

2016 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摘要

发行人



宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

主承销商



财富证券有限责任公司
Fortune Securities Co., Ltd.

二〇一六年一月

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及其摘要，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及其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，确认本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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作出的任何决定，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中列明的信息和对本募集说明书作任何说

明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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：2016年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券（简称“16宁乡经开债”）。

（二）发行总额：人民币15亿元。

（三）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，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年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（四）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年末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。

（五）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

1. 通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

2. 通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（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中华人民共和国境内机构投资者（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）协议发行。

（七）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点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）。

（八）信用安排：本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（九）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AAA，发行人主体长期信用级别为 AA。

目 录

重要声明及提示	I
释 义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本次债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	11
第四条 认购与托管	15
第五条 债券发行网点	17
第六条 认购人承诺	18
第七条 债券本息兑付办法	20
第八条 发行人基本情况	21
第九条 发行人业务情况	23
第十条 发行人财务情况	36
第十一条 已发行尚未兑付的债券	38
第十二条 募集资金用途	39
第十三条 偿债保障措施	40
第十四条 风险揭示	46
第十五条 信用评级	51
第十六条 法律意见	53
第十七条 其他应说明的事项	55
第十八条 备查文件	56

释 义

发行人/本公司/公司	指	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
本期债券/本次债券	指	发行人发行的总额为人民币15亿元的“2016年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券”
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《2016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》
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《2016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摘要》
主承销商/簿记管理人	指	财富证券有限责任公司
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
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织
主承销协议	指	发行人与主承销商签署的《宁乡经济技

		术开发区建设投资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《宁乡经济技术开发区建设投资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所约定的各自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
长沙市政府	指	长沙市人民政府
县政府	指	宁乡县人民政府
宁乡经开区/园区	指	宁乡经济技术开发区
经开区管委会/管委会	指	宁乡经济技术开发区管理委员会
县财政局	指	宁乡县财政局
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
债券受托管理人	指	上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行
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 指 如无特别说明，指人民币元

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2015]3146号文件核准公开发行。

本期债券发行申报工作业经宁乡县人民政府《关于宁乡经济技术开发区建设投资有限公司发行公司债券的意见》（宁政函[2015]018号）和宁乡经济技术开发区管理委员会《关于同意宁乡经济技术开发区建设投资有限公司申请公开发行2015年度公司债券的批复》（宁开管函[2015] 029号）批准。

本期债券发行申报工作业经发行人董事会决议授权、批准。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

住所：湖南省宁乡县玉潭镇宁乡大道 88 号

法定代表人：张天日

经办人员：刘发蔚

办公地址：湖南省长沙宁乡经济技术开发区创业服务中心 10 楼

联系电话：0731-87859708

传真：0731-87859699

邮政编码：410600

二、担保人：中债信用增进投资股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 4 号金益大厦 5-7 层

法定代表人：谢多

经办人员：杜春伍

办公地址：北京市西城区金融大街 4 号金益大厦 5-7 层

联系电话：010-88007680

传真：010-88007690

邮政编码：100033

三、承销团

（一）主承销商

主承销商、簿记管理人：财富证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：蔡一兵

经办人员：王志鹏、宋一宁、戴聪玲、邢森杰、许亦珉、胡善国、胡郴、尹华波

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- 84779547

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

（二）分销商

1.华龙证券股份有限公司

住所：兰州市城关区东岗西路 638 号兰州财富中心 21 楼

法定代表人：李晓安

经办人员：张矛

办公地址：广东省深圳市深南大道 4009 号投资大厦 716

联系电话：0755-82893363

传真：0755-82912907

邮政编码：518048

2.川财证券有限责任公司

住所：四川省成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼

法定代表人：孟建军

经办人员：王海鹏

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1000 号恒生银行大厦 8 层 031 室

联系电话：0755-25332849

传真：0755-25332845

邮编：200210

四、审计机构：中审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

主任会计师：方文森

经办人员：李文清、黄庆林

办公地址：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

邮编：100037

五、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

法定代表人：王少波

经办人员：周潇、叶青

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

六、发行人律师：湖南启元律师事务所

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

负责人：丁少波

经办人员：张劲宇、李荣

办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

联系电话：0731-82953788

传真：0731-82953779

邮政编码：410007

七、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内金融大街 33 号通泰大厦

法定代表人：吕世蕴

经办人员：田鹏

办公地址：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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：聂燕

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

八、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：黄红元

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

九、募集资金监管银行

（一）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：李征

联系人：聂玮

联系电话：0731-82278550

传真：0731-82278555

邮政编码：410013

（二）华夏银行股份有限公司长沙分行

营业场所：湖南省长沙市五一大道 389 号华欧美大厦

负责人：于国庆

联系人：彭梦瑶

联系电话：0731-88909792

传真：0731-88909792

邮政编码：410001

十、偿债资金监管银行、债券受托管理人：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：李征

联系人：聂玮

联系电话：0731-82278550

传真：0731-82278555

邮政编码：410013

第三条 发行概要

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：**2016年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券（简称“16宁乡经开债”）。

三、**发行总额：**人民币15亿元。

四、**债券期限及利率：**本期债券为7年期固定利率债券，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年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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年末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。

六、**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，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、**债券形式及托管方式：**本期债券采用实名制记账式。

（一）通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

(二)通过上海证券交易所协议发行的债券在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中华人民共和国境内机构投资者（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）协议发行。

