.13%。

截至 2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末减少 119,160.69 万元，降幅为 38.70%，主要系往来款减少所致；截至 2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 17,350.56 万元，增幅为 9.19%。

截至 2021 年末，发行人其他应收款前五名客户情况如下表：

表5-24 2021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	余额	账龄	占其他应收款总额的比例	款项分类	款项性质及内容
浏阳市财政局	否	55,242.47	注1	26.88	经营性	预缴土地款
浏阳市基础设施建设投资管理中心	否	52,519.98	注2	25.56	经营性	代付征拆款
浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	否	11,600.00	2-3年	5.65	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	3年以上	4.87	非经营性	往来款
浏阳市花炮材料制造产业基地管委会	否	6,523.25	1年以内	3.17	非经营性	往来款
合计	-	135,885.71	-	66.13	-	-

注1：1年以内19,473.15万元；1-2年35,769.32万元。

注2：1年以内100.00万元；1-2年12,000.00万元；3年以上40,419.98万元。

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5-25 2021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	107,762.45	52.28
非经营性	98,361.58	47.72
合计	206,124.03	100.00

截至2021年末，发行人经营性其他应收款账面价值为107,762.45万元，占当期其他应收款账面价值的比例为52.28%，非经营性其他应收款余额为98,361.58万元，占当期其他应收款账面价值的比例为47.72%。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1.21%。

表5-26 2021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
浏阳市财政局	55,242.47	24.20	预缴土地款	1年以内 19,473.15万元； 1-2年35,769.32 万元	预计在1 年内、1-2 年内回款
浏阳市基础设施投资建设管理中心	52,519.98	23.01	代付征拆款	1年以内100.00 万元；1-2年 12,000.00万元；3 年以上40,419.98 万元	预计在1 年内、1-2 年内回款
合计	107,762.45	47.22	-	-	-

截至2021年末，发行人应收浏阳市财政局其他应收款余额为55,242.47万元，主要系预缴土地款。上述业务款项存在经营业务背景，分类为经营性其他应收款。

截至2021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 52,519.98 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。

表5-27 2021年末非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
浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	11,600.00	5.63	往来款	2-3 年	预计 1 年内、1-2 年回款
浏阳高新技术产业开发区管理委员会	10,000.00	4.85	往来款	3 年以上	预计 1 年内、1-2 年回款
浏阳市花炮材料制造产业基地管委会	6,523.25	3.16	往来款	1 年以内	预计 1 年内、1-2 年回款
其他*	70,238.33	34.08	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	预计将在 2022 年-2026 年逐年回款
合计	98,361.58	47.72	-	-	-

*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；发行人非经营性其他应收款均系正常资金往来。其中：

截至 2021 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往来款 11,600.00 万元，应收浏阳高新技术产业开发区管理委员会往来款 10,000.00 万元，应收浏阳市花炮材料制造产业基地管委会往来款 6,523.25 万元，上述款项主要系因经营发展需要形成的往来款。

发行人及子公司非经营性往来款，严格按照《公司章程》、《关联交易管理办法》等公司内部控制制度执行，相关往来款项等行为合法合规。

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

新增往来占款或资金拆借款均经过发行人内部审核通过，履行相应的决策程序。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。

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

最近三年末，发行人存货余额分别为 3,171,999.87 万元、4,321,337.60 万元和 5,579,219.78 万元，占当期流动资产的比重分别为 67.93%、82.38% 和 84.79%。截至 2020 年末，发行人存货较 2019 年末增加 1,149,337.73 万元，增幅为 36.23%，截至 2021 年末，发行人存货较 2020 年末增加 1,257,882.18 万元，增幅为 29.11%。报告期各期末，发行人存货呈现上升的趋势，主要系发行人存量土地增多导致开发产品不断增加，代建项目增多导致开发成本不断增加。

表 5-28 发行人最近三年末存货构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
原材料	28.06	5,046.07	5.83
自制半成品及在产品	2,138,287.66	1,995,108.78	1,228,724.93
其中：开发成本	2,135,763.24	1,995,108.78	1,228,724.93
库存商品	3,440,898.75	2,321,177.95	1,943,169.27
其中：开发产品	2,775,988.31	2,320,781.56	1,943,169.27
周转材料/包装物及低 值易耗品等	5.31	4.80	99.84
合计	5,579,219.78	4,321,337.60	3,171,999.87

截至 2021 年末，发行人存货中开发成本金额为 2,135,763.24 万元，主要为项目开发成本，发行人存货中开发产品为 2,775,988.31 万元，主要为土地使用权。

表 5-29 截至 2021 年末发行人主要项目开发成本情况表

单位：万元

序号	项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	分年度投资额	
							2022 年	2023 年
1	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	117,065.40	是	-	-
2	邹婆桥片区建设项目	2014.01-2018.12	2019-2024	75,140.00	16,697.68	是	-	-
3	花炮大道北辅道项目	2015.04-2018.12	2019-2024	1,266.00	1,266.00	是	-	-
4	百宜粮食储备库迁建项目	2010.07-2018.12	2019-2024	9,893.00	9,893.00	是	-	-
5	道吾路建设项目	2015.04-2018.09	2019-2024	46,000.00	46,000.00	是	-	-
6	白沙路建设项目	2011.08-2020.12	2021-2026	18,897.00	18,897.00	是	-	-
7	禧和路建设项目	2016.07-2020.12	2021-2026	12,976.00	12,976.00	是	-	-
8	南泥湾路建设项目	2017.10-2020.12	2021-2026	25,732.40	25,732.40	是	-	-
9	集里路建设项目	2017.11-2021.12	2021-2026	14,282.00	13,778.16	是	503.84	-
10	胡家路建设项目	2017.10-2021.12	2021-2025	28,851.70	28,751.81	是	99.89	-
11	龚家桥路两厢片区基础设施建设项目	2017.12-2021.12	2021-2026	57,150.00	55,480.24	是	1,669.76	-
12	予倩路建设项目	2017.12-2022.09	2021-2026	43,197.00	43,093.50	是	103.50	-
13	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	13,186.09	是	9,337.94	4,001.97
14	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	16,715.88	是	2,457.65	3,686.47

序号	项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	分年度投资额	
							2022年	2023年
15	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	6,031.83	是	7,723.88	9,440.29
16	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	5,386.70	是	6,140.99	8,067.31
17	南泥湾路（龚家桥路-道吾山路）建设项目	2020.07-2022.07	2022-2027	8,400.00	5,501.60	是	1,148.60	1,749.80
18	道吾山景区项目	2020.11-2023.11	2023-2028	155,934.28	77,108.39	是	3,978.13	74,847.76
19	水佳片区城镇化（二期）项目	2020.11-2022.11	2022-2027	42,250.00	17,908.13	是	10,305.13	14,036.74
20	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	4,503.74	是	756.26	-
21	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	4,624.88	是	775.12	-
22	大塘冲路（大塘冲北路-礼花路）	2020.10-2021.10	2021-2024	4,522.00	3,641.70	是	880.30	-
23	老城区城市更新项目	2021.03-2024.03	2024-2027	114,357.40	63,480.60	是	1,876.00	49,000.80
24	第四水厂及配套工程建设工程	2020.06-2022.06	2022-2025	43,226.60	22,483.10	是	4,533.53	16,209.98
25	国际燃放中心	2021.03-2023.03	2023-2026	71,505.00	34,613.78	是	6,501.60	30,389.63
26	浏阳市老旧小区改造及基础	2021.01-2022.12	2024-2027	200,026.66	34,163.26	是	108,767.57	58,567.15

序号	项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	分年度投资额	
							2022年	2023年
	设施配套项目 ⁷							
27	浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目	2021.02-2023.01	2024-2027	50,039.63	5,567.89	是	28,906.63	15,565.11
28	其他建设项目	-	-	259,530.00	256,205.78	是	324.22	3,000.00
29	荷花浦梓港片区	2019-2021年	2022-2023年	52,970.00	52,576.30	是	-	-
30	禧和平水片区旧城改造	2019-2021年	2022-2024年	97,920.55	91,348.36	是	-	-
31	百宜片区棚户改造项目	2019-2021年	2022年	52,183.01	52,087.43	是	-	-
32	新屋岭片区5期	2021-2022年	2022年	17,690.00	5,838.25	是	8,845.00	3,006.75
33	道吾杉松片区4期	2021-2022年	2022-2023年	48,915.00	41,107.16	是	6,109.34	1,698.50
34	道吾杉松片区5期	2021-2022年	2022-2023年	39,176.00	33,369.13	是	3,070.10	2,736.77
35	水佳片区5期地块	2021-2022年	2022年	32,000.00	27,362.47	是	4,637.53	
36	新屋岭片区6期地块	2021-2023年	2023年	32,540.00	29,638.62	是	1,965.49	935.89
37	道吾路东侧1期地块	2021-2023年	2023年	43,769.00	37,499.48	是	3,599.39	2,670.13
38	道吾片区南侧地块	2021-2024年	2024年	37,140.00	21,852.70	是	7,279.42	8,007.88
39	荷花片区2期地块	2021-2024年	2024年	14,153.00	10,661.55	是	1,316.18	2,175.27
40	水佳片区6期地块	2021-2023年	2023-2024年	35,538.00	29,179.93	是	2,664.88	3,693.19
41	水佳片区7期地块	2021-2023年	2023-2024年	47,260.00	32,866.30	是	4,826.19	9,567.51
42	平水片区2期地块	2021-2024年	2022-2024年	27,120.00	19,235.60	是	2,723.36	5,161.04
43	湘赣边大瑶片区地块	2021-2024年	2024年	15,600.00	6,096.47	是	3,237.65	6,265.88

⁷ 序号 26、27 为“21 浏阳城建 01”、“22 浏阳城建 01”和“22 浏阳城建 02”募投项目。

序号	项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	分年度投资额	
							2022年	2023年
44	水佳片区8期地块	2022-2023年	2022-2024年	18,471.75	10,713.62	是	4,063.79	3,694.35
45	水佳片区9期地块	2022-2023年	2022-2024年	20,464.70	12,278.82	是	4,502.23	3,683.65
46	道吾杉松片区6期	2022-2023年	2022-2024年	23,695.00	15,401.75	是	5,212.90	3,080.35
47	新屋岭片区05号地块	2022-2023年	2022-2024年	37,031.75	20,367.46	是	8,146.99	8,517.30
48	浏阳市百宜片区等六个安置房建设项目B	2016-2019	2019-2023	104,578.16	95,654.21	是	-	-
49	浏阳市禧和片区等五个安置房建设项目B	2016-2019	2019-2023	117,181.58	108,249.07	是	-	-
50	浏阳河中路征拆城东片区安置保障性房源建设项目B	2016-2019	2019-2023	33,600.00	32,758.00	是	-	-
51	水佳路（锦程大道—道吾山路）建设项目	2019-2023	2022-2025	3,677.21	1,791.55	是	984.55	901.11
52	浏阳市浏阳河城区段“一河两岸”滨水园林景观工程（渭川河口-三元宫）建设项目	2018-2023	2022-2025	9,208.07	3,056.65	是	3,566.30	2,585.12
53	浏阳大道（谢家冲桥—大咀岭桥）提质改造建设项目	2019-2023	2022-2025	6,240.00	17.29	是	3,325.60	2,897.11
54	浏阳市污水处理厂（二期）及配套管网扩工程	2016-2023	2017-2024	18,559.10	2,637.00	是	6,544.50	9,377.60
55	长兴湖滨水园林景观工程（中湖东岸、凤凰山栈道）建设项目	2020-2023	2022-2025	22,071.20	67.65	是	8,879.40	13,124.15
56	渭川河、长兴湖片区雨污分	2020-2023	2023-2025	2,500.00	677.14	是	1,022.30	800.56

序号	项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	分年度投资额	
							2022年	2023年
	流改造工程项目							
57	博德路（予倩路-道吾山路）建设项目	2020-2023	2023-2025	6,475.00	1,438.34	是	2,877.60	2,159.06
58	长兴片区防洪排涝（党校、政东广场）项目	2020-2023	2022-2023	370.00	274.34	是	43.95	51.71
59	占佳岭路项目	2021-2023	2023-2024	386.00	4.60	是	114.42	266.98
60	渭川河流域治理大围山路以南	2020-2023	2023-2025	1,765.20	38.80	是	517.92	1,208.48
61	浏阳市博德路（予倩路-道吾山路）建设项目（关口街道长兴社区长兴福盛小区配套工程）	2021-2023	2022-2025	6,273.54	1,438.34	是	2,346.30	2,488.90
62	水佳110千伏变110千伏进线及10千伏配套路由地埋项目	2020-2023	2022-2025	1,699.20	4.20	是	567.30	1,127.70
63	长兴湖人才保障房室内装饰装修项目	2021-2022	2022-2025	1,181.07	440.69	是	324.50	415.88
64	长兴片区开发—石咀安置区雨污分流改造项目	2022	2022-2023	450.00	92.10	是	357.90	-
65	片区开发项目-2022年片区开发配套零星项目	2022	2022-2023	4,000.00	23.20	是	1,520.00	2,456.80
66	社区提质提档项目	2017-2019	2019-2024	215.04	215.04	是	-	-
67	长兴片区菊花石路（浏阳大道-复兴路）建设项目	2014-2018	2019-2024	3,475.83	3,475.83	是	-	-

序号	项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	分年度投资额	
							2022年	2023年
68	清风路（浏阳大道-博德路）建设项目	2016-2018	2019-2024	477.75	477.75	是	-	-
69	复兴路（道吾路—菊花石路）建设项目	2016-2018	2019-2024	1,103.26	1,103.26	是	-	-
70	予倩路（浏阳大道-李畋路）建设项目	2017-2021	2022-2026	1,215.13	1,215.13	是	-	-
71	复兴路（浏阳大道-菊花石路）项目	2017-2021	2022-2026	2,137.95	2,137.95	是	-	-
72	西北环线（浏阳大道-李畋路）建设项目	2016-2021	2022-2026	3,170.56	3,170.56	是	-	-
73	长兴湖滨水园林景观工程（南湖）建设项目	2017-2021	2022-2026	689.50	689.50	是	-	-
74	长兴片区棚改项目（四期）	2019-2021	2022-2026	29,072.87	29,072.87	是	-	-
75	长兴片区棚改项目（三期）	2017-2021	2022-2026	4,931.81	4,931.81	是	-	-
76	道吾山路（李畋路-水佳路）建设项目	2020-2021	2022-2026	940.84	940.84	是	-	-
77	人才公寓片区道路安全设施建设	2019-2020	2020-2025	800.00	800.00	是	-	-
78	片区开发配套零星项目	2020-2021	2022-2026	2,749.46	2,749.46	是	-	-
79	片区维护治理项目	2019-2021	2022-2026	2,572.81	2,572.81	是	-	-
80	长兴片区防洪排涝设施建设项目	2020-2021	2022-2026	575.77	575.77	是	-	-
81	长兴片区棚改（五期）项目	2020-202	2022-2026	41,246.07	41,246.07	是	-	-

序号	项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	分年度投资额	
							2022年	2023年
82	一河两岸品质提升建设项目	2017-2021	2022-2026	7,149.98	7,149.98	是	-	-
83	复兴4号	2019-2020	2020-2023年	2,625.00	2,625.00	是	-	-
84	复兴5号	2019-2020	2020-2023年	8,050.00	8,050.00	是	-	-
85	复兴6号	2019-2020	2020-2023年	10,255.00	10,255.00	是	-	-
86	复兴7号	2019-2020	2020-2023年	10,115.00	10,115.00	是	-	-
87	长兴7号	2019-2020	2020-2023年	8,697.50	8,697.50	是	-	-
88	长兴8号	2019-2020	2020-2023年	10,237.50	10,237.50	是	-	-
89	CX-0705	2019-2020	2020-2023年	17,517.50	17,517.50	是	-	-
90	CX-0706	2019-2020	2020-2023年	3,115.00	3,115.00	是	-	-
91	CX-0704	2019-2020	2020-2023年	12,880.00	12,880.00	是	-	-
92	CX-0513	2019-2020	2020-2023年	5,528.25	5,528.25	是	-	-
93	CX-0110 地块	2021-2022	2022-2023年	17,042.20	3,408.44	是	5,794.35	7,839.41
94	CX-0304 地块	2021-2022	2022-2023年	13,711.50	4,113.45	是	5,073.26	4,524.80
95	CJ-07 片区地块	2021-2022	2022-2023年	63,262.50	16,998.19	是	26,570.25	19,694.06
96	CJ-04 片区地块	2021-2023	2022-2023年	60,222.75	7,725.08	是	19,873.51	32,624.16
97	CX-06 地块	2021-2023	2022-2024年	78,356.75	14,104.22	是	34,476.97	29,775.57
合计	-	-	-	2,961,587.84	1,996,793.87	-	393,771.86	487,776.63

报告期内，发行人的开发成本主要为土地开发整理业务和基础设施建设新形成的项目成本。发行人存货中涉及的工程项目主要为基础设施建设项目和土地开发整理项目，基础设施建设项目及土地开发整理项目分别受花炮文化城及浏阳市财政局委托依法承接，均依法合规签订了相关合同协议。

报告期内，发行人的基础设施建设和土地开发整理业务合法合规，不涉及新增地方政府债务，符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕43号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等文件的规定。

截至 2021 年末，发行人存货科目主要土地使用权明细表如下：

表 5-30 截至 2021 年末发行人存货项下主要土地使用权情况表

单位：亩、万元、万元/亩

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	浏阳城建	政府注入	11.68	1,352.32	评估法	115.80	浏国用（2002）第 474 号	出让	浏阳市劳动北路	综合用地	是	否
2	浏阳城建	政府注入	19.82	1,858.79	评估法	93.80	浏国用（2002）第 670 号	出让	浏阳市嗣同路	综合用地	是	否
3	浏阳城建	政府注入	0.54	23.83	评估法	44.13	浏国用（2003）第 01407 号	出让	浏阳市金沙南路	综合用地	是	否
4	浏阳城建	政府注入	0.72	31.73	评估法	44.07	浏国用（2003）第 01408 号	出让	浏阳市金沙南路	综合用地	是	否
5	浏阳城建	政府注入	353.68	17,401.01	评估法	49.20	浏国用（2004）第 2666 号	出让	浏阳市淮川办事处城东村.关口办事处水佳村.占佳村	综合用地	是	否
6	浏阳城建	政府注入	4.05	237.05	评估法	58.48	浏国用（2004）第 3005 号	出让	浏阳市车站路 93 号	综合用地	是	否
7	浏阳城建	政府注入	0.07	4.30	评估法	58.48	浏国用（2004）第 3006 号	出让	浏阳市车站路 93 号	住宅用地	是	否
8	浏阳城建	政府注入	3.00	454.26	评估法	151.17	浏国用（2004）第 3007 号	出让	浏阳市黄泥湾路 56 号	综合用地	是	否
9	浏阳城建	政府注入	0.43	81.77	评估法	189.87	浏国用（2004）第 3017 号	出让	浏阳市方竹路	综合用地	是	否
10	浏阳城建	政府注入	3.86	372.16	评估法	96.39	浏国用（2004）第 3038 号	出让	浏阳市金沙北路羊角湾 1 号	综合用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
11	浏阳城建	政府注入	2.56	299.42	评估法	116.76	浏国用（2004）第3044号	出让	浏阳市黄泥湾	综合用地	是	否
12	浏阳城建	政府注入	2.64	674.93	评估法	255.85	浏国用（2004）第3045号	出让	浏阳市金沙北路279号	综合用地	是	否
13	浏阳城建	政府注入	5.66	74.79	评估法	13.22	浏国用（2004）第3047号	出让	浏阳市长南北路150号	综合用地	是	否
14	浏阳城建	政府注入	2.07	27.34	评估法	13.22	浏国用（2004）第3048号	出让	浏阳市长南北路150号	综合用地	是	否
15	浏阳城建	政府注入	5.11	67.60	评估法	13.22	浏国用（2004）第3049号	出让	浏阳市长南北路150号	综合用地	是	否
16	浏阳城建	政府注入	1.30	88.32	评估法	67.69	浏国用（2004）第3050号	出让	浏阳市淮川甘家冲13号	综合用地	是	否
17	浏阳城建	政府注入	7.36	1,884.00	评估法	256.01	浏国用（2004）第3203号	出让	浏阳市人民中路	综合用地	是	否
18	浏阳城建	政府注入	132.77	10,807.68	评估法	81.40	浏国用（2004）第4181号	出让	浏阳市淮川城东村关口水佳村（关口小区）	综合用地	是	是
19	浏阳城建	政府注入	4.00	1,082.62	评估法	270.61	浏国用（2004）第4182号	出让	浏阳市集里街道办事处百宜居委会（道吾小区）	综合用地	是	否
20	浏阳城建	政府注入	19.20	816.77	评估法	42.53	浏国用（2004）第4183号	出让	浏阳市荷花办事处荷花村、掌山村、杨家村（荷花小区）	综合用地	是	否
21	浏阳城建	政府注入	200.49	8,687.90	评估法	43.33	浏国用（2005）第00154号	出让	关口街道办事处升田村、彭	综合用地	是	是

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									岭村			
22	浏阳城建	政府注入	2.75	207.10	评估法	75.41	浏国用（2005）第00162号	出让	才常路	综合用地	是	否
23	浏阳城建	政府注入	42.25	2,909.27	评估法	68.86	浏国用（2005）第175号	出让	浏阳市世纪大道龚家桥	综合用地	是	是
24	浏阳城建	政府注入	3.58	330.79	评估法	92.47	浏国用（2005）第4172号	出让、划拨	浏阳市集里街道办事处百宜村	住宅用地	是	否
25	浏阳城建	政府注入	12.31	3,096.01	评估法	251.45	浏国用（2005）第4174号	出让	浏阳市关口街道办事处复兴村	综合用地	是	否
26	浏阳城建	政府注入	11.92	496.58	评估法	41.67	浏国用（2006）第1732号	出让	浏阳市关口街道办事处复兴村(复兴路侧)	商住	是	是
27	浏阳城建	政府注入	19.73	1,462.68	评估法	74.13	浏国用（2006）第1733号	出让	浏阳市关口街道办事处复兴村(道吾路侧)	商住	是	否
28	浏阳城建	政府注入	40.48	2,320.89	评估法	57.33	浏国用（2006）第2868号	出让	圭斋西路	综合用地	是	否
29	浏阳城建	政府注入	6.50	264.24	评估法	40.67	浏国用（2006）第4181号	出让	浏阳市荷花办事处荷花园社区（丽景苑）	商住	是	否
30	浏阳城建	政府注入	95.62	4,500.41	评估法	47.07	浏国用（2006）第4182号	出让	浏阳市荷花办事处杨家弄村（城南汽车交易中心）	商业金融	是	是
31	浏阳城建	政府注入	76.44	7,307.94	评估法	95.60	浏国用（2007）第4082号	出让	浏阳市淮川城东社区、关口	商住	是	是

