2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券（第一期）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）

声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn)。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释 义

本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人/本公司/公司/浏阳城投	指	浏阳市城市建设集团有限公司
本次债券	指	经过发行人董事会及股东批准，并经国家发展改革委文件(发改企业债券〔2021〕167号)同意注册发行的总额为不超过人民币20.00亿元的“2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券”
本期债券	指	本次债券项下第一期发行的总额不超过5.00亿元的“2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券(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《2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券(第一期)募集说明书》
主承销商/簿记管理人	指	财信证券有限责任公司
承销团	指	主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2021年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券主承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2021年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议及承销团补充协议所规定的各自承销本期债券的承销金额承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所、中审众环	指	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
律师事务所	指	湖南湘达律师事务
中诚信国际、评级公司	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
浏阳市政府	指	浏阳市人民政府
市财政局	指	浏阳市财政局
国资中心	指	浏阳市国有资产事务中心
浏发集团	指	浏阳市城乡发展集团有限责任公司
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
报告期/最近三年及一期	指	2018年度/末、2019年度/末、2020年度/末、2021年1-9月/2021年9月末
最近三年		2018年度/末、2019年度/末、2020年度/末
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日(不包含法定节假日或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
注：本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。		
发行人/本公司/公司/浏阳城投	指	浏阳市城市建设集团有限公司
本次债券	指	经过发行人董事会及股东批准，并经国家发展改革委文件(发改企业债券〔2021〕167号)同意注册发行的总额为不超过人民币20.00亿元的“2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券”
本期债券	指	本次债券项下第一期发行的总额不超过5.00亿元的“2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券(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《2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券(第一期)募集说明书》
主承销商/簿记管理人	指	财信证券有限责任公司
承销团	指	主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2021年浏阳市城市建设集团有限公司债券主承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2021年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所、中审众环	指	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
律师事务所	指	湖南湘达律师事务
中诚信国际、评级公司	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
浏阳市政府	指	浏阳市人民政府
市财政局	指	浏阳市财政局
国资中心	指	浏阳市国有资产事务中心
浏发集团	指	浏阳市城乡发展集团有限责任公司
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
报告期/最近三年及一期	指	2018年度/末、2019年度/末、2020年度/末、2021年1-9月/2021年9月末
最近三年		2018年度/末、2019年度/末、2020年度/末
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日(不包含法定节假日或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
注：本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。		

第一条 风险揭示

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

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

一、风险因素

一、风险因素

(一)与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、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一个以上的经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

2、兑付风险

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

3、流动性风险

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

4、募投项目投资风险

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

5、资信风险

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

(二)与发行人相关的风险

1、财务风险

(1)公司资产中土地资产占比较高的风险

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

(2)公司资产流动性较差风险

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

(3)债务规模快速扩张，偿债压力较大的风险

发行人是浏阳市基础设施建设的主要投融资建设主体。近年来，随着投资项目数量及规模的持续快速增长，发行人的债务规模不断扩大。最近三年及一期末，发行人负债总额分别为1,408,648.34万元、1,818,228.72万元、2,464,133.48万元和3,017,048.73万元，截至2021年9月末，发行人有息负债余额为2,294,223.34万元，债务规模增长迅速。同时，发行人承担的基础设施建设项目前期资金投入量大，建设周期较长，而发行人土地出让和工程建设资金回笼具有滞后性，大部分资金需要先行垫付，且发行人的建设资金除资本金外，主要来自债务融资，未来发行人将继续扩大直接融资和间接融资的规模，随着债务规模的进一步扩张，发行人存在偿债压力较大的风险。

(4)对外担保风险

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

(5)经营性净现金流为负的风险

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

(6)政府补贴收入占比较高的风险

最近三年及一期，发行人补贴收入分别为11,606.86万元、14,298.00万元、10,774.02万元和7,211.00万元，占同期利润总额的比例分别为33.00%、33.72%、17.36%和17.44%，发行人利润总额对政府补贴的依赖程度较高。发行人政府补贴收入受地方政府财政政策影响较大且存在一定的波动性，如果未来政府补贴收入逐年降低，将对发行人利润总额造成一定程度的不利影响。