九、发行范围 and 对象：在承销团成员设置的发行网点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、发行期限：2个工作日，即自发行首日起至【2016】年【1】月【28】日。

十一、簿记建档日：【2016】年【1】月【26】日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2016】年【1】月【27】日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的【1】月【27】日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为【2016】年【1】月【27】日起至【2023】年【1】月【26】日止。

十五、付息日：【2017】年至【2023】年每年的【1】月【27】日为上一个计息年度的付息日。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。

十六、兑付日：【2019】年至【2023】年每年的【1】月【27】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。

十七、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十八、承销方式：承销团以余额包销方式进行承销。

十九、承销团成员：本期债券的主承销商为财富证券有限责任公司，分销商为华龙证券股份有限公司、川财证券有限责任公司。

二十、信用安排：本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十一、信用评级：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人主体长期信用级别为AA。

二十二、债券受托管理人：上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行。

二十三、募集资金监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行、华夏银行股份有限公司长沙分行。

二十四、偿债资金监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行。

二十五、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。

二十六、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。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2016年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点公开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的《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）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭加盖其公章的企业法人营业执照（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；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、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协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所协议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，凭加盖其公章的营业执照（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、本期债券通过承销团成员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协议发行的部分，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、认购人接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

二、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。

三、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场所上市或交易流通，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。

四、在本期债券的存续期限内，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转让承继无异议；

（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。

五、投资者同意上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行作为本期债券受托管理人，发行人、监管银行、受托管理人及相关方分别签订的《受托管理协议》、《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》等文件，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。

六、本期债券的受托管理人、监管银行依据有关法律、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。

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，以及在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所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2017】年至【2023】年每年的【1】月【27】日为上一个计息年度付息日（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年末每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为【2019】年至【2023】年每年的【1】月【27】日（如遇法定节假日或休息日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：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：张天日

注册资本：40,000万元

公司类型：国有独资有限责任公司

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司是宁乡经济技术开发区内园区建设、融资、管理和提供服务的重要平台。截至2014年12月31日，公司资产总额1,440,280.45万元，负债总额519,482.57万元，所有者权益总额为920,797.88万元，资产负债率为36.07%；2014年实现营业收入99,393.35万元，净利润27,602.86万元，近三年平均净利润为27,913.51万元。

二、股东情况

发行人是国有独资有限责任公司，出资人为宁乡经济技术开发区管理委员会，出资比例为100%。

三、组织结构

公司内设工程部、综合部、财务部、总工室、投融资部、资产经营部六个职能部门，具体组织结构如下：

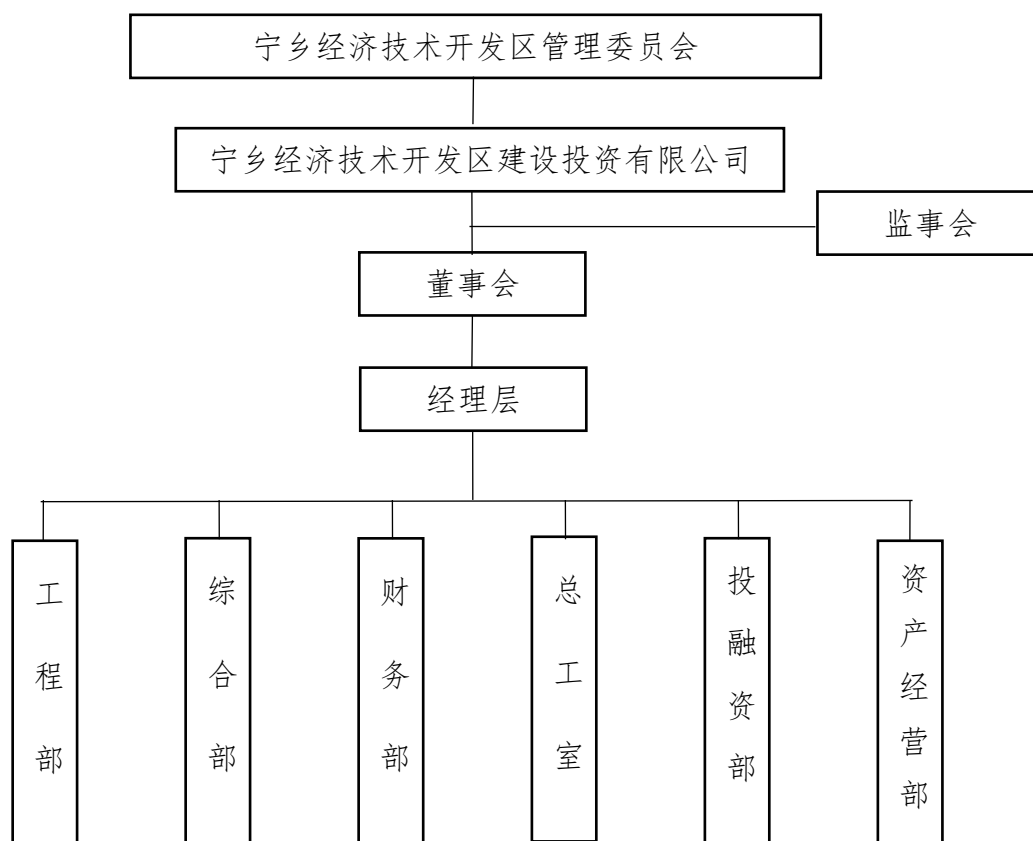


图 8-1 发行人组织结构图

四、发行人与子公司的投资关系

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人拥有控股子公司 1 家，具体情况如下：

表 8-1 发行人控股子公司情况一览表

企业名称	注册地址	持股比例	注册资本（万元）
长沙瑞达置业有限公司	宁乡经济技术开发区	100%	5,000

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是宁乡经济技术开发区内园区建设、融资、管理和服务的重要平台，主要从事宁乡经济技术开发区土地开发与整理、基础设施建设、保障性住房和安居工程建设等业务。