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									占佳社区丽景湾B号			
32	浏阳城建	政府注入	247.91	21,477.70	评估法	86.64	浏国用（2007）第4083号	出让	浏阳市淮川城东社区汇景新城	商住	是	否
33	浏阳城建	政府注入	101.24	9,644.56	评估法	95.27	浏国用（2007）第4084号	出让	浏阳市淮川城东社区、关口占佳社区丽景湾A号	商住	是	否
34	浏阳城建	政府注入	18.64	3,155.65	评估法	169.33	浏国用（2007）第4085号	出让	浏阳市集里龚家桥社区康城小区	商住	是	否
35	浏阳城建	政府注入	33.58	3,167.32	评估法	94.33	浏国用（2007）第4086号	出让	浏阳市城东社区又一居小区	商住	是	是
36	浏阳城建	政府注入	134.09	6,141.52	评估法	45.80	浏国用（2007）第4087号	出让	浏阳市荷花街道办事处杨家弄村	商住	是	否
37	浏阳城建	政府注入	41.53	3,906.31	评估法	94.07	浏国用（2007）第4088号	出让	浏阳市淮川城东社区、关口占佳社区丽景湾C号	商住	是	否
38	浏阳城建	政府注入	89.54	7,282.44	评估法	81.33	浏国用（2007）第7169号	出让	浏阳市关口长兴社区（南山逸居）	商服、住宅	是	否
39	浏阳城建	政府注入	1.94	5,956.11	评估法	3,077.11	浏国用（2007）第7171号	出让	浏阳市百宜社区、龚家桥社区（紫竹家园）	商服、住宅	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
40	浏阳城建	政府注入	112.77	10,352.77	评估法	91.80	浏国用（2007）第7172号	出让	浏阳市集里东沙村、龚家桥社区（幸福景苑）	商服、住宅	是	否
41	浏阳城建	政府注入	129.21	11,017.67	评估法	85.27	浏国用（2008）第219号	出让	浏阳市集里办事处百宜居委会境内	商服、住宅	是	否
42	浏阳城建	政府注入	82.23	4,001.67	评估法	48.67	浏国用（2008）第220号	出让	浏阳市荷花街道办事处杨家弄村	商服、住宅	是	否
43	浏阳城建	政府注入	7.84	598.66	评估法	76.33	浏国用（2008）第5370号	出让	浏阳市白沙路	商住	是	否
44	浏阳城建	政府注入	9.77	745.86	评估法	76.33	浏国用（2008）第5371号	出让	浏阳市白沙路	商住	是	否
45	浏阳城建	政府注入	24.17	1,861.39	评估法	77.00	浏国用（2008）第5372号	出让	浏阳市白沙路	商住用地	是	否
46	浏阳城建	政府注入	66.08	5,088.01	评估法	77.00	浏国用（2008）第5374号	出让	浏阳市白沙路	商住	是	是
47	浏阳城建	政府注入	34.52	2,681.15	评估法	77.67	浏国用（2009）第01901号	出让	浏阳市行政中心	商服、住宅	是	否
48	浏阳城建	政府注入	54.41	4,214.92	评估法	77.47	浏国用（2009）第01902号	出让	浏阳市行政中心	商服、住宅	是	否
49	浏阳城建	政府注入	33.61	2,603.61	评估法	77.47	浏国用（2009）第01903号	出让	浏阳市行政中心	商服、住宅	是	否
50	浏阳城建	政府注入	70.52	5,463.16	评估法	77.47	浏国用（2009）第01904号	出让	浏阳市行政中心	商服、住宅	是	否
51	浏阳城建	政府注入	41.36	3,003.03	评估法	72.60	浏国用（2009）第02132号	出让	浏阳市行政中心	城镇住宅用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
52	浏阳城建	政府注入	9.08	3,158.27	评估法	347.69	浏国用（2009）第10015号	出让	景观大道北侧	商服、住宅	是	否
53	浏阳城建	政府注入	24.98	1,681.68	评估法	67.33	浏国用（2009）第10016号	出让	关口长兴社区	商服、住宅	是	否
54	浏阳城建	政府注入	20.12	5,277.38	评估法	262.33	浏国用（2009）第10018号	出让	才常路	商服、住宅	是	否
55	浏阳城建	政府注入	35.12	4,591.20	评估法	130.73	浏国用（2009）第10019号	出让	圭斋路	商服、住宅	是	否
56	浏阳城建	政府注入	121.71	5,046.82	评估法	41.47	浏国用（2009）第10020号	出让	予倩西路与石霜路交叉口	商服、住宅	是	否
57	浏阳城建	政府注入	40.97	3,179.26	评估法	77.60	浏国用（2011）第04278号	出让	浏阳市行政中心	商服、住宅	是	否
58	浏阳城建	政府注入	51.58	7,223.59	评估法	140.05	浏国用（2012）第10075号	出让	浏阳市龚家桥世纪大道两厢	商服、住宅	是	否
59	浏阳城建	政府注入	6.57	6,149.57	评估法	936.55	浏国用（2012）第10076号	出让	浏阳市龚家桥世纪大道两厢	商服、住宅	是	否
60	浏阳城建	政府注入	89.78	3,878.67	评估法	43.20	浏国用（2012）第10078号	出让	浏阳市嗣同路	商服、住宅	是	否
61	浏阳城建	政府注入	185.63	30,381.68	评估法	163.67	浏国用（2013）第10001号	出让	浏阳市荷花街道办事处杨家弄村	商服、住宅	是	否
62	浏阳城建	政府注入	39.56	6,266.94	评估法	158.40	浏国用（2013）第10041号	出让	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	商服、住宅	是	否
63	浏阳城建	政府注入	58.70	9,298.63	评估法	158.40	浏国用（2013）第10045号	出让	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	商服、住宅	是	否
64	浏阳城建	政府注入	60.91	9,648.94	评估法	158.40	浏国用（2013）第10046号	出让	浏阳市荷花街道办事处西环	商服、住宅	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									村、杨家弄村			
65	浏阳城建	政府注入	63.34	10,033.37	评估法	158.40	浏国用（2013）第10047号	出让	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	商服、住宅	是	否
66	浏阳城建	政府注入	61.76	9,782.47	评估法	158.40	浏国用（2013）第10048号	出让	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	商服、住宅	是	否
67	浏阳城建	政府注入	36.57	5,792.55	评估法	158.40	浏国用（2013）第10049号	出让	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	商服、住宅	是	否
68	浏阳城建	政府注入	58.73	9,302.52	评估法	158.40	浏国用（2013）第10050号	出让	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	商服、住宅	是	否
69	浏阳城建	政府注入	43.60	6,828.51	评估法	156.60	浏国用（2013）第10089号	出让	浏阳市集里办事处禧和社区、太和村	商服、住宅	是	否
70	浏阳城建	政府注入	68.29	10,699.27	评估法	156.67	浏国用（2013）第10090号	出让	浏阳市集里办事处禧和社区、太和村	商服、住宅	是	否
71	浏阳城建	政府注入	105.64	16,549.83	评估法	156.67	浏国用（2013）第10091号	出让	浏阳市集里办事处禧和社区、太和村	商服、住宅	是	否
72	浏阳城建	政府注入	101.99	15,985.03	评估法	156.73	浏国用（2013）第10092号	出让	浏阳市集里办事处禧和社区、太和村	商服、住宅	是	否
73	浏阳城建	政府注入	106.44	17,533.62	评估法	164.73	浏国用（2014）第10001号	出让	浏阳市集里办事处、关口办事处、占佳社	商服、住宅	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									区			
74	浏阳城建	政府注入	95.25	14,936.00	评估法	156.80	浏国用（2014）第10002号	出让	浏阳市集里办事处、关口办事处、占佳社区	商服、住宅	是	否
75	浏阳城建	政府注入	82.08	13,521.85	评估法	164.73	浏国用（2014）第10003号	出让	浏阳市集里办事处、关口办事处、占佳社区	商服、住宅	是	否
76	浏阳城建	政府注入	101.00	15,837.52	评估法	156.80	浏国用（2014）第10004号	出让	浏阳市集里办事处、关口办事处、占佳社区	商服、住宅	是	否
77	浏阳城建	政府注入	61.20	14,700.14	评估法	240.20	浏国用（2010）第10037号	出让	浏阳市关口水佳社区	商服、住宅	是	否
78	浏阳城建	政府注入	178.20	45,226.40	评估法	253.80	浏国用（2011）第10028号	出让	浏阳市关口街道长兴社区	商服、住宅	是	否
79	浏阳城建	政府注入	106.65	33,560.58	评估法	314.67	浏国用（2011）第10033号	出让	浏阳市荷花办事处浦梓路	商服、住宅	是	否
80	浏阳城建	政府注入	329.83	82,810.57	评估法	251.07	浏国用（2011）第10056号	出让	关口办事处水佳、占佳社区	商服、住宅	是	否
81	浏阳城建	政府注入	90.20	22,136.06	评估法	245.40	浏国用（2011）第10060号	出让	浏阳市关口街道办事处水佳村	商服、住宅	是	是
82	浏阳城建	政府注入	102.47	24,325.90	评估法	237.40	浏国用（2012）第10005号	出让	浏阳市关口街道办事处水佳社区	商服、住宅	是	否
83	浏阳城建	政府注入	24.73	5,218.10	评估法	211.00	浏国用（2012）第	出让	浏阳市关口办	商服、住宅	是	是

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
							10058号		事处东沙2号地块			
84	浏阳城建	政府注入	15.20	3,206.72	评估法	211.00	浏国用(2012)第10059号	出让	浏阳市关口办事处东沙1号地块	商服、住宅	是	是
85	浏阳城建	政府注入	31.26	9,773.50	评估法	312.67	浏国用(2012)第10060号	出让	浏阳市关口办事处长兴1号地块	商服、住宅	是	否
86	浏阳城建	政府注入	126.92	28,302.57	评估法	223.00	浏国用(2012)第10061号	出让	浏阳市集里办事处平水2号地块	商服、住宅	是	否
87	浏阳城建	政府注入	9.28	2,102.16	评估法	226.60	浏国用(2012)第10064号	出让	浏阳市集里办事处平水1号地块	商服、住宅	是	否
88	浏阳城建	政府注入	132.44	29,437.04	评估法	222.27	浏国用(2012)第10065号	出让	浏阳市集里办事处白沙1号地块	商服、住宅	是	是
89	浏阳城建	政府注入	25.24	6,489.95	评估法	257.13	浏国用(2012)第10066号	出让	浏阳市集里办事处百宜1号地块	商服、住宅	是	是
90	浏阳城建	政府注入	167.08	31,778.85	评估法	190.20	浏国用(2013)第10002号	出让	浏阳市荷花街道办事处杨家弄村	商服、住宅	是	否
91	浏阳城建	政府注入	51.29	9,611.36	评估法	187.40	浏国用(2013)第10003号	出让	浏阳市荷花街道办事处杨家弄村	商服、住宅	是	否
92	浏阳城建	政府注入	97.72	24,547.62	评估法	251.20	浏国用(2013)第10037号	出让	浏阳市集里街道办事处禧和社区、关口街	商服、住宅	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									道办事处水佳、长兴社区			
93	浏阳城建	政府注入	50.27	7,851.86	评估法	156.20	浏国用（2015）第17865号	出让	浏阳市白沙路以东	住宅用地	是	否
94	浏阳城建	政府注入	0.79	277.07	评估法	350.54	浏国用（2015）第17820号	出让	浏阳市才常路	商服、住宅	是	否
95	浏阳城建	政府注入	5.98	1,307.81	评估法	218.73	浏国用（2015）第17853号	出让	浏阳市百宜社区	商服、住宅	是	否
96	浏阳城建	政府注入	8.49	2,423.11	评估法	285.53	浏国用（2015）第17815号	出让	浏阳市金沙中路	商服、住宅	是	否
97	浏阳城建	政府注入	1.42	397.62	评估法	280.74	浏国用（2015）第17824号	出让	浏阳市北正北路	商服、住宅	是	否
98	浏阳城建	政府注入	4.27	971.34	评估法	227.53	浏国用（2015）第17859号	出让	浏阳市百宜社区	商服、住宅	是	否
99	浏阳城建	政府注入	60.53	11,572.98	评估法	191.20	浏国用（2015）第17788号	出让	浏阳市白沙路以南、集里路以西、花炮大道以北、南泥湾以东	商服、住宅	是	否
100	浏阳城建	政府注入	69.69	13,323.97	评估法	191.20	浏国用（2015）第17787号	出让	浏阳市白沙路以南、集里路以西、花炮大道以北、南泥湾以东	商服、住宅	是	否
101	浏阳城建	政府注入	3.19	575.72	评估法	180.53	浏国用（2015）第17855号	出让	浏阳市百宜社区	商服、住宅	是	否
102	浏阳城建	政府注入	11.22	2,872.78	评估法	256.13	浏国用（2015）第17817号	出让	浏阳市金沙北路	商服、住宅	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
103	浏阳城建	政府注入	8.04	1,317.78	评估法	163.93	浏国用（2015）第17877号	出让	浏阳市工业品大市场北侧	住宅用地	是	否
104	浏阳城建	政府注入	10.42	2,408.87	评估法	231.27	浏国用（2015）第17857号	出让	浏阳市百宜社区	商服、住宅	是	否
105	浏阳城建	政府注入	16.36	2,848.65	评估法	174.13	浏国用（2015）第17875号	出让	浏阳市城东新村	住宅用地	是	否
106	浏阳城建	政府注入	63.86	9,834.13	评估法	154.00	浏国用（2015）第17873号	出让	浏阳市荷花园浦梓港组	住宅用地	是	否
107	浏阳城建	政府注入	27.72	4,254.56	评估法	153.47	浏国用（2015）第17861号	出让	浏阳市龚家桥路以北	住宅用地	是	否
108	浏阳城建	政府注入	37.29	5,869.21	评估法	157.40	浏国用（2015）第17870号	出让	浏阳市荷花园社区	住宅用地	是	是
109	浏阳城建	政府注入	88.44	14,498.61	评估法	163.93	浏国用（2015）第17868号	出让	浏阳市白沙路以北	住宅用地	是	否
110	浏阳城建	政府注入	53.49	8,166.61	评估法	152.67	浏国用（2015）第17863号	出让	浏阳市白沙路以北	住宅用地	是	否
111	浏阳城建	政府注入	53.11	11,737.42	评估法	221.00	浏国用（2015）第17851号	出让	浏阳市百宜社区	商服、住宅	是	否
112	浏阳城建	政府注入	104.93	23,350.84	评估法	222.53	湘2017浏阳市不动产权第0025716	出让	浏阳市西北环线西侧、金阳大道南侧	其他商服用地、城镇住宅用地	否	是
113	浏阳城建	政府注入	103.64	23,063.18	评估法	222.53	湘2017浏阳市不动产权第0025717	出让	浏阳市西北环线西线、金阳大道南侧	其他商服用地、城镇住宅用地	否	是
114	浏阳城建	政府注入	102.71	22,856.64	评估法	222.53	湘2017浏阳市不动产权第0025718	出让	浏阳市西北环线西侧、金阳大道南侧	其他商服用地、城镇住宅用地	否	是
115	浏阳城建	政府注入	52.51	11,570.48	评估法	220.33	湘2017浏阳市不动产权第0025721	出让	浏阳市西北环线与金阳大道	其他商服用地、城镇住	否	是

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									交汇处	宅用地		
116	浏阳城建	政府注入	103.45	23,022.30	评估法	222.53	湘 2017 浏阳市不动产权第 0025722	出让	浏阳市西北环线西侧	其他商服用地、城镇住宅用地	否	是
117	浏阳城建	政府注入	81.13	18,054.96	评估法	222.53	湘 2017 浏阳市不动产权第 0025723	出让	浏阳市西北环线与金阳大道交汇处	其他商服用地、城镇住宅用地	否	是
118	浏阳城建	政府注入	300.18	108,326.92	评估法	360.87	浏国用（2011）第 10034 号	出让	浏阳市荷花办事处浦梓港	商住用地	否	否
119	天马实业	政府注入	41.14	7,019.78	评估法	170.64	浏国用（2013）第 10073 号	出让	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	商住	是	否
120	天马实业	政府注入	57.21	9,762.14	评估法	170.64	浏国用（2013）第 10076 号	出让	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	商住	是	否
121	天马实业	政府注入	34.88	5,952.64	评估法	170.64	浏国用（2013）第 10075 号	出让	浏阳市荷花街道办事处西环村、杨家弄村	商住	是	否
122	玉泉山庄	政府注入	15.84	3,056.17	评估法	192.92	浏国用（2007）第 3735 号	出让	浏阳市大围山镇森林公园	商服用地	是	否
123	浏阳城建	政府注入	70.56	19,521.31	评估法	276.67	湘（2018）浏阳市不动产权第 0008471 号	出让	浏阳市平水片区和西湖山片区	其他商服用地、城镇住宅用地	是	否
124	浏阳城建	政府注入	46.42	12,862.63	评估法	277.12	湘（2018）浏阳市不动产权第 0008474 号	出让	浏阳市新屋岭（太和）片区	其他商服用地、城镇住宅用地	是	是
125	浏阳城建	政府注入	45.05	18,018.55	评估法	400.00	湘（2018）浏阳市不动产权第 0008475	出让	浏阳市城东水佳片区，白沙	其他商服用地、城镇住	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
							号		路南侧、泰安路两厢	宅用地		
126	浏阳城建	政府注入	97.60	4,991.31	评估法	51.14	湘（2018）浏阳市不动产权第0008477号	出让	浏阳市城东水佳片区，白沙路南侧、泰安路两厢	其他商服用地、城镇住宅用地	是	否
127	浏阳城建	政府注入	44.55	16,336.83	评估法	366.67	湘（2018）浏阳市不动产权第0008482号	出让	浏阳市城东水佳片区（水佳片区C08号）	其他商服用地、城镇住宅用地	是	否
128	浏阳城建	政府注入	69.88	25,624.04	评估法	366.67	湘（2018）浏阳市不动产权第0008487号	出让	浏阳市城东水佳片区（水佳片区C09号）	其他商服用地、城镇住宅用地	是	否
129	浏阳城建	政府注入	5.18	1,139.67	评估法	220.00	湘（2018）浏阳市不动产权第0008492号	出让	浏阳市新屋岭（太和）片区	其他商服用地、城镇住宅用地	是	是
130	浏阳城建	政府注入	7.50	2,075.17	评估法	276.67	湘（2018）浏阳市不动产权第0008496号	出让	浏阳市新屋岭（太和）片区	其他商服用地、城镇住宅用地	是	是
131	浏阳城建	政府注入	14.21	3,932.14	评估法	276.67	湘（2018）浏阳市不动产权第0008498号	出让	浏阳市新屋岭（太和）片区	其他商服用地、城镇住宅用地	是	是
132	浏阳城建	政府注入	7.14	1,975.05	评估法	276.67	湘（2018）浏阳市不动产权第0008502号	出让	浏阳市新屋岭（太和）片区	其他商服用地、城镇住宅用地	是	是
133	浏阳城建	政府注入	27.29	7,550.13	评估法	276.67	湘（2018）浏阳市不动产权第0008506号	出让	浏阳市新屋岭（太和）片区	其他商服用地、城镇住宅用地	是	是
134	浏阳城建	政府注入	40.48	11,198.15	评估法	276.67	湘（2018）浏阳市不动产权第0008507号	出让	浏阳市新屋岭（太和）片区	其他商服用地、城镇住宅用地	是	是

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
							号			宅用地		
135	浏阳城建	政府注入	61.00	16,543.83	评估法	271.23	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020223 号	出让	西湖山片区 XHS-A-09 地块	城镇住宅用地	是	是
136	浏阳城建	招拍挂	4.23	1,154.71	成本法	273.13	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020225 号	出让	平水片区 PS-04-14-01 地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
137	浏阳城建	招拍挂	101.51	25,489.01	成本法	251.11	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020226 号	出让	平水片区 PS-04-21 地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是
138	浏阳城建	招拍挂	63.96	16,773.78	成本法	262.25	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020227 号	出让	平水片区 PS-04-17-01 地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是
139	浏阳城建	招拍挂	6.11	1,406.82	成本法	230.36	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020232 号	出让	新屋岭片区 XWL-03-02-5 地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
140	浏阳城建	招拍挂	7.22	2,345.17	成本法	324.89	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020233 号	出让	集里街道杉松、金桥片 SJ-0413 地块	批发零售用地	是	是
141	浏阳城建	招拍挂	62.37	16,922.57	成本法	271.34	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020234 号	出让	新屋岭片区 XWL-05-08-1 地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是
142	浏阳城建	吸收合并	11.77	1,279.57	成本法	108.73	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020246 号	出让	浏阳市白沙路	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是
143	浏阳城建	吸收合并	22.50	2,446.33	成本法	108.73	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020244 号	出让	浏阳市白沙路	城镇住宅用地/其他商服用地	否	是

