2020年浏阳市城市建设集团有限公司
公司债券募集说明书摘要

发 行 人：浏阳市城市建设集团有限公司
主承销商：财信证券有限责任公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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摘要中财务报告真实、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。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书摘要对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

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

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券（简称"20浏阳城建债"）。

（二）发行总额：人民币3.00亿元。

（三）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（发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本数））和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面利率将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。

（五）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，未回售部分债券本金则在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末分别按照第5个计息年度末未回售部分债券面值总额三分之五倍的20%、20%和20%的比例偿还（第5个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第5个计息年度末回售部分债券面值及第3、4个计息年度末提前偿还本金后的金额，第3、4个计息年度末提前偿还本金金额为本期债券发行总额的20%、20%）。

（六）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过主承销商在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。本期债券上市后，仅限机构投资者参与交易。

（七）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过主承销商在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（八）发行范围和对象：通过主承销商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）。

（九）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）债券担保：本期债券无担保。

释 义

发行人/本公司/公司：指浏阳市城市建设集团有限公司

本期债券：指发行人经股东会批准的向国家发改委申请发行不超过3.00亿元的公司债券

本次发行：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《2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券募集说明书》

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要》

主承销商/簿记管理人：指财信证券有限责任公司

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《2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券主承销协议》

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

浏阳市政府：指浏阳市人民政府

市财政局：指浏阳市财政局

国资中心：指浏阳市国有资产事务中心

浏发集团：指浏阳市城乡发展集团有限责任公司

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

债券持有人：指本期债券的投资者

报告期/近三年：指2017年度/末、2018年度/末、2019年度/末

工作日：指北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

元、万元、亿元：指如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书摘要中，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 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】263号文件注册通知公开发行。

2020年2月18日，浏阳市城市建设集团有限公司召开董事会会议，通过了公司申请发行本期债券决议。

2020年2月26日，发行人股东浏阳市国有资产事务中心，出具《浏阳市城市建设集团有限公司股东决定》，同意本期债券发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：浏阳市城市建设集团有限公司
住所：浏阳市人民东路60号
法定代表人：王辉章 经办人员：郑秋芬
办公地址：浏阳市人民东路60号
联系电话：：0731-83616187 传真：0731-83630437 邮编：410300

二、主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司
住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T3、T4及裙房718
法定代表人：刘宛晨
经办人员：刘勇强、戴方杰、姚俊、盖中慧、陈彦冰、肖开国、黄潇、李贺梓、傅钰、庄丹
办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话：0731-84779545 传真：0731-84779555 邮编：410005

三、托管人：
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座5层
法定代表人：水汝庆 联系人：田鹏
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170738、88170735 传真：010-88170752 邮编：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
法定代表人：聂燕 联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
联系电话：021-38874800 传真：021-58754185 邮编：200120

四、上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号证券大厦
总经理：蒋锋 经办人员：李刚
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 邮编：200120

五、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
主要经营场所：武汉市武昌区东湖路169号众环大厦
执行事务合伙人：石文先 经办会计师：罗跃龙、邱伟丽
联系地址：湖南省长沙市芙蓉区荷花园街道远大一路280号湘域东方家园B座13层1301-1312室
联系电话：0731-84129648 传真：0731-84129378 邮编：410000

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司
住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
法定代表人：闫衍 经办人员：吴亚婷、杨锐
办公地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
联系电话：010-66428877 传真：010-66426100 邮编：100010

七、发行人律师：湖南湘达律师事务所
主要经营场所：湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段9号星城荣城C栋7层701-724室
负责人：邓鹏 联系人：丁利力
联系地址：湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段9号星城荣城C栋7层701-724室
联系电话：0731-88122099 传真：0731-88122077 邮编：410007

八、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人：中国工商银行股份有限公司浏阳支行
住所：浏阳市北正南路98号
负责人：梁国树 经办人员：吴赛
联系地址：浏阳市北正南路98号
联系电话：13548554434 传真：0731-83612625 邮编：410300
募集资金监管银行：中国建设银行股份有限公司湖南省分行
住所：长沙市芙蓉区白沙路2号
负责人：文爱华 经办人员：黎婕妤
联系电话：18874054056 邮编：410300
募集资金监管银行：长沙银行股份有限公司浏阳支行
住所：浏阳市劳动南路118号
负责人：彭洁 经办人员：袁君
联系电话：0731-83664008 传真：0731-83664269 邮编：410300

第三条 发行概要

一、发行人：浏阳市城市建设集团有限公司。

二、债券名称：2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券（简称"20浏阳城建债"）。

三、发行总额：人民币3.00亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权（发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本数））和投资者回售选择权。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，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面利率将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，并报国家有关主管部门备案。

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、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上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本数）。

七、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35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。

八、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。

九、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，须于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、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，未回售部分债券本金则在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末分别按照第5个计息年度末未回售部分债券面值总额三分之五倍的20%、20%和20%的比例偿还（第5个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第5个计息年度末回售部分债券面值及第3、4个计息年度末提前偿还本金后的金额，第3、4个计息年度末提前偿还本金金额为本期债券发行总额的20%、20%）。

十一、发行价格：债券面值100元，平价发行。

十二、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过主承销商在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。本期债券上市后，仅限机构投资者参与交易。

十三、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过主承销商在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行，并分别在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十四、发行范围和对象：通过主承销商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）。

十五、发行期限：2个工作日，即自发行首日起至2020年12月18日。

十六、簿记建档日：2020年12月16日。

十七、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2020年12月17日。

十八、起息日：自2020年12月18日开始计息，本期债券存续期限内每年的12月18日为该计息年度的起息日。

十九、计息期限：本期债券计息期限为2020年12月18日起至2027年12月17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2020年12月18日起至2025年12月17日止。

二十、付息日：2021年至2027年每年的12月18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2021年至2025年每年的12月18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。

二十一、兑付日：2023年至2027年每年的12月18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2023年至2025年每年的12月18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。