表9-1 2012年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发与整理	4.76	3.71	1.05	28.30
基础设施代建	1.20	-	1.20	100
安置房出售	0.4	0.25	0.15	60.00

表9-2 2013年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发与整理	5.40	4.67	0.73	15.63
基础设施代建	1.30	-	1.30	100
安置房出售	-	-	-	-

表9-3 2014年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发与整理	5.57	4.48	1.09	24.33
基础设施代建	3.96	3.77	0.19	5.04
安置房出售	0.37	0.32	0.05	15.63

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地开发与整理

在土地整理与开发业务方面，发行人接受政府委托对宁乡经开区范围内的土地进行整理开发，待土地开发整理完成后，再委托土地储备机构进行招拍挂出让，待土地使用权出让后，再由经开区财政局支

付价款，以弥补发行人的建设成本并保障其合理的利润。

在政府的鼓励和扶持下，发行人土地开发与整理业务发展迅速。发行人作为宁乡经济技术开发区资产经营和建设开发的实施主体，通过项目运作，盘活土地存量资产和闲置地产，取得了良好的经济效益。2012年-2014年，公司实际开发土地177.32万平方米，土地投资成本共12.88亿元。2012年、2013年和2014年获得土地开发收入47,645.53万元、53,982.59万元和55,721.61万元，随着地块开发与整理工程的顺利进行，预计2016年及以后发行人将持续实现土地开发收入。

（二）基础设施建设

在基础设施建设方面，发行人根据政府的统一部署，承担宁乡经济技术开发区的基础设施建设项目建设。由发行人负责项目报建、招投标、项目实施，在项目完成后由政府部门组织相关单位对项目进行竣工决算、验收，经开区财政局按照审定金额的一定比例支付价款，以弥补发行人的建设成本并保障其合理的利润。

近年来，公司承接了金洲大道、宁乡大道、三环东路、格力工程等基础设施建设工程。2012年-2014年，公司承建并完成的基础设施项目分别为21个、12个和11个，获得基础设施代建收入11,996.00万元、13,000.00万元和39,636.31万元，宁乡经济技术开发区规划面积60平方公里，目前已开发20平方公里，待开发面积较大，公司作为经开区基础设施项目投资的唯一主体，持续经营能力较强。

（三）保障性住房和安居工程建设

保障性住房和安居工程建设方面，发行人根据园区建设及入园企

业入住情况，建设相应的保障性住房或安置房，并通过出租、销售等方式获取相关收益。2012年，发行人共完成600户安置房和800套公租房建设。2013-2014年，完成旺宁新村一期440套房屋，已安排入住167户，二期五栋房屋主体已完工，共504套。另外江南小区安置房建设已经启动，部分安置房主体已经封顶。2012年和2014年公司实现安置房出售收入分别为3,974.41万元和3,680.97万元。随着宁乡经济技术开发区开发面积的扩大及入园企业的增加，公司安置房销售及出租收入将实现持续增长。

三、发行人所在行业现状与前景

（一）开发区建设行业的现状和前景

1. 我国开发区建设行业的现状和前景

开发区是指由国务院和省、自治区、直辖市人民政府批准在城市规划区内设立的经济技术开发区、保税区、高新技术产业开发区和国家旅游度假区等实行国家特定优惠政策的各类开发区。各类开发区的建设内容主要包括园区内基础设施建设、土地开发整理和园区相关配套服务。

根据开发区的规模和等级，可以分为国家级、省级、市级开发区等。根据中国开发区网的统计，截至2015年4月13日，国务院共计批准了218个国家级经济技术开发区，130个国家级高新技术产业开发区。从1984年国务院批准首个国家级经济技术开发区以来，国家级开发区已经成为地方经济主力军，并承担着促进地区经济结构和区域协调发展的重任。目前，园区建设内容除了传统的土地整理和基础设施

建设，还包括厂房租赁、企业孵化等园区配套服务。在国家政策的大力支持下，国家级经济技术开发区的带动效应将进一步凸显，传统的土地整理和基础设施建设业务将保持强劲的发展势头，新兴的科技孵化器和标准厂房租赁等业务将成为未来园区开发建设的重要组成部分，开发区建设行业面临着较好的发展前景。

2. 宁乡经济技术开发区的建设现状和前景

宁乡经济技术开发区是2002年11月由湖南省人民政府批准设立的省级开发区，2010年11月经国务院《国办函[2010]165》号文件批准，成功升格为国家级经济技术开发区。开发区位于国家级长株潭“环境友好型、资源节约型”综合配套改革试验区核心区——长沙大河西先导规划区，目前规划面积60平方公里。园区2003年成为原国家经贸委设立的“国家中小企业科技工业园”；2004年跻身“湖南省首届十大投资环境诚信安全区”；2007年成为湖南省唯一的“全国模范劳动关系和谐工业园区”；2008年成为湖南省首批“循环经济试点园区”；2009年成为全国唯一一家“中小企业信用体系建设示范园”；2010年成为中国食品工业示范园区，是湖南省“两型”建设试点园区。