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
144	浏阳城建	吸收合并	8.73	949.72	成本法	108.73	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020245 号	出让	浏阳市白沙路	城镇住宅用地/其他商服用地	否	是
145	浏阳农发	吸收合并	7.53	819.15	成本法	108.73	浏国用（2008）第 5376 号	出让	浏阳市白沙路	商住用地	否	否
146	浏阳农发	吸收合并	11.26	1,224.76	成本法	108.73	浏国用（2008）第 5378 号	出让	浏阳市白沙路	商住用地	否	否
147	浏阳城建	政府注入	22.91	3,047.09	评估法	133.00	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020239 号	出让	浏阳市关口街道复兴路 1 号地块	城镇住宅用地/其他商服用地	否	是
148	浏阳城建	政府注入	40.13	5,337.82	评估法	133.00	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020243 号	出让	浏阳市环府路 3 号地块	城镇住宅用地/其他商服用地	否	否
149	浏阳农发	政府注入	53.90	11,731.10	评估法	217.64	浏国用（2013）第 100023 号	出让	浏阳市关口办事处水家村	商服、住宅	否	否
150	浏阳农发	政府注入	56.08	12,204.67	评估法	217.64	浏国用（2013）第 100024 号	出让	浏阳市关口办事处水家村	商服、住宅	否	否
151	浏阳农发	政府注入	56.23	12,237.06	评估法	217.64	浏国用（2013）第 100025 号	出让	浏阳市关口办事处水家村	商服、住宅	否	否
152	浏阳农发	政府注入	47.96	10,436.97	评估法	217.64	浏国用（2013）第 100026 号	出让	浏阳市关口办事处水家村	商服、住宅	否	否
153	浏阳农发	政府注入	54.31	11,820.20	评估法	217.64	浏国用（2013）第 100027 号	出让	浏阳市关口办事处水家村	商服、住宅	否	否
154	浏阳国资经营	政府注入	69.00	2,940.41	评估法	42.61	浏国用（2006）第 5230 号	出让	浏阳市荷花办事处唐家洲村、南市村	住宅用地	否	否
155	浏阳国资经营	政府注入	2.43	170.16	评估法	69.98	浏国用（2007）第 4173 号	出让	浏阳市淮川办事处鱼鳞岭	住宅用地	否	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
156	浏阳国资经营	政府注入	1.68	119.96	评估法	71.50	浏国用（2007）第20号	出让	浏阳市石霜路恒宜新村安置房土地	住宅用地	否	否
157	浏阳国资经营	政府注入	0.49	35.13	评估法	71.50	浏国用（2007）第22号	出让	浏阳市集里百宜小区安置房土地	住宅用地	否	否
158	浏阳国资经营	政府注入	13.22	581.95	评估法	44.00	浏国用（2007）第21号	出让	浏阳市龚家桥小区安置房土地	住宅用地	否	否
159	浏阳国资经营	招拍挂	6.20	264.01	成本法	42.62	浏国用（2006）第5584号	出让	浏阳市荷花办事处藕塘基安置房土地	住宅用地	是	否
160	浏阳国资经营	招拍挂	6.68	284.85	成本法	42.62	浏国用（2006）第5487号	出让	浏阳市荷花办事处荷花园	住宅用地	是	否
161	浏阳国资经营	招拍挂	11.58	509.36	成本法	44.00	浏国用（2007）第4174号	出让	浏阳市淮川办事处严家冲安置房土地	商业住宅	是	否
162	浏阳城建	招拍挂	19.85	1,280.28	成本法	64.49	暂未办理土地证	出让	浏阳市金刚镇金刚大道两侧（李畋地块C、G、I地块）	商服、住宅	是	否
163	浏阳城建	转让协议	-	29,230.91	成本法	-	道吾山风景区地块	出让	部分办理土地证，且价值无法区分	-	是	否
164	浏阳城建	政府注入	68.10	825.41	评估法	12.12	浏国用（2005）第4173号	出让	浏阳市集里街道办事处百宜村	综合用地	是	否
165	浏阳城建	政府注入	56.44	5,558.44	评估法	98.48	浏国用（2012）第10077号	出让	浏阳市龚家桥世纪大道两厢	商服住宅	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
166	浏阳城建	政府注入	24.76	2,101.12	评估法	84.87	浏国用（2007）第7170号	出让	浏阳市关口水佳社区	商服住宅	否	否
167	浏阳城建	政府注入	133.82	10,063.50	评估法	75.20	浏国用（2003）第01169号	出让	浏阳市集里办事处	综合用地	是	否
168	浏阳城建	招拍挂	38.93	5,490.62	成本法	141.04	暂未办理土地证	出让	官渡镇，官渡大道两侧（2020 135-141号第二次7宗集镇开发五号A-G地块）	商服、住宅用地	是	否
169	开元发展	招拍挂	24.14	1,599.30	成本法	66.24	湘（2021）浏阳市不动产权第0037104号	出让	官渡镇，佳海路以东、官渡大道以北集镇开发2-2地块(2020)058号	商服用地	是	否
170	开元发展	招拍挂	69.19	6,073.63	成本法	87.78	暂未办理土地证	出让	大瑶镇城市综合体A地块	商服、住宅用地	是	否
171	开元发展	招拍挂	86.10	7,553.84	成本法	87.73	暂未办理土地证	出让	大瑶镇城市综合体C地块	商服、住宅用地	是	否
172	开元发展	招拍挂	90.09	8,059.40	成本法	89.46	暂未办理土地证	出让	大瑶镇城市综合体D地块	商服、住宅用地	是	否
173	开元发展	招拍挂	59.77	4,737.60	成本法	79.27	暂未办理土地证	出让	大瑶镇集镇开发6号地块	住宅用地	是	否
174	开元发展	招拍挂	28.91	20,887.92	成本法	250.38	湘（2021）浏阳市不动产权第0025948号	出让	浏阳市水佳片区CJ05-05、CJ05-08、CJ05-12（J）	居住用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
175			54.51				湘（2021）浏阳市不动产权第0025950号	出让	等地块（CJ05-05）、浏阳市水佳片区 CJ05-05、CJ05-08、CJ05-12（J）等地块（CJ05-09）	居住用地	是	否
176		招拍挂	28.53				湘（2021）浏阳市不动产权第0025946号	出让	浏阳市水佳片区 CJ05-05、CJ05-08、CJ05-12（J）等地块（CJ05-08）	商业用地	是	否
177	开元发展	招拍挂	15.33	18,666.45	成本法	4,069.20	湘（2021）浏阳市不动产权第0025951号	出让	浏阳市水佳片区 CJ05-05、CJ05-08、CJ05-12（J）等地块（CJ05-12）	商业用地	是	否
178		招拍挂	24.95				湘（2021）浏阳市不动产权第0025952号	出让	浏阳市水佳片区 CJ05-05、CJ05-08、CJ05-12（J）等地块（CJ05-11）	居住用地	是	否
179	开元发展	招拍挂	8.30	3,973.95	成本法	238.07	湘（2021）浏阳市不动产权第0036116号	出让	浏阳市禧和片区 B04-02-02-01、B04-02-	居住用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									02-02 等地块 (B04-02-02-01)			
180			2.37				湘(2021)浏阳市 不动产权第0036117 号	出让	浏阳市禧和片 区 B04-02-02- 01、B04-02- 02-02 等地块 (B04-02-02- 02)	居住用地	是	否
181			2.12				湘(2021)浏阳市 不动产权第0036119 号	出让	浏阳市禧和片 区 B04-02-02- 01、B04-02- 02-02 等地块 (B04-20)	居住用地	是	否
182			3.01				湘(2021)浏阳市 不动产权第0036118 号	出让	浏阳市禧和片 区 B04-02-02- 01、B04-02- 02-02 等地块 (B04-12)	商业用地	是	否
183			0.89				湘(2021)浏阳市 不动产权第0036115 号	出让	浏阳市禧和片 区 B04-02-02- 01、B04-02- 02-02 等地块 (B04-19)	商业用地	是	否
184	开元发展	招拍挂	23.81	6,490.59	成本法	272.59	湘(2021)浏阳市 不动产权第0034038 号	出让	浏阳市水佳片 区 CJ06-29-01 (J) 地块	商服、住宅 用地	是	否
185	开元发展	招拍挂	3.77	3,116.15	成本法	230.81	湘(2021)浏阳市 不动产权第0025941 号	出让	浏阳市杉松、 金桥片区 SJ-	商服、住宅 用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
							号		07-05-01、02 (J)地块 (SJ-07-05-01)			
186			9.73				湘(2021)浏阳市 不动产权第0025939 号	出让	浏阳市杉松、 金桥片区 SJ- 07-05-01、02 (J)地块 (SJ-07-05- 02)	商服、住宅 用地	是	否
187	开元发展	协议出让	0.33	48.33	成本法	148.67	湘(2019)浏阳市 不动产权第0013737 号	出让	浏阳市官渡城 镇鑫湘大道	商服、住宅 用地	是	否
188	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘(2019)浏阳市 不动产权第0013285 号	出让	浏阳市官渡城 镇鑫湘大道	商服、住宅 用地	是	否
189	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘(2019)浏阳市 不动产权第0013284 号	出让	浏阳市官渡城 镇鑫湘大道	商服、住宅 用地	是	否
190	开元发展	协议出让	0.33	48.33	成本法	148.67	湘(2019)浏阳市 不动产权第0013282 号	出让	浏阳市官渡城 镇鑫湘大道	商服、住宅 用地	是	否
191	开元发展	协议出让	0.22	32.22	成本法	148.67	湘(2019)浏阳市 不动产权第0013281 号	出让	浏阳市官渡城 镇鑫湘大道	商服、住宅 用地	是	否
192	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘(2019)浏阳市 不动产权第0013280 号	出让	浏阳市官渡城 镇鑫湘大道	商服、住宅 用地	是	否
193	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘(2019)浏阳市	出让	浏阳市官渡城	商服、住宅	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
							不动产权第0013731号		镇鑫湘大道	用地		
194	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013287号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
195	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013730号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
196	开元发展	协议出让	0.22	32.22	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013288号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
197	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013734号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
198	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013735号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
199	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013140号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
200	开元发展	协议出让	0.43	69.78	成本法	161.00	湘（2019）浏阳市不动产权第0013134号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
201	开元发展	协议出让	0.43	69.93	成本法	161.00	湘（2019）浏阳市不动产权第0013139号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
202	开元发展	协议出让	0.43	69.78	成本法	161.00	湘（2019）浏阳市不动产权第0013138号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	否	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
203	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013137号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	否	否
204	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013136号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	否	否
205	开元发展	协议出让	0.33	49.10	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013132号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	否	否
206	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013289号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	否	否
207	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013729号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	否	否
208	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013283号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	否	否
209	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013135号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
210	开元发展	协议出让	0.22	32.22	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013733号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
211	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013141号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
212	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013286号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
							号					
213	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013732号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
214	开元发展	协议出让	0.43	64.44	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013133号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
215	开元发展	协议出让	0.33	48.33	成本法	148.67	湘（2019）浏阳市不动产权第0013736号	出让	浏阳市官渡城镇鑫湘大道	商服、住宅用地	是	否
216	开元发展	招拍挂	71.28	20,514.63	成本法	287.79	湘（2019）浏阳市不动产权第0020224号	出让	新屋岭片区XWL-05-08-2地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
217	开元发展	招拍挂	87.45	27,822.53	成本法	318.14	湘（2019）浏阳市不动产权第0020228号	出让	集里街道杉松、金桥片SJ-0415-1地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
218	开元发展	招拍挂	16.14	5,700.07	成本法	353.19	湘（2019）浏阳市不动产权第0020229号	出让	集里街道杉松、金桥片SJ-0414地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是
219	开元发展	招拍挂	25.77	7,984.72	成本法	309.88	湘（2019）浏阳市不动产权第0020230号	出让	新屋岭片区XWL-03-02-4地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是
220	开元发展	吸收合并	59.57	14,034.29	成本法	235.60	湘（2019）浏阳市不动产权第0020237号	出让	浏阳市环府路2号地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是
221	开元发展	吸收合并	18.43	3,950.01	成本法	214.31	湘（2019）浏阳市不动产权第0020235号	出让	浏阳市白沙路	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
222	开元发展	吸收合并	16.89	3,810.36	成本法	225.59	湘（2019）浏阳市不动产权第0020240号	出让	浏阳市环府路5号地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是
223	开元发展	吸收合并	57.91	13,498.99	成本法	233.10	湘（2020）浏阳市不动产权第0006005号	出让	浏阳市环府路4号地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是
224	开元发展	吸收合并	21.68	3,426.82	成本法	158.04	湘（2020）浏阳市不动产权第0006006号	出让	浏阳市白沙路7号地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是
225	开元发展	吸收合并	15.96	3,468.08	成本法	217.31	湘（2020）浏阳市不动产权第0006007号	出让	浏阳市环府路6号地块	城镇住宅用地/其他商服用地	是	是
226	开元发展	吸收合并	16.06	4,929.24	成本法	306.89	湘（2020）浏阳市不动产权第0006002号	出让	浏阳市白沙路	城镇住宅用地/其他商服用地/商住	是	是
227	开元发展	招拍挂	9.33	4,762.61	成本法	510.44	湘（2021）浏阳市不动产权第0014568号	出让	浏阳市大瑶镇环城大道西侧，连心路南侧	其他商服用地	是	否
228	开元发展	招拍挂	93.88	23,509.98	成本法	250.43	湘（2021）浏阳市不动产权第0037105号	出让	水佳片区浏阳河路以西，长岭路以北CJ06-24-01地块	城镇住宅用地	是	否
229	开元发展	招拍挂	28.73	6,052.78	成本法	210.66	湘（2021）浏阳市不动产权第0025539号	出让	荷花南接线片区杨家路以南、南接线以北E-21-01	其他商服用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									(J) 等地块			
230	鸿达投资	招拍挂	99.48	24,517.70	成本法	246.47	湘(2016)浏阳市不动产权第0100762号	出让	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	商服、住宅	是	否
231	鸿达投资	招拍挂	100.03	24,727.97	成本法	247.20	湘(2016)浏阳市不动产权第0100761号	出让	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	商服、住宅	是	否
232	鸿达投资	吸收合并	5.06	1,539.20	成本法	304.27	浏国用(2015)第17829号	出让	浏阳市北川里4号	商服、住宅	否	否
233	鸿达投资	吸收合并	1.77	630.22	成本法	355.20	浏国用(2015)第17843号	出让	浏阳市鹿角冲30号	商服、住宅	否	否
234	鸿达投资	吸收合并	1.08	310.67	成本法	286.60	浏国用(2015)第17845号	出让	浏阳市金沙北路一巷70号	商服、住宅	否	否
235	鸿达投资	吸收合并	18.15	4,661.95	成本法	256.80	浏国用(2015)第17837号	出让	浏阳市集里神仙坳社区	商服、住宅	否	否
236	鸿达投资	吸收合并	8.88	1,737.52	成本法	195.67	浏国用(2015)第17832号	出让	浏阳市集里平水	商服、住宅	否	否
237	鸿达投资	吸收合并	5.46	1,377.46	成本法	252.47	浏国用(2015)第17834号	出让	浏阳市集里神仙坳社区	商服、住宅	否	否
238	鸿达投资	吸收合并	11.42	2,752.55	成本法	241.00	浏国用(2015)第17847号	出让	浏阳市北正北路	商服、住宅	否	否
239	鸿达投资	招拍挂	13.03	3,174.88	成本法	243.73	浏国用(2015)第17826号	出让	浏阳市集里桥草坪	商服、住宅	是	否
240	鸿达投资	吸收合并	22.13	5,973.96	成本法	269.93	浏国用(2015)第	出让	浏阳市荷花办	商服、住宅	否	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
							17849号		事处唐家洲			
241	鸿达投资	吸收合并	2.64	672.53	成本法	255.07	浏国用（2015）第17840号	出让	浏阳市荷花村荷花组	商服、住宅	否	否
242	鸿达投资	招拍挂	68.88	5,000.00	成本法	72.59	浏国用（2011）第10042号	出让	浏阳市金沙南路	综合用地	是	否
243	鸿达投资	吸收合并	86.19	2,320.67	成本法	26.92	湘2019浏阳市不动产权第0025306号	出让	荷花南接线B-02地块	工业用地	否	否
244	鸿达投资	吸收合并	25.24	4,672.88	成本法	185.17	湘2019浏阳市不动产权第0025309号	出让	集里街道新屋岭片区XWL-04-14地块	城镇住宅、商服用地	否	否
245	鸿达投资	吸收合并	75.57	2,024.03	成本法	26.78	湘2019浏阳市不动产权第0025308号	出让	浏阳市荷花南接线片区A-13地块	工业用地	否	否
246	鸿达投资	吸收合并	26.84	720.84	成本法	26.85	湘2019浏阳市不动产权第0025311号	出让	浏阳市荷花南接线片区A-12地块	仓储用地	否	否
247	鸿达投资	吸收合并	32.43	866.34	成本法	26.71	湘2019浏阳市不动产权第0025307号	出让	浏阳市荷花南接线片区B-05地块	工业用地	否	否
248	鸿达投资	招拍挂	8.67	2,724.05	成本法	314.23	湘2021浏阳市不动产权第0142557号		平水片区花炮大道东南侧，平水路南侧	商业用地	是	否
249	鸿达投资	招拍挂	57.04	24,025.03	成本法	254.33	湘2021浏阳市不动产权(2021)0025275号	出让	浏阳市水佳片区CJ06-13-01(J)等地块（CJ06-13-01）	居住用地	是	否
250			28.98				湘2021浏阳市不动	出让	浏阳市水佳片	商业用地		否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
251			8.44				产权(2021)0025277号		区 CJ06-13-01(J) 等地块 (CJ06-16)			
							湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0025278号	出让	浏阳市水佳片区 CJ06-13-01(J) 等地块 (CJ06-17-01)	商住用地		
252	鸿达投资	招拍挂	2.95	3,497.97	成本法	1,185.09	湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0037099号	出让	浏阳市氮肥厂、浦梓港片区 DP02-02-1(J) 等地块 (DP02-02-1)	居住用地	是	否
253			5.56				湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0037102号	出让	浏阳市氮肥厂、浦梓港片区 DP02-02-1(J) 等地块 (DP02-04-1)	居住用地		否
254			2.15				湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0037101号	出让	浏阳市氮肥厂、浦梓港片区 DP02-02-1(J) 等地块 (DP02-13-1)	居住用地		否
255			0.94				湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0037103号	出让	浏阳市氮肥厂、浦梓港片区 DP02-02-	居住用地		否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									1(J) 等地块 (DP02-13-2)			
256			1.64				湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0037100号	出让	浏阳市氮肥厂、浦梓港片区 DP02-02-1(J) 等地块 (DP03-13-1)	居住用地		否
257			0.76				湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0037097号	出让	浏阳市氮肥厂、浦梓港片区 DP02-02-1(J) 等地块 (DP02-07-1)	商业用地		否
258			1.08				湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0037098号	出让	浏阳市氮肥厂、浦梓港片区 DP02-02-1(J) 等地块 (DP02-07-2)	商业用地		否
259	鸿达投资	招拍挂	84.84	22,417.45	成本法	264.24	湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0015848号	出让	浏阳市水佳片区 CJ06-18 地块	商服、住宅	是	是
260	鸿达投资	招拍挂	38.04	19,504.05	成本法	512.73	湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0025136号	出让	浏阳市水佳片区 CJ06-19 等地块 (CJ06-19)	文化设施、商业	是	是
261			33.23				湘 2021 浏阳市不动	出让	浏阳市水佳片	文化设施、		是

