

# 2014 年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司 公司债券上市公告

证券简称：“14 宁经开”

证券代码：“124646”

上市时间：2014 年 5 月 28 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：中国银河证券股份有限公司

## 第一节 绪言

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对企业债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AA 级。截至 2013 年末，发行人所有者权益为 865,195.02 万元；发行人最近三年的平均净利润为 24,769.25 万元，超过本期债券一年应付利息的 1.5 倍。

## 第二节 发行人简介

## 一、发行人基本情况

企业名称：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

注册地址：宁乡县玉潭镇宁乡大道 88 号

法定代表人：李金光

注册资本：壹亿贰仟万元整

实收资本：壹亿贰仟万元整

公司类型：国有独资有限责任公司

经营范围：城市建设及其他产业投资、房地产开发、土地整理、农田水利建设、建筑材料销售（涉及行政许可项目凭许可证经营）

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司是由宁乡经济技术开发区管理委员会出资的国有独资公司。公司是宁乡经济技术开发区资产经营和建设开发的实施主体，主要从事园区内基础设施建设、土地开发与运营、保障性住房和安居工程建设等。

截至 2013 年末，公司资产总额为 1,200,696.37 万元，负债总额为 335,501.34 万元。2013 年，公司营业收入 67,338.48 万元，利润总额 32,834.54 万元，归属于母公司所有者的净利润 29,023.75 万元。

## 第三节 债券发行概况

一、发行人：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司。

二、债券名称：2014 年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券（简称“14 宁经开”）。

三、发行总额：12 亿元整。

四、债券期限及利率：本期债券为七年期固定利率债券，票面年利率为 8.20%，在债券存续期限内固定不变。本期债券采用单利按年

计息，不计复利。

**五、发行价格：**债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**六、发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

**七、发行对象：**本期债券的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和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）。

**八、债券形式及托管方式：**实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

**九、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2014 年 4 月 15 日。

**十、发行期限：**3 个工作日，自发行首日起至 2014 年 4 月 18 日止。

**十一、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2014 年 4 月 16 日。

**十二、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 4 月 16 日为该计息年度的起息日。

**十三、计息期限：**自 2014 年 4 月 16 日起至 2021 年 4 月 15 日止。

**十四、还本付息方式：**每年付息一次，从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金的 20%，当期利息随本金

一起支付。

**十五、付息日：**本期债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 4 月 16 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

**十六、兑付日：**本期债券的兑付日为 2017 年至 2021 年每年的 4 月 16 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

**十七、本息兑付方式：**通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

**十八、承销方式：**承销团余额包销。

**十九、承销团成员：**主承销商为中国银河证券股份有限公司，分销商为广州证券股份有限公司。

**二十、债券担保：**本期债券无担保。

**二十一、信用等级：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

**二十二、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。

**二十三、税务提示：**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款由投资者承担。

#### 第四节 债券上市与托管基本情况

##### 一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所核准，宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券将于 2014 年 5 月 28 日起在上海证券交易所上市交易，证券代码为“124646”，证券简称为“14 宁经开”。

经上海证券交易所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购

交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定执行。

## 二、本期企业债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的证券登记证明，本期公司债券 3.5 亿元托管在该机构。

## 第五节 发行人主要财务状况

华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2011 年末、2012 年末和 2013 年末的合并资产负债表，2011 年度、2012 年度和 2013 年度的合并利润及利润分配表及合并现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

发行人 2011-2013 年度主要财务数据如下表所示：

金额单位：万元

项 目	2013 年末	2012 年末	2011 年末
资产总计	1,200,696.37	811,962.84	515,671.00
其中：流动资产	993,837.91	732,652.03	447,477.63
负债合计	335,501.34	236,384.21	117,433.49
其中：流动负债	179,929.73	160,282.65	83,483.49
所有者权益合计	865,195.02	575,578.63	398,237.51
归属于母公司所有者权益合计	865,195.02	575,578.63	398,237.51
项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	67,338.48	63,771.04	50,658.32
主营业务成本	46,941.38	39,809.76	29,621.27
利润总额	32,834.54	31,847.84	22,603.96
净利润	29,023.75	27,113.91	18,170.08
归属于母公司所有者的净利润	29,023.75	27,113.91	18,170.08
经营活动产生的现金流量净额	9,247.81	5,922.80	3,214.47

投资活动产生的现金流量净额	-125,426.20	-11,916.87	-9,604.07
筹资活动产生的现金流量净额	109,660.24	26,445.29	5,244.23
现金及现金等价物净增加额	-6,518.14	20,451.22	-1,145.38

