

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

发行人



宁乡经开建投
NINGXIANG CONSTRUCTION INVESTMENT

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	30
第十条 发行人财务情况	46
第十一条 已发行尚未兑付的债券	77
第十二条 募集资金用途	78
第十三条 偿债保障措施	85
第十四条 风险揭示	97
第十五条 信用评级	102
第十六条 法律意见	106
第十七条 其他应说明的事项	108
第十八条 备查文件	109

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）。

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前身为宁乡科技工业园建设投资开发有限公司，成立于2001年2月22日，系依据宁乡县人民政府《关于成立“宁乡科技工业园建设投资开发有限公司”的通知》（宁政函[2000]36号），由宁乡科技工业园管理委员会（宁乡经济技术开发区管理委员会前身）出资设立的国有独资有限责任公司，重点负责宁乡经济技术开发区内园区资源的开发、建设、管理及运营，主导区域内基础设施建设，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。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（涉及许可审批的经营项目，凭许可证或审批文件方可经营）。

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、历史沿革

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司前身为宁乡科技工业园建设投资开发有限公司，成立于2001年2月22日，系依据宁乡县人民政府《关于成立“宁乡科技工业园建设投资开发有限公司”的通知》（宁政函[2000]36号），由宁乡科技工业园管理委员会（宁乡经济技术开发区管理委员会前身）出资设立的国有独资有限责任公司，注册资本1,000万元。本次出资经长沙乐为有限责任会计师事务所出具的“乐为验字（2001）第12号”验资报告予以验证。

2003年2月24日，公司更名为宁乡经济技术开发区建设投资有限公司。

2004年6月14日，公司更名为宁乡兴宁建设投资有限公司。

2005年11月19日，公司更名为宁乡经济技术开发区建设投资有限公司。

2006年6月2日，公司更名为宁乡经济开发区建设投资有限公司，并增加注册资本至2,000万元。本资出资经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的“湘鹏程验字（2006）第5020号”验资报告予以验证。

2009年3月30日，公司增加注册资本至5,000万元。本资出资经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的“湘鹏程验字（2009）第0037号”验资报告予以验证。

2011年1月18日，公司增加注册资本至12,000万元。本次出资经湖南金信达会计师事务所有限公司出具的“湘金信达验字（2011）第5007号”验资报告予以验证。

2013年5月3日，公司更名为宁乡经济技术开发区建设投资有限公司。

2014年11月28日，公司增加注册资本至40,000万元。本次出资经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的“湘鹏程验字（2014）第0012号”验资报告予以验证。

三、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%。

四、公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理

根据《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司章程》，公司是根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，由宁乡经济技术开发区管理委员会出资设立的国有独资公司。公司的法人治理结构为董事会、监事会和经理层。

根据《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司章程》，公司不设立股东会，由宁乡经济技术开发区管理委员会行使股东职权。股东享有如下权利：

1. 了解公司经营状况和财务状况；
2. 委派董事会成员或监事；
3. 决定公司的经营方针和投资计划；
4. 审议批准董事会的报告；
5. 审议批准监事会的报告；

6. 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
7. 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
8. 修改公司章程。

根据《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司章程》，公司设董事会，成员为5人，其中职工董事1人，由公司职工代表大会选举产生。董事会行使下列职权：

1. 决定公司的经营计划和投资方案；
2. 制订公司的年度财务方案、决算方案；
3. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
4. 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
5. 决定公司内部管理机构的设置；
6. 聘任或者解聘公司经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；
7. 制订公司的基本管理制度。

根据《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司章程》，公司设监事会，监事5名，由出资人委派3名，职工监事2名，由公司职工代表大会选举产生。监事行使以下职权：

1. 检查公司财务；
2. 对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
3. 当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正；
4. 公司章程规定的其他职权。

根据《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司章程》，公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
3. 拟订公司内部管理机构设置方案；
4. 拟订公司的基本管理制度；
5. 制定公司的具体规章；
6. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
7. 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；
8. 董事会授予的其他职权。

（二）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：

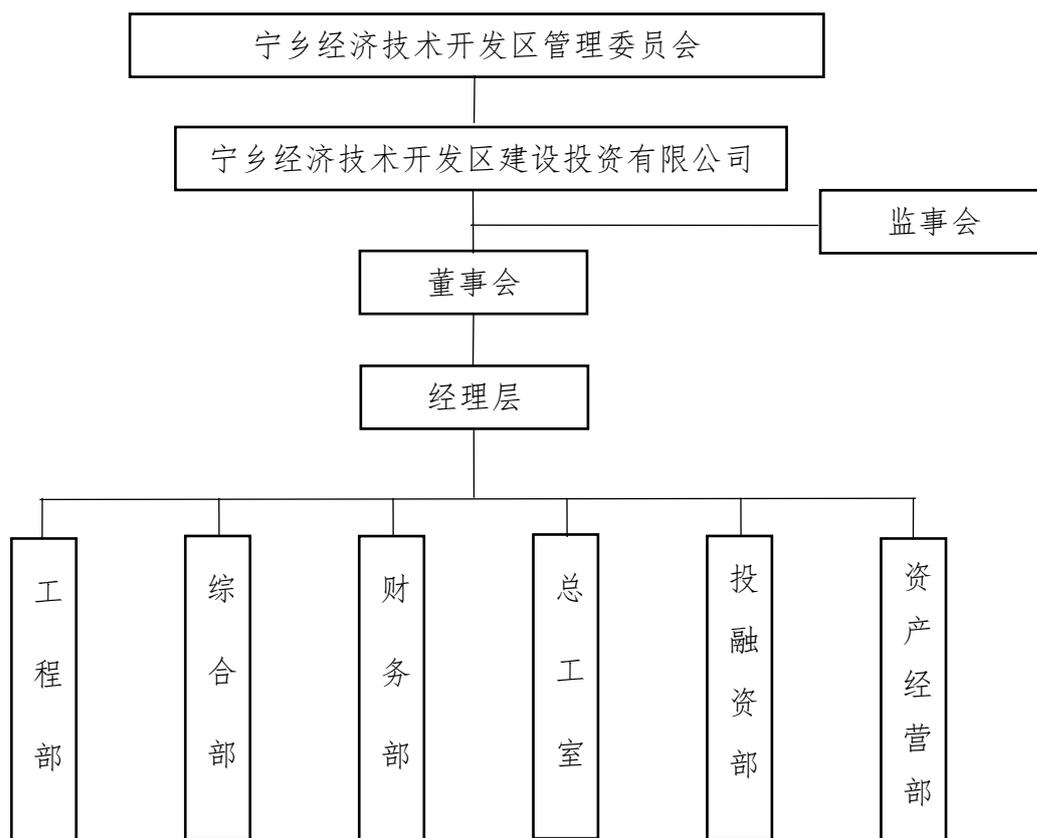


图 8-1 发行人组织结构图

五、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

（一）长沙瑞达置业有限公司

长沙瑞达置业有限公司成立于 2006 年 5 月，注册资本 5,000 万元。该公司经营范围为：房地产开发、物业管理、商业贸易、园林绿化、广告经营。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司资产总计 52,565.05 万元，所有者权益

合计39,948.50万元，2014年，公司实现营业收入3,680.97万元，利润总额-112.92万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

张天日先生，1973年5月出生，中共党员，研究生学历，机械工程师，现任宁乡经济技术开发区建设投资有限公司董事长。张天日先生先后在宁乡县石油化工总厂、宁乡县轻工业总公司、宁乡城市建设投资开发有限公司、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司工作，并历任宁乡城市建设投资开发有限公司办公室主任、副总经理，宁乡经济技术开发区建设投资有限公司副总经理、董事长。

林海军先生，1977年1月出生，中共党员，本科学历，建筑工程师、国家一级注册建造师（房建）、国家一级注册建造师（市政）、全国招标师，现任宁乡经济技术开发区建设投资有限公司董事兼总经理。林海军先生历任宁乡经开区规划建设局综合科科长；宁乡经济开发区建设投资有限公司工程部部长；宁乡经济开发区建设投资有限公司副总经理、总经理。

刘发蔚先生，1981年出生，中共党员，研究生学历，会计师，现任宁乡经济技术开发区建设投资有限公司董事兼投融资部部长。刘发蔚先生先后在泰康人寿保险集团，昆明铁路局磷业工贸公司，北京奥组委、宁乡经开区财政局、宁乡农创园公司任职。

翟峥先生，1985年出生，本科学历，现任宁乡经济技术开发区建设投资有限公司职工董事。翟峥先生先后在山东盛大科技股份有限

公司、三一重工股份有限公司、湘财证券有限责任公司任职。

吴丽宋女士，1983年出生，本科学历，现任宁乡经济技术开发区建设投资有限公司董事。吴丽宋女士先后在湖南华佳置业有限公司、长沙中博房地产开发有限公司、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司任职。

（二）监事

袁继平先生，1969年出生，中共党员，本科学历，现任宁乡经济技术开发区管理委员会财政局预算国库处处长兼宁乡经济技术开发区建设投资有限公司监事会主席。袁继平先生先后在宁乡县畜牧水产局、宁乡县财政局、宁乡经开区管委会财政局任职。

钟波先生，1980年出生，中共党员，本科学历，现任宁乡经济技术开发区管理委员会纪检监察室审计处处长兼宁乡经济技术开发区建设投资有限公司监事。钟波先生先后在宁乡县环卫局、宁乡县城管局、宁乡县安监局、宁乡经开区管委会纪检监察室任职。

卢颀先生，1985年出生，中共党员，研究生学历，现任宁乡经济技术开发区管理委员会纪检监察室综合处处长兼宁乡经济技术开发区建设投资有限公司监事。卢颀先生先后在步步高商业连锁有限公司、上海影响力企业管理策划有限公司、宁乡经开区建设投资有限公司综合部、宁乡经开区管委会纪检监察室任职。

李兆春女士，1985年出生，研究生学历，现任宁乡经济技术开发区建设投资有限公司职工监事。李兆春女士历任湘潭广播电视大学教师、湘潭大学职业技术学院教师、湖南三德科技发展有限公司助理