二十二、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

二十三、承销方式：本期债券以余额包销的方式承销。

二十四、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+。

二十五、募集资金监管银行：中国工商银行股份有限公司浏阳支行、中国建设银行股份有限公司湖南省分行、长沙银行股份有限公司浏阳支行

二十六、债权代理人、偿债资金监管银行：中国工商银行股份有限公司浏阳支行。

二十七、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。

二十八、债券担保：本期债券为无担保债券。

二十九、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。

第四条 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、通过主承销商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、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

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。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过主承销商设置的发行网点公开发行的部分，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。

第六条 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、接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

五、本期债券债权代理人、监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等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：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）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应获利息进行支付。在债券存续期的第3至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。2021年至2027年每年的12月18日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为2021年至2025年每年的12月18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。

（二）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。

（三）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

（一）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2023年至2027年每年的12月18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2023年至2025年每年的12月18日，未回售部分债券在本期债券存续期的第5至第7个计息年度末分别按照第5个计息年度末未回售部分债券面值总额三分之五倍的20%、20%和20%的比例偿还债券本金（第5个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第5个计息年度末回售部分债券面值及第3、4个计息年度末提前偿还本金后的金额，第3、4个计息年度末提前偿还本金金额为本期债券发行总额的20%、20%）（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日）。

（二）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。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：浏阳市城市建设集团有限公司
住所：浏阳市人民东路60号
法定代表人：王辉章
注册资本：100,000.00万元
统一社会信用代码：9143018171211505XM
公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：城市基础设施建设；基础设施投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；储备土地前期开发及配套建设；政府公用工程及配套设施的建设与管理；工程技术咨询服务；工程项目管理服务；保障房及配套设施项目的建设与管理；城镇化建设；旧城区改造建设；棚户区改造建设；交通项目建设；城市地下综合管廊投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）、开发、建设、运营和管理；油（汽）库、加油（汽）站的建设；停车场建设；停车场运营管理；道路自动收费停车泊位的建设；城市固体废弃物处理场建设、运营、管理；路牌、路标、广告牌安装、园林绿化工程施工；旅游景区规划设计、开发、管理；广告制作服务；广告发布服务；股权投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；高科技产业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；房屋租赁；新能源汽车充电桩建设、运营及技术服务；场地租赁；健康医疗产业项目的建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

截至2019年12月31日，公司经审计合并会计报表口径的资产总额为3,895,508.97万元，负债总额为1,818,228.72万元，所有者权益（包含少数股东权益）为2,077,280.25万元；2019年公司实现营业总收入为212,881.82万元，净利润为44,743.09万元。

二、历史沿革

发行人历史沿革请查阅本期债券募集说明书。

三、股东情况

截至本募集说明书摘要签署之日，浏阳市城乡发展集团有限责任公司持有发行人100%股权，为发行人控股股东，其实际控制人为浏阳市人民政府。发行人股权结构图如下：

浏阳市城乡发展集团有限责任公司
100%
浏阳市城市建设集团有限公司

四、公司治理和组织结构

发行人公司治理和组织结构请查阅本期债券募集说明书。

五、发行人参控股公司

发行人参控股公司请查阅本期债券募集说明书。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事及高级管理人员情况请查阅本期债券募集说明书。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

从发行人的经营情况来看，发行人主营业务收入以工程建设收入和土地整理开发收入为主。公司业务板块的运营情况详见下表：

表9-1 发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2017年营业收入、成本和利润情况				
土地整理开发	92,952.62	66,895.12	26,057.50	28.03%
租赁收入	0.24	0.00	0.24	100.00%
其他收入	47.01	47.01	0.00	0.00%
合计数	**92,999.88**	**66,942.14**	**26,057.74**	**28.02%**
2018年营业收入、成本和利润情况				
土地整理开发	106,409.67	76,933.06	29,476.61	27.70%
政策性住房销售	3,006.20	2,194.16	812.04	27.01%
工程建设	52,884.33	49,518.96	3,365.37	6.36%
租赁收入	475.31	127.75	347.56	73.12%
其他	167.79	227.25	−59.46	−35.44%
合计数	**162,943.30**	**129,001.19**	**33,942.11**	**20.83%**
2019年营业收入、成本和利润情况				
土地整理开发	61,849.51	36,931.98	24,917.53	40.29%
政策性住房销售	476.04	842.00	−365.96	−76.88%
工程建设	149,412.90	140,676.91	8,735.99	5.85%
租赁	593.82	251.89	341.93	57.58%
其他	549.55	733.07	−183.52	−33.40%
合计数	**212,881.82**	**179,435.86**	**33,445.96**	**15.71%**

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地整理开发业务

1、发行人名下土地

①业务模式

发行人自身名下存货中已办理国有土地使用权证或不动产权证的土地，由发行人自身进行平整和开发后，委托浏阳市土地储备中心进行招拍挂，成交后受让方将土地出让金支付到浏阳市财政局土地收入专户，浏阳市财政局按照规定扣除有关税费后将剩余款项返还给发行人。

②会计处理方式

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

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

C、收到土地收入时，借记"银行存款"科目，贷记"应收账款"科目。

2、受委托整理开发的土地

①业务模式

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

②业务流程及会计处理方式

土地整理开发流程：委托方等与发行人签订土地整理协议，由发行人负责对辖区内土地进行平整工作，浏阳市财政局等根据开发情况对发行人已完成的地块进行验收确认，经过确认后，再行安排与发行人的结算事宜，浏阳市财政局根据所开发地块的总投资，按项目评审确定的土地开发成本的130%确认结算款。

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

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

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

C、收到土地开发结算款时，借记"银行存款"科目，贷记"应收账款"科目。

（二）工程建设

1、业务模式

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

2、会计处理

收入实现的流程为：工程开工前由委托方与发行人签订委托建设合同，工程竣工后由发行人提出付款申请，委托方对工程造价予以审定，计算应支付的金额，发行人将完工项目交予委托方。发行人在基础设施开发建设过程中，主要存在如下会计处理环节：