## 一、发行人财务报表

### 1、发行人经审计的 2011 年末、2012 年末及 2013 年末

#### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	17,821.25	24,339.39	3,888.17
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	20,672.75	443.74	15.10
预付款项	-	-	-
应收利息	-	-	-
其他应收款	33,776.57	51,449.35	22,149.80
存货	921,567.35	656,419.54	421,424.56
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>993,837.91</b>	<b>732,652.03</b>	<b>447,477.63</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	8,489.00	7,039.00	7,154.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	16,257.17	17,140.01	17,956.44
在建工程	182,112.28	55,131.80	43,082.92
无形资产	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>206,858.45</b>	<b>79,310.81</b>	<b>68,193.37</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,200,696.37</b>	<b>811,962.84</b>	<b>515,671.00</b>
<b>项目</b>	<b>2013.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>	<b>2011.12.31</b>
<b>流动负债：</b>			

短期借款	29,750.00	12,930.00	15,630.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	10,088.90	28,586.34	11,649.13
预收款项	61.79	40,525.43	18,266.83
应付职工薪酬	-	1.25	-
应交税费	-2,504.61	3,887.24	7,591.86
应付利息	-	-	-
其他应付款	114,153.67	74,352.39	30,345.67
一年内到期的非流动负债	28,380.00	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>179,929.73</b>	<b>160,282.65</b>	<b>83,483.49</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	153,390.00	76,100.00	33,550.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	2,181.61	1.56	400.00
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>155,571.61</b>	<b>76,101.56</b>	<b>33,950.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>335,501.34</b>	<b>236,384.21</b>	<b>117,433.49</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（股本）	12,000.00	12,000.00	12,000.00
资本公积	748,634.17	488,041.53	337,814.32
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	10,083.13	7,140.00	4,842.32
未分配利润	94,477.72	68,397.11	43,580.87
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>865,195.02</b>	<b>575,578.63</b>	<b>398,237.51</b>
<b>*少数股东权益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>865,195.02</b>	<b>575,578.63</b>	<b>398,237.51</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,200,696.37</b>	<b>811,962.84</b>	<b>515,671.00</b>

## 2、发行人经审计的 2011 年度、2012 年度及 2013 年度 合并利润表

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
<b>一、营业收入</b>	67,338.48	63,771.04	50,658.32
其中：主营业务收入	67,338.48	63,771.04	50,658.32
其他业务收入	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	53,251.25	45,030.39	33,032.61
营业成本	46,941.38	39,809.76	29,621.27
其中：主营业务成本	46,941.38	39,809.76	29,621.27
其他业务成本	-	-	-
营业税金及附加	3,703.61	3,562.49	2,836.87
销售费用	-	-	-
管理费用	1,670.40	1,698.42	572.42
财务费用	935.86	-40.28	2.04
资产减值损失	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	748.31	182.09	109.77
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	14,835.54	18,922.74	17,735.49
加：营业外收入	18,000.00	12,936.34	4,900.07
减：营业外支出	1.00	11.25	31.60
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	32,834.54	31,847.84	22,603.96
减：所得税费用	3,810.78	4,733.93	4,433.87
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	29,023.75	27,113.91	18,170.08
归属于母公司所有者的净利润	29,023.75	27,113.91	18,170.08
<b>六、综合收益总额</b>	29,023.75	27,113.91	18,170.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	29,023.75	27,113.91	18,170.08
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

### 3、发行人经审计的 2011 年度、2012 年度及 2013 年度

#### 合并现金流量表及补充资料

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	35,727.51	95,254.08	73,030.22
收到其他与经营活动有关的现金	108,711.67	65,925.09	24,421.05
经营活动现金流入小计	144,439.18	161,179.17	97,451.26
购买商品、接收劳务支付的现金	80,469.84	106,408.33	71,737.97
支付给职工以及为职工支付的现金	212.38	590.89	158.32
支付的各项税费	14,057.53	12,013.12	12,689.63
支付其他与经营活动有关的现金	40,451.61	36,244.04	9,650.89
经营活动现金流出小计	135,191.37	155,256.37	94,236.80
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,247.81</b>	<b>5,922.80</b>	<b>3,214.47</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	400.00	20.00	360.00
取得投资收益收到的现金	148.31	182.09	109.77
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	548.31	202.09	469.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	124,724.51	12,118.96	4,683.85
投资支付的现金	1,250.00	-	5,390.00
投资活动现金流出小计	125,974.51	12,118.96	10,073.85
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-125,426.20</b>	<b>-11,916.87</b>	<b>-9,604.07</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	3,000.00	7,000.00
取得借款所收到的现金	157,600.00	51,580.00	16,630.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,198.45	252.76	400.00
筹资活动现金流入小计	159,798.45	54,832.76	24,030.00
偿还债务所支付的现金	35,110.00	15,730.00	13,905.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	12,682.56	9,006.27	4,880.77
支付其他与筹资活动有关的现金	2,345.64	3,651.20	-
筹资活动现金流出小计	50,138.20	28,387.47	18,785.77
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>109,660.24</b>	<b>26,445.29</b>	<b>5,244.23</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-6,518.14</b>	<b>20,451.22</b>	<b>-1,145.38</b>
加：期初现金及现金等价物余额	24,339.39	3,888.17	5,033.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>17,821.25</b>	<b>24,339.39</b>	<b>3,888.17</b>