会计、长沙三德置业有限公司主管会计、宁乡经开区财政局科员、委派会计处会计。

唐真真女士，1987年出生，本科学历，现任宁乡经济技术开发区建设投资有限公司职工监事。唐真真女士先后在恒大地产物业部、宁乡县城乡规划局、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司综合部任职。

（三）高级管理人员

林海军先生，详见董事会成员介绍。

欧丽珍女士，1966年11月出生，中共党员，本科学历，会计师，现任宁乡经济技术开发区建设投资有限公司财务总监。欧丽珍女士历任宁乡县坝塘区肉食站助理会计、宁乡花名食品公司主办会计、宁乡玉潭镇文化超市指挥部主办会计、宁乡经开区管理委员会财政局委派会计处处长、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司财务中心主任、财务总监。

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。我国各类开发区的设立，是特区成功经验的推广和放大，旨在利用划定城市的小块区域，集中力量建设完善的基础设施，创建符合国际水准的投资环境，通过吸收利用外资，形成以高新技术产业为主的现代工业结构，成为所在城市及周围地区发展对外经济贸易的重点区域。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。其中，国家级开发区以其对城市经济巨大的带动效应和辐射效应，

已经成为所在地最主要的经济增长点，并成为国家一系列区域发展规划和战略布局的重要平台载体，成为着力打造城市圈和经济带的重要支撑点，有力地推动了国家区域发展规划和战略布局的实施。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个国家经济技术开发区，130个国家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，城市已成为我国经济发展的重要载体，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。

城市基础设施建设行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重要任务，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。根据国家统计局发布的《2014年国民经济和社会发展统计公报》，截至2014年末，全国总人口已达13.67亿人，城镇人口达到7.49亿人，城镇化率达到54.77%。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到2020年，全国总人口预计将达到14.50亿人，城镇人口达到8.10-8.40亿人，城镇化率达到56%-58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到70%以上，城镇总人口将超过10亿人，成为一个高度城镇化的国家。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中指出：“完善城市化布局和形态，按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展。科学规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水

等基础设施一体化建设和网络化发展。”

2012年，党的十八大将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量。伴随着经济稳定发展以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

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。

“十二五”期间，宁乡县将以现代中等宜居山水洲城为定位，全力争取区划上融入长沙、区域上对接长沙、产业上参与长沙，自觉着力以省会新区和山水洲城的理念、标准和模式来引导、规划、建设和管理；充分发挥大园区引领作用，以国家级宁乡经济技术开发区为龙头，以金洲新区为前沿阵地，同时加快东南板块新型工业化园区的开发建设，建设全省和中部重要的战略性新兴产业基地。

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；建设跨沩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沩水大桥，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。

随着土地开发与整理行业的不断发展,土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾,将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态,所以土地整理与开发行业具有良好的发展前景。除此之外,从土地开发与整理业务的基本模式可以看出,土地开发与整理的收益情况主要与土地的出让价格密切相关。近几年来,我国的地价水平一直保持增长趋势,故土地整理开发业务拥有可观的利润水平。

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。

在制度建设层面上，一系列规范住房保障建设的政策相继发布。继国发[2007]24号文出台后，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公

共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

保障性住房建设明显加快。国发[2007]24号文明确提出了“加快城市廉租房建设，着力解决低收入家庭的住房困难”的政策意见，并提出了“在2007年底前，所有设区的城市要对符合规定住房困难条件、申请廉租住房租赁补贴的城市低保家庭基本做到应保尽保；2008年底前，所有县城要基本做到应保尽保”。2008年下半年，加快保障性安居工程建设成为应对国际金融危机、扩大内需、促进经济稳定、持续增长的重要措施，在随后出台的2009-2010年的4万亿元政府投资计划中，投向包括廉租房建设和各类棚户区改造的投资规模达到4,000亿元以上。2010年保障性住房的建设量达到580万套，2011年保障性住房的建设量增加至1,000万套。

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。

宁乡蕴含着丰富的自然资源和巨大的开发潜力。这里是全国闻名的“鱼米之乡”、“生猪之乡”、“茶叶之乡”等，先后被列为全国优质米、瘦肉型猪、水产品等生产基地，生猪和粮食产量分列全国第五位和第九位。县内矿产资源丰富，已探明的矿产有40多种150多处，已开发利用的有煤、铁、锰、铀、金刚石、海泡石、花岗岩等20多种。优越

的经营环境奠定了宁乡县经济发展的良好基础。

（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

近年来，国家出台了《促进中部地区崛起规划》（2009）、《国务院关于中西部地区承接产业转移的指导意见》（2010）等一系列政策，指导中西部地区有序承接产业转移，因地制宜承接发展优势特色产业，改善承接产业转移环境，完善承接产业转移体制机制。《湖南省人民政府关于进一步促进产业园区发展的意见》（2009）提出产业园区是区域经济发展的龙头，是对外开放、招商引资的主要载体，是发展高新技术产业、促进产业集群发展的重要平台。《湖南省开发区调区和扩区暂行办法》（2011）鼓励开发区在“布局集中、用地集约、产业集聚”的基本要求下进行合理的调区和扩区，形成有较强竞争力的特色产业集群。

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、发行人财务总体情况

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年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项 目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动资产：			
货币资金	55,850.32	17,821.25	24,339.39
应收账款	39,680.11	20,672.75	443.74
预付款项	49,091.32	-	-
其他应收款	82,452.88	33,776.57	51,449.35
存货	1,040,932.78	921,567.35	656,419.54
流动资产合计	1,268,007.41	993,837.91	732,652.03
非流动资产：			
发放委托贷款及贷款	-	-	-
可供出售金融资产	8,489.00	8,489.00	7,039.00
长期股权投资	19,992.53	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	17,200.74	16,257.17	17,140.01
在建工程	126,552.80	182,112.28	55,131.80
递延所得税资产	37.97	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	172,273.03	206,858.45	79,310.81
资产总计	1,440,280.45	1,200,696.37	811,962.84

表 10-3 发行人 2012 年-2014 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：万元

项 目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
-----	------------	------------	------------

流动负债：			
短期借款	27,540.00	29,750.00	12,930.00
应付账款	8,445.27	10,088.90	28,586.34
预收款项	9,932.91	61.79	40,525.43
应付职工薪酬	45.00	-	1.25
应交税费	10,133.07	-2,504.61	3,887.24
应付利息	6,560.00	-	-
其他应付款	55,745.71	114,153.67	74,352.39
一年内到期的非流动负债	69,190.00	28,380.00	-
流动负债合计	187,591.96	179,929.73	160,282.65
非流动负债：			
长期借款	210,600.00	153,390.00	76,100.00
应付债券	120,000.00	-	-
专项应付款	1,290.61	2,181.61	1.56
非流动负债合计	331,890.61	155,571.61	76,101.56
负债合计	519,482.57	335,501.34	236,384.21
股东权益：			
实收资本（股本）	40,000.00	12,000.00	12,000.00
资本公积	748,634.17	748,634.17	488,041.53
盈余公积	12,854.71	10,083.13	7,140.00
未分配利润	119,309.00	94,477.72	68,397.11
归属母公司所有者权益合计	920,797.88	865,195.02	575,578.63
所有者权益合计	920,797.88	865,195.02	575,578.63
负债和股东权益总计	1,440,280.45	1,200,696.37	811,962.84

表 10-4 发行人 2012 年-2014 年经审计的合并利润表

单位：万元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	99,393.35	67,338.48	63,771.04
其中：营业收入	99,393.35	67,338.48	63,771.04
二、营业总成本	91,071.18	53,251.25	45,030.39
其中：营业成本	85,768.59	46,941.38	39,809.76
营业税金及附加	369.30	3,703.61	3,562.49
销售费用	21.36	-	-

管理费用	3,390.92	1,670.40	1,698.42
财务费用	1,357.98	935.86	-40.28
资产减值损失	163.04	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	532.53	748.31	182.09
其中：对联合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
三、营业利润	8,854.70	14,835.54	18,922.74
加：营业外收入	21,060.77	18,000.00	12,936.34
减：营业外支出	42.45	1.00	11.25
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额	29,873.02	32,834.54	31,847.84
减：所得税费用	2,270.16	3,810.78	4,733.93
五、净利润	27,602.86	29,023.75	27,113.91
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	27,602.86	29,023.75	27,113.91
少数股东损益	-	-	-
六、综合收益总额	27,602.86	29,023.75	27,113.91
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	27,602.86	29,023.75	27,113.91

表 10-5 发行人 2012 年-2014 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 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	77,504.60	35,727.51	95,254.08
收到其他与经营活动有关的现金	569,164.32	108,711.67	65,925.09
经营活动现金流入小计	646,668.92	144,439.18	161,179.17
购买商品、接受劳务支付的现金	208,398.33	80,469.84	106,408.33
支付给职工以及为职工支付的现金	179.72	212.38	590.89
支付的各项税费	29,168.88	14,057.53	12,013.12

支付其他与经营活动有关的现金	403,248.15	40,451.61	36,244.04
经营活动现金流出小计	640,995.09	135,191.37	155,256.37
经营活动产生的现金流量净额	5,673.83	9,247.81	5,922.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	400.00	20.00
取得投资收益收到的现金	532.53	148.31	182.09
投资活动现金流入小计	532.53	548.31	202.09
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	51,071.02	124,724.51	12,118.96
投资支付的现金	20,000.00	1,250.00	-
投资活动现金流出小计	71,071.02	125,974.51	12,118.96
投资活动产生的现金流量净额	-70,538.49	-125,426.20	-11,916.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	28,000.00	-	3,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	175,440.00	157,600.00	51,580.00
发行债券收到的现金	119,040.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,198.45	252.76
筹资活动现金流入小计	322,480.00	159,798.45	54,832.76
偿还债务支付的现金	79,630.00	35,110.00	15,730.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,916.26	12,682.56	9,006.27
其中：子公司支付少数股东的现金股利	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	119,040.00	2,345.64	3,651.20
筹资活动现金流出小计	219,586.26	50,138.20	28,387.47
筹资活动产生的现金流量净额	102,893.74	109,660.24	26,445.29
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	38,029.07	-6,518.14	20,451.22
加：期初现金及现金等价物余额	17,821.25	24,339.39	3,888.17
六、期末现金及现金等价物余额	55,850.32	17,821.25	24,339.39

