



2021 年宁乡市城市建设投资集团有限公司  
城市停车场建设专项债券  
募集说明书

发行人

宁乡市城市建设投资集团有限公司



主承销商



二〇二一年 三月

## 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，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、不承担政府融资职能的声明

发行人与所在地方政府之间信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于发行人的自主融资行为，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为宁乡市城市建设投资集团有限公司，募投项目产生的收入优先用于偿还本期债券本息，确保本期债券按期偿付。

### 五、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作出实质性判断。

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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》、《账户及资金监管协议》中对本期债券各项权利义务的约定。

投资者在投资本期债券时，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

## 六、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。

## 七、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2021年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21宁乡城投债”）。

**（二）计划发行规模：**本期债券计划发行规模为人民币16亿元，其中基础发行额为人民币8亿元，弹性配售额为人民币8亿元。

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说

明》中进行约定，当期计划发行规模为16亿元，其中基础发行额为8亿元，弹性配售额为8亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模16亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额8亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额8亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模16亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额8亿元进行配售。

**（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. 通过承销团成员在银行间市场向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向机构投资者公开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，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

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

**（八）信用级别：**经东方金诚国际信用评估有限公司和联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。

## 目 录

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 重要声明及提示 .....         | 2   |
| 释 义 .....             | 7   |
| 第一条 债券发行依据 .....      | 9   |
| 第二条 本期债券发行的有关机构 ..... | 11  |
| 第三条 发行概要 .....        | 18  |
| 第四条 认购与托管 .....       | 22  |
| 第五条 债券发行网点 .....      | 24  |
| 第六条 认购人承诺 .....       | 25  |
| 第七条 债券本息兑付办法 .....    | 27  |
| 第八条 发行人基本情况 .....     | 29  |
| 第九条 发行人业务情况 .....     | 53  |
| 第十条 发行人财务情况 .....     | 75  |
| 第十一条 已发行尚未兑付的债券 ..... | 128 |
| 第十二条 募集资金用途 .....     | 132 |
| 第十三条 投资者权利保护 .....    | 147 |
| 第十四条 偿债保障措施 .....     | 161 |
| 第十五条 风险揭示 .....       | 171 |
| 第十六条 信用评级 .....       | 178 |
| 第十七条 法律意见 .....       | 184 |
| 第十八条 其他应说明的事项 .....   | 187 |
| 第十九条 备查文件 .....       | 188 |

## 释 义

|            |   |                                                                                                |
|------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 发行人/本公司/公司 | 指 | 宁乡市城市建设投资集团有限公司                                                                                |
| 本期债券       | 指 | 发行人发行的计划发行规模为人民币16亿元的“2021年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券”                                         |
| 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《2021年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》                                  |
| 《章程》       | 指 | 《宁乡市城市建设投资集团有限公司公司章程》                                                                          |
| 主承销商、簿记管理人 | 指 | 财信证券有限责任公司（原名“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 | 主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团                                                                  |
| 承销协议       | 指 | 发行人与主承销商签署的《2017年宁乡市城市建设投资集团有限公司公司债券主承销协                                                       |

|               |   |                                                                            |
|---------------|---|----------------------------------------------------------------------------|
|               |   | 议》及补充协议                                                                    |
| 承销团协议         | 指 | 主承销商与其他承销团成员签署的《2019年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场专项债券承销团协议》                        |
| 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                                                          |
| 上交所           | 指 | 上海证券交易所                                                                    |
| 宁乡县、宁乡市       | 指 | 湖南省直辖的县级市，由湖南省长沙市代管。2017年4月10日，经国务院批准，同意撤销宁乡县，设立县级宁乡市，以原宁乡县的行政区域为宁乡市的行政区域。 |
| 市政府、原股东       | 指 | 宁乡市人民政府，特定条件下亦指“宁乡县人民政府”                                                   |
| 市国资局          | 指 | 宁乡市国有资产管理局                                                                 |
| 市财政局          | 指 | 宁乡市财政局                                                                     |
| 股东、城发集团       | 指 | 宁乡市城发投资控股集团有限公司                                                            |
| 东方金诚          | 指 | 东方金诚国际信用评估有限公司                                                             |
| 联合资信          | 指 | 联合资信评估有限公司（现名：联合资信评估股份有限公司）                                                |
| 中央国债登记公司      | 指 | 中央国债登记结算有限责任公司                                                             |
| 中国证券登记公司上海分公司 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司                                                        |

|             |   |                                                            |
|-------------|---|------------------------------------------------------------|
| 债券持有人       | 指 | 本期债券的投资者                                                   |
| 债券债权人/债券代理人 | 指 | 华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行                                         |
| 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） |
| 最近三年及一期、报告期 | 指 | 2017年、2018年、2019年、2020年9月末/2020年1-9月                       |
| 《证券法》       | 指 | 《中华人民共和国证券法》                                               |
| 元、万元        | 指 | 如无特别说明，指人民币元、人民币万元                                         |

注：本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成，并非计算错误；部分报表数据显示为0.00因四舍五入所致，并非数据错误。

## 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企业债券〔2020〕283号文件注册公开发行。

本期债券发行已于2019年6月17日经宁乡市城市建设投资集团有限公司董事会决议通过，并于2019年6月20日经发行人股东宁乡市城发投资控股集团有限公司批准。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：宁乡市城市建设投资集团有限公司

住所：宁乡市玉潭镇宁乡大道 168 号

法定代表人：胡携春

经办人员：邓波

办公地址：宁乡市玉潭镇宁乡大道 168 号

联系电话：0731-87899817

传真：0731-87896713

邮政编码：410600

### 二、承销团

#### （一）主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T3、T4  
及裙房 718

法定代表人：刘宛晨

经办人员：万里、王沐钊

办公地址：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：0731-84779567

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：陈牧原

经办人：张蕊

联系地址：广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦裙楼二楼华龙  
证券

联系电话：0755-82893363

传真：0755-83533241

邮编：730030

## 2、东海证券股份有限公司

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：赵俊

经办人员：陈雨莱

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部

联系电话：021-20333534

传真：021-50783656

邮编：200125

## 三、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

执行事务合伙人：石文先

经办人员：胡兵、胡芍

办公地址：武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦

联系电话：0731-84129378

传真：0731-84129378

邮编：430077

#### 四、信用评级机构

##### （一）东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

法定代表人：罗光

经办人员：齐剑初、尚子书

办公地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

联系电话：010-62299836

传真：010-62299803

邮编：100088

##### （二）联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

经办人员：喻宙宏、张铖、李思卓

办公地址：北京市朝阳区建外大街2号院2号楼17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

#### 五、发行人律师：湖南森力律师事务所

住所：长沙市雨花区劳动中路348号泰禹国际大厦11楼

负责人：黄吐芳

经办人员：黄吐芳、肖喜兰

办公地址：长沙市雨花区劳动中路348号泰禹国际大厦11楼

联系电话：0731-89718958

传真：0731-89718950

邮政编码：410005

## 六、债券托管机构

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

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：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

## 七、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

负责人：黄红元

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

## 八、募集资金监管银行：

### （一）华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行

营业场所：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 1 楼

负责人：熊志广

经办人员：李雅晴

办公地址：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 1 楼

电话：0731-89828284

传真：0731-89828284

邮政编码：410000

### （二）长沙农村商业银行股份有限公司

营业场所：湖南省长沙市天心区芙蓉南路一段 439 号

负责人：胡善良

经办人员：李壮

办公地址：湖南省长沙市天心区芙蓉南路一段 439 号

电话：0731-89801672

传真：0731-89801672

邮政编码：410000

九、偿债资金监管银行、债权代理人：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行

营业场所：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 1 楼

负责人：熊志广

经办人员：李雅晴

办公地址：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 1 楼

电话：0731-89828284

传真：0731-89828284

邮政编码：410000

十、土地评估机构

（一）中瑞世联资产评估（北京）有限公司

住所：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际写字楼 A 座 1608 室

法定代表人：何源泉

经办人员：张少龙

办公地址：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际写字楼 A 座  
1608 室

联系电话：010-6655366

传真：010-66553380

邮编：100000

**（二）湖南新星房地产土地评估咨询有限公司**

住所：长沙市开福区芙蓉中路一段 479 号建鸿达现代城 18 楼

法定代表人：高向阳

经办人员：周宏光

办公地址：长沙市开福区芙蓉中路一段 479 号建鸿达现代城 18 楼

联系电话：0731-84448885

传真：0731-84448885

邮编：410000

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**宁乡市城市建设投资集团有限公司

二、**债券名称：**2021年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21宁乡城投债”）。

三、**计划发行规模：**本期债券计划发行规模为人民币16亿元，其中基础发行额为人民币8亿元，弹性配售额为人民币8亿元。

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为16亿元，其中基础发行额为8亿元，弹性配售额为8亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模16亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额8亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额8亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹

性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模16亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额8亿元进行配售。

**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。

**七、债券形式及托管方式：**本期债券采用实名制记账式。

（一）通过承销团成员在银行间市场向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向机构投资者公开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，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者

公开发行。

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

**十、发行期限：**【2】个工作日，即自发行首日起至【2021】年【4】月【19】日。

**十一、簿记建档日：**【2021】年【4】月【15】日。

**十二、发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即【2021】年【4】月【16】日。

**十三、起息日：**自【2021】年【4】月【19】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【4】月【19】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【2021】年【4】月【19】日起至【2028】年【4】月【18】日止。

**十五、付息日：**【2022】年至【2028】年每年的【4】月【19】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：**【2024】年至【2028】年每年的【4】月【19】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信证券有限责任公司，分销商为华龙证券股份有限公司、东海证券股份有限公司。

**二十、增信措施：**本期债券无担保。

**二十一、信用评级：**经东方金诚国际信用评估有限公司和联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 **AA+**，发行人主体长期信用级别为 **AA+**。

**二十二、募集资金监管银行：**华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、长沙农村商业银行股份有限公司。

**二十三、偿债资金监管银行、债权代理人：**华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。

**二十四、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。

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

## 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将在簿记管理人公告的《2021年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员在银行间市场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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或向本期债券承销团成员索取。认购方法如下：

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

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

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭营业执

照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 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、投资者同意华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行作为本期债券债权代理人和偿债资金监管银行，同意华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、长沙农村商业银行股份有限公司作为本期债券募集资金监管银行；发行人、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人及相关方分别签订《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》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、本期债券的债权代理人、募集资金监管银行、偿债资金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。**【2022】**年至**【2028】**年每年的**【4】**月**【19】**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**【2024】**年至**【2028】**年每年的**【4】**月**【19】**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、发行人基本情况

公司名称：宁乡市城市建设投资集团有限公司

住 所：宁乡市玉潭镇宁乡大道168号

法定代表人：胡携春

注册资本：人民币10亿元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2000年8月18日

经营范围：对县城城市建设投资及行使国有投资功能；对与改制企业相关连的资产进行管理和经营；房地产开发经营；土地开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

宁乡市城市建设投资集团有限公司是由宁乡市人民政府实际控制的有限责任公司，主要从事宁乡市工程建设、土地开发等业务。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2020）第【110029】号审计报告，截至2019年12月31日，公司资产总额4,714,184.92万元，负债总额2,684,381.16万元，所有者权益总额为2,029,803.76万元，资产负债率为56.94%；2019年实现营业总收入328,358.14万元，净利润26,818.98万元，近三年平均净利润为48,156.59万元。

### 二、历史沿革

#### （一）发行人设立情况

发行人于 2000 年 8 月 18 日成立，原名为“宁乡县城市建设投资开发有限公司”，系经《宁乡县人民政府办公室关于成立市城市建设投资开发有限责任公司的通知》（宁政办函[2000]18 号）批准，由宁乡县人民政府出资，设立时注册资本为人民币 6,000.00 万元。该次设立出资全部为建筑物、土地使用权资产等实物资产和无形资产，经长沙花明资产评估事务所评估，并出具了“长花评报字[2000]第 17 号”报告书。该次设立出资业经长沙众信有限责任会计师事务所审验，并出具了“长众验字[2000]385 号”《验资报告》验证，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

## （二）发行人注册资本变动情况

2008 年 3 月 23 日，根据《宁乡县人民政府关于增加宁乡县城市建设投资开发有限公司注册资本的决定》（宁政发[2008]17 号）批准，发行人注册资本由 6,000.00 万元增加至 20,000.00 万元，新增注册资本 14,000.00 万元，宁乡县人民政府以货币资金 6,000.00 万元和实物资产及土地使用权 8,000.00 万元出资。用于增资的实物资产，经湖南诚信资产评估有限公司评估，并出具了湘诚评字 2007（Z-084）、（Z-085）、（Z-087）号资产评估报告；用于增资的土地使用权经长沙楚沕土地评估事务所评估，并出具了长楚沕土估字[2007]第 04071、04030 号等 45 份土地估价报告。该次增资业经湖南鹏程有限责任会计师事务所审验，并出具了“湘鹏程验字[2007]第 5012 号”《验资报告》验证，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

2020 年 6 月 9 日，发行人收到《宁乡市城发投资控股集团有限

公司关于增加宁乡市城市建设投资集团有限公司注册资本并修改公司章程的决定》文件，公司注册资本从人民币 20,000.00 万元增加至 100,000.00 万元，由宁乡市城发投资控股集团有限公司以货币资金出资 80,000.00 万元。本次增资已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

### （三）名称变更

2013 年 4 月 17 日，根据《宁乡县人民政府关于宁乡县城市建设投资开发有限公司变更名称和调整董事会监事会成员的批复》（宁政函[2013]31 号），公司更名为“宁乡县城市建设投资集团有限公司”，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

2018 年 3 月 30 日，鉴于宁乡已经“撤县立市”，根据宁乡市人民政府出具的《宁乡市城市建设投资集团有限公司股东决定》，公司更名为“宁乡市城市建设投资集团有限公司”，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

### （四）股权变更

根据宁乡市人民政府 2018 年 8 月 17 日《关于宁乡市城发(集团)投资控股有限公司整合工作方案》（宁政函[2018]71 号）文件精神，组建宁乡市城发投资控股集团有限公司，将公司依法整合并入。公司于 2019 年 1 月 18 日收到宁乡市人民政府出具的《宁乡市城市建设投资集团有限公司股东决定》，公司股东由宁乡市人民政府变更为宁乡市城发投资控股集团有限公司，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

发行人现持有长沙市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91430100722561459A。

### 三、股东和实际控制人情况

截至本募集说明书出具之日，发行人的唯一股东为宁乡市城发投资控股集团有限公司，持有发行人 100.00%的股权。宁乡市人民政府持有城发集团 100%的股权，为发行人的实际控制人。

### 四、公司治理和组织结构

#### （一）发行人公司治理

##### 1、股东

公司不设股东会，宁乡市城发投资控股集团有限公司依照《公司法》及有关规定的要求行使股东的权利：（1）决定公司的经营方针；（2）批准公司的主业及调整方案，审核公司发展战略和中长期发展规划、投资计划；（3）委派和更换非职工董事、非职工监事，指定董事长和副董事长、监事会主席；对公司董事会、董事进行考核评价，决定董事、监事的报酬、奖惩等有关事项；（4）审核批准董事会工作报告和监事会工作报告；（5）审核批准公司的年度财务预算方案和决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；（6）对公司增加或者减少注册资本、发行公司债券、改制、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式等作出决定；（7）审核批准授权董事会权限以外的投资项目、融资、担保、捐赠、资产处置或国有股权变动等重大事项；（8）审核批准公司职工工资总额预算、清算方案；（9）审核批准董事会制订的章程修订案；（10）依照其持有的股份获得股利和其他

形式的利益分配。(11)对公司经营进行监督,提出建议或质询。(12)查阅公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告、财务账本等。(13)公司终止或清算时按其持有的股份份额参加剩余财产的分配。(14)行使相关法律、行政法规规定的其他职权。

同时,承担相应的义务:(1)按时足额缴纳出资;(2)不得抽回出资;(3)依法维护公司的合法权益,支持公司的发展;(4)法律法规规定应承担的其他义务。

## 2、董事会

公司依法设立董事会,董事会成员为7人,设董事长一名,由股东从董事会成员中指定。董事每届任期三年,可以连任。董事会对股东负责,行使下列职权:(1)执行股东的决定,向股东报告工作;

(2)制订公司发展战略和中长期发展规划,决定在本条第16款范围内的投融资方案;(3)决定公司的年度经营计划;(4)制订公司的年度财务预算及决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案;(5)制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案;(6)制订公司改制、合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;(7)决定公司内部管理机构、分公司的设置;(8)制定公司的基本管理制度,并对其实施进行监控;(9)按干部管理权限和有关程序决定聘任或者解聘公司高级管理人员,决定其薪酬、考核、奖惩等事项;

(10)对子公司行使股东职权,审核批准子公司章程,决定子公司章程中规定的应由其股东会审议决定的重大事项;(11)决定委派或更换独资子公司非职工董事、非职工监事,并指定董事长、监事会主席,

决定其薪酬、考核、奖惩等事项；向独资子公司董事会推荐高级管理人员等人选；决定向非独资子公司推荐董事、监事，并按非独资子公司章程的规定推荐董事长、监事会主席及高级管理人员等人选；（12）审议公司内部审计报告，制订公司重大会计政策，决定公司的风险管理体系，决定公司内部审计和风险管理机构负责人；决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理进行监控；（13）听取总经理的工作报告，监督检查公司、子公司及分公司对董事会决议的执行情况；（14）决定除按公司章程规定应由股东决定以外的公司内部改革方案；（15）制订公司章程草案或章程修订案；（16）股东授予公司董事会决定公司及全资、控股子公司（含二级及以下独立法人企业）投资额不超过2亿元的投资项目；决定公司及全资、控股子公司（含二级及以下独立法人企业）的单笔额度不超过10亿元的融资、担保、捐赠、资产处置或国有股权变动等重大事项；（17）股东授权的其他职权。

### 3、监事会

公司依法设立监事会，监事会成员共设5人，其中职工监事2名。监事会设监事会主席一名，由股东在监事中指定，监事每届任期三年，可以连任。

监事会行使下列职权：（1）检查公司财务状况；（2）对董事、经理履行职务是遵守法律、法规、公司章程的情况进行监督；（3）当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；（4）法律、法规赋予的其他职权。

### 4、高级管理人员

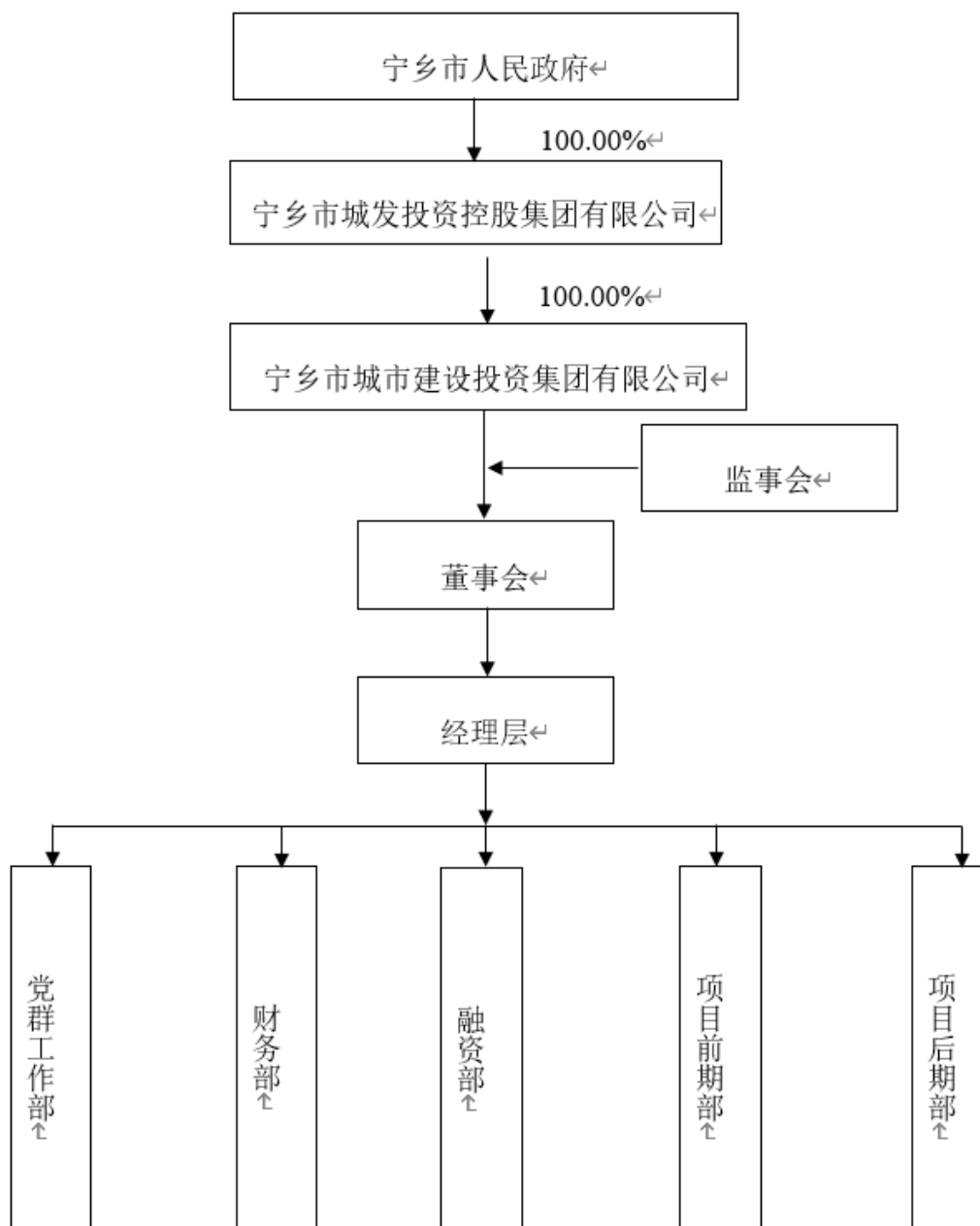
公司设总经理一名，总经理是董事会聘任的高级管理人员，统一负责公司的日常经营管理工作，总经理对董事会负责。行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司经营计划和投资方案；（3）拟订公司融资计划及资本运营方案；（4）拟订公司年度财务预、决算方案，利润分配及弥补亏损方案；（5）拟订公司的内部的劳动用工和内部分配方案；（6）拟订公司的内部管理机构设置方案；（7）拟订公司的基本管理制度；（8）制定公司的具体规章；（9）提名聘用或解聘公司的副总经理、财务负责人；（10）聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；（11）决定公司副总经理级以下职工的奖惩；（12）董事会授予的其他职权。

## （二）组织结构

发行人组织结构图如下：

图 8-1 发行人组织结构图



### （三）关联交易的决策程序及定价机制

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司、债权人的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定对公司关联交易进行严格管理。关联交易活动应遵循商业原则，做到公平、公正、公开。关联交易的价格应主要遵循市场定价

原则；可以采用成本加成法、再销售价格法、可比非受控价格法、交易净利润法以及利润分割法，本公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当主动提出回避申请，否则其他董事有权要求其回避；关联董事确实无法回避的，应征得有权部门同意。发行人关联交易的决策程序及定价机制，主要包括：

#### 1、决策权限

公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的应当提交股东批准：

(1) 公司与关联自然人发生的交易金额在8,000.00万元以上(含8,000.00万元)的关联交易、公司与关联法人发生的交易金额在80,000.00万元以上(含80,000.00万元)，且占公司最近一期经审计净资产绝对值10.00%以上(含10.00%)的关联交易(公司获赠现金资产和提供担保除外)；

(2) 公司为关联人提供担保；

(3) 法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东决定的其他关联交易。

公司与关联自然人发生的交易金额在3,000.00万元至8,000.00万元(含3,000.00万元，不含8,000.00万元)的关联交易(公司提供担保除外)，公司与关联法人发生的交易金额在8,000.00万元至80,000.00万元(含8,000.00万元，不含80,000.00万元)，且占公司最近一期经审计净资产2.50%至10.00%(含2.50%，不含10.00%)之间的关联交易(公司提供担保除外)，由董事会进行审批。

公司发生的关联交易事项未到董事会审批权限的，董事会授权董事长审批。

## 2、决策程序

(1) 由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

(2) 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。

## 3、定价原则

(1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

(2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

(3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

(4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

(5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理

成本费用加合理利润。

#### 4、定价方法

公司按照定价原则第（3）、（4）、（5）项确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

（1）成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

（2）再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

（3）可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

（4）交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

（5）利润分割法，根据公司与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

#### （四）对外担保及借贷管理制度

为规范发行人对外担保及借贷行为，有效控制公司对外担保及借贷风险，保证公司资产、资金安全，发行人根据《中华人民共和国公

司法》、《中华人民共和国担保法》及《公司章程》的相关规定，制定了《宁乡市城市建设投资集团有限公司对外担保及借贷管理制度》。

(1) 公司对外提供借款或贷款实行统一管理，单笔在3亿（不含3亿）以下的借贷款由董事长根据实际情况审批；单笔超过3亿（含3亿）的借贷款或向同一单位提供的借贷款未偿还余额超过6亿（含6亿）后任一笔借贷款未经公司董事会批准不许提供，任何人无权越权以公司名义签署对外借贷合同、协议或其他类似的法律文件。

(2) 公司对外担保实行统一管理，未经公司董事会批准，任何人无权以公司名义签署对外担保合同、协议或其他类似的法律文件。

(3) 公司对外担保及借贷应当遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险，必要时对外担保要求提供反担保，对外借贷要求提供担保。

## 五、发行人控股和参股公司情况

截至 2019 年末，发行人拥有全资或控股子公司 14 家、参股公司 8 家，具体情况如下：

表 8-1 发行人控股子公司情况表

单位：万元

| 序号 | 公司名称             | 注册资本      | 持股比例(%) | 是否并表 |
|----|------------------|-----------|---------|------|
| 1  | 湖南同兴产业投资有限公司     | 5,000.00  | 100.00  | 是    |
| 2  | 长沙沕源产业发展有限公司     | 1,000.00  | 100.00  | 是    |
| 3  | 宁乡圆方医疗投资有限公司     | 6,000.00  | 100.00  | 是    |
| 4  | 长沙西部文化旅游产业开发有限公司 | 20,000.00 | 100.00  | 是    |
| 5  | 长沙市新煤城投资有限公司     | 25,970.00 | 51.87   | 是    |
| 6  | 长沙白马新兴建设投资有限公司   | 10,000.00 | 100.00  | 是    |

|    |                  |           |        |   |
|----|------------------|-----------|--------|---|
| 7  | 宁乡智慧城市大数据管理有限公司  | 1,000.00  | 100.00 | 是 |
| 8  | 长沙新康建设开发有限公司     | 10,000.00 | 100.00 | 是 |
| 9  | 长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司 | 10,000.00 | 86.50  | 是 |
| 10 | 开元发展（宁乡）投资有限责任公司 | 55,000.00 | 96.64  | 是 |
| 11 | 湖南宁乡味道营销管理有限公司   | 2,000.00  | 100.00 | 是 |
| 12 | 宁乡山水城经济建设投资有限公司  | 400.00    | 100.00 | 是 |
| 13 | 宁乡市城市路灯维护建设有限公司  | 10.00     | 100.00 | 是 |
| 14 | 宁乡城发建材贸易有限公司     | 2,000.00  | 100.00 | 是 |