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

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

C、委托方支付工程款，借记"银行存款"科目，贷记"应收账款"科目。

（三）政策性住房开发及建设

1、业务模式

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

截至2019年末，发行人在建安置房项目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。发行人在建的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254,436.03万元，未来需投资金额为923.71万元。

2、会计处理方式

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

三、发行人当地国资企业情况

发行人当地国资企业情况请查阅本期债券募集说明书。

四、发行人所在地企业发债情况

发行人所在地企业发债情况请查阅本期债券募集说明书。五、发行人所在行业的现状和前景

发行人所在行业的现状和前景请查阅本期债券募集说明书。

六、发行人地域经济情况

发行人地域经济情况请查阅本期债券募集说明书。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017年至2019年经审计的财务报告。

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

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

2017年度及2018年度重述审计报告主要调整科目明细如下：

单位：万元

科目	2018年重述变化	变化原因	2017年重述变化	变化原因
资产负债表				
其他应收款	−24,641.20	因根据准则，对合并范围内子公司权益法改为成本法核算而导致的合并抵消调整。	−	
其他应付款	−23,856.65	报表科目重分类（由预提费用调入）、因根据准则，对合并范围内子公司权益法改为成本法核算而导致的合并抵消调整。	2,968.84	报表科目重分类（由预提费用调入）。
预提费用	−784.55	报表科目重分类（至其他应付款），不再设预提费用科目。	−2,968.84	报表科目重分类（至其他应付款），不再设预提费用科目。
盈余公积	−1,192.88	因根据准则，对合并范围内子公司权益法改为成本法核算而导致的对未分配利润的调整及相应的盈余公积的计提调整。	−157.33	因根据准则，对合并范围内子公司权益法改为成本法核算而导致的对未分配利润的调整及相应的盈余公积的计提调整。
未分配利润	1,192.88		157.33	
其他应交款	−396.25	根据准则重分类，不再设其他应交款科目。	−142.35	根据准则重分类，不再设其他应交款科目。
应交税费	396.25		142.35	
长期股权投资	−11,550.00	根据新准则，对原长期股权投资中核算的不具有控制、共同控制或是重大影响的被投资单位追溯调整至可供出售金融资产核算。	11,600.00	根据新准则，对原长期股权投资中核算的不具有控制、共同控制或是重大影响的被投资单位追溯调整至可供出售金融资产核算。
可供出售金融资产	11,550.00		−11,600.00	
利润表				
营业收入	127.75	之前将其他业务收入、其他业务成本统一放在其他业务利润中披露，现分别披露其他业务收入、成本	−	之前将其他业务收入、其他业务成本统一放在其他业务利润中披露，现分别披露其他业务收入、成本（对营业收入、成本总数影响为0）
营业成本	127.75		−	
补贴收入	−11,606.86	根据准则要求，与企业日常活动有关的政府补助计入其他收益，不再设补贴收入科目。	−10,665.65	根据准则要求，与企业日常活动有关的政府补助计入其他收益，不再设补贴收入科目。
其他收益	11,606.86		10,665.65	
管理费用	−2,634.27	报表科目重分类	−620.22	报表科目重分类
资产减值损失	2,634.27	报表科目重分类	620.22	报表科目重分类

报表重述后各主要财务数据变动情况如下：

单位：万元

报表项目	2018年				2017年			
	重述前金额	重述后金额	变动金额	变动幅度	重述前金额	重述后金额	变动金额	变动幅度
总资产	3,205,076.50	3,180,435.30	−24,641.20	−0.77%	2,674,846.41	2,674,846.41	−	0.00%
总负债	1,433,289.54	1,408,648.34	−24,641.20	−1.72%	1,125,171.92	1,125,171.92	−	0.00%
所有者权益	1,768,798.05	1,771,786.96	2,988.91	0.17%	1,539,797.15	1,549,674.49	9,877.34	0.64%
主营业务收入	162,467.99	162,943.30	475.31	0.29%	92,999.64	92,999.88	0.24	0.00%
净利润	35,281.27	35,160.97	−120.3	−0.34%	34,329.63	33,970.44	−359.19	−1.05%
经营活动净现金流	−72,311.67	−72,311.67	−	0.00%	−21,003.21	−21,003.21	−	0.00%
投资活动净现金流	7,557.80	7,557.80	−	0.00%	−82,345.80	−82,345.80	−	0.00%
筹资活动净现金流	126,615.61	126,615.61	−	0.00%	131,653.40	131,653.40	−	0.00%

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

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

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

一、发行人财务总体情况

（一）发行人2017年至2019年财务报表主要数据

表10-1 发行人2017-2019年合并财务报表主要财务数据

单位：万元

项目	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	3,895,508.97	3,180,435.30	2,674,846.41
其中：流动资产	3,734,069.10	3,166,042.31	2,663,187.61
负债合计	1,818,228.72	1,408,648.34	1,125,171.92
其中：流动负债	767,809.05	451,007.76	433,294.36
所有者权益合计	2,077,280.25	1,771,786.96	1,549,674.49
营业总收入	212,881.82	162,943.30	92,999.88
营业利润	44,757.88	39,143.35	34,175.84
净利润	44,743.09	35,160.97	33,970.44
经营活动现金流入	444,968.44	283,969.37	197,726.44
经营活动产生的现金流量净额	5,530.14	−72,311.67	−21,003.21
投资活动产生的现金流量净额	−42,999.32	7,557.80	−82,345.80
筹资活动产生的现金流量净额	86,675.45	126,615.61	131,653.40
现金及现金等价物净增加额	49,206.26	61,861.74	28,304.40

（二）发行人2017-2019年主要财务指标

表10-2 发行人2017-2019年合并财务报表主要财务指标

财务指标	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率（倍）	4.86	7.02	6.15
速动比率（倍）	1.51	1.81	1.44
资产负债率（%）	46.67	44.29	42.06
应收账款周转率（次）	2.60	2.81	1.44
存货周转率（次）	0.07	0.06	0.04
总资产周转率（次）	0.06	0.06	0.04
主营业务利润率（%）	15.59	20.68	28.03
EBTIDA（万元）	45,278.83	36,956.67	34,481.98
EBITDA利息倍数（倍）	0.56	0.58	0.66
净资产收益率（%）	2.32	2.12	2.43
总资产收益率（%）	1.26	1.20	1.39