二、发行人财务分析

表 10-6 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

（一）发行人基本财务情况

发行人作为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业务，具有一定垄断优势。在宁乡县人民政府及宁乡经开区管委会的大力支持下，伴随着宁乡经开区经济的高速增长和园区面积的快速扩张，发行人资产规模和盈利能力逐步增强。

截至2014年12月31日，发行人资产总计为1,440,280.45万元，负债合计为519,482.57万元，所有者权益合计920,797.88万元，资产负债率为36.07%。2012年-2014年度累计实现营业收入230,502.87万元、净利润83,740.52万元，经营活动产生的现金流入合计952,287.28万元，现金及现金等价物净增加额合计51,962.15万元。

通过基本财务数据可以看出，发行人资产规模较大、盈利能力较强、现金流状况良好，能够为本期债券按时还本付息提供可靠保证。

（二）收入来源及利润概况

发行人重点负责宁乡经开区内园区资源的开发、建设、管理及运营，经过多年发展，公司资产规模逐年扩大，已经形成土地开发、基础设施代建、安置房出售、房租收入等业务。2012年-2014年，发行人营业收入和营业利润也主要来源于此，营业收入结构如下表所示：

表10-7 发行人2012年-2014年营业收入构成

单位：万元

类别	2014年度	2013年度	2012年度
土地开发	55,721.61	53,982.59	47,645.53
基础设施代建	39,636.31	13,000.00	11,996.00
安置房出售	3,680.97	-	3,974.41
房租收入	354.47	355.89	-

工程施工	-	-	155.10
合计	99,393.35	67,338.48	63,771.04

2012年-2014年，发行人实现营业总收入分别为63,771.04万元、67,338.48万元和99,393.35万元，实现利润分别为18,922.74万元、14,835.54万元和8,854.70万元，随着宁乡经开区的快速发展，发行人土地开发业务与基础设施代建业务实现了较高速的增长，未来发行人业务有望实现新的突破。2012年-2014年，发行人土地开发收入分别为47,645.53万元、53,982.59万元和55,721.61万元，总体而言，土地开发收入保持在较高的水平，并且有一定的增长，是发行人收入结构中的重要组成部分。发行人报告期内基础设施代建经营收入分别为11,996.00万元、13,000.00万元和39,636.31万元，随着园区面积的不断扩大，以及入驻企业的增多，发行人土地开发业务和基础设施代建业务实现了快速增长，未来能够为发行人提供持续稳定的收入。

2012年-2014年，发行人包括安置房出售、房租收入和工程施工收入等业务收入总和分别为4,129.51万元、355.89万元和4,035.43万元，实现业务利润分别为1,451.00万元、355.89万元和847.13万元，虽然目前占收入总额的比重较小，但随着发行人业务的逐步多元化，以及在园区资源开发中承担越来越重要的角色，发行人这些业务收入预期将逐步增长。

2012年-2014年，发行人实现净利润分别为27,113.91万元、29,023.75万元和27,602.86万元，整体保持稳定，显示出发行人较强的盈利能力。2012至2014年，发行人分别实现补贴收入12,887.75万元、

18,000.00万元和21,060.00万元，累积实现51,947.75万元。报告期内三年累计补贴收入占累计营业收入和补贴收入之和的比重为18.39%，显示出发行人营业突出，经营性盈利能力较强，当地政府对发行人支持力度较大。

（三）偿债能力分析

表10-8 2012年-2014年发行人主要偿债能力指标

项目	2014 年末/度	2013 年末/度	2012 年末/度
流动资产（万元）	1,268,007.41	993,837.91	732,652.03
流动负债（万元）	187,591.96	179,929.73	160,282.65
净利润（万元）	27,602.86	29,023.75	27,113.91
资产负债率（%）	36.07	27.94	29.11
流动比率（倍）	6.76	5.52	4.57
速动比率（倍）	1.21	0.4	0.48

2012年-2014年发行人流动资产占总资产的比率分别为90.23%、82.77%和88.04%，一直稳定在较高的水平，资产变现能力较强，可根据需要在短时间内变现相关资产提高短期偿债能力。

2012年-2014年发行人流动比率分别为4.57倍、5.52倍和6.76倍，速动比率分别为0.48倍、0.40倍和1.21倍。流动比率均保持在行业的较高水平，表明发行人流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，可用于偿还长期债务；速动比率虽然较低，但是近年来有显著提高，在计算该比率扣除的存货中主要为变现力较强的存货资产；因此总体上来说，发行人资产变现能力较强、流动比率和速动呈现出逐年增长的趋势，短期偿债能力较强。

（四）营运能力分析

表10-9 2012年-2014年发行人主要营运能力指标

项目	2014 年末/度	2013 年末/度	2012 年末/度
营业收入（万元）	99,393.35	67,338.48	63,771.04
营业成本（万元）	85,768.59	46,941.38	39,809.76
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	0.10

发行人近三年来营业收入整体保持稳定增长，2012年-2014年发行人营业收入分别为63,771.04万元、67,338.48万元和99,393.35万元，复合增长率为24.84%。营业收入的增长主要是随着宁乡经开区持续快速发展，发行人承建的园区基础设施项目稳步增长所致。

2012年-2014年发行人总资产周转率分别为0.1次/年、0.07次/年和0.08次/年，存货周转率分别为0.06次/年、0.06次/年和0.09次/年。发行人整体业务发展平稳，存货周转率和总资产周转率整体保持平稳。随着发行人在基础设施建设、土地开发与整理等方面业绩的逐步发展，发行人资产运营效率将会逐步提升。

（五）盈利能力分析

表10-10 2012年-2014年发行人主要盈利能力指标

项目	2014 年末/度	2013 年末/度	2012 年末/度
营业总收入（万元）	99,393.35	67,338.48	63,771.04
营业总成本（万元）	85,768.59	46,941.38	39,809.76
营业利润（万元）	8,854.70	14,835.54	18,922.74
补贴收入（万元）	21,060.00	18,000.00	12,887.75

净利润（万元）	27,602.86	29,023.75	27,113.91
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

2012年-2014年末，发行人营业收入和营业毛利率分别为63,771.04万元、67,338.48万元、99,393.35万元和23,961.28万元、20,397.10万元、13,624.77万元；营业毛利率分别为37.57%、30.29%和13.71%。2014年营业毛利率大幅波动主要系基建板块收入和成本计量方式发生改变，2013年以前公司将代建管理费直接计入营业收入，2014年将代建成本加成收益计入营业收入。预计随着业务规模的不断扩大及经营效率的不断提高，发行人营业利润率将会维持在这一水平并略有上升。

2012年-2014年，发行人实现净利润分别为27,113.91万元、29,023.75万元和27,602.86万元，整体保持稳定增长，显示出发行人较强的盈利能力。2012年-2014年，发行人分别实现补贴收入12,887.75万元、18,000.00万元和21,060.00万元，累积实现51,947.75万元，当地政府对发行人支持力度较大。

2012年-2014年净资产收益率分别为4.71%、3.35%和3.00%，总资产收益率分别为3.34%、2.42%和1.92%。由于发行人报告期内净资产和总资产不断增大，且新增资产的盈利尚需一定时间，使发行人净资产和总资产收益率呈小幅走低企稳态势，整体来看发行人盈利能力较强且较稳定。

（六）现金流量分析

2012年-2014年，经营活动产生的现金流入分别为161,179.17万元、144,439.18万元和646,668.92万元，2014年经营活动产生的现金流入较2013年呈现大幅度增长态势，系2014年发行人承建的园区基础设施项目业务较多并获得大量现金流入。在可预见的未来，随着发行人业务规模的增长，发行人经营活动产生的现金流入将进一步稳定增长。

表10-11 2012年-2014年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量流入	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

2012年-2014年经营活动产生的现金流量净额分别为5,922.80万元、9,247.81万元和5,673.83万元。报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额总体上保持着相对稳定的趋势。预计未来随着宁乡经开区的发展与园区的扩大，土地开发与整理业务、基础设施代建业务、安置房出售以及房租租金收入的增加，发行人以后年度的经营活动现金流量净额会得到显著改善。

2012年-2014年发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-11,916.87万元、-125,426.20万元和-70,538.49万元，近三年呈净流

出状态，累计净流出 207,881.56 万元，净流出金额较大的原因主要是随着发行人业务规模的不断扩大，对外投资增加所致。随着未来宁乡经开区持续发展，公司业务不断扩大，公司投资力度将保持在一定的强度，投资活动现金流出仍将保持在一定规模。

2012 年-2014 年筹资活动现金流量净额分别为 26,445.29 万元、109,660.24 万元和 102,893.74 万元，随着发行人业务和资产规模的不断扩大，发行人通过银行借款及发行企业债券等适时地加大了筹资力度，使资产负债率保持在适当水平，以维持较低的综合成本，使得发行人各年筹资活动现金流量净额为正并保持适当增长。发行人灵活的筹资策略，较强的筹资能力有助于发行人业务的持续发展。

2012 年-2014 年现金及现金等价物净增加额分别为 20,451.22 万元、-6,518.14 万元和 38,029.07 万元，近两年波动相对较大的原因主要是 2013 年新增项目较多，导致投资活动现金流流出增加较大；而 2014 年通过发行企业债券等导致筹资活动现金流入增加较大。预计随着业务规模的不断加大，资产效能的逐步释放，经营效率的不断提高，发行人经营活动产生的现金流量净额会逐步增加。

三、发行人资产情况分析

表 10-12 发行人 2012-2014 年资产构成表

单位：万元

资产	2014-12-31	占比	2013-12-31	占比	2012-12-31	占比
流动资产						
货币资金	55,850.32	3.88%	17,821.25	1.48%	24,339.39	3.00%
应收账款	39,680.11	2.76%	20,672.75	1.72%	443.74	0.05%