表 8-2 发行人参股公司情况表

单位：万元

| 序号 | 公司名称                 | 注册资本       | 持股比例(%) | 是否并表 |
|----|----------------------|------------|---------|------|
| 1  | 长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙） | 60,100.00  | 6.66    | 否    |
| 2  | 长沙浏江综合治理合伙企业（有限合伙）   | 200,001.00 | 20.00   | 否    |
| 3  | 宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司 | 9,000.00   | 20.00   | 否    |
| 4  | 高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司  | 10,000.00  | 10.00   | 否    |
| 5  | 国开精诚北京投资基金有限公司       | 684,000.00 | 2.19    | 否    |
| 6  | 湖南和光城文化旅游开发有限公司      | 2,000.00   | 40.00   | 否    |
| 7  | 宁乡圣辉管理服务有限公司         | 500.00     | 40.00   | 否    |
| 8  | 宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司    | 10,000.00  | 49.00   | 否    |

## 六、发行人子公司基本情况

### （一）湖南同兴产业投资有限公司

湖南同兴产业投资有限公司成立于2003年11月12日，截至2019年末，注册资本为5,000万元，发行人持股比例为100.00%。经营范围包括养老院的投资；疗养院；护理机构服务；医院投资；医院经营管

理；产业投资；停车场、立体车库的投资、建设；停车场运营管理；城市基础设施建设；城市地下综合管廊投资、开发、建设、运营和管理；营养健康咨询服务；医疗用品及器材零售；保健用品销售；房地产开发经营；文化旅游产业投资与管理；房屋租赁；酒店管理；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，同兴产业总资产164,548.66万元，净资产4,145.02万元，2019年度实现营业收入261.33万元，净利润为-3,993.33万元。

## （二）长沙洧源产业发展有限公司

长沙洧源产业发展有限公司成立于2010年11月16日，截至2019年末，注册资本为1,000.00万元，发行人持股比例为100.00%。经营范围包括市城区棚户区改造、保障性住房建设、房地产开发经营、土地开发。（涉及行政许可项目凭许可证经营）。

截至2019年12月31日，洧源产业总资产3,251.96万元，净资产951.94万元。2019年度实现营业收入0万元，净利润为-45.25万元。

## （三）宁乡圆方医疗投资有限公司

宁乡圆方医疗投资有限公司成立于2009年5月22日，截至2019年末，注册资本为6,000万元，发行人持股比例为100.00%。经营范围包括健康医疗产业项目的建设、管理、运营；医院投资管理；医疗领域的投资、投资管理、投资咨询；养老院的投资；企业自有资金投资；从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监

管及财政信用业务)；健康养生咨询(不含医疗诊断)；养老产业策划、咨询；物业管理；大数据处理技术的研究、开发；医疗信息、技术咨询服务；信息处理和存储支持服务；护理机构服务；精神康复服务；老年人、残疾人养护服务；职工疗养服务；一类医疗器械零售；一类医疗器械批发；水资源管理；水污染治理；环境污染治理项目投资；污水处理及其再生利用；水源及供水设施工程建筑；水上旅游服务；水能源开发利用；电力生产；电力供应；土地管理服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2019年12月31日，圆方医疗总资产129,711.36万元，净资产7,270.22万元。2019年度实现营业收入0.00万元，净利润为-30.15万元。

#### (四) 长沙西部文化旅游产业开发有限公司

长沙西部文化旅游产业开发有限公司成立于2016年6月12日，截至2019年末，注册资本为20,000.00万元，发行人持股比例为100.00%。经营范围包括旅游景区规划设计、开发、管理；文化活动的组织与策划；佛教用品零售；文化用品销售；停车场运营管理；城乡基础设施建设。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2019年12月31日，西部文化总资产29,160.47万元，净资产12,483.74万元。2019年度营业收入为137.84万元，净利润为-320.54万元。

#### (五) 长沙市新煤城投资有限公司

长沙市新煤城投资有限公司成立于2011年9月23日，截至2019年末，注册资本为25,970.00万元，发行人持股比例为51.87%。经营范

围包括工业园区建设，小城镇基础设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，新煤城投总资产89,221.79万元，净资产50,681.85万元。2019年度营业收入为4,474.00万元，净利润为836.82万元。

#### （六）长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司

长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司成立于2007年6月8日，截至2019年末，注册资本为10,000.00万元，发行人持股比例为86.50%。经营范围包括万佛灵山规划控制区项目投资；土地利用开发；旅游项目开发；与景点配套设施开发；旅游产品开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，万佛灵山总资产108,116.01万元，净资产14,179.71万元。2019年度实现营业收入2.23万元，净利润为-3,021.54万元。

#### （七）开元发展（宁乡）投资有限责任公司

开元发展（宁乡）投资有限责任公司成立于2012年5月11日，截至2019年末，注册资本为55,000.00万元，发行人持股比例为96.64%。经营范围包括企业自有资金投资；土地管理服务；社会经济咨询；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；工程环保设施施工；其他水利管理业；管道设施安装服务；专业停车场服务；广告发布服务；老年人、残疾人养护服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，开元发展总资产769,366.58万元，净资产299,383.73万元。2019年度实现营业收入27,718.11万元，净利润为15,045.55万元。

#### （八）宁乡智慧城市大数据管理有限公司

宁乡智慧城市大数据管理有限公司成立于2016年12月23日，截至2019年末，注册资本为1,000.00万元，发行人持股比例为100.00%。经营范围包括数据处理和存储服务；电子商务平台的开发建设；计算机网络平台的建设与开发；计算机检测控制系统的技术咨询服务；信息技术咨询服务；会议及展览服务；计算机及通讯设备租赁；计算机软件、电子产品、办公用品的销售；科研成果的研发、孵化及转化；科技项目代理服务、招标服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，宁乡智慧总资产376.93万元，净资产365.12万元。2019年度营业收入为0.00万元，净利润为-49.14万元。

#### （九）长沙白马新兴建设投资有限公司

长沙白马新兴建设投资有限公司成立于2008年1月30日，截至2019年末，注册资本为10,000.00万元，发行人持股比例为100.00%。经营范围包括城镇基础设施建设投资；房地产开发；招商引资；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，白马新兴总资产111,671.30万元，净资产30,986.14万元。2019年度营业收入为-1.70万元，净利润为-1,308.14万

元。

#### （十）长沙新康建设开发有限公司

长沙新康建设开发有限公司成立于2017年5月23日，截至2019年末，注册资本为10,000.00万元，发行人持股比例为100.00%。经营范围包括储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；社会经济咨询；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；管道设施安装服务；广告发布服务；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，长沙新康建设开发有限公司尚未实缴资本、未正式运营。

#### （十一）湖南宁乡味道营销管理有限公司

湖南宁乡味道营销管理有限公司成立于2018年1月2日，截至2019年末，注册资本为2,000.00万元，发行人持股比例为100.00%。经营范围包括品牌推广营销；市场营销策划服务；餐饮管理；连锁经营管理；商业管理；品牌策划咨询服务；商业信息咨询；商业活动的组织；商业活动的策划；市场经营管理；会议及展览服务；文化投资管理；休闲农业项目开发经营；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务；农产品配送；中餐服务；土特产、肉制品、农产品、旅游户外产品的销售；农产品初级、肉制品及副产品的加工；工艺品、国产酒类的零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，湖南宁乡味道营销管理有限公司尚未实缴

资本、未正式运营。

#### （十二）宁乡山水城经济建设投资有限公司

宁乡山水城经济建设投资有限公司成立于2009年5月22日，截至2019年末，注册资本为400.00万元，发行人持股比例为100.00%。经营范围包括文化旅游产业投资与管理；房地产开发经营；机械设备、五金产品及电子产品批发；建材销售；园林绿化工程、污染治理项目、土壤及生态修复项目施工；农民集体所有的土地流转中介服务；土石方工程服务；城乡基础设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，山水城经济总资产5,096.38万元，净资产-1,243.54万元。2019年度营业收入为224.91万元，净利润为-643.54万元。

#### （十三）宁乡市城市路灯维护建设有限公司

宁乡市城市路灯维护建设有限公司成立于2011年4月12日，截至2019年末，注册资本为10.00万元，发行人持股比例为100.00%。经营范围包括城市路灯建设设计，路灯维护技术咨询；路牌、路标、广告牌安装、城市及道路照明工程、公路沿线设施养护施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，路灯维护总资产589.06万元，净资产91.03万元。2019年度营业收入为0.00万元，净利润为526.73万元。

#### （十四）宁乡城发建材贸易有限公司

宁乡城发建材贸易有限公司成立于2019年2月27日，截至2019年

末，注册资本为2,000.00万元，发行人持股比例为100.00%。经营范围包括建材、砂石、河卵石销售；建筑用石、碎石加工；砂石的加工、筛选。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，宁乡城发建材贸易有限公司尚未实缴资本、未正式运营。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### （一）董事会成员简历

**1、胡携春：**男，1976年出生，本科学历，中共党员。曾任宁乡县流沙河中学教师，《宁乡日报》任记者、编辑，宁乡县城市建设投资集团有限公司办公室主任。现任宁乡市城发投资控股集团有限公司副总经理、宁乡市城市建设投资集团有限公司董事长兼法定代表人。

**2、黄友良：**男，1970年出生，本科学历，中共党员。2007年3月任宁乡县公路管理局养护大队党支部书记。2010年3月任宁乡县公路管理局党委委员、副局长，2016年10月任宁乡县公路管理局公路路政执法大队大队长（兼），主管路政执法工作。2017年12月任宁乡市炭河古城文化旅游投资建设开发有限公司副总经理、现任宁乡市城市建设投资集团有限公司董事、总经理。

**3、刘宏科：**男，1979年出生，本科学历，中共党员。2002年重庆理工大学财务管理专业毕业、2002-2004年湖南鹏程会计师事务所审计员、2005-2006年天心区工业经济局办公室秘书、2007-2014年长沙矿业集团财务部副部长、2014-2018年宁乡城投集团办公室主任、2019年10月新煤城公司经理、现任宁乡市城市建设投资集团有限公

司董事、副总经理。

**4、易永峰：**男 1984 出生，本科学历，中共党员，2003-2006 就读湖南工程技术学院，2006 年 6 月-2006 年 10 月在宁乡市国土局工作，2006 年 10 月-2020 年 5 月在宁乡市城市建设投资集团有限公司工作，历任后期部副部长，新城分公司副经理，经理，现任宁乡市城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

**5、龚建坤：**男，1979 年出生，本科学历，中共党员。曾任宁乡县地形测绘队技术员，宁乡县城市建设投资开发有限公司科长，宁乡市水务建设投资有限公司总经理。现任宁乡市城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

**6、曾海燕：**男，1983 年出生，本科学历。2001 年 12 月入伍，2005 年退役。2007 年至今在宁乡市城市建设投资集团有限公司工作，现任拆迁公司经理、宁乡市城市建设投资集团有限公司职工董事。

**7、邓小罗：**男，1963 年出生。高中学历。1980 年 12 月参加工作。2001 年 4 月入职城投，负责征拆工作，现任宁乡市城市建设投资集团有限公司职工董事。

## （二）监事会成员简历

**1、李剑：**男，1974 年出生，中专学历，中共党员。曾在原白马桥乡政府参加工作，原玉潭镇政府办公室主任，乡科级副职、副乡长、党委委员、副书记、新兴公司经理、开元公司经理、现任宁乡市城市建设投资集团有限公司监事长。

**2、胡伟军：**男，1969 年出生，大专学历，中共党员。曾在宁乡

城建公司、湖南省花明建安总公司、长沙同兴房地产开发公司、宁乡炭河古城公司、宁乡城镇开发投资有限公司从事现场施工及工程技术工作，现任宁乡市城市建设投资集团有限公司监事。

**3、邓波：**男，1981年出生，本科学历，中共党员。曾在湖南省消防总队长沙消防支队、益阳消防支队服兵役，宁乡县城市建设投资集团有限公司投融资部工作。现在任宁乡市城市建设投资集团有限公司投融资部部长、监事。

**4、谢海波：**男，1984年出生，大专学历，中共党员。2006-2011年在长沙市开福区青竹湖管理委员会社会事务局工作，2011年至今在宁乡市城市建设投资集团有限公司工作，现任宁乡城投集团路灯公司副经理、宁乡市城市建设投资集团有限公司职工监事。

**5、童望来：**男，1981年出生，本科学历，中共党员，曾任城投集团安保科、社事部职员，西部文旅副经理，现任开元公司经理、宁乡市城市建设投资集团有限公司职工监事。

### （三）高级管理人员

**1、黄友良：**总经理，简历详见“第八条发行人基本情况/七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况/（一）董事”。

**2、刘宏科：**副总经理，简历详见“第八条发行人基本情况/七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况/（一）董事”。

**3、易永峰：**副总经理，简历详见“第八条发行人基本情况/七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况/（一）董事”。

**4、龚建坤：**副总经理，简历详见“第八条发行人基本情况/七、

发行人董事、监事、高级管理人员基本情况/（一）董事”。

#### （四）董监高兼职情况

截至本募集说明书出具日，公司现任董事、监事和高级管理人员在其它单位任职情况如下：

| 序号 | 姓名  | 公司职务 | 任职时间    | 任命方式 | 其他单位任职情况                                                                                                                        | 是否在兼职单位领薪 |
|----|-----|------|---------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1  | 胡携春 | 董事长  | 2020年5月 | 兼任   | 宁乡市城发投资控股集团有限公司董事                                                                                                               | 否         |
| 2  | 邓小罗 | 职工董事 | 2020年5月 | 兼任   | 宁乡新玉城镇建设有限公司董事、长沙玉兴实业有限公司董事、长沙都市明珠房地产开发有限公司董事、宁乡县玉潭房地产开发有限公司董事                                                                  | 否         |
| 3  | 龚建坤 | 董事   | 2020年5月 | 兼任   | 宁乡市水务建设投资有限公司董事兼总经理（2020年4月股东免去其宁乡市水务建设投资有限公司总经理职务暂未工商变更）、湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区水务有限公司监事、宁乡市楚沕污水处理有限责任公司监事                             | 否         |
| 4  | 李剑  | 监事长  | 2020年5月 | 兼任   | 开元发展（宁乡）投资有限责任公司董事、长沙市宁信开发建设有限公司监事、宁乡市城市路灯维护建设有限公司董事长、宁乡圣辉管理服务有限公司董事                                                            | 否         |
| 5  | 胡伟军 | 监事   | 2020年5月 | 兼任   | 宁乡扶贫开发投资有限公司监事、宁乡新玉城镇建设有限公司监事、湖南同兴产业投资有限公司监事、宁乡市国宏城镇开发投资有限公司监事、长沙玉兴实业有限公司监事、长沙都市明珠房地产开发有限公司监事、宁乡县玉潭房地产开发有限公司监事、宁乡靳江生态湿地管理有限公司监事 | 否         |

|   |     |      |            |    |                                                                                 |   |
|---|-----|------|------------|----|---------------------------------------------------------------------------------|---|
| 6 | 童望来 | 职工监事 | 2020 年 5 月 | 兼任 | 宁乡圆方医疗投资有限公司监事、长沙市新煤城投资有限公司监事、宁乡山水城经济建设投资有限公司经理、湖南宁乡味道营销管理有限公司董事、宁乡医健建设投资有限公司监事 | 否 |
| 7 | 谢海波 | 职工监事 | 2020 年 5 月 | 兼任 | 宁乡智慧城市大数据管理有限公司监事、开元发展（宁乡）投资有限责任公司董事                                            | 否 |

发行人董事、监事及高级管理人员中不存在公务员兼职情况，不存在《公司法》第一百四十六条所述的禁止任职的情形，任职符合《公司法》、《公务员法》第四十二条以及《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18 号）的规定。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人主要从事城市工程建设和土地开发等业务，其中土地开发业务根据土地使用权是否属于公司分为土地开发代建及自有土地出让业务，其2017-2019年度的主营业务收入、成本和利润情况如表9-1、表9-2、表9-3所示：

**表 9-1 2017 年主营业务收入、成本和利润情况**

单位：万元、%

| 业务板块   | 主营业务收入            | 主营业务成本            | 毛利润              | 毛利率          |
|--------|-------------------|-------------------|------------------|--------------|
| 工程建设   | 114,517.84        | 102,568.15        | 11,949.69        | 10.43        |
| 土地开发代建 | 67,168.18         | 57,897.84         | 9,270.34         | 13.80        |
| 自有土地出让 | 8,175.94          | 6,418.09          | 1,757.85         | 21.50        |
| 房地产销售  | 4,883.33          | 6,328.96          | -1,445.63        | -29.60       |
| 其他     | 623.65            | 612.60            | 11.04            | 1.77         |
| 合计     | <b>195,368.94</b> | <b>173,825.64</b> | <b>21,543.30</b> | <b>11.03</b> |

**表 9-2 2018 年主营业务收入、成本和利润情况**

单位：万元、%

| 业务板块   | 主营业务收入            | 主营业务成本            | 毛利润               | 毛利率          |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 工程建设   | 17,789.04         | 15,468.73         | 2,320.31          | 13.04        |
| 土地开发代建 | 102,646.87        | 60,980.20         | 41,666.67         | 40.59        |
| 自有土地出让 | 413,786.96        | 342,544.98        | 71,241.98         | 17.22        |
| 房地产销售  | 1,512.66          | 1,845.93          | -333.27           | -22.03       |
| 其他     | 205.05            | 1,169.88          | -964.83           | -470.53      |
| 合计     | <b>535,940.57</b> | <b>422,009.72</b> | <b>113,930.85</b> | <b>21.26</b> |

表 9-3 2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

| 业务板块   | 主营业务收入            | 主营业务成本            | 毛利润              | 毛利率         |
|--------|-------------------|-------------------|------------------|-------------|
| 工程建设   | 189,387.46        | 166,229.35        | 23,158.11        | 12.23       |
| 土地开发代建 | 29,996.57         | 23,268.53         | 6,728.04         | 22.43       |
| 自有土地出让 | 107,700.56        | 105,302.36        | 2,398.20         | 2.23        |
| 房地产销售  | 229.41            | 266.77            | -37.36           | -16.29      |
| 其他     | 563.99            | 1,679.95          | -1,115.95        | -197.87     |
| 合计     | <b>327,877.99</b> | <b>296,746.96</b> | <b>31,131.03</b> | <b>9.49</b> |

2017-2019年，发行人主营业务收入分别为195,368.94万元、535,940.57万元和327,877.99万元，主要为工程建设收入、土地开发代建收入和自有土地出让收入，工程建设方面，2017-2019年，该业务板块分别实现收入114,517.84万元、17,789.04万元和189,387.46万元，毛利率分别为10.43%、13.04%和12.23%，2018年该业务板块收入大幅降低，主要系受国家宏观经济政策影响，工程建设完工结算项目大幅下降所致。

土地开发代建方面，2017-2019年，该业务板块分别实现收入67,168.18万元、102,646.87万元和29,996.57万元，毛利率分别为13.80%、40.59%和22.43%，2018年土地开发代建业务收入和毛利率增幅较大主要系宁乡市土地市场行情上扬，当年结算的土地开发代建项目较多且结算加成比例提高所致，2019年土地开发代建业务收入和毛利率均同比下降主要系该年发行人结算的土地开发代建项目加成比例较低所致。

自有土地出让方面，2017-2019年，该业务板块分别实现收入8,175.94万元、413,786.96万元和107,700.56万元，毛利率分别为21.50%、17.22%和2.23%，2019年收入和毛利率下降主要系2019年土地出让单价下降以及公司控制了土地出让数量导致该业务板块收入下降所致。

随着宁乡市的快速发展，发行人在工程建设、土地开发代建和自有土地出让等领域业务实力将持续增强，主营业务收入水平将保持在较高水平。同时未来，发行人将合理有效利用宁乡市基础建设及设施资源，保证业务的持续发展。

## 二、发行人主营业务经营模式

发行人作为宁乡市的城市资源综合运营商，在宁乡市区域内土地开发及工程建设领域处于主导地位，同时发行人不断拓宽业务范围，经营范围涵盖了保障性住房开发、景区经营、旅游开发、文化用品销售等。

### 1、工程建设业务

作为宁乡市最主要的城市工程投资、建设和运营主体，发行人形成了“投资工程建设—改善人居和投资环境—土地增值—加大工程建设投资”的良性互动业务模式。发行人的工程建设项目与原股东或其他委托方签订代建协议，项目竣工验收合格并由发行人将项目移交给原股东或其指定的业主、或相应委托方后，原股东或相应委托方根据协议约定向发行人支付工程款。项目的工程款由工程造价成本和投资收益组成，工程造价成本为各项目竣工结算造价，相应的投资收益按

照工程造价成本的 15%或相应协议约定的比例计算。发行人依据与原股东或其他委托方签订的代建协议，发行人完成项目建设，由宁乡市财政预决算(投资)评审中心或第三方评审机构对项目予以结算审查，核定项目总成本，发行人将所建设项目交付后确认收入。对于原股东委托的项目，由原股东出具确认代建项目总成本及收益的通知，且发行人与原股东签订资产移交协议；由其他委托方委托的项目，由相应委托方与发行人签署项目结算移交协议。

自成立以来，发行人先后完成三环路道路设施、市民广场、东沕广场、一环西路道路设施、宁乡市玉潭公园、金洲湖水利综合治理、沕水湾等重大工程项目建设，对宁乡市城市工程建设的逐步完善和改善区域交通条件起到了重要作用。2017 年度、2018 年度及 2019 年度，发行人分别实现工程建设收入 114,517.84 万元、17,789.04 万元及 189,387.46 万元。2018 年公司工程建设业务收入大幅下降，主要系 2018 年度受国家宏观经济政策影响，工程建设完工结算项目大幅下降所致。未来几年，发行人将继续承担规模较大的基础性设施建设项目，随着工程建设项目的施工投入，工程建设业务仍将是发行人重要的业务板块。发行人工程建设项目情况如下：

**表 9-5 2019 年末发行人在建工程建设项目情况**

单位：万元

| 项目名称            | 总投资        | 已投资        |
|-----------------|------------|------------|
| 石子岭生态环境综合治理工程   | 331,895.10 | 284,026.67 |
| 宁乡市一江两岸三洲二期道路设施 | 73,485.00  | 51,230.56  |
| 向前路、站前路工程建设项目   | 70,800.00  | 63,291.08  |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| 宁乡县火车站站前广场提质改造工程项目 | 6,586.00   | 3,865.00   |
| 宁乡十里画廊一期生态综合治理工程项目 | 16,901.75  | 11,292.53  |
| 宁乡县滨江大道建设项目        | 45,051.00  | 37,125.56  |
| 合 计                | 544,718.85 | 450,831.40 |

## 2、土地开发代建业务

发行人作为宁乡市最主要的土地开发工程实施主体，受宁乡市土地储备中心委托进行土地开发项目代建。发行人的土地开发代建项目与宁乡市土地储备中心签订委托协议，土地开发项目办理完工结算后，由宁乡市土地储备中心或其委托方根据协议约定向发行人支付工程款。项目的工程款由土地开发代建成本和投资收益组成，投资收益按照土地开发代建成本一定比例计算。发行人依据与宁乡市土地储备中心签订的委托协议，发行人完成开发项目代建，由宁乡市财政预决算（投资）评审中心或第三方评审机构对项目予以结算审查，核定项目总成本，发行人将所建设项目交付后确认收入。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人实现土地开发代建收入分别为 67,168.18 万元、102,646.87 万元和 29,996.57 万元。发行人负责土地开发代建的地块主要位于宁乡市主城区，地理位置优越。目前发行人还有大量正在进行的土地开发代建项目，预计随着未来完成开发并结算后，发行人将获得持续稳定的业务收益。

## 3、自有土地出让业务

发行人存货项下自有土地主要系通过政府注入或“招拍挂”方式取得，均已办理国有土地使用权证，权属所有人为发行人，土地使用权类型为国有出让，发行人对该等国有土地使用权拥有完整的支配

权，可以依法开发、使用、转让并形成收益。发行人在完成土地开发出让后，依据土地成交确认书或土地出让合同确认销售收入。以土地取得成本、后续开发成本及依据政策缴纳的规费等相关成本、费用根据实际发生额结转销售成本。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人实现自有土地出让收入分别为8,175.94万元、413,786.96万元和107,700.56万元。发行人自有土地主要位于宁乡市主城区，地理位置优越。目前发行人还有大量未进行出让的自有土地，预计未来完成开发出让后，发行人将获得持续稳定的业务收益。

#### 4、房屋销售业务

房屋销售业务主要是由发行人子公司湖南同兴产业投资有限公司负责。宁乡市人民政府委托发行人及子公司作为棚户区改造项目的实施主体，承担区域内的部分保障性住房建设，主要为安置房。发行人投资建设的棚户区改造项目安置房以政府指导价格定向销售给棚户区居民。同时，部分房屋及配套商业设施以市场价格对外销售。

发行人已开发有兴隆苑、金湖嘉园、同兴花园等安置小区，其中安置房以政府指导价格定向销售给棚户区居民，部分房屋及配套商业设施以市场价格对外销售，收入归发行人享有，形成房屋销售收入。

2017年度、2018年度及2019年度，发行人房屋销售收入分别为4,883.33万元、1,512.66万元及229.41万元。

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）土地整理开发行业

## 1、我国土地整理开发行业的现状和发展前景

土地开发包括新城区的开发和旧城区土地的再开发两种类型，通过基础设施投资运营、使用权出让，土地开发企业在获取一定经济收益的同时，也盘活了城市存量土地，满足了城市社会经济发展所需的供给需求。土地开发业务通过围绕城市总体发展目标，结合城市发展规律，运用市场经济手段，力争最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现国有土地资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的健康持续发展。

我国城镇化进程的不断加快和城市建设的发展产生了较大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持基础设施建设”滚动发展的经营理念，促进了土地市场发展，成为经济发展中的一种重要模式。根据自然资源部《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年出让国有建设用地 22.54 万公顷，同比增长 6.4%；出让合同价款 44.99 万亿元，同比增长 36.7%。随着我国经济的高速发展、城市化进程的逐步加快，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑用地产生更大需求。预计未来 10-20 年，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势。总体来看，土地开发运营行业整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程发展的要求。

## 2、宁乡市土地整理开发行业的现状和发展前景

宁乡市是长沙市的卫星城，东临长沙，西接益阳，处于连通娄底、湘潭等城市的交通枢纽位置，石长铁路、长常高速公路、G319 国道、洛湛铁路穿越市境，具有优越的区位条件。根据长株潭城市群区域规划，长株潭地区城镇将形成省域中心城市组群（属于长株潭城市群核心地区）、区域中心城市、重点镇、一般建制镇四级结构，宁乡市城被纳入第二级的区域次中心城市。目前，宁乡新城区“四纵四横”（“四纵”：宁乡大道、花明北路、春城北路、人民北路；“四横”：一环西路、二环西路、三环路、新康路）的路网结构已基本形成，新城区骨架初步凸现，城区建设和土地开发的进度进一步加快。以此为契机，宁乡的土地整理开发行业近年取得了快速发展，对市域经济的持续快速增长提供了强劲支撑。

根据《宁乡县土地利用总体规划（2006-2020 年）》，至 2020 年，宁乡市建设用地总面积将达到 37,703.00 公顷，比 2005 年增加 6,556.30 公顷，建设用地占土地总面积比重由 2005 年的 10.72%调整到 2020 年的 12.98%。重点发展以食品饮料、智能家电、再制造为主导产业的国家级宁乡经济技术开发区和以新材料、光电信息为主导产业的省级宁乡高新技术产业开发区，打造“长株潭”城市群中先进制造业和高新技术产业基地。全面推进省唯一跨乡镇“飞地经济”试点园区——金玉工业集中区发展。依托特殊交通区位，发展面向长沙、湘中、湘西等地区的大宗农产品、新型建材产品、纺织服装、机械产品等集散贸易中心。依托花明、灰汤、沩山、香山、道林古镇、炭河古城等风景名胜，将宁乡市打造成区域性旅游集散地，这为宁乡市的土地开发行业带来