注：
1、流动比率＝流动资产/流动负债
2、速动比率＝（流动资产－存货净额）/流动负债
3、资产负债率＝负债总计/资产总计×100%
4、应收账款周转率＝营业收入/[（期初应收账款净额＋期末应收账款净额）/2]
5、存货周转率＝营业成本/[（期初存货净额＋期末存货净额）/2]
6、总资产周转率＝营业收入/[（期初总资产净额＋期末总资产净额）/2]
7、主营业务利润率＝（主营业务总收入－主营业务总成本）/主营业务总收入★100%
8、EBITDA＝利润总额＋计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销
9、EBITDA利息倍数＝EBITDA/（资本化利息＋计入财务费用的利息支出）
10、净资产收益率＝净利润/[（期初净资产＋期末净资产）/2]
11、总资产收益率＝净利润/[（期初总资产＋期末总资产）/2]

二、发行人资产结构与资产情况分析

发行人资产结构与资产情况分析请查阅本期债券募集说明书。

三、发行人负债结构与负债情况分析

发行人负债结构与负债情况分析请查阅本期债券募集说明书。

四、发行人对外担保情况

发行人对外担保情况请查阅本期债券募集说明书。

五、发行人受限资产情况

发行人受限资产情况请查阅本期债券募集说明书。

六、发行人关联交易情况

发行人关联交易情况请查阅本期债券募集说明书。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2020年9月末，发行人已发行尚未兑付债券如下：

表11-1 发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元

债券简称	债券品种	发行方式	起息日期	债券期限	票面利率	发行金额	期末本金余额
14浏阳城建债	企业债券	公开	2014.08.22	7年	6.98%	15.00	3.00
16浏阳城建债	企业债券	公开	2016.05.24	7年	4.45%	22.00	13.20
18浏阳城建MTN001	中期票据	公开	2018.03.22	3年	5.89%	6.00	6.00
18浏阳城建MTN002	中期票据	公开	2018.03.30	（3+2）年	5.62%	7.00	7.00
18浏阳城建MTN003	中期票据	公开	2018.11.13	3年	4.89%	2.00	2.00
18浏阳城建ZR001	债权融资计划	非公开	2018.08.15	3年	7.50%	6.00	6.00
19浏阳停车场NPB	项目收益债	非公开	2019.04.22	（3+3+1）年	6.00%	7.50	7.50
19浏阳城建MTN001	中期票据	公开	2019.04.30	3年	4.98%	2.00	2.00
19浏阳城建PPN001	定向融资工具	非公开	2019.10.14	（3+2）年	5.15%	5.00	5.00
19浏阳城建PPN002	定向融资工具	非公开	2019.12.26	（3+2）年	5.00%	5.00	5.00
20浏城01	公司债券	非公开	2020.03.27	（3+2）年	4.62%	20.00	20.00
20浏阳城建MTN001	中期票据	公开	2020.06.18	（3+2）年	3.78%	7.00	7.00
20浏城02	公司债券	非公开	2020.08.18	（3+2）年	4.69%	10.00	10.00
合计			−	−	−	114.50	93.70

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。

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券募集资金3.00亿元，拟全部置换因偿还"14浏阳城建债"2020年度本金所占用的资金。发行人拟置换的公司债券明细如下：

表12-1 发行人拟置换的公司债券明细

单位：亿元

债券名称	发行金额	截至2019年末债券余额	2020年还本付息日	发行时债项评级	发行时主体评级	发行利率	2020年内到期本金	募集资金拟用于置换
14浏阳城建债	15.00	6.00	2020-8-22	AA	AA	6.98%	3.00	3.00
合计	**15.00**	**6.00**	−	−	−	−	**3.00**	**3.00**

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、"14浏阳城建债"债券情况

"14浏阳城建债"债券情况请查阅本期债券募集说明书。

三、发行本期债券的必要性

发行本期债券的必要性请查阅本期债券募集说明书。

四、本期债券发行的可行性

本期债券发行的可行性请查阅本期债券募集说明书。

五、募集资金使用计划及管理

募集资金使用计划及管理请查阅本期债券募集说明书。

六、发行人相关承诺

发行人承诺本次债券所募集资金将用于募集说明书约定的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人；募集资金不用于证券、期货市场等国家规定禁入领域。

第十三条 偿债保证措施

为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

一、发行人经营活动所产生的现金流和盈利积累是本次债券本息按时偿付的坚实基础

发行人是浏阳市主城区主要的基础设施建设与投融资主体，具有较强的垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，目前发行人已基本形成了以浏阳市主城区土地整理开发、基础设施建设及政策性住房销售为核心的主营业务，未来随着浏阳市城市化进程的推进，发行人业务规模将不断扩大，经营实力也将进一步增强。2017年、2018年及2019年，发行人主营业务收入分别为92,999.64万元、162,467.99万元和212,288.00万元，主营业务毛利润分别为26,057.50万元、33,594.55万元和33,104.04万元，发行人主营业务收入和毛利润均保持在可观水平。未来随着发行人业务规模的扩大，营业收入有望实现稳定增长，经营活动现金流入也有望得到进一步提升，为本次债券本息的偿付提供有力保障。

二、政策的支持和通畅的外部融资途径可为本次债券本息按时偿付提供有力支持

鉴于发行人在浏阳市的城市建设和经济发展中的重要作用，公司在运营补贴及项目管理等方面均有一系列的政策支持。同时，发行人财务状况良好，信贷记录优良，拥有较好的市场声誉，与长沙银行、招商银行、兴业银行、中国民生银行、中国建设银行、华夏银行等多家银行建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资管道筹措本次债券还本付息所需资金。

三、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2019年末，发行人的流动资产账面价值为3,734,069.10万元，不含存货的流动资产账面价值为1,159,108.11万元。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。