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
							产权(2021)0025137号		区 CJ06-19 等地块 (CJ06-22)	商业		
262	鸿达投资	招拍挂	70.34	25,669.02	成本法	364.92	湘 2021 浏阳市不动产权 (2021) 0025488 号	出让	浏阳市水佳片区 CJ05-16、18、19 (J) 地块 (CJ06-16)	居住用地	是	否
263			15.66				湘 2021 浏阳市不动产权 (2021) 0025486 号	出让	浏阳市水佳片区 CJ05-16、18、19 (J) 地块 (CJ06-18)	居住用地		否
264			14.63				湘 2021 浏阳市不动产权 (2021) 0025487 号	出让	浏阳市水佳片区 CJ05-16、18、19 (J) 地块 (CJ06-19)	商业用地		否
265	鸿达投资	招拍挂	37.66	13,047.75	成本法	346.46	湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0025429号	出让	浏阳市水佳片区 CJ04-04-01、CJ04-09-01 (J) 地块 (CJ04-09-01)	商住用地	是	否
266	鸿达投资	招拍挂	25.67	5,340.57	成本法	208.06	暂未办理土地证	出让	平水片区花炮大道东侧、支路六北侧、禧和路西侧 (PS-04-11-01、PS-04-13-B-01 地块 - 浏阳市 042 号地块)	商业服务业设施用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
267	鸿达投资	招拍挂	49.29	15,643.80	成本法	317.38	68、69、70 三宗地块 (暂未办理土地证)	出让	杉松金桥片区 SJ-02-20	商服、住宅	是	否
268	鸿达投资	招拍挂	30.38	9,654.28	成本法	317.83		出让	杉松金桥片区 SJ-02-25	商服、住宅	是	否
269	鸿达投资	招拍挂	20.21	5,458.62	成本法	270.09		出让	唐家洲片区 G02-03-1	二类居住用地	是	否
270	城市更新	招拍挂	30.25	6,600.04	成本法	218.20	91-98 号八宗地块 (暂未办理土地证)	出让	杉松金桥片区 SJ-06-15-1	二类居住	是	否
271	城市更新	招拍挂	26.81	5,917.27	成本法	220.70		出让	杨家弄片区 H03-04-01	二类居住	是	否
272	城市更新	招拍挂	56.04	11,804.35	成本法	210.66		出让	荷花南接线片区 E-18-1	二类居住	是	否
273	城市更新	招拍挂	60.36	13,666.85	成本法	226.41		出让	荷花南接线片区 E-19	二类居住	是	否
274	城市更新	招拍挂	82.52	24,118.67	成本法	292.29		出让	荷花南接线片区 E-12	商业用地	是	否
275	城市更新	招拍挂	24.28	5,547.22	成本法	228.45		出让	荷花南接线片区 D-18	商业用地	是	否
276	城市更新	招拍挂	95.08	22,542.31	成本法	237.09		出让	集里道吾村环线西侧 A04 地块	商服、住宅	是	否
277	城市更新	招拍挂	67.66	15,898.72	成本法	235.00		出让	集里道吾村环线西侧 A05 地块	商服、住宅	是	否
278	城市更新	招拍挂	103.17	27,156.93	成本法	263.21	101-109 号九宗地块 (暂未办理土地证)	出让	集里道吾村环线西侧 A01 地块	商服、住宅	是	否
279	城市更新	招拍挂	102.25	26,912.41	成本法	263.20		出让	集里道吾村环线西侧 A02 地	商服、住宅	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									块			
280	城市更新	招拍挂	103.92	24,633.72	成本法	237.04		出让	集里道吾村环线西侧 A03、A03-1 地块	商服、住宅	是	否
281	城市更新	招拍挂	60.52	14,223.52	成本法	235.02		出让	集里道吾村环线西侧 A06 地块	商服、住宅	是	否
282	城市更新	招拍挂	8.67	1,897.44	成本法	218.87		出让	新屋岭片区 XWL-06-13-6	二类居住	是	否
283	城市更新	招拍挂	2.94	913.70	成本法	310.77		出让	新屋岭片区 XWL-06-09-3-1	商住用地	是	否
284	城市更新	招拍挂	32.31	9,289.44	成本法	287.51		出让	占佳片区 CX-0717-1、CX-0717-2、CX-0711-1	商住用地	是	否
285	城市更新	招拍挂	4.96	1,484.23	成本法	299.39		出让	新屋岭片区 XWL-03-02-02	商业用地	是	否
286	城市更新	招拍挂	25.77	8,106.31	成本法	314.60		出让	新屋岭片区 A 地块	二类居住用地	是	否
287	城市更新	招拍挂	53.34	16,070.40	成本法	301.28	暂未办理土地证	出让	水佳片区思源路以南、白沙路以北、水佳路以东、水苑路以西（CJ07-26-1 浏阳市 175 号地块）	居住用地	是	否
288	恒远建设	招拍挂	56.44	1,932.89	成本法	34.25	暂未办理土地证	出让	大瑶镇前进路以南，外环路	居住用地、商业服务业	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									以东，杨柳坡路以北，阳田路以西（2020-129号地）	设施用地		
289	恒远建设	招拍挂	59.88	12,126.40	成本法	202.52	暂未办理土地证	出让	泰安路东侧、长兴湖西侧、锦程大道北侧（CX-0313地块）	商业服务业设施用地	是	否
290	恒远建设	招拍挂	79.11	19,800.60	成本法	250.30	暂未办理土地证	出让	占佳片区，李畋路以西、大围山路以南（CX-0304地块）	商服、住宅用地	是	否
291	浏阳水利	注入	100.39	2,738.95	评估入账	27.28	浏国用（2011）第10051号	出让	浏阳市锦程大道以南、白沙路以北	商服、住宅	否	否
292	浏阳水利	注入	88.26	2,088.87	评估入账	23.67	浏国用（2011）第10052号	出让	浏阳市锦程大道以南、白沙路以北	商服、住宅	否	否
293	浏阳水利	注入	104.27	3,782.65	评估入账	36.28	浏国用（2012）第10020号	出让	浏阳市道吾东路以北	商服、住宅	否	否
294	浏阳水利	注入	94.91	3,488.26	评估入账	36.75	浏国用（2012）第10021号	出让	浏阳市锦程大道以北	商服、住宅	否	否
295	浏阳水利	注入	94.10	2,226.94	评估入账	23.67	浏国用（2012）第10022号	出让	浏阳市锦程大道以北、道吾东路以南	商服、住宅	否	否
296	浏阳水利	注入	94.10	2,226.97	评估入账	23.67	浏国用（2012）第10023号	出让	浏阳市锦程大道以北、道吾	城镇住宅用地	否	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
									东路以南			
297	浏阳水利	注入	107.15	2,535.90	评估入账	23.67	浏国用（2012）第10038号	出让	浏阳市白沙路以北、泰安路以东	商服用地	否	否
298	浏阳水利	注入	158.00	3,739.43	评估入账	23.67	浏国用（2012）第10039号	出让	浏阳市白沙路以北、李畋路以西	商服用地	否	否
299	浏阳水利	注入	230.59	8,426.14	评估入账	36.54	浏国用（2012）第10040号	出让	浏阳市长兴湖路以北、水佳路以西	商服、住宅	否	否
300	浏阳水利	注入	174.92	6,391.73	评估入账	36.54	浏国用（2012）第10042号	出让	浏阳市道吾东路以北、水佳路以东	商服、住宅	否	否
301	浏阳水利	招拍挂	187.97	85,768.80	成本法	456.30	浏国用（2015）第15338号	出让	浏阳市关口办事处博德路两侧、清风路南侧	商服、住宅	是	否
302	浏阳水利	招拍挂	31.80	15,163.20	成本法	476.86	浏国用（2015）第15337号	出让	浏阳市关口办事处李畋路两侧	商服、住宅	是	否
303	浏阳水利	招拍挂	161.46	38,708.80	成本法	239.74	浏国用（2015）第15339号	出让	浏阳市关口办事处金口片区	商服、住宅	是	否
304	浏阳水利	招拍挂	42.65	13,984.88	成本法	327.87	浏国用（2015）第15340号	出让	浏阳市关口办事处锦程大道南侧	商服、住宅	是	否
305	浏阳水利	招拍挂	56.84	7,809.09	成本法	137.40	湘（2017）浏阳市不动产权第0017129号	出让	浏阳市复兴路东侧、菊花石路北侧	城镇住宅用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
306	浏阳水利	招拍挂	58.45	7,390.29	成本法	126.44	湘（2017）浏阳市不动产权第0017132号	出让	浏阳市菊花石路东侧、长兴湖风情乐律广场北侧	商服、住宅	是	否
307	浏阳水利	招拍挂	87.03	13,678.24	成本法	157.17	湘（2017）浏阳市不动产权第0017125号	出让	浏阳市市委党校南侧、复兴路西侧、菊花石路北侧	城镇住宅用地	是	否
308	浏阳水利	招拍挂	66.79	18,147.61	成本法	271.71	湘（2019）浏阳市不动产权第0012531号	出让	浏阳市锦畋路东侧、锦城大道南侧	城镇住宅用地、商服	是	是
309	浏阳水利	招拍挂	67.92	17,067.06	成本法	251.29	湘（2019）浏阳市不动产权第0012314号	出让	浏阳市于倩东路南侧、李畋路西侧	城镇住宅用地、商服	是	否
310	浏阳水利	招拍挂	48.25	12,106.69	成本法	250.93	湘（2019）浏阳市不动产权第0018199号	出让	浏阳市长兴湖东侧、李畋路西侧	城镇住宅用地、商服	是	否
311	浏阳水利	招拍挂	66.00	14,144.97	成本法	214.31	湘（2019）浏阳市不动产权第0010779号	出让	浏阳市水佳路东侧、白沙路北侧	城镇住宅用地	是	否
312	浏阳水利	招拍挂	6.70	1,551.00	成本法	231.58	湘（2020）浏阳市不动产权第0010905号	出让	浏阳市关口街道水佳社区	其他商服用地	是	否
313	浏阳水利	招拍挂	24.92	5,753.87	成本法	230.91	湘（2020）浏阳市不动产权第0010906号	出让	浏阳市关口街道水佳社区	城镇住宅用地	是	否
314	浏阳水利	招拍挂	16.81	3,886.11	成本法	231.23	湘（2020）浏阳市不动产权第0010879号	出让	浏阳市关口街道	城镇住宅用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
315	浏阳水利	招拍挂	7.31	24,503.48	成本法	3,352.63	湘（2020）浏阳市不动产权第0021457号	出让	浏阳市关口街道	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
316			83.03		成本法		湘（2020）浏阳市不动产权第0021461号	出让	浏阳市关口街道	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
317	浏阳水利	招拍挂	19.09	4,409.86	成本法	230.97	湘（2020）浏阳市不动产权第0010904号	出让	浏阳市关口街道水佳社区	文体娱乐用地	是	否
318	浏阳水利	招拍挂	39.03	8,998.68	成本法	230.57	湘（2020）浏阳市不动产权第0014100号	出让	浏阳市关口街道占佳片区	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
319	浏阳水利	招拍挂	36.18	11,791.56	成本法	325.87	湘（2021）浏阳市不动产权第0029928号	出让	浏阳市关口街道水佳社区	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
320	浏阳水利	招拍挂	47.12	14,499.83	成本法	307.74	湘（2021）浏阳市不动产权第0029913号	出让	浏阳市关口街道水佳社区	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
321	浏阳水利	招拍挂	61.81	10,745.17	成本法	173.84	湘（2021）浏阳市不动产权第0029843号	出让	浏阳市关口街道水佳社区	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
322	浏阳水利	招拍挂	50.88	10,412.51	成本法	204.65	湘（2021）浏阳市不动产权第0142553号	出让	浏阳市荷花南接线片区南接线南侧	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
323	浏阳水利	招拍挂	48.71	10,766.43	成本法	221.01	湘（2021）浏阳市不动产权第0142558号	出让	浏阳市荷花南接线片区南接线南侧	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
324	浏阳水利	招拍挂	40.58	13,404.73	成本法	330.32	湘（2021）浏阳市不动产权第0142559号	出让	浏阳市荷花南接线片区南接	其他商服用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
							号		线南侧			
325	浏阳水利	招拍挂	43.26	12,665.80	成本法	292.81	(2021) 浏阳市 153 号	出让	浏阳市氮肥厂、浦梓港片区浏阳河东侧	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
326	浏阳水利	招拍挂	77.10	22,537.31	成本法	292.32	(2021) 浏阳市 154 号	出让	浏阳市氮肥厂、浦梓港片区浏阳河东侧	其他商服用地	是	否
327	浏阳水利	招拍挂	52.80	13,893.88	成本法	263.15	(2021) 浏阳市 158 号	出让	浏阳市平水、西湖山片区	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
328	浏阳水利	招拍挂	13.80	3,315.70	成本法	240.27	(2021) 浏阳市 159 号	出让	浏阳市平水、西湖山片区	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
329	浏阳水利	招拍挂	35.51	10,787.24	成本法	303.79	(2021) 浏阳市 176 号	出让	浏阳市关口街道水佳社区	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
330	浏阳水利	招拍挂	43.43	9,364.64	成本法	215.63	(2021) 浏阳市 177 号	出让	浏阳市西湖山片区	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
331	浏阳水利	招拍挂	40.91	9,510.62	成本法	232.49	(2021) 浏阳市 178 号	出让	浏阳市新屋岭片区	城镇住宅用地/其他商服用地	是	否
332	浏阳水利	招拍挂	82.88	26,767.96	成本法	322.99	(2021) 浏阳市 179 号	出让	浏阳市彬松金桥片区	零售商业用地	是	否
333	浏阳水利	招拍挂	66.66	19,256.83	成本法	288.89	(2021) 浏阳市 196 号	出让	浏阳市平水片区支路六东侧、南泥湾路南侧	零售商业用地	是	否

序号	单位名称	取得方式	土地面积	入账价值	入账方式	土地单价	土地证号	使用权类型	土地位置	用途	是否缴纳土地出让金	是否抵押
-	合计	-	15,272.77	2,756,892.82	-	-	-	-	-	-	-	-

截至2021年末，发行人共拥有352宗土地使用权，账面价值共计278.45亿元⁸。其中，31宗为无证土地，账面价值29.85亿元；310宗为有证出让地，账面价值247.08亿元，其中239.29亿元已缴纳土地出让金；11宗为有证划拨地，账面价值1.52亿元。

⁸ 发行人土地使用权涵盖存货项下的土地使用权以及无形资产项下的土地使用权。发行人存货项下的土地使用权合计为277.60亿元，无形资产项下的土地使用权合计为0.85亿元。

2、非流动资产分析

表 5-31 公司最近三年末非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	83,938.00	11.48%
其他债权投资	94,717.00	6.17%	94,717.00	7.04%	-	-
长期股权投资	19,511.77	1.27%	17,471.52	1.30%	9,003.65	1.23%
其他权益工具投资	303,781.17	19.80%	267,495.54	19.89%	-	-
投资性房地产	78,430.51	5.11%	-	-	-	-
固定资产	852,995.98	55.61%	789,356.66	58.71%	435,321.14	59.52%
在建工程	3,883.59	0.25%	746.23	0.06%	31,133.41	4.26%
使用权资产	144.63	0.01%	-	-	-	-
无形资产	8,537.06	0.56%	2,583.90	0.19%	721.32	0.10%
长期待摊费用	9,227.43	0.60%	9,586.81	0.71%	8,139.13	1.11%
递延所得税资产	382.58	0.02%	228.51	0.02%	689.23	0.09%
其他非流动资产	162,413.69	10.59%	162,413.69	12.08%	162,413.69	22.21%
非流动资产合计	1,534,025.40	100.00%	1,344,599.87	100.00%	731,359.57	100.00%

最近三年末，发行人非流动资产分别为 731,359.57 万元、1,344,599.87 万元和 1,534,025.40 万元。占当期总资产的比例分别为 13.54%、20.40%和 18.91%，呈现波动上升的趋势。截至 2020 年末，发行人非流动资产较 2019 年末增加 613,240.30 万元，增幅为 83.85%，主要系固定资产和长期股权投资有所增加所致；截至 2021 年末，发行人非流动资产较 2020 年末增加 189,425.53 万元，增幅为 14.09%，主要系固定资产和其他权益工具投资有所增长所致。

(1) 可供出售金融资产/其他债权投资/其他权益工具投资

2019-2021 年末，发行人可供出售金融资产分别为 83,938.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。2020 年-2021 年末，发行人其他债权投资分别为

94,717.00 万元和 94,717.00 万元；发行人其他权益工具投资分别为 267,495.54 万元和 303,781.17 万元。

财政部于 2017 年 3 月 31 日发布了新金融工具准则，经公司董事会决议通过，公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则，对公司合并报表的影响如下。

表 5-32 新金融工具准则对公司合并报表影响表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
可供出售金融资产（原准则）	362,212.54	-	-
减：转出至其他权益工具投资	-	267,495.54	-
减：转出至其他债权投资	-	94,717.00	-
按新金融工具准则列示的余额	-		-
加：自可供出售金融资产（原准则）转入	-	267,495.54	-
加：自可供出售金融资产（原准则）转入	-	94,717.00	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	362,212.54

报告期各期末，发行人其他债权投资如下所示：

表 5-33 发行人最近两年末其他债权投资构成情况

单位：万元

科目	2021 年末	2020 年末
长沙惠科光电有限公司	94,717.00	94,717.00
合计	94,717.00	94,717.00

报告期各期末，发行人其他权益工具投资构成如下：

表 5-34 发行人最近两年末其他权益工具投资构成情况

单位：万元

被投资单位名称	2021年末	2020年末
湖南浏阳农村商业银行股份有限公司	85,183.79	78,899.88
湖南湘江现代农业发展有限公司	1,000.00	1,000.00
浏阳云蒨产业投资合伙企业（有限合伙）	-	100.00
浏阳市北正西商业广场股份有限公司	1,998.00	1,998.00
长沙惠科光电有限公司	66,667.00	66,667.00
惠科股份有限公司	62,615.66	62,615.66
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	40,000.00	40,000.00
长沙泽戎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,590.00	-
长沙聚汇星企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	25,000.00	-
浏阳高创一号投资合伙企业（有限合伙）	10,650.00	9,450.00
湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司	1,350.00	1,350.00
浏阳北控水务建设有限公司	2,200.00	2,200.00
湖南安邦制药股份有限公司	3,100.00	3,100.00
湖南边洲田园农业综合发展有限公司	100.00	100.00
湖南省公共资源拍卖中心有限公司	15.00	15.00
浏阳三峡水环境综合治理有限公司	1,911.72	0.00
电影李贞投资项目	400.00	0.00
合计	303,781.17	267,495.54

（2）长期股权投资

最近三年末，发行人长期股权投资余额分别为 9,003.65 万元、17,471.52 万元和 19,511.77 万元，占当期非流动资产比例分别为 1.23%、1.30%和 1.27 %。截至 2020 年末，公司长期股权投资较 2019 年末增加 8,467.87 万元，增幅为 94.05%，增幅较大，主要系发行人新增对湖南椒花水利枢纽开发建设股份有限公司、浏阳市民用爆破器材专营有限责任公司的投资；截至 2021 年末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 2,040.24 万元，增幅为 11.68%，主要系追加对浏阳市正圆房地产开发有限公司、浏阳极润农旅投资合伙企业（有限合伙）和浏阳润目农旅产业投资合伙企业（有限合伙）等投资。

表 5-35 公司最近三年长期股权投资明细

单位：万元

企业名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
浏阳市民用爆破器材专营有限责任公司	2,376.88	2,466.63	-
湖南椒花水利枢纽开发建设股份有限公司	15,004.89	15,004.89	9,003.65
浏阳焰遇花火文化旅游运营有限公司	20.00	-	-
浏阳市正圆房地产开发有限公司	800.00	-	-
浏阳市纵横建筑劳务有限公司	50.00	-	-
浏阳市全振旅游开发有限公司	60.00	-	-
浏阳极润农旅投资合伙企业（有限合伙）	600.00	-	-
浏阳润目农旅产业投资合伙企业（有限合伙）	600.00	-	-
合计	19,511.77	17,471.52	9,003.65

（3）固定资产

最近三年末，发行人固定资产余额分别为 435,321.14 万元、789,356.66 万元和 852,995.98 万元，占当期非流动资产比例分别为 59.52%、58.71%和 55.61%。截至 2020 年末，发行人固定资产余额较 2019 年末增加了 354,035.52 万元，增幅为 81.33%，主要系政府注入的水库资产导致固定资产余额有所增加；截至 2021 年末，公司固定资产较 2020 年末增加 63,639.32 万元，增幅为 8.06%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和办公设备组成。

表 5-36 发行人最近三年末固定资产构成情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
账面原值合计	974,860.81	893,370.61	526,484.95
其中：房屋及建筑物	959,313.94	878,174.23	517,984.71
机器设备	12,318.40	12,279.59	6,241.58
运输设备	767.66	778.47	515.62

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
电子设备	550.07	722.77	664.63
办公设备	1,342.60	1,155.82	1,025.08
其他	568.14	259.73	53.32
累计折旧合计	121,864.83	104,013.95	91,163.81
其中：房屋及建筑物	114,065.32	96,688.65	84,858.38
机器设备	5,896.50	5,494.84	4,678.49
运输设备	410.97	403.80	366.87
电子设备	507.85	569.72	518.60
办公设备	907.16	831.92	728.29
其他	77.03	25.01	13.18
固定资产账面价值	852,995.98	789,356.66	435,321.14
其中：房屋及建筑物	845,248.62	781,485.58	433,126.33
机器设备	6,421.90	6,784.76	1,563.09
运输设备	356.70	374.66	148.76
电子设备	42.21	153.05	146.03
办公设备	435.45	323.90	296.79
其他	491.11	234.72	40.14

报告期各期末，公司依据企业会计准则相关要求对各项固定资产进行了减值测试，未计提减值准备。

（4）在建工程

2019-2021 年末，发行人在建工程账面价值分别为 31,133.41 万元、746.23 万元和 3,883.59 万元，占当期非流动资产的比例分别为 4.26%、0.06%和 0.25%，占比小。截至 2021 年末，在建工程主要为发行人自营的零星项目，对企业生产经营影响较小，主要为浏阳市第四水厂及配套工程建设项目，系发行人自主进行项目立项后依法承接的，属于市场化经营性项目。具体情况如下所示：

表 5-37 发行人主要的在建工程

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	未来三年计划投资额			合规性
			2022年	2023年	2024年	
浏阳市第四水厂及配套工程建设项目	43,226.60	3,883.59	14,939.73	17,526.99	6,876.29	浏发改资【2020】6号、浏节能备【2020】号、地字第430181202010327号

（5）其他非流动资产

2019-2021年末，发行人其他非流动资产账面价值分别为162,413.69万元、162,413.69万元和162,413.69万元，占当期非流动资产的比例分别为22.21%、12.08%和10.59%。报告期内，发行人其他非流动资产无变化。最近三年末，发行人其他非流动资产的构成如下所示：

表 5-38 发行人最近三年末其他非流动资产构成情况表

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
林木资产	87,630.07	87,630.07	87,630.07
房屋及建筑物	28,582.62	28,582.62	28,582.62
道路资产	46,201.00	46,201.00	46,201.00
合计	162,413.69	162,413.69	162,413.69

发行人其他非流动资产不涉及工程项目。

表 5-39 2021 年末发行人其他非流动资产主要房屋建筑物权证明细表

单位：万元、亩、万元/亩

序号	所有权证编号	取得方式	坐落	证载用途	使用权类型	面积	账面价值	单价	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
1	浏房权证字第 00060233 号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲 4 栋共 30 套	住宅	出让	2.74	186.97	68.33	成本法	否	否
2	浏房权证字第 00060232 号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲 5 栋共 35 套	住宅	出让	3.49	244.34	70.06	成本法	否	否
3	浏房权证字第 00060234 号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲 6 栋共 20 套	住宅	出让	1.90	133.16	70.06	成本法	否	否
4	浏房权证字第 00060223 号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲 8 栋共 22 套	住宅	出让	1.99	135.74	68.33	成本法	否	否
5	浏房权证字第 00060231 号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲 7 栋共 19 套	住宅	出让	1.61	109.95	68.33	成本法	否	否
6	浏房权证字第 00060229 号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲 9 栋共 42 套	住宅	出让	4.00	280.18	70.06	成本法	否	否
7	浏房权证字第 00060226 号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲 10 栋共 14 套	住宅	出让	1.37	95.73	70.06	成本法	否	否
8	浏房权证字第	政府注入	浏阳市淮川街道	住宅	出让	1.77	124.19	70.06	成本法	否	否

序号	所有权证编号	取得方式	坐落	证载用途	使用权类型	面积	账面价值	单价	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
	00060225号		办事处严家冲11栋共18套								
9	浏房权证字第00060224号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲12栋共18套	住宅	出让	1.79	125.16	70.06	成本法	否	否
10	浏房权证字第00060230号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲13栋共15套	住宅	出让	1.40	98.07	70.06	成本法	否	否
11	浏房权证字第00060235号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲14栋共27套	住宅	出让	2.66	186.05	70.06	成本法	否	否
12	浏房权证字第00060222号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲15栋共24套	住宅	出让	2.42	169.30	70.06	成本法	否	否
13	浏房权证字第00060236号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲16栋共41套	住宅	出让	4.13	289.40	70.06	成本法	否	否
14	浏房权证字第00060227号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲17栋共32套	住宅	出让	3.19	223.30	70.06	成本法	否	否
15	浏房权证字第00060238号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲18栋共38套	住宅	出让	3.39	237.81	70.06	成本法	否	否
16	浏房权证字第00060237号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲19栋共30套	住宅	出让	3.01	210.79	70.06	成本法	否	否

序号	所有权证编号	取得方式	坐落	证载用途	使用权类型	面积	账面价值	单价	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
17	浏房权证字第00060239号	政府注入	浏阳市淮川街道办事处严家冲20栋共26套	住宅	出让	2.62	183.87	70.06	成本法	否	否
18	浏房权证字第00060296号	政府注入	浏阳市淮川办事处鱼鳞岭B栋房屋	住宅	出让	2.18	2,393.88	1,096.27	成本法	否	否
19	浏房权证字第00060297号	政府注入	浏阳市淮川办事处鱼鳞岭C栋房屋	住宅	出让	3.00	331.60	110.40	成本法	否	否
20	浏房权证字第00054695号	政府注入	市石霜路恒宜新村A栋房屋(001-3037)	住宅	出让	0.17	20.38	117.31	成本法	否	否
21	浏房权证字第00054696号	政府注入	浏阳市石霜路恒宜新村B栋房屋	住宅	出让	3.52	413.57	117.33	成本法	否	否
22	浏房权证字第00054693号	政府注入	浏阳市石霜路恒宜新村D栋房屋	住宅	出让	2.36	276.59	117.34	成本法	否	否
23	浏房权证字第00054694号	政府注入	市石霜路恒宜新村E栋房屋(0303、0304、0308、0501、	住宅	出让	0.63	74.10	117.34	成本法	否	否
24	浏房权证字第00054692号	政府注入	浏阳市石霜路恒宜新村F栋房屋	住宅	出让	2.93	343.86	117.33	成本法	否	否
25	浏房权证字第00053783号	政府注入	浏阳市荷花办事处荷花园04栋房产	住宅	出让	1.48	134.30	90.59	成本法	否	否

序号	所有权证编号	取得方式	坐落	证载用途	使用权类型	面积	账面价值	单价	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
26	浏房权证字第00053786号	政府注入	浏阳市荷花办事处荷花园05栋房产	住宅	出让	1.53	138.23	90.59	成本法	否	否
27	浏房权证字第00053785号	政府注入	浏阳市荷花办事处荷花园06栋房产	住宅	出让	4.67	422.83	90.59	成本法	否	否
28	浏房权证字第00053784号	政府注入	浏阳浏阳市荷花办事处荷花园07栋房产	住宅	出让	2.03	184.34	90.58	成本法	否	否
29	浏房权证字第00053782号	政府注入	浏阳市荷花办事处荷花园08栋房产	住宅	出让	4.33	391.99	90.59	成本法	否	否
30	浏房权证字第00053806号	政府注入	浏阳市荷花办事处藕塘基安置房01栋	住宅	出让	1.57	132.12	84.26	成本法	否	否
31	浏房权证字第00053810号	政府注入	浏阳市荷花办事处藕塘基安置房02栋	住宅	出让	1.82	153.75	84.27	成本法	否	否
32	浏房权证字第00053809号	政府注入	浏阳市荷花办事处藕塘基安置房03栋	住宅	出让	2.19	184.32	84.27	成本法	否	否
33	浏房权证字第00053808号	政府注入	浏阳市荷花办事处藕塘基安置房04栋	住宅	出让	1.76	148.08	84.26	成本法	否	否
34	浏房权证字第00053807号	政府注入	浏阳市荷花办事处藕塘基安置房	住宅	出让	3.03	255.02	84.27	成本法	否	否

序号	所有权证编号	取得方式	坐落	证载用途	使用权类型	面积	账面价值	单价	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
			05 栋								
35	浏房权证字第00054682号	政府注入	浏阳市集里百宜小区恒宜新村1栋房屋	住宅	出让	0.60	122.09	202.89	成本法	否	否
36	浏房权证字第00054683号	政府注入	浏阳市集里百宜小区恒宜新村3栋房屋	住宅	出让	0.77	155.45	202.88	成本法	否	否
37	浏房权证字第00054752号	政府注入	市集里百宜小区恒宜新村5栋房屋(0202、0302、0402)	住宅	出让	0.30	60.18	202.87	成本法	否	否
38	浏房权证字第00054703号	政府注入	浏阳市集里筱水村龚家桥A1栋房屋	住宅	出让	1.56	139.34	89.15	成本法	否	否
39	浏房权证字第00054704号	政府注入	浏阳市集里筱水村龚家桥A2栋房屋	住宅	出让	1.52	135.44	89.15	成本法	否	否
40	浏房权证字第00054708号	政府注入	浏阳市集里筱水村龚家桥A3栋房屋	住宅	出让	2.07	179.98	86.97	成本法	否	否
41	浏房权证字第00054690号	政府注入	浏阳市集里筱水村龚家桥A4栋房屋	住宅	出让	1.45	132.56	91.33	成本法	否	否
42	浏房权证字第00054687号	政府注入	浏阳市集里筱水村龚家桥A5栋房	住宅	出让	1.26	112.20	89.14	成本法	否	否