了新的发展机遇。综上，虽然目前宏观土地市场有所降温，市场出现了成交疲软的态势，但由于宁乡市良好的区位优势和投资环境，土地性价比高，更加具有成本竞争优势。随着国家宏观调控逐渐发挥作用以及区域经济的快速增长，宁乡的土地整理开发行业将迎来新的发展机遇和更加广阔的发展前景。

## （二）基础设施建设行业

### 1、我国基础设施建设行业的现状和发展前景

基础设施是城市赖以生存发展的物质基础，是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。基础设施建设对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

目前，我国城镇化建设处于快速发展阶段，新型城镇化的建设促进了城市基础设施建设。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中指出：“推进以人为核心的新型城镇化。促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户，并与城镇居民有同等权利和义务，深化住房制度改革，加大城镇棚户区 and 城乡危房改造力度。”，我国未来城镇化进程的快速发展必将对城市基础设施建设提出更加迫切的要求。

截至 2019 年末，我国城镇化率达到 60.60%，城镇常住人口达到了 8.48 亿，城镇人口比重不断提高。城市化水平的提高加大了对固

定资产投资的需求，推动了国民经济的发展，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。未来随着我国城市经济的快速发展，城市人口将进一步聚集，根据中国社科院发布《宏观经济蓝皮书》预测，我国城市化水平到 2020 年将达 60.00%左右。未来的 10-20 年间，我国的城镇化将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市建设及相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。城市化进程必然导致城市基础设施需求迅速增长，在国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，前景良好。

## 2、宁乡市基础设施建设行业的现状和发展前景

近年来，宁乡市不断加强和完善基础设施配套建设，拓展城市和经济发展空间，城乡发展呈现新面貌。根据《宁乡县国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》，“十二五”期间，宁乡市基础设施进一步完善，新建城区道路 45 公里、改造城区干道 20 公里，玉潭公园、滨江公园、市民公园等扮绿城市门户，城市绿化率达 35.50%，污水处理、管道燃气、水厂扩容等市政建设逐步完善。沪昆高铁（宁乡段）、京港澳西线、长韶娄高速、金洲西线竣工通车，岳宁大道、1121 工程、益娄衡高速开工建设，开放发展步伐明显加快。根据《宁乡市 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2018 年末，宁乡市城镇化率 61.20%，比上年提高 1.7 个百分点。全年完成固定资产投资 1,186.18 亿元，比上年增长 12.00%；引进投资超过亿元的项目 215 个。

根据《宁乡县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”时期，宁乡城市发展将进入新阶段，省会副中心城市新定位，决定宁乡未来城市发展的理念、形态、结构和布局必须有重大提升。宁乡城区以东园区和乡镇（街道）已列入湖南湘江新区的核心组团，浏东新城定位为湘江新区三个次中心之一，未来将成为省会长沙向西拓展的新空间、深度融入湘江新区发展的新城区。城乡基础设施建设更趋完善，城乡“二元”结构逐步消除，农业转移人口市民化制度体系全面形成，城镇化率达到 65.00%。加快建设省会副中心城市，规划论证轨道交通 12 号线延伸至宁乡，主动服务和推进渝长厦高铁（宁乡段）建设，配合建设石长铁路复线、洛湛铁路复线，加快融入长株潭轨道交通和全国铁路交通网络。推进高速公路网络化连接，加快建设金唐公路、长韶娄高速翻江互通至浏山、长韶娄高速灰汤互通至益娄衡高速唐市互通等连接线，协调推进娄益衡高速、长益高速复线建设，形成互联互通的高速路网体系，到 2020 年，新增高速公路里程 34.40 公里，力争二级以上高等级公路通车总里程占干线公路比重超过 45.00%。配合推进 1121 军民合用工程建设，着力打造中部航空物流港，适时启动通用机场建设。依托湘江航运枢纽工程，疏浚浏江、靳江航道，规划论证双江口、道林航运码头，打造水陆空联运的立体交通网络。建成站前路、花明路、浏江大道、学府路等，拉通城区路网大动脉。完善城市片区路网，配套建设大型停车场，建设智能交通体系，畅通城区路网微循环。加快南坝线、回煤线、双偕线、灰老线、夏高线等乡镇路网建设，构建更加安全、畅达的快速交通圈。加快建

成华强大道、龙江大道、宁乡大道北延线，加速启动金花大道建设，全面畅通西北进出城通道。

综上，随着我国城市化进程的推进，宁乡市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

### （三）保障性住房开发行业

#### 1、我国保障性住房开发行业现状和发展前景

保障性住房是专门针对中低收入家庭建设的具有社会保障性质的特殊住房。随着我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善，但是，部分城市低收入家庭住房还比较困难。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。目前，我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房为主要形式的住房保障体系初步形成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。由于我国人口众多，又正处于城镇化快速发展的阶段，城镇人口数量不断增加，仍然有大量低收入家庭，棚户区居民及外来人员的居住条件比较困难。

根据住房和城乡建设部2016年印发的《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房2000万套，力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。实物与租赁补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度，住房保障水平不断提高。完善购租并举的住房制度，大力

发展住房租赁市场。房地产市场继续保持平稳健康发展，住房供需基本平衡，供应结构更加合理，空间布局更加优化，居住品质明显提升，住宅建设模式转型升级。“十三五”时期，城镇新建住房面积累计达 53 亿平方米左右，到 2020 年，城镇居民人均住房建筑面积达到 35 平方米左右。对此，中央财政、省级财政都将给予资金补助支持，以保证目标完成。大规模的保障房建设计划将给保障性住房开发行业带来广阔的发展空间。

## 2、宁乡市保障性住房开发行业现状和发展前景

近年来，宁乡市不断加大保障性安居工程建设步伐，以改善民生为己任，加快推进保障性安居工程建设，对不同收入层次的居民实行分层保障，取得了明显成效。根据《宁乡县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，宁乡将建成保障性住房 22,000 套以上，建筑面积 110 万 m<sup>2</sup> 以上；推进以棚户区改造为主的保障性安居工程，重点改造夏铎铺片区、滨江片区等城市集中成片棚户区、国有工矿棚户区、城中村、城镇老旧住宅区及零星棚区，完成县城 110 万平方米棚户区改造，有效改善居民居住条件。到 2020 年，全市住房困难认定面积提高到人均 20 平方米以上，住房困难家庭低收入认定标准提高到 2,400.00 元以上，新建各类保障性住房 1.67 万套。

综上，随着我国住房制度改革不断深化、城市住宅建设持续快速发展，宁乡市保障性住房开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

## 四、发行人行业地位和竞争优势

### （一）发行人在行业中的地位

发行人是在宁乡市域内进行土地整理开发业务的国有独资企业，为加强城市规划区土地整理与开发业务的管理，实现国有土地资产保值增值，促进城市建设快速健康发展，由发行人统一开发经营城市规划区范围内新城区土地，发行人在宁乡市新城区内的土地整理与开发业务中保持市场垄断地位。

同时，发行人是宁乡市最主要的城市工程投资、建设和运营企业，开展大型项目的资金筹措、建设和管理业务，进行了新城区、“浏江两岸三洲”、金州湖及浏山风景区名胜区等 4 个片区的开发建设和浏丰坝大桥、G319 绕城线、沿江路、玉潭公园、文体中心等多个重大工程建设项目建设，在宁乡市城市建设和经济发展中发挥着重要的作用，在宁乡市工程建设行业中处于龙头地位。

## （二）宁乡市主要平台及发行人主体地位

宁乡市在工程建设领域形成了宁乡市城市建设投资集团有限公司、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司、宁乡市国资投资控股集团有限公司和长沙金洲新城开发建设投资有限公司四家主体。四家投融资主体所负责工程建设的区域不同，业务上发生相互竞争的情况较小。公司是宁乡市规划区范围内新城区唯一的工程建设及土地开发整理的投融资主体，是宁乡市第一大投融资主体，未来公司获得政府支持的力度将继续加大。

表 9-6 宁乡市主要融资平台基本情况

单位：亿元

| 名 称 | 2019 年<br>末总资产 | 2019 年末<br>净资产 | 2019 年度<br>营业收入 | 实际控制人 | 业务范围 |
|-----|----------------|----------------|-----------------|-------|------|
|-----|----------------|----------------|-----------------|-------|------|

| 名 称               | 2019 年<br>末总资产 | 2019 年末<br>净资产 | 2019 年度<br>营业收入 | 实际控制人           | 业务范围         |
|-------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司   | 471.42         | 202.98         | 32.84           | 宁乡市人民政府         | 新城区及<br>周边区域 |
| 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司 | 300.09         | 159.30         | 15.97           | 宁乡经济技术开发区管理委员会  | 宁乡经济技术开发区    |
| 宁乡市国资投资控股集团有限公司   | 267.71         | 171.83         | 23.63           | 宁乡市人民政府         | 老城区          |
| 长沙金洲新城开发建设投资有限公司  | 135.52         | 66.86          | 12.79           | 宁乡高新技术产业园区管理委员会 | 宁乡高新技术产业园区   |

### （三）发行人的竞争优势

#### 1、区位优势

发行人所在的宁乡市位于省会长沙以西，面积 2,906.00 平方公里，辖 29 个街道和乡镇，区位条件优越。宁乡域内石长铁路、洛湛铁路纵横交错，长常张、长韶娄、益娄衡、京珠西四条高速井字相连。近年来，宁乡市更立足省会次中心城市定位，加速与长沙融城。金洲大道、长常高速、319 国道、长韶娄高速及正在建设中的岳宁公路一起形成五大主动脉多点对接、快速融进长沙新格局。便利的交通环境和优越的区位条件将为宁乡市经济发展提供有力保障。

宁乡市旅游资源极为丰富，是首批 17 个中国旅游强市之一。境内奇观胜景密布，少奇主席故里是红色瞻仰的圣地；灰汤温泉水温高达 89.5℃，是全国三大高温温泉之一；密印禅寺传承千年而不衰，为佛教禅宗五派之首；千佛洞十三奇洞洞洞相连，绵延数十公里；四羊方尊、人面纹方鼎等 2,000 余件青铜国宝震惊世界，被誉为“南中国青铜文化中心”。丰富的旅游资源为宁乡市经济的可持续发展提供着强有力的支持。

宁乡市工业制造业实力在全国行政区县中名列前茅。2014 年工信部直属单位中国信息通信研究院首次发布的全国工业百强县中，宁乡排名第 20 位，最新的《2019 年中国工业百强县（市）发展报告》显示，截至 2019 年，宁乡市排名已达第 13 位，全省第 2 位，中部第 2 位。坚实的工业制造业基础将为宁乡市整体社会经济发展提供持续动力。

| 评比年度 \ 评比项目 | 中国工业百强县排名 |
|-------------|-----------|
| 2017        | 10        |
| 2018        | 9         |
| 2019        | 13        |

宁乡市综合实力在全国行政区县中名列前茅。最新的《2019 县域经济与县域发展监测评价报告》显示，宁乡市县域经济与县域综合发展居第 18 位，比 2018 年前进 5 位；宁乡市县域经济基本竞争力排名第 25 位，比 2018 年前进 3 名，经济发展呈现出一路高歌的强劲势头。下表为“十二五”期间宁乡市在全国县域经济基本竞争力的演进情况。宁乡市综合实力一直保持着上升势头，“十二五”中后期已稳居全国前五十五的水平。当地整体社会经济的迅猛发展将是发行人未来经营业务拓展的坚实基础。

| 评比年度 \ 评比项目 | 全国县域经济基本竞争力百强排名 |
|-------------|-----------------|
| 2017        | 31              |
| 2018        | 28              |
| 2019        | 25              |

## 2、可持续发展优势

近年来，宁乡市经济得到了跨越式发展。2019 年实现地区生产

总值（GDP）1069.10 亿元，比上年增长 9.1%。其中，第一产业增加值 111.54 亿元，增长 3.5%;第二产业增加值 455.73 亿元，增长 10.7%;第三产业增加值 501.83 亿元，增长 8.6%。全年社会消费品零售总额 401.43 亿元，比上年增长 11.5%。

在固定资产投资方面，2017-2019 年三年间，宁乡投资总量每年以超百亿的规模扩张，全社会固定资产投资额分别达到 1,059.09 亿元、1,186.18 亿元、1307.17，同比分别增长 17.3%、12.0%、10.2%。

### **3、政府支持力度较大**

发行人作为宁乡市城市建设的重要实体，在宁乡市土地开发及工程建设领域处于主导地位。公司成立以来，坚持经营城市的发展思路，盘活土地资产，以地养路，路房结合，多渠道筹措城市建设资金，努力探索破解征拆、安置等制约瓶颈。几年来直接投入城建资金累计达百余亿元，同时发行人牢固树立经营城市的理念，采取市场化方式运作建设项目，抓住宁乡市城市建设的有利时机，扩大经营，争取更多的业务机会。

### **4、行业垄断优势**

发行人作为宁乡市土地开发经营主体和重点工程建设项目的投资建设主体，其经营和投资领域基本无法形成外来竞争，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益。随着宁乡市城市建设的不断深入、当地经济发展水平的不断提高，对已开发土地的需求量将持续稳定增长，公司的业务量和效益也将同步增加。同时，发行人拥有的土地资源交通便利，配套设施较为齐全，功能定位明确，进一步增强

了发行人在土地市场的优势。

## 5、融资能力优势

发行人具有较强的综合实力，通过自身多年的经营发展，已与国内多家大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。自成立以来，发行人注重银行信誉，无欠息、逾期、垫款的情况发生，所有贷款状态均为正常，在各金融机构中有着较高的诚信度。良好的融资能力及较高的诚信度有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

## 五、发行人地域经济情况

### （一）长沙市概况

长沙市作为湖南省省会，地处湖南东部偏北，是华中地区重要的中心城市，也是长株潭城市群中的核心。全市总面积11,819.00平方公里，2019年末常住人口839.45万人，下辖芙蓉、天心、岳麓、开福、雨花和望城6区，长沙县、宁乡市及浏阳市。作为我国特大城市之一，长沙市既是内陆通向两广、东部沿海及西南边陲的枢纽地带，又是长江经济带和华南经济圈的结合部，同时还是支撑沿海沿江开发地区的后方基地、促进内地和西部开发的先导城市，发挥着承东启西、连接南北的重要作用。

长沙市地理位置优越，是全国交通的枢纽，素有“荆豫唇齿、黔粤咽喉”之称，境内贯通辐射全国、乃至世界的水、路、空“三位一体”立体交通网络。铁路方面，京广铁路、石长铁路、洛湛铁路贯穿南北，湘黔、湘赣铁路连接东西，已建或在建的武广高铁和杭长高铁、沪昆

高铁拉近了全国区域间的联系，将可实现“1小时到武汉、2小时到广州、3小时到上海、4小时到昆明、5小时到北京”；公路方面，京珠高速、沪昆高速在此交汇，长常高速、长浏高速贯穿其境，另有多条国道和省道与省、市、市、乡公路联成网络，四通八达；水运方面，湘江北出洞庭，直达长江，长沙港为湖南第一大港，市区自然岸线95公里，可通航千吨级轮船；空运方面，城东郊有国家一级航空港—黄花国际机场，可供大型飞机全天候起降，目前开通了直达国内外90多个大中城市的130余条航线。根据2020年中国民航局发布《2019年民航机场生产统计公报》显示，2018年长沙机场旅客吞吐量达2,691.14万人次，居全国机场第15位。

长沙作为全国重要的工商业城市，近年来大力推进新型工业的发展。1989年，长沙在全国率先筹建高新技术开发区，现拥有望城经济技术开发区、宁乡经济技术开发区、浏阳经济技术开发区、长沙经济技术开发区和长沙高新技术产业开发区等国家级经开区。先进制造、电子信息、生物医药、新材料、新能源、环保产业及服务外包等产业得到迅速发展。2015年4月，国务院印发《关于同意设立湖南湘江新区的批复》(国函〔2015〕66号)，同意在长沙大河西先导区的基础上设立湖南湘江新区。湖南湘江新区上升为国家战略，成为全国第十二个、中部地区首个国家级新区。

根据长沙市统计局公布的《长沙市国民经济和社会发展统计公报》，2017年至2019年，长沙市国内生产总值分别为10,535.51亿元、11,003.41亿元和11,574.22亿元，分别比上年增长9.0%、8.5%和

8.1%。

## （二）宁乡市概况

宁乡市位于湘中偏东北、湘江下游西侧、洞庭湖南缘，隶属于湖南省长沙市，其东临长沙市望城区和岳麓区，南与湘潭市犬牙交错，西南接娄底市，西北面与益阳市接壤，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；市城距长沙黄花国际机场60公里，市域内石长铁路、洛湛铁路纵横交错，长常张、长韶娄、益娄衡、京珠西四条高速井字相连，金洲大道、长常高速、319国道、长韶娄高速及正在建设中的岳宁公路一起形成五大主动脉多点对接，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，以市城为圆心的2小时交通圈可辐射湖南、湖北、江西三省11市6,000多万人口。

宁乡市农业资源丰富，是全国“鱼米之乡”、“牲猪之乡”、“茶叶之乡”，是全国重点瘦肉型猪商品生产基地和湖南省商品粮生产基地。近年来，宁乡市以粮食、烟草、花猪三大主导产业为重点，打造出百里百万亩优质水稻走廊，喻家坳、横市烟草单元等现代农业产业示范片区，以及土花猪等特色农产品。市域内矿产资源丰富，有煤、铁、钒、钨、锡、钼、铋、锑、铅、锌等三十多种，现已查明的矿床、矿点及矿化点78处，其中大型矿床2处（耐火粘土和石英砂岩）、中型矿产5处、小型矿产15处、矿点47处，矿化点9处。市域内旅游资源极为丰富，是首批17个中国旅游强市之一。境内奇观胜景密布，少奇主

席故里是红色瞻仰的圣地；灰汤温泉水温高达89.5℃，是全国三大高温温泉之一；密印禅寺传承千年而不衰，为佛教禅宗五派之首；千佛洞十三奇洞洞洞相连，绵延数十公里；四羊方尊、人面纹方鼎等2,000余件青铜国宝震惊世界，被誉为“南中国青铜文化中心”。

便利的交通网络和丰富的农业资源、矿产资源和旅游资源，为宁乡市创造了优越的经营环境，奠定了宁乡市经济发展的良好基础。

近年来，宁乡市经济得到了跨越式发展。2019年实现地区生产总值（GDP）1069.10亿元，比上年增长9.1%。其中，第一产业增加值111.54亿元，增长3.5%；第二产业增加值455.73亿元，增长10.7%；第三产业增加值501.83亿元，增长8.6%。根据中郡研究所发布《2019县域经济与县域发展监测评价报告》，在2019年第十八届市域经济基本竞争力排名中，宁乡市跃居全国百强第18位，中部第3位。

## 六、发行人未来发展规划

为积极应对国内外经济形势和国家宏观政策导向变化，力争各项工作在现有的基础上跃上新的台阶，宁乡城投紧紧围绕工程建设、土地开发整理、城市无形资产经营主要工作内容，开拓进取，放眼全局，明确未来发展目标如下：

1、继续利用公司高度垄断土地整理与开发市场的优势，进行土地整理与开发经营，实现土地增值并进行滚动开发，加速工程建设及城区改造，改善人居和投资环境，提高公司对宁乡市发展的贡献率。

2、作为宁乡市城市工程投资和建设的主体，公司将充分发挥并进一步巩固其在宁乡市建设中的主导作用，大力推进项目开发和经营

管理，扩大资产规模，拓展融资渠道，优化业务结构和经营机制，不断提升公司核心竞争力和抗风险能力，确保重点工程建设资金的顺利到位及公司的可持续发展。

3、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城市建设筹措资金，实现资源效益最大化，促进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，通过工程项目的建设、引导、开发，实现周边土地增值。公司将充分利用行政资源、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，探索对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，巩固和提升公司在宁乡市工程建设和土地开发行业中的核心地位。

## 第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2017-2018 年度及 2018-2019 年度经审计的财务报告，及发行人 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2018 年度、2018-2019 年度的合并财务报告进行了审计，并分别出具了编号为众环审字（2019）【110017】号、众环审字（2020）【110029】号的标准无保留意见的《审计报告》。

在阅读下文的相关财务信息时，投资者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、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表10-1 报告期发行人主要财务数据

单位：万元

| 项 目           | 2020 年 1-9 月/末 | 2019 年末/度    | 2018 年末/度    | 2017 年末/度    |
|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| 资产总计          | 5,254,258.95   | 4,714,184.92 | 4,208,776.93 | 4,260,121.84 |
| 其中：流动资产       | 4,820,154.64   | 4,254,057.67 | 3,839,039.33 | 3,919,668.91 |
| 负债总计          | 3,238,985.51   | 2,684,381.16 | 2,393,967.12 | 2,466,639.54 |
| 其中：流动负债       | 1,019,248.32   | 480,591.90   | 477,517.00   | 573,338.58   |
| 所有者权益合计       | 2,015,273.44   | 2,029,803.76 | 1,814,809.81 | 1,793,482.31 |
| 营业收入          | 149,915.38     | 328,358.14   | 536,287.62   | 195,535.10   |
| 营业利润          | 11,788.42      | 27,881.56    | 94,516.41    | 27,418.52    |
| 净利润           | 10,336.76      | 26,818.98    | 92,128.83    | 25,521.95    |
| 经营活动产生的现金流入   | 551,100.61     | 453,881.17   | 513,714.39   | 357,005.09   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 143,764.38     | 84,288.33    | -61,641.13   | -95,105.09   |

|               |            |            |             |             |
|---------------|------------|------------|-------------|-------------|
| 投资活动产生的现金流量净额 | 24,046.43  | -61,777.34 | -81,890.22  | -278,624.20 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 16,337.62  | 62,143.44  | -59,362.88  | 497,648.42  |
| 现金及现金等价物净增加额  | 184,148.44 | 84,654.42  | -202,894.23 | 123,919.14  |

表10-2 报告期发行人主要财务指标

| 项 目          | 2020 年 1-9 月/末 | 2019 年末/度 | 2018 年末/度 | 2017 年末/度 |
|--------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率（倍）      | 4.73           | 8.85      | 8.04      | 6.84      |
| 速动比率（倍）      | 1.71           | 2.91      | 2.36      | 2.06      |
| 资产负债率（%）     | 61.64          | 56.94     | 56.88     | 57.90     |
| 应收账款周转率（次/年） | 0.22           | 0.57      | 1.54      | 0.87      |
| 存货周转率（次/年）   | 0.04           | 0.11      | 0.15      | 0.07      |
| 总资产周转率（次/年）  | 0.03           | 0.07      | 0.13      | 0.05      |
| 主营业务毛利率（%）   | 11.78          | 9.49      | 21.26     | 11.03     |
| 净资产收益率（%）    | 0.51           | 1.40      | 5.08      | 1.88      |
| 总资产收益率（%）    | 0.21           | 0.60      | 2.19      | 0.75      |

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计×100%
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=总营业收入/总资产平均余额
- 7、主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%
- 8、净资产收益率=净利润/（（期初所有者权益+期末所有者权益）/2）×100%
- 9、总资产收益率=净利润/（（期初总资产+期末总资产）/2）×100%
- 10、2017年应收账款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额以2017年末金额代替

## 二、发行人财务分析

### （一）财务概况

近年来，随着宁乡市经济的快速发展，发行人不断加大对城市工程建设的投资力度，经营业绩稳步提升，资产规模逐步扩大，保持了持续、快速的发展势头。2017-2019 年，发行人资产总计分别为

4,260,121.84 万元、4,208,776.93 万元和 4,714,184.92 万元；所有者权益合计分别为 1,793,482.31 万元、1,814,809.81 万元和 2,029,803.76 万元。2017-2019 年资产负债率分别为 57.90%、56.88%和 56.94%。

2017-2019 年营业收入分别为 195,535.10 万元、536,287.62 万元和 328,358.14 万元，净利润分别为 25,521.95 万元、92,128.83 万元和 26,818.98 万元。2017-2019 年度平均净利润为 48,156.59 万元。

通过上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大、盈利能力较强，预计能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。

## （二）收入来源和利润分析

**表10-3 报告期发行人主营业务收入构成表**

单位：万元

| 项 目         | 2019 年度           | 2018 年度           | 2017 年度           |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 工程建设收入      | 189,387.46        | 17,789.04         | 114,517.84        |
| 土地开发收入      | 137,697.13        | 516,433.83        | 75,344.12         |
| 其中：土地开发代建收入 | 29,996.57         | 102,646.87        | 67,168.18         |
| 自有土地出让收入    | 107,700.56        | 413,786.96        | 8,175.94          |
| 房地产销售       | 229.41            | 1,512.66          | 4,883.33          |
| 其他          | 563.99            | 205.05            | 623.65            |
| 合计          | <b>327,877.99</b> | <b>535,940.57</b> | <b>195,368.94</b> |

发行人收入主要来源于土地开发和工程建设业务。土地开发方面，2017-2019年，实现收入分别为75,344.12万元、516,433.83万元和137,697.13万元。2018年土地开发收入较2017年急剧增长，主要系2018年国家宏观调控致使土地出让市场行情上扬，发行人当年土地出让数量有所增加所致，2019年较2018年下降了73%，主要系两方面原因所致，土地开发代建方面，2019年发行人结算的土地开发代建项目加成

比例较低；自有土地出让方面，2019年土地出让单价下降且公司控制了土地出让数量。目前发行人还有大量正在开发土地及还未进行出让的自有土地，预计未来完成开发或出让后，发行人将获得持续稳定的业务收益。

工程建设方面，2017-2019年实现收入分别为114,517.84万元、17,789.04万元和189,387.46万元。2018年该业务板块收入大幅降低，主要系受国家宏观经济政策影响，工程建设完工结算项目大幅下降所致。未来随着宁乡市建设的不断深入，当地政府对发行人业务支持力度逐渐加大，预计发行人将承担更多的工程项目，工程建设业务收入将保持稳定增长。

2017-2019年，发行人分别实现净利润25,521.95万元、92,128.83万元和26,818.98万元，净利润大幅波动，主要系受房地产市场行情影响，公司2018年土地出让收入大幅增长所致。未来随着发行人在土地开发与整理、工程建设等方面业绩的逐步释放，发行人的收入及利润将维持在较高水平。

2017-2019年，发行人综合毛利率分别为11.10%、21.26%和9.49%，毛利率呈现一定的波动，主要受公司报告期内业务收入结构及土地开发业务毛利润波动所致，土地开发收入毛利率波动较大，工程建设业务毛利率较低。2017-2019年，土地开发整理业务占主营业务收入的比例分别为38.57%、96.36%和42.00%，其中土地开发整理业务2018年度毛利率为21.86%，相对较高，主要系2018年宁乡市土地市场行情上扬，当年结算的土地开发代建项目数量增多且结算加

成比例上升，同时自有土地出让部分毛利润增加所致；土地开发整理业务 2019 年度毛利率为 6.63%，相对较低，主要系两方面原因所致，土地开发代建方面，2019 年发行人结算的土地开发代建项目加成比例较低；自有土地出让方面，2019 年土地出让单价下降且公司控制了土地出让数量。2017-2019 年，城市工程建设业务占主营业务收入的比例分别为 58.62%、3.32%和 57.76%，其毛利率分别为 10.43%、13.04%和 12.23%，毛利率较为稳定。