## 二、发行人财务状况分析

### (一) 资产结构分析

金额单位：万元

项 目	2013 年末	2012 年末	2011 年末
资产总计	1,200,696.37	811,962.84	515,671.00
其中：流动资产	993,837.91	732,652.03	447,477.63
负债合计	335,501.34	236,384.21	117,433.49
其中：流动负债	179,929.73	160,282.65	83,483.49
所有者权益合计	865,195.02	575,578.63	398,237.51

2011 年末、2012 年末及 2013 年末，公司资产总额分别为 515,671.00 万元、811,962.84 万元和 1,200,696.37 万元，其中流动资产分别为 447,477.63 万元、732,652.03 万元和 993,837.91 万元，公司总资产规模和流动资产规模增长均较为稳定。

### (二) 营运能力分析

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
总资产周转率（次/年）	0.07	0.10	0.12
流动资产周转率（次/年）	0.08	0.11	0.14
应收账款周转率（次/年）	1.27	1.72	2.97
存货周转率（次/年）	0.06	0.07	0.09

注：1、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

2、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

3、应收账款周转率=主营业务收入/(应收账款+其他应收款)的平均余额

4、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

公司营运能力整体较为稳定，2011 年、2012 年和 2013 年总资产周转率分别为 0.12、0.10 和 0.07；流动资产周转率分别为 0.14、0.11 和 0.08，应收账款周转率分别为 2.97、1.72 和 1.27，存货周转率分别为 0.09、0.07 和 0.06。从行业特点来看，公司 2011 年、2012 年及 2013 年的总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率、

存货周转率等营运能力指标基本符合城市基础设施建设行业的共性，仍处于合理水平，公司的发展是健康的。

### （三）盈利能力分析

金额单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
主营业务收入	67,338.48	63,771.04	50,658.32
主营业务成本	46,941.38	39,809.76	29,621.27
利润总额	32,834.54	31,847.84	22,603.96
净利润	29,023.75	27,113.91	18,170.08
总资产收益率（%）	3.36%	4.80%	5.42%
净资产收益率（%）	4.03%	5.57%	5.48%

注：1、总资产收益率=EBIT/总资产平均余额，其中EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

2、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

公司经营状况良好，具有较强的盈利能力。2011 年度、2012 年度和 2013 年度分别实现主营业务收入 50,658.32 万元、63,771.04 万元和 67,338.48 万元。2011 年度、2012 年度和 2013 年度分别实现利润总额 22,603.96 万元、31,847.84 万元和 32,834.54 万元，净利润 18,170.08 万元、27,113.91 万元和 29,023.75 万元。2011 年、2012 年和 2013 年总资产收益率分别为 5.42%、4.80%和 3.36%，净资产收益率分别为 5.48%、5.57%和 4.03%。公司经营业绩不断提升，主营业务收入、利润总额及净利润稳步增长，总资产收益率、净资产收益率始终稳定处于合理水平。总体而言，公司资产盈利能力较为稳定。

### （四）偿债能力分析

金额单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
流动资产	993,837.91	732,652.03	447,477.63

流动负债	179,929.73	160,282.65	83,483.49
资产总计	1,200,696.37	811,962.84	515,671.00
负债合计	335,501.34	236,384.21	117,433.49
流动比率（倍）	5.52	4.57	5.36
速动比率（倍）	0.40	0.48	0.31
资产负债率（%）	27.94%	29.11%	22.77%

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=负债合计/资产总计

公司的偿债能力较好，从短期偿债能力来看，2011年、2012年和2013年公司流动比率分别为5.36、4.57和5.52，处于较好水平；公司速动比率分别为0.31、0.48和0.40，符合一般城投公司的特点。