其他应收款	82,452.88	5.72%	33,776.57	2.81%	51,449.35	6.34%
预付款项	49,091.32	3.41%	-	-	-	-
存货	1,040,932.78	72.27%	921,567.35	76.75%	656,419.54	80.84%
流动资产合计	1,268,007.41	88.04%	993,837.91	82.77%	732,652.03	90.23%
非流动资产						
可供出售金融资产	8,489.00	0.59%	8,489.00	0.71%	7,039.00	0.87%
固定资产	17,200.74	1.19%	16,257.17	1.35%	17,140.01	2.11%
在建工程	126,552.80	8.79%	182,112.28	15.17%	55,131.80	6.79%
长期股权投资	19,992.53	1.39%	-	-	-	-
递延所得税资产	37.97	0.0026%	-	-	-	-
非流动资产合计	172,273.03	11.96%	206,858.45	17.23%	79,310.81	9.77%
资产总计	1,440,280.45	100.00%	1,200,696.37	100.00%	811,962.84	100.00%

近年来，发行人的总资产保持快速增长态势，2012年-2014年末分别为811,962.84万元、1,200,696.37万元和1,440,280.45万元，三年复合增长率达到33.19%。截至2014年12月31日，发行人资产各主要组成部分详细情况如下：

（一）货币资金

2012年-2014年末，发行人货币资金分别为24,339.39万元、17,821.25万元和55,850.32万元，其中，2014年末较2012年末增长129.46%，主要是发行人2014年业务快速发展，发行人通过银行等金融机构及发行企业债券筹措的资金以及财政往来款大幅增加所致。

（二）应收账款

2012年-2014年末，发行人应收账款余额分别为443.74万元、20,672.75万元和39,680.11万元。2014年末较2013年末增长91.94%，这

主要是由于发行人应收股东宁乡经济技术开发区管理委会39,636.31万元项目款所致。发行人是宁乡经开区内唯一的基础设施建设主体，近年来随着园区的快速发展，发行人承接了大量的园区内基础设施建设项目。根据政府统筹安排，工程款项将逐步支付，由此形成了较大的应收账款。2014年末，发行人应收股东宁乡经济技术开发区管理委员会款项占应收账款总额的比例为99.89%，应收账款余额明细如下表所示：

表 10-13 发行人 2014 年末应收账款明细

单位：亿元、%

序号	单位名称	金额	比例	性质
1	宁乡经济技术开发区管理委员会	3.96	99.89	工程款
2	湖南省送变电建设公司	0.0036	0.09	工程款
3	宁乡中湘软包装有限公司	0.0008	0.02	工程款
合计		3.97	100.00	-

经测试，应收款项收回可能性较大，暂未计提坏账准备。发行人应收账款账龄较短，风险可控，1年以内应收账款累计占总的应收账款的比例达100.00%。

（三）预付账款

2014年末，发行人预付款项余额为49,091.32万元，且此部分预付款项为2014年新增款项。主要是与相关企业的往来工程款，预付款项前五名公司为下表所示：

表 10-14 发行人 2014 年末预付款项前五名

单位：亿元

单位名称	欠款金额	欠款时间	款项性质
湖南湘荣建筑工程有限公司宁乡区创业服务中心项目部	1.53	2014 年	项目款
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	0.66	2014 年	项目款
湖南中房建筑有限公司	0.37	2014 年	项目款
湖南万寿建设有限公司	0.45	2014 年	项目款
珠海格力电器股份有限公司	0.30	2014 年	项目款

(四) 其他应收款

2012年-2014年末，发行人其他应收款分别为51,449.35万元、33,776.57万元和82,452.88万元。其中，2014年末较2013年末增长144.11%，主要是发行人关联方往来款变动所致。据发行人坏账准备计提政策，2014年末，发行人所计提的坏账准备共计163.04万元，金额较小，对净利润的影响不大。

2014年末，发行人其他应收款余额前五名合计78,350.33万元，占其他应收款总额的95.03%，明细如下表所示：

表 10-15 发行人 2014 年末其他应收款前五名

单位名称	金额（万元）	比例	账龄	性质
宁乡经济技术开发区管理委员	65,679.34	79.66%	1 年以内	往来款
党校地块旧城改造小组	8,890.15	10.78%	1 年以内	往来款
长沙湘润房地产开发有限公司	2,729.71	3.31%	1 年以内	往来款
宁乡经济技术开发区财政局	551.14	0.67%	1 年以内	往来款
任朝辉	500.00	0.61%	1 年以内	往来款

合计	78,350.34	95.03%	-	-
----	-----------	--------	---	---

（五）存货

2012年-2014年末，发行人存货账面价值分别为656,419.54万元、921,567.35万元和1,040,932.78万元。2013年末和2014年末存货分别较上年增长40.39%和12.95%。这主要得益于政府对发行人的大力支持，大量的优质土地资产相继注入公司。截止于2014年12月31日，发行人土地资产的面积为4,048,955.44平方米，账面价值合计685,777.17万元。

截至2014年末，发行人土地资产面积共计4,048,955.44平方米，价值合计为685,777.17万元，其中作为抵押的部分土地总面积为3,387,434.38平方米，总价值为577,542.32万元，未作抵押部分的土地面积总和为661,521.06平方米，总价值为108,234.84万元。具体如下表所示：

表 10-16 土地使用权明细表

序号	土地使用证编号	取得方式	证载使用权类型	证载用途	土地面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押
1	宁(1)国用(2005)第017号	政府注入	出让	综合	30.60	1,597.09	评估法	52.20	是
2	宁(1)国用(2005)第018号	政府注入	出让	综合	22.82	1,270.17	评估法	55.67	是
3	宁(1)国用(2005)第020号	政府注入	出让	综合	43.02	2,245.80	评估法	52.20	是
4	宁(1)预国用(2007)第370号	政府注入	出让	工业	12.38	317.40	评估法	25.63	否
5	宁(1)国用(2013)第669号	政府注入	出让	工业	26.51	441.88	评估法	16.67	是
6	宁(1)预国用(2007)第374号	政府注入	出让	工业	58.24	1,300.74	评估法	22.33	是
7	宁(1)国用(2013)第672号	政府注入	出让	工业	129.60	2,488.00	评估法	19.20	是
8	宁(1)预国用(2007)第432号	政府注入	出让	综合	36.78	3,471.76	评估法	94.40	是
9	宁(1)预国用(2007)第598号	政府注入	出让	工业	101.97	1,842.00	评估法	18.06	否
10	宁(1)预国用(2007)第601号	政府注入	出让	工业	75.58	1,365.00	评估法	18.06	否
11	宁(1)国用(2008)第0205号	政府注入	出让	工业	63.95	1,236.00	评估法	19.33	是
12	宁(1)国用(2014)第019号	政府注入	出让	工业	111.51	2,599.00	评估法	23.31	是
13	宁(1)国用(2014)第516号	政府注入	出让	工业	66.29	1,514.00	评估法	22.84	是
14	宁(1)国用(2014)第021号	政府注入	出让	工业	57.86	1,263.00	评估法	21.83	是
15	宁(1)国用(2013)第671号	政府注入	出让	商住	108.87	22,558.02	评估法	207.20	是
16	宁(1)国用(2010)第157号	政府注入	出让	商住	51.94	3,605.00	评估法	69.40	否

17	宁(1)国用(2013)第631号	政府注入	出让	商住	81.23	13,663.61	评估法	168.20	是
18	宁(1)国用(2010)第169号	政府注入	出让	工业	58.36	1,458.99	评估法	25.00	是
19	宁(1)国用(2010)第181号	政府注入	出让	综合	72.55	15,864.08	评估法	218.67	是
20	宁(1)国用(2014)第378号	政府注入	出让	综合	60.54	12,543.89	评估法	207.20	否
21	宁(1)国用(2014)第379号	政府注入	出让	综合	15.62	3,236.36	评估法	207.20	否
22	宁(1)国用(2013)第675号	政府注入	出让	综合	63.03	13,059.82	评估法	207.20	是
23	宁(1)国用(2013)第389号	政府注入	出让	综合	43.35	7,290.69	评估法	168.20	是
24	宁(1)国用(2014)第272号	政府注入	出让	综合	31.87	5,361.20	评估法	168.20	是
25	宁(1)国用(2014)第273号	政府注入	出让	综合	38.02	6,395.23	评估法	168.20	是
26	宁(1)国用(2014)第274号	政府注入	出让	综合	35.64	5,994.00	评估法	168.20	否
27	宁(1)国用(2014)第275号	政府注入	出让	综合	38.36	6,452.00	评估法	168.20	是
28	宁(1)国用(2013)第674号	政府注入	出让	工业	99.97	2,499.15	评估法	25.00	是
29	宁(1)国用(2013)第670号	政府注入	出让	工业	33.50	845.02	评估法	25.22	是
30	宁(1)国用(2013)第673号	政府注入	出让	工业	85.31	2,132.81	评估法	25.00	是
31	宁(1)国用(2014)第356号	政府注入	出让	工业	21.85	546.30	评估法	25.00	否
32	宁(1)国用(2014)第517号	政府注入	出让	综合	59.34	13,055.20	评估法	220.00	否
33	宁(1)国用(2010)第418号	政府注入	出让	商业住宅	25.41	3,388.60	评估法	133.33	否
34	宁(1)国用(2010)第419号	政府注入	出让	综合	10.77	1,579.09	评估法	146.67	否
35	宁(1)国用(2011)第384号	政府注入	出让	综合	47.14	7,067.00	评估法	149.93	否