发行人作为宁乡经济技术开发区管理委员会出资的国有独资公司，代表出资人行使园区开发、建设、投资职能，肩负着园区赋予的重点工程和重大项目的建设、运营和管理以及优良国有资产的监管运营、保值增值等重要职责，其业务涉及园区基础设施建设、土地开发与整理、保障性住房和安居工程建设等，具有一定的区域垄断性。

园区现已引进企业260多家，拥有规模企业160多家，其中高新技

术企业25家、中国名牌产品16个、中国驰名商标28个，基本形成了以“3+1”为主导的产业格局，即以香港华润饮料、加加集团、青岛啤酒、洽洽食品、小洋人乳业等为代表的食品产业，以中联重科、格力电器、楚天科技、飞翼股份、盛泓机械为代表的家电产业，以日本东洋铝业、松井新材料、中财化建、杉杉新材料、意大利马克菲尔新材料等为代表的新材料产业，以天宁热电、源山冷链物流、妙盛孵化港、德裕房产为代表的现代服务业。

其中食品产业是宁乡经济技术开发区的第一主导产业，主攻液态食品、休闲食品、肉类制品产业，目前已拥有规模食品企业超过30家，2014年食品产业产值突破150亿元，成为了湖南省影响较大、特色鲜明、辐射带动明显的食品加工基地。家电产业主攻家用电器、工程机械和再制造产业；新材料产业主攻绿色建材和新型储能材料；现代服务业主攻以现代物流为重点生产性服务业和以现代商住为重点的生活性服务业。

根据宁乡经济技术开发区财政局提供的数据，宁乡经济技术开发区2012年、2013年与2014年现实GDP分别为185.28亿元、225.24亿元和260.34亿元；实现财政总收入21.27亿元、25.02亿元和29.68亿元；地方一般财政预算收入分别为11.90亿元、14.90亿和19.66亿元。近三年宁乡经济技术开发区的GDP、财政总收入和地方一般预算收入保持快速增长，财政实力得到进一步增强。

立足国家级崭新发展平台，宁乡经济技术开发区将以全面创建“两型”示范园区为指针，以“五年五十亿，跻身五十强”、“三年三大

步，产值过千亿”为远期和近期目标，着力构建“一园六化”（即生态立园，实现平台高端化、产业差异化、招商立体化、融资多元化、人才市场化、公司现代化）。打造开放度高、竞争力强、生态优美、环境和谐、经济发展、科技创新的现代工业新城，力争实现挺进国家级开发区五十强的战略目标。真正打造“森林里的工业新城，创业者的幸福家园”。

（二）基础设施建设行业的现状和前景

1.我国基础设施建设行业的现状和前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%-2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

预计未来10-20年间，我国的城市化将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市建设及相关城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。因此，城市基础设施建设行业在城市化进程中将承担更多的建设任务、面临更大的发展空间。

2.宁乡经济技术开发区基础设施建设现状及前景

根据《宁乡县国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十一五”期间，宁乡县城市建成区面积达32平方公里，人口达31万；两

岸三洲开发大势已成，建成沿江风光带3.2公里；新建城区道路45公里、改造城区干道20公里，主干道绿化及次干道、庭院延伸全面启动，四大广场扮靓城市，完成了污水处理厂建设及自来水厂扩建；农村基础设施不断改善；投入交通建设资金33.42亿元，新建和改造县乡公路920公里、村道3,000公里，宁灰、灰黄等干线公路相继建成和改造；投入水利建设资金13亿元，完成3座大中型水库和13座小型水库处险加固，新建珍洲坝等河坝4座，完成渠道护砌760公里，解决安全饮水30万人；以灰汤、花明楼和关山为重点的城乡一体化试点深入推进，新集镇、新村庄初现雏形，新机制、新模式初显成效。

根据《湖南宁乡经济开发区“十二五”规划纲要》，“十二五”期间，宁乡经济技术开发区将利用长石铁路复线、城际铁路和金洲大道西延等重大跨区域基础设施建设契机，积极争取上级支持，多方筹措资金，尽快打通和周边的交通联系；建设跨浏水的蓝月桥将使车站路与金洲大道直接接通，进一步拉近园区与长沙的距离；建设好一环东路并连接浏水大桥，将使园区与省道线相连，园区将从另外一个方向与株洲、湘潭共建两型社会；建设好城双快速干线、永佳路、蓝月谷路、茶亭寺路等园区主次干道，为园区向北扩展奠定基础。随着宁乡经济技术开发区的快速发展，其基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

（三）土地开发与整理行业的现状和前景

1.我国土地开发与整理行业的现状和前景

土地开发与整理是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目

标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。土地开发与整理能够有效解决城市化进程中所面临的土地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地整理与开发是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点、充分发挥城市的经济聚集效益。

总体来看，土地开发与整理业务是需求稳定、风险较低和较高收益的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发与整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