序号	所有权证编号	取得方式	坐落	证载用途	使用权类型	面积	账面价值	单价	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
			屋								
43	浏房权证字第00054765号	政府注入	浏阳市集里筱水村龚家桥A6栋房屋	住宅	出让	1.05	92.72	88.20	成本法	否	否
44	浏房权证字第00054707号	政府注入	浏阳市集里筱水村龚家桥A7栋房屋	住宅	出让	1.49	132.59	89.15	成本法	否	否
45	浏房权证字第00054702号	政府注入	浏阳市集里筱水村龚家桥A8栋房屋	住宅	出让	4.29	385.55	89.77	成本法	否	否
46	浏房权证字第00054691号	政府注入	市集里筱水村龚家桥组A9栋安置房(0606、0706)	住宅	出让	0.22	20.72	93.51	成本法	否	否
47	浏房权证字第00054689号	政府注入	市集里筱水村龚家桥组B10栋安置房(0102、0203、0303)	住宅	出让	0.39	36.77	93.49	成本法	否	否
48	浏房权证字第00054685号	政府注入	浏阳市集里筱水村龚家桥组B11栋安置房	住宅	出让	0.70	65.71	93.49	成本法	否	否
49	浏房权证字第00054705号	政府注入	市集里筱水村龚家桥组B12栋安置房(0101、0304、0401)	住宅	出让	0.58	54.39	93.50	成本法	否	否
50	浏房权证字第	政府注入	市集里筱水村龚	住宅	出让	0.22	20.68	93.52	成本法	否	否

序号	所有权证编号	取得方式	坐落	证载用途	使用权类型	面积	账面价值	单价	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
	00054706号		家桥组B13栋安置房(0106、0506)								
51	浏房权证字第00054684号	政府注入	市集里筱水村龚家桥组B14栋安置房(0301、0101)	住宅	出让	0.22	20.69	93.49	成本法	否	否
52	浏房权证字第00054686号	政府注入	浏阳市市集里筱水村龚家桥组B1栋安置房	住宅	出让	0.94	84.09	89.15	成本法	否	否
53	浏房权证字第00054700号	政府注入	浏阳市市集里筱水村龚家桥组B7栋安置房	住宅	出让	1.19	109.08	91.32	成本法	否	否
54	浏房权证字第00054697号	政府注入	浏阳市市集里筱水村龚家桥组B8栋安置房	住宅	出让	1.29	120.87	93.50	成本法	否	否
55	浏房权证字第00064917号	政府注入	大瑶镇第三税务局分局办公楼	其他	出让	2.34	559.49	116.80	成本法	否	否
56	浏房权证字第00064038号	政府注入	北盛镇第五税务局分局办公楼	其他	出让	2.45			成本法	否	否
57	湘(2019)浏阳市不动产权证第0020244	政府注入	检察院北楼	商住	出让	3.23	754.04	233.60	成本法	否	否
59	湘(2019)浏阳市不动产权证第0020246	政府注入	环保局	商住	出让	7.23	1,226.04	169.60	成本法	否	否

序号	所有权证编号	取得方式	坐落	证载用途	使用权类型	面积	账面价值	单价	入账方式	抵押情况	是否缴纳出让金
60	浏房权证字第708004041号	政府注入	国土局东附楼	商住	出让	9.63	3,020.93	313.60	成本法	否	否
61	浏房权证字第708004042号	政府注入	国土局西附楼	商住	出让	9.71	3,044.71	313.60	成本法	否	否
62	湘（2019）浏阳市不动产权证第0020245	政府注入	国土局主楼	商住	出让	21.99	6,174.37	280.82	成本法	否	否
合计			-	-	-	161.38	25,993.65	-	-	-	-

三、发行人负债结构与负债情况分析

（一）发行人主要负债及权属来源分析

表 5-40 发行人最近三年末负债构成表

单位：万元

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019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	190,074.00	4.40%	117,920.00	3.00%	126,780.75	3.90%	85,000.00	3.46%
应付账款	72,592.48	1.68%	85,484.11	2.18%	85,569.19	2.63%	67,375.59	2.74%
预收账款	444.33	0.01%	139.51	0.00%	141.61	0.00%	92,323.31	3.76%
合同负债	42,216.36	0.98%	46,331.69	1.18%	65,430.76	2.01%	-	-
应付职工薪酬	1,453.59	0.03%	2,153.43	0.05%	1,418.25	0.04%	1,159.92	0.05%
应交税费	50,161.80	1.16%	48,961.61	1.25%	37,456.78	1.15%	26,647.35	1.08%
其他应付款	642,050.18	14.85%	460,609.20	11.73%	411,519.88	12.65%	448,725.12	18.27%
一年内到期的非流动负债	423,307.56	9.79%	481,069.11	12.24%	561,726.68	17.27%	194,673.89	7.92%
其他流动负债	-	-	70,553.77	1.80%	-	-	69,000.00	2.81%
流动负债合计	1,422,300.30	32.90%	1,313,222.44	33.42%	1,290,043.91	39.65%	984,905.18	40.09%
非流动负债：								
长期借款	1,061,188.63	24.55%	1,075,734.02	27.38%	907,327.79	27.89%	621,595.76	25.30%
应付债券	1,792,872.17	41.48%	1,491,139.22	37.95%	1,020,507.44	31.37%	813,657.43	33.12%
租赁负债	120.38	0.00%	120.38	0.00%	-	-	-	-
长期应付款	45,076.68	1.04%	48,020.73	1.22%	34,460.52	1.06%	36,385.80	1.48%
递延收益	473.48	0.01%	473.48	0.01%	469.53	0.01%	177.63	0.01%
其他非流动负债	670.34	0.02%	670.34	0.02%	654.73	0.02%	-	-
非流动负债合计	2,900,401.67	67.10%	2,616,158.16	66.58%	1,963,420.01	60.35%	1,471,816.62	59.91%
负债合计	4,322,701.97	100.00%	3,929,380.60	100.00%	3,253,463.92	100.00%	2,456,721.80	100.00%

（二）发行人负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 2,456,721.80 万元、3,253,463.92 万元、3,929,380.60 万元和 4,322,701.97 万元。公司负债主要由应付债券、长期借款、一年内到期的非流动负债、其他应付款和短期借

款等构成。最近三年及一期末，发行人流动负债总额分别为 984,905.18 万元、1,290,043.91 万元、1,313,222.44 万元和 1,422,300.30 万元，占当期负债总额的比例分别为 40.09%、39.65%、33.42%和 32.90%。最近三年及一期末，发行人非流动负债总额分别为 1,471,816.62 万元、1,963,420.01 万元、2,616,158.16 万元和 2,900,401.67 万元，占当期负债总额的比重分别为 59.91%、60.35%、66.58%和 67.10%。公司负债结构以非流动负债为主。

截至2020年末，公司负债总额较2019年末增加796,742.12万元，增幅为32.43%，主要系发行人短期借款、长期借款和应付债券有所增加所致；截至2021年末，公司负债总额较2020年末增加675,916.68万元，增幅为20.78%，主要系长期借款和应付债券有所增加所致。截至2022年6月末，公司负债总额较2021年末增加393,321.37万元，增幅为10.01%。

总体来看，发行人负债规模较大，负债结构以非流动负债为主。公司债务持续扩张，但债务结构仍保持合理。

（三）发行人负债情况分析

1、流动负债分析

最近三年末，发行人流动负债分别为 984,905.18 万元、1,290,043.91 万元和 1,313,222.44 万元，占总负债的比例分别为 40.09%、39.65%和 33.42%，呈现下降的趋势。截至 2020 年末，发行人流动负债较 2019 年末增加 305,138.73 万元，增幅为 30.98%，主要系发行人一年内到期的非流动负债和短期借款有所增长所致。截至 2021 年末，发行人流动负债较 2020 年末增加 23,178.53 万元，增幅为 1.80%。主要系发行人其他应付款有所增加所致。

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

（1）短期借款

最近三年末，发行人短期借款余额分别是85,000.00万元、126,780.75万元和117,920.00万元，占当期流动负债的比例分别为8.63%、9.83%和8.98%。截至2020年末，发行人短期借款较2019年末增加41,780.75万元，增幅为49.15%，主要系发行人业务发展需要，增加对外融资规模所致；截至2021年末，发行人短期借款较2020年末减少8,860.75万元，降幅为6.99%，主要系发行人优化债务结构，减少短期债务占比，增加长期债务占比。报告期各期末，发行人短期借款构成如下：

表 5-41 发行人最近三年末短期借款构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	-	1,000.00	-
抵押借款	10,000.00	12,000.00	65,000.00
保证借款	91,000.00	94,900.00	20,000.00
信用借款	16,920.00	18,880.75	-
合计	117,920.00	126,780.75	85,000.00

（2）应付账款

最近三年末，发行人应付账款余额分别为 67,375.59 万元、85,569.19 万元和 85,484.11 万元，占当期流动负债的比例分别为 6.84%、6.63%和 6.51%。截至 2020 年末，发行人应付账款较 2019 年末增加 18,193.60 万元，增幅为 27.00%，主要系应付工程款等增加所致；截至 2021 年末，发行人应付账款较 2020 年末减少 85.08 万元，降幅为 0.10%。

最近三年末，发行人应付账款账龄情况如下表所示：

表 5-42 最近三年末发行人应付账款账龄情况表

位：万元

账龄	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
1 年以内（含 1 年）	13,203.05	15.45%	44,609.63	52.13%	45,304.03	67.24%
1 至 2 年（含 2 年）	40,078.49	46.88%	25,720.63	30.06%	5,273.15	7.83%
2 至 3 年（含 3 年）	19,608.24	22.94%	4,993.04	5.84%	1,068.24	1.59%
3 年以上	12,594.33	14.73%	10,245.88	11.97%	15,730.16	23.35%
合计	85,484.11	100.00%	85,569.19	100.00%	67,375.59	100.00%

从应付账款的账龄来看，公司主要应付账款大部分集中在 1 至 2 年（含 2 年）以及 2 至 3 年（含 3 年）。

截至 2021 年末，发行人应付账款前五大如下所示：

表 5-43 截至 2021 年末发行人应付账款前五大情况表

单位：万元

单位名称	期末余额	占应付账款的比例	未偿还原因	是否为关联方
浏阳市华宇建设工程有限公司	8,500.00	9.94%	工程款	否
浏阳市公共工程建设中心	6,631.71	7.76%	工程款	否
浏阳市住房保障局	2,751.69	3.22%	工程款	否
浏阳市教育局	2,007.05	2.35%	应付收购款	否
浏阳市文化旅游广电体育局	1,674.00	1.96%	应付收购款	否
合计	21,564.45	25.23%	-	-

（3）其他应付款

最近三年末，发行人其他应付账款分别为 448,725.12 万元、411,519.88 万元和 460,609.20 万元，占当期流动负债的比例分别为 45.56%、31.90%和 35.07%。截至 2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年减少 37,205.24 万元，降幅为 8.29%，主要系该期往来款减少所致；截至 2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 49,089.32 万元，增幅为 11.93%，主要系 2021 年往来款有所增加所致。

发行人其他应付款项具有真实的经营业务背景，不存在违规拆借行为，不存在替地方政府融资行为。

表 5-44 最近三年末发行人按照账龄划分其他应付款情况表

单位：万元

账龄	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1 年以内（含 1 年）	132,139.87	142,937.98	295,125.36
1-2 年（含 2 年）	163,920.67	120,218.75	50,978.98
2-3 年（含 3 年）	115,097.48	105,995.48	19,216.49
3 年以上	49,451.19	42,367.68	52,570.38
合计	460,609.20	411,519.88	417,891.21

截至 2021 年末，发行人账龄在 1 年以内（含 1 年）其他应付款余额为 132,139.87 万元，占同期其他应付款余额的比例为 28.69%；发行人账龄在 1-2 年（含 2 年）其他应付款余额为 163,920.67 万元，占同期其他应付款余额的比例为 35.59%；发行人账龄在 2-3 年（含 3 年）其他应付款余额为 115,097.48 万元，占同期其他应付款余额的比例为 24.99%；发行人账龄在 3 年以上其他应付款余额为 49,451.19 万元，占同期其他应付款余额的比例为 10.74%。

截至 2021 年末，发行人账龄超过 1 年的大额其他应付款如下：

表 5-45 发行人账龄超过 1 年的大额其他应付款情况表

单位：万元

单位名称	期末余额	占比	未偿还或结转的原因
浏阳市财政局	19,923.21	4.33%	工程款未结算
浏阳市中医医院	11,920.00	2.59%	项目资金
浏阳新太阳置业有限公司	16,102.25	3.50%	代付拆迁补偿款
湖南省经济建设投资公司	564.53	0.12%	往来款
合计	48,509.98	10.53%	-

（4）一年内到期的非流动负债

最近三年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 194,673.89 万元、561,726.68 万元和 481,069.11 万元，占当期流动负债的比例分别为 19.77%、43.54%和 36.63 %。最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债具体情况如下所示：

表 5-46 发行人最近三年末一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	280,139.77	241,640.60	116,539.06
一年内到期的应付债券	194,197.90	319,586.09	73,709.83
一年内到期的长期应付款	6,700.00	500.00	4,425.00
一年内到期的租赁负债	31.44	-	-
合计	481,069.11	561,726.68	194,673.89

（5）其他流动负债

最近三年末，发行人其他流动负债分别为 69,000.00 万元、0.00 万元和 70,553.77 万元，占流动负债的比重分别为 7.01%、0.00%和 5.37%。截至 2021 年末，发行人其他流动负债主要系平安银行短期理财融资工具，该笔流动负债期限为 2021 年 2 月 6 日-2022 年 2 月 5 日。截至本募集说明书出具之日，发行人已偿还该笔借款。

2、非流动负债分析

最近三年末，发行人非流动负债分别为 1,471,816.62 万元、1,952,123.45 万元和 2,616,158.16 万元，占总负债的比例分别为 59.91%、60.00%和 66.58%。截至 2021 年末，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）长期借款

最近三年末，公司长期借款余额分别为 621,595.76 万元、907,327.79 万元和 1,075,734.02 万元，占当期非流动负债的比例分别为 42.23%、46.48%和 41.12%。截至 2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末增加 285,732.03 万元，增幅为 45.97%；2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末增加 168,406.23 万元，增幅为 18.56%。报告期内，发行人长期借款呈现增长的趋势主要系发行人业务发展以及优化债务结构的需要，不断增加长期融资所致。

最近三年末，公司长期借款情况如下：

表 5-47 发行人最近三年末长期借款构成情况

单位：万元

借款类别	2021 年度	2020 年度	2019 年度
质押借款	288,514.00	121,574.00	161,197.00
抵押借款	322,742.79	329,977.00	254,760.00
保证借款	686,260.00	551,414.01	254,697.82
信用借款	58,357.00	145,880.00	67,480.00
小计	1,355,873.79	1,148,845.01	738,134.82
减：一年内到期的长期借款	280,139.77	241,517.22	116,539.06
合计	1,075,734.02	907,327.79	621,595.76

（2）应付债券

最近三年末，发行人应付债券分别为 813,657.43 万元、1,020,507.44 万元和 1,491,139.22 万元，分别占发行人当期非流动负债的 55.28%、51.98%和 57.00%。2020 年末发行人应付债券较年初增加 206,850.01 万元，增幅 25.42%，主要系发行“20 浏阳水利 PPN001”、“20 浏阳城建 01”、“20 浏阳城建 MTN001”、“20 浏阳城建 02”、“20 浏城 03”等债券产品所致。2021 年末，发行人应付债券余额为 1,491,139.22 万元，较 2020 年末增加

470,631.78 万元，增幅 46.12%，主要系发行“21 浏阳城建 PPN002”、“21 浏阳城建 MTN001”、“21 浏阳城建 MTN002”、“21 浏阳城建 PPN001”和“21 浏城 01”、“21 浏水 01”、“21 浏水 02”等债券产品所致。

表 5-48 2021 年末应付债券明细

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额
16 浏阳城建债	2016/5/24	7 年	132,000.00	90,511.34
17 浏阳水利 MTN001	2017/2/27	5 年	80,000.00	83,540.38
18 浏阳城建 MTN002	2018/3/28	3+2 年	70,000.00	72,140.77
19 湘浏阳水利 ZR001	2019/1/10	3+2 年	10,000.00	10,669.86
19 浏阳停车场 NPB	2019/4/22	10 年	75,000.00	78,025.64
19 浏阳城建 MTN001	2019/4/30	3 年	20,000.00	20,678.26
19 浏阳城建 PPN001	2019/10/14	3+2 年	50,000.00	50,469.36
19 浏阳城建 PPN002	2019/12/26	3+2 年	50,000.00	49,922.52
20 浏阳水利 PPN001	2020/3/10	3 年	50,000.00	52,041.39
20 浏城 01	2020/3/30	3+2 年	200,000.00	201,280.01
20 浏阳城建 MTN001	2020/6/16	3+2 年	70,000.00	76,933.12
20 浏城 02	2020/8/18	3+2 年	100,000.00	101,723.66
20 浏城 03	2020/10/29	3+2 年	110,000.00	110,836.90
20 浏阳城建债	2020/12/18	5+2 年	30,000.00	30,009.65
21 浏阳城建 PPN001	2021/1/21	3+2 年	130,000.00	135,674.25
21 浏阳城建 PPN002	2021/2/26	3+2 年	70,000.00	72,695.00
21 浏阳水利 MTN001	2021/3/10	3 年	50,000.00	52,436.30
21 浏阳城建 MTN001	2021/3/11	3 年	30,000.00	30,900.58
21 浏阳城建 MTN002	2021/3/15	3 年	30,000.00	30,883.93
21 浏城 01	2021/5/14	3+2 年	60,000.00	61,524.61
21 浏城 02	2021/6/10	3+2 年	80,000.00	81,710.16
21 浏阳城建 MTN003	2021/8/6	3 年	70,000.00	70,526.36
21 浏水 01	2021/9/1	3 年	30,000.00	30,334.11
21 浏水 02	2021/11/29	3 年	40,000.00	40,022.68
21 浏阳城建 01	2021/12/24	5+2 年	50,000.00	49,846.26
小计	-	-	1,687,000.00	1,685,337.13

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额
减：一年内到期年末余额	-	-	-	194,197.90
合计	-	-	-	1,491,139.22

（3）长期应付款

1) 长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款分别为 30,400.00 万元、28,678.60 万元和 21,978.60 万元，主要系发行人对上海歆华融资租赁有限公司的长期应付款以及对浏阳市财政局的长期应付款。

表 5-49 最近三年末发行人长期应付款情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
政府债券	500.00	500.00	500.00
上海歆华融资租赁有限公司	13,400.00	13,900.00	14,325.00
华运金融租赁股份有限公司		-	20,000.00
浏阳市财政局	14,778.60	14,778.60	
减：一年内到期	6,700.00	500.00	4,425.00
合计	21,978.60	28,678.60	30,400.00

2) 专项应付款

最近三年末，发行人专项应付款分别为 5,985.80 万元、5,781.92 万元和 26,042.13 万元，发行人专项应付款主要系污水处理厂建设、财政拨款等。截至 2020 年末，发行人专项应付款余额较 2019 年末减少了 203.88 万元，减幅为 3.41%，主要系款项收回所致。截至 2021 年末，发行人专项应付款较 2020 年末增加 20,260.21 万元，增幅为 350.41%，增幅较大。主要系工程建设业务增多，政府投入增加所致。

（四）发行人有息负债情况分析

截至 2022 年 6 月末，发行人有息债务为 3,470,760.91 万元，具体情况如下表所示：

表 5-50 截至 2022 年 6 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	190,074.00	5.48
	长期借款	1,303,486.42	37.56
直接融资	债券融资	1,913,622.16	55.14
非传统融资	融资租赁	63,578.33	1.83
合计	-	3,470,760.91	100.00

表5-51 未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	62.57	62.07	47.76	73.00	45.59	8.80	5.61
其中：银行借款偿付规模	37.42	41.60	14.39	15.41	10.54	6.07	3.48
已发行债券偿还规模	14.85	17.67	31.49	57.56	35.05	2.73	2.13
融资租赁借款	3.30	2.80	1.88	0.03	-	-	-
其他融资	7.00	-	-	-	-	-	-
本次债券偿付规模	-	-	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44
合计	62.57	62.07	51.20	76.44	49.03	12.24	9.05

表5-52 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	62.57	62.07	47.76	73.00	45.59	8.80	5.61
其中：银行借款偿付规模	37.42	41.60	14.39	15.41	10.54	6.07	3.48
已发行债券偿还规模	14.85	17.67	31.49	57.56	35.05	2.73	2.13
融资租赁借款	3.30	2.80	1.88	0.03	-	-	-
其他融资	7.00	-	-	-	-	-	-
本次债券偿付规模	-	-	3.44	3.44	10.32	-	-

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
合计	62.57	62.07	51.20	76.44	55.91	8.80	5.61

(1) 直接融资

表 5-53 截至 2022 年 6 月末发行人发行债券情况表

单位：万元

发行主体	债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额
浏阳城建	16 浏阳城建债	2016/5/24	7 年	132,000.00	44,098.55
浏阳城建	18 浏阳城建 MTN002	2018/3/28	3+2 年	70,000.00	70,635.76
浏阳城建	19 浏阳停车场 NPB	2019/4/22	10 年	75,000.00	71,205.00
浏阳城建	19 浏阳城建 PPN001	2019/10/14	3+2 年	50,000.00	51,590.27
浏阳城建	19 浏阳城建 PPN002	2019/12/26	3+2 年	50,000.00	51,092.98
浏阳城建	20 浏城 01	2020/3/30	3+2 年	200,000.00	202,126.95
浏阳城建	20 浏阳城建 MTN001	2020/6/16	3+2 年	70,000.00	69,921.63
浏阳城建	20 浏城 02	2020/8/18	3+2 年	100,000.00	102,259.05
浏阳城建	20 浏城 03	2020/10/29	3+2 年	110,000.00	112,517.88
浏阳城建	20 浏阳城建债	2020/12/18	5+2 年	30,000.00	30,679.72
浏阳城建	21 浏阳城建 PPN001	2021/1/21	3+2 年	130,000.00	132,339.23
浏阳城建	21 浏阳城建 PPN002	2021/2/26	3+2 年	70,000.00	70,969.50