36	宁(1)国用(2011)第389号	政府注入	出让	综合	92.07	23,632.22	评估法	256.67	是
37	宁(1)国用(2012)第332号	划拨	划拨	综合	141.37	6,691.66	评估法	47.33	是
38	宁(1)国用(2012)第440号	划拨	划拨	综合	46.23	5,061.17	评估法	109.47	是
39	宁(1)国用(2012)第441号	划拨	划拨	综合	37.54	4,109.07	评估法	109.47	否
40	宁(1)国用(2012)第442号	划拨	划拨	综合	30.00	3,283.74	评估法	109.47	是
41	宁(1)国用(2012)第443号	划拨	划拨	综合	26.59	2,910.81	评估法	109.47	是
42	宁(1)国用(2012)第444号	划拨	划拨	综合	27.69	3,030.87	评估法	109.47	是
43	宁(1)国用(2012)第445号	划拨	划拨	综合	26.09	2,855.63	评估法	109.47	是
44	宁(1)国用(2012)第446号	划拨	划拨	综合	25.45	2,785.98	评估法	109.47	是
45	宁(1)国用(2012)第447号	划拨	划拨	综合	24.18	2,646.68	评估法	109.47	是
46	宁(1)国用(2012)第448号	划拨	划拨	综合	22.88	2,504.27	评估法	109.47	是
47	宁(1)国用(2012)第449号	划拨	划拨	综合	13.75	1,505.27	评估法	109.47	是
48	宁(1)国用(2012)第450号	划拨	划拨	综合	33.36	3,651.56	评估法	109.47	是
49	宁(1)国用(2012)第452号	划拨	划拨	综合	36.16	3,958.29	评估法	109.47	否
50	宁(1)国用(2012)第453号	划拨	划拨	综合	34.40	3,543.68	评估法	103.00	是
51	宁(1)国用(2014)第020号	划拨	划拨	综合	33.45	3,444.94	评估法	103.00	否
52	宁(1)国用(2012)第455号	划拨	划拨	综合	21.36	2,199.83	评估法	103.00	是
53	宁(1)国用(2012)第456号	划拨	划拨	综合	19.36	1,994.22	评估法	103.00	是
54	宁(1)国用(2014)第017号	划拨	划拨	综合	15.85	1,632.76	评估法	103.00	是

55	宁(1)国用(2012)第054号	政府注入	出让	商业、住宅	61.94	8,134.84	评估法	131.33	是
56	宁(1)国用(2012)第090号	政府注入	出让	商业、住宅	51.06	9,932.08	评估法	194.53	是
57	宁(1)国用(2012)第091号	政府注入	出让	住宅	64.00	12,146.38	评估法	189.80	是
58	宁(1)国用(2012)第163号	政府注入	出让	商业、住宅	20.46	17,036.99	评估法	832.63	是
59	宁(1)国用(2014)第514号	政府注入	出让	商业、住宅	33.06	6,049.00	评估法	183.00	是
60	宁(1)国用(2014)第513号	政府注入	出让	商住	14.87	1,710.44	评估法	115.00	是
61	宁(1)国用(2012)第207号	政府注入	出让	商住	11.05	1,352.00	评估法	122.37	是
62	宁(1)国用(2014)第357号	政府注入	出让	商住	21.05	3,157.74	评估法	150.00	否
63	宁(1)国用(2012)第209号	政府注入	出让	工业	6.70	245.14	评估法	36.59	否
64	宁(1)国用(2012)第211号	政府注入	出让	商业住宅	16.49	3,135.00	评估法	190.10	是
65	宁(1)国用(2012)第212号	政府注入	出让	商业住宅	15.14	2,539.00	评估法	167.73	否
66	宁(1)国用(2012)第291号	划拨	划拨	综合	23.72	2,975.00	评估法	125.41	是
67	宁(1)国用(2012)第292号	划拨	划拨	综合	21.64	2,713.00	评估法	125.38	是
68	宁(1)国用(2012)第293号	划拨	划拨	综合	21.75	2,728.00	评估法	125.42	否
69	宁(1)国用(2012)第294号	划拨	划拨	综合	19.30	2,420.00	评估法	125.38	是
70	宁(1)国用(2012)第295号	划拨	划拨	综合	22.28	2,794.00	评估法	125.41	是
71	宁(1)国用(2012)第296号	划拨	划拨	综合	21.48	2,693.00	评估法	125.39	是
72	宁(1)国用(2012)第297号	划拨	划拨	综合	118.06	13,927.67	评估法	117.97	否
73	宁(1)国用(2012)第298号	划拨	划拨	综合	65.49	7,136.39	评估法	108.97	否

74	宁(1)国用(2014)第267号	划拨	划拨	综合	28.58	3,591.32	评估法	125.67	是
75	宁(1)国用(2014)第018号	划拨	划拨	综合	19.15	2,179.20	评估法	113.80	是
76	宁(1)国用(2013)第579号	划拨	划拨	综合	27.22	3,421.26	评估法	125.67	是
77	宁(1)国用(2013)第580号	划拨	划拨	综合	30.10	3,782.04	评估法	125.67	是
78	宁(1)国用(2013)第014号	划拨	划拨	综合	14.90	1,889.10	评估法	126.80	是
79	宁(1)国用(2013)第015号	划拨	划拨	综合	24.31	3,082.50	评估法	126.80	是
80	宁(1)国用(2013)第016号	划拨	划拨	综合	29.65	3,759.70	评估法	126.80	是
81	宁(1)国用(2013)第017号	划拨	划拨	综合	20.60	2,612.17	评估法	126.80	否
82	宁(1)国用(2013)第147号	划拨	划拨	综合	29.68	3,583.84	评估法	120.73	是
83	宁(1)国用(2013)第148号	划拨	划拨	综合	30.31	3,659.00	评估法	120.73	是
84	宁(1)国用(2013)第149号	划拨	划拨	综合	27.65	3,338.58	评估法	120.73	是
85	宁(1)国用(2013)第161号	划拨	划拨	综合	38.61	4,896.11	评估法	126.80	是
86	宁(1)国用(2013)第162号	划拨	划拨	综合	24.70	3,132.29	评估法	126.80	是
87	宁(1)国用(2013)第163号	划拨	划拨	综合	28.06	3,558.24	评估法	126.80	是
88	宁(1)国用(2013)第175号	划拨	划拨	综合	32.59	4,132.86	评估法	126.80	是
89	宁(1)国用(2013)第179号	划拨	划拨	综合	17.04	2,057.44	评估法	120.73	是
90	宁(1)国用(2014)第515号	划拨	划拨	综合	28.96	3,672.70	评估法	126.80	是
91	宁(1)国用(2013)第181号	划拨	划拨	综合	37.82	4,795.97	评估法	126.80	是
92	宁(1)国用(2014)第466号	划拨	划拨	综合	32.05	4,064.02	评估法	126.80	是

93	宁(1)国用(2014)第468号	划拨	划拨	综合	32.99	4,183.05	评估法	126.80	是
94	宁(1)国用(2014)第467号	划拨	划拨	综合	34.41	4,363.13	评估法	126.80	是
95	宁(1)国用(2014)第465号	划拨	划拨	综合	30.09	3,815.53	评估法	126.80	是
96	宁(1)国用(2013)第186号	划拨	划拨	综合	28.23	3,580.04	评估法	126.80	是
97	宁(1)国用(2013)第442号	划拨	划拨	综合	42.75	5,160.81	评估法	120.73	是
98	宁(1)国用(2013)第443号	划拨	划拨	综合	40.52	4,892.49	评估法	120.73	是
99	宁(1)国用(2013)第444号	划拨	划拨	综合	30.08	3,813.87	评估法	126.80	是
100	宁(1)国用(2013)第445号	划拨	划拨	综合	28.54	3,618.73	评估法	126.80	是
101	宁(1)国用(2013)第446号	划拨	划拨	综合	32.97	4,181.01	评估法	126.80	是
102	宁(1)国用(2013)第447号	划拨	划拨	综合	25.81	3,116.08	评估法	120.73	是
103	宁(1)国用(2013)第448号	划拨	划拨	综合	24.37	2,941.74	评估法	120.73	是
104	宁(1)国用(2013)第449号	划拨	划拨	综合	34.24	4,134.43	评估法	120.73	是
105	宁(1)国用(2013)第450号	划拨	划拨	综合	23.93	2,888.98	评估法	120.73	是
106	宁(1)国用(2013)第451号	划拨	划拨	综合	36.49	4,405.33	评估法	120.73	是
107	宁(1)国用(2013)第452号	划拨	划拨	综合	37.37	4,738.44	评估法	126.80	是
108	宁(1)国用(2013)第453号	划拨	划拨	综合	34.77	4,408.37	评估法	126.80	是
109	宁(1)国用(2013)第454号	划拨	划拨	综合	34.06	4,318.98	评估法	126.80	是
110	宁(1)国用(2013)第455号	划拨	划拨	综合	31.09	3,942.48	评估法	126.80	是
111	宁(1)国用(2013)第456号	划拨	划拨	综合	28.23	3,408.52	评估法	120.73	是

112	宁(1)国用(2013)第457号	划拨	划拨	综合	29.59	3,572.21	评估法	120.73	是
113	宁(1)国用(2013)第458号	划拨	划拨	综合	38.70	4,671.97	评估法	120.73	是
114	宁(1)国用(2013)第459号	划拨	划拨	综合	39.90	4,817.36	评估法	120.73	是
115	宁(1)国用(2013)第460号	划拨	划拨	综合	38.86	4,691.58	评估法	120.73	是
116	宁(1)国用(2013)第461号	划拨	划拨	综合	39.64	4,785.85	评估法	120.73	是
117	宁(1)国用(2013)第462号	划拨	划拨	综合	37.80	4,563.30	评估法	120.73	是
118	宁(1)国用(2013)第463号	划拨	划拨	综合	32.90	3,971.95	评估法	120.73	是
119	宁(1)国用(2013)第695号	划拨	划拨	综合	33.54	4,096.30	评估法	122.13	是
120	宁(1)国用(2013)第696号	划拨	划拨	综合	23.24	2,837.80	评估法	122.13	是
121	宁(1)国用(2013)第697号	划拨	划拨	综合	35.56	4,342.53	评估法	122.13	是
122	宁(1)国用(2013)第698号	划拨	划拨	综合	39.09	4,774.72	评估法	122.13	是
123	宁(1)国用(2013)第699号	划拨	划拨	综合	45.94	5,610.37	评估法	122.13	是
124	宁(1)国用(2013)第700号	划拨	划拨	综合	19.17	2,341.68	评估法	122.13	是
125	宁(1)国用(2013)第701号	划拨	划拨	综合	31.09	3,796.93	评估法	122.13	是
126	宁(1)国用(2013)第702号	划拨	划拨	综合	48.73	5,951.75	评估法	122.13	是
127	宁(1)国用(2013)第703号	划拨	划拨	综合	42.07	5,138.50	评估法	122.13	是
128	宁(1)国用(2013)第704号	划拨	划拨	综合	34.19	4,176.04	评估法	122.13	是
129	宁(1)国用(2013)第705号	划拨	划拨	综合	26.17	3,196.02	评估法	122.13	是
130	宁(1)国用(2013)第706号	划拨	划拨	综合	50.89	6,215.70	评估法	122.13	是