2.宁乡经济技术开发区土地开发与整理的现状和前景

按照宁乡县的经济社会发展需要及宁乡县城市总体规划要求，公司在宁乡经开区范围内进行土地开发整理，主要对经开区范围内集体土地征收、拆迁，对经开区旧城改造土地实施成片整理、土地平整等，公司该项业务在经开区范围内具有垄断性。2012-2014年，公司实际开发土地177.32万平方米，土地投资成本共12.88亿元。近三年，土地开发收入分别为4.76亿元、5.40亿元和5.57亿元。

宁乡经开区目前建成面积20平方公里，根据园区“十二五”规划及宁规纪（2011）43号批复，经开区范围将扩至60平方公里，合计6,000,300平方米，具体范围为：东到浏水河下游河畔，西与益阳接壤，

北到双江口镇电前山-茅山坝-清水塘附近,南至城郊医院以南浏水河;远期规划面积为150平方公里。

整体看,公司未来待开发的土地规模较大,公司该项业务发展可持续性较强,未来,随着园区经济的高速增长,园区土地开发与整理行业面临着较好的发展前景。

(四) 保障性住房建设行业的现状和前景

1.我国保障性住房建设行业的现状和前景

2007年8月,国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24号)文以来,我国的住房保障建设取得了重大进展。

加快保障性住房建设对城镇住房供给结构调整、城镇固定资产投资增加、经济增长都产生积极影响。目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造,保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

未来五年,中国计划新建保障性住房3,600万套,保障性住房覆盖率可达20%。2011年开工建设的1,000万套和“十二五”期间建设3,600万套保障性住房用地,将做到应保尽保,通过保障性住房安居工程,使中国1,500万户居民住房条件得到有效改善,我国住房保障工作进入新的历史阶段。

2. 宁乡县保障性住房建设行业的现状和发展趋势

“十一五”期间,宁乡县农村五保户危房改造全面完成,建成廉租

房5.2万平方米，经济适用房6.8万平方米。

根据《宁乡县国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十二五”期间，宁乡县将积极引导住房消费，推动保障性住房建设，构建保障性住房体系；实现保障性安居率达98%以上；加大财税等政策支持，积极向上争取政策和资金，建立健全廉租房制度，改进和规范经济适用房制度，加大城市棚户区 and 国有工矿（林）区棚户区改造，加快保障性住房建设，解决城市无房户和农村危房户的住房问题；加大保障性住房土地供应量，协调各种力量全力支持保障性住房建设；结合老城区改造，重点开发普通商品住房，稳步提高供给能力，满足群众的居住需求。

（五）发行人行业地位及竞争优势

1.发行人的行业地位

宁乡经济技术开发区是2002年11月由湖南省人民政府批准设立的省级开发区，2010年11月经国务院《国办函[2010]165》号文件批准，成功升格为国家级经济开发区。开发区位于国家级长株潭“环境友好型、资源节约型”综合配套改革试验区核心区——长沙大河西先导规划区，目前规划面积60平方公里。园区2003年成为原国家经贸委设立的“国家中小企业科技工业园”；2004年跻身“湖南省首届十大投资环境诚信安全区”；2007年成为湖南省唯一的“全国模范劳动关系和谐工业园区”；2008年成为湖南省首批“循环经济试点园区”；2009年成为全国唯一一家“中小企业信用体系建设示范园”；2010年成为中国食品工业示范园区，是湖南省“两型”建设试点园区。

发行人作为宁乡经济技术开发区管理委员会出资的国有独资公司，代表出资人行使园区开发、建设、投资职能，肩负着园区赋予的重点工程和重大项目的建设、运营和管理以及优良国有资产的监管运营、保值增值等重要职责，其业务涉及园区基础设施建设、土地开发与整理、保障性住房和安居工程建设等，具有一定的区域垄断性。

2.发行人的竞争优势

（1）优越的区位条件

宁乡地处湘中东北部、湖南“五区一廊”金三角地带，是长沙通往湘中、湘北之要冲，同时也处于长（沙）株（洲）（湘）潭金三角、武陵源、洞庭湖三大旅游圈连接地带，是省会长沙的西大门；县城距长沙黄花国际机场60公里，石长铁路、长常高速公路、319国道横贯东西，洛湛铁路连通南北，1810、1816、1823、1824四条省道贯穿县境，构成了宁乡四通八达的交通网络，具有良好的区位优势 and 便捷的交通条件。

（2）丰富的项目经验

发行人作为宁乡经济技术开发区开发、建设、投资的市场主体，一直承担着园区内基础设施建设、土地开发与整理、保障性住房和安居工程建设等职责，是园区开发建设的主力军。近年来，发行人完成了宁乡经济技术开发区多项基础设施工程项目。在经营过程中，对所投资项目加强管理，加大市场化运作力度，对基础设施存量资源进行项目市场化开发，各项举措均取得了良好的效果，积累了丰富的工程项目运作经验，为公司发展提供了坚实基础。

（3）强大的政府支持

发行人作为宁乡经济技术开发区管理委员会出资的国有独资公司，代表出资人行使园区开发、建设、投资职能，得到了长沙市政府、宁乡县政府和宁乡经济技术开发区管理委员会的大力支持。公司的运作已成为园区运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其园区资源经营的主体角色，县域经济可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。2012年、2013年和2014年，发行人分别获得政府补助资金12,887.75万元、18,000.00万元和21,060.00万元。

四、发行人未来的发展规划

公司将始终坚持园区“科技兴园、产业强园、和谐促园”战略指导，以“五年五十亿，跻身五十强”为总体目标，按照“依托长沙，呼应益阳，北拓西联，提质内核”发展战略，奋力推进大规划、大投入、大配套的现代园区大格局。