(7)应收款项回收风险

发行人应收款项主要为应收账款和其他应收款。最近三年及一期末，发行人应收账款分别为34,370.16万元、127,224.21万元、125,009.25万元和272,835.00万元，占同期资产总额的比重分别为1.08%、3.27%、2.71%和5.07%，应收账款主要为应收代建项目款项。根据结算协议，发行人代建的项目将由委托方按照一定收益加成比例支付相关款项，款项自完工结算完成后一定时间内付清。业务回款存在一定回款周期，有可能存在结算后不能马上回款的风险。

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

(8)受限资产较大的风险

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

(9)不能及时提取剩余授信额度的风险

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

(10)未来资本支出较大的风险

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

(11)政府性往来款占比较高风险

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

(12)利息保障倍数较小的风险

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

(13)主营业务收入结构单一风险

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为33,942.11万元、31,106.50万元、64,413.51万元和37,338.50万元。发行人主营业务为土地开发整理业务和工程建设项目，业务结构较为单一，发行人的主营业务收入依赖土地开发收入，受土地成交市场波动性影响较大。

2、经营风险

(1)经济周期风险

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

(2)项目建设风险

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

(3)土地价格波动风险

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

(4)市场竞争风险

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

(5)土地出让计划不确定风险

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

第二条 发行条款

一、发行依据

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

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

二、本期债券的主要条款

(一)发行人：浏阳市城市建设集团有限公司。

(二)债券名称：2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券(第一期)(简称“21浏阳城建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5.00亿元。

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

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

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

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

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

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

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

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

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

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

(十二)发行价格：债券面值100元，平价发行。

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

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

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

(十六)发行期限：【2】个工作日，即自发行首日起至【2021】年【12】月【24】日。

(十七)簿记建档日：【2021】年【12】月【22】日。

(十八)发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2021】年【12】月【23】日。

(十九)起息日：自【2021】年【12】月【24】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【12】月【24】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【2021】年【12】月【24】日起至【2028】年【12】月【23】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【2021】年【12】月【24】日起至【2026】年【12】月【23】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：【2022】年至【2028】年每年的【12】月【24】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【2022】年至【2026】年每年的【12】月【24】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。

(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：【2024】年至【2028】年每年的【12】月【24】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【2024】年至【2026】年每年的【12】月【24】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

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

(二十六)兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

(二十七)偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十八)承销方式：承销团以余额包销的方式承销。

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

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

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

(三十二)债权代理人、偿债资金监管银行：长沙银行股份有限公司浏阳支行。

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

(三十四)债券担保：本期债券为无担保债券。

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

三、认购与托管

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

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

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

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

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

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券承销团成员设置联系，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)接受本募集说明书及其摘要有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(七)对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

六、债券本息兑付办法

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2022】年至【2028】年每年的【12】月【24】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【2022】年至【2026】年每年的【12】月【24】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【2024】年至【2028】年每年的【12】月【24】。(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【2024】年至【2026】年每年的【12】月【24】，未回售部分债券在本期债券存续期第5至第7个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。

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

第三条 募集资金用途

一、本期债券的募集资金规模

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

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

经发行人股东和董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕167号同意注册，本次债券注册金额为20.00亿元，本期债券计划发行总额为人民币5.00亿元。

二、本期债券募集资金用途

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

本期债券计划发行总额为人民币5.00亿元，拟全部用于浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目。募集资金使用分配情况见表3-1。

表3-1 募集资金使用分配表

单位：万元

项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目	200,026.66	50,000.00	25.00%
合计	-	50,000.00	-

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

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

三、募集资金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督银行签署监督协议，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。

四、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。

五、发行人相关承诺

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

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：浏阳市城市建设集团有限公司
法定代表人：熊玮
设立(工商注册)日期：1999年4月1日
注册资本：100,000万元
实收资本：100,000万元
公司住所：浏阳市人民东路60号
办公场所：浏阳市人民东路60号
邮政编码：410300
信息披露事务负责人：陈子谦
联系电话：0731-83616187
传真：0731-83630437
统一社会信用代码：9143018171211505XM
所属行业：土木工程建筑业