随着宁乡市城镇化的快速发展以及新并入发行人子公司的业务发展，发行人城市工程建设业务、土地开发整理业务的收入及利润来源将进一步改善。

### （三）偿债能力分析

**表10-4 报告期发行人主要偿债能力指标**

| 项 目      | 2020 年 1-9 月/末 | 2019 年度/末    | 2018 年度/末    | 2017 年度/末    |
|----------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产（万元） | 4,820,154.64   | 4,254,057.67 | 3,839,039.33 | 3,919,668.91 |
| 流动负债（万元） | 1,019,248.32   | 480,591.90   | 477,517.00   | 573,338.58   |
| 净利润（万元）  | 10,336.76      | 26,818.98    | 92,128.83    | 25,521.95    |
| 资产负债率（%） | 61.64          | 56.94        | 56.88        | 57.90        |
| 流动比率（倍）  | 4.73           | 8.85         | 8.04         | 6.84         |
| 速动比率（倍）  | 1.71           | 2.91         | 2.36         | 2.06         |

短期偿债能力方面，2017-2019年发行人流动比率分别为6.84倍、8.04倍和8.85倍，速动比率分别为2.06倍、2.36倍和2.91倍，报告期内流动比率和速动比率均处于较高水平，表明发行人短期偿债能力较强，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。2017-2019年发行人流动资产占总资产的比率分别为92.01%、

91.22%和90.24%，一直稳定在较高的水平，可根据需要变现相关资产提高短期偿债能力。

长期偿债能力方面，2017-2019年发行人资产负债率分别为57.90%、56.88%和56.94%，保持稳定，处于合理水平。

总体上发行人流动比率、速动比率较高，资产负债率适中，具有较强的偿债能力。随着发行人未来土地开发、工程建设等业务的持续发展，发行人偿债能力将进一步增强。

#### （四）营运能力分析

表10-5 报告期发行人主要营运能力指标

| 项 目          | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度    | 2018 年度    | 2017 年度    |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| 主营业务收入（万元）   | 149,915.38   | 327,877.99 | 535,940.57 | 195,368.94 |
| 主营业务成本（万元）   | 132,262.00   | 296,746.96 | 422,009.72 | 173,825.64 |
| 应收账款周转率（次/年） | 0.22         | 0.57       | 1.54       | 0.87       |
| 存货周转率（次/年）   | 0.04         | 0.11       | 0.15       | 0.07       |
| 总资产周转率（次/年）  | 0.03         | 0.07       | 0.13       | 0.05       |

2017-2019 年发行人主营业务收入分别为 195,368.94 万元、535,940.57 万元和 327,877.99 万元，随着宁乡市土地开发和工程建设业务的深入，发行人有望承担更多土地开发和工程建设业务，发行人主营业务收入有望维持在较高水平。

2017-2019 年发行人应收账款周转率分别为 0.87 次/年、1.54 次/年和 0.57 次/年，报告期内发行人应收账款周转率大幅波动，主要系受宏观调控政策及房地产市场行情影响，公司工程建设业务收入及土地开发业务收入大幅波动，导致营业收入大幅波动所致。

2017-2019 年发行人存货周转率分别为 0.07 次/年、0.15 次/年和

0.11次/年，总资产周转率分别为0.05次/年、0.13次/年和0.07次/年。2018年存货周转率和总资产周转率有所上升，主要系发行人出让了大量土地资产，主营业务收入大幅增长所致。2019年发行人存货周转率与总资产周转率指标均有所下降，主要系受房地产市场行情影响，公司土地开发业务收入大幅下降，导致营业收入下降所致。以上指标呈波动上升趋势，总体上维持在行业合理范围内，符合发行人所在行业特征。

### （五）盈利能力分析

表10-6 报告期发行人主要盈利能力指标

| 项 目        | 2020年1-9月  | 2019年度     | 2018年度     | 2017年度     |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 主营业务收入（万元） | 149,915.38 | 327,877.99 | 535,940.57 | 195,368.94 |
| 主营业务成本（万元） | 132,262.00 | 296,746.97 | 422,009.72 | 173,825.64 |
| 主营业务毛利（万元） | 17,653.38  | 31,131.02  | 113,930.85 | 21,543.30  |
| 补贴收入（万元）   | 6,319.00   | 23,156.26  | 6,609.69   | 20,918.00  |
| 净利润（万元）    | 10,336.76  | 26,818.98  | 92,128.83  | 25,521.95  |
| 主营业务毛利率（%） | 11.78      | 9.49       | 21.26      | 11.03      |
| 净资产收益率（%）  | 0.51       | 1.40       | 5.08       | 1.88       |
| 总资产收益率（%）  | 0.21       | 0.60       | 2.19       | 0.75       |

2017-2019年发行人主营业务收入分别为195,368.94万元、535,940.57万元和327,877.99万元，主营业务成本分别为173,825.64万元、422,009.72万元和296,746.97万元，主营业务毛利分别为21,543.30万元、113,930.85万元和31,131.02万元，主营业务毛利率分别为11.03%、21.26%和9.49%。发行人主营业务收入主要来源工程建设收入、土地开发代建收入和自有土地出让收入，近三年主营业务利润率大幅波动，但利润仍维持在较高水平，表明发行人主营业务

发展良好，具有较强的盈利能力。

2017-2019 年发行人分别实现净利润 25,521.95 万元、92,128.83 万元和 26,818.98 万元，总体保持在较高水平，说明发行人盈利状况良好。2017-2019 年，发行人分别取得补贴收入 20,918.00 万元、6,609.69 万元和 23,156.26 万元，累积实现 50,683.95 万元，报告期内累计补贴收入占累计营业收入和补贴收入之和的比重为 4.79%，显示出发行人突出的主营业务和较强的盈利能力。

2017-2019 年度发行人净资产收益率分别为 1.88%、5.08%和 1.40%，总资产收益率分别为 0.75%、2.19%和 0.60%。由于报告期内发行人净资产和总资产不断增大，同时营业利润亦大幅波动，使得发行人净资产收益率和总资产收益率波动较大。随着新注入资产经营能力的逐步释放，未来发行人盈利能力有望保持在较高水平。

总体而言，发行人主营业务利润水平较高，业务经营稳健，盈利能力稳定。未来随着各项业务业绩的逐渐释放，发行人盈利能力有望保持在较高水平。

## （六）现金流量分析

表10-7 报告期发行人主要现金流量指标

单位：万元

| 项 目           | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度    | 2018 年度    | 2017 年度    |
|---------------|--------------|------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流入   | 551,100.61   | 453,881.17 | 513,714.39 | 357,005.09 |
| 经营活动产生的现金流出   | 407,336.23   | 369,592.84 | 575,355.52 | 452,110.17 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 143,764.38   | 84,288.33  | -61,641.13 | -95,105.09 |
| 投资活动产生的现金流入   | 34,084.06    | 1,932.12   | 23,077.97  | 584.06     |
| 投资活动产生的现金流出   | 10,037.63    | 63,709.46  | 104,968.20 | 279,208.26 |

|               |            |            |             |             |
|---------------|------------|------------|-------------|-------------|
| 投资活动产生的现金流量净额 | 24,046.43  | -61,777.34 | -81,890.22  | -278,624.20 |
| 筹资活动产生的现金流入   | 784,347.85 | 847,391.15 | 568,118.32  | 888,670.09  |
| 筹资活动产生的现金流出   | 768,010.23 | 785,247.71 | 627,481.19  | 391,021.66  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 16,337.62  | 62,143.44  | -59,362.88  | 497,648.42  |
| 现金及现金等价物净增加额  | 184,148.44 | 84,654.42  | -202,894.23 | 123,919.14  |

2017-2019 年发行人经营活动产生的现金流入分别为 357,005.09 万元、513,714.39 万元和 453,881.17 万元，2017-2019 年度经营活动现金流入规模较高，且呈波动增长趋势，发行人经营活动获取现金的能力较强。2017-2019 年经营活动产生的现金流量净额分别为 -95,105.09 万元、-61,641.13 万元和 84,288.33 万元。公司经营性现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金，主要系公司工程建设项目的回款以及收取的土地出让款；经营性现金流出主要来自购买商品、支付其他与经营活动有关的现金等，主要系支付的工程款、土地整理费用等。

2017-2019 年发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -278,624.20 万元、-81,890.22 万元和 -61,777.34 万元。报告期内，整体上呈净流出状态，主要是发行人近年持续新增投资所致。

2017-2019 年发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 497,648.42 万元、-59,362.88 万元和 62,143.44 万元。报告期内，受公司业务调整及市场融资环境影响筹资活动现金流量净额大幅波动。2017 年度，公司采取了与主营业务模式相匹配的融资方式，进一步优化融资结构、降低融资成本，体现了公司较强的筹资能力。2018 年筹资活动产生的现金流量净额为负主要系当年偿付债务支出的现

金大幅增加所致。

2017-2019 年现金及现金等价物净增加额分别为 123,919.14 万元、-202,894.23 万元和 84,654.42 万元，报告期内现金及现金等价物净增加额大幅波动。其中，2018 年现金及现金等价物净增加额大幅下降，主要系当年偿付债务支出的现金大幅增加所致。未来随着发行人业绩的逐步释放，预计现金及现金等价物净增加额将保持平稳。

### 三、发行人资产情况分析

表10-8 报告期发行人资产构成情况

单位：万元、%

| 项 目            | 2020 年 9 月末         |               | 2019 年末             |               | 2018 年末             |               | 2017 年末             |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| <b>流动资产</b>    |                     |               |                     |               |                     |               |                     |               |
| 货币资金           | 500,790.42          | 9.53          | 316,641.98          | 6.72          | 230,803.11          | 5.48          | 516,681.78          | 12.13         |
| 应收账款           | 651,693.50          | 12.40         | 683,726.83          | 14.50         | 471,595.24          | 11.21         | 224,814.32          | 5.28          |
| 预付款项           | 341,780.61          | 6.50          | 196,507.53          | 4.17          | 186,483.59          | 4.43          | 186,654.43          | 4.38          |
| 其他应收款          | 220,292.99          | 4.19          | 199,820.78          | 4.24          | 235,826.70          | 5.60          | 255,270.01          | 5.99          |
| 存货             | 3,077,020.41        | 58.56         | 2,857,192.33        | 60.61         | 2,714,214.48        | 64.49         | 2,736,205.59        | 64.23         |
| 其他流动资产         | 240.34              | 0.00          | 168.22              | 0.00          | 116.21              | 0.00          | 42.77               | 0.00          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>4,820,154.64</b> | <b>91.74</b>  | <b>4,254,057.67</b> | <b>90.24</b>  | <b>3,839,039.33</b> | <b>91.22</b>  | <b>3,919,668.91</b> | <b>92.01</b>  |
| <b>非流动资产</b>   |                     |               |                     |               |                     |               |                     |               |
| 可供出售金融资产       | 16,971.93           | 0.32          | 49,500.00           | 1.05          | 49,400.00           | 1.17          | 59,400.00           | 1.39          |
| 固定资产           | 126,117.57          | 2.40          | 128,012.18          | 2.72          | 120,943.23          | 2.87          | 115,804.00          | 2.72          |
| 在建工程           | 202,279.92          | 3.85          | 198,953.78          | 4.22          | 142,652.42          | 3.39          | 138,042.19          | 3.24          |
| 无形资产           | 15,812.49           | 0.30          | 16,063.48           | 0.34          | 16,398.14           | 0.39          | 16,732.80           | 0.39          |
| 长期股权投资         | 13,042.51           | 0.25          | 5,252.51            | 0.11          | 392.00              | 0.01          | -                   | -             |
| 投资性房地产         | 20,840.26           | 0.40          | 21,067.51           | 0.45          | 21,522.02           | 0.51          | -                   | -             |
| 长期应收款          | 38,999.63           | 0.74          | 41,249.63           | 0.88          | 18,429.78           | 0.44          | 10,473.95           | 0.25          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>434,104.31</b>   | <b>8.26</b>   | <b>460,127.26</b>   | <b>9.76</b>   | <b>369,737.60</b>   | <b>8.78</b>   | <b>340,452.94</b>   | <b>7.99</b>   |
| <b>资产总计</b>    | <b>5,254,258.95</b> | <b>100.00</b> | <b>4,714,184.92</b> | <b>100.00</b> | <b>4,208,776.93</b> | <b>100.00</b> | <b>4,260,121.84</b> | <b>100.00</b> |

报告期内发行人资产总规模稳步增长，资产结构总体保持稳定，资产主要以流动资产为主。2017-2019年发行人资产总计分别为4,260,121.84万元、4,208,776.93万元和4,714,184.92万元。

## 1、流动资产

流动资产构成发行人资产的主体部分，2017-2019年末流动资产分别为3,919,668.91万元、3,839,039.33万元和4,254,057.67万元，占总资产的比例分别为92.01%、91.22%和90.24%。发行人流动资产主要由货币资金、预付款项、应收账款、其他应收款和存货构成。

### (1) 货币资金

2017-2019年末货币资金余额分别为516,681.78万元、230,803.11万元和316,641.98万元，占总资产的比例分别为12.13%、5.48%和6.72%。2017-2019年，公司货币资金余额较大，主要是发行人业务快速发展，发行人根据自身经营发展的需要，加大了对外筹资力度，相关债券融资及借款资金到位所致。报告期内，2017年8月18发行了“17宁城01”非公开公司债券7.4亿元、2017年9月8日发行了“17宁乡城投PPN001”非公开定向债务融资工具1.0亿元、2017年11月24日发行了“17宁乡城投PPN002”非公开定向债务融资工具5.0亿元、2018年12月12日发行了“2018年度第一期债权融资计划”5.3亿元、2019年3月5日发行了“19宁乡城投PPN001”非公开定向债务融资工具4.0亿元、2019年8月15发行了“19宁城01”非公开公司债券15.00亿元、2019年12月10发行了“19宁城02”非公开公司债券10.00亿元。2018年货币资金下降主要是因为公司业务持续投入及偿还到期

债务所致。

## （2）预付款项

2017-2019 年末预付款项余额分别为 186,654.43 万元、186,483.59 万元和 196,507.53 万元，占总资产的比例分别为 4.38%、4.43%和 4.17%，预付款项主要为预付工程款。

## （3）应收账款

2017-2019 年末应收账款余额分别为 224,814.32 万元、471,595.24 万元和 683,726.83 万元，占总资产的比例分别为 5.28%、11.21%和 14.50%。2018 年末较上年增加 246,780.92 万元，增幅 109.77%、2019 年末较上年末增加 212,131.59 万元，增幅为 44.98%。主要系公司报告期土地开发业务收入大幅增长，部分土地出让收入款项尚未收回。

**表10-9 2019年末发行人应收账款前五名明细**

单位：万元、%

| 单位名称              | 款项性质  | 金额         | 占应收账款总额的比例 | 未来回款计划          |
|-------------------|-------|------------|------------|-----------------|
| 湖南恒辰置业有限公司        | 土地出让款 | 256,789.00 | 35.43      | 注 1             |
| 宁乡市人民政府           | 代建工程款 | 241,989.96 | 33.39      | 根据协议于 2024 年内回款 |
| 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司 | 代建工程款 | 72,740.05  | 10.04      | 根据协议于 2024 年内回款 |
| 宁乡市财政局预算科         | 土地出让款 | 62,895.13  | 8.68       | 预计于 2020 年内回款   |
| 长沙鼎诚房地产开发有限公司     | 土地出让款 | 31,664.00  | 4.37       | 注 2             |
| 合 计               |       | 666,078.14 | 91.90      |                 |

注 1：根据土地出让合同约定，湖南恒辰置业有限公司（以下简称“恒辰置业”）应于 2018 年 4 月 18 日前支付土地出让款，总计 42.98 亿元。截至 2019 年底，恒辰置业已支付土地款 17.30 亿元。恒辰置业将根据项目开发计划逐步支付土地出让款。

注 2: 根据土地出让合同约定, 长沙鼎诚房地产开发有限公司(以下简称“鼎诚地产”)应于 2018 年 5 月 1 日前支付土地出让款, 总计 4.12 亿元。截至 2019 年底, 鼎诚地产已支付土地款 0.96 亿元。长沙房产(集团)有限公司将收购鼎诚地产所竞得土地, 代为其支付土地出让款, 目前双方正在协商具体转让事宜。

上述款项中, 除开恒辰置业、鼎诚地产存在逾期未付款之外, 其余应收账款回款良好。根据土地出让合同, 恒辰置业、鼎诚地产应于 2018 年内支付完毕土地出让金。截至 2019 年末, 恒辰置业、鼎诚地产分别存在逾期未付土地出让金 256,789.00 万元、31,664.00 万元。

#### (4) 其他应收款

2017-2019 年末其他应收款余额分别为 255,270.01 万元、235,826.70 万元和 199,820.78 万元, 占总资产的比例分别为 5.99%、5.60%和 4.24%。报告期内发行人其他应收账款回款情况良好, 均根据协议约定或相关业务实际情况回款。2019 年末, 发行人其他应收款前五名合计 118,786.30 万元, 占其他应收款总额的 54.77%, 明细如下表所示:

**表10-10 2019年末发行人其他应收款前五名明细**

单位: 万元、%

| 单位名称              | 款项性质 | 金额         | 占其他应收款总额的比例 | 未来回款计划               |
|-------------------|------|------------|-------------|----------------------|
| 宁乡御园房地产有限公司       | 往来款  | 54,465.47  | 25.11       | 将根据项目开发情况逐步回款        |
| 长沙蓝月谷实业集团有限公司     | 借款   | 21,056.00  | 9.71        | 2020 年到期, 根据协议安排按期收回 |
| 宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司 | 往来款  | 17,915.88  | 8.26        | 2021 年到期, 根据协议安排按期收回 |
| 宁乡市城镇开发建设投资有限公司   | 往来款  | 12,835.61  | 5.92        | 2021 年到期, 根据协议安排按期收回 |
| 宁乡市水务建设投资有限公司     | 往来款  | 12,513.34  | 5.77        | 2020 年到期, 根据协议安排按期收回 |
| 合 计               |      | 118,786.30 | 54.77       |                      |

### (5) 存货

2017-2019 年末，发行人存货余额分别为 2,736,205.59 万元、2,714,214.48 万元和 2,857,192.33 万元，占总资产的比例分别为 64.23%、64.49%和 60.61%，存货保持较高占比，这主要得益于原股东对发行人的大力支持，将大量的优质土地资产相继注入发行人。发行人历年注入的土地资产均已由评估机构进行评估。优质土地资产持续注入使发行人的资产规模和所有者权益在报告期内稳定快速增长，可持续发展能力显著提高，为本期债券的按期偿付奠定了坚实基础。

截至 2019 年末，发行人存货构成如下：

单位：万元、%

| 存货项目 | 2019 年 12 月 31 日 |        |
|------|------------------|--------|
|      | 金额               | 占比     |
| 开发产品 | 1,208,015.04     | 42.28  |
| 开发成本 | 1,649,034.43     | 57.72  |
| 周转材料 | 142.86           | 0.00   |
| 合计   | 2,857,192.33     | 100.00 |

开发产品由商品房及土地构成。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货中商品房总面积 13,181.91 平方米，账面价值 3,030.54 万元。商品房具体明细如下表所示：

**表10-13 2019年12月末发行人商品房明细表**

| 项目名称   | 项目类型 | 建设期限      | 面积 (m²)          | 账面价值                 |
|--------|------|-----------|------------------|----------------------|
| 兴隆苑楼盘  | 自建   | 2011-2014 | 1,646.24         | 4,349,644.29         |
| 金湖嘉园楼盘 | 自建   | 2009-2013 | 5,643.62         | 16,114,540.32        |
| 同兴花园楼盘 | 自建   | 2006-2010 | 411.10           | 496,645.80           |
| 兴旺佳园楼盘 | 自建   | 2007-2011 | 4,901.55         | 8,539,227.95         |
| 沙河佳园楼盘 | 自建   | 2013-2015 | 579.40           | 805,367.00           |
| 合计     |      |           | <b>13,181.91</b> | <b>30,305,425.36</b> |

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货中土地资产总面积 7,487.56

亩，账面价值 1,204,984.50 万元。其中公益性资产 22,753.17 万元，主要为机关团体用地。土地资产具体明细如下表所示：

表10-14 2019年12月末发行人土地资产明细表

| 序号 | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方米) | 入账价值(元)       | 土地证号                     | 使用权<br>类型 | 土地位置          | 用途         | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|----|------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|-----------|---------------|------------|----------|----------|-----------------|
| 1  | 注入   | 8,088.30      | 1,005.52      | 8,132,908.00  | 宁(1)国用(2011)<br>第 301 号  | 出让        | 白马桥乡五福村       | 商住用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 2  | 注入   | 245           | 772           | 189,140.00    | 宁(1)国用(2007)<br>第 163 号  | 国有出<br>让  | 喻家坳乡喻家村       | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 3  | 注入   | 3,615.00      | 1,177.00      | 4,254,855.00  | 宁(1)国用(2011)<br>第 303 号  | 出让        | 玉潭镇花明南路 148 号 | 商住用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 4  | 注入   | 8,433.50      | 1,519.00      | 12,810,487.00 | 宁(1)国用(2011)<br>第 302 号  | 出让        | 玉潭镇春城南路 99 号  | 商住用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 5  | 注入   | 3,385.00      | 448.8         | 1,519,200.00  | 宁(1)国用(2011)<br>第 307 号  | 出让        | 玉潭镇八一山救助站内    | 商住用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 6  | 注入   | 2,364.60      | 448.06        | 1,059,485.00  | 宁(1)国用(2011)<br>第 309 号  | 出让        | 玉潭镇白马大道       | 商住用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 7  | 注入   | 3,768.00      | 1,520.40      | 5,728,886.00  | 宁(1)国用(2011)<br>第 305 号  | 出让        | 玉潭镇新山村八一西路    | 商住用地       | 评估       | 否        | 是               |
| 8  | 注入   | 5,274.00      | 787.57        | 4,153,669.00  | 宁(1)国用(2011)<br>第 300 号  | 出让        | 历经铺乡金南村       | 商住用地       | 评估       | 否        | 是               |
| 9  | 注入   | 60,995.00     | 1,519.00      | 92,651,405.00 | 宁(1)国用(2011)<br>第 308 号  | 出让        | 玉潭镇新山路 66 号   | 商住用地       | 评估       | 否        | 是               |
| 10 | 注入   | 64,465.00     | 1,326.00      | 85,480,590.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0544 号 | 国有出<br>让  | 宁乡县城郊乡锁匙村     | 综合用地       | 评估       | 是        | 否               |
| 11 | 注入   | 3,095.20      | 994           | 3,076,629.00  | 宁(1)国用(2011)<br>第 304 号  | 出让        | 玉潭镇楚沩社区       | 商住用地       | 评估       | 否        | 是               |

| 序号 | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)        | 土地证号                     | 使用权<br>类型 | 土地位置                  | 用途   | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|----|------|---------------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------|-----------------------|------|----------|----------|-----------------|
| 12 | 注入   | 4,381.60      | 1,330.00          | 5,827,528.00   | 宁(1)国用(2015)<br>第 0254 号 | 出让        | 玉潭镇新城社区               | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 13 | 注入   | 11,297.09     | 1,326.00          | 14,979,941.34  | 宁(1)国用(2013)<br>第 598 号  | 出让        | 玉潭镇三环以北               | 综合用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 14 | 注入   | 45,273.90     | 1,326.00          | 60,033,191.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 569 号  | 国有出<br>让  | 宁乡大道以西                | 综合用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 15 | 注入   | 117,218.00    | 1,326.00          | 155,431,068.00 | 宁(1)预国用<br>(2007)第 466 号 | 国有出<br>让  | 新康大道以北                | 综合用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 16 | 注入   | 14,678.26     | 1,326.00          | 19,463,398.86  | 宁(1)国用(2014)<br>第 116 号  | 出让        | 玉潭镇三环路以北              | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 17 | 注入   | 6,642.76      | 1,326.00          | 8,808,311.57   | 宁(1)国用(2013)<br>第 438 号  | 出让        | 玉潭镇三环路以北              | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 18 | 注入   | 46,668.30     | 1,311.00          | 61,182,141.30  | 宁(1)国用(2014)<br>第 384 号  | 出让        | 玉潭镇三环路以南              | 综合用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 19 | 注入   | 30,767.70     | 1,311.00          | 40,336,454.70  | 宁(1)国用(2014)<br>第 285 号  | 出让        | 玉潭镇三环路以南              | 综合用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 20 | 注入   | 12,819.60     | 2,785.00          | 35,702,586.00  | 宁(1)国用(2014)<br>第 316 号  | 出让        | 玉潭镇学庵社区龙溪中<br>路       | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 21 | 注入   | 51,999.40     | 478.24            | 24,867,974.07  | 宁(1)国用(2014)<br>第 497 号  | 出让        | 宁乡县城郊乡关心村、<br>罗宦村、黄泥村 | 商住用地 | 评估       | 是        | 是               |
| 22 | 注入   | 80,004.40     | 478.24            | 38,260,967.34  | 宁(1)国用(2015)<br>第 177 号  | 出让        | 宁乡县城郊乡关心村、<br>罗宦村、黄泥村 | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 23 | 注入   | 117,752.00    | 478.24            | 56,313,220.59  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0400 号 | 出让        | 宁乡县城郊乡关心村、<br>罗宦村、黄泥村 | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |

| 序号 | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)        | 土地证号                      | 使用权<br>类型 | 土地位置                  | 用途    | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|----|------|---------------|-------------------|----------------|---------------------------|-----------|-----------------------|-------|----------|----------|-----------------|
| 24 | 注入   | 13,081.10     | 1,330.00          | 17,397,863.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 073 号   | 出让        | 城郊乡合安村                | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 25 | 注入   | 28,755.70     | 1,767.00          | 50,811,300.00  | 宁(1)国用(2009)<br>第 009 号   | 出让        | 宁乡县玉潭镇南苑社区            | 住宅用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 26 | 注入   | 14,246.19     | 2,079.00          | 29,617,795.87  | 宁(1)预国用<br>(2009)第 0285 号 | 出让        | 宁乡县玉潭镇南苑社区<br>历经铺乡新宝村 | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 27 | 注入   | 38,326.60     | 2,107.00          | 80,754,146.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 020 号   | 出让        | 历经铺、新宝塔、大湾<br>岭村      | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 28 | 注入   | 23,176.30     | 2,094.00          | 48,531,172.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 043 号   | 出让        | 历经铺大湾岭村、净土<br>庵村      | 商业、住宅 | 评估       | 是        | 是               |
| 29 | 注入   | 23,086.60     | 2,094.00          | 48,343,340.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 044 号   | 出让        | 历经铺大湾岭村、净土<br>庵村      | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 30 | 注入   | 23,070.20     | 2,094.00          | 48,308,999.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 045 号   | 出让        | 历经铺大湾岭村、净土<br>庵村      | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 31 | 注入   | 22,847.10     | 2,338.00          | 53,416,520.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 040 号   | 出让        | 历经铺紫云村                | 商业、住宅 | 评估       | 是        | 是               |
| 32 | 注入   | 22,987.80     | 2,338.00          | 53,745,476.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 041 号   | 出让        | 历经铺紫云村                | 商业、住宅 | 评估       | 是        | 是               |
| 33 | 注入   | 22,953.20     | 2,338.00          | 53,664,582.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 042 号   | 出让        | 历经铺紫云村                | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 34 | 注入   | 69,931.90     | 2,378.00          | 166,298,058.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 134 号   | 出让        | 历经铺乡新宝塔村              | 商业、住宅 | 评估       | 是        | 是               |
| 35 | 注入   | 8,449.60      | 2,335.00          | 19,729,816.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 135 号   | 出让        | 历经铺乡新宝塔村              | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |

| 序号 | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)        | 土地证号                     | 使用权<br>类型 | 土地位置        | 用途    | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|----|------|---------------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------|-------------|-------|----------|----------|-----------------|
| 36 | 注入   | 66,635.10     | 2,379.00          | 158,524,903.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 136 号  | 出让        | 历经铺乡新宝塔村    | 商业、住宅 | 评估       | 是        | 是               |
| 37 | 注入   | 6,446.30      | 1,998.00          | 12,879,707.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0293 号 | 出让        | 城郊乡金星村      | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 38 | 注入   | 7,171.70      | 1,999.00          | 14,336,228.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0294 号 | 出让        | 城郊乡金星村      | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 39 | 注入   | 47,255.50     | 2,019.00          | 95,408,855.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0295 号 | 出让        | 城郊乡金星村      | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 40 | 注入   | 60,886.00     | 2,494.00          | 151,849,684.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0296 号 | 出让        | 白马桥仁福村      | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 41 | 注入   | 35,606.10     | 2,615.00          | 93,109,952.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0366 号 | 出让        | 宁乡县历经铺乡新宝塔村 | 商业、住宅 | 评估       | 是        | 是               |
| 42 | 注入   | 36,503.80     | 2,615.00          | 95,457,437.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0367 号 | 出让        | 宁乡县历经铺乡新宝塔村 | 商业、住宅 | 评估       | 是        | 是               |
| 43 | 注入   | 21,877.00     | 1,938.00          | 42,397,626.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0403 号 | 出让        | 宁乡县玉潭镇新城社区  | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 44 | 注入   | 26,451.10     | 1,938.00          | 51,262,232.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0404 号 | 出让        | 宁乡县玉潭镇新城社区  | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 45 | 注入   | 68,811.30     | 3,600.00          | 247,720,680.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 612 号  | 出让        | 宁乡县历经铺乡新宝塔村 | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 46 | 注入   | 6,444.10      | 3,597.00          | 23,179,428.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 613 号  | 出让        | 宁乡县玉潭镇南苑社区  | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 47 | 注入   | 49,731.61     | 2,798.00          | 139,149,052.77 | 宁(1)国用(2015)<br>第 568 号  | 出让        | 白马桥街道仁福村    | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |

| 序号 | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)        | 土地证号                     | 使用权<br>类型 | 土地位置          | 用途    | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|----|------|---------------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------|---------------|-------|----------|----------|-----------------|
| 48 | 注入   | 65,988.80     | 3,616.00          | 238,615,501.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0513 号 | 出让        | 历经铺街道新宝塔村     | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 49 | 注入   | 40,346.70     | 3,592.00          | 144,925,346.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0512 号 | 出让        | 历经铺街道新宝塔村     | 商业、住宅 | 评估       | 是        | 是               |
| 50 | 注入   | 41,505.40     | 3,592.00          | 149,087,397.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0511 号 | 出让        | 历经铺街道新宝塔村     | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |
| 51 | 注入   | 50,867.10     | 1,689.00          | 85,914,532.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0505 号 | 出让        | 城郊乡茶亭寺村       | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 52 | 注入   | 11,937.70     | 2,884.00          | 34,428,327.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0515 号 | 出让        | 城郊乡东沔社区(一环北路) | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 53 | 注入   | 13,109.00     | 773               | 10,133,257.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0516 号 | 出让        | 黄材镇黄材村        | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 54 | 注入   | 20,647.10     | 783               | 16,166,679.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0514 号 | 出让        | 黄材镇黄材村        | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 55 | 注入   | 1,464.00      | 620               | 907,680.00     | 宁(1)国用(2015)<br>第 0510 号 | 出让        | 横市镇向阳村        | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 56 | 注入   | 722           | 1,139.00          | 822,358.00     | 宁(1)国用(2015)<br>第 0517 号 | 出让        | 横市镇人民政府       | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 57 | 注入   | 4,261.30      | 559               | 2,382,067.00   | 宁(1)国用(2015)<br>第 0507 号 | 出让        | 坝塘镇保安村        | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 58 | 注入   | 4,232.70      | 928               | 3,927,946.00   | 宁(1)国用(2015)<br>第 0506 号 | 出让        | 青山桥镇心田村       | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 59 | 注入   | 8,117.40      | 928               | 7,532,947.00   | 宁(1)国用(2015)<br>第 0519 号 | 出让        | 青山桥镇田坪村       | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |

| 序号 | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)       | 土地证号                     | 使用权<br>类型 | 土地位置                | 用途   | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|----|------|---------------|-------------------|---------------|--------------------------|-----------|---------------------|------|----------|----------|-----------------|
| 60 | 注入   | 12,275.30     | 928               | 11,391,478.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0518 号 | 出让        | 青山桥镇田坪村             | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 61 | 注入   | 21,288.80     | 2,139.00          | 45,536,743.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0509 号 | 出让        | 白马桥乡入园路             | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 62 | 注入   | 3,342.00      | 1,184.00          | 3,956,928.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0520 号 | 出让        | 金洲镇龙桥村              | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 63 | 注入   | 3,591.00      | 1,184.00          | 4,251,744.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0526 号 | 出让        | 金洲镇龙桥村              | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 64 | 注入   | 4,693.60      | 928               | 4,355,661.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0508 号 | 出让        | 东湖塘镇东湖塘社区           | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 65 | 注入   | 562.1         | 3,791.00          | 2,130,921.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0525 号 | 出让        | 玉潭镇人民北路 7 号         | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 66 | 注入   | 239.7         | 875               | 209,738.00    | 宁(1)国用(2015)<br>第 0524 号 | 出让        | 双江口镇                | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 67 | 注入   | 1,669.50      | 906               | 1,512,567.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0523 号 | 出让        | 双江口镇                | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 68 | 注入   | 14,504.70     | 778               | 11,284,657.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0522 号 | 出让        | 双凫镇双凫村              | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 69 | 注入   | 2,463.90      | 770               | 1,897,203.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0528 号 | 出让        | 双凫镇双凫村              | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 70 | 注入   | 1,017.90      | 761               | 774,622.00    | 宁(1)国用(2015)<br>第 0527 号 | 出让        | 双凫镇回龙山村(麦田乡<br>利民村) | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 71 | 注入   | 2,074.60      | 1,164.00          | 2,414,834.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0532 号 | 出让        | 资福乡万宝山村             | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |

| 序号 | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)       | 土地证号                     | 使用权<br>类型 | 土地位置         | 用途   | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|----|------|---------------|-------------------|---------------|--------------------------|-----------|--------------|------|----------|----------|-----------------|
| 72 | 注入   | 4,134.20      | 1,321.00          | 5,461,278.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0535 号 | 出让        | 黄材镇黄金村       | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 73 | 注入   | 2,245.80      | 632               | 1,419,346.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0534 号 | 出让        | 喻家坳乡喻家村      | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 74 | 注入   | 1,441.40      | 625               | 900,875.00    | 宁(1)国用(2015)<br>第 0361 号 | 出让        | 喻家坳乡文明路 20 号 | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 75 | 注入   | 693.6         | 2,042.00          | 1,416,331.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0558 号 | 出让        | 白马北路西一街 68 号 | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 76 | 注入   | 9,774.50      | 1,177.00          | 11,504,587.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0559 号 | 出让        | 花明楼镇         | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 77 | 注入   | 3,244.20      | 638               | 2,069,800.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0560 号 | 出让        | 巷子口镇巷市村      | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 78 | 注入   | 48,449.50     | 803               | 38,904,949.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0561 号 | 出让        | 双凫铺镇双凫铺村     | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 79 | 注入   | 35,770.20     | 660               | 23,608,332.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0562 号 | 出让        | 老粮仓镇         | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 80 | 注入   | 79,181.00     | 682               | 54,001,442.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 564 号  | 出让        | 花明楼镇花明村      | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 81 | 注入   | 37,353.80     | 803               | 29,995,101.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 565 号  | 出让        | 流沙河镇流沙河社区    | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 82 | 注入   | 48,930.50     | 660               | 32,294,130.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 566 号  | 出让        | 大屯营镇新兴村      | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 83 | 注入   | 13,310.00     | 638               | 8,491,780.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 567 号  | 出让        | 巷子口镇乡        | 商住用地 | 评估       | 否        | 是               |

| 序号 | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)        | 土地证号                     | 使用权<br>类型 | 土地位置         | 用途    | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|----|------|---------------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------|--------------|-------|----------|----------|-----------------|
| 84 | 注入   | 160.4         | 743               | 119,177.00     | 宁(1)国用(2015)<br>第 0378 号 | 出让        | 流沙河集镇        | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 85 | 注入   | 39,561.20     | 2,157.00          | 85,333,508.00  | 宁(1)国用(2016)<br>第 290 号  | 出让        | 城郊社区         | 综合用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 86 | 注入   | 34,601.97     | 3,732.00          | 129,134,552.04 | 宁(1)国用(2010)<br>第 257 号  | 出让        | 白马桥乡仁福村      | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 87 | 注入   | 21,546.60     | 3,567.00          | 76,856,722.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 425 号  | 出让        | 宁乡县白马桥乡仁福村   | 综合用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 88 | 注入   | 67,290.10     | 3,629.00          | 244,195,773.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 426 号  | 出让        | 宁乡县白马桥乡仁福村   | 综合用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 89 | 注入   | 68,880.00     | 3,082.00          | 212,288,160.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 504 号  | 出让        | 宁乡县历经铺乡新宝塔村  | 商住用地  | 评估       | 是        | 是               |
| 90 | 注入   | 44,982.50     | 3,785.00          | 170,258,763.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 687 号  | 出让        | 宁乡县白马桥乡仁福村   | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 91 | 注入   | 67,487.89     | 3,117.00          | 210,359,753.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 726 号  | 出让        | 金洲大道以南       | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 92 | 注入   | 58,566.90     | 3,432.00          | 201,001,601.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 727 号  | 出让        | 二环南路以南，琴海路以西 | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 93 | 注入   | 67,495.47     | 3,117.00          | 210,383,380.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 728 号  | 出让        | 金洲大道以南       | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 94 | 注入   | 45,832.17     | 3,088.00          | 141,529,741.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 729 号  | 出让        | 金洲大道以南       | 商住用地  | 评估       | 否        | 是               |
| 95 | 注入   | 66,673.00     | 3,096.00          | 206,419,608.00 | 宁(1)国用(2014)<br>第 192 号  | 出让        | 宁乡县历经铺乡新宝塔村  | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 是               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)        | 土地证号                       | 使用权<br>类型 | 土地位置            | 用途          | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|-------------------|----------------|----------------------------|-----------|-----------------|-------------|----------|----------|-----------------|
| 96  | 注入   | 66,903.40     | 3,177.00          | 212,552,102.00 | 宁(1)国用(2014)<br>第 193 号    | 出让        | 宁乡县历经铺乡新宝塔村     | 商业、住宅       | 评估       | 否        | 是               |
| 97  | 注入   | 10,249.45     | 3,198.00          | 32,777,741.10  | 宁(1)国用(2014)<br>第 434 号    | 出让        | 宁乡县玉潭镇楚沩社区      | 商业、住宅       | 评估       | 是        | 是               |
| 98  | 注入   | 57,429.90     | 3,047.00          | 174,988,905.00 | 湘(2017)不动产<br>权第 0017670 号 | 出让        | 宁乡县历经铺街道群星村     | 商业、住宅       | 评估       | 否        | 是               |
| 99  | 注入   | 38,102.60     | 3,414.00          | 130,082,276.00 | 湘 2016 宁乡县<br>不动产权第        | 出让        | 宁乡县历经铺街道群星村金洲大道 | 城镇住宅用地、其它商服 | 评估       | 是        | 是               |
| 100 | 注入   | 49,655.70     | 3,398.00          | 168,730,069.00 | 湘 2016 宁乡县<br>不动产权第        | 出让        | 宁乡县玉潭街道新城社区     | 城镇住宅用地、其它商服 | 评估       | 否        | 是               |
| 101 | 注入   | 13,525.00     | 2,466.00          | 33,352,650.00  | 湘 2016 宁乡县<br>不动产权第        | 出让        | 宁乡县玉潭街道楚沩社区     | 城镇住宅用地、其它商服 | 评估       | 是        | 是               |
| 102 | 注入   | 11,650.30     | 5,102.00          | 59,439,800.00  | 湘(2016)宁乡县<br>不动产权第        | 出让        | 宁乡县玉潭街道新城社区     | 其他商服用地、城镇住宅 | 评估       | 否        | 否               |
| 103 | 注入   | 32,826.80     | 5,283.00          | 173,424,000.00 | 宁(1)国用(2009)<br>第 010 号    | 出让        | 宁乡县城郊乡罗官村       | 综合用地        | 评估       | 否        | 否               |
| 104 | 注入   | 6,848.00      | 5,079.99          | 34,787,800.00  | 宁(1)国用(2005)<br>第 091 号    | 出让        | 城郊乡东沩村          | 商住(办公)      | 评估       | 否        | 否               |
| 105 | 注入   | 68,663.20     | 5,111.00          | 350,937,600.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 686 号    | 出让        | 宁乡县白马桥乡仁福村      | 商住用地        | 评估       | 否        | 否               |
| 106 | 注入   | 41,046.05     | 4,998.00          | 205,148,200.00 | 宁(1)国用(2012)<br>第 362 号    | 出让        | 宁乡县白马桥乡仁福村      | 商住用地        | 评估       | 否        | 否               |
| 107 | 注入   | 4,069.49      | 5,214.99          | 21,222,343.70  | 宁(1)国用(2016)<br>第 092 号    | 出让        | 宁乡县白马桥乡正农社区     | 商业、住宅       | 评估       | 否        | 否               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)        | 土地证号                     | 使用权<br>类型 | 土地位置                    | 用途    | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------|-------------------------|-------|----------|----------|-----------------|
| 108 | 注入   | 24,122.77     | 5,111.00          | 123,291,471.85 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0255 号 | 出让        | 宁乡县白马桥乡正农社区             | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 否               |
| 109 | 注入   | 33,646.94     | 5,016.00          | 168,773,100.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 730 号  | 出让        | 二环南路以南，琴海路<br>以东        | 商住用地  | 评估       | 否        | 否               |
| 110 | 注入   | 11,620.07     | 5,009.00          | 58,204,976.63  | 宁(1)国用(2012)<br>第 013 号  | 出让        | 宁乡县玉潭镇楚沩社区              | 商住用地  | 评估       | 否        | 否               |
| 111 | 注入   | 10,068.30     | 4,903.00          | 49,364,900.00  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0271 号 | 出让        | 宁乡县城郊乡合安村               | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 否               |
| 112 | 注入   | 32,950.70     | 4,876.00          | 160,667,600.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0272 号 | 出让        | 城郊乡合安村                  | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 否               |
| 113 | 注入   | 20,000.00     | 5,261.00          | 105,220,000.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 072 号  | 出让        | 宁乡县城郊乡合安村               | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 否               |
| 114 | 注入   | 1,790.53      | 5,344.00          | 9,568,600.00   | 宁(1)国用(2014)<br>第 522 号  | 出让        | 宁乡县创业大道以东               | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 否               |
| 115 | 注入   | 67,495.47     | 5,506.00          | 371,630,100.00 | 宁(1)国用(2014)<br>第 521 号  | 出让        | 宁乡县创业大道以东               | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 否               |
| 116 | 注入   | 38,056.30     | 5,285.00          | 201,127,500.00 | 宁(1)国用(2014)<br>第 191 号  | 出让        | 宁乡县历经铺乡新宝塔<br>村         | 商业、住宅 | 评估       | 否        | 否               |
| 117 | 注入   | 67,857.00     | 5,479.00          | 371,788,500.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 046 号  | 出让        | 宁乡县玉潭镇南苑社<br>区、历经铺乡新宝塔村 | 商住用地  | 评估       | 否        | 否               |
| 118 | 注入   | 7,898.76      | 5,479.01          | 43,277,348.95  | 宁(1)国用(2013)<br>第 503 号  | 出让        | 宁乡县玉潭镇南苑社<br>区、历经铺乡新宝塔村 | 商住用地  | 评估       | 否        | 否               |
| 119 | 注入   | 7,240.32      | 5,372.00          | 38,895,032.30  | 宁(1)国用(2013)<br>第 045 号  | 出让        | 宁乡县历经铺乡新宝塔<br>村         | 商住用地  | 评估       | 否        | 否               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方米) | 入账价值(元)        | 土地证号                      | 使用权<br>类型 | 土地位置                  | 用途     | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|---------------|----------------|---------------------------|-----------|-----------------------|--------|----------|----------|-----------------|
| 120 | 注入   | 38,390.70     | 5,187.00      | 199,132,600.00 | 宁(1)国用(2014)<br>第 520 号   | 出让        | 宁乡县历经铺乡新宝塔村           | 商业、住宅  | 评估       | 否        | 否               |
| 121 | 注入   | 14,341.50     | 5,002.00      | 71,736,200.00  | 宁(1)国用(2016)<br>第 257 号   | 出让        | 宁乡县历经铺街道南太湖村          | 商业、住宅  | 评估       | 是        | 否               |
| 122 | 注入   | 18,959.10     | 5,002.00      | 94,833,400.00  | 宁(1)国用(2016)<br>第 258 号   | 出让        | 宁乡县历经铺街道南太湖村          | 商业、住宅  | 评估       | 是        | 否               |
| 123 | 注入   | 90,112.70     | 5,000.00      | 450,563,500.00 | 宁(1)预国用<br>(2010)第 203 号  | 出让        | 宁乡县历经铺街道南太湖村          | 商住用地   | 评估       | 否        | 否               |
| 124 | 注入   | 74,000.00     | 2,054.00      | 151,996,000.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 588 号   | 出让        | 宁乡县城郊乡石泉村             | 公共设施用地 | 评估       | 是        | 否               |
| 125 | 注入   | 53,435.70     | 3,098.00      | 165,543,800.00 | 宁(1)国用(2015)<br>第 0256 号  | 出让        | 宁乡县金洲镇龙桥村、坪石村         | 商业、住宅  | 评估       | 是        | 否               |
| 126 | 注入   | 8,245.00      | 908           | 7,486,500.00   | 宁(1)国用(2014)<br>第 189 号   | 出让        | 宁乡县洩山乡洩山村             | 商业、住宅  | 评估       | 是        | 否               |
| 127 | 注入   | 33,750.00     | 926           | 31,252,500.00  | 宁(1)国用(2014)<br>第 190 号   | 出让        | 宁乡县洩山乡洩山村             | 商业、住宅  | 评估       | 是        | 否               |
| 128 | 注入   | 11,752.00     | 917           | 10,776,600.00  | 宁(1)国用(2014)<br>第 194 号   | 出让        | 宁乡县洩山乡洩山村             | 商业、住宅  | 评估       | 是        | 否               |
| 129 | 注入   | 16,491.40     | 936           | 15,436,000.00  | 宁(1)国用(2014)<br>第 195 号   | 出让        | 宁乡县花明楼镇花明楼村           | 商业、住宅  | 评估       | 是        | 否               |
| 130 | 注入   | 27,860.11     | 2,079.00      | 57,921,117.41  | 宁(1)预国用<br>(2009)第 0284 号 | 出让        | 宁乡县玉潭镇南苑社区<br>历经铺乡新宝村 | 商住用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 131 | 注入   | 5.83          | 4,079.00      | 23,780.57      | 宁(1)国用(2015)<br>第 0401 号  | 出让        | 宁乡县历经铺乡新宝塔村           | 商服用地   | 评估       | 否        | 是               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方米) | 入账价值(元)        | 土地证号                     | 使用权<br>类型 | 土地位置               | 用途     | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|---------------|----------------|--------------------------|-----------|--------------------|--------|----------|----------|-----------------|
| 132 | 注入   | 28,707.22     | 2,108.00      | 60,514,819.76  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0402 号 | 出让        | 宁乡县历经铺乡新宝塔村        | 城镇住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 133 | 注入   | 11,650.30     | 1,659.29      | 19,331,201.00  | 湘(2016)宁乡县不动产权第          | 出让        | 宁乡县玉潭街道新城社区        | 其他商业用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 134 | 注入   | 72,603.10     | 1,517.86      | 110,201,075.20 | 宁(1)国用(2015)<br>第 563 号  | 出让        | 宁乡县二环路以北           | 综合用地   | 评估       | 是        | 是               |
| 135 | 注入   | 26,653.40     | 2,078.99      | 55,412,200.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 685 号  | 出让        | 宁乡县玉潭镇南苑社区         | 其他商服用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 136 | 注入   | 3,126.60      | 350           | 1,094,310.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 279 号  | 出让        | 双凫铺镇双凫村            | 机关团体用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 137 | 注入   | 12,030.00     | 260           | 3,127,800.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 286 号  | 出让        | 宁乡县道林镇成德村、<br>南塘村  | 机关团体用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 138 | 注入   | 4,238.00      | 260           | 1,101,880.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 281 号  | 出让        | 宁乡县巷子口镇直田乡<br>双狮村  | 机关团体用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 139 | 注入   | 4,026.61      | 360           | 1,449,580.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 282 号  | 出让        | 宁乡县巷子口镇巷市村         | 机关团体用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 140 | 注入   | 2,498.00      | 340           | 849,320.00     | 宁(1)国用(2013)<br>第 287 号  | 出让        | 宁乡县双江口镇长兴村         | 机关团体用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 141 | 注入   | 2,126.00      | 350           | 744,100.00     | 宁(1)国用(2013)<br>第 288 号  | 出让        | 宁乡县双江口镇双江口<br>村    | 机关团体用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 142 | 注入   | 424           | 400           | 169,600.00     | 宁(1)国用(2013)<br>第 289 号  | 出让        | 宁乡县青山桥镇青山村         | 机关团体用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 143 | 注入   | 5,453.00      | 280           | 1,526,840.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 290 号  | 出让        | 宁乡县青山桥镇青山桥<br>乡青山村 | 机关团体用地 | 评估       | 否        | 否               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方米) | 入账价值(元)      | 土地证号                    | 使用权<br>类型 | 土地位置               | 用途         | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|---------------|--------------|-------------------------|-----------|--------------------|------------|----------|----------|-----------------|
| 144 | 注入   | 9,797.00      | 220           | 2,155,340.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 283 号 | 出让        | 宁乡县朱良桥乡罗巷村         | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 145 | 注入   | 10,639.80     | 220           | 2,340,756.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 284 号 | 出让        | 宁乡县巷枫木桥乡牛角<br>村    | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 146 | 注入   | 2,947.50      | 260           | 766,350.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 285 号 | 出让        | 宁乡县青山桥镇花园乡<br>花园村  | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 147 | 注入   | 3,638.00      | 280           | 1,018,640.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 291 号 | 出让        | 宁乡县巷子口镇原官山<br>乡新开村 | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 148 | 注入   | 413.68        | 400           | 165,472.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 292 号 | 出让        | 宁乡县青山桥镇青山桥<br>乡青山村 | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 149 | 注入   | 526           | 450           | 236,700.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 293 号 | 出让        | 宁乡县老粮仓镇老粮村         | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 150 | 注入   | 736.6         | 450           | 331,470.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 294 号 | 出让        | 宁乡县双凫铺镇双凫铺<br>村    | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 151 | 注入   | 520           | 350           | 182,000.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 295 号 | 出让        | 宁乡县双江口镇新建村         | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 152 | 注入   | 781           | 350           | 273,350.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 296 号 | 出让        | 宁乡县花明楼镇花明村         | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 153 | 注入   | 224.78        | 500           | 112,390.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 297 号 | 出让        | 宁乡县流沙河镇甘溪西<br>路    | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 154 | 注入   | 8,185.90      | 220           | 1,800,898.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 298 号 | 出让        | 宁乡县双凫铺镇五龙村         | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 155 | 注入   | 133.7         | 500           | 66,850.00    | 宁(1)国用(2013)<br>第 307 号 | 出让        | 宁乡县金洲镇全民村          | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)      | 土地证号                    | 使用权<br>类型 | 土地位置               | 用途         | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|-------------------|--------------|-------------------------|-----------|--------------------|------------|----------|----------|-----------------|
| 156 | 注入   | 829.39        | 400               | 331,756.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 299 号 | 出让        | 宁乡县巷子口镇巷市村         | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 157 | 注入   | 740           | 300               | 222,000.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 265 号 | 出让        | 宁乡县喻家坳乡喻家坳<br>村甘塘组 | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 158 | 注入   | 826.67        | 400               | 330,668.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 266 号 | 出让        | 菁华铺乡菁华铺村界牌<br>岭组   | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 159 | 注入   | 342.5         | 350               | 119,875.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 267 号 | 出让        | 沙田乡五星堆村白石组         | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 160 | 注入   | 677.5         | 280               | 189,700.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 268 号 | 出让        | 煤炭坝镇南竹村            | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 161 | 注入   | 4,883.00      | 320               | 1,562,560.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 271 号 | 出让        | 花明楼镇花明楼村           | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 162 | 注入   | 7,792.70      | 350               | 2,727,445.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 269 号 | 出让        | 流沙河镇流沙河村           | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 163 | 注入   | 8,349.00      | 280               | 2,337,720.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 272 号 | 出让        | 喻家坳乡原涌泉村           | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 164 | 注入   | 3,413.10      | 260               | 887,406.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 270 号 | 出让        | 浏山乡千斤村             | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 165 | 注入   | 3,892.00      | 280               | 1,089,760.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 277 号 | 出让        | 道林镇辛田湾村            | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 166 | 注入   | 13,976.00     | 300               | 4,192,800.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 278 号 | 出让        | 大成桥镇青泉村            | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 167 | 注入   | 5,846.00      | 280               | 1,636,880.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 276 号 | 出让        | 大屯营乡梅湖村            | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)       | 土地证号                    | 使用权<br>类型 | 土地位置            | 用途         | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|-------------------|---------------|-------------------------|-----------|-----------------|------------|----------|----------|-----------------|
| 168 | 注入   | 722           | 320               | 231,040.00    | 宁(1)国用(2013)<br>第 275 号 | 出让        | 大屯营乡同荣村         | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 169 | 注入   | 3,880.00      | 300               | 1,164,000.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 274 号 | 出让        | 大屯营乡石家湾村        | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 170 | 注入   | 2,712.00      | 350               | 949,200.00    | 宁(1)国用(2013)<br>第 273 号 | 出让        | 双凫铺镇合轩村         | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 171 | 注入   | 5,813.00      | 320.17            | 1,861,160.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 280 号 | 出让        | 双凫铺镇双凫村         | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 172 | 注入   | 4,675.40      | 1,067.99          | 4,993,300.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 311 号 | 出让        | 历经铺乡湾塘村         | 机关团体用<br>地 | 评估       | 否        | 否               |
| 173 | 注入   | 299.44        | 772               | 231,168.00    | 宁(1)国用(2013)<br>第 405 号 | 出让        | 宁乡县资福乡月形村       | 住宅用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 174 | 注入   | 344.6         | 772               | 266,031.00    | 宁(1)国用(2013)<br>第 406 号 | 出让        | 宁乡县朱良桥乡罗巷村      | 住宅用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 175 | 注入   | 8,045.00      | 772               | 6,210,740.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 407 号 | 出让        | 宁乡县南田坪乡南田坪<br>村 | 住宅用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 176 | 注入   | 3,479.30      | 772               | 2,686,020.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 408 号 | 出让        | 宁乡县喻家坳乡喻家坳<br>村 | 住宅用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 177 | 注入   | 5,015.30      | 772               | 3,871,812.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 409 号 | 出让        | 宁乡县回龙铺镇洋湖村      | 住宅用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 178 | 注入   | 18,369.40     | 772               | 14,181,177.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 411 号 | 出让        | 宁乡县菁华铺乡菁华村      | 住宅用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 179 | 注入   | 7,005.00      | 772.07            | 5,408,323.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 413 号 | 出让        | 宁乡县老粮仓镇石粮村      | 住宅用地       | 评估       | 否        | 否               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)        | 土地证号                    | 使用权<br>类型 | 土地位置               | 用途   | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|-------------------|----------------|-------------------------|-----------|--------------------|------|----------|----------|-----------------|
| 180 | 注入   | 6,562.90      | 1,787.00          | 11,727,902.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 414 号 | 出让        | 宁乡县玉潭镇文书路 12<br>号  | 住宅用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 181 | 注入   | 71,347.00     | 1,526.00          | 108,875,500.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 420 号 | 国有划<br>拨  | 宁乡县玉潭镇二环西路         | 综合用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 182 | 注入   | 68.1          | 1,530.10          | 104,200.00     | 宁(1)国用(2013)<br>第 300 号 | 出让        | 玉潭镇振兴南路 37-31<br>号 | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 183 | 注入   | 840.2         | 1,524.04          | 1,280,500.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 301 号 | 出让        | 玉潭镇梅花路             | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 184 | 注入   | 29.9          | 1,518.39          | 45,400.00      | 宁(1)国用(2013)<br>第 302 号 | 出让        | 玉潭镇玉潭中路            | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 185 | 注入   | 177.8         | 1,975.82          | 351,300.00     | 宁(1)国用(2013)<br>第 303 号 | 出让        | 玉潭镇梅花路 34 号        | 商业用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 186 | 注入   | 41.3          | 1,358.35          | 56,100.00      | 宁(1)国用(2013)<br>第 304 号 | 出让        | 玉潭镇童家巷 79 号        | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 187 | 注入   | 133.3         | 1,357.84          | 181,000.00     | 宁(1)国用(2013)<br>第 305 号 | 出让        | 玉潭镇童家巷 48 号        | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 188 | 注入   | 345.1         | 1,357.87          | 468,600.00     | 宁(1)国用(2013)<br>第 308 号 | 出让        | 玉潭镇青年路 14 号        | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 189 | 注入   | 490.9         | 1,357.91          | 666,600.00     | 宁(1)国用(2013)<br>第 309 号 | 出让        | 玉潭镇青年路 49 号        | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 190 | 注入   | 224.6         | 1,357.97          | 305,000.00     | 宁(1)国用(2013)<br>第 310 号 | 出让        | 玉潭镇日新巷 40 号        | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 191 | 注入   | 554.6         | 1,357.92          | 753,100.00     | 宁(1)国用(2013)<br>第 312 号 | 出让        | 玉潭镇火官巷集资楼          | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)    | 土地证号                    | 使用权<br>类型 | 土地位置           | 用途   | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|-------------------|------------|-------------------------|-----------|----------------|------|----------|----------|-----------------|
| 192 | 注入   | 497.1         | 1,358.08          | 675,100.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 313 号 | 出让        | 玉潭镇火官巷集资楼      | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 193 | 注入   | 316.3         | 1,357.89          | 429,500.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 314 号 | 出让        | 玉潭镇玉潭中路        | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 194 | 注入   | 672.5         | 1,358.07          | 913,300.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 315 号 | 出让        | 玉潭镇玉潭中路 47 号   | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 195 | 注入   | 616           | 1,357.95          | 836,500.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 316 号 | 出让        | 玉潭镇日新巷 49 号    | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 196 | 注入   | 125.5         | 1,357.77          | 170,400.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 317 号 | 出让        | 玉潭镇南司湾         | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 197 | 注入   | 127.5         | 1,363.92          | 173,900.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 318 号 | 出让        | 玉潭镇龙溪东路        | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 198 | 注入   | 193.9         | 1,357.92          | 263,300.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 319 号 | 出让        | 玉潭镇龙溪东路 10-7 号 | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 199 | 注入   | 87.6          | 1,379.00          | 120,800.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 320 号 | 出让        | 玉潭镇香山巷 45 号    | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 200 | 注入   | 230.8         | 1,373.05          | 316,900.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 334 号 | 出让        | 玉潭镇香山巷 20-23 号 | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 201 | 注入   | 426.9         | 1,357.93          | 579,700.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 333 号 | 出让        | 玉潭镇牌楼巷         | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 202 | 注入   | 107.6         | 1,275.09          | 137,200.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 335 号 | 出让        | 玉潭镇人民北路 19-3 号 | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 203 | 注入   | 452.3         | 1,372.98          | 621,000.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 339 号 | 出让        | 玉潭镇香山巷 16-19 号 | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)    | 土地证号                    | 使用权<br>类型 | 土地位置                | 用途     | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|-------------------|------------|-------------------------|-----------|---------------------|--------|----------|----------|-----------------|
| 204 | 注入   | 256.8         | 1,357.87          | 348,700.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 340 号 | 出让        | 玉潭镇朝阳巷 56-9 号       | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 205 | 注入   | 89.1          | 1,358.02          | 121,000.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 343 号 | 出让        | 玉潭镇朝阳巷 22 号         | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 206 | 注入   | 181           | 1,372.93          | 248,500.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 344 号 | 出让        | 玉潭镇香山巷 35 号         | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 207 | 注入   | 297.8         | 1,373.07          | 408,900.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 345 号 | 出让        | 玉潭镇人民路居委会香山巷 6-10 号 | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 208 | 注入   | 195.3         | 1,357.91          | 265,200.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 346 号 | 出让        | 玉潭镇朝阳巷 56-2 号       | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 209 | 注入   | 94.2          | 1,274.95          | 120,100.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 347 号 | 出让        | 玉潭镇人民北路 37-6 号      | 机关团体用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 210 | 注入   | 57.7          | 1,275.56          | 73,600.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 341 号 | 出让        | 玉潭镇人民北路 37-5 号      | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 211 | 注入   | 81.8          | 1,372.86          | 112,300.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 342 号 | 出让        | 玉潭镇香山巷              | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 212 | 注入   | 167.7         | 1,373.29          | 230,300.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 348 号 | 出让        | 玉潭镇玉金山居委会香山巷 111 号  | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 213 | 注入   | 33.3          | 1,357.36          | 45,200.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 321 号 | 出让        | 玉潭镇玉潭中路 35-159 号    | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 214 | 注入   | 75.9          | 1,372.86          | 104,200.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 336 号 | 出让        | 玉潭镇香山巷              | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 215 | 注入   | 163.2         | 1,357.84          | 221,600.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 323 号 | 出让        | 玉潭镇射圃巷 2 号          | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方米) | 入账价值(元)      | 土地证号                    | 使用权<br>类型 | 土地位置                   | 用途   | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|---------------|--------------|-------------------------|-----------|------------------------|------|----------|----------|-----------------|
| 216 | 注入   | 184.2         | 1,372.96      | 252,900.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 324 号 | 出让        | 玉潭镇玉金山居委会四<br>井巷 4 号   | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 217 | 注入   | 227.4         | 1,372.91      | 312,200.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 325 号 | 出让        | 玉潭镇玉金山居委会<br>1-7 号     | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 218 | 注入   | 305.9         | 1,357.96      | 415,400.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 326 号 | 出让        | 玉潭镇花明路 44 号            | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 219 | 注入   | 253.5         | 1,327.81      | 336,600.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 327 号 | 出让        | 玉潭镇明珠路学庵居民<br>点        | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 220 | 注入   | 345.5         | 1,327.93      | 458,800.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 328 号 | 出让        | 玉潭镇明珠路学庵居民<br>点        | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 221 | 注入   | 300.54        | 1,327.94      | 399,100.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 322 号 | 出让        | 玉潭镇明珠路学庵居民<br>点        | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 222 | 注入   | 41.7          | 1,357.31      | 56,600.00    | 宁(1)国用(2013)<br>第 330 号 | 出让        | 玉潭镇梅花路 65 号            | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 223 | 注入   | 542.7         | 1,358.02      | 737,000.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 331 号 | 出让        | 玉潭镇梅花路 95 号            | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 224 | 注入   | 7,200.00      | 1,326.00      | 9,547,194.78 | 宁(1)国用(2013)<br>第 337 号 | 出让        | 玉潭镇新城社区                | 综合用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 225 | 注入   | 192           | 713           | 136,896.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 402 号 | 出让        | 宁乡县东湖塘镇南竹山<br>村北家湾村    | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 226 | 注入   | 107.2         | 748           | 80,186.00    | 宁(1)国用(2013)<br>第 403 号 | 出让        | 宁乡县玉潭镇新山村八<br>一西路 17 号 | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |
| 227 | 注入   | 1,346.00      | 772           | 1,039,112.00 | 宁(1)国用(2013)<br>第 404 号 | 出让        | 宁乡县朱良桥乡罗巷村             | 住宅用地 | 评估       | 否        | 是               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)        | 土地证号                    | 使用权<br>类型 | 土地位置             | 用途     | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|-------------------|----------------|-------------------------|-----------|------------------|--------|----------|----------|-----------------|
| 228 | 注入   | 15,163.00     | 1,326.00          | 20,106,138.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 410 号 | 出让        | 宁乡县玉潭镇汪家冲村       | 综合用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 229 | 注入   | 32,230.00     | 2,085.00          | 67,199,550.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 415 号 | 出让        | 宁乡县玉潭镇汪家冲黄泥湾岭村   | 综合用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 230 | 注入   | 13,293.60     | 601.79            | 8,000,000.00   | 宁(1)国用(2013)<br>第 416 号 | 出让        | 宁乡县坝塘镇坝塘村        | 综合用地   | 评估       | 是        | 否               |
| 231 | 注入   | 22,712.00     | 1,177.00          | 26,732,024.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 417 号 | 出让        | 宁乡县玉潭镇二环路行政中心    | 综合用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 232 | 注入   | 33,809.00     | 2,035.00          | 68,801,300.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 418 号 | 出让        | 宁乡县玉潭镇二环西路       | 综合用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 233 | 注入   | 4,411.00      | 300               | 1,323,300.00   | 宁(1)国用(2007)<br>第 153 号 | 出让        | 道林镇人民政府          | 机关团体用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 234 | 注入   | 1,265.00      | 350               | 442,750.00     | 宁(1)国用(2007)<br>第 165 号 | 出让        | 流沙河镇流沙河区老农技站     | 机关团体用地 | 评估       | 否        | 否               |
| 235 | 注入   | 85,845.00     | 2,684.00          | 230,408,000.00 | 宁(1)国用(2007)<br>第 175 号 | 出让        | 玉潭镇汪家冲村、黄庄岭村     | 商业用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 236 | 注入   | 144.3         | 1,358.28          | 196,000.00     | 宁(1)国用(2007)<br>第 513 号 | 出让        | 宁乡县房屋产权管理局<br>28 | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 237 | 注入   | 85            | 1,357.65          | 115,400.00     | 宁(1)国用(2007)<br>第 518 号 | 出让        | 宁乡县房屋产权管理局<br>26 | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 238 | 注入   | 80.4          | 1,358.21          | 109,200.00     | 宁(1)国用(2007)<br>第 524 号 | 出让        | 宁乡县房屋产权管理局<br>27 | 住宅用地   | 评估       | 否        | 是               |
| 239 | 注入   | 13,273.65     | 1,311.00          | 17,401,755.13  | 宁(1)国用(2013)<br>第 684 号 | 出让        | 城郊乡向前路以南面        | 综合用地   | 评估       | 是        | 是               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米) | 单价(元<br>/平方米) | 入账价值(元)        | 土地证号                     | 使用权<br>类型 | 土地位置            | 用途         | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|---------------|---------------|----------------|--------------------------|-----------|-----------------|------------|----------|----------|-----------------|
| 240 | 注入   | 33,500.50     | 1,326.00      | 44,421,638.70  | 宁(1)国用(2013)<br>第 202 号  | 出让        | 玉潭镇新城社区         | 综合用地       | 评估       | 否        | 是               |
| 241 | 注入   | 6,226.30      | 1,575.21      | 9,807,760.05   | 宁(1)国用(2013)<br>第 204 号  | 出让        | 城郊合安村           | 综合用地       | 评估       | 否        | 是               |
| 242 | 注入   | 52,098.20     | 1,575.21      | 82,065,856.86  | 宁(1)国用(2013)<br>第 205 号  | 出让        | 城郊合安村           | 综合用地       | 评估       | 否        | 是               |
| 243 | 注入   | 64,800.00     | 1,326.00      | 85,924,753.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 206 号  | 出让        | 玉潭镇新城社区         | 综合用地       | 评估       | 否        | 是               |
| 244 | 注入   | 15,455.30     | 1,436.00      | 22,193,805.48  | 宁(1)国用(2015)<br>第 0382 号 | 出让        | 玉潭镇通益社区         | 住宅用地       | 评估       | 是        | 是               |
| 245 | 注入   | 26,698.70     | 2,052.23      | 54,791,900.00  | 宁(1)国用(2013)<br>第 201 号  | 出让        | 玉潭镇新城社区         | 综合用地       | 评估       | 否        | 否               |
| 246 | 注入   | 32,838.40     | 1,575.21      | 51,727,534.43  | 宁(1)国用(2015)<br>第 262 号  | 出让        | 城郊合安村           | 综合用地       | 评估       | 否        | 是               |
| 247 | 注入   | 4,611.50      | 1,575.21      | 7,264,103.15   | 宁(1)国用(2015)<br>第 266 号  | 出让        | 城郊合安村           | 综合用地       | 评估       | 否        | 是               |
| 248 | 购入   | 54,231.14     | 5,129.04      | 278,153,800.00 | 湘(2019)宁乡<br>市不动产权第      | 出让        | 宁乡市玉潭街道茆田社<br>区 | 医卫慈善用<br>地 | 取得<br>成本 | 是        | 是               |
| 249 | 购入   | 42,500.02     | 1,764.25      | 74,980,474.94  | 湘(2019)宁乡<br>市不动产权第      | 出让        | 宁乡市灰汤镇宁南村       | 城镇住宅用<br>地 | 取得<br>成本 | 是        | 是               |
| 250 | 购入   | 60,914.22     | 1,764.25      | 107,467,646.98 | 湘(2019)宁乡<br>市不动产权第      | 出让        | 宁乡市灰汤镇宁南村       | 城镇住宅用<br>地 | 取得<br>成本 | 是        | 是               |
| 251 | 购入   | 51,516.76     | 1,764.25      | 90,888,219.16  | 湘(2019)宁乡<br>市不动产权第      | 出让        | 宁乡市灰汤镇宁南村       | 城镇住宅用<br>地 | 取得<br>成本 | 是        | 是               |