三、其他偿债保障措施

（一）设立了偿债资金专户

发行人聘请中国工商银行股份有限公司浏阳支行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前第10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10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》，并与中国工商银行股份有限公司浏阳支行、中国建设银行股份有限公司湖南省分行、长沙银行股份有限公司浏阳支行签订了《募集资金专项账户监管协议》，由中国工商银行股份有限公司浏阳支行、中国建设银行股份有限公司湖南省分行、长沙银行股份有限公司浏阳支行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，与中国工商银行股份有限公司浏阳支行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请该公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

综上所述，发行人的偿债保障措施合法、到位，能够充分保证本期债券本金和利息的足额、按时偿付。

第十四条 投资者权利保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请中国工商银行股份有限公司浏阳支行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请中国工商银行股份有限公司浏阳支行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《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《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

第十五条 风险揭示

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

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

一、风险因素

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

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

2、兑付风险

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

3、流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

4、评级风险

本次债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期间不会发生任何负面变化，如果资信评级机构调低发行人信用评级或本次债券信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（二）与发行人相关的风险

1、资产流动性风险

2017年末、2018年末及2019年末，发行人总资产分别为2,674,846.41万元、3,180,435.30万元和3,895,508.97万元，其中存货及非流动资产合计占比76.64%、74.27%和70.25%，发行人存货周转率分别为0.04次、0.06次和0.07次。发行人存货主要为工程施工过程中形成的开发成本和存量土地，存货周转较为缓慢，公司面临资产流动性较差的风险。

2、债务规模快速增长的风险

2017年末、2018年末及2019年末，发行人负债总额分别为1,125,171.92万元、1,408,648.34万元和1,818,228.72万元，债务规模增长迅速。由于发行人承担的基础设施建设项目前期资金投入量大，建设周期较长，而发行人土地出让和工程建设资金回笼具有滞后性，大部分资金需要先行垫付，且发行人的建设资金除资本金外，主要来自债务融资，未来发行人将继续扩大直接融资和间接融资的规模，随着债务规模的进一步扩张，发行人存在偿债压力较大的风险。

（三）合规使用债券资金的相关风险

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

（四）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；

二、风险应对

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券拟在发行结束后申请上市或交易流通，如获得批准上市或交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本期债券主承销商将积极促进场外交易的进行。另外，本期债券的利率水平设定已经充分考虑了对利率风险的补偿。

2、兑付风险对策

首先，发行人及下属企业目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强。其次，发行人财务稳健、运行状况良好，未来经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。

3、流动性风险对策

发行结束后，发行人将向有关部门申请本期债券在合法证券交易场所交易流通，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，本期债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险可能会有所降低。

4、评级风险对策

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，承担着土地整理和工程建设业务及重点项目建设、产业体系构建等重要职能，市场相对稳定，盈利能力相对稳定，资信评级机构调低发行人的信用评级及其此次债券信用评级的可能性相对较低。

（二）与发行人相关的风险对策

1、资产流动性风险对策

发行人是浏阳市重点构建的市场化运营的大型国有独资有限责任公司，是浏阳市城市基础设施建设、融资、管理和服务的主要平台，负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用，在城市基础设施建设、土地开发与整理等方面均处于一定的垄断地位。

根据《土地利用规划》，浏阳市未来几年将根据市级规划下达的控制指标，优先确保重点交通、水利等基础设施用地需求；保障市域经济发展必需的城镇及独立建设用地；结合新农村建设，满足改善农民生产生活必需的村镇用地需求。截至2020年，建设用地面积将达到41,385.48公顷，比2005年净增加4,979.33公顷，其所占比重将由2005年的7.28%调整到2020年的8.28%。浏阳市土地开发与整理行业面临着较好的发展前景。

未来，发行人将继续立足于浏阳市的区位优势，紧抓新型城镇化和老城区提质改造的政策契机，积极参与浏阳市城市规划区的土地整理开发、工程建设和政策性住房建设，做大做强主营业务，积极开拓新兴经营性业务，努力将公司打造成为具有核心竞争力的市场化公司。随着发行人公司前期开发和整理的土地陆续完工，发行人存货资产将实现流动变现，盈利能力和营运能力将进一步加强。

2、债务规模快速增长的风险对策

发行人是浏阳市城市基础设施建设、融资、管理和服务的重要平台，负责浏阳市范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，城市基础设施建设、土地整理开发等业务在区域内具有一定的垄断优势。发行人主导区域内城市基础设施建设，同时接受国土资源部门委托，统一负责浏阳市范围内的土地整理开发，发行人业务相对稳定，持续盈利能力较强。随着浏阳市经济的快速发展，公司的行业垄断优势将进一步显现，由于发行人承接了大量项目代建、土地整理业务，为满足项目建设所需资金投入，发行人加大了银行贷款、发行债券等多方式筹集项目建设所需资金，以致有息负债规模逐年增长。与此同时，近几年发行人资产规模稳步提升，截至2019年末发行人资产总额389.55亿元，资产负债率为46.67%，相比同行业公司仍处于合理较低水平。

综合来看，随着发行人各项业务的持续推进，未来发行人短期和长期偿债能力将持续增强，自身偿付能力将维持较强水平。同时，发行人将加强内部管理以及融资管理，拓宽融资渠道的同时力争降低融资成本，确保公司稳健经营及对公司债务的按期偿付。

（三）合规使用债券资金的相关风险对策

发行人聘请了中国工商银行股份有限公司浏阳支行、中国建设银行股份有限公司湖南省分行、长沙银行股份有限公司浏阳支行作为募集资金专户及资金的监管人。监管人将对划款指定进行形式性审查，发行人不得擅自变更资金用途，否则监管人有权拒绝支付募集资金专户内的资金。

（四）偿债保障措施相关的风险对策

发行人今后将进一步加强与政府主管部门的沟通、协商，继续争取地方政府的大力扶持和政策支持，不断加强管理，提高发行人的整体运营实力。同时，发行人会进一步强化公司治理结构，完善管理体制和运营机制，突出发行人的投融资功能和资产管理功能，全面提高发行人的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力。