发行主体	债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额
浏阳城建	21 浏阳城建 MTN001	2021/3/11	3 年	30,000.00	30,151.96
浏阳城建	21 浏阳城建 MTN002	2021/3/15	3 年	30,000.00	30,149.78
浏阳城建	21 浏城 01	2021/5/14	3+2 年	60,000.00	60,096.74
浏阳城建	21 浏城 02	2021/6/10	3+2 年	80,000.00	80,115.18
浏阳城建	21 浏阳城建 MTN003	2021/8/6	3 年	70,000.00	70,734.63
浏阳城建	21 浏阳城建 01	2021/12/24	5+2 年	50,000.00	50,816.87
浏阳城建	22 浏阳城建 01	2022/3/1	5+2 年	70,000.00	70,619.39
浏阳城建	22 浏阳城建 02	2022/6/9	5+2 年	80,000.00	79,680.00
浏阳水利	21 浏阳水利 MTN001	2021/3/10	3 年	50,000.00	52,436.30
浏阳水利	21 浏水 01	2021/9/1	3 年	30,000.00	30,334.11
浏阳水利	21 浏水 02	2021/11/29	3 年	40,000.00	40,022.68
浏阳水利	22 浏水 01	2022/1/20	3 年	80,000.00	79,760.00
浏阳水利	22 浏阳水利 PPN001	2022/2/10	3 年	50,000.00	49,700.00
发行人	22 浏阳城乡 MTN001	2022/3/28	3+2 年	70,000.00	69,832.00
发行人	22 浏阳城乡 MTN002	2022/4/25	3+2 年	50,000.00	49,880.00
发行人	22 浏阳城乡 MTN003	2022/6/9	3+2 年	60,000.00	59,856.00
小计		-	-	1,987,000.00	1,913,622.16
-	减：一年内到期年末余额	-	-	-	120,750.00
合计		-	-	-	1,792,872.17

(2) 间接融资

表 5-54 截至 2022 年 6 月发行人短期借款情况表

单位：万元

序号	借款单位	金融机构	借款金额	借款起止日期	合同利率	方式	期末余额
1	浏阳城建	厦门国际银行厦门分行	20,000.00	2021.11.23-2022.11.23	5.80%	信用	16,074.00
2		农发行	28,000.00	2022.2.16-2023.1.20	4.00%	保证	28,000.00
3	鸿达公司	华夏银行	10,000.00	2022.3.23-2023.3.23	5.50%	保证	10,000.00
4		广发银行	5,000.00	2021.9.13-2022.9.12	5.80%	保证	5,000.00
5		兴业银行	10,000.00	2022.3.17-2023.3.17	5.20%	抵押+保证	10,000.00
6	浏河花木	广发银行	1,000.00	2021.9.27-2022.9.26	5.40%	保证	1,000.00
7	渣土公司	长沙银行	10,000.00	2022.3.27-2023.3.27	5.65%	保证	10,000.00
8	浏阳水利	华融湘江银行	5,000.00	2022.3.7-2023.3.6	5.50%	保证	5,000.00
9		中国农业发展银行	30,000.00	2022.3.30-2023.3.29	4.00%	保证	30,000.00
10		兴业银行	10,000.00	2022.3.15-2023.3.15	5.20%	保证	10,000.00
11		华夏银行	10,000.00	2022.5.27-2023.5.27	5.50%	保证	10,000.00
12		中国银行	15,000.00	2022.1.7-2023.1.3	4.99%	保证	15,000.00
13		光大银行	10,000.00	2022.1.4-2023.1.3	5.44%	保证	10,000.00
14		光大银行	10,000.00	2022.5.11-2023.5.10	4.80%	保证	10,000.00

序号	借款单位	金融机构	借款金额	借款起止日期	合同利率	方式	期末余额
15		东莞银行	10,000.00	2022.5.12-2023.5.11	5.80%	保证	10,000.00
16	矿业公司	光大银行	10,000.00	2022.3.30-2023.3.29	5.22%	保证	10,000.00
合计	-	-	194,000.00	-	-	-	190,074.00

表 5-55 截至 2022 年 6 月发行人长期借款情况表

单位：万元

序号	借款单位	金融机构	借款金额	借款起止日期	合同利率	方式	期末余额
1	浏阳城建	民生银行	30,000.00	2020.3.27-2023.3.27	6.00%	保证	29,980.00
2		中信银行长沙分行	10,000.00	2020.4.1-2025.3.24	6.41%	抵押	10,000.00
3		中信银行长沙分行	9,800.00	2020.3.25-2025.3.24	6.41%	抵押	9,800.00
4		中信银行长沙分行	20,040.00	2019.12.16-2023.12.15	6.18%	保证	20,040.00
5		中信银行长沙分行	9,500.00	2020.8.28-2026.8.27	5.15%	保证	9,500.00
6		中信银行长沙分行	32,000.00	2021.6.10-2024.6.10	5.80%	信用	20,800.00
7		国开行	10,000.00	2007.6.12-2027.6.11	5.76%	抵押	4,500.00
8		国开行	45,000.00	2020.5.29-2023.5.28	3.50%	信用	41,000.00
9		国开行	140,000.00	2021.10.29-2041.10.28	4.90%	保证+抵押	79,000.00
10		工商银行浏阳支行	16,000.00	2021.6.17-2023.6.9	5.46%	保证	13,000.00
11		工商银行浏阳支行	10,000.00	2021.12.14-2023.11.29	5.46%	保证	5,000.00

序号	借款单位	金融机构	借款金额	借款起止日期	合同利率	方式	期末余额	
12		工商银行浏阳支行	20,000.00	2021.12.31-2023.11.29	5.46%	保证	20,000.00	
13		长沙银行浏阳支行	18,000.00	2020.1.3-2023.12.31	6.17%	抵押	17,950.00	
14		长沙银行浏阳支行	40,000.00	2020.7.3-2026.7.2	5.70%	保证	39,800.00	
15		农发行	18,200.00	2020.5.27-2025.5.3	4.50%	保证	11,570.00	
16		农发行	11,000.00	2020.5.29-2025.5.28	4.50%	保证	9,420.00	
17		农发行	22,000.00	2020.9.11-2028.9.8	4.90%	保证	18,000.00	
18		农发行	27,000.00	2021.2.7-2036.2.6	5.20%	保证	21,000.00	
19		农商行	10,000.00	2020.9.4-2023.8.20	6.33%	抵押	10,000.00	
20		兴业银行	30,000.00	2020.10.7-2030.10.6	4.93%	抵押	21,357.00	
21		农业银行	30,000.00	2020.10.30-2023.10.29	5.20%	保证	29,250.00	
22		农业银行	200,000.00	2022.6.30-2041.6.29	4.90%	保证	40,000.00	
23		交通银行	21,000.00	2021.01.06-2029.07.06	5.08%	保证、 质押	19,500.00	
24		浙商银行	30,000.00	2021.2.8-2024.2.7	5.60%	保证	4,600.00	
25		光大银行浏阳支行	10,000.00	2022.1.28-2028.7.20	5.70%	保证	10,000.00	
26		兴业银行	9,990.00	2022.3.29-2025.3.28	5.90%	信用	9,990.00	
27		华融湘江银行	38,000.00	2021.3.16-2029.3.7	5.35%	质押	37,000.00	
28		国开行		4,700.00	2007.6.13-2027.6.12	基准	抵押	1,800.00
29				9,800.00	2007.6.13-2027.6.12	基准	抵押	3,800.00

序号	借款单位	金融机构	借款金额	借款起止日期	合同利率	方式	期末余额
30	鸿达公司	北京银行	12,000.00	2019.12.10-2024.12.9	6.56%	保证	9,153.05
31		建设银行浏阳支行	49,000.00	2019.11.28-2027.11.19	5.88%	抵押	43,000.00
32		渤海银行	19,000.00	2020.6.26-2028.6.25	5.80%	抵押	18,400.00
33		交通银行浏阳支行	50,000.00	2018.6.29-2030.6.10	6.37%	抵押	33,792.00
34		长沙银行	20,000.00	2020.10.19-2023.10.18	5.78%	保证	18,500.00
35		中国银行	22,000.00	2020.11.1-2027.8.31	5.80%	保证	16,679.37
36	浏阳恒远	农商行	20,000.00	2022.4.28-2027.4.8	5.99%	抵押	20,000.00
37	浏河花木	浏阳农商行	10,000.00	2021.7.21-2026.7.21	6.33%	抵押	10,000.00
38		江淮村镇银行	1,000.00	2022.1.4-2025.1.3	5.80%	保证	1,000.00
39	渣土公司	江淮村镇银行	1,200.00	2021.2.4-2024.2.3	5.80%	保证	1,150.00
40	开元公司	国开行	30,000.00	2016.12.8-2034.12.7	基准	质押	21,000.00
41		国开行	30,000.00	2018.6.8-2033.6.7	基准利率 4.9%上浮 10%	抵押	24,500.00
42		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%	质押	31,898.00
43		光大银行浏阳支行	12,000.00	2018.1.19-2033.1.18	5 年基准上浮 20%	质押	4,497.00
44		交通银行浏阳支行	27,480.00	2018.1.22-2033.1.18	5 年基准上浮 20%	质押	23,544.00
45		广发银行浏阳支行	20,000.00	2019.12.18-2022.12.17	6.18%	抵押	13,400.00
46		建设银行浏阳支行	25,000.00	2018.3.29-2031.3.28	5.64%	质押	16,850.00

序号	借款单位	金融机构	借款金额	借款起止日期	合同利率	方式	期末余额
47		浏阳农商行大瑶支行	7,000.00	2020.5.21-2023.4.21	6.33%	抵押	7,000.00
48	浏阳水利	建设银行浏阳市天马路支行	25,000.00	2020.1.2-2026.1.2	5.88%	抵押	20,000.00
49		建设银行浏阳市天马路支行	15,000.00	2021.5.17-2024.3.18	5.46%	保证	4,900.00
50				2021.3.26-2024.3.25	5.46%	保证	8,100.00
51		浏阳农商行	39,000.00	2022.6.13-2025.2.26	5.99%	抵押	39,000.00
52		浏阳农商行	20,000.00	2021.6.9-2025.2.26	5.99%	抵押	5,000.00
53		厦门银行	20,000.00	2021.9.14-2023.9.13	5.99%	保证	12,750.00
54		广发银行	15,000.00	2021.6.11-2023.6.10	5.80%	保证	13,500.00
55		工商银行浏阳支行	18,900.00	2020.8.18-2023.8.17	5.46%	保证	13,000.00
56		浙商银行长沙分行	30,000.00	2019.6.18-2022.6.17	5.90%	保证	20,000.00
57		建设银行浏阳市天马路支行	22,000.00	2020.8.30-2022.8.30	5.30%	保证	22,000.00
58		厦门银行	10,000.00	2020.9.24-2022.9.24	5.90%	保证	3,250.00
59		湖南浏阳江淮村镇银行	1,200.00	2022.4.18-2025.4.17	5.80%	信用	1,200.00
60		民生银行长沙分行	17,000.00	2020.10.23-2022.10.22	5.80%	保证	16,985.00
61		浏阳矿发	湖南浏阳江淮村镇银行	1,000.00	2020.10.23-2022.10.22	5.80%	保证
62	株树桥水电	中国银行浏阳支行	6,965.00	2021.9.14-2023.9.13	4.63%	保证	6,565.00

序号	借款单位	金融机构	借款金额	借款起止日期	合同利率	方式	期末余额
	站						
63	浏阳文旅	建设银行浏阳支行	10,000.00	2017.12.28-2025.12.27	5.20%	保证	6,300.00
64		建设银行浏阳支行	5,000.00	2018.11.15-2026.1.30	5.20%	保证	3,100.00
65		建设银行浏阳支行	8,000.00	2020.3.5-2023.3.5	5.23%	保证	6,000.00
66		建设银行浏阳支行	40,000.00	2020.11.26-2023.11.25	5.18%	保证	9,925.00
67				2020.11.30-2023.11.25	5.18%	保证	4,168.50
68				2020.12.30-2023.11.25	5.18%	保证	7,940.00
69				2021.1.15-2023.11.25	5.18%	保证	7,741.50
70				2021.3.24-2023.11.25	5.18%	保证	9,925.00
71		光大银行浏阳支行	20,000.00	2019.12.31-2022.12.31	5.70%	保证	1,920.00
72				2019.12.31-2022.12.31	5.70%	保证	1,950.00
73				2019.12.31-2022.12.31	5.70%	保证	2,130.00
74		光大银行浏阳支行	15,000.00	2022.6.29-2025.6.20	5.40%	保证	15,000.00
75		交通银行浏阳支行	35,000.00	2019.12.28-2025.12.25	5.08%	保证	10,000.00
76				2019.12.28-2025.12.25	5.39%	保证	5,500.00
77				2019.12.28-2025.12.25	5.18%	保证	19,300.00
78		农发行浏阳支行	30,000.00	2019.12.19-2034.11.24	5.34%	保证	5,096.00
79				2019.12.19-2034.11.24	5.34%	保证	8,918.00
80				2019.12.19-2034.11.24	5.34%	保证	11,072.00

序号	借款单位	金融机构	借款金额	借款起止日期	合同利率	方式	期末余额
81		农发行浏阳支行	60,000.00	2021.4.29-2027.4.28	4.90%	保证	40,000.00
82				2021.8.31-2027.4.28	4.90%	保证	11,800.00
83				2022.1.11-2027.4.29	4.90%	保证	2,930.00
84		工商银行浏阳支行	10,000.00	2020.6.15-2022.6.15	5.46%	保证	10,000.00
85		工商银行浏阳支行	13,300.00	2020.9.8-2022.8.10	5.46%	保证	10,000.00
86		广发银行	10,000.00	2021.10.15-2023.10.14	5.80%	保证	8,179.63
87				2021.11.3-2023.10.14	5.80%	保证	1,620.37
88		工商银行浏阳支行	26,000.00	2016.3.23-2026.3.22	6.37%	保证	12,500.00
89		湖南浏阳江淮村镇银行	1,200.00	2022.1.14-2025.1.13	5.80%	保证	1,200.00
小计		-	-	1,805,275.00	-	-	-
减：一年内到期							295,826.12
合计							1,007,660.30

(3) 非传统融资

表 5-56 截至 2022 年 6 月发行人融资租赁借款明细表

单位：万元

序号	借款人	贷款机构	期限	利率	借款余额
1	浏阳城建	上海歆华融资租赁有限公司	2017.02.15-2023.12.21	5.64%	10,050.00

序号	借款人	贷款机构	期限	利率	借款余额
2	浏阳水利	长江联合金融租赁有限公司	2019.12.20-2024.12.20（第一期） /2020.1.21-2025.1.21（第二期）	7.87%	7,695.00
3		兴业金融租赁有限责任公司	2021.6.25-2024.6.25	5.50%	10,000.00
4		中国外贸金融租赁有限公司	2021.9.22-2024.9.21	6.00%	33,333.33
5		前海兴邦金融租赁有限责任公司	2019.11.20-2022.11.15	6.79%	2,500.00
小计					63,578.33
减：一年内到期					6,700.00
合计					56,878.33

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。

（五）发行人偿债能力的测算及说明

发行人系是浏阳市最重要的城市基础设施建设主体，业务具有垄断性，主要负责浏阳市全市范围内（除浏阳经济技术开发区（高新技术产业开发区））的基础设施建设、土地整理开发、重点水利工程建设、耕地指标交易等业务，逐步形成城市建设、城市运营、乡村振兴、文旅投资、产业投资和金融投资六大板块业务。浏阳市是全国财政收入和县域经济与县域竞争力双百强县，位列2021年县域经济与县域综合发展第8位、县域经济基本竞争力第10位。近年来，浏阳市经济实现了跨越式发展，与此同时，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开发业务、工程建设业务、耕地指标交易业务、水库让渡权业务和政策性住房销售、安装费、自来水销售业务、供电、供水业务、渣土运输业务、停车场业务收入等。为谨慎测算，假设存续期内发行人各项主营业务收入保持在报告期内平均水平并不考虑

增长，并假设主营业务收入回款比保持报告期内平均水平。存续期内主营业务收入预测情况具体如下：

表 5-57 发行人主营业务收入流入预测情况

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
土地开发业务	139,665.91	139,665.91	139,665.91	139,665.91	139,665.91	139,665.91	139,665.91	977,661.37
工程建设业务	145,890.02	145,890.02	145,890.02	145,890.02	145,890.02	145,890.02	145,890.02	1,021,230.14
耕地指标交易业务	30,167.90	30,167.90	30,167.90	30,167.90	30,167.90	30,167.90	30,167.90	211,175.30
水库让渡权业务	9,708.74	9,708.74	9,708.74	9,708.74	9,708.74	9,708.74	9,708.74	67,961.18
政策性住房销售	6,682.29	6,682.29	6,682.29	6,682.29	6,682.29	6,682.29	6,682.29	46,776.03
安装费	6,139.61	6,139.61	6,139.61	6,139.61	6,139.61	6,139.61	6,139.61	42,977.27
自来水销售业务	6,114.65	6,114.65	6,114.65	6,114.65	6,114.65	6,114.65	6,114.65	42,802.55
供电、供水业务	4,543.26	4,543.26	4,543.26	4,543.26	4,543.26	4,543.26	4,543.26	31,802.82
渣土运输业务	5,978.03	5,978.03	5,978.03	5,978.03	5,978.03	5,978.03	5,978.03	41,846.21
物业	2,868.86	2,868.86	2,868.86	2,868.86	2,868.86	2,868.86	2,868.86	20,082.02
停车场业务	800.30	800.30	800.30	800.30	800.30	800.30	800.30	5,602.10
成品油销售业务	1,037.04	1,037.04	1,037.04	1,037.04	1,037.04	1,037.04	1,037.04	7,259.28
其他	825.12	825.12	825.12	825.12	825.12	825.12	825.12	5,775.84
主营业务收入合计	360,421.73	2,522,952.11						
主营业务回款合计	201,836.17	1,412,853.18						

注 1：存货中项目开发成本将随完工进度逐年结转产生收入并形成回款，假设发行人主营业务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，各项主营业务收入保守预计当年回款收入的比例 56.00%。

（2）应收款项回款

1) 应收账款

截至 2021 年末，公司应收账款余额为 128,299.06 万元，发行人应收账款主要系应收浏阳市财政局的土地款，应收浏阳市浏阳河花炮文化城开发有限公司的代建工程款和土地整理款等。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三年每年回款比例为 30%、40%和 30%，则应收账款回款情况具体如下：

表 5-58 应收账款回款预测情况

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
应收账款回款	38,489.72	51,319.62	38,489.72	-	-	-	-	128,299.06

2) 其他应收款

截至2021年末，公司其他应收款余额为206,124.03万元，主要是与浏阳市财政局的预缴土地款，与浏阳市基础设施建设投资管理中心的代付征拆款，与浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司、浏阳高新技术产业开发管理委员会、浏阳市花炮材料制造产业基地管委会等的往来款。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。假设其他应收款前五年每年回款比例为20%、20%、20%、20%和20%，预测情况具体如下：

表 5-59 其他应收款回款预测情况

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
其他应收款回款	41,224.81	41,224.81	41,224.81	41,224.81	41,224.81	-	-	206,124.03

3) 发行人融资流入

发行人信用评级为AA+，信用评级优良，广受投资者青睐，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。报告期内发行人平均筹资活动净现金流入为427,384.98万元，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 5-60 发行人融资预测情况

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
筹资活动净流入平均	427,384.98	427,384.98	427,384.98	427,384.98	427,384.98	427,384.98	427,384.98	2,991,694.87

4) 政府补贴收入

最近三年，发行人获得的政府补助金额分别为24,194.31万元、21,028.37万元和20,226.78万元，平均为21,816.49万元。发行人系浏阳

市最大的国有企业，政府支持力度大。保守测算，债券存续期内发行人每年获得的政府补贴与2019-2021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 5-61 补贴收入预测情况

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
政府补贴收入	21,816.49	21,816.49	21,816.49	21,816.49	21,816.49	21,816.49	21,816.49	152,715.41

综上所述，发行人未来七年预计现金流入共计4,891,686.59万元。详情如下：

表 5-62 现金流入预测情况

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
主营业务收入回款	201,836.17	201,836.17	201,836.17	201,836.17	201,836.17	201,836.17	201,836.17	1,412,853.19
应收账款回款	38,489.72	51,319.62	38,489.72	-	-	-	-	128,299.06
其他应收款回款	41,224.81	41,224.81	41,224.81	41,224.81	41,224.81	-	-	206,124.05
财政补贴	21,816.49	21,816.49	21,816.49	21,816.49	21,816.49	21,816.49	21,816.49	152,715.43
平均筹资活动净流入	427,384.98	427,384.98	427,384.98	427,384.98	427,384.98	427,384.98	427,384.98	2,991,694.86
合计	730,752.17	743,582.07	730,752.17	692,262.45	692,262.45	651,037.64	651,037.64	4,891,686.59

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主营业务现金流出、公司现有有息债务本息及投资活动现金流出共3个部分组成。具体情况介绍如下：

1) 主营业务现金流出

根据发行人近三年来业务开展情况，结合发行人主营业务成本⁹的情况，以2019-2021年三年平均数据为基数进行测算。

表 5-63 发行人主营业务成本预测情况

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
土地开发业务	103,408.80	103,408.80	103,408.80	103,408.80	103,408.80	103,408.80	103,408.80	723,861.60

⁹最近三年，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为564,012.26万元、885,488.19万元和744,698.60万元，购买商品、接受劳务支付的现金占当期营业成本的比例分别为185.05%、320.79%和254.23%。发行人向上游供应商支付的账期较短，可合理假设确认成本即支付现金。

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
工程建设业务	128,406.56	128,406.56	128,406.56	128,406.56	128,406.56	128,406.56	128,406.56	898,845.92
耕地指标交易业务	25,277.44	25,277.44	25,277.44	25,277.44	25,277.44	25,277.44	25,277.44	176,942.08
水库让渡权业务	9,528.37	9,528.37	9,528.37	9,528.37	9,528.37	9,528.37	9,528.37	66,698.59
政策性住房销售	5,678.48	5,678.48	5,678.48	5,678.48	5,678.48	5,678.48	5,678.48	39,749.36
安装费	4,886.49	4,886.49	4,886.49	4,886.49	4,886.49	4,886.49	4,886.49	34,205.43
自来水销售业务	3,660.01	3,660.01	3,660.01	3,660.01	3,660.01	3,660.01	3,660.01	25,620.07
供电、供水业务	3,130.86	3,130.86	3,130.86	3,130.86	3,130.86	3,130.86	3,130.86	21,916.02
渣土运输业务	2,930.72	2,930.72	2,930.72	2,930.72	2,930.72	2,930.72	2,930.72	20,515.04
物业	2,350.47	2,350.47	2,350.47	2,350.47	2,350.47	2,350.47	2,350.47	16,453.29
停车场业务	1,118.44	1,118.44	1,118.44	1,118.44	1,118.44	1,118.44	1,118.44	7,829.08
成品油销售业务	999.71	999.71	999.71	999.71	999.71	999.71	999.71	6,997.97
其他	715.73	715.73	715.73	715.73	715.73	715.73	715.73	5,010.11
主营业务成本合计	292,092.08	2,044,644.56						

2) 公司现有有息负债本息

截至2021年末，发行人有息债务为3,243,084.69万元。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) 投资活动现金流出

根据发行人近三年来业务开展情况，结合发行人投资计划，以2019-2021年三年平均数据为基数进行测算。

表 5-64 投资活动现金净流出情况

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
投资活动净流出	258,377.05	258,377.05	258,377.05	258,377.05	258,377.05	258,377.05	258,377.05	1,808,639.33
合计	258,377.05	1,808,639.33						

注1：在预测发行人收入时暂未考虑本募投项目产生的收益，故在预测发行人投资活动净流出时未考虑募投项目投资产生的现金流出。

综上，发行人存续期内预计现金流出共计3,853,283.91万元，详情如下：

表 5-65 发行人现金流出情况

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
主营业务现金流出	292,092.08	292,092.08	292,092.08	292,092.08	292,092.08	292,092.08	292,092.08	2,044,644.56
投资活动现金流出	258,377.05	258,377.05	258,377.05	258,377.05	258,377.05	258,377.05	258,377.05	1,808,639.35
合计	550,469.13	550,469.13	550,469.13	550,469.13	550,469.13	550,469.13	550,469.13	3,853,283.91