| 序号  | 取得方式 | 土地面积<br>(平方米)    | 单价(元<br>/平方<br>米) | 入账价值(元)               | 土地证号                | 使用权<br>类型 | 土地位置                 | 用途         | 入账<br>方式 | 是否<br>抵押 | 是否<br>缴纳<br>出让金 |
|-----|------|------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|-----------|----------------------|------------|----------|----------|-----------------|
| 252 | 购入   | 49,470.19        | 1,764.25          | 87,277,566.96         | 湘(2019)宁乡<br>市不动产权第 | 出让        | 宁乡市灰汤镇宁南村            | 城镇住宅用<br>地 | 取得<br>成本 | 是        | 是               |
| 253 | 购入   | 63,081.69        | 1,764.25          | 111,291,596.47        | 湘(2019)宁乡<br>市不动产权第 | 出让        | 宁乡市灰汤镇宁南村            | 城镇住宅用<br>地 | 取得<br>成本 | 是        | 是               |
| 254 | 购入   | 32,506.65        | 1,764.25          | 57,349,715.49         | 湘(2019)宁乡<br>市不动产权第 | 出让        | 宁乡市玉潭街道塘湾社<br>区、楚沩社区 | 城镇住宅用<br>地 | 取得<br>成本 | 是        | 是               |
| 合 计 |      | 4,991,733.9<br>5 |                   | 12,049,844,988<br>.50 |                     |           |                      |            |          |          |                 |

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货中开发成本账面价值 1,649,034.43 万元，具体明细如下表所示：

**表 10-15 2019 年末发行人开发成本明细表**

| 序号 | 项目名称                | 项目类型   | 账面价值（元）        | 建设期限      | 是否政府代建 |
|----|---------------------|--------|----------------|-----------|--------|
| 1  | 新城区一期开发用地           | 土地开发代建 | 3,069,647,900. | 2006-2021 | 是      |
| 2  | 滨江棚户区改造项目土地开发       | 土地开发代建 | 3,181,116,400. | 2015-2022 | 是      |
| 3  | 东城片区土地一级开发项目        | 土地开发代建 | 856,163,800.00 | 2015-2022 | 是      |
| 4  | 下南苑棚户区改造项目土地开发      | 土地开发代建 | 468,174,000.00 | 2014-2021 | 是      |
| 5  | 滨江大道周边土地开发          | 土地开发代建 | 330,499,300.00 | 2015-2021 | 是      |
| 6  | 煤炭坝镇门业园区土地开发项目      | 土地开发代建 | 229,796,800.00 | 2014-2020 | 是      |
| 7  | 浏江大道周边土地开发          | 土地开发代建 | 275,495,300.00 | 2014-2022 | 是      |
| 8  | 东浏新城土地开发            | 土地开发代建 | 226,916,000.00 | 2015-2021 | 是      |
| 9  | 仁福片区城中村改造及安置房建设土地开发 | 土地开发代建 | 234,551,300.00 | 2008-2020 | 是      |
| 10 | 溜子洲周边土地开发           | 土地开发代建 | 206,499,100.00 | 2011-2022 | 是      |
| 11 | 爱琴湾路周边土地开发          | 土地开发代建 | 194,371,700.00 | 2009-2021 | 是      |
| 12 | 县浏江流域周边土地开发项目       | 土地开发代建 | 158,144,800.00 | 2016-2020 | 是      |
| 13 | 玉潭新城周边土地开发项目        | 土地开发代建 | 376,296,400.00 | 2016-2022 | 是      |
| 14 | 康宁路周边土地开发           | 土地开发代建 | 164,612,200.00 | 2009-2021 | 是      |
| 15 | 县城城区道路绿化周边土地开发      | 土地开发代建 | 138,583,300.00 | 2013-2020 | 是      |
| 16 | 沿江路、龙江路周边土地开发       | 土地开发代建 | 407,804,500.00 | 2010-2021 | 是      |
| 17 | 工业遗址公园周边土地开发        | 土地开发代建 | 550,919,600.00 | 2015-2020 | 是      |
| 18 | 金洲镇新农村开发、建设项目       | 土地开发代建 | 32,735,500.00  | 2014-2020 | 是      |
| 19 | 浏山密印项目土地开发          | 土地开发代建 | 18,968,400.00  | 2011-2020 | 是      |
| 20 | 白马大道周边土地开发          | 土地开发代建 | 1,521,319,100. | 2015-2021 | 是      |
| 21 | 夏铎铺道路周边土地开发         | 土地开发代建 | 25,073,200.00  | 2012-2020 | 是      |
| 22 | 关山金湖嘉园项目土地开发        | 土地开发代建 | 33,763,300.00  | 2012-2020 | 是      |
| 23 | 兆山路周边土地开发           | 土地开发代建 | 42,154,300.00  | 2009-2022 | 是      |
| 24 | 夏铎铺超大农业及物流配送中心土     | 土地开发代建 | 9,414,800.00   | 2012-2020 | 是      |
| 25 | 商业街房屋开发周边土地开发       | 土地开发代建 | 8,549,200.00   | 2014-2021 | 是      |
| 26 | 脏裸地块开发              | 土地开发代建 | 7,813,100.00   | 2014-2020 | 是      |
| 27 | 黄祖浏周边土地开发           | 土地开发代建 | 23,222,700.00  | 2015-2021 | 是      |

| 序号 | 项目名称            | 项目类型   | 账面价值(元)        | 建设期限      | 是否政府代建 |
|----|-----------------|--------|----------------|-----------|--------|
| 28 | 肖家安置区土地开发       | 土地开发代建 | 7,145,000.00   | 2015-2020 | 是      |
| 29 | 宁乡县煤炭坝独立工矿区土地开发 | 土地开发代建 | 359,729,100.00 | 2014-2020 | 是      |
| 30 | 其他土地开发项目        | 土地开发代建 | 212,766,100.00 | -         | 是      |
| 31 | 八家湾片区棚户区改造项目    | 土地开发代建 | 548,219,100.00 | 2017-2020 | 是      |
| 32 | 花明楼改造工程         | 土地开发代建 | 273,333,300.00 | 2017-2020 | 是      |
| 33 | 石子岭生态环境治理项目(二期) | 工程建设   | 1,773,714,800. | 2017-2022 | 是      |
| 34 | 宁乡县火车站站前广场提质改造工 | 工程建设   | 38,650,000.00  | 2016-2020 | 是      |
| 35 | 宁乡十里画廊一期生态综合治理工 | 工程建设   | 112,925,300.00 | 2019-2021 | 是      |
| 36 | 宁乡县滨江大道建设项目     | 工程建设   | 371,255,600.00 | 2019-2021 | 是      |
|    | 合计              |        | 16,490,344,300 |           |        |

## 2、非流动资产

2017-2019 年末，发行人非流动资产分别为 340,452.94 万元、369,737.60 万元和 460,127.26 万元，占总资产的比例分别为 7.99%、8.78%和 9.76%，非流动资产规模保持平稳增长，但占总资产的比例较小。发行人非流动资产主要由在建工程、可供出售金融资产、无形资产、固定资产和投资性房地产构成。

### (1) 在建工程

2017-2019 年末，在建工程账面价值分别为 138,042.19 万元、142,652.42 万元和 198,953.78 万元，占总资产的比重分别为 3.24%、3.39%和 4.22%，在建工程主要系发行人受托代建城市工程建设项目及自建项目。报告期内在建工程账面价值稳步上升，主要系发行人工程建设项目及自建项目逐步投入所致。

### (2) 可供出售金融资产

2017-2019 年末，可供出售金融资产余额分别为 59,400.00 万元、49,400.00 万元和 49,500.00 万元，占总资产比重分别为 1.39%、1.17%

和 1.05%。可供出售金融资主要系公司对国开精诚（北京）投资基金有限公司、长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙）、宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司、长沙浏江综合治理合伙企业（有限合伙）、高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司的投资。

### （3）无形资产

2017-2019 年末，无形资产余额分别为 16,732.80 万元、16,398.14 万元和 16,063.48 万元，占总资产比重分别为 0.39%、0.39%和 0.34%，主要为房屋建筑物所占用的土地资产，报告期内无形资产价值稳定，无减值迹象。

### （4）固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产账面价值分别为 115,804.00 万元、120,943.23 万元和 128,012.18 万元，占总资产比重分别为 2.72%、2.87%和 2.72%，主要由房屋及建筑物、运输工具、办公设备等构成。截至 2019 年 12 月 31 日，固定资产账面价值 128,012.18 万元。其中公益性资产为 14,953.01 万元，主要为办公楼设施。

### （5）投资性房地产

截至 2019 年 12 月 31 日，投资性房地产余额 21,067.51 万元，系发行人 2018 年购买的翡翠湖时代广场商铺，明细如下：

**表10-16 2019年末发行人投资性房地产明细**

单位：平方米、万元

| 序号 | 产权证号        | 位置       | 用途        | 面积       | 账面价值     | 入账方式 | 是否抵押 | 是否出租 |
|----|-------------|----------|-----------|----------|----------|------|------|------|
| 1  | 湘（2018）宁乡市不 | 宁乡县玉潭街道新 | 其他商服用地/商业 | 8,926.30 | 5,393.19 | 取得成本 | 是    | 是    |

|    |             |          |           |                  |                  |      |   |   |
|----|-------------|----------|-----------|------------------|------------------|------|---|---|
| 2  | 湘(2018)宁乡市不 | 宁乡县玉潭街道新 | 其他商服用地/商业 | 8,071.49         | 4,876.72         | 取得成本 | 是 | 是 |
| 3  | 湘(2018)宁乡市不 | 宁乡县玉潭街道新 | 其他商服用地/商业 | 8,061.97         | 4,841.39         | 取得成本 | 是 | 是 |
| 4  | 湘(2018)宁乡市不 | 宁乡县玉潭街道新 | 其他商服用地/商业 | 9,917.05         | 5,956.23         | 取得成本 | 是 | 是 |
| 合计 |             |          |           | <b>34,976.81</b> | <b>21,067.51</b> |      |   |   |

#### 四、发行人负债情况分析

表10-17 报告期发行人负债构成情况

单位：万元、%

| 项 目            | 2020年9月末            |               | 2019年末              |               | 2018年末              |               | 2017年末              |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| <b>流动负债</b>    |                     |               |                     |               |                     |               |                     |               |
| 短期借款           | 12,700.00           | 0.39          | 12,700.00           | 0.47          | 800.00              | 0.03          | 26,890.00           | 1.09          |
| 应付账款           | 105,521.79          | 3.26          | 44,374.11           | 1.65          | 16,035.45           | 0.67          | 35,305.91           | 1.43          |
| 预收款项           | 4,625.27            | 0.14          | 5,897.35            | 0.22          | 10,888.28           | 0.45          | 8,727.63            | 0.35          |
| 应付职工薪酬         | 18.37               | 0.00          | 23.37               | 0.00          | 118.89              | 0.00          | 174.04              | 0.01          |
| 应交税费           | 11,355.09           | 0.35          | 11,422.64           | 0.43          | 5,183.97            | 0.22          | 4,403.99            | 0.18          |
| 其他应付款          | 517,290.25          | 15.97         | 155,579.48          | 5.80          | 101,532.47          | 4.24          | 157,761.89          | 6.40          |
| 一年内到期的非流动负债    | 367,737.54          | 11.35         | 250,594.95          | 9.34          | 342,957.95          | 14.33         | 340,075.12          | 13.79         |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>1,019,248.32</b> | <b>31.47</b>  | <b>480,591.90</b>   | <b>17.90</b>  | <b>477,517.00</b>   | <b>19.95</b>  | <b>573,338.58</b>   | <b>23.24</b>  |
| <b>非流动负债</b>   |                     |               |                     |               |                     |               |                     |               |
| 长期借款           | 781,786.00          | 24.14         | 1,112,628.00        | 41.45         | 1,336,496.00        | 55.83         | 1,291,207.00        | 52.35         |
| 应付债券           | 1,297,381.18        | 40.06         | 859,565.43          | 32.02         | 442,332.21          | 18.48         | 437,432.15          | 17.73         |
| 长期应付款          | 140,570.02          | 4.34          | 231,595.84          | 8.63          | 137,621.90          | 5.75          | 164,661.80          | 6.68          |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>2,219,737.20</b> | <b>68.53</b>  | <b>2,203,789.26</b> | <b>82.10</b>  | <b>1,916,450.11</b> | <b>80.05</b>  | <b>1,893,300.95</b> | <b>76.76</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>3,238,985.51</b> | <b>100.00</b> | <b>2,684,381.16</b> | <b>100.00</b> | <b>2,393,967.12</b> | <b>100.00</b> | <b>2,466,639.54</b> | <b>100.00</b> |

2017-2019 年末，发行人负债总额分别为 2,466,639.54 万元、2,393,967.12 万元和 2,684,381.16 万元。随着发行人业务持续增长，融资规模相应扩大，负债总额相应增加。报告期内，发行人负债规模