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

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

截至2020年末，公司经审计合并会计报表口径的资产总额为4,607,091.43万元，负债总额为2,464,133.48万元，所有者权益(包含少数股东权益)为2,142,957.95万元；2020年度公司实现营业总收入为213,831.78万元，净利润为61,805.29万元。

二、历史沿革

(一)发行人设立情况

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

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

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

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

2020年4月，根据浏阳市人民政府《关于浏阳市城乡发展集团有限责任公司设立登记的批复》(浏政函〔2020〕12号)，批复同意设立浏阳市城乡发展集团有限责任公司(简称“浏发集团”)，由浏阳市国有资产事务中心作为浏发集团出资人；并将发行人股东由浏阳市国有资产事务中心变更为浏发集团，由浏发集团履行出资人职责。2020年9月1日，该事项已完成工商变更手续。

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

三、股东情况

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

四、公司治理和组织结构

(一)发行人治理和组织结构

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

(二)发行人主要内部控制制度

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

五、发行人参控股公司

(一)全资及控股子公司

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

表4-1 截至2020年末发行人合并范围内子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例	备注	业务范围
1	湖南省浏阳市恒远建设开发有限公司	800.00	100.00	全资子公司	房地产开发经营；城市及道路照明工程施工；交通设施工程施工；建材批发；建材零售；油(汽)库、加油(汽)站的建设；加油站建设；加油站加油系统经营管理服务；垃圾无害化、资源化处理；城市地下综合管廊投资(限以自有合法资金(资产)对外投资，不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)、开发、建设、运营和管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
2	湖南浏阳河花木有限公司	380.00	100.00	全资子公司	花卉苗木培植销售、科研开发、技术咨询、信息服务、环境景观规划设计、园林绿化工程施工及花木观光旅游。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
3	浏阳市鸿达投资有限公司	10,000.00	100.00	全资子公司	停车场建设；立体车库的建设；停车场运营管理；立体停车系统的销售、技术服务、运营管理；工程项目管理服务；建筑材料销售；棚户区改造建设；旧城区改造建设；道路自动收费停车泊位的建设、经营、管理；公路工程、建设工程、路牌、路标、广告牌安装的施工；广告制作服务；广告国内代理服务；新能源汽车维修；加油站建设；油(汽)库、加油(汽)站的建设；加油站加油系统经营管理服务；城市综合管廊的投资(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)、开发建设、运营管理、维护管理；高科技产业投资(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；城市固体废弃物处理场的建设、管理、运营；垃圾无害化、资源化处理；污水处理及其再生利用；房屋租赁；场地租赁；酒店管理；养老院的投资(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；旅游管理服务；旅游景区规划设计、开发、管理；游乐园；物流仓储平台运营；物流园运营服务；物流信息服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
4	开元发展(浏阳)投资有限责任公司	24,268.00	84.09	控股子公司	健康医疗产业项目的建设、管理、运营；城市基础设施建设；社会经济咨询；实业投资(以自有资产进行投资，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
5	浏阳市浏金渣土运输工程有限公司	2,000.00	70.00	控股子公司	渣土运输；土石方工程服务；普通砂浆的销售；砂石的销售；河道淤泥的运输及处理；普通货运咨询服务；建筑工程机械与设备经营租赁；普通货物运输(货运出租、搬场运输除外)；土地整理、复垦；土地平整碾压。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
6	浏阳市第四水厂管理有限公司	5,000.00	60.00	控股子公司	自来水生产和供应。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)发行人其他重要权益投资情况