131	宁(1)国用(2013)第707号	划拨	划拨	综合	38.70	4,726.23	评估法	122.13	是
132	宁(1)国用(2013)第708号	划拨	划拨	综合	43.66	5,331.78	评估法	122.13	是
133	宁(1)国用(2013)第709号	划拨	划拨	综合	46.49	5,677.81	评估法	122.13	是
134	宁(1)国用(2013)第714号	划拨	划拨	综合	26.21	2,771.28	评估法	105.73	是
135	宁(1)国用(2013)第715号	划拨	划拨	综合	23.66	2,502.11	评估法	105.73	是
136	宁(1)国用(2013)第716号	划拨	划拨	综合	29.53	3,122.45	评估法	105.73	是
137	宁(1)国用(2013)第717号	划拨	划拨	综合	24.90	3,040.75	评估法	122.13	是
138	宁(1)国用(2013)第718号	划拨	划拨	综合	45.47	4,807.21	评估法	105.73	是
139	宁(1)国用(2013)第719号	划拨	划拨	综合	9.46	989.35	评估法	104.53	是
140	宁(1)国用(2013)第720号	划拨	划拨	综合	29.12	3,078.50	评估法	105.73	是
141	宁(1)国用(2013)第721号	划拨	划拨	综合	33.44	3,535.48	评估法	105.73	是
142	宁(1)国用(2013)第723号	划拨	划拨	综合	15.13	1,581.52	评估法	104.53	是
143	宁(1)国用(2013)第724号	划拨	划拨	综合	25.45	2,660.57	评估法	104.53	是
144	宁(1)国用(2013)第725号	划拨	划拨	综合	41.48	5,065.99	评估法	122.13	是
145	宁(1)国用(2014)第125号	划拨	划拨	综合	29.00	2,803.29	评估法	96.67	是
146	宁(1)国用(2014)第130号	划拨	划拨	综合	39.03	3,773.34	评估法	96.67	是
147	宁(1)国用(2014)第128号	划拨	划拨	综合	15.61	1,509.00	评估法	96.67	是
148	宁(1)国用(2014)第136号	划拨	划拨	综合	42.18	4,077.47	评估法	96.67	是
149	宁(1)国用(2014)第137号	划拨	划拨	综合	24.56	2,373.91	评估法	96.67	是

150	宁(1)国用(2014)第139号	划拨	划拨	综合	30.67	2,964.66	评估法	96.67	是
151	宁(1)国用(2014)第138号	划拨	划拨	综合	34.41	3,326.56	评估法	96.67	是
152	宁(1)国用(2014)第127号	划拨	划拨	综合	43.18	4,174.46	评估法	96.67	是
153	宁(1)国用(2014)第129号	划拨	划拨	综合	22.19	2,145.34	评估法	96.67	是
154	宁(1)国用(2014)第417号	划拨	划拨	综合	40.48	4,967.32	评估法	122.70	是
155	宁(1)国用(2014)第447号	划拨	划拨	住宅	109.33	10,954.95	评估法	100.20	是
156	宁(1)国用(2012)第564号	划拨	划拨	住宅	34.83	3,490.12	评估法	100.20	是
157	宁(1)国用(2014)第450号	划拨	划拨	住宅	98.17	9,836.59	评估法	100.20	否
合计			-	-	6,073.43	685,777.17	-	112.91	-

（六）固定资产

2012年-2014年末，发行人固定资产分别为17,140.01万元、16,257.17万元和17,200.74万元，2014年末固定资产账面价值之中，房屋建筑物为16,628.08万元，权证所有人均为发行人。

（七）在建工程

发行人在建工程2012年-2014年账面余额分别为55,131.80万元、182,112.28万元和126,552.80万元。其中2014年在建工程数额较2013年减少幅度较大，其原因系2014年部分基础设施建设项目完工交付所致。

四、发行人负债情况分析

表10-17 2012年-2014年末发行人负债结构表

单位：万元

负债	2014-12-31	占比	2013-12-31	占比	2012-12-31	占比
流动负债						
短期借款	27,540.00	5.30%	29,750.00	8.87%	12,930.00	5.47%
应付账款	8,445.27	1.63%	10,088.90	3.01%	28,586.34	12.09%
预收账款	9,932.91	1.91%	61.79	0.02%	40,525.43	17.14%
应付职工薪酬	45.00	0.01%	-	-	1.25	0.01%
应交税费	10,133.07	1.95%	-2,504.61	-0.75%	3,887.24	1.64%
应付利息	6,560.00	1.26%	-	-	-	-
其他应付款	55,745.71	10.73%	114,153.67	34.02%	74,352.39	31.45%
一年内到期的非流动负债	69,190.00	13.32%	28,380.00	8.46%	-	-
流动负债合计	187,591.96	36.11%	179,929.73	53.63%	160,282.65	67.80%
非流动负债						
长期借款	210,600.00	40.54%	153,390.00	45.72%	76,100.00	32.19%

应付债券	120,000.00	23.10%	-	-	-	-
专项应付款	1,290.61	0.25%	2,181.61	0.65%	1.56	0.01%
非流动负债合计	331,890.61	63.89%	155,571.61	46.37%	76,101.56	32.20%
负债合计	519,482.57	100.00%	335,501.34	100.00%	236,384.21	100.00%

近年来，发行人负债总额保持较快增长，2012年至2014年末，发行人负债总额分别为236,384.21万元、335,501.34万元和519,482.57万元，复合增长率为48.24%，主要为发行人业务持续稳定增长，长期借款大幅增加所致。2014年末，发行人负债总规模为519,482.57万元，负债规模整体偏小，资产负债率为36.07%。发行人较低的资产负债率表明发行人长期偿债压力不大，长期偿债能力有保障。

（一）流动负债分析

发行人2012年-2014年末的流动负债分别160,282.65万元、179,929.73万元和187,591.96万元，占负债总额的比例分别为67.80%、53.63%和36.11%。发行人流动负债呈现出逐年递减的趋势，也说明了企业短期偿债压力减弱。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债所构成。

截止2014年末，发行人短期借款为27,540.00万元；应付账款账面价值为28,445.27万元；预收账款账面价值为9,932.91万元；其他应付款账面价值为755,745.71万元；一年内到期的非流动负债账面价值为69,190.00万元。

（二）非流动负债分析

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券与专项应付款构成，2012年-2014年末，发行人非流动负债分别为76,101.56万元、

155,571.61万元和331,890.61万元，占负债总额的比例分别为32.19%、46.37%和63.89%。非流动负债能够较好地匹配发行人项目建设周期，分散发行人集中偿付风险。

（三）有息负债分析

截至2014年12月31日，发行人最大十项有息负债明细如下：

表10-18 发行人最大十项有息负债明细

单位：亿元、%、年

序号	债权人	债务类型	规模	利率	期限
1	14 宁经开债	债券	12	8.20	7
2	交通银行长沙分行	贷款	2.5	7.995	2
3	新华信托—浦发银行	信托	2.5	7.50	3
4	北京方正资产管理公司（浦发银行）	贷款	2	8.50	3
5	湖南省信托投资公司	信托	1.8	11.30	2
6	华夏银行长沙分行	贷款	1.535	7.04	5
7	重庆农商银行-中国民族证券	贷款	1.5	7.95	2
8	农行宁乡支行	贷款	1.2	7.04	4
9	华夏银行长沙分行	贷款	1	4.46	3
10	中国农业发展银行宁乡支行	贷款	1	6.40	3

（四）债务偿还压力测试

表10-19 债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：亿元

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿付规模	13.12	11.44	5.83	5.08	11.24	2.64	0.04	0.04
其中：银行借款偿还规模	8.56	4.91	1.18	1.68	0.04	0.04	0.04	0.04

信托计划偿还规模	0.19	2.69	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	1.39	3.79	3.60	3.40	11.20	2.60	-	-
其他债务偿还规模	2.98	0.05	1.05	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	0.00	0.75	0.75	3.75	3.60	3.45	3.30	3.15
合计	13.12	12.19	6.58	8.83	14.84	6.09	3.34	3.19

五、发行人对外担保情况

截至2014年12月31日，发行人对外担保共计9笔，担保总金额为60,100.00万元，目前相关被担保公司的经营业务正常，贷款本息偿付正常，贷款违约风险较小。

表10-20 发行人对外担保明细表

序号	担保方	被担保方	金额（万元）	担保方式
1	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙顺泰投资管理有限公司	26,000.00	单人担保和抵押物担保
2	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙玉潭建筑安装有限公司	10,000.00	单人担保和抵押物担保
3	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙天宁热电有限公司	4,000.00	多人担保
4	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙润怡城乡开发建设有限公司	4,000.00	单人担保
5	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙天宁热电有限公司	3,000.00	单人担保
6	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	宁乡县职业中专学校	1,100.00	单人担保
7	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙天宁热电有限公司	1,000.00	单人担保
8	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	8,000.00	抵押物担保
9	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	3,000.00	抵押物担保

合计	-	-	60,100.00	-
----	---	---	------------------	---

六、发行人关联交易情况

(一) 根据《审计报告》记载, 截止2014年12月31日, 发行人与关联方不存在债权债务。

(二) 根据《审计报告》及《企业信用报告》记载, 发行人没有为关联方提供担保。

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	-

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、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以及用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物院、图书馆等项目的建设。

二、募集资金投资项目概况

(一) 宁乡经济技术开发区家电产业创新示范园一期建设项目

1.项目整体概况

项目实施主体为发行人。项目建设地点位于宁乡经济技术开发区，发展路以东、永佳路以北、明珠路以南。本项目建设内容包括厂房、仓库、科研楼、办公楼、基础配套设施等，项目建设用地面积约