保持相对稳定。

### **（一）流动负债**

2017-2019 年末，发行人流动负债分别为 573,338.58 万元、477,517.00 万元和 480,591.90 万元，占总负债的比例分别为 23.24%、19.95%和 17.90%。发行人流动负债主要由预收款项、应付账款、一年内到期的非流动负债和其他应付款组成。

#### **1、预收款项**

2017-2019 年末，预收款项账面价值分别为 8,727.63 万元、10,888.28 万元和 5,897.35 万元，占负债总额的比例分别为 0.35%、0.45%和 0.22%。发行人预收账款主要系预收土地出让款。

#### **2、应付账款**

2017-2019年末，应付账款余额分别为35,305.91万元、16,035.45万元和44,374.11万元，占负债总额的比例分别为1.43%、0.67%和1.65%。应付账款主要由应付拆迁款和应付工程款构成。报告期内应付账款呈波动上升趋势，主要系公司部分工程项目未完成结算，应付经营工程款增加所致。

#### **3、一年内到期的非流动负债**

2017-2019年末，一年内到期的非流动负债余额分别为340,075.12万元、342,957.95万元和250,594.95万元，占负债总额的比例分别为13.79%、14.33%和9.34%，全部为将于一年内到期的银行长期借款、应付债券及长期应付款。

#### **4、其他应付款**

2017-2019年末，其他应付款账面价值分别为157,761.89万元、101,532.47万元和155,579.48万元，占负债总额比例分别为6.40%、4.24%和5.80%，主要为应付业务往来款以及合作客户缴纳的履约保证金等。

## （二）非流动负债

2017-2019年末，非流动负债分别为1,893,300.95万元、1,916,450.11万元和2,203,789.26万元，占负债总额比例分别为76.76%、80.05%和82.10%，非流动负债主要由长期借款、应付债券构成。

### 1、长期借款

2017-2019年末，长期借款余额分别为1,291,207.00万元、1,336,496.00万元和1,112,628.00万元，占负债总额比例分别为52.35%、55.83%和41.45%，主要系银行贷款。报告期内，发行人长期借款规模呈波动下降趋势，主要系发行人偿还了部分银行贷款等所致。

### 2、应付债券

2017-2019年末，应付债券余额分别为437,432.15万元、442,332.21万元和859,565.43万元。主要系公司于2015年1月20日发行13.00亿元企业债券“15宁乡城建债”、2016年6月2日发行10.30亿元企业债券“16宁乡养老专项债”、于2016年6月29日发行10.00亿元非公开公司债券“16宁城投”、于2017年8月18日发行7.40亿元非公开公司债券“17宁城01”、于2017年9月8日发行1.00亿元“17宁乡城投PPN001”、于2017年11月24日发行5.00亿元“17宁乡城投PPN002”、于2018年12月12日发行5.30亿元“18湘宁乡开元ZR001”、于2019年3月5日发行4.00亿元“19宁乡城投PPN001”、于2019年6月28日发行8.00亿元“19湘宁乡城投

ZR001”、于2019年6月28日发行7.50亿元“19湘宁乡城投ZR002”、于2019年8月15发行15.00亿元“19宁城01”、于2019年12月10发行10.00亿元“19宁城02”、于2019年12月13日发行2.5亿元“19湘宁乡城投ZR003”。

### （三）有息负债明细

截至2019年末，发行人有息负债主要由应付债券、长期借款、短期借款、长期应付款构成，发行人前10大有息负债明细如下：

**表10-18 有息负债明细**

单位：亿元

| 序号 | 债权人              | 债务类型 | 债务规模  | 利率    | 借款日        | 约定还款日      |
|----|------------------|------|-------|-------|------------|------------|
| 1  | 19 宁城 01         | 债券   | 15.00 | 5.80% | 2019/8/14  | 2024/8/14  |
| 2  | 19 宁城 02         | 债券   | 10.00 | 5.05% | 2019/12/10 | 2024/12/10 |
| 3  | 中国光大银行股份有限<br>公司 | 贷款   | 10.00 | 6.62% | 2018/1/2   | 2027/1/2   |
| 4  | 16 宁城投           | 债券   | 9.70  | 5.00% | 2016/6/29  | 2021/6/29  |
| 5  | 16 宁乡养老专项债       | 债券   | 9.27  | 6.00% | 2016/6/1   | 2026/6/1   |
| 6  | 国家开发银行股份有限<br>公司 | 贷款   | 8.40  | 4.90% | 2017/11/2  | 2042/11/1  |
| 7  | 19 湘宁乡城投 ZR001   | 债券   | 8.00  | 5.90% | 2019/6/28  | 2022/6/28  |
| 8  | 中国建设银行股份有限<br>公司 | 贷款   | 7.33  | 4.41% | 2017/2/16  | 2032/2/3   |
| 9  | 15 宁乡城建债         | 债券   | 7.80  | 6.70% | 2015/1/19  | 2022/1/19  |
| 10 | 19 湘宁乡城投 ZR002   | 债券   | 7.50  | 6.70% | 2019/6/28  | 2024/6/28  |
| 合计 |                  | -    | 93.00 | -     | -          | -          |

注 1：2015 年 1 月，发行人发行 13 亿元企业债券“15 宁乡城建债”，债券期限 7 年，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%；2016 年 6 月，发行人发行 10.30 亿元企业债券“16 宁乡养老专项债”，债券期限 10 年，在债券存续期的第 3 年至第 8 年末每年分别偿还本金的 10%、第 9 年至第 10 年末每年分别偿还本金的 20%；2016 年 6 月，发行人发行 10 亿元非公开公司债券“16 宁城投”，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利

率选择权和投资者回售选择权；2019年6月，发行人发行8.00亿元债权融资计划“19湘宁乡城投ZR001”，债券期限3年；2019年6月，发行人发行7.50亿元债权融资计划“19湘宁乡城投ZR002”，债券期限3年；2019年8月，发行人发行15.00亿元非公开公司债券“19宁城01”，债券期限5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2019年12月，发行人发行10.00亿元非公开公司债券“19宁城02”，债券期限5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

#### （四）债务偿还压力测算

为了解本期债券在存续期偿还有息负债的压力，保障债权人的合法权益，发行人对债券存续期的有息负债偿还压力进行了测算，具体情况如下：

**表10-19 债券存续期有息负债偿还压力测算表**

单位：万元

| 年份         | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027      | 2028      |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 有息负债当年偿付规模 | 416,704.21 | 422,172.14 | 177,560.45 | 410,036.00 | 423,365.00 | 142,982.00 | 55,970.33 | 54,220.25 |
| 其中：银行借款    | 248,664.83 | 178,184.89 | 80,205.12  | 117,312.58 | 77,589.46  | 73,418.17  | 46,915.00 | 45,820.00 |
| 已发行债券      | 133,300.00 | 202,300.00 | 60,300.00  | 260,300.00 | 320,300.00 | 60,300.00  | 00        | 00        |
| 长期应付款      | 34,739.38  | 41,687.25  | 37,055.33  | 32,423.42  | 25,475.54  | 9,263.83   | 9,055.33  | 8,400.25  |
| 本期债券偿付规模   |            |            |            | 32,000.00  | 32,000.00  | 32,000.00  | 32,000.00 | 32,000.00 |
| 合计         | 416,704.21 | 422,172.14 | 177,560.45 | 442,036.00 | 455,365.00 | 174,982.00 | 87,970.33 | 86,220.25 |

#### 五、发行人对外担保情况

截至2019年末，发行人对外形成的担保情况如下：

**表10-20 发行人对外担保情况表。**

单位：万元

| 担保方             | 被担保方                  | 担保方式 | 担保金额<br>(万元) |
|-----------------|-----------------------|------|--------------|
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市城发投资控股集团有限公司       | 单人担保 | 57,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市城镇开发建设投资有限公司       | 单人担保 | 30,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 长沙灰汤温泉建设投资有限公司        | 单人担保 | 30,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 长沙金洲新城开发建设投资有限公司      | 单人担保 | 30,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市城镇开发建设投资有限公司       | 单人担保 | 30,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 长沙灰汤温泉建设投资有限公司        | 单人担保 | 20,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 长沙玉兴实业有限公司            | 单人担保 | 20,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市交通建设投资有限公司         | 单人担保 | 17,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区水务有限公司 | 单人担保 | 15,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市文化旅游投资有限公司         | 单人担保 | 15,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市交通建设投资有限公司         | 单人担保 | 15,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市水务建设投资有限公司         | 单人担保 | 15,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市城镇开发建设投资有限公司       | 单人担保 | 11,844.41    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市文化旅游投资有限公司         | 单人担保 | 10,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 长沙旺金投资有限责任公司          | 单人担保 | 10,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市文化旅游投资有限公司         | 单人担保 | 8,000.00     |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市水务建设投资有限公司         | 单人担保 | 8,000.00     |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市文化旅游投资有限公司         | 单人担保 | 8,000.00     |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 长沙玉兴实业有限公司            | 单人担保 | 8,000.00     |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市水务建设投资有限公司         | 单人担保 | 7,000.00     |
| 宁乡市城市建设投资集团     | 湖南长沙灰汤温泉国际旅           | 单人担保 | 4,000.00     |

| 担保方             | 被担保方            | 担保方式 | 担保金额<br>(万元)      |
|-----------------|-----------------|------|-------------------|
| 有限公司            | 游度假区水务有限公司      |      |                   |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市楚沕污水处理有限责任公司 | 单人担保 | 1,000.00          |
| 合 计             |                 |      | <b>369,844.41</b> |

截至 2019 年末，公司对外担保金额合计为 369,844.41 万元，占公司净资产的比为 18.22%。上述企业资信状况良好，同时公司内部对上述担保履行了必要审核审批程序，不存在较大的代偿风险。

## 六、发行人资产受限情况

### 1、土地使用权抵押情况

截至 2019 年 12 月末，公司共有 33 宗土地被抵押，受限土地资产面积合计 1,265,077.27 平方米，账面价值合计 284,712.49 万元，公司土地使用权抵押情况如下：

| 土地证号                      | 土地面积 (m²) | 账面价值 (万元) | 是否抵押 |
|---------------------------|-----------|-----------|------|
| 湘(2019)宁乡市不动产权第 0029831 号 | 54,231.14 | 27,815.38 | 抵押   |
| 宁(1)国用(2015)第 0544 号      | 64,465.00 | 8,548.06  | 抵押   |
| 宁(1)国用(2014)第 497 号       | 51,999.40 | 2,486.80  | 抵押   |
| 宁(1)国用(2015)第 043 号       | 23,176.30 | 4,853.12  | 抵押   |
| 宁(1)国用(2015)第 040 号       | 22,847.10 | 5,341.65  | 抵押   |
| 宁(1)国用(2015)第 041 号       | 22,987.80 | 5,374.55  | 抵押   |
| 宁(1)国用(2015)第 134 号       | 69,931.90 | 16,629.81 | 抵押   |
| 宁(1)国用(2015)第 136 号       | 66,635.10 | 15,852.49 | 抵押   |
| 宁(1)国用(2015)第 0366 号      | 35,606.10 | 9,311.00  | 抵押   |
| 宁(1)国用(2015)第 0367 号      | 36,503.80 | 9,545.74  | 抵押   |

|                           |           |           |    |
|---------------------------|-----------|-----------|----|
| 宁(1)国用(2015)第 0512 号      | 40,346.70 | 14,492.53 | 抵押 |
| 宁(1)国用(2013)第 504 号       | 68,880.00 | 21,228.82 | 抵押 |
| 宁(1)国用(2015)第 563 号       | 72,603.10 | 11,020.11 | 抵押 |
| 宁(1)国用(2014)第 434 号       | 10,249.45 | 3,277.77  | 抵押 |
| 湘 2016 宁乡县不动产权第 0001994 号 | 38,102.60 | 13,008.23 | 抵押 |
| 湘 2016 宁乡县不动产权第 0001997 号 | 13,525.00 | 3,335.27  | 抵押 |
| 宁(1)国用(2016)第 257 号       | 14,341.50 | 7,173.62  | 抵押 |
| 宁(1)国用(2016)第 258 号       | 18,959.10 | 9,483.34  | 抵押 |
| 宁(1)国用(2015)第 588 号       | 74,000.00 | 15,199.60 | 抵押 |
| 宁(1)国用(2015)第 0256 号      | 53,435.70 | 16,554.38 | 抵押 |
| 宁(1)国用(2014)第 189 号       | 8,245.00  | 748.65    | 抵押 |
| 宁(1)国用(2014)第 190 号       | 33,750.00 | 3,125.25  | 抵押 |
| 宁(1)国用(2014)第 194 号       | 11,752.00 | 1,077.66  | 抵押 |
| 宁(1)国用(2014)第 195 号       | 16,491.40 | 1,543.60  | 抵押 |
| 湘（2019）宁乡市不动产权第 0022841 号 | 42,500.02 | 7,498.05  | 抵押 |
| 湘（2019）宁乡市不动产权第 0004745 号 | 60,914.22 | 10,746.76 | 抵押 |
| 湘（2019）宁乡市不动产权第 0004746 号 | 51,516.76 | 9,088.82  | 抵押 |
| 湘（2019）宁乡市不动产权第 0004747 号 | 49,470.19 | 8,727.76  | 抵押 |
| 湘（2019）宁乡市不动产权第 0004977 号 | 63,081.69 | 11,129.16 | 抵押 |
| 湘（2019）宁乡市不动产权第 0003654 号 | 32,506.65 | 5,734.97  | 抵押 |
| 宁(1)国用(2013)第 416 号       | 13,293.60 | 800.00    | 抵押 |
| 宁(1)国用(2013)第 684 号       | 13,273.65 | 1,740.18  | 抵押 |

|                      |              |            |    |
|----------------------|--------------|------------|----|
| 宁(1)国用(2015)第 0382 号 | 15,455.30    | 2,219.38   | 抵押 |
| 合计:                  | 1,265,077.27 | 284,712.49 |    |

## 2、其他资产抵押、质押和其他权利限制情况

截至2019年末，货币资金中有1,200.00万元资金使用受限，系银行贷款保证金。

截至2019年末，除上述受限土地资产及货币资金外，公司不存在其他资产抵押、质押和其他权利限制情况。

## 七、关联方及关联交易情况

### （一）关联交易原则

发行人关联交易遵守诚实信用及公平原则；遵守法律、行政法规、国家统一的财务会计制度；并按照商业原则，以不侵害股东利益以及市场规则为前提条件。发行人同关联方之间购销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价。

### （二）关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

### （三）发行人股东或实际控制人

截至本募集说明书出具之日，发行人的唯一股东为宁乡市城发投资控股集团有限公司，持有发行人100.00%的股权。宁乡市人民政府持有城发集团100%的股权，为发行人的实际控制人。

**（四）发行人子公司情况**

| 关联方名称            | 关联方与本公司关系 |
|------------------|-----------|
| 湖南同兴产业投资有限公司     | 本公司的全资子公司 |
| 长沙沕源产业发展有限公司     | 本公司的全资子公司 |
| 宁乡圆方医疗投资有限公司     | 本公司的全资子公司 |
| 长沙西部文化旅游产业开发有限公司 | 本公司的全资子公司 |
| 长沙白马新兴建设投资有限公司   | 本公司的全资子公司 |
| 宁乡智慧城市大数据管理有限公司  | 本公司的全资子公司 |
| 长沙新康建设开发有限公司     | 本公司的全资子公司 |
| 湖南宁乡味道营销管理有限公司   | 本公司的全资子公司 |
| 长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司 | 本公司的控股子公司 |
| 开元发展（宁乡）投资有限责任公司 | 本公司的控股子公司 |
| 长沙市新煤城投资有限公司     | 本公司的控股子公司 |
| 宁乡山水城经济建设投资有限公司  | 本公司的全资子公司 |
| 宁乡市城市路灯维护建设有限公司  | 本公司的全资子公司 |
| 宁乡城发建材贸易有限公司     | 本公司的全资子公司 |

**（四）发行人其他关联方情况**

| 关联方名称                | 关联方与本公司关系   |
|----------------------|-------------|
| 国开精诚北京投资基金有限公司       | 参股公司        |
| 长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙） | 参股企业        |
| 宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司 | 参股公司        |
| 长沙沕江综合治理合伙企业（有限合伙）   | 参股企业        |
| 高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司  | 参股公司        |
| 宁乡市水务建设投资有限公司及其子公司   | 与本公司受同一股东控制 |
| 宁乡市城镇开发建设投资有限公司及其子公司 | 与本公司受同一股东控制 |
| 宁乡市文化旅游投资有限公司及其子公司   | 与本公司受同一股东控制 |
| 其他符合企业会计准则规定的关联方     | -           |

**（五）关联方往来及交易情况****1、关联方交易情况**

截至 2019 年 12 月 31 日，报告期内发行人与关联方的交易情况如下：

单位：万元

| 企业名称                 | 2019 年度    |            | 2018 年度    |            | 2017 年度    |            |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                      | 金额<br>(万元) | 占收入百分比 (%) | 金额<br>(万元) | 占收入百分比 (%) | 金额<br>(万元) | 占收入百分比 (%) |
| 宁乡市人民政府              | 122,653.46 | 37.35      | 17,789.04  | 3.32       | 114,517.84 | 58.57      |
| 宁乡市文化旅游投资有限公司        | 27,602.28  | -          | -          | -          | -          | -          |
| 宁乡县沩山风景名胜區开发建设投资有限公司 | 9,331.20   | -          |            |            |            |            |

注：1. 发行人与原股东之间的关联方交易主要系受原股东委托，代为建设的宁乡市域内相关工程建设业务。

2. 发行人与宁乡市文化旅游投资有限公司、宁乡县沩山风景名胜區开发建设投资有限公司主要系发行人委托其代为建设的宁乡市域内部分与旅游相关的基础设施业务。

## 2、关联方担保情况

截至 2019 年末，发行人为关联方提供了如下担保：

| 担保方             | 被担保方            | 担保方式 | 担保金额<br>(万元) |
|-----------------|-----------------|------|--------------|
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市城发投资控股集团有限公司 | 单人担保 | 57,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市城镇开发建设投资有限公司 | 单人担保 | 30,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 长沙灰汤温泉建设投资有限公司  | 单人担保 | 30,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市城镇开发建设投资有限公司 | 单人担保 | 30,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 长沙灰汤温泉建设投资有限公司  | 单人担保 | 20,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 长沙玉兴实业有限公司      | 单人担保 | 20,000.00    |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区 | 单人担保 | 15,000.00    |

|                 |                       |      |           |
|-----------------|-----------------------|------|-----------|
| 司               | 区水务有限公司               |      |           |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市文化旅游投资有限公司         | 单人担保 | 15,000.00 |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市水务建设投资有限公司         | 单人担保 | 15,000.00 |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市城镇开发建设投资有限公司       | 单人担保 | 11,844.41 |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市文化旅游投资有限公司         | 单人担保 | 10,000.00 |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市文化旅游投资有限公司         | 单人担保 | 8,000.00  |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市水务建设投资有限公司         | 单人担保 | 8,000.00  |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市文化旅游投资有限公司         | 单人担保 | 8,000.00  |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 长沙玉兴实业有限公司            | 单人担保 | 8,000.00  |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市水务建设投资有限公司         | 单人担保 | 7,000.00  |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区水务有限公司 | 单人担保 | 4,000.00  |
| 宁乡市城市建设投资集团有限公司 | 宁乡市楚沩污水处理有限责任公司       | 单人担保 | 1,000.00  |

注：1、长沙灰汤温泉建设投资有限公司系宁乡市文化旅游投资有限公司的子公司。

2、长沙玉兴实业有限公司系宁乡市城镇开发建设投资有限公司的子公司。

3、宁乡市楚沩污水处理有限责任公司、湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区水务有限公司系宁乡市水务建设投资有限公司的子公司。

### 3、关联方应收应付款项余额

截至 2019 年末，发行人关联方的应收应付款项明细如下：

| 科目    | 关联方             | 2019 年末    |       |
|-------|-----------------|------------|-------|
|       |                 | 金额（万元）     | 占比（%） |
| 应收账款  | 宁乡市人民政府         | 241,989.96 | 35.39 |
| 应收账款  | 长沙玉兴实业有限公司      | 12.77      | 0.00  |
| 应付账款  | 宁乡市文化旅游投资有限公司   | 16,567.96  | 37.33 |
| 预付账款  | 宁乡市水务建设投资有限公司   | 22,580.00  | 11.49 |
| 预付账款  | 长沙城旺投资建设有限公司    | 3,000.00   | 1.53  |
| 其他应收款 | 宁乡市城镇开发建设投资有限公司 | 3,680.00   | 1.84  |
| 其他应收款 | 宁乡新玉城镇建设有限公司    | 5,000.00   | 2.50  |
| 其他应收款 | 宁乡市城镇开发建设投资有限公司 | 9,155.61   | 4.58  |

|       |                      |           |       |
|-------|----------------------|-----------|-------|
| 其他应收款 | 长沙市道林古镇影视城开发有限公司     | 4,545.08  | 2.27  |
| 其他应收款 | 宁乡御园房地产有限公司          | 54,465.47 | 27.26 |
| 其他应收款 | 宁乡市国宏城镇开发投资有限公司      | 6,486.50  | 3.25  |
| 其他应收款 | 宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司 | 9,493.95  | 4.75  |
| 其他应收款 | 宁乡市楚沩污水处理有限责任公司      | 381.52    | 0.19  |
| 其他应收款 | 宁乡市水务建设投资有限公司        | 12,513.34 | 6.26  |
| 其他应收款 | 宁乡县金洲建设开发有限公司        | 254.33    | 0.13  |
| 其他应收款 | 宁乡市文化旅游投资有限公司        | 553.29    | 0.28  |
| 其他应收款 | 长沙灰汤温泉建设投资有限公司       | 697.84    | 0.35  |
| 长期应收款 | 长沙玉兴实业有限公司           | 25,000.00 | 60.61 |
| 预收账款  | 长沙城旺投资建设有限公司         | 105.00    | 1.78  |
| 其他应付款 | 宁乡市城发投资控股集团有限公司      | 31,101.28 | 19.99 |
| 其他应付款 | 长沙玉兴实业有限公司           | 8,753.91  | 5.63  |
| 其他应付款 | 宁乡市城镇开发建设投资有限公司      | 19,646.50 | 12.63 |
| 其他应付款 | 宁乡市文化旅游投资有限公司        | 4,000.00  | 2.57  |
| 其他应付款 | 宁乡御园房地产有限公司          | 539.98    | 0.35  |

注：1、长沙城旺投资建设有限公司、宁乡新玉城镇建设有限公司、宁乡御园房地产有限公司、宁乡市国宏城镇开发投资有限公司、宁乡县金洲建设开发有限公司系宁乡市城镇开发建设投资有限公司的子公司。

2、长沙市道林古镇影视城开发有限公司系宁乡市文化旅游投资有限公司的子公司。

除上述外，截至 2019 年末，发行人不存在其他关联方往来，也未发生其他关联交易。

八、发行人2017-2019年经审计及最近一期未经审计的合并资产负债表（见附表二）

九、发行人2017-2019年经审计及最近一期未经审计的合并利润表（见附表三）

十、发行人2017-2019年经审计及最近一期未经审计的合并现金流量表（见附表四）

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2019年末，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

**表11-1 发行人已发行尚未兑付的债券明细**

| 债券简称      | 发行规模    | 发行时间       | 期限  | 备注                                                                                                      |
|-----------|---------|------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15宁乡城建债   | 13.00亿元 | 2015年1月20日 | 7年  | 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%。发行人已按期、足额支付2016年、2017年、2018年及2019年度利息；截至2019年末，发行人已偿还40%本金。                 |
| 16宁乡养老专项债 | 10.30亿元 | 2016年6月2日  | 10年 | 在债券存续期的第3年至第8年末每年分别偿还本金的10%、第9年至第10年末每年分别偿还本金的20%。发行人已按期、足额支付2017年、2018年、2019年度利息；截至2019年末，发行人已偿还10%本金。 |
| 16宁城投     | 10.00亿元 | 2016年6月29日 | 5年  | 附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人已按期、足额支付2017年、2018年、2019年度利息；截至2019年末，由于投资者行使回售选择权，本期债券本金余额为9.7亿元。        |
| 17宁城01    | 7.40亿元  | 2017年8月18日 | 5年  | 附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至2019年末，发行人已按期、足额支付2018年度、2019年度利息；尚未                                       |

|                  |         |             |    |                                                                          |
|------------------|---------|-------------|----|--------------------------------------------------------------------------|
|                  |         |             |    | 开始偿还本金。                                                                  |
| 17宁乡城投<br>PPN001 | 1.00亿元  | 2017年9月8日   | 5年 | 截至2019年末，发行人已按期、足额支付2018年度、2019年度利息；尚未开始偿还本金。                            |
| 17宁乡城投<br>PPN002 | 5.00亿元  | 2017年11月24日 | 5年 | 附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至2019年末，发行人已按期、足额支付2018年、2019年年度利息；尚未开始偿还本金。 |
| 18湘宁乡开元<br>ZR001 | 5.30 亿元 | 2018年12月12日 | 5年 | 在债权融资计划存续期的第1个计息年度起每年分别偿还本金的20%。截至2019年末，发行人已偿还本金1.06亿元以及2019年度的利息       |
| 19宁乡城投<br>PPN001 | 4.00亿元  | 2019年3月5日   | 3年 | 截至2019年末，尚未开始还本付息                                                        |
| 19湘宁乡城投<br>ZR001 | 8.00 亿元 | 2019年6月28日  | 3年 | 截至2019年末，尚未开始还本付息                                                        |
| 19湘宁乡城投<br>ZR002 | 7.50 亿元 | 2019年6月28日  | 5年 | 在债权融资计划存续期的第3年至第5年末每年分别偿还本金的20%、30%、50%。截至2019年末，尚未开始还本付息                |
| 19宁城01           | 15.00亿元 | 2019年8月15日  | 5年 | 附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至2019年末，尚未开始还本付息                             |
| 19宁城02           | 10.00亿元 | 2019年12月10日 | 5年 | 附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至2019年末，尚未开始还本付息                             |

|                  |         |             |    |                                                           |
|------------------|---------|-------------|----|-----------------------------------------------------------|
| 19湘宁乡城投<br>ZR003 | 2.50 亿元 | 2019年12月13日 | 5年 | 在债权融资计划存续期的第3年至第5年末每年分别偿还本金的20%、30%、50%。截至2019年末，尚未开始还本付息 |
|------------------|---------|-------------|----|-----------------------------------------------------------|

截至 2019 年末，发行人已按照相应募集说明书中承诺的投向和投资金额安排使用债券募集资金，并按时、足额向投资者支付债券利息。

截至 2019 年 12 月 31 日，“15 宁城投”和“16 宁乡养老专项债”债券募集资金使用情况具体如下表：

**表11-2 发行人已发行企业债券募集资金使用情况**

单位：万元

| 债券                  | 项目名称            | 总投资   | 拟使用募集资金      | 已使用债券募集资金    |
|---------------------|-----------------|-------|--------------|--------------|
| 15 宁城投              | 宁乡县行政中心周边路网配套项目 | 11.12 | 5.50         | 5.50         |
|                     | 宁乡县滨江大道北段建设项目   | 4.51  | 2.24         | 2.24         |
|                     | 宁乡县历全线提质改造建设项目  | 3.56  | 1.76         | 1.76         |
|                     | 宁乡县浏江大道建设项目     | 4.81  | 2.30         | 2.30         |
|                     | 宁乡县爱琴湾片区路网配套项目  | 2.27  | 1.20         | 1.20         |
| <b>15 宁城投小计</b>     |                 | —     | <b>13.00</b> | <b>13.00</b> |
| 16 宁乡养老专项债          | 宁乡阳光养老社区项目      | 21.43 | 10.30        | 7.99         |
| <b>16 宁乡养老专项债小计</b> |                 | —     | <b>10.30</b> | <b>7.99</b>  |