截至2020年末，发行人全部参股公司具体情况如下表所示：

表4-2 发行人重要参股公司情况表

单位：万元、%

序号	参股公司	注册资本	持股比例	经营范围
1	湖南浏阳农村商业银行股份有限公司	179,200	10.00	许可该机构经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准
2	湖南湘江现代农业发展有限公司	7,000.00	14.29	农业技术推广服务；休闲农业项目开发经营；金融服务外包；受银行委托对信贷逾期户及信用卡透支户进行催收服务(不含金融业务，凭银行委托协议开展服务)；应收账款管理外包服务；股权交易的受托代理；以自有资产进行项目投资、股权投资、创业投资，受托管理股权投资基金，文化旅游产业投资与管理(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
3	湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司	10,900	8.26	经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。
4	浏阳市北正西商业广场股份有限公司	55,000	5.40	房地产中介服务；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；商品市场的运营与管理；投资管理服务；企业管理服务；日用百货、日用杂品、纺织、服装及日用品、贵金属制品、珠宝首饰、家用电器及电子产品、钻石首饰零售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
5	浏阳云菏产业投资合伙企业(有限合伙)	20,000	30.00	从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；创业投资；创业投资咨询业务；投资咨询(不含金融、证券、期货)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
6	长沙领新产业投资合伙企业(有限合伙)	500,000	8.00	从事未上市企业和上市企业非公开发行和交易的普通股(含上市公司定向增发、大宗交易、协议转让)，可转换为普通股的优先股和可转换债投资活动；投资管理。(不得从事吸收存款或变相吸收公众存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
7	长沙惠科光电有限公司	2,200,000.00	7.34	光电子器件制造；半导体显示器件及其相关产品的研发、生产、销售；货物及技术进出口(国家限定和禁止进出口的商品和技术除外)；电子显示产品分析测试及其他技术服务；房屋租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
8	惠科股份有限公司	212,796.44	2.24	一般经营项目是：，许可经营项目是：生产经营电脑显示器及电脑周边设备、计算机、电视机及其他机械设备；车载显示器，车载LED显示屏，车载条形屏，条形屏广告机，签证设备，医疗设备，金融设备，安防一体机，教育机，会议机，广告机，自助设备；货物及技术进出口(不含分销、国家专营专控商品)；塑胶粒的批发、进出口及相关配套业务(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请)，上述产品的技术咨询服务；电视机、计算机软件开发；从事位于深圳市宝安区石岩街道龙大路与德政路交汇处自有物业租赁；经济信息咨询；生产设备租赁；提供电视机、液晶显示器技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、软件信息技术服务；物业管理；提供机动车停放服务。(经营范围不涉及外商投资准入特别管理措施；涉及资质许可的项目须取得许可后方可经营)
9	浏阳高创一号投资合伙企业(有限合伙)	27,600	49.82	从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
10	浏阳市长兴砂石有限公司	10,000	30.00	建筑装饰用石开采；石灰石、石膏开采；粘土及其他土砂石开采；砂石的加工、筛选；水泥稳定砂制造；水泥、水泥制品、砂石、混凝土的销售；建筑工程材料的技术咨询；建筑材料检验服务；保障房及配套设施项目的建设与管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

六、发行人独立性情况

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

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

表4-3 公司董事、监事及高管人员基本情况表

类别	姓名	性别	出生年份	学历	现任职务	任职期限	有无海外居住权	是否为公务员兼职
董事	张伯锋	男	1978年	研究生	董事长	2021.03至今	无	否
	熊玮	男	1972年	本科	董事 总经理	2019.05至今	无	否
	王辉章	男	1968年	大专	董事	2019.05至今	无	否
	于永强	男	1978年	本科	董事	2014.10至今	无	否
	李佑平	男	1974年	大专	职工董事	2019.08至今	无	否
监事	许智	男	1976年	研究生	监事会主席	2019.08至今	无	否
	吕钢	男	1981年	大专	监事	2021.03至今	无	否
	周勤	女	1972年	本科	职工监事	2015.10至今	无	否
	何双林	女	1981年	本科	职工监事	2019.08至今	无	否
	谭昆	男	1982年	本科	职工监事	2019.08至今	无	否
高级管理人员	熊玮	男	1972年	本科	董事 总经理	2019.05至今	无	否
	陈子谦	男	1972年	本科	副总经理、财务总监	2020.8至今	无	否
	叶良永	男	1984年	本科	副总经理	2021.03至今	无	否

八、发行人主要业务情况

发行人是浏阳市城市基础设施建设、融资、管理和服务的主要平台，负责城市规划区范围内资源的开发、建设、管理及运营和市重点项目建设，主要从事浏阳市城区内的土地整理开发、工程建设及政策性住房销售等业务。

截至2020年12月31日，公司总资产为4,607,091.43万元，负债为2,464,133.48万元，净资产为2,142,957.95万元；2020年度，公司实现营业收入213,831.78万元，净利润61,805.29万元。截至2021年9月末，公司总资产5,383,811.31万元，净资产2,366,762.58万元；2021年1-9月，公司实现营业收入189,675.71万元，净利润41,255.38万元。