从长期偿债能力来看，2011年、2012年和2013年公司的资产负债率分别为22.77%、29.11%和27.94%，公司资产负债率处于较低水平。

总体来看，发行人目前整体负债水平较为合理，财务结构比较稳健，具有较强的抗风险能力。

#### （五）现金流量分析

金额单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,247.81	5,922.80	3,214.47
投资活动产生的现金流量净额	-125,426.20	-11,916.87	-9,604.07
筹资活动产生的现金流量净额	109,660.24	26,445.29	5,244.23
现金及现金等价物净增加额	-6,518.14	20,451.22	-1,145.38

2011年度、2012年度和2013年度公司经营活动产生的现金流量净额分别为3,214.47万元、5,922.80万元和9,247.81万元，处于稳步增长态势，主要原因在于公司销售商品、提供劳务收到的现金逐年增加。由于基础设施建设、土地开发与运营、保障性住房和安居工程建设等业务的稳健经营，公司经营活动产生的现金流入稳步增长。

2011 年度、2012 年度和 2013 年度公司投资活动产生的现金流量净额分别为-9,604.07 万元、-11,916.87 万元和-125,426.20 万元，近三年尤其是 2013 年公司投资活动现金流出较多，主要原因是购置固定资产、无形资产和其他长期资产以及投资使其支付了大量的现金。

2011 年度、2012 年度和 2013 年度公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,244.23 万元、26,445.29 万元和 109,660.24 万元，2013 年筹资活动产生的现金流量净额大幅增加的原因主要在于取得借款收到的现金大幅增加所致。

总体来看，公司现金流状况较好，可以支持公司到期债务的偿还和相关经营活动的开展。

## 第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

### 一、发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的有力保障

发行人经营状况良好，营业收入稳定。2011 年度、2012 年度和 2013 年度，公司分别实现营业收入 50,658.32 万元、63,771.04 万元和 67,338.48 万元；分别实现利润总额 22,603.96 万元、31,847.84 万元和 32,834.54 万元。公司利润总额呈逐年增长态势，未来现金流量较为充足，能够有力支撑本期债券本息的按时偿还。

### 二、优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步的支撑

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，具有通畅的融资渠道。公司与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司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，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

三、宁乡经济技术开发区管理委员会对本期债券募集资金拟投资项目的回购资金安排和资金平衡安排是本期债券还本付息的有力保障

### 1、回购资金安排

本期债券募集资金拟用于长沙大河西先导区旺宁新村安居工程示范小区公租房项目等 13 个固定投资项目。其中，宁乡经济技术开发区管理委员会与发行人就长沙大河西先导区旺宁新村安居工程示范小区公租房项目签订了《BT 协议》，该协议项下的回购款项总额为 16.7528 亿元，在约定的 9 年支付期限分期支付给发行人，具体支付安排为：本期债券存续期内第 1 年和第 2 年每年的付息日十个工作日之前，项目业主向代建人分别支付代建偿付资金人民币 1.5 亿元，本期债券存续期内第 3 年至第 7 年每年的付息日十个工作日之前，项目业主向代建人分别支付代建偿付资金人民币 2 亿元，本期债券到期后第一年内项目业主向代建人支付代建偿付资金人民币 2 亿元，本期债券到期后第二年内项目业主向代建人支付代建偿付资金人民币 1.7528 亿元。该款项将首先用于与上述项目相关融资的还本付息，从而保证了在本期债券存续期内，发行人具有足够的现金流量用于本期债券还本付息。该《BT 协议》的签订为本次债券的本息偿付提供了重要保障。

### 2、资金平衡安排

为确保项目顺利实施，经宁乡经济开发区管理委员会研究同意将园区道路工程周边规划四块土地共计 1,243.19 亩未来的土地出让净

收入作为工程配套资金,专项用于上述 12 个市政道路项目投资平衡。上述土地按照扣除相关规费后净收益平均 150 万元/亩预估,土地使用权总价值合计 186,478.50 万元

#### 四、丰富的土地资产为本期债券的偿付提供了进一步保证

截至 2012 年末,发行人共拥有约 152.29 万平米的可变现土地资产,账面价值约 30.40 亿元。如果经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预测水平,或由于不可预见的原因使发行人不能按期偿还债券本息时,发行人还可以变现部分或全部土地资产收回现金以偿还债券本息。