第十六条 信用评级

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+级，发行人主体信用等级为AA+级，评级展望为稳定。

（一）评级观点

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

（二）正面

1、区域经济及财政实力较强。浏阳市具备良好的区位条件和工业基础，经济总量在长沙市各区、县（市）中排名靠前，财政实力保持快速增长，同时在中国社会科学院财经战略研究院2019年发布的中国工业百强县中排名第11位，为公司发展提供了良好的外部条件。

2、区域地位重要。公司系浏阳市人民政府实际控制的国有企业，同时是浏阳市城区基础设施建设的两大主体之一，承担了浏阳市城区绝大部分的土地开发整理和基础设施建设，业务具有很强的区域垄断性。

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

4、持有的可出让土地资源较为充足。截至2019年末，公司存货中土地资产账面价值164.49亿元，均为出让地，其中，商服、商住、住宅用地占比70%以上，未来可通过转让、开发获得一定收益。

（三）关注

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

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

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

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

（四）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将对发行人每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际将在发行人的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际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的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

二、近三年信用评级情况

发行人于2014年成功发行"14浏阳城建债"，由东方金诚出具了《浏阳市城市建设集团有限公司2014年公司债券信用评级报告》，公司主体信用评级为AA，评级展望为稳定，债项评级为AA。其后东方金诚于2015年和2016年分别出具了《浏阳市城市建设集团有限公司主体及"14浏阳城建债"2015年度跟踪评级报告》、《浏阳市城市建设集团有限公司主体及"14浏阳城建债"2016年度跟踪评级报告》，公司主体信用评级均为AA，评级展望均为稳定，债项评级均为AA。2017年6月，东方金诚出具了《浏阳市城市建设集团有限公司主体及"14浏阳城建债"2017年度跟踪评级报告》，因浏阳市地方综合财力增长较快，公司的综合实力进一步增强，将公司主体信用评级上调为AA+，评级展望为稳定，同时上调债项评级为AA+。2018年5月，东方金诚出具了《浏阳市城市建设集团有限公司主体及"14浏阳城建债14浏阳债"2018年度跟踪评级报告》，公司主体信用评级为AA+，评级展望为稳定，债项评级为AA+。

发行人于2016年成功发行"16浏阳城建债"，由上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称"上海新世纪"）出具了《2016年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券信用评级报告》，公司主体信用评级为AA，评级展望为稳定，债项评级为AA+。其后上海新世纪于2017年出具了《2016年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券跟踪评级报告》，公司主体信用评级为AA，评级展望为稳定，债项评级为AA+。2018年6月，上海新世纪出具了《2016年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券跟踪评级报告》，因浏阳市经济发展稳健，综合实力位于湖南省内前列，能为当地基础设施建设项目投入提供必要保障；且发行人作为浏阳市核心的市政项目建设主体，能够持续获取上级支持，将公司主体信用评级上调为AA+，评级展望为稳定，同时上调债项评级为AAA。2019年6月，上海新世纪出具了《2016年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券跟踪评级报告》，由于2018年以来浏阳城建在经营环境、股东支持和外部增信等方面保持优势，将公司主体信用评级为AA+，评级展望为稳定，债项评级为AAA。

发行人于2017年4月成功发行"17浏阳城建CP001"，大公国际资信评估有限公司（以下简称"大公国际"）出具了《浏阳市城市建设集团有限公司2017年度第一期短期融资券主体信用评级报告》和《浏阳市城市建设集团有限公司2017年度第一期短期融资券债项信用评级报告》，给予发行人主体信用评级为AA，评级展望为稳定，债项评级为A-1。2017年7月，大公国际出具了《浏阳市城市建设集团有限公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》，维持发行人主体信用评级为AA，评级展望为稳定，债项评级为A-1。

发行人于2018年3月成功发行"18浏阳城建MTN001"和"18浏阳城建MTN002"，于2018年11月成功发行"18浏阳城建MTN003"，大公国际分别出具了《浏阳市城市建设集团有限公司主体与2018年度第一期中期票据信用评级报告》、《浏阳市城市建设集团有限公司主体与2018年度第二期中期票据信用评级报告》和《浏阳市城市建设集团有限公司主体与2018年度第三期中期票据信用评级报告》，评定公司主体信用评级均为AA+，评级展望为稳定，债项评级均为AA+。

发行人于2018年12月成功发行"18浏阳城建CP001"，大公国际分别出具了《浏阳市城市建设集团有限公司2018年度企业信用评级报告》和《浏阳市城市建设集团有限公司2018年度第一期短期融资券信用评级报告》，评定公司主体信用级别为AA+，评级展望为稳定，债项评级为A-1。

2019年1月17日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《2019年度浏阳市城市建设集团有限公司信用评级报告》，评定公司主体信用级别为AA+，评级展望为稳定。

发行人于2019年4月成功发行了"19浏阳城建MTN001"，2019年3月1日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《浏阳市城市建设集团有限公司2019年度第一期中期票据信用评级报告》，评定公司主体信用级别为AA+，评级展望为稳定，债项信用等级为AA+。

2019年3月7日，东方金诚国际信用评估有限公司对发行人的信用状况进行了综合分析，评定浏阳市城市建设集团有限公司的主体信用级别为AA+，评级展望为稳定，同时对"2019年浏阳市城区停车场建设项目收益债券"的信用状况进行了综合分析，评定债券的信用等级为AA+。

2019年6月5日，大公国际资信评估有限公司对浏阳市城市建设集团有限公司及"18浏阳城建CP001"、"18浏阳城建MTN001"、"18浏阳城建MTN002"、"18浏阳城建MTN003"的信用状况进行了跟踪评级，确定浏阳市城市建设集团有限公司的主体长期信用等级维持AA+，评级展望维持稳定，"18浏阳城建CP001"、"18浏阳城建MTN001"、"18浏阳城建MTN002"、"18浏阳城建MTN003"的信用等级维持AA+，"18浏阳城建CP001"的信用等级维持A-1。