(一)发行人主营业务情况

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

公司业务板块的运营情况详见下表：

表：发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

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

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

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

(二)发行人主营业务经营模式

1、土地整理开发业务

(1)发行人名下土地

①业务模式

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

②会计处理方式

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

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

C、收到土地收入时，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

(2)受委托整理开发的土地

①业务模式

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

②业务流程及会计处理方式

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

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

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

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

C、收到土地开发结算款时，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

2、工程建设

(1)业务模式

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

(2)会计处理

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

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

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

C、委托方支付工程款，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

第五条 发行人财务情况

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

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

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

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

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

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

非经特别说明，本募集说明书摘要引用的2018年度财务数据引自《浏阳市城市建设集团有限公司2017至2018年度会计制度转准则重述审计报告》(众环审字(2020)110016号)，2019年度财务数据引自《浏阳市城市建设集团有限公司审计报告(2019年12月31日)》(众环审字(2020)110036号)。2020年度财务数据引自《浏阳市城市建设集团有限公司审计报告(2020年12月31日)》(众环审字(2021)110063号)。

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

一、发行人财务总体情况

(一)发行人2018年-2020年末财务报表主要数据

表5-1 发行人2018-2020年合并财务报表主要财务数据

单位：万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总计	4,607,091.43	3,893,169.50	3,180,435.30
其中：流动资产	4,152,309.43	3,731,729.63	3,166,042.31
负债合计	2,464,133.48	1,818,228.72	1,408,648.34
其中：流动负债	956,067.16	767,809.05	451,007.76
所有者权益合计	2,142,957.95	2,074,940.78	1,771,786.96
营业总收入	213,831.78	210,542.36	162,943.30
营业利润	62,156.78	42,418.41	39,143.35
净利润	61,805.29	42,403.63	35,160.97
经营活动现金流入	453,700.36	444,968.44	283,969.37
经营活动产生的现金流量净额	-190,838.40	5,530.14	-72,311.67
投资活动产生的现金流量净额	-359,133.23	-42,999.32	7,557.80
筹资活动产生的现金流量净额	480,775.20	86,675.45	126,615.61
现金及现金等价物净增加额	-69,196.43	49,206.26	61,861.74

(二)发行人2018-2020年主要财务指标

表5-2 发行人2018-2020年合并财务报表主要财务指标

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

注：

1、流动比率＝流动资产/流动负债

2、速动比率＝(流动资产－存货净额)/流动负债

3、资产负债率＝负债总计/资产总计×100%

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

5、存货周转率＝营业成本/((期初存货净额＋期末存货净额)/2)

6、总资产周转率=营业收入/((期初总资产净额＋期末总资产净额)/2)

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

8、EBITDA＝利润总额＋计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销

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

10、净资产收益率=净利润/((期初净资产+期末净资产)/2)

11、总资产收益率=净利润/((期初总资产+期末总资产)/2)

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

1、2018年合并报表范围未发生变化；

2、2019年合并报表范围变化：

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

3、2020年合并报表范围变化：

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

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

第六条 发行人及本期债券的资信情况

一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

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

(一)评级观点

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

(二)正面

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

2、浏阳市城乡发展集团有限责任公司(以下简称“浏发集团”)是浏阳市级两大平台中资产和收入规模最大的企业，其子公司浏阳城建和浏阳市水利建设投资有限公司(以下简称“浏阳水利”)是浏阳市城区基础设施建设的重要主体，且公司承担了浏阳市城区绝大部分的土地开发整理和基础设施建设项目，区域地位重要。

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

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

(三)关注

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

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

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

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

5、债务规模增长较快。截至2021年9月末，公司总债务为222.42亿元，较2019年末增长92.86亿元，债务规模增长较快，同期末公司资产负债率及总资本化比率分别增加至56.04%和48.45%，公司或面临一定的债务压力。

(四)跟踪评级安排

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

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

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

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

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。

详细内容见募集说明书“第十条 投资者权利保护机制节”之“(三)《债券持有人会议规则》主要内容”以及“第十一条 债权代理协人”。

第八条 税项

本期公司债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号)，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，公司债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