#### 五、其他安排

##### 1、专项账户安排

发行人同时聘请上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行作为监管银行,并签署《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券账户监管协议》。发行人在监管银行处开设偿债账户,将按债券还本付息的有关要求,将还本付息的资金及时划付至偿债账户,以保证按期支付本期债券本息;发行人不可撤销地授权上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行将偿债账户中的资金根据本期债券本息偿付资金划付的要求进行划付。

##### 2、本期债券债权代理人安排

为维护全体债券持有人的合法权益,保障本期债券足额及时偿还,同时由于债券持有人的不确定性,发行人为债券持有人利益聘请上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行担任本期债券的债权代理人,并签署《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券债权代理协议》,同时制订了《债券持有人会议规则》。根据《宁乡经济技

术开发区建设投资有限公司公司债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》，债权人代理人代理债券持有人监督发行人经营状况、偿债资金归集情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

## 第七节 债券跟踪评级安排说明

自评级报告出具之日起，鹏元资信将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，鹏元资信将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

### （一）跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：鹏元资信将在债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：不定期跟踪自本评级报告出具之日起进行。鹏元资信将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日内向监管部门报告，并发布评级结果。

### （二）跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

鹏元资信的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

(三)如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,鹏元资信将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级,或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

## 第八节 本期债券担保情况

本期债券无担保。

## 第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查,近三年发行人不存在违法违规情况。

## 第十节 募集资金的运用

本期债券募集资金总额为 12 亿元,全部用于长沙大河西先导区旺宁新村安居工程示范小区公租房项目、永佳路工程项目、三环东路工程项目、蓝月谷路建设项目、茶亭寺路建设项目、四期路网谐园北路建设项目、宁乡大道北延线建设项目、车站路东延线道路工程项目、永佳东路道路工程项目、一环东路(东沕南路至创业大道)道路改造工程项目、宁乡大道(三环路至高速公路出口段)路面改造工程项目、五路提质改造建设项目、发展北路道路工程项目等 13 个项目建设。

### (一) 公租房项目

为加快推进宁乡经济技术开发区建设步伐和园区经济发展,满足群众高质量的居住要求,拟建设长沙大河西先导区旺宁新村安居工程示范小区公租房项目。该项目位于宁乡经济技术开发区谐园北路以东,规划拟建中的茶亭寺路以西合围处,项目的实施主体为发行人全

资子公司长沙瑞达置业有限公司。

### 1、项目建设内容

项目规划总用地面积 143,600 平方米（约 215.40 亩），总建筑面积 411,497.80 平方米。主要建设内容包括公租房 271,515.54 平方米（项目分三期建设，一期为 52,518.48 平方米，936 户；二期 79,727.96 平方米，1,798 户；三期 139,269 平方米，2,568 户；总计 5,302 户），商业配套 56,679.16 平方米，幼儿园 5,549.10 平方米，地下车库及人防工程 77,754 平方米。

### 2、项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于审批长沙大河西先导区旺宁新村安居工程示范小区公租房项目可行性研究报告的批复》（宁发改投[2012]13号）批准。

### 3、项目总投资

本项目总投资 97,406.27 万元。拟使用本期债券募集资金 40,000 万元，占总投资比例 41.07%。

### 4、项目进展情况

该项目于 2012 年 10 月开工建设，截至目前，完成投资 8,740 万元，已完成桩基工程。

### 5、募集资金投向项目的现金回流安排

本项目由发行人通过与宁乡经济技术开发区管理委员会签署《项目投资委托（BT）协议书》的形式承建，该协议中约定完工后由宁乡经济技术开发区管理委员会进行回购。该协议项下的回购款项总

额为 16.7528 亿元，在债券存续期内第一年起，每年向发行人支付代建偿付资金，共支付 9 年，从而实现项目建设资金及投资回报的现金回流。

## （二）市政道路项目

“十二五”期间，是宁乡经济技术开发区全面融入大长沙发展脉搏的关键时期。随着宁乡经济技术开发区的扩容提质建设，园区加快城市现代化综合交通体系建设，优先发展公共交通，构建园区循环公交系统，着力解决园区对外交通瓶颈问题，完善城市路网结构，促进园区经济社会全面协调可持续发展。下述十二个市政道路项目的实施主体均为发行人宁乡经济开发区建设投资有限公司。

### 1、永佳路工程项目

#### （1）项目建设内容

项目选址在宁乡经开区，按城市 II 级次干道建设，起点为宁乡大道，往东经清水塘北、旧木佳小学南、范家大塘，止点是发展路北路，设计速度为 40 公里/小时，全长 2,009 米，路幅宽 40 米。