通过以上测算，存续期内公司现金流入预计 4,891,686.59 万元，预计现金流出共计 3,853,283.91 万元，预计实现的总体现金净流入为 1,038,402.68 万元。

表 5-66 债券存续期内总体现金流情况

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
现金流入	730,752.17	743,582.07	730,752.17	692,262.45	692,262.45	651,037.64	651,037.64	4,891,686.59
现金流出	550,469.13	550,469.13	550,469.13	550,469.13	550,469.13	550,469.13	550,469.13	3,853,283.91
总体净流入	180,283.04	193,112.94	180,283.04	141,793.32	141,793.32	100,568.51	100,568.51	1,038,402.68

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，在考虑到本期债券本息偿还的情况下亦能覆盖。随着浏阳市经济发展，发行人在浏阳市城市基础设施中具有垄断优势，能使得公司各项收入回款以及现金流入能覆盖公司各阶段有息债务的本金和利息以及资金需求。公司在确保资金高效使用的同时，能够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

（一）对外担保

截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保余额为 162,299.37 万元，占同期末净资产的比例为 3.83%，占同期末总资产的比例为 1.90%。发行人对外担保具体情况如下表所示：

表 5-67 截至 2022 年 6 月末公司对外担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
浏阳市城市建设集团有限公司	长沙惠科光电有限公司	2,904.90	2021.11.26	2026.9.29
	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	29,444.47	2019.12.30	2023.12.27
	浏阳市广宇建设投资开发有限公司	64,000.00	2019.8.27	2024.8.27
浏阳市水利建设投资有限公司	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	9,800.00	2022.6.28	2023.6.28
	浏阳市交通建设投资有限公司	8,000.00	2021.11.16	2026.11.15
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	湖南金阳新城建设发展集团有限公司	30,000.00	2019.12.26	2022.12.26
	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	8,150.00	2020.8.12	2025.8.1
	浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	10,000.00	2022.1.17	2023.1.12
合计	-	162,299.37	-	-

经核查，发行人对外担保主要为对地方国企担保，不存在为地方政府举借债务或提供担保的情况。

主要被担保公司基本情况如下：

（1）浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司

浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司成立于2003年9月26日，注册资本20,000.00万元，浏阳市国有资产事务中心持有该公司51.00%股权，浏阳市经济技术开发区管理委员会持有该公司25.00%股权，湖南浏阳高新技术产业开发区管理委员会持有该公司24.00%股权。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）。

（2）浏阳市广宇建设投资开发有限公司

浏阳市广宇建设投资开发有限公司成立于2000年8月17日，注册资本10,000.00万元，浏阳市国有资产事务中心系该公司唯一控股股东。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）。

（3）湖南金阳新城建设发展集团有限公司

湖南金阳新城建设发展集团有限公司成立于2009年3月10日，注册资本为50,000.00万元，浏阳市国有资产事务中心系该公司唯一控股股东。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和建设；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）。

（4）浏阳市交通建设投资有限公司

浏阳市交通建设投资有限公司成立于2009年8月12日，注册资本40,600.00万元，浏阳市国有资产事务中心系该公司唯一控股股东。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）。

（5）长沙惠科光电有限公司

长沙惠科光电有限公司成立于2019年9月20日，注册资本2,200,000.00万元，湖南金阳投资集团有限公司持有公司58.66%股权，惠科股份有限公司持有公司34.00%股权，浏阳市城市建设集团有限公司持有公司7.34%股权。浏阳市人民政府为公司实际控制人。经营范围为：一般项目：光电子器件制造；光电子器件销售；显示器件制造；显示器件销售；其他电子器件制造；电子元器件制造；货物进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；化工产品销售（不含许可类化工产品）；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

首先，公司对外担保的被担保方均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。

截至本募集说明书签署日，被担保方尚未出现不良情况，上述担保不会对本次债券发行造成不利影响。

2、未决诉讼

截至本募集说明书签署日，发行人无其他未决诉讼和仲裁事项。

3、重大承诺事项

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

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的资产负债表日后事项。

5、其他事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的其他事项。

五、发行人受限资产情况

（一）受限资产情况

表 5-68 截至 2022 年 6 月末公司所有权或使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	2021 年末余额	受限原因
存货	501,309.83	借款抵押
合计	501,309.83	-

表 5-69 截止 2022 年 6 月末发行人受限土地资产明细表

单位：万元

序号	抵押人	抵押标的	入账价值
1	浏阳城建	浏国用（2004）第 4181 号	10,807.68
2	浏阳城建	浏国用（2005）第 00154 号	8,687.90
3	浏阳城建	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020234 号	16,922.57
4	开元发展	湘（2019）浏阳市不动产权第 0020230 号	7,984.72
5	浏阳城建	浏国用（2007）第 4082 号	7,307.94
6	浏阳城建	浏国用（2006）第 4182 号	4,500.41
7	浏阳城建	浏国用（2007）第 4086 号	3,167.32
8	浏阳城建	浏国用（2008）第 5374 号	5,088.01
9	浏阳城建	浏国用（2005）第 175 号	2,909.27
10	浏阳城建	浏国用（2006）第 1732 号	496.58
11	浏阳城建	浏国用（2011）第 10060 号	22,136.06
12	浏阳城建	浏国用（2012）第 10058 号	5,218.10
13	浏阳城建	浏国用（2012）第 10059 号	3,206.72
14	浏阳城建	浏国用（2012）第 10065 号	29,437.04
15	浏阳城建	浏国用（2012）第 10066 号	6,489.95
16	浏阳城建	湘 2017 浏阳市不动产权第 0025716	23,350.84
17	浏阳城建	湘 2017 浏阳市不动产权第 0025717	23,063.18
18	浏阳城建	湘 2017 浏阳市不动产权第 0025718	22,856.64
19	浏阳城建	湘 2017 浏阳市不动产权第 0025721	11,570.48
20	浏阳城建	湘 2017 浏阳市不动产权第 0025722	23,022.30
21	浏阳城建	湘 2017 浏阳市不动产权第 0025723	18,054.96
22	浏阳城建	湘（2018）浏阳市不动产权第 0008492 号	1,139.67
23	浏阳城建	湘（2018）浏阳市不动产权第 0008496 号	2,075.17
24	浏阳城建	湘（2018）浏阳市不动产权第 0008502 号	1,975.05
25	开元发展	湘（2019）浏阳市不动产权第 0020229 号	5,700.07
26	浏阳城建	湘（2018）浏阳市不动产权第 0008506 号	7,550.13
27	浏阳城建	湘（2018）浏阳市不动产权第 0008507 号	11,198.15
28	浏阳城建	湘（2018）浏阳市不动产权第 0008498 号	3,932.14
29	浏阳城建	湘（2018）浏阳市不动产权第 0008474 号	12,862.63
30	浏阳城建	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020223 号	16,543.83
31	浏阳城建	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020233 号	2,345.17

序号	抵押人	抵押标的	入账价值
32	浏阳城建	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020226 号	25,489.01
33	浏阳城建	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020227 号	16,773.78
34	开元发展	湘（2019）浏阳市不动产权第 0020237 号	14,034.29
35	开元发展	湘（2019）浏阳市不动产权第 0020235 号	3,950.01
36	开元发展	湘（2019）浏阳市不动产权第 0020240 号	3,810.36
37	浏阳城建	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020246 号	1,279.57
38	浏阳城建	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020244 号	2,446.33
39	浏阳城建	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020239 号	3,047.09
40	开元发展	湘（2020）浏阳市不动产权第 0006005 号	13,498.99
41	开元发展	湘（2020）浏阳市不动产权第 0006006 号	3,426.82
42	开元发展	湘（2020）浏阳市不动产权第 0006007 号	3,468.08
43	开元发展	湘（2020）浏阳市不动产权第 0006002 号	4,929.24
44	浏阳城建	湘 2019 浏阳市不动产权第 0020245 号	949.72
45	鸿达投资	湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0015848 号	22,417.45
46	鸿达投资	湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0025136 号	19,504.05
47	鸿达投资	湘 2021 浏阳市不动产权(2021)0025137 号	
48	浏阳水利	湘 2019 浏阳市不动产权第 0012531 号	18,147.61
49	浏阳水利	湘 2021 浏阳市不动产权第 0029928 号	11,791.56
50	浏阳水利	湘 2021 浏阳市不动产权第 0029843 号	10,745.17
合计	-	-	501,309.83

（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21,700.00万元；以项目未来收益向华融湘江银行质押融资37,000.00万元；以项目未来产生的应收账款向交通银行质押融资19,500.00万元；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

发行人股东为浏阳市国有资产事务中心，持有发行人100.00%股权，发行人的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“第四条 企业基本情况”之“五、发行人参控股公司”之“（一）发行人控股子公司情况”。

（三）发行人的参股公司情况

详见“第四条 企业基本情况”之“五、发行人参控股公司”之“（二）发行人参股公司情况”。

（四）发行人的其它关联方情况表

发行人无其他关联方。

（五）发行人关联交易

1、关联方应收应付款项

①应收关联方款项

表 5-70 最近三年末发行人关联方应收款项

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应收款	长沙惠科光电有限公司	-	38,616.00	-
合计		-	38,616.00	-

截至 2021 年末，发行人无应收关联方款。

（六）发行人关联担保

表 5-71 发行人关联担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	年末担保余额	担保起始日	担保到期日
浏阳城建	长沙惠科光电有限公司	1,519.05	2021.11.26	2026.9.29

（七）发行人关联交易的定价原则、决策权限和程序

（1）定价机制

1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

2) 交易双方根据关联事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；

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。

6) 公司董事、监事及高级管理人员应当关注公司是否存在被关联人占用资金等侵占公司利益的问题，关注方式包括但不限于问询、查阅等。公司董事、监事至少应当每季度查阅一次公司与关联人之间的资金往来情况，了解公司是否存在被董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及其关联人占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况，如发现异常情况，应当及时提请公司董事会采取相应措施。

（2）决策程序及决策权限

决策程序：

1) 由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施；

2) 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。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议；

决策权限：

1) 公司与关联自然人发生的交易金额在 100.00 万元以内（不含 100.00 万元）之间的关联交易由董事会批准。前款交易金额 100.00 万元以上（含 100.00 万元）的关联交易由董事会审议通过后提交股东批准。公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

2) 公司与关联法人发生的金额在 3,000.00 万元（不含 3,000.00 万元）以内，且占公司最近一年或一期经审计的净资产的 0.50%（含 0.50%）至 5%（不含 5%）之间的关联交易（公司提供担保的除外）由董事会批准。

3) 公司与关联法人发生的金额在 3,000.00 万元以上（含 3,000.00 万元），且占公司最近一年或一期经审计的净资产的 5%以上（含 5%）的关联交易（公司提供担保、获赠现金资产除外），由董事会审议通过后提交股东批准。

4) 公司为关联方提供担保的，按照实际发生重要性原则，向关联方提供单笔或者连续十二个月内就同一标的或者同一关联方累计发生关联交易金额不超过 50,000.00 万元（不含本数）或占公司最近一期经审计净资产比例不足 15.00%的担保金额，由公司分管领导对发生关联担保的必要性、合理性进行审查，由董事长办公会审核；向关联方提供单笔或者连续十二个月内就同一标的或者同一关联方累计发生关联交易金额超过

50,000.00 万元（含本数）或占公司最近一期经审计净资产比例超过 15% 的担保金额，均应当经董事会审议通过后提交股东批准。

七、发行人重大违法违规和重大诉讼事项

发行人子公司浏阳城建于 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、③和④列示的处罚，浏阳城建已经完成整改、缴纳了罚款。

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。上述处罚不会对浏阳城建的后续经营造成不利影响。

发行人子公司浏阳水利于 2020 年 3 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〔2020〕12 号号处罚决定，处以“没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施；及处罚款人民币 1.3854 万元”的行政处罚。

发行人子公司浏阳水利于 2020 年 6 月因提供不真实统计资料，被国家统计局做出国统执罚决字〔2019〕第 372 号处罚决定，处以“警告以及罚款 200,000.00 元”的行政处罚。

发行人子公司浏阳水利于 2022 年 4 月因未按标准设置围挡，被浏阳市城市管理和综合执法局做出浏城综处罚(2022)122 号处罚决定，处以“罚款人民币 1,000.00 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，对于上述处罚，浏阳水利已经完成整改、缴纳了罚款。

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，发行人及其重要的子公司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责任公司（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

中诚信国际认为浏阳市经济及财政实力持续增强，潜在的支持能力强；浏阳市城乡发展集团有限责任公司（以下简称“浏发集团”或“公司”或“发行人”）是浏阳市最重要、资产规模最大的城市基础设施建设主体，近年来获得了股东的大力支持，浏阳市政府对公司的支持意愿强。此外，公司持有的可出让土地资源较为充足，未来可为公司带来一定收益。同时，需关注公司土地开发业务受市场和政策影响较大，资产质量一般以及债务规模增长较快等因素对其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，为公司发展提供了良好的外部条件。

2、区域地位重要，获得了有力的外部支持。

公司是浏阳市城区范围内最重要的城市基础设施建设主体，业务具有垄断性，公司区域地位重要。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；同时每年拨付项目建设补助资金，以支持公司业务开展。

3、持有的可出让土地资源较为充足。

截至2022年6月末，公司存货中土地资产账面价值为280.12亿元，以出让地为主，用途以商服、商住、住宅居多，未来可通过转让、开发等获得一定收益。

（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且该业务易受房地产市场及相关政策影响。

2、资产质量一般。

公司资产中以开发成本和土地资产为主的存货、以水库资产为主的固定资产占比较高，且抵押受限的土地资产规模较大；公司有一定规模的股权投资，但尚未形成有效收益，整体来看，公司资产质量一般。

3、债务规模增长较快。

近年来，公司总债务规模呈逐年快速增长趋势，截至2022年6月末，公司总债务为347.09亿元，资产负债率及总资本化比率分别增加至50.49%和45.38%，公司面临一定的债务压力。

（四）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。

中诚信将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知中诚信，并提供相关资料，中诚信将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确

定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

二、发行人资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2022年7月26日对发行人出具的评级报告，发行人主体信用为AA+等级，评级展望为稳定。上述评级仅供投资者参考，不应作为判断本次债券投资价值的主要依据。发行人报告期其他评级信息如下：

表 6-1 发行人报告期内评级信息

评级公司	评级日期	主体评级
中诚信国际信用评级有限责任公司	2021.10.13	AA+
中诚信国际信用评级有限责任公司	2022.6.1	AA+
中诚信国际信用评级有限责任公司	2022.7.26	AA+

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与多家金融机构均建立了长期稳定的业务关系，具有较强的融资能力。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还借款本息，自成立以来的借款偿还率和利息偿付率均为100.00%，不存在逾期而未偿还的债务。

截至2022年6月末，发行人及其子公司获得金融机构授信额度为2,782,820.00万元，已使用授信额度为1,713,172.38万元，尚未使用额度为1,069,647.62万元。

表 6-2 截至2022年6月末发行人及其子公司金融机构授信情况

单位：万元

序号	授信银行	总授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行	255,000.00	170,000.00	85,000.00
2	交通银行	157,480.00	111,836.00	45,644.00
3	建设银行	360,000.00	214,850.00	145,150.00
4	长沙银行	141,000.00	119,250.00	21,750.00

序号	授信银行	总授信额度	已使用额度	未使用额度
5	光大银行	175,000.00	114,395.00	60,605.00
6	工商银行	114,200.00	85,000.00	29,200.00
7	中国农业发展银行	276,200.00	195,390.00	80,810.00
8	中信银行	190,340.00	125,140.00	65,200.00
9	浏阳农商行	126,000.00	91,000.00	35,000.00
10	厦门国际银行	63,000.00	32,074.00	30,926.00
11	民生银行	147,000.00	80,298.33	66,701.67
12	广发银行	51,000.00	42,900.00	8,100.00
13	兴业银行	171,000.00	61,357.00	109,643.00
14	渤海银行	19,000.00	18,400.00	600.00
15	北京银行	112,000.00	9,153.05	102,846.95
16	江淮村镇银行	5,600.00	5,600.00	0.00
17	中国银行	62,000.00	31,679.00	30,321.00
18	农业银行	110,000.00	69,250.00	40,750.00
19	华融湘江银行	69,000.00	42,000.00	27,000.00
20	浙商银行	100,000.00	34,600.00	65,400.00
22	东莞银行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
24	华夏银行	58,000.00	49,000.00	9,000.00
合计		2,782,820.00	1,713,172.38	1,069,647.62

（二）最近三年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2022年6月末，发行人及子公司已发行尚未兑付债券如下：

表 6-3 截至 2022 年 6 月末发行人及其子公司已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元

序号	债券名称	发行主体	发行日期	发行规模	债券余额	期限	偿还情况
1	22 浏阳城建 02	浏阳城建	2022.6.9	8.00	8.00	5+2 年	尚未还本

序号	债券名称	发行主体	发行日期	发行规模	债券余额	期限	偿还情况
							付息
2	22 浏阳城乡 MTN003	发行人	2022.6.8	6.00	6.00	3+2 年	尚未还本 付息
3	22 浏阳城乡 MTN002	发行人	2022.4.21	5.00	5.00	3+2 年	尚未还本 付息
4	22 浏阳城乡 MTN001	发行人	2022.3.25	7.00	7.00	3+2 年	尚未还本 付息
5	22 浏阳城建 01	浏阳城建	2022.3.01	7.00	7.00	5+2 年	尚未还本 付息
6	22 浏阳水利 PPN001	浏阳水利	2022.2.09	5.00	5.00	3 年	尚未还本 付息
7	22 浏水 01	浏阳水利	2022.1.18	8.00	8.00	3 年	尚未还本 付息
8	21 浏阳城建 01	浏阳城建	2021.12.22	5.00	5.00	5+2 年	尚未还本 付息
9	21 浏水 02	浏阳水利	2021.11.26	4.00	4.00	3 年	尚未还本 付息
10	21 浏水 01	浏阳水利	2021.8.31	3.00	3.00	3 年	尚未还本 付息
11	21 浏阳城建 MTN003	浏阳城建	2021.8.4	7.00	7.00	3 年	尚未还本 付息
12	21 浏城 02	浏阳城建	2021.6.8	8.00	8.00	3+2 年	正常付息
13	21 浏城 01	浏阳城建	2021.5.12	6.00	6.00	3+2 年	正常付息
14	21 浏阳城建 MTN002	浏阳城建	2021.3.12	3.00	3.00	3 年	正常付息
15	21 浏阳城建 MTN001	浏阳城建	2021.3.10	3.00	3.00	3 年	正常付息
16	21 浏阳水利 MTN001	浏阳水利	2021.3.10	5.00	5.00	3 年	正常付息
17	21 浏阳城建 PPN002	浏阳城建	2021.2.25	7.00	7.00	3+2 年	正常付息
18	21 浏阳城建 PPN001	浏阳城建	2021.1.19	13.00	13.00	3+2 年	正常付息
19	20 浏阳城建债	浏阳城建	2020.12.16	3.00	3.00	5+2 年	正常付息
20	20 浏城 03	浏阳城建	2020.10.29	11.00	11.00	3+2 年	正常付息
22	20 浏城 02	浏阳城建	2020.8.14	10.00	10.00	3+2 年	正常付息
24	20 浏阳城建 MTN001	浏阳城建	2020.6.16	7.00	7.00	3+2 年	正常付息
25	20 浏城 01	浏阳城建	2020.3.26	20.00	20.00	3+2 年	正常付息
26	19 浏阳城建 PPN002	浏阳城建	2019.12.24	5.00	5.00	3+2 年	正常付息

序号	债券名称	发行主体	发行日期	发行规模	债券余额	期限	偿还情况
27	19 浏阳城建 PPN001 ¹⁰	浏阳城建	2019.10.10	5.00	5.00	3+2 年	正常付息
28	19 浏阳停车场 NPB	浏阳城建	2019.4.19	7.50	7.05	3+3+3+1 年	正常还本付息
29	18 浏阳城建 MTN002	浏阳城建	2018.3.28	7.00	7.00	5 年	正常付息
30	16 浏阳城建债	浏阳城建	2016.5.23	22.00	4.40	7 年	正常还本付息
合计			-	207.50	189.45	-	-

2、银行借款情况统计

发行人银行借款情况详见“第五条 发行人财务情况”之“三、发行人负债结构与负债情况分析”之“（四）发行人有息负债情况分析”之“（2）间接融资”。

3、非传统融资

发行人银行借款情况详见“第五条 发行人财务情况”之“三、发行人负债结构与负债情况分析”之“（四）发行人有息负债情况分析”之“（3）非传统融资”。

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》（2022年11月15日查询），发行人最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。

¹⁰ 注：截至募集说明书出具之日，19 浏阳城建 PPN001 已兑付。

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”之“（三）《债券持有人会议规则》主要内容”以及“第十一条 债权代理人”。

第八条 税项

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，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，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

投资者所缴税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局〔2016〕23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

（一）关于向个人投资者征收企业债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》等相关法规和文件的规定，本次债券个人投资者应就其获得的债券利息所得缴纳企业债券利息个人所得税。本次债券发行人已在本次债券募集说明书中对上述规定予以明确说明。

按照《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》（国税函[2003]612号）规定，本次债券利息个人所得税将统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的税务部门缴付。请各兑付机构按照个人所得税法的有关规定做好代扣代缴个人所得税工作。如各兑付机构未履行上述债券利息个人所得税的代扣代缴义务，由此产生的法律责任由各兑付机构自行承担。

本次债券利息个人所得税的征缴说明如下：

- （1）纳税人：本次债券的个人投资者
- （2）征税对象：本次债券的利息所得
- （3）征税税率：按利息额的 20%征收
- （4）征税环节：个人投资者在付息网点领取利息时由付息网点一次性扣除
- （5）代扣代缴义务人：负责本次债券付息工作的各付息网点
- （6）本次债券利息税的征管部门：各付息网点所在地的税务部门

（二）关于向非居民企业征收企业债券利息所得税的说明

根据 2018 年 11 月 7 日发布的《关于境外机构投资境内债券市场企业所得税增值税政策的通知》（财税[2018]108 号），自 2018 年 11 月 7 日起至 2021 年 11 月 6 日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场或银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。

发行人目前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的税率水平。

四、税项抵销

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担，投资者应缴纳税项与本次债券的各项支付不构成抵扣。

五、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九条 信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行、国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行信息披露，披露时间不晚于企业在其他交易场所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人的信息披露制度

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：13875822599

传真：0731-83630437

联系地址：湖南省浏阳市人民东路60号

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、公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司及下属公司相关的未公开信息：

(1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

(2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

(3) 董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；

(4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

(5) 完成工商登记变更时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

(1) 该重大事项难以保密；

(2) 该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

(3) 二级市场出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、国家发改委规定应予披露的，应组织起草公告文稿，按照信息披露管理制度规定及时进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

(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

信息披露事务负责人应当由公司董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任，负责管理公司信息披露事务。融资部为公司信息披露事务管理部门，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

信息披露事务管理部门承担如下职责：

1、负责公司信息披露事务，保证公司信息披露程序符合债券监管机构的相关要求；

2、接待来访、回答咨询、联系投资者、向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

3、负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施及信息披露文件保管。

信息披露事务负责人在信息披露事务中的主要职责为：

1、了解并持续关注公司经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

2、协调和组织公司信息披露事项，确保信息披露及时以及信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

3、董事会授予的其他职权。

变更公司信息披露事务负责人，应经公司董事会或其他有权决策机构审议通过。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的职责