2019年6月25日，东方金诚国际信用评估有限公司对浏阳市城市建设集团有限公司进行了跟踪评级，维持公司主体信用级别为AA+，评级展望为稳定。

2019年6月27日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人及其发行的"16浏阳城建债"进行了跟踪评级，维持公司主体信用级别为AA+，债项信用评级为AAA，评级展望为稳定。

2019年7月19日，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人以及存续期内的相关债项进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，维持"19浏阳城建CP001"的信用等级为A-1，维持"19浏阳城建MTN001"的信用级别为AA+。

发行人于2020年6月成功发行了"20浏阳城建MTN001"，2019年12月5日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《浏阳市城市建设集团有限公司2020年度第一期中期票据信用评级报告》，评定公司主体信用级别为AA+，评级展望为稳定，债项信用等级为AA+。

2020年5月6日，大公国际资信评估有限公司对浏阳市城市建设集团有限公司及"18浏阳城建MTN001"、"18浏阳城建MTN002"、"18浏阳城建MTN003"的信用状况进行了跟踪评级，确定浏阳市城市建设集团有限公司的主体信用等级维持AA+，评级展望维持稳定，"18浏阳城建MTN001"、"18浏阳城建MTN002"、"18浏阳城建MTN003"的信用等级均维持AA+。

2020年6月16日，东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对发行人及"14浏阳城建债／PR浏阳债"的信用状况进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，同时维持"14浏阳城建债／PR浏阳债"的信用等级为AA+。

2020年6月29日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人及其发行的"16浏阳城建债"进行了跟踪评级，维持公司主体信用级别为AA+，债项信用评级为AAA，评级展望为稳定。

三、发行人银行授信情况

截至2019年末，发行人共获得授信总额度为718,100.00万元，已使用额度为498,168.00万元，剩余未使用额度为219,932.00万元。发行人经营情况良好，财务状况优良，具有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，间接融资能力较强。

四、发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告》（2020年3月9日查询），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务违约支付本息的情况。

第十七条 法律意见

发行人为本期债券发行聘请的律师湖南湘达律师事务所已出具法律意见书。湖南湘达律师事务所认为：

一、发行人内部决策机构已经依法定程序作出批准本次发行的决议，依据有关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》等规定，上述决议的内容合法有效；发行人股东授权董事长办理有关发行事宜的授权范围、程序合法有效。且已取得国家发改委注册通知，本期债券发行已取得必要的批准和授权。

二、发行人为依法设立并有效存续的有限责任公司；不存在根据有关法律、法规、规范性文件和发行人章程规定的应予终止的情形，发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》规定的发行本期债券的主体资格。

三、发行人本次发行具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》和《疫情防控企业债券通知》等有关法律、法规及其他规范性文件规定的有关公司债券发行的实质条件。

四、发行人的设立及历次股本变动符合法律、法规和规范性文件的规定，已经履行了必要的法律手续，发行人的设立合规合法。

五、发行人的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，具备《公司法》、《企业国有资产法》等法律、法规及规范性文件规定的担任股东的资格。

六、发行人的业务、人员、资产、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

七、发行人的业务及经营状况符合《证券法》、《管理条例》等法律法规的相关规定。发行人不存在在中国大陆以外经营的情况，发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍。发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的信用评级机构对本期债券进行了信用评级，符合《管理条例》和《通知》等的相关规定。

八、发行人制定的关联交易管理文件中，明确了关联交易的定义、审核程序及定价原则。发行人在其内部规定中明确了关联交易公允决策的程序。发行人与股东之间不存在相同或类似的经营活动，不存在同业竞争的关系。

九、截至法律意见书出具之日，发行人合法持有和取得其主要财产的所有权和使用权，不存在对本期债券的发行构成重大实质性不利影响的产权纠纷或产权受限的情形。

十、截至2019年12月31日，发行人金额较大的应收款、应付款均为正常的经营活动发生，合法有效，不存在违反法律法规的往来占款或资金拆借，不会构成本次发行的实质性法律障碍。

十一、发行人执行的主要税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人所享受的税收优惠合法、合规、真实、有效。发行人所享受的政府财政补助合法、合规、真实、有效。

十二、发行人近三年依法纳税，不存在对发行人产生重大影响的被税务部门处罚的情形。

十三、发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，已获得有权部门的同意。发行人及其合并报表范围内子公司近三年没有因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的行为。

十四、本期债券募集资金投向符合《证券法》、《债券条例》及《疫情防控企业债券通知》的有关规定。

十五、发行人及其合并报表范围内子公司、发行人股东、发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员均不存在其他尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。

十六、《募集说明书》不存在因引述本法律意见书的内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险，并对本法律意见书中相关内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

十七、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《账户及资金监管协议》为各方当事人的真实意思表示，按照《湖南省企业债券募集和偿债资金监督管理办法》的要求进行签订，符合《合同法》等法律法规的规定。《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《账户及资金监管协议》对投资者权利保护及权利救济措施做出了明确的规定，内容符合相关法律法规的规定，合法有效。

十八、本期债券发行涉及的中介机构均合法设立并有效存续，具备为发行人本期债券发行提供相关服务的主体资格和从业资格。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，并争取尽快得到批准。

第十九条 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核准文件

（二）《2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券募集说明书》；

（三）发行人2017年、2018年及2019年经审计财务报表；

（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）浏阳市城市建设集团有限公司与中国工商银行股份有限公司浏阳支行签订的《2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券债权代理协议》；

（七）《2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券持有人会议规则》；

（八）浏阳市城市建设集团有限公司与中国工商银行股份有限公司浏阳支行签订的《2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》、《2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》；

（九）浏阳市城市建设集团有限公司分别与中国工商银行股份有限公司浏阳支行、中国建设银行股份有限公司湖南省分行、长沙银行股份有限公司浏阳支行签订的《2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》。

二、查询地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点和互联网网址查阅上述备查文件：

1、浏阳市城市建设集团有限公司
住所：浏阳市人民东路60号
法定代表人：王辉章 经办人员：郑秋芬
办公地址：浏阳市人民东路60号
联系电话：0731-83616187 传真：0731-83630437 邮编：410300