#### （2）项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于审批宁乡经济开发区建设投资有限公司〈永佳路工程可行性研究报告〉的批复》（宁发改投[2010]40 号）批准。

#### （3）项目总投资

本项目总投资 17,137.06 万元。拟使用本期债券募集资金 10,000 万元，占总投资比例 58.35%。

#### (4) 项目进展情况

该项目于 2012 年 6 月开工建设，截至目前，完成投资 3,550 万元，已完成部分清表及土方平整。

### 2、三环东路工程项目

#### (1) 项目建设内容

项目选址在宁乡经开区，按城市 II 级次干道建设，是经济开发区道路路网东西走向的一条主干道，设计速度为 40 公里/小时，全长 1,681.918 米，路幅宽 30 米。

#### (2) 项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于审批宁乡经济开发区建设投资有限公司〈三环东路工程可行性研究报告〉的批复》（宁发改投[2010]41 号）批准。

#### (3) 项目总投资

本项目总投资 16,870.42 万元。拟使用本期债券募集资金 10,000 万元，占总投资比例 59.28%。

#### (4) 项目进展情况

该项目于 2012 年 6 月开工建设，截至目前，完成投资 5,515 万元，已完成清表、清淤。

### 3、蓝月谷路建设项目

#### (1) 项目建设内容

项目选址在宁乡经开区，北起谐园路北段，经车站路、三环东路、规划路，南止于滨江路。路线全长 2,258 米，路幅宽 24 米，城市二

级次干道。

### （2）项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于审批宁乡经济开发区建设投资有限公司〈蓝月谷路建设项目可行性研究报告〉的批复》（宁发改投[2010]42号）批准。

### （3）项目总投资

本项目总投资 19,421.77 万元。拟使用本期债券募集资金 10,000 万元，占总投资比例 51.49%。

### （4）项目进展情况

该项目于 2012 年 6 月开工建设，截至目前，完成投资 5,290 万元，已完成部分清表及土方平整。

## 4、茶亭寺路建设项目

### （1）项目建设内容

项目选址在宁乡经开区，按城市 II 级次干道建设，北起于石长铁路桥南侧，南止于三环东路，沥青砼路面，设计速度为 40 公里/小时，全长 2,265.091 米，路幅宽 24 米。

### （2）项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于审批宁乡经济开发区建设投资有限公司〈茶亭寺路建设项目可行性研究报告〉的批复》（宁发改投[2010]39号）批准。

### （3）项目总投资

本项目总投资 17,166.05 万元。拟使用本期债券募集资金 10,000

万元，占总投资比例 58.25%。

#### (4) 项目进展情况

该项目于 2012 年 6 月开工建设，截至目前，完成投资 4,400 万元，已完成部分清表及大部分土方工程。

### 5、四期路网谐园北路建设项目

#### (1) 项目建设内容

项目选址在宁乡经开区，按城市 II 级次干道建设，西起既有火车站与谐园路交点，止于宁乡县道 X073 改线，全长 2,479 米，路幅宽 24 米。

#### (2) 项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于审批宁乡经济开发区建设投资有限公司〈四期路网谐园北路建设项目可行性研究报告〉的批复》（宁发改投[2010]025 号）批准。

#### (3) 项目总投资

本项目总投资 20,528.74 万元。拟使用本期债券募集资金 10,000 万元，占总投资比例 48.71%。

#### (4) 项目进展情况

该项目于 2012 年 6 月开工建设，截至目前，完成投资 8,258.79 万元，已完成清表、清淤及土方工程。

### 6、宁乡大道北延线建设项目

#### (1) 项目建设内容

项目选址在湖南宁乡经济开发区内，起于已建成的宁乡大道，止于双江口镇电前山，总用地面积 260,399.6 平方米。拟修建一条路幅宽 40 米、长 3,667.6 米的城市二级道路，其中，机动车车道为 2×11.5 米，人行道为 2×2.5 米，绿化带 2×6 米。

## （2）项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于对湖南宁乡经济开发区宁乡大道北延线建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改投[2011]93 号）批准。