1、公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响。

公司高级管理人员应当及时向董事会及信息披露事务负责人报告有关公司经营或财务方面出现的重大事件、已披露时间的进展或者变化情况及其他相关信息。

监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

3、公司的董事、高级管理人员应当对企业债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的企业债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证企业债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

4、公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

5、公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方直接或间接认购或交易、转让公司发行的企业债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息披露的程序

公司信息披露应当遵循以下流程：

- 1、有关责任人制作信息披露文件；
- 2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

3、企业债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

4、信息披露事务负责人组织将批准对外报出的信息披露文件在符合交易商协会/国家发改委认可的平台进行公告；

5、信息披露事务负责人组织将信息披露公告文稿和相关备查文件置备于公司住所备查；

6、信息披露事务管理部门对信息披露文件及公告进行归档保存。

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券兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露安排

公司发行企业债券，应当根据国家发改委的相关规定于发行前披露以下文件：

- 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及最近一期未经审计财务报表；
- 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

存续期内，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

- 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

企业债券存续期内，公司应当按以下要求披露定期报告：

- 1、公司名称变更；
- 2、公司生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、公司变更财务报告审计机构、受托管理人、信用评级机构；
- 4、公司 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、公司控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、公司提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、公司发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

10、公司股权、经营权涉及被委托管理；

11、公司丧失对重要子公司的实际控制权；

12、企业债券信用增进安排发生变更；

13、公司转移企业债券清偿义务；

14、公司一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

15、公司未能清偿到期债务或公司进行债务重组；

16、公司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、市场自律组织做出的企业债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、公司法定代表人、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；

18、公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、公司拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、公司涉及需要说明的市场传闻；

22、企业债券信用评级发生变化；

23、公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或公司承诺的其他应当披露事项；

25、其他认定的重大事项或其他可能影响公司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) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(6) 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；

(7) 当发生对债券持有人权益有重大不利影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

(8) 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；

(9) 对更换（债权人自动提出辞职以及依据《债权代理协议》自动终止债权代理资格的除外）或取消债券债权人作出决议；

(10) 对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

(11) 对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

(12) 法律、行政法规、规章及规范性文件等规定的其他权限。

3、债券持有人会议的召集

(1) 债券持有人会议由债券债权人召集。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，债券债权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个工作日内至30个工作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，债券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，并与会议通知发出后15个工作日内至30个工作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。会议召集人应依据债券持有人会议规则及时组织、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个工作日，并不得晚于会议召开日期之前15个工作日（召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外）。

(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为债券持有人会议召开日前1个交易日。

(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个工作日公告并说明原因。

如出现延期，则按照债券持有人会议规则第十一条的规定重新确定债权登记日。

4、债券持有人会议的出席人员

(1) 除法律、法规另有规定外，于债权登记日在登记结算机构登记的本期未偿还债券持有人，均有权出席或者委托代理人出席债券持有人会议，并行使表决权。

下列机构或人员可以出席或列席债券持有人会议，但没有表决权：

1) 发行人；

2) 债券债权代理人（债券债权代理人亦为债券持有人除外）；

3) 持有本期债券且拥有发行人10%以上股权的股东；

4) 发行人的重要关联方。

上款第1)、3)、4)项所列机构或人员、本期债券担保人或其他偿付义务人如持有本期债券，则其代表的本期未偿还债券本金不计入有表决权的本期未偿还债券本金总额。

(2) 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债券持有人本人出席债券持有人会议的，应出示本人身份证明文件、持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件；债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明文件、持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

债券持有人委托代理人出席债券持有人会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

(3) 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书至少应当载明下列内容：

- 1) 受托人的姓名、身份证号码；
- 2) 是否具有表决权；
- 3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4) 如果债券持有人不作具体指示，受托人是否有权按自己的意思表决；
- 5) 授权委托书签发日期和有效期限；
- 6) 委托人签字或盖章。

授权委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

(4) 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

5、债券持有人会议的议案

(1) 召集人应依据登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册对出席会议之债券持有人资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或受托代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本期未偿还债券张数。

上述债券持有人名册由发行人从登记结算机构取得并无偿提供给召集人。

(2) 提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

债权代理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，债权代理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

债权代理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

(3) 单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人、债券债权人、发行人、抵押人有权提出临时议案。

临时提案人应在不迟于债券持有人会议召开之日前 10 个工作日，将内容完整的临时议案提交召集人；召集人应自收到临时议案之日起 2 个工作日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告该临时提案内容。

除上述规定外，召集人一旦发出债券持有人会议通知，将不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

6、债券持有人会议的召开

(1) 债券持有人会议采取采用现场、非现场或者两者结合的方式召开。

(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有表决权的债券持有人中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。

(4) 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) 债券持有人应当配合债权代理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

7、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。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

（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。

(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) 债券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，保管期限不少于本期债券到期之日及债券本息兑付结束后5年。

8、会议相关费用

(1) 债券债权代理人或发行人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的通知、组织费用等由发行人承担。

(2) 债券持有人会议场所由会议召集人提供并承担合理的场租费用（如有）。发行人从登记结算机构取得债券持有人名册的费用由发行人承担。

(3) 债券持有人和/或受托人、债券债权代理人等债权人会议出席人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用。

9、附则

(1) 除涉及发行人商业秘密或受适用法律的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

(2) 债券债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(3) 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议内容的合法有效性等发生争议的，争议各方应协商解决。

若协商不能解决，各方均有权向债权代理人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

(4) 债券持有人会议规则自本期债券发行完成并交割之日起生效。

(5) 债券持有人会议规则壹式捌份，协议签署双方各持贰份，其他报有关部门审核，每份具有同等的法律效力。

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请中国民生银行股份有限公司长沙分行为本期债券偿债资金监管银行，并与中国民生银行股份有限公司长沙分行签订了本期债券《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人。

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请中国民生银行股份有限公司长沙分行、中国光大银行股份有限公司长沙浏阳支行和华融湘江银行股份有限公司长沙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，中国民生银行股份有限公司长沙分行、中国光大银行股份有限公司长沙浏阳支行和华融湘江银行股份有限公司长沙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；付息日为【2023】年至【2029】年每年的【12】月【7】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【12】月【7】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【12】月【7】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【12】月【7】日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日），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）发行人营业收入和经营活动所产生的现金流积累是本期债券本息按时偿付的坚实基础

发行人为浏阳市基础设施建设主体，主要负责浏阳市全市范围内（除浏阳经济技术开发区（高新技术产业开发区））的基础设施建设、土地整理开发、重点水利工程建设、耕地指标交易等业务，业务具有垄断性，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。最近三年，发行人分别实现营业收入 362,651.79 万元、338,526.95 万元和 377,695.54 万元，分别实现营业毛利润 57,868.35 万元、62,496.72 万元和 84,776.91 万元，发行人营业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。最近三年，发行人经营活动所产生的现金流量净额分别为 4,860.59 万元、-230,701.87 万元和 -223,123.25 万元。未来，发行人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期债券还本付息的重要来源

本次债券募集资金 17.20 亿元，拟将 12.90 亿元用于浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目，4.30 亿元用于补充营运资金。根据《浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目可行性研究报告》，经测算，项目运营期内收入合计为 584,582.42 万元，运营成本及费用（不含折旧、摊销）合计为 117,028.55 万元，税金及附加合计为 11,377.00 万元，项目运营期内净收益为 456,176.87 万元，能够覆盖总投资 216,108.20 万元，覆盖倍数为 2.11 倍。债券存续期内收入合计为 59,938.60 万元，运营成本及费用

（不含折旧、摊销）合计为 11,987.74 万元，税金及附加合计为 29.98 万元，债券存续期内净收益 47,920.88 万元。债券存续期内项目净收益对项目使用债券资金利息的覆盖倍数为 1.65 倍。

（三）股东的支持以及畅通的外部融资渠道可为本期债券本息按时偿付提供有力支持

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、土地开发整理等业务在区域内具有一定的垄断优势，股东浏阳市国有资产事务中心在资产注入、项目管理和等方面给予公司一系列政策支持。同时，发行人财务状况良好，信贷记录优良，具有一定间接融资能力。截至 2022 年 6 月末，发行人及其子公司获得金融机构授信额度为 2,782,820.00 万元，已使用授信额度为 1,713,172.38 万元，尚未使用额度为 1,069,647.62 万元。最近三年，发行人获得的政府补助金额分别为 24,194.31 万元、21,028.37 万元和 20,226.78 万元。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，通过间接融资渠道筹措本期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 2022 年 6 月末，发行人的流动资产账面价值为 7,021,032.34 万元，不含存货的流动资产账面价值为 1,327,548.51 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

发行人聘请中国民生银行股份有限公司长沙分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》，并与中国民生银行股份有限公司长沙分

行、中国光大银行股份有限公司长沙浏阳支行和华融湘江银行股份有限公司长沙分行签订了《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，与中国民生银行股份有限公司长沙分行签订了本期债券《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 and 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 and 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履行计算的复利；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 债权人代理人

一、债权人代理人

中国民生银行股份有限公司长沙分行

住所：湖南省长沙市岳麓区滨江路189号

负责人：王周屋

经办人员：卢星妤

联系电话：0731-83839990

传真：/

邮政编码：410300

二、《债权代理协议》主要事项

（一）发行人义务

1、偿还本息

发行人在此向债权人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，发行人应向债权人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（或根据债权人代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权人代理人提供（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) 发行人公开发行人公司债券、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 and 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人。

8、合规证明

（1）高级管理人员证明文件。发行人应向债权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、债权代理人依据《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，中国民生银行股份有限公司长沙分行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，中国民生银行股份有限公司长沙分行会为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》下的职责会与中国民生银行股份有限公司长沙分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：浏阳市城乡发展集团有限责任公司

住所：浏阳市淮川街道人民东路 60 号

法定代表人：张伯锋

经办人员：谭贤娟

办公地址：浏阳市淮川街道人民东路 60 号

联系电话：16607337610

传真：0731-83168868

邮编：410300

二、牵头主承销商、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、陈枫

办公地址：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

邮编：410005

三、联席主承销商：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：孙孝坤

经办人员：韩超、冯艳茹、侯志鑫

办公地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系电话：010-88300826

传真：010-88300837

邮编：100037

四、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 10 号楼

法定代表人：水汝庆

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

五、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

负责人：黄红元

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

六、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

执行事务合伙人：石文先

经办人员：蔡永光、高寄胜

办公地址：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

七、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：贺文俊、张蕾、朱航园

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

八、发行人律师：湖南湘达律师事务所

住所：长沙市天心区芙蓉南路2段9号星城荣域C栋7层701-724室

负责人：谭艳辉

经办人员：李静、黎港

联系地址：长沙市雨花区芙蓉中路三段567号建鸿达兴业IEC32楼

联系电话：16670147484

邮编：410007

九、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人：中国民生银行股份有限公司长沙分行

联系地址：湖南省长沙市岳麓区滨江路189号

负责人：王周屋

经办人员：卢星妤

联系电话：0731-83839990

传真：/

邮政编码：410300

募集资金监管银行：中国光大银行股份有限公司长沙浏阳支行

联系地址：浏阳市金沙中路213号淮川现代商贸综合服务中心一、二
层

负责人：欧阳灿

经办人员：陈雨彬

联系电话：15898556020

传真：/

邮政编码：410300

募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司长沙分行

联系地址：湖南省长沙市雨花区湘府东路二段208号万境财智中心B
(南栋)

负责人：周斌

经办人员：欧阳牡

联系电话：13548982233

传真：0731-83687399

邮政编码：410007

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： 

(张伯锋)

浏阳市城乡发展集团有限责任公司



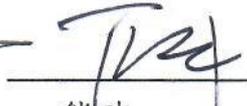
2022年11月15日

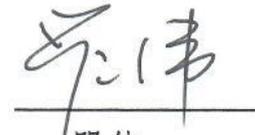
发行人全体董事声明

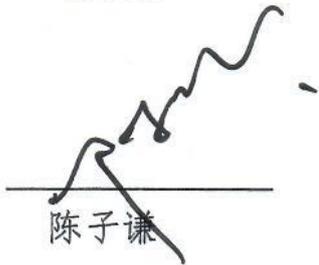
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

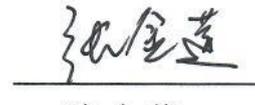

张伯锋


熊玮


瞿伟


陈子谦


于永强


张金莲

浏阳市城乡发展集团有限责任公司

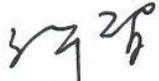


2022年11月15日

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



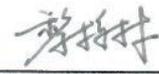
周丹



曾玲



李葵玉



黎桦林

浏阳市城乡发展集团有限责任公司



2017年11月15日

发行人非董事高级管理人员声明

本公司高级管理人员均为董事会成员。

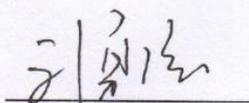
浏阳市城乡发展集团有限责任公司
2022年11月15日



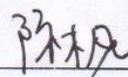
主承销商声明

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。

项目负责人（签字）：

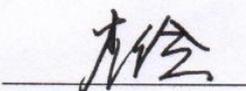


刘勇强



陈枫

法定代表人（授权代表人）（签字）：



李俭



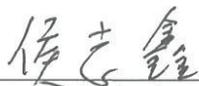
主承销商声明

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）：


梁锋

项目负责人签字：


侯志鑫


冯艳茹



2022年11月15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。

律师事务所负责人：


谭艳辉

经办律师：


李静


黎港



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022年浏阳市城乡发展集团有限责任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(2022)1110137号标准无保留意见审计报告的内容无异议,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:



蔡永光




高寄胜


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11月15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：

张蕾

张蕾

朱航园

朱航园

鄢红

鄢红

闫衍

评级机构负责人：

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



2022年11月15日

第十四条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）有关主管部门对本期债券发行的注册文件
- （二）《2022年浏阳市城乡发展集团有限责任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）发行人2019年、2020年和2021年经审计财务报表以及2022年1-6月未经审计财务报表
- （四）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
- （五）湖南湘达律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- （六）债权代理协议
- （七）债券持有人会议规则
- （八）浏阳市花火浏阳特色文旅基础设施建设项目相关批复文件

二、查询地址

查阅时间：上午9：30—11：30 下午：13：30—16：30

查阅地点：

1、浏阳市城乡发展集团有限责任公司

联系地址：浏阳市淮川街道人民东路60号

联系人：谭贤娟

联系电话：16607337610

传真：0731-83168868

2、财信证券股份有限公司

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼

联系人：刘勇强、陈枫

联系电话：0731-84779545

传真：0731-84779555

3、国开证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号

联系人：冯艳茹

联系电话：010-88300826

传真：010-88300837

附表一：2022年浏阳市城乡发展集团有限责任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	牵头主承销商	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	刘勇强	0731-84779545
2	国开证券股份有限公司	联席主承销商	国开证券股份有限公司 固定收益部	北京市西城区阜成门外大街29号 6层	闫立	010-88300622

附表二：

发行人 2019-2022 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年度	2020 年度	2019 年度
流动资产：				
货币资金	374,987.58	245,322.23	205,197.72	240,279.19
交易性金融资产	15,860.00	15,620.00	-	-
应收票据	810.00			
应收账款	202,048.01	128,299.06	101,660.15	356,611.52
预付款项	404,926.64	310,840.44	229,073.03	591,916.08
其他应收款	193,391.48	206,124.03	188,773.47	307,934.16
存货	5,693,483.83	5,579,219.78	4,321,337.60	3,171,999.87
合同资产	135,191.29	93,978.36	199,234.69	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	832.76
其他流动资产	333.53	266.87	167.98	114.87
流动资产合计	7,021,032.34	6,579,670.76	5,245,444.65	4,669,688.44
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	83,938.00
其他债权投资	94,717.00	94,717.00	94,717.00	-
长期股权投资	19,613.93	19,511.77	17,471.52	9,003.65
其他权益工具投资	304,281.17	303,781.17	267,495.54	-
投资性房地产	86,250.23	78,430.51	-	-
固定资产	850,295.71	852,995.98	789,356.66	435,321.14
在建工程	5,127.56	3,883.59	746.23	31,133.41
使用权资产	144.63	144.63	-	-
无形资产	8,694.65	8,537.06	2,583.90	721.32
长期待摊费用	9,216.40	9,227.43	9,586.81	8,139.13
递延所得税资产	382.58	382.58	228.51	689.23
其他非流动资产	162,413.69	162,413.69	162,413.69	162,413.69
非流动资产合计	1,541,137.55	1,534,025.40	1,344,599.87	731,359.57
资产总计	8,562,169.89	8,113,696.17	6,590,044.52	5,401,048.02
流动负债：				
短期借款	190,074.00	117,920.00	126,780.75	85,000.00

项目	2022年6月末	2021年度	2020年度	2019年度
应付账款	72,592.48	85,484.11	85,569.19	67,375.59
预收账款	444.33	139.51	141.61	92,323.31
合同负债	42,216.36	46,331.69	65,430.76	-
应付职工薪酬	1,453.59	2,153.43	1,418.25	1,159.92
应交税费	50,161.80	48,961.61	37,456.78	26,647.35
其他应付款	642,050.18	460,609.20	411,519.88	448,725.12
一年内到期的非流动负债	423,307.56	481,069.11	561,726.68	194,673.89
其他流动负债	-	70,553.77	-	69,000.00
流动负债合计	1,422,300.30	1,313,222.44	1,290,043.91	984,905.18
非流动负债：				
长期借款	1,061,188.63	1,075,734.02	907,327.79	621,595.76
应付债券	1,792,872.17	1,491,139.22	1,020,507.44	813,657.43
租赁负债	120.38	120.38	-	-
长期应付款	45,076.68	48,020.73	34,460.52	36,385.80
递延收益	473.48	473.48	469.53	177.63
其他非流动负债	670.34	670.34	654.73	-
非流动负债合计	2,900,401.67	2,616,158.16	1,963,420.01	1,471,816.62
负债合计	4,322,701.97	3,929,380.60	3,253,463.92	2,456,721.80
所有者权益：				
实收资本	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
资本公积	3,251,693.25	3,243,873.53	2,474,271.49	2,141,002.80
其他综合收益	76,613.81	76,613.81	70,329.90	67,610.00
未分配利润	305,292.03	260,850.15	188,898.99	132,589.54
归属于母公司所有者权益合计	4,233,599.09	4,181,337.49	3,333,500.38	2,941,202.34
少数股东权益	5,868.84	2,978.08	3,080.22	3,123.88
所有者权益合计	4,239,467.93	4,184,315.57	3,336,580.60	2,944,326.22
负债和所有者权益总计	8,562,169.89	8,113,696.17	6,590,044.52	5,401,048.02

附件三：

发行人2019-2021年度以及2022年1-6月合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	200,093.71	377,695.54	338,526.95	362,651.79
其中：营业收入	200,093.71	377,695.54	338,526.95	362,651.79
二、营业总成本	161,640.74	327,065.42	305,469.12	318,848.92
减：营业成本	149,979.62	292,918.64	276,030.23	304,783.44
税金及附加	1,590.49	12,779.41	14,083.70	2,953.07
销售费用	228.77	249.86	178.88	119.82
管理费用	9,917.60	20,452.31	13,556.80	9,933.74
财务费用	-75.75	665.20	1,619.51	1,058.84
其中：利息费用	375.70	1,722.61	2,502.97	2,138.93
利息收入	262.36	1,108.54	908.05	1,102.15
加：其他收益	5,608.71	20,226.27	20,906.12	24,118.79
投资收益 (损失以“-”号填列)	2,917.23	4,729.31	2,788.52	3,046.54
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	240.00	-3,980.00	-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-	182.69	-	-
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-	-	1,529.25	-1,217.70
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-	102.60	88.08	106.77
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	47,218.92	71,890.99	58,369.78	69,857.27
加：营业外收入	153.74	1,690.62	127.06	117.63
减：营业外支出	53.77	113.85	380.77	126.21
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	47,318.88	73,467.76	58,116.08	69,848.69
减：所得税费用	-13.76	1,187.19	742.26	-60.01
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	47,332.64	72,280.56	57,373.81	69,908.69
归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	44,441.88	73,374.96	57,417.47	70,363.96

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
列)				
少数股东损益（净亏损以“-”填列）	2,890.76	-1,094.40	-43.66	-455.27
持续经营净利润（净亏损以“-”填列）	47,332.64	72,280.56	57,373.81	69,908.69
终止经营净利润（净亏损以“-”填列）	-	-	-	-
六、其他综合收益税后净额	-	6,283.91	2,739.88	67,610.00
七、综合收益总额	47,332.64	78,564.47	60,113.69	137,518.69
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	44,441.88	79,658.87	60,157.35	137,973.96
（二）归属于少数股东的综合收益总额	2,890.76	-1,094.40	-43.66	-455.27

附表四：

发行人 2019-2021 年度以及 2022 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	111,520.60	399,571.20	456,379.68	222,764.94
收到的税费返还	-	0.05	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	445,160.83	340,336.74	506,753.40	430,547.83
经营活动现金流入小计	556,681.43	739,907.99	963,133.08	653,312.77
购买商品、接受劳务支付的现金	364,276.02	744,698.60	885,488.19	564,012.26
支付给职工以及为职工支付的现金	7,353.84	11,013.77	12,086.09	11,464.32
支付的各项税费	3,289.76	23,438.22	15,210.83	3,508.18
支付其他与经营活动有关的现金	211,491.94	183,880.65	281,049.84	69,467.42
经营活动现金流出小计	586,411.55	963,031.24	1,193,834.95	648,452.18
经营活动产生的现金流量净额	-29,730.12	-223,123.25	-230,701.87	4,860.59
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	100.00	-	494.34
取得投资收益收到的现金	3,045.82	4,453.41	2,697.53	2,511.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.91	189.23	85.43	308.80
收到其他与投资活动有关的现金	-	21,696.89	113,956.78	103,488.96
投资活动现金流入小计	3,047.73	26,439.54	116,739.73	106,803.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,168.39	12,839.40	23,767.29	34,467.37
投资支付的现金	600.00	50,827.67	281,519.66	11,480.00
支付其他与投资活动有关的现金	14,107.44	140,118.15	249,108.48	220,985.80
投资活动现金流出小计	17,875.83	203,785.22	554,395.43	266,933.17
投资活动产生的现金流量净额	-14,828.10	-177,345.68	-437,655.70	-160,129.77
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	490.00	-	-
取得借款收到的现金	819,288.00	736,643.00	929,599.75	550,513.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	637,611.80	558,154.20	238,613.40

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
筹资活动现金流入小计	819,288.00	1,374,744.80	1,487,753.95	789,126.40
偿还债务支付的现金	638,665.64	764,647.22	702,366.56	458,017.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,398.79	172,510.25	128,041.28	89,688.73
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	24,070.00	30,128.56
筹资活动现金流出小计	645,064.43	937,157.47	854,477.85	577,834.89
筹资活动产生的现金流量净额	174,223.57	437,587.33	633,276.10	211,291.51
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	129,665.34	37,118.40	-35,081.47	56,022.33
加：年初现金及现金等价物余额	245,322.23	205,197.72	240,279.19	184,256.86
六、期末现金及现金等价物余额	374,987.58	242,316.12	205,197.72	240,279.19