公司将通过市场化运作，综合运用土地资产、地域空间和其他经济要素，通过积极经营区域内存量资产、多渠道融资等方式为园区建设筹措资金，实现资源效益最大化，促进园区经济持续快速健康发展。公司将进一步加强土地的市场化运作研究，通过基础设施的建设、引导、开发，实现周边土地增值；公司将充分利用园区行政资源、产业资源优势，在业务拓展层面进行多元化扩展，并将逐步推进污水处理、加油加气、工业水厂等特许经营权项目，利用PPP模式，探索对园区优质资源的市场化经营渠道和路径，不断增强持续发展能力，巩固和

提升公司在园区基础设施建设和土地开发与整理行业中的垄断地位。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2012年-2014年经审计的合并财务报告。中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2012至2014年的合并财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（CHW证审字[2015]0089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、发行人主要财务数据和财务指标

发行人2012年末/度-2014年末/度的主要财务数据以及资产负债表、利润表、现金流量表如下所示：

表 10-1 发行人 2012 年-2014 年主要财务数据

单位：万元

项 目	2014 年末/度	2013 年末/度	2012 年末/度
资产总计	1,440,280.45	1,200,696.37	811,962.84
其中：流动资产	1,268,007.41	993,837.91	732,652.03
负债合计	519,482.57	335,501.34	236,384.21
其中：流动负债	187,591.96	179,929.73	160,282.65
所有者权益合计	920,797.88	865,195.02	575,578.63
营业总收入	99,393.35	67,338.48	63,771.04
营业毛利	13,624.77	20,397.10	23,961.28
净利润	27,602.86	29,023.75	27,113.91
经营活动产生的现金流入	646,668.92	144,439.18	161,179.17
经营活动产生的现金流量净额	5,673.83	9,247.81	5,922.80

投资活动产生的现金流量净额	-70,538.49	-125,426.20	-11,916.87
筹资活动产生的现金流量净额	102,893.74	109,660.24	26,445.29
现金及现金等价物净增加额	38,029.07	-6,518.14	20,451.22

表 10-2 发行人 2012 年-2014 年主要财务指标

项 目	2014 年末/度	2013 年末/度	2012 年末/度
流动比率（倍）	6.76	5.52	4.57
速动比率（倍）	1.21	0.40	0.48
资产负债率（%）	36.07	27.94	29.11
应收账款周转率（次/年）	3.29	6.38	143.72
存货周转率（次/年）	0.09	0.06	0.06
总资产周转率（次/年）	0.08	0.07	0.08
营业毛利率（%）	13.71	30.29	37.57
净资产收益率（%）	3.00	3.35	4.71
总资产收益率（%）	1.92	2.42	3.34

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=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业总成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额
- 7、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益合计
- 9、总资产收益率=净利润/总资产
- 10、2012年应收账款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额以2012年末金额代替

第十一条 已发行尚未兑付的债券

发行人及其下属子公司已公开发行人尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品情况如下:

2014年4月18日,发行人公开发行人民币12亿元的“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宁经开债”),发行期限为7年,利率为8.2%,目前处于债券存续期。

2015年11月18日,发行人公开发行人民币8亿元的“宁乡经济技术开发区建设投资有限公司2015年度第一期中期票据”(简称“15宁经开MTN001”),发行期限为5年,利率为5.1%,目前处于债券存续期。

截至2014年12月31日,发行人有未偿还的信托借款63,000.00万元,具体如下表11-1:

表11-1 截至2014年12月31日发行人信托贷款明细

信托产品	金额(万元)	合同利率(%)	合同期限
湖南省信托	18,000	11.3	2013.11.21-2015.11.20
湖南省信托—长沙银行	10,000	13.5	2012.12.31-2015.12.31
粤财信托—浦发银行	10,000	7.8	2013.03.19-2015.03.18
新华信托—浦发银行	25,000	7.5	2014.03.07-2017.03.27

除此之外,发行人及其控股子公司无已发行未兑付的公司债券、中期票据或短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况,无代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、本次债券募集资金总额及用途

本期债券募集资金 15 亿元，其中募集资金 14 亿元用于宁乡经济技术开发区家电产业创新示范园一期建设项目等 2 个项目建设工程，1 亿元用于补充营运资金。募集资金使用分配情况见表 12-1。

表 12-1 募集资金使用分配表

序号	项目名称	总投资规模 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	募集资金占总 投资比例(%)
1	宁乡经济技术开发区家电产业创新示范园一期建设项目	161,946.37	112,000.00	69.16
2	宁乡经济技术开发区玉屏山产业城项目	42,095.61	28,000.00	66.52
3	补充营运资金	-	10,000.00	-
	合计	204,041.98	150,000.00	-

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券的偿债计划

（一）偿债计划概况

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年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。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。

（二）偿债保证的制度性安排

1.设置偿债资金专项账户

发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行为本期债券偿债资金监管银行，并与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。

2.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。

3.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。

4.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》，并与上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行、华夏银行股份有限公司长沙分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，各行分别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。

5.聘请债券受托管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，与上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行签订了本期债券《受托管理协议》，聘请该公司为本期债券受托管理人，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。

6.设置了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益

为保护债券持有人的利益，本期债券《受托管理协议》对违约事项及处理措施进行了约定，并制定了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益。