## （3）项目总投资

本项目总投资 21,971.70 万元。拟使用本期债券募集资金 10,000 万元，占总投资比例 45.51%。

## （4）项目进展情况

该项目于 2012 年 10 月开工建设，截至目前，完成投资 3,295.75 万元，已完成清表及部分土方工程。

# 7、车站路东延线道路工程项目

## （1）项目建设内容

项目位于湖南宁乡经济开发区，西起车站路，东至规划中的滨江大道。道路全长 654 米，路幅宽 30 米，建设标准为城市主干道。

## （2）项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于审批湖南宁乡经济开发区车站路东延线道路工程项目可行性研究报告的批复》（宁发改资[2012]71 号）批准。

### (3) 项目总投资

本项目总投资 2,487.86 万元。拟使用本期债券募集资金 1,000 万元，占总投资比例 40.20%。

### (4) 项目进展情况

该项目于 2013 年 1 月开工建设，截至目前，完成投资 375 万元，已完成清表及部分土方工程。

## 8、永佳东路道路工程项目

### (1) 项目建设内容

项目位于湖南宁乡经济开发区东部区域，起于已建成的永佳路，止于茶亭寺北路。道路全长 1,655.6 米，路幅宽 40 米，建设标准为城市主干道。

### (2) 项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于审批湖南宁乡经济开发区永佳东路道路工程项目可行性研究报告的批复》（宁发改投[2012]73 号）批准。

### (3) 项目总投资

本项目总投资 9,383.98 万元。拟使用本期债券募集资金 5,000 万元，占总投资比例 53.28%。

### (4) 项目进展情况

该项目于 2013 年 1 月开工建设，截至目前，完成投资 550 万元，已完成清表及清淤。

## 9、一环东路（东汾南路至创业大道）道路改造工程项目

### （1）项目建设内容

项目选址在湖南宁乡经济开发区，西起东沕广场，东至创业大道。建设内容包括路面摊铺、排水工程的疏通与改造、绿化工程、亮化工程及交通设施工程，改造建设里程 880 米，路幅宽 40 米。

### （2）项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于对湖南宁乡经济开发区一环东路（东沕南路至创业大道）道路改造工程建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改投[2011]272 号）批准。

### （3）项目总投资

本项目总投资 1,730.75 万元。拟使用本期债券募集资金 1,000 万元，占总投资比例 57.78%。

### （4）项目进展情况

该项目于 2013 年 3 月开工建设，截至目前，完成投资 145 万元，已完成部分路基换填和病害处理。

## 10、宁乡大道（三环路至高速公路出口段）路面改造工程项目

### （1）项目建设内容

项目选址在湖南宁乡经济开发区内，起于三环路，止于高速公路出口。该项目拟对宁乡大道（三环路至高速公路出口段）路面进行提质改造，道路全长 3,429 米。其中机动车道改造面积 106,879 平方米，非机动车道改造面积 34,290 平方米，人行道改造面积 17,294 平方米，绿化面积 61,722 平方米。建设主要内容包括路面加铺、K3+220-K3+429 段新建基层及路面、排水工程、绿化工程、亮化工程、

综合管线工程、燃气工程和交通设施工程。

## （2）项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于审批宁乡大道（三环路至高速公路出口段）路面改造工程项目可行性研究报告的批复》（宁发改投[2012]36号）批准。

## （3）项目总投资

本项目总投资 13,561.44 万元。拟使用本期债券募集资金 5,000 万元，占总投资比例 36.87%。

## （4）项目进展情况

该项目于 2012 年 11 月开工建设，截至目前，完成投资 1,712.28 万元，已完成部分路基换填和病害处理。

# 11、五路提质改造建设项目

## （1）项目建设内容

项目选址在经开区范围内的创业大道、车站路、东升路、发展路、三环路。该项目拟对创业大道、车站路、东升路、发展路、三环路五条道路路面进行提质改造，改造建设里程 7,891 米，行车道改造面积 137.616 平方米，排水管道改造与疏通 5,368 米。

## （2）项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于审批湖南宁乡经济开发区五路提质改造建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改投[2010]123号）批准。

## （3）项目总投资

本项目总投资 7,152.27 万元。拟使用本期债券募集资金 4,000 万元，占总投资比例 55.93%。

#### (4) 项目进展情况

该项目于 2012 年 12 月开工建设，截至目前，完成投资 1,150 万元，完成 35%路基换填和病害处理。

### 12、发展北路道路工程项目

#### (1) 项目建设内容

项目位于湖南宁乡经济开发区西北区域，起于永佳路连接线，止于茶亭寺北路。道路全长 1,423.785 米，路幅宽 40 米，建设标准为城市主干道。

#### (2) 项目审批情况

本项目已经宁乡县发展和改革局《关于审批湖南宁乡经济开发区发展北路道路工程项目可行性研究报告的批复》（宁发改投[2012]72 号）批准。

#### (3) 项目总投资

本项目总投资 7,448.25 万元。拟使用本期债券募集资金 4,000 万元，占总投资比例 53.70%。

#### (4) 项目进展情况

该项目于 2012 年 12 月开工建设，截至目前，完成投资 2,320 万元，已完成部分清表，完成土方平整 30%。

为确保项目顺利实施，经宁乡经济开发区管理委员会研究同意将

园区道路工程周边规划四块土地共计 1,243.19 亩未来的土地出让净收入作为工程配套资金，专项用于上述 12 个市政道路项目投资平衡。上述土地按照扣除相关规费后净收益平均 150 万元/亩预估，土地使用权总价值合计 186,478.50 万元，具体情况如下：