424,155.69 平方米（约 636.23 亩），建筑物占地面积约 281,832.00 平方米，总建筑面积约 402,295.00 平方米。项目总投资为 161,946.37 万元，拟使用本期债券募集资金 112,000.00 万元。

2.项目建设的意义

本项目主要为格力长沙生产企业、格力家电配套产业企业等家电产业企业入驻提供生产经营场所及发展平台，加快宁乡经济技术开发区家电产业发展。项目有利于宁乡发展家电产业集群，优化区域布局，有利于集约节约土地，最大限度发挥土地效益，同时有利于发展循环经济，构建资源节约型经济社会的精神，实现可持续发展。

3.项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如表12-2所示：

**表12-2 宁乡经济技术开发区家电产业创新示范园一期建设项目
项目审批表**

序号	批准文件	批准文号	批文日期
1	建设项目选址意见书	宁开建规（选） 字第 RZ201402 号	2014.3.5
2	宁乡县环境保护局《关于宁乡经济技术开发区建设投资有限公司家电产业创新示范园一期建设项目环境影响报告表的批复》	宁环复字（2014） 97号	2014.3.24
3	宁乡县国土资源局《关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用地预审意见》	宁国土预审字 （2014）47号	2014.3.28
4	宁乡县能源局《关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节能审查的意见》	宁能审（2014） 21号	2014.4.22
5	宁乡县发展和改革委员会《关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可行性研究报告的批复》	宁发改资（2014） 67号	2014.4.29

4.项目的社会效益与经济效益

宁乡经济技术开发区家电产业创新示范园一期建设项目的实施有效促进格力长沙生产企业、格力家电配套产业企业的入驻，进一步促进宁乡地区家电产业的优化发展，带动长沙地区家电产业复兴与产业升级，实现可持续发展。

本募投项目具有良好的经济效益。项目建设及建成后的收入来源主要是：厂房、仓库的销售收入；科研楼、办公楼的出租收入。本期债券存续期内，预计收入合计164,509.54万元。其中厂房销售收入预计为58,834.40万元，仓库销售收入预计100,430.78万元，办公楼出租收入预计2,622.18万元，科研楼出租收入预计2,622.18万元。

募投项目建设符合国家产业政策方针，项目建成后具有良好的社会效益，有助于进一步巩固发行人的行业地位，增加业务收入。

5.项目进度情况

项目建设工期预计为36个月，全部工程在2014年7月开工，2017年6月底全面竣工。截至2015年9月，完成施工前期准备工作，包括项目可研、勘察、设计、招投标、报建报监等，完成给水管道、排水管道、排污管道、综合管线等的铺设、预埋等大部分工作，现准备厂房、仓库、办公楼、科研楼等建筑的建设工作。现已完成项目总投资的25%。

(二) 宁乡经济技术开发区玉屏山产业城项目

1.项目整体概况

项目实施主体为发行人。项目建设地点位于国家级宁乡经济技术

开发区谐园北路以西，规划拟建中的茶亭寺路两侧。建设规模及主要建设内容：新建36栋5-8F的孵化器厂房、2栋12F产学研基地、1栋6F的物管中心以及1栋6F的物流中心组成。项目建设涵盖场地整形工程、桩基础工程、建筑安装工程、基础设施配套管网工程与道路工程、绿化亮化工程及其他零星工程，项目总建筑面积177,979.92平方米。项目总投资为42,095.61万元，拟使用本期债券募集资金28,000.00万元。

2.项目建设的意义

宁乡经济技术开发区玉屏山产业城的建设符合全省对外开放的整体布局，有利于优化生产力结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用，对加速宁乡经开区工业化、城市化进程，实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。

3.项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如表12-3所示：

表12-3 宁乡经济技术开发区玉屏山产业城项目审批表

序号	批准文件	批准文号	批文日期
1	建设项目选址意见书	宁规（城区）选字第 RZ2014055 号	2014.1.10
2	宁乡县环境保护局《关于宁乡经济技术开发区建设投资有限公司玉屏山产业城项目环境影响报告书的批复》	宁环复字（2014）95 号	2014.2.21
3	宁乡县国土资源局《关于宁乡经济技术开发区玉屏山产业城项目用地预审意见》	宁国土预审字（2014）37 号	2014.2.27
4	宁乡县能源局《关于宁乡经济技术开发区玉屏山产业城项目节能审批备案的批复意见》	宁能备（2014）150 号	2014.3.12

5	宁乡县发展和改革局《关于宁乡经济技术开发区玉屏山产业城项目可行性研究报告的批复》	宁发改资（2014）56号	2014.3.24
---	--	---------------	-----------

4.项目的社会效益与经济效益

宁乡经济技术开发区玉屏山产业城项目有利于完善经开区基础设施建设、提升区域技术进步，贯通园区产业链研发、成果转化和孵化、生产工艺设计、产品检测、咨询服务等各环节，进一步推动宁乡经开区的产业机构优化与升级，促进长沙地区经济改革与发展。同时，项目符合湖南省对外开放的整体布局，项目实施能够加速湖南省对外开放进程。

本项目建设及建成后的收入来源主要是：项目收入为房屋销售收入和经营（租金）收入。在本期债券存续期内，预计收入合计 63,244.23 万元。其中产学研基地销售收入预计为 14,799.72 万元，商业配套用房销售收入预计为 7,091.90 万元，物流中心销售收入预计 1,842.50 万元，停车位销售收入预计 4,288.00 万元。孵化器出租收入预计 34,686.36 万元，辅助用房出租收入预计 535.75 万元。

5.项目进度情况

项目建设工期为24个月，项目已于2014年6月开工。截至2015年9月，完成立项报告、可行性研究报告、环境影响评价以及方案设计等前期开发工作，完成建设场地交通、供水、供电的三通一平等开工前的准备工作以及完成基础开挖及±0以下的地下工程施工，正进行主体工程施工及部分室外配套工程建设，已完成项目总投资的35%。

三、募投项目建设对发行人业务状况、财务状况的影响

（一）项目介绍对发行人业务状况影响

本期债券募投资金主要投向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两个项目。随着项目实施与开展，发行人的主营业务收入结构将进一步优化，主营业务收入将得到提升。同时，项目的建设巩固了发行人在基础设施建设和开发区建设行业的优势地位，促进宁乡经济技术开发区的快速发展。

（二）项目建设对发行人财务状况影响

本期债券募投项目总投资额为204,041.98万元，发行人拟通过本期债券筹集资金150,000.00万元，其中140,000.00万元用于项目建设。本期债券发行后，发行人长期负债将增加150,000.00万元。由于募投项目建设资金中来源于其他途径的资金可能使发行人负债规模进一步扩大，随着募投项目不断建设实施，发行人资产负债率可能将略有上升。但是，发行人资产规模较大，资产负债率较低，项目的实施对发行人整体债务结构影响较小，本期债券发行后，发行人资产负债率仍处于合理水平。同时，项目建设完成并实现收入后，发行人经营能力与盈利能力将得到进一步提升，有利于优化公司财务结构。

四、募集资金使用管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（一）公司设立本次债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、债券受托管理人的监督。

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权益，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。其中厂房销售收入预计为58,834.40万元，仓库销售收入预计100,430.78万元，办公楼出租收入预计2,622.18万元，科研楼出租收入预计2,622.18万元；运营成本为20,493.55万元；可用于偿债的净现金流量为144,015.99万元。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。其中，

孵化器出租收入预计34,686.36万元，辅助用房出租收入预计535.75万元；产学研基地销售收入预计为14,799.72万元，商业配套用房销售收入预计为7,091.90万元，物流中心销售收入预计1,842.50万元，停车位销售收入预计4,288.00万元；运营成本为8,139.85万元；可用于偿债的净现金流量为55,104.38万元。

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。具体项目收益测算见表13-1。

表13-1 项目收益测算表

单位：万元

项目名称	合计	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
经营（出租）收入	40,466.47	2,236.33	5,508.49	6,544.33	6,544.33	6,544.33	6,544.33	6,544.33
办公楼	2,622.18	-	238.38	476.76	476.76	476.76	476.76	476.76
科研楼	2,622.18	-	238.38	476.76	476.76	476.76	476.76	476.76
孵化器	34,686.36	2,202.31	4,955.2	5,505.77	5,505.77	5,505.77	5,505.77	5,505.77
辅助用房	535.75	34.02	76.53	85.04	85.04	85.04	85.04	85.04
销售收入	187,287.30	10,476.65	65,325.02	47,779.55	15,926.52	15,926.52	15,926.52	15,926.52
厂房	58,834.40	-	17,650.32	17,650.32	5,883.44	5,883.44	5,883.44	5,883.44
仓库	100,430.78	-	30,129.23	30,129.23	10,043.08	10,043.08	10,043.08	10,043.08
产学研基地	14,799.72	5919.89	8,879.83	-	-	-	-	-
商业配套用房	7,091.90	2836.76	4,255.14	-	-	-	-	-
物流中心	1,842.50	-	1,842.50	-	-	-	-	-
停车位	4,288.00	1720	2,568.00	-	-	-	-	-
总收入合计	227,753.77	12,712.98	70,833.51	54,323.88	22,470.85	22,470.85	22,470.85	22,470.85
经营成本	3,071.98	1,013.60	640.60	264.00	273.30	283.07	293.33	304.08

销售费	1200	800	400	-	-	-	-	-
管理费	1119.08	168	138	150	156	162.3	168.92	175.86
水费	75.6	4.8	10.8	12	12	12	12	12
电费	226.8	14.4	32.4	36	36	36	36	36
卫生费	409.54	24	54	60	63	66.15	69.46	72.93
公共物业及配套设施 维护保养费用	40.96	2.4	5.4	6	6.3	6.62	6.95	7.29
营业税金及附加	20,705.43	576.21	2,998.65	5,650.31	3,898.40	3,124.62	1,918.40	1,918.40
营业税(5%)	18,823.13	523.83	2669.65	5136.65	3544	2840.56	1744	1744
城市维护建设税(5%)	941.15	26.19	164.5	256.83	177.2	142.03	87.2	87.2
教育费附加(5%)	941.15	26.19	164.5	256.83	177.2	142.03	87.2	87.2
房产税	4,855.98	268.36	661.02	785.32	785.32	785.32	785.32	785.32
营运总成本合计	28,633.39	1,858.17	4,300.27	6,699.63	4,957.02	4,193.01	2,997.05	3,007.80
可用于偿债的净现金流量	199,120.38	10,854.81	66,533.24	47,624.25	17,513.83	18,277.84	19,473.80	19,463.05