二、本期债券的偿债保障措施

(一)本期债券募投项目良好的经济效益是本期债券按时偿付的重要保障

本期债券募集资金投资项目宁乡经济技术开发区家电产业创新示范园一期建设与宁乡经济技术开发区玉屏山产业城项目具备良好的社会效益与经济效益，根据可行性研究报告测算，宁乡经济技术开发区家电产业创新示范园一期建设项目在本期债券存续期内预计收入合计164,509.54万元。宁乡经济技术开发区玉屏山产业城项目在本期债券存续期内预计收入合计63,244.23万元。

总体来看，本期债券两个募投项目在债券存续期内预计总收入为227,753.77 万元，运营总成本为 28,633.39 万元，用于偿债的净现金流量合计为 199,120.38 万元，总收入已能有效覆盖本期债券本息。

（二）发行人较强的经营实力和良好的利润水平是本期债券按时偿付的坚实基础

发行人作为宁乡经济技术开发区内资产规模最大、实力最强的国有独资公司，是宁乡经济技术开发区内基础设施建设、土地开发与整理经营的核心主体，其业务具有一定的垄断性。截至2014年12月31日，公司资产总额1,440,280.45万元，负债总额519,482.57万元，所有者权益总额为920,797.88万元，资产负债率为36.07%；2014年实现营业收入99,393.35万元，净利润27,602.86万元，近三年平均净利润为27,913.51万元。发行人资产规模逐年增加，资产负债率较低，长期偿债能力优良。发行人良好的财务状况是本期债券偿付的基础。

（三）发行人大量可变现资产是本期债券按时偿付的重要补充来源

发行人资产优良，且随着宁乡县人民政府与宁乡经开区管委会对发行人支持力度不断加大以及发行人自身持续稳健经营，发行人资产规模保持较快增长。发行人资产具有较高的流动性，截至2014年12月31日，流动资产占总资产比例高达88.04%，其主要由存货和应收款项等部分组成。

发行人存货主要为经开区内优质的土地资产，其账面价值达68.58亿元，且均已办理相关权证，权属清晰。截至目前，发行人土地资产大部分均已抵押，随着贷款在债券存续期内陆续到期，抵押的土地资产也将陆续释放。近年来经开区经济持续快速发展，土地市场需求保持持续旺盛态势，土地价格稳中有升，土地资产变现能力较强。

若本期债券兑付出现资金周转困难时，发行人将及时安排土地资产进行解押变现，用于保障本期债券的兑付。

（四）发行人优良的资信为本期债券按时偿付提供了进一步的支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道，融资能力较强。截至 2014 年底，公司共获得银行授信 32.41 亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

（五）担保人提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中债信用增进投资股份有限公司主体信用等级连续四年保持在 AAA 级水平。截至 2014 年 12 月 31 日，中债信用增进投资股份有限公司资产总计 1,184,629.72 万元，所有者权益合计 724,312.17 万元。若公司不能按期足额偿付本期债券本息时，中债信用增进有足够的资金实力履行清偿责任，从而为偿还本期债券本息提供保障。

三、宁乡经开区不断增长的经济实力是本期债券按期偿付的坚强后盾

宁乡经济技术开发区 2012-2014 年 GDP 分别为 185.28 亿元、225.24 亿元和 260.34 亿元；地区综合财力分别为 21.27 亿元、25.02

亿元和 29.68 亿元；地方一般财政预算收入分别为 11.90 亿元、14.90 亿和 19.66 亿元。近三年宁乡经济技术开发区综合财力和地方一般预算收入保持快速增长，财政实力得到进一步增强，为宁乡经济技术开发区的发展提供了有利的保障。

四、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时债券募集资金投资项目社会效益和经济效益良好，发行人资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高、短期和长期偿债能力强。近年宁乡县及宁乡经济技术开发区经济保持较快增长、综合实力逐年增强，政府在资产注入、财政扶持等方面给予发行人持续稳定的支持。因此发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）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。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）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。

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，未来项目经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设，保障投资项目的正常运作，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。为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将从本期债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。

（三）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。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。主承销商和其他承销商也将推进本期债券的交易。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与发行人行业相关的风险与对策

（一）政策性风险

国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人所在行

业的市场环境，对发行人的经营活动和经营业绩产生不利影响。

对策：发行人将积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（二）产业政策风险

国家关于基础设施建设、土地开发与整理等政策变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动与盈利能力。其次，地方政府支持力度对发行人的经营稳定性将会产生显著的影响。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和研判政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时，发行人将根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。发行人也将密切关注政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低产业政策风险对公司经营带来的不确定性影响。

（三）经济周期风险

发行人的园区基础设施建设、土地开发与整理等业务取得的收益与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施建设和土地开发与整理等业务需求可能同时减少，从而

对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：随着宁乡县人民政府对国家级宁乡经济技术开发区的大力支持，以及园区食品产业、电器产业等核心产业群的高速扩张，宁乡经济技术开发区经济预期将得到更加快速的发展。园区基础设施建设、土地开发与整理等方面的需求也将日益增长，发行人的业务规模和盈利水平将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升各项业务的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现可持续发展。

三、与投资项目相关的风险及对策

本期债券募集资金拟投入的固定投资项目投资规模大、工期长，如果在工程建设期间出现原材料价格上涨、各种费率或贷款利率提高、工程方案变动致使拆迁工程量增加、遇到不可抗拒的自然灾害等重大问题，则可能导致项目实际投资额超出预算、项目施工期被延长，从而对项目实施产生不利影响。