序号	地块名称	土地用途	使用权类型	土地座落	面积(亩)	预估价值(万元)
1	银洲湖综合开发用地	商住	划拨	污水处理厂以北、长常高速以南、滨江大道以东、浏江以西	95.29	14,293.50
2	远大住工项目用地	商住	划拨	金洲大道以北、三环路以南、谐园北路以东、污水处理厂以西	32.59	4,888.50
3	宁乡轻轨商圈用地	商住	储备	永佳路以北、宁乡大道以东、高速公路以南、发展路以西	958.00	143,700.00
4	湘润房产项目用地	商住	储备	宁乡大道以西、金州西线以北、常长高速以南、石泉路以东	157.31	23,596.50
合计					1,243.19	186,478.50

## 第十一节 其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，本公司运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项：

- 1、主要业务发展目标进展顺利；
- 2、所处行业和市场未发生重大变化；
- 3、主要投入、产出物供求及价格无重大变化；
- 4、无重大投资；

- 5、无重大资产（股权）收购、出售；
- 6、住所未发生变更；
- 7、无重大诉讼、仲裁案件；
- 8、重大会计政策未发生变动；
- 9、会计师事务所未发生变动；
- 10、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 11、本公司资信情况未发生变化；
- 12、无其他应披露的重大事项。

## 第十二节 有关当事人

**一、发行人：**宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

住所：宁乡县玉潭镇宁乡大道 88 号

法定代表人：李金光

联系人：刘发蔚

联系地址：湖南省长沙市宁乡经济技术开发区三环路怡宁新村 C  
栋 101

联系电话：0731-87859708

传真：0731-87859699

邮政编码：410600

**二、承销团：**

（一）主承销商：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层

法定代表人：陈有安

联系人：周一红、傅建武、李禄、吴冲、边洋

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 2 层

联系电话：010-66568065、66568460

传真：010-66568704

邮政编码：100033

(二) 分销商：广州证券股份有限公司

住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、  
20 层

法定代表人：刘东

联系人：张宁、王雪

联系地址：广东省广州市珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中  
心 19 楼

联系电话：020-88836639

传真：020-88836634

邮政编码：510623

三、证券登记机构：

(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

法定代表人：刘成相

联系人：田鹏

联系电话：010-88170738

传真：010-66061875

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：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

**四、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司**

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

联系人：范刚强、李飞宾

联系地址：长沙市雨花区万家丽路二段 68 号华晨双帆大厦  
1504A 室

联系电话：0731-88787511

传真：0731-84285455

邮政编码：410007

**五、审计机构：华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：天津开发区广场东路 20 号滨海金融街 E7106 室

法定代表人：方文森

联系人：李文清

联系地址：北京市西城区百万庄大街 22 号院 2 号楼 5 层

联系电话：010-82278528

传真：010-82275992

邮政编码：100037

**六、发行人律师：湖南展航律师事务所**

住所：湖南省长沙市五一西路 153 号湖南供销大厦 30 楼

负责人：杜汉章

联系人：杜汉章、覃峰

联系电话：0731-84490198

传真：0731-84456208

邮政编码：410005

七、**债权代理人/监管银行：**上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行

营业场所：长沙市开福区芙蓉中路一段 478 号运达国际广场

负责人：李荣军

联系人：聂玮

联系电话：0731-82278550

传真：0731-82278555

邮政编码：410013

### 第十三节 备查文件目录

- 一、国家有关部门对本期债券发行的批文
- 二、2014 年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券募集说明书及其摘要
- 三、发行人三年连审的 2010 年、2011 年及 2012 年财务会计报告及发行人 2013 年审计报告
- 四、鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- 五、湖南展航律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- 六、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券账户监管协议

七、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券债权代理协议

八、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券持有人会议规则

(以下无正文)

---

(此页无正文，为《2014年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

2014年 5月 26日