截至本募集说明书摘要签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期公司债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关等相关机构另有规定的按规定执行。

第九条 信息披露安排

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《中华人民共和国公司法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律规章，并结合公司实际情况，公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

发行人已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：陈子谦
联系电话：0731-83616187
传真：0731-83630437
联系地址：浏阳市人民东路60号

一、发行人的信息披露事务管理制度

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容参见募集说明书“第九条 信息披露安排 一、发行人的信息披露事务管理制度”。

二、发行人信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定，进行本期公司债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

(一)发行前的信息披露安排

本期公司债券簿记建档日前3-5个工作日，发行人将通过有关机构认可的网站披露如下文件：

1、募集说明书；

2、信用评级报告和跟踪评级安排；

3、法律意见书；

4、发行人最近三年经审计的财务报告。

5、相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

(二)存续期内定期信息披露

发行人在本期公司债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

1、在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告；

2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

(三)存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期公司债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(四)本息兑付的信息披露

发行人应当在本期公司债券本息兑付日前五个工作日，通过相关机构认可的网站公布本金兑付、付息事项。

第十条 投资者权利保护机制

债券持有人认购、交易、受让、继承、承继或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受本公司制定的债券持有人会议规则，受债券持有人会议规则之约束。

本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

一、设立债券持有人会议

详见《债券持有人会议规则》。

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请长沙银行股份有限公司浏阳支行为本期债券偿债资金监管银行，并与长沙银行股份有限公司浏阳支行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人稳定的营业收入和良好的利润水平、公司持有的优质资产以及通畅的融资渠道。

在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日(付息日和本金兑付日参照债券募集说明书)3个工作日前将偿债资金存入专户。在本期债券还本付息日3个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在1个工作日内书面通知发行人和债权代理人。

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请长沙银行股份有限公司浏阳支行、湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司长沙浏阳支行、交通银行股份有限公司湖南省分行为本期债券募集资金监管银行，并与监管银行签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》，并在国家发改委或其授权机构同意本期债券注册之后在各监管银行开设募集资金专项账户。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，长沙银行股份有限公司浏阳支行、湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司长沙浏阳支行、交通银行股份有限公司湖南省分行负责对本期债券募集资金进行监管。发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

四、偿债计划

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付；付息日为【2022】年至【2028】年每年的【12】月【24】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【2022】年至【2026】年每年的【12】月【24】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、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【2024】年至【2028】年每年的【12】月【24】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【2024】年至【2026】年每年的【12】月【24】日，未回售部分债券在本期债券存续期第5至第7个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。

五、偿债资金来源

(一)发行人经营活动所产生的现金流和盈利积累是本次债券本息按时偿付的坚实基础

(二)募投项目良好的盈利前景是本次债券还本付息的重要来源

(三)政策的支持和通畅的外部融资途径可为本次债券本息按时偿付提供有力支持

(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

六、其他偿债保障措施

(一)设立了偿债资金专户

发行人聘请长沙银行股份有限公司浏阳支行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。

(二)偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

(三)偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(四)建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与长沙银行股份有限公司浏阳支行、湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司长沙浏阳支行、交通银行股份有限公司湖南省分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，并担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

(五)聘请债券债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，与长沙银行股份有限公司浏阳支行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请该公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

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

七、违约责任及解决措施

公司保证按照本募集说明书摘要约定的还本付息安排，向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

(一)本期债券违约的情形

1、在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过三十天仍未解除；

3、发行人不履行或违反《债权代理协议》第四条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

4、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺(上述1、2、3项违约情形除外)将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券本金总额25%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30个连续工作日仍未解除；

5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(二)违约事件的通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人和债券持有人，同时附带发行人高级管理人员(为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部)就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

(三)违约处置措施

如果《债权代理协议》项下的违约事件发生且一直持续30日仍未解除，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额50%以上(不含50%，下同)的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：(1)向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i)债权代理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付的本金；(iv)适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或(2)相关的违约事件已得到救济或被豁免；或(3)债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

如果发生违约事件且一直持续30个连续工作日仍未解除，债权代理人可根据单独或合并持有本次未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本次未偿还债券的本金和利息。