对策：发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设中可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑了项目可行性的各方面因素。另外，在项目的实施和运作过程中，发行人将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本；在项目管理上，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工

程如期建成投入使用。

四、与发行人有关的风险与对策

（一）公司建设项目投资规模较大，存在一定的融资压力

对策：公司作为宁乡经开区基础设施建设和土地开发整理的唯一主体，伴随着园区的快速发展，公司在建、拟建项目较多，投资规模较大，公司将科学合理规划，对园区进行滚动开发，提升运营能力，加快周转速度，尽可能减轻融资压力。

（二）公司存货占比高，存货以土地资产为主，且大部分土地用于抵押，整体资产流动性偏弱，其他应收款对公司资金形成一定的占用，整体资产流动性和资产质量偏弱

对策：公司土地资产抵押占比较大，但均抵押期限较短，在债券存续期内将陆续进行解押释放，能有效提高其资产流动性。公司其他应收款主要为应收宁乡县政府及下属机构相关款项，对此，当地政府已出具相关兑付的说明，安排切实可行的偿还计划，到期无法偿还的可能性极小。

第十五条 信用评级

根据联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对本期债券发行主体及债券进行综合评估，本期债券信用等级为AAA级，发行人长期信用等级为AA级。

一、评级观点

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司（以下简称“公司”）是宁乡经济技术开发区（以下简称“宁乡经开区”）区域内基础设施代建和土地开发业务的唯一主体。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级，反映了其在政府支持、业务垄断以及项目储备充足等方面所具有的显著优势。同时联合资信也关注到，公司资产流动性偏弱、土地抵押比率高、往来款对资金形成一定占用等因素对公司信用水平所带来的不利影响。未来随着宁乡经开区开发进度的逐步推进和招商引资企业不断增多，公司整体收入水平有望得到提升；经开区不断增强的财政实力及其对公司持续的支持也有助于支撑公司的整体偿债能力。联合资信对公司的评级展望为稳定。

公司2016年拟发行15亿元企业债券，本期债券设置提前还本条款，有效降低了本金集中偿付压力；募投项目收益对本期债券的还本付息提供了一定保障；本期债券由中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债增进”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，中债增进担保实力极强，显著提升了本期债券的安全性。基于对公司主体长期信用状况、本期债券偿还能力及担保方担保实力的综合评估，联合资信认为，公司本期债券到期不能偿还的风险极低，安全

性极高。

第十六条 法律意见

本期债券发行人律师湖南启元律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

1. 发行人本次发行已经根据《公司法》和《公司章程》等有关规定合法、有效地获得目前阶段所需的各项批准与授权，相关决定内容合法有效。

2. 发行人系有效存续的有限责任公司，不存在根据《公司法》等法律、行政法规以及《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。

3. 发行人本次发行具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《有关事项的通知》和《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，并具备本次发行的条件。

4. 发行人设立程序、资格、条件、方式符合当时有效的法律法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准。

5. 发行人的业务、资产、机构、财务独立于关联方，具有面向市场自主经营的能力。

6. 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。

7. 发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍。

8. 发行人或其控股子公司对合法拥有土地使用权和房屋所有权，不存在产权纠纷。

9. 发行人为本次债券发行签署的协议及规则符合法律、行政法规的有关规定。

10. 发行人所享受的政府财政补助、奖励、财政补助合法、合规、真实、有效。发行人近三年内依法纳税，不存在重大税务违法被税务部门处罚的情形。

11. 发行人生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，并经有权部门出具了意见；发行人最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

12. 本次债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，符合《证券法》、《债券条例》、《有关事项的通知》和《债券管理通知》等国家关于固定资产投资项目资本金制度的有关规定。

13. 《募集说明书》及其摘要所引用的《法律意见书》的内容已经本所审阅，《募集说明书》对《法律意见书》内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

综上所述，发行人具备有关法律、法规及其他规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件；本次发行已经合法、有效地获得必要的批准与授权。

第十七条 其他应说明的事项

一、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、税务说明

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收由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的核准文件
- （二）发行人关于本次债券发行的募集说明书及其摘要
- （三）发行人 2012 年-2014 年经审计的财务报告
- （四）联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）湖南启元律师事务所出具的法律意见书
- （六）债券受托管理协议
- （七）债券持有人会议规则

二、查询方式

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

住所：湖南省宁乡县玉潭镇宁乡大道 88 号

法定代表人：张天日

经办人员：刘发蔚

办公地址：湖南长沙宁乡经济技术开发区创业服务中心 10 楼

联系电话：0731-87859708

传真：0731-87859699

邮政编码：410600

财富证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：蔡一兵

联系人：向汝婷、刘桃香

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：0731-88954790

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

如对本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。

（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央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2016 年宁乡经济技术开发区建设投资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	▲财富证券有限责任公司	主承销商	债券融资部	湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼	向汝婷 刘桃香	0731-88954790
2	华龙证券股份有限公司	分销商	固定收益证券总部	广东省深圳市深南大道 4009 号投资大厦 7 楼	张矛	0755-82893363
3	川财证券有限责任公司	分销商	投行业务支持部	上海市浦东新区陆家嘴环路 1000 号恒生银行大厦 8 层 031 室	王海鹏	0755-25332849