2、财信证券有限责任公司
住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T3、T4及裙房718
法定代表人：刘宛晨 联系人：刘勇强
联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话：0731-84779545 传真：0731-84779555 邮编：410005

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中国债券信息网网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn 中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn 如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2020年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券发行网点表

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	▲财信证券有限责任公司	主承销商	财信证券有限责任公司债券融资部	长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32楼	向汝婷	0731-84779571

附表二：发行人2017-2019年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：			
货币资金	200,644.20	151,437.93	89,576.19
应收票据及应收账款	129,563.68	34,370.16	81,707.52
预付款项	585,692.27	290,148.81	165,033.46
其他应收款	242,368.86	342,515.57	288,403.77
存货	2,574,960.99	2,347,563.51	2,038,460.34
一年内到期的非流动资产	832.76		
其他流动资产	6.33	6.33	6.33
流动资产合计	3,734,069.10	3,166,042.31	2,663,187.61
非流动资产：			
长期股权投资			
可供出售金融资产	79,158.00	11,550.00	11,600.00
固定资产	2,731.13	2,842.99	58.80
无形资产			
长期待摊费用	7,356.08		
其他非流动资产	72,194.65		
非流动资产合计	161,439.87	14,392.99	11,658.80
资产总计	3,895,508.97	3,180,435.30	2,674,846.41
流动负债：			
短期借款	30,000.00	30,900.00	10,000.00
应付票据及应付账款	49,316.36	20,687.92	19,019.36
预收款项	39,129.81	2,960.70	626.27
应交税费	16,005.05	9,005.42	3,151.31
其他应付款	418,145.00	271,515.72	229,047.42
一年内到期的非流动负债	146,212.83	80,938.00	101,450.00
其他流动负债	69,000.00	35,000.00	70,000.00
流动负债合计	767,809.05	451,007.76	433,294.36
非流动负债：			
长期借款	385,765.00	286,337.00	193,000.00
应付债券	634,754.67	606,978.58	419,452.56
长期应付款	29,900.00	64,325.00	79,425.00
非流动负债合计	1,050,419.67	957,640.58	691,877.56
负债合计	1,818,228.72	1,408,648.34	1,125,171.92
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,588,314.56	1,394,390.57	1,200,069.20
其他综合收益	67,610.00		
盈余公积	29,141.74	26,517.44	24,024.90
未分配利润	289,060.59	247,890.05	215,703.04
归属于母公司股东权益合计	2,074,126.88	1,768,798.05	1,539,797.15
少数股东权益	3,153.37	2,988.91	9,877.35
所有者权益合计	2,077,280.25	1,771,786.96	1,549,674.49
负债和所有者权益总计	3,895,508.97	3,180,435.30	2,674,846.41

附件三：发行人2017年-2019年经审计的利润表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	212,881.82	162,943.30	92,999.88
其中：营业收入	212,881.82	162,943.30	92,999.88
二、营业总成本	184,147.25	137,397.87	71,153.68
其中：营业成本	179,435.86	129,001.19	66,942.14
税金及附加	2,319.81	1,589.72	1,055.64
销售费用	8.00	0.38	
管理费用	3,092.97	3,855.66	2,656.24
财务费用	−709.38	316.65	−120.55
资产减值损失	1,317.74	2,634.27	620.22
加：其他收益	14,298.00	11,606.86	10,665.65
投资收益	3,043.05	1,991.05	1,664.00
三、营业利润	44,757.88	39,143.35	34,175.84
投资收益			
补贴收入			
加：营业外收入	33.23	102.71	1.00
减：营业外支出	48.02	4,074.82	206.41
四、利润总额	44,743.09	35,171.24	33,970.44
减：所得税费用		10.27	
少数股东损益			
五、净利润	44,743.09	35,160.97	33,970.44
归属于母公司股东的净利润	44,791.87	35,281.27	34,329.63
少数股东损益	−48.77	−120.30	−359.19

附件四：发行人2017年-2019年经审计的现金流量表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017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	94,083.06	214,386.61	61,749.37
收到其他与经营活动有关的现金	350,885.38	69,582.77	135,977.07
经营活动现金流入小计	444,968.44	283,969.37	197,726.44
购买商品、接受劳务支付的现金	389,996.46	263,178.43	215,424.23
支付给职工以及为职工支付的现金	2,200.97	2,538.96	2,028.10
支付的各项税费	1,715.37	884.43	720.24
支付其他与经营活动有关的现金	45,525.51	89,679.22	557.07
经营活动现金流出小计	439,438.31	356,281.04	218,729.65
经营活动产生的现金流量净额	5,530.14	−72,311.67	−21,003.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	6,530.01	36,626.18	6,875.00
取得投资收益收到的现金	2,508.80	1,991.05	1,664.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.40		
收到其他与投资活动有关的现金			3,448.18
投资活动现金流入小计	9,039.21	38,617.24	11,987.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,424.52	3,187.13	12.98
支付其他与投资活动有关的现金	50,614.00	27,872.31	94,320.00
投资活动现金流出小计	52,038.52	31,059.44	94,332.98
投资活动产生的现金流量净额	−42,999.32	7,557.80	−82,345.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			40,000.00
取得借款收到的现金	290,813.00	136,900.00	310,000.00
△发行债券收到的现金	228,613.40	243,688.40	70,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	519,426.40	380,588.40	420,000.00
偿还债务支付的现金	339,545.00	185,170.00	242,444.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,961.39	44,760.29	45,439.44
支付其他与筹资活动有关的现金	31,244.56	24,042.50	463.16
筹资活动现金流出小计	432,750.95	253,972.79	288,346.60
筹资活动产生的现金流量净额	86,675.45	126,615.61	131,653.40
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	49,206.26	61,861.74	28,304.40
加：期初现金及现金等价物余额	151,437.93	89,576.19	61,271.79
六、期末现金及现金等价物余额	200,644.20	151,437.93	89,576.19