第十一条 债权代理人

一、债权代理人

长沙银行股份有限公司浏阳支行
住所：浏阳市劳动南路118号
负责人：彭洁 经办人员：袁君
联系地址：浏阳市劳动南路118号
联系电话：0731-83664008 传真：0731-83664269 邮编：410300

二、《债权代理协议》主要事项

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》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》全文。

(一)发行人义务

1、偿还本息

发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本期债券条款的规定按时足额偿还本期债券的本息。在本期债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的中午十二点之前，发行人应向债权代理人做出下述确认：发行人已经向其偿债资金监管银行开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

2、登记持有人名单

发行人应每年(或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间)向债权代理人提供(或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供)更新后的债券持有人名单，并负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一个工作日，从登记机构取得该债权登记日持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，且承担相应费用。

3、信息提供

发行人应按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；发行人应及时向债权代理人通报与本期债券相关的信息，对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持；

4、对债券持有人的通知

出现下列情形之一时，发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内书面通知债权代理人，并应在该等情形出现之日起15日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人。

(1)未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

(2)预计到期难以偿付利息或本金；

(3)订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

(4)经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

(5)未能清偿到期债务；

(6)发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产10%以上的重大损失(以前一会计年度经审计的净资产值为准，下同)；

(7)减资、合并、分立、解散及申请破产；

(8)发生重大仲裁、诉讼、赔偿或处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响(标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上为重大)；

(9)发行人公开发行公司债券、企业债券；

(10)拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

(11)拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大资产或债务处置；

(12)发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(13)未能履行募集说明书所规定的任何义务；

(14)债券被暂停转让交易；

(15)有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它情形。

5、违约事件通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人和债券持有人，同时附带发行人高级管理人员(为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部)就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

6、披露信息的通知

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露事务，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

发行人在本期债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集说明书的约定履行与本期债券相关的持续信息披露义务，并及时向债权代理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本期债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息(以下简称“发行人文告”)，包括但不限于与本期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

(二)债权代理人的权利

1、债权代理人依《债权代理协议》的约定行使各项权利，有权于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

2、发行人确认，债权代理人依据中国法律的规定在《债权代理协议》生效前为发行人提供其他服务(尽管这些其他服务在《债权代理协议》生效时结束)，债权代理人在《债权代理协议》生效后因此而产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突，发行人及债券持有人特此同意放弃任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利。

债券持有人会议按照相关机构规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

第十二条 有关机构

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

二、承销团

(一)主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司
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、盖中慧、张帆、傅钰、庄丹、陈枫
办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话：0731-84779545 传真：0731-84779555 邮政编码：410005

(二)分销商：东莞证券股份有限公司
住所：中国广东省东莞市莞城区可园南路一号
法定代表人：陈照星 经办人员：王腾敏
联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦B座1130
联系电话：18611666942 传真：010-66081901 邮政编码：100033

三、托管人：

(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座5层
法定代表人：水汝庆 联系人：田鹏
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170738、88170735 传真：010-88170752 邮政编码：100033

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号
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 邮政编码：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 邮政编码：200120

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

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

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

八、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人：长沙银行股份有限公司浏阳支行
住所：浏阳市劳动南路118号
负责人：彭洁 经办人员：袁君
联系电话：0731-83664008 传真：0731-83664269 邮政编码：410300

募集资金监管银行：交通银行股份有限公司湖南省分行
住所：湖南省长沙市芙蓉区五一大道447号
负责人：陈蔚 经办人员：戴正科
联系地址：湖南省长沙市劳动中路33号交通银行
联系电话：15111489129 传真：0731-83610721 邮政编码：410300

募集资金监管银行：湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司
住所：浏阳市北正北路61号
负责人：袁媛 经办人员：周芳
联系地址：浏阳市北正北路61号
联系电话：0731-83339333 传真：0731-83339663 邮政编码：410300

募集资金监管银行：兴业银行股份有限公司长沙浏阳支行
住所：浏阳市集里街道庆泰南路87号君悦城七栋一楼133号
负责人：孟晖 经办人员：肖骁
联系地址：浏阳市集里街道庆泰南路87号君悦城七栋一楼133号
联系电话：18073189063 传真：0731-89639810 邮政编码：410300