（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。

发行人长期股权投资与可供出售金融资产的账面价值合计 28,481.53 万元，被投资单位均拥有稳定的现金流，具有良好的发展前景，如若本期债券未来出现资金周转困难，这些优质股权能够对本息的偿付起到一定程度的补充作用。

(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。

1.担保人基本情况

中债信用增进投资股份有限公司成立于2009年9月7日，由中国石油天然气集团公司、英大国际控股集团有限公司（原国网资产管理有限公司）、中国中化股份有限公司、北京国有资本经营管理中心、首钢总公司、中银投资资产管理有限公司（原北京万行中兴实业投资有限公司）以及中国银行间市场交易商协会等七方共同出资设立，注册资本为人民币600,000.00万元。其中前六名股东分别出资99,000.00万元、各持有16.50%的股份，中国银行间市场交易商协会出资6,000.00万元，持有1.00%的股份。

中债信用增进投资股份有限公司作为国内专业的债券信用增进机构，承担着拓展中小企业融资渠道，推动债券市场风险分散分担机制建立以及引领信用增进行业发展、创新的重要使命。其经营范围包括：企业信用增进服务；信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资；资产受托管理；投资策划、投资咨询；经济信息咨询；人员技术培训；会议服务。

经审计，截至2014年12月31日，担保人资产总额1,184,629.72万元，负债总额460,317.55万元，所有者权益合计724,312.17万元。2014年度，担保人实现营业收入123,556.64万元，利润总额47,701.35万元，实现净利润39,513.08万元。

2.担保人财务状况

(1) 担保人2014年经审计的主要财务指标

表 13-2 中债信用增进公司 2014 年主要财务指标表

项 目	2014 年末/度
资产负债率	38.86%
信用增进服务收入 (万元)	74,496.45
投资收益 (万元)	45,746.55
净资产收益率	5.03%
总资产净利率	3.51%
信用增进责任余额 (万元)	9,411,500.00
风险准备金 (万元)	111,836.68
净资产增信倍数 (倍) ^注	12.99

注：净资产增信倍数=信用增进责任余额/净资产

(2) 担保人经审计的 2014 年度财务会计报表 (见附表二、三、四和五)

3. 担保人资信情况

中债信用增进投资股份有限公司是由银行间市场成员联合中国银行间市场交易商协会 (以下简称“交易商协会”) 于 2009 年 9 月共同发起成立, 主要为发债企业提供信用增进服务、从事信用产品的创新和交易以及其它相关投资、咨询、培训等业务, 是我国首家全国性专业债券信用增进机构。公司具备人民银行核发的银行间市场同业拆借资格、国家外汇管理局核定的 10 亿美元境外担保资格。公司长期主体信用等级连续四年保持在 AAA 级水平。中债信用增进投资股份有限公司主要从事信用增进和投资业务, 其信用增进业务自公司成立以来规模不断扩大、收入增长迅速。截至 2014 年 9 月 30 日, 中债信用增进投资股份有限公司累计开展基础类信用增进业务项目 137 个,

涉及企业 195 家，金额 1247.69 亿元。到期项目 64 个，涉及企业 91 家，金额 374.38 亿元。截至 2014 年 9 月 30 日，公司基础类信用增进业务责任余额为 873.32 亿元。累计提供增信服务的区域集优项目 49 个，涉及企业 149 家，金额 109.06 亿元，已到期项目金额 8.3 亿元，增信责任余额为 100.76 亿元。累计提供增信服务的创新型项目 23 个，涉及企业 5 家，金额 45.5 亿元；投资交易型项目 1 个，涉及企业 1 家，金额 15 亿元。

综合来看，中债信用增进投资股份有限公司资本实力雄厚，业务规模领先，盈利水平稳步提升，具有极强的代偿能力。预计未来几年，中债信用增进投资股份有限公司的公司治理、风险管理等各项建设将进一步完善，信用增进业务也将稳步拓展，盈利水平进一步上升，综合竞争实力将进一步增强。

4.担保函的内容

中债信用增进投资股份有限公司为本期债券的还本付息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已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

保证方式：全额无条件不可撤销的连带责任保证。

保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

保证期间：本期债券存续期间及到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

保证责任的承担：在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，

如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵消。

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 亿元和 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。

二、优势

（一）宁乡经济技术开发区经济实力和财政实力不断增强，为公司营造了良好的发展环境。

（二）公司是宁乡经济技术开发区开发建设的唯一主体，业务垄断性强，同时得到政府在财政补贴等方面的各项支持。

（三）宁乡经济技术开发区剩余规划开发面积大，公司未来项目储备充足，对其稳定发展形成支撑。

（四）本期债券设置分期偿付条款，有助于降低集中偿付压力；政府对公司应收款项的还款安排为本期债券的还本付息提供了一定保障；本期债券由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。

三、主要风险/挑战

（一）公司建设项目投资规模较大，存在一定的融资压力。

（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

四、跟踪评级

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。宁乡经济技术开发区建设投资有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注宁乡经济技术开发区建设投资有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现宁乡经济技术开发区建设投资有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如宁乡经济技术开发区建设投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如本期债券信用等级发生变化调整时，联合资信将在公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送宁乡经济技术开发区建设投资有限公司、主管部门、交易机构等。

五、发行人近三年历史主体评级情况

2014年-2015年，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。

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。本期债券由中债增进进行担保，故债项评级高于主体评级。

六、发行人信用记录

根据中国人民银行出具的《企业信用报告》，发行人共有三笔不良和关注类贷款，均为中国农业银行股份有限公司宁乡县支行贷款。对此，中国农业银行股份有限公司宁乡县支行出具证明文件，上述贷款还本付息正常。

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

附表二：担保人 2014 年经审计的资产负债表

单位：万元

项 目	2014-12-31
流动资产：	
货币资金	3,510.28
存放同业款项	22,746.55
拆出资金	-
交易性金融资产	59,819.16
衍生金融资产	-
买入返售金融资产	29,100.00
应收账款	215.51
应收股利	-
应收利息	24,018.53
其他应收款	602.30
预付账款	470.18
其他流动资产	-
流动资产合计	140,482.51
非流动资产：	
持有至到期投资	202,303.13
可供出售金融资产	665,423.60
应收款项投资	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
长期应收款	-
固定资产	311.51
在建工程	144,757.07
无形资产	267.71
长期待摊费用	88.64
递延所得税资产	30,995.55
其他非流动资产	-
非流动资产合计	1,044,147.21
资产总计	1,184,629.72

附表三：担保人2014年经审计的资产负债表（续）

单位：万元

项 目	2014-12-31
流动负债：	
短期借款	-
拆入资金	-
交易性金融负债	-
卖出回购金融资产款	221,260.00
衍生金融负债	-
应付账款	-
预收账款	13,605.66
应付职工薪酬	12,905.38
应交税费	15,140.11
应付利息	229.44
应付股利	-
其他应付款	106.92
其他流动负债	-
流动负债合计	263,247.51
非流动负债：	
长期借款	83,742.05
风险准备金	111,836.68
预计负债	-
递延所得税负债	1,491.31
非流动负债合计	197,070.03
负债合计	460,317.55
所有者权益：	
股本	600,000.00
资本公积	-
其他综合收益	4,468.64
盈余公积	21,584.35
一般风险准备	-
未分配利润	98,259.18
所有者权益合计	724,312.17
负债和所有者权益总计	1,184,629.72

附表四：担保人2014年经审计的利润表

单位：万元

项 目	2014 年度
一、营业收入	123,556.64
主营业务收入	74,496.45
利息收入	608.90
投资收益（损失以“-”号填列）	45,746.55
公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	2,690.24
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-
其他业务收入	14.50
二、营业成本	75,949.17
主营业务成本	352.00
提取风险准备金	49,790.80
利息支出	4,748.59
营业税金及附加	4,617.45
业务及管理费	15,672.63
其他业务成本	-
资产减值损失	767.71
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	47,607.47
加：营业外收入	113.41
减：营业外支出	19.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	47,701.35
减：所得税费用	11,788.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	35,913.08
其他综合收益的税后净额	15,826.47
六、综合收益总额	51,739.54

附表五：担保人 2014 年经审计的现金流量表

单位：万元

项 目	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量	
提供增信服务取得的现金	63,356.90
收到增信合同代偿的现金	-
收到其他与经营活动有关现金	1,057.91
经营活动现金流入小计	64,414.81
支付增信合同赔付等款项现金	-
支付给职工以及为职工支付现金	7,842.15
支付的各项税费	26,060.80
支付其他与经营活动有关现金	5,842.76
经营活动现金流出小计	39,745.72
经营活动产生的现金流量净额	24,669.10
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资收到的现金	458,558.37
取得投资收益收到的现金	45,555.90
收到买入返售金融资产现金款	305,805.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.14
收到其他与投资活动有关现金	14.50
投资活动现金流入小计	809,935.27
投资支付的现金	639,031.86
支付买入返售金融资产现金款	334,905.35
构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	71,726.17
支付其他与投资活动有关现金	-
投资活动现金流出小计	1,045,663.38
投资活动产生的现金流量净额	-235,728.11
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资收到的现金	-
取得借款收到的现金	187,742.05
收到卖出回购金融资产现金款	8,602,644.00
筹资活动现金流入小计	8,790,386.05
偿还债务支付的现金	104,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,996.32

支付卖出回购金融资产现金款	8,431,522.51
筹资活动现金流出小计	8,571,518.83
筹资活动产生的现金流量净额	218,867.22
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	7,808.20
加：期初现金及现金等价物余额	18,448.63
六、期末现金及现金等价物余额	26,256.84