第十三条 法律意见

本期债券湖南湘达律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

一、发行人本次发行已合法、有效地获得所需的批准和授权，发行人股东授权董事长办理本次发行相关事宜的程序和范围合法、有效。

二、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据《公司法》等法律、法规及规范性文件以及《公司章程》的规定需要终止的情形，具备本次发行的主体资格。

三、发行人本次发行具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》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、发行人的股东具有法律、法规和规范性文件规定的担任发行人股东的资格；各股东已投入发行人的资产产权关系清晰，该等资产均已转移至发行人，不存在法律障碍或纠纷。

五、发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

六、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不存在在中国大陆以外的国家或地区经营的情形。发行人主营业务突出，且报告期内未发生变更；发行人不存在持续经营的法律障碍。中诚信国际系在中国注册成立且具备债券评级资质的境内评级机构，具备为本次发行提供信用评级服务的资格。

七、发行人合法拥有房屋所有权和国有土地使用权，发行人的房屋所有权和国有土地使用权不存在权属纠纷或潜在纠纷。

八、发行人作为具有独立法人资格的企业，依法具备对外担保的主体资格与能力，担保事项依照法律及《公司章程》规定进行，不会对发行人本次发行造成实质性影响。发行人不存在因环境保护、产品质量、知识产权、劳动安全和人身权等原因产生的重大侵权之债。截止2020年12月31日，发行人金额较大的其他应收款、其他应付款系在正常的生产经营活动中发生的，均合法有效。

九、发行人自设立以来不存在减资、合并、分立的情形，历次增资均已履行必要的法律程序。发行人报告期内不存在购买、出售重大资产(指成交金额占发行人最近一期经审计净资产的10%及以上)的情形。截至《法律意见书》出具日，发行人无拟进行的重大资产置换、资产剥离、资产出售或收购事项。

十、发行人目前执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人报告期内未因重大税务违法违规行为而受到行政处罚。

十一、发行人报告期内未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚；发行人生产经营活动和募集资金投资项目符合有关环境保护的要求。

十二、本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划，募投项目已履行现阶段必要的法律程序，符合《证券法》、《债券条例》、《企业债券注册通知》和《债券管理通知》等法律、法规和规范性文件的有关规定。

十三、发行人及其子公司、发行人控股公司、发行人现任董事、监事及高级管理人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十四、截至《法律意见书》出具日，发行人没有被列为失信被执行人或失信单位的情形。

十五、《募集说明书》中引用《法律意见书》的内容真实、准确、完整，《募集说明书》在重大法律事实方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏的情形；《募集说明书》已包括了投资者权利保护的相关内容。

十六、本期债券的《债权代理协议》《债券持有人会议规则》《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》的内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定，合法、有效，并已包括了投资者权利保护的相关内容。

十七、本期发行的主承销商、审计机构、律师事务所、评级机构及相关签字人员均具备参与本期发行工作的相关资质，符合《债券条例》等相关法律法规的规定。

十八、本期发行，发行人的董事、高级管理人和监事及发行人监事会对本期债券发行的申请文件的真实性、准确性、完整性签署和出具了无异议的书面确认意见。

第十四条 备查文件

一、备查文件清单

(一)有关主管部门同意本期债券注册的文件

(二)《2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券(第一期)募集说明书》

(三)《2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券(第一期)募集说明书摘要》

(四)发行人2018年、2019年和2020年经审计财务报表以及发行人2021年1-9月未经审计财务报表

(五)中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告

(六)湖南湘达律师事务所为本期债券出具的法律意见书

(七)债权代理协议

(八)债券持有人会议规则

(九)浏阳市老旧小区改造及基础设施配套项目相关批复文件

(十)浏阳市新型综合商品交易市场及基础设施配套建设项目相关批复文件

二、查询地址

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

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

2、财信证券有限责任公司
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
邮政编码：410005

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

附表一：2021年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券(第一期)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
2	东莞证券股份有限公司	分销商	东莞证券股份有限公司创新融资部	北京市西城区金融大街35号国际企业大厦B座1130	王腾敏	18611666942