截至2019年末，发行人及其子公司已发行尚未偿还的信托借款情况如下：

| 借款单位       | 金额        | 借款日期      | 期限 | 利率     |
|------------|-----------|-----------|----|--------|
| 中信信托有限责任公司 | 45,000.00 | 2019.2.19 | 2年 | 12.00% |

|             |           |           |    |        |
|-------------|-----------|-----------|----|--------|
| 国通信托有限责任公司  | 22,585.00 | 2019.6.14 | 2年 | 10.80% |
| 湖南省信托有限责任公司 | 20,000.00 | 2019.7.5  | 2年 | 10.80% |
| 湖南省信托有限责任公司 | 10,000.00 | 2019.8.1  | 1年 | 9.90%  |

除上述融资外，截至2019年末，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他私募债权品种等，不存在代建回购、售后回购等融资方式。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券计划发行规模为 16 亿元，其中基础发行额为 8 亿元，弹性配售额为 8 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 8 亿元，其中 5 亿元用于宁乡市公共智慧停车场建设项目，3 亿元用于补充运营资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 16 亿元，其中 10 亿元宁乡市公共智慧停车场建设项目，6 亿元用于补充运营资金。募集资金使用情况见下表：

表12-1 募集资金使用分配表

单位：万元

| 未行使弹性配售选择权 |                |            |            |              |
|------------|----------------|------------|------------|--------------|
| 序号         | 项目名称           | 总投资规模      | 拟使用募集资金    | 使用募集资金占总投资比例 |
| 1          | 宁乡市公共智慧停车场建设项目 | 148,312.00 | 50,000.00  | 33.71%       |
| 2          | 补充运营资金         | -          | 30,000.00  | -            |
| 合计         |                | -          | 80,000.00  |              |
| 行使弹性配售选择权  |                |            |            |              |
| 序号         | 项目名称           | 总投资规模      | 拟使用募集资金    | 使用募集资金占总投资比例 |
| 1          | 宁乡市公共智慧停车场建设项目 | 148,312.00 | 100,000.00 | 67.43%       |
| 2          | 补充运营资金         | -          | 60,000.00  | -            |
| 合计         |                | -          | 160,000.00 |              |

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。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

## 二、募投资金投资项目审批情况

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，具体批复文件如下：

**表12-2 宁乡市公共智慧停车场建设项目审批表**

| 序号 | 批准文件名称                                    | 批准文件文号                | 批文日期        |
|----|-------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| 1  | 宁乡市发展和改革局《关于宁乡市公共智慧停车场建设项目可行性研究报告的批复》     | 宁发改[2019]61号          | 2019年8月31日  |
| 2  | 《建设用地规划许可证》                               | 宁规（城区）建规[地]字第2019019号 | 2019年8月26日  |
| 3  | 《建设项目选址意见书》                               | 宁规（城区）建规[选]字第2019019号 | 2019年8月26日  |
| 4  | 《关于宁乡市城市建设集团有限公司宁乡市公共智慧停车场建设项目环境影响报告表的批复》 | 宁环复[2019]74号          | 2019年10月18日 |
| 5  | 《社会稳定风险评估报告备案登记表》                         | -                     | 2019年4月1日   |

## 三、募集资金投资项目概况

### （一）项目整体概况和建设内容

本项目为宁乡市公共智慧停车场建设项目，项目建设内容包括新建及收购停车场（库），并配套建设商业物业、充电桩、给排水、供电、消防、弱电及设备附属工程。

项目总用地面积 295,217.97 m<sup>2</sup>（合 442.82 亩），其中：停车场

用地面积合计为 284,718.97 m<sup>2</sup>（合 427.08 亩，其中新建停车场用地面积 363.89 亩，收购停车场用地面积 63.19 亩），配套商业物业用地面积合计为 10,499.00 m<sup>2</sup>（合 15.75 亩）。

项目总建筑面积 387,391.15 m<sup>2</sup>，其中新建停车场建筑面积为 327,064.15 m<sup>2</sup>，收购停车场建筑面积为 42,127.00 m<sup>2</sup>，配套商业物业建筑面积为 18,200.00 m<sup>2</sup>。

新建及收购停车场（库）共 11 座，其中：新建停车场（库）9 座，收购并扩建停车场（库）2 座。建成后新增 15670 个停车位，其中：新建停车位 14296 个（含地上停车位 9468 个、地下停车位 4828 个；其中立体停车位为 5868 个）；收购停车位 1374 个（均为地面停车位）。停车场内配建充电桩数量为 3170 个。具体建设内容如下表所示：

## 宁乡市公共智慧停车场建设项目建设内容

| 位置      | 停车场取得方式 | 占地面积(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 停车场建设形式       | 停车场建设规模                                                 | 停车场建设内容                       | 规划停车位数量(个) | 配套充电桩数量(个) | 配套商业规模(m <sup>2</sup> ) | 配套商业建设形式 | 商业规划用途           | 资本金情况 |
|---------|---------|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|------------|-------------------------|----------|------------------|-------|
| 宁乡中医院   | 新建      | 2,768.97              | 6,424.15              | 地面停车场+地下立体停车场 | 地面停车坪2768.97 m <sup>2</sup> ,地下车库3655.18 m <sup>2</sup> | 地面停车场建设工程、地下室建筑工程、立体停车库设备安装工程 | 320        | 100        | -                       | -        | -                | 已全部到位 |
| 玉潭公园    | 新建      | 16,400.00             | 47,600.00             | 地面停车场+地下立体停车场 | 地面停车坪14400 m <sup>2</sup> ,地下车库31200 m <sup>2</sup>     | 地面停车场建设工程、地下室建筑工程、立体停车库设备安装工程 | 2359       | 472        | 2,000.00                | 非独栋附属商铺  | 零售网点、餐饮、洗车、车辆维修等 | 已全部到位 |
| 宁乡收费站   | 新建      | 8,114.00              | 26,487.00             | 地面停车场+地下立体停车场 | 地面停车坪7614 m <sup>2</sup> ,地下车库17873 m <sup>2</sup>      | 地面停车场建设工程、地下室建筑工程、立体停车库设备安装工程 | 1327       | 265        | 1,000.00                | 非独栋附属商铺  | 零售网点、餐饮、洗车等      | 已全部到位 |
| 驾管中心    | 新建      | 51,555.00             | 52,555.00             | 地面停车场         | 地面停车坪50555 m <sup>2</sup>                               | 地面停车场建设工程                     | 1685       | 337        | 2,000.00                | 非独栋附属商铺  | 零售网点、餐饮、洗车、车辆维修等 | 已全部到位 |
| 宁乡妇幼保健院 | 新建      | 16,667.00             | 50,411.00             | 地下立体停车场       | 地面停车坪15667 m <sup>2</sup> ,地下车库31744 m <sup>2</sup>     | 地面停车场建设工程、地下室建筑工程、立体停车库设备安装工程 | 2854       | 571        | 3,000.00                | 非独栋附属商铺  | 零售网点、餐饮、洗车等      | 已全部到位 |

|                        |    |           |           |           |                       |           |      |     |          |                 |                          |           |
|------------------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------------------|-----------|------|-----|----------|-----------------|--------------------------|-----------|
| 回龙山                    | 新建 | 20,740.00 | 21,407.00 | 地 面 停 车 场 | 地 面 停 车 坪<br>19407 m² | 地面停车场建设工程 | 776  | 155 | 2,000.00 | 非独栋<br>附属商<br>铺 | 零售网点、<br>餐饮、洗车、<br>车辆维修等 | 已全部<br>到位 |
| 喇叭口<br>(增<br>建)        | 新建 | 27,581.00 | 27,581.00 | 地 面 停 车 场 | 地 面 停 车 坪<br>27581 m² | 地面停车场建设工程 | 791  | 158 | -        | 非独栋<br>附属商<br>铺 | 零售网点、<br>餐饮、洗车、<br>车辆维修等 | 已全部<br>到位 |
| 炭河古<br>城(增<br>建)       | 新建 | 24,533.00 | 25,166.00 | 地 面 停 车 场 | 地 面 停 车 坪<br>23266 m² | 地面停车场建设工程 | 931  | 186 | 1,900.00 | 非独栋<br>附属商<br>铺 | 零售网点、<br>餐饮、洗车、<br>车辆维修等 | 已全部<br>到位 |
| 花明楼<br>景区              | 新建 | 29,000.00 | 30,000.00 | 地 面 停 车 场 | 地 面 停 车 坪<br>28500 m² | 地面停车场建设工程 | 1140 | 228 | 1,500.00 | 非独栋<br>附属商<br>铺 | 零售网点、<br>餐饮、洗车、<br>车辆维修等 | 已全部<br>到位 |
| 沿江风<br>光带              | 新建 | 34,833.00 | 35,333.00 | 地 面 停 车 场 | 地 面 停 车 坪<br>33833 m² | 地面停车场建设工程 | 1353 | 271 | 1,500.00 | 非独栋<br>附属商<br>铺 | 零售网点、<br>餐饮、洗车、<br>车辆维修等 | 已全部<br>到位 |
| 亮月湖                    | 新建 | 20,000.00 | 20,500.00 | 地 面 停 车 场 | 地 面 停 车 坪<br>19000 m² | 地面停车场建设工程 | 760  | 152 | 1,500.00 | 非独栋<br>附属商<br>铺 | 零售网点、<br>餐饮、洗车、<br>车辆维修等 | 已全部<br>到位 |
| 喇叭口<br>(已建<br>部分)      | 购买 | 33,026.00 | 33,927.00 | 地 面 停 车 场 | 地 面 停 车 坪<br>42127 m² | 地面停车场建设工程 | 974  | 195 | 1,800.00 | 非独栋<br>附属商<br>铺 | 零售网点、<br>餐饮、洗车、<br>车辆维修等 | -         |
| 炭河古<br>城(已<br>建部<br>分) | 购买 | 10,000.00 | 10,000.00 | 地 面 停 车 场 | 地 面 停 车 坪<br>32127 m² | 地面停车场建设工程 | 400  | 80  | -        | -               | -                        | -         |

## （二）项目建设的必要性

### 1、改善居民出行条件，构建和谐社会的需要

加快城市改造步伐，改善城市形象，使城区居民居住水平和居住环境得到明显改善，是落实科学发展观，构建社会主义和谐社会的重要举措；对改善城市交通情况及整体城市形象，维护社会稳定，具有十分重要的意义。为贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》和《节约集约利用土地规定》等文件要求，合理配置停车设施，提高空间利用效率，促进土地节约集约利用。充分挖潜利用地上地下空间，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用。

项目的建设可以切实改善宁乡市居民城区、景区停车条件，提升城市形象，是响应政府号召，提高居民生活质量的民生之举。

### 2、改变城市面貌，提升城市品位的需要

近年宁乡市社会经济发展迅速，居民生活条件越来越好，近几年随着汽车工业的快速发展，截止 2017 年底，宁乡市城区机动车保有量已达十万辆之多，且年均增长速度较快。机动车保有量的急剧增加，导致城区停车供需矛盾进一步扩大，城区“停车难”问题日益凸显。而且宁乡城区、景区停车设施严重建设不足，道路周边违章停放机动车现象随处可见，导致原有机动车道狭窄拥挤，整个城市交通拥堵，空间形象杂乱，严重影响市容市貌，严重滞阻旅游业发展。

本项目修建城区、景区停车场，将有效的解决机动车辆随处停靠现象，使得当地居民出行、出游舒适度相对提升，幸福指数升高，并

且有效的改善城市面貌，提升城市品位，将宁乡市打造成一个具有时代气息、健康、充满生机和魅力的新山水城市、旅游强市，成为长株潭城市群中一颗璀璨亮丽的明珠。

### 3、改善城市布局，合理规划城市公共停车区域的需要

随着社会的发展，机动车日益增长，停车难问题已然成为城市发展过程中的通病，而停车设施和市政道路的建设速度远远赶不上车辆增加的速度，使得停车难问题愈发严峻。宁乡城区、景区“停车难”由来已久，随着宁乡经济健康稳定的发展，城区停车难问题日趋严峻，而随着交通条件改善，人民生活水平提高，景区停车难问题也日益凸显。

宁乡市公共智慧停车场建设项目的建设从规划到布局全方位的考虑到城区、景区情况，其中城区以地下停车场、立体停车场为主，景区配套地面停车场为主。

项目建成后可有效解决机动车路边随处停放现象，改善宁乡主城区、景区交通拥堵和停车难问题，有利于改善宁乡市居民生活和工作环境，改变宁乡市面貌，提升城市品位。

### （三）项目建设期及进度情况

宁乡市公共智慧停车场建设项目的建设周期为两年，自 2019 年 7 月至 2021 年 6 月；项目已于 2019 年 7 月启动，已完成项目可行性研究报告编制和评审等前期工作，正在进行场地平整、规划设计和报批工作，建设工作有序进行。截至 2020 年 12 月末，募投项目已投入 21,970.00 万元，主要系项目场地平整、规划设计和报批等费用。

## 四、募投项目的盈利性分析

### （一）收入测算

本项目主要收入来源为停车场出租收入、设备租赁收入、配套商业物业出租收入和广告收入。

#### （1）停车场出租收入估算

本项目新建及收购停车场（库）11 座，其中，新建停车场 9 座，收购并扩建停车场 2 座，建成后新增 15670 个停车位，项目分两年建设。

根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》，结合宁乡市主城区及景区当前实际停车收费标准，本项目停车收费采用分段计时收费的方式：7:00—20:00，2.5 元/半小时，0.5 小时以内免费；20:00—7:00，1 元/小时（最高 5 元），24 小时限价 30 元。；根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据宁乡市实际情况估算如下表 12-3，各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算如下表 12-3，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 33 元。

**表 12-3 宁乡市公共停车场停车收费标准**

| 白天时段 |         | 收费   | 比例  | 周转次数 | 日收费收入 |
|------|---------|------|-----|------|-------|
| 1    | 0.5h 以内 | -    | 10% | 8    | -     |
| 2    | 0.5-1h  | 5.0  | 20% | 6    | 6.0   |
| 3    | 1-1.5h  | 7.5  | 15% | 5    | 5.6   |
| 4    | 1.5-2h  | 10.0 | 12% | 4    | 4.8   |
| 5    | 2-2.5h  | 12.5 | 10% | 3    | 3.8   |
| 6    | 2.5-3h  | 15.0 | 9%  | 2    | 2.7   |
| 7    | 3-3.5h  | 17.5 | 6%  | 2    | 2.0   |
| 8    | 3.5-4h  | 20.0 | 5%  | 1    | 1.0   |
| 9    | 4-4.5h  | 22.5 | 4%  | 1    | 0.9   |

|      |         |      |     |      |       |
|------|---------|------|-----|------|-------|
| 10   | 4.5-5h  | 25.0 | 4%  | 1    | 1.0   |
| 11   | 5-5.5h  | 27.5 | 3%  | 1    | 0.8   |
| 12   | 5.5-10h | 30.0 | 2%  | 1    | 0.6   |
| 夜晚时段 |         | 收费   | 比例  | 周转次数 | 日收费收入 |
| 1    | 0.5h 以内 | -    | 12% | 6    | -     |
| 2    | 0.5h-1h | 1.0  | 20% | 3    | 0.6   |
| 3    | 1h-2h   | 2.0  | 7%  | 2    | 0.3   |
| 4    | 2h-3h   | 3.0  | 6%  | 1    | 0.2   |
| 5    | 3h-4h   | 4.0  | 5%  | 1    | 0.2   |
| 6    | 4h 以上   | 5.0  | 50% | 1    | 2.5   |
| 合计   |         |      |     |      | 33.0  |

根据本次建设停车场位置及宁乡公共停车场状况进行分析，项目建设2年使用率为75%，第3-6年停车场利用率为85%，第7年起为90%。

经估算，项目计算期内停车位出租收入为309,949.00万元。

## （2）设备租赁收入估算

本项目拟新建充电桩3170座（快充1200个、慢充1970个），项目建成后拟与充电桩专业运营团队合作运营，充电桩专业运营团队与投资人按充电收益分成，分成比例为20%：80%。

调查长沙宁乡公共充电桩充电服务费收入为0.8元/度，平均每辆车一次充电数量为40-60度（本项目按50度计算）。根据宁乡市当前充电桩利用状况，综合预计为：运营期第2-3年充电桩利用率为70%，第4-6年为85%，第7年起保持100%（平均每天每个充电桩充电服务1台汽车）不变。

则本项目投资人第2-3年充电桩收入计算为22.4元/座.天，第4-6年租赁费用计算为27.2元/座.天，第7年起计算为32元/座.天。

经计算，项目计算期内投资人充电桩租赁收入为65,316.00万元。

### （3）配套商业物业出租收入估算

根据《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》，新建停车场项目可配建不超过总建筑面积 20% 的商业配套，本项目根据实际相关文件和实际需要，配建商业物业建筑面积共 18200 m<sup>2</sup>，其中第一年竣工 14000 m<sup>2</sup>，第二年竣工面积为 4200 m<sup>2</sup>，均用于出租。

出租价格参照项目周边商业出租价格，结合项目实际情况，考虑物价上涨因素估算，运营期前五年租金考虑为 50 元/m<sup>2</sup>·月，第 7 年起为 55 元/m<sup>2</sup>·月。

出租进度根据项目建设进度及宁乡市当前商业出租市场行情，综合预计为：第 2 年商业出租率为 75%，第 3 年商业出租率为 85%，第 4 年起商业出租率为 95%。

经计算，项目计算期内商业出租收入为 20,643.00 万元。

### （4）车库广告位出租收入估算

本项目拟新建及收购停车场 11 座，项目建成后预计每个停车场每年可有 40 万元广告收入，结合项目实际情况，考虑物价上涨因素估算，之后每五年增长 10%。

经计算，项目计算期内广告位出租收入为 8,856.00 万元。

## （二）运营成本及税费测算

根据可行性研究报告，预计项目在计算期内的经营成本和税金及附加合计为 81,472.00 万元，其中，人员工资及福利 17,982.00 万元、停车场修理与维护费用 21,321.00 万元、管理费 8,090.00 万元，税金及附加 34,079.00 万元。

### （三）收益测算情况

根据上述预计，具体收益测算如下表：

表 12-4 宁乡市公共智慧停车场建设项目收益测算表

| 序号       | 项目           | 债券存续期（年）  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 合计                |
|----------|--------------|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|          |              | 单位        | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 7                |                   |
| <b>1</b> | <b>营业收入</b>  | <b>万元</b> | <b>10,350.00</b> | <b>20,003.00</b> | <b>20,667.00</b> | <b>20,667.00</b> | <b>20,667.00</b> | <b>22,315.00</b> | <b>114,669.00</b> |
| 1.1      | 停车场收入        | 万元        | 7,959.00         | 16,043.00        | 16,043.00        | 16,043.00        | 16,043.00        | 16,987.00        | <b>89,118.00</b>  |
| 1.2      | 商业物业出租收入     | 万元        | 630.00           | 928.00           | 1,037.00         | 1,037.00         | 1,037.00         | 1,141.00         | <b>5,810.00</b>   |
| 1.3      | 停车场广告收入      | 万元        | 320.00           | 440.00           | 440.00           | 440.00           | 440.00           | 484.00           | <b>2,564.00</b>   |
| 1.4      | 设备租赁收入       | 万元        | 1,441.00         | 2,592.00         | 3,147.00         | 3,147.00         | 3,147.00         | 3,703.00         | <b>17,177.00</b>  |
| <b>2</b> | <b>经营成本</b>  | <b>万元</b> | <b>1,260.00</b>  | <b>2,174.00</b>  | <b>2,218.00</b>  | <b>2,251.00</b>  | <b>2,285.00</b>  | <b>2,354.00</b>  | <b>12,542.00</b>  |
| 2.1      | 人员工资及福利      | 万元        | 432.00           | 624.00           | 655.00           | 688.00           | 722.00           | 758.00           | <b>3,879.00</b>   |
| 2.2      | 管理费          | 万元        | 207.00           | 400.00           | 413.00           | 413.00           | 413.00           | 446.00           | <b>2,292.00</b>   |
| 2.3      | 停车场修理与维护费用   | 万元        | 621.00           | 1,150.00         | 1,150.00         | 1,150.00         | 1,150.00         | 1,150.00         | <b>6,371.00</b>   |
| <b>3</b> | <b>税费及附加</b> | <b>万元</b> | <b>246.00</b>    | <b>279.00</b>    | <b>291.00</b>    | <b>291.00</b>    | <b>291.00</b>    | <b>544.00</b>    | <b>1,942.00</b>   |
| <b>4</b> | <b>净收益</b>   | <b>万元</b> | <b>8,844.00</b>  | <b>17,550.00</b> | <b>18,158.00</b> | <b>18,125.00</b> | <b>18,091.00</b> | <b>19,417.00</b> | <b>100,185.00</b> |

表 12-4 宁乡市公共智慧停车场建设项目收益测算表（续上表）

| 项目运营期（年）  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 合计         |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        | 15        | 16        | 17        | 18        | 19        | 20        |            |
| 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 404,764.00 |
| 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 309,949.00 |
| 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 20,643.00  |
| 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 8,856.00   |
| 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 65,316.00  |
| 2,392.00  | 2,432.00  | 2,474.00  | 2,518.00  | 2,564.00  | 2,612.00  | 2,663.00  | 2,716.00  | 2,772.00  | 2,831.00  | 2,893.00  | 2,958.00  | 3,026.00  | 47,393.00  |
| 796.00    | 836.00    | 878.00    | 922.00    | 968.00    | 1,016.00  | 1,067.00  | 1,120.00  | 1,176.00  | 1,235.00  | 1,297.00  | 1,362.00  | 1,430.00  | 17,982.00  |
| 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 8,090.00   |
| 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 21,321.00  |
| 2,125.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 34,079.00  |
| 17,798.00 | 17,382.00 | 17,340.00 | 17,296.00 | 17,250.00 | 17,202.00 | 17,151.00 | 17,098.00 | 17,042.00 | 16,983.00 | 16,921.00 | 16,856.00 | 16,788.00 | 323,292.00 |

#### （四）结论

根据具有甲级资质的安徽环球工程咨询有限公司编制的《宁乡市公共智慧停车场建设项目可行性研究报告》，宁乡市公共智慧停车场建设项目计算期20年，在项目计算期内预计总收入404,764.00万元，扣除运营成本、相关税费后的项目净收益为323,292.00万元，能够有效覆盖项目总投资。项目的所得税后财务内部收益率为8.67%，财务净现值大于零，投资回收期为9.67年（含建设期2年）。表明项目盈利能力好，具有良好的经济效益。

#### 五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例不超过项目总投资的70%。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的《财务管理制度》和《募集资金管理制度》，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用途安排使用。

（一）公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监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，定期汇总募投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、债券债权代理人的监督。

## 六、发行人相关承诺

发行人承诺，募投项目收入优先用于偿还本期债券，并根据相关要求持续披露债券资金的使用计划及募投项目的进度，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

同时，承诺公司不承担政府融资职能，申报发行本次债券属于公司的自主融资行为，不涉及新增地方政府债务；发行人所在地政府及财政部门未对本次债券提供任何形式的担保及财政补贴；本次债券的募投项目不涉及政府和社会资本合作、政府购买服务及财政补贴。公司已对募投项目进行充分的可行性论证，自行负责项目的融资、建设、运营和租售并自负盈亏。

### 第十三条 投资者权利保护

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、长沙农村商业银行股份有限公司为本期债券偿债资金监管银行，并分别与上述银行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。

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

#### 一、债权代理人及债券持有人会议规则

为保护债券投资者权利，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行为本期债券债权代理人，并与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

##### （一）债权代理人基本信息

营业场所：湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林国际A座1楼

负责人：熊志广

经办人员：李雅晴

办公地址：湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林国际A座1楼

电话：0731-89828284

传真：0731-89828284

邮政编码：410000

邮政编码：410000

## （二）《债权代理协议》主要事项

### 1. 发行人义务

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

（2）登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权人合理要求的间隔更短的时间）向债权人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的债券持有人名单，并负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一工作日，从登记机构取得该债权登记日持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权人，且承担相应费用。

（3）信息提供。发行人应按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和

监督；发行人应及时向债权代理人通报与本期债券相关的信息，对债权代理人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。

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

a. 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

b. 预计到期难以偿付利息或本金；

c. 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

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

e. 减资、合并、分立、解散及申请破产；

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

g. 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

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

i. 本期债券的抵押资产价值发生可能对本息偿付有重大影响的重

大变故，包括但不限于不能充分覆盖未到期本期债券本金余额的2倍或资产有灭失可能时（包括正常磨损所致）；

j. 发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

k. 未能履行募集说明书所规定的任何义务；

l. 债券被暂停转让交易；

m. 有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它情形。

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

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

意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

(7) 发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

a.所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

b.债权代理人或其顾问认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

c.其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权代理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权代理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权代理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权代理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权代理人。

(8) 合规证明。a.高级管理人员证明文件，发行人应向债权代

理人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何《债权代理协议》第五条所述的违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。**b.确认函**，发行人高级管理人员须每年向债权代理人提供确认函，确认发行人在所有重大方面已遵守本协议项下的各项承诺和义务。

**(9) 资产出售限制。**除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：**a.**出售资产的对价公平合理，或**b.**至少75%的对价系由现金支付，或**c.**对价为债务承担，由此发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或**d.**该等资产的出售不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

**(10) 质押限制。**除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非**a.**该等质押在交割日已经存在；或**b.**交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或**c.**该等质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或**d.**经债券持有人会议同意而设定质押。

**(11) 关联交易限制。**发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：**a.**就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；**b.**就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

**(12) 上市维持。**在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努

力维持在银行间债券市场和证券交易所交易。

(13) 追加担保。发行人不能偿还债务时，如果债权代理人要求发行人追加担保，发行人应当按照债权代理人要求追加担保。

(14) 文件交付。发行人应在本期债券发行前将发行人履行本协议项下义务所必需的有关文件交付给债权代理人。

(15) 配合新债权代理人移交。在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

(16) 办公场所维持。发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须在变更后5个工作日内以本协议规定的方式通知债权代理人。

(17) 指定负责人。发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人在正常工作时间能够有效沟通。

(18) 其他。应按本期债券募集说明书的约定履行其他义务和应当承担有关法律法规规定的其他义务。

## 2. 债权代理人的权利

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

(2) 发行人确认，债权代理人依据中国法律的规定在本协议生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在本协议生效时结

束），债权代理人在《债权代理协议》生效后会产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突，发行人及债券持有人特此同意放弃任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利。

为避免疑问，债权人担任《债权代理协议》项下的债权人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债权人与债券持有人存在利益冲突：

a.债权代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

b.债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

c.债权代理人为在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突不视为债权人与债券持有人存在利益冲突。

（3）发行人进一步确认，华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行会为其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在本协议下的职责会与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行的其他职责或利益产生冲突。鉴于此：

a.发行人及债券持有人确认并同意债权人可随时：（i）为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；（ii）以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或（iii）就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服

务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权代理人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在本协议之前、期间或之后）。

b. 发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权代理人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权代理人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时（以自营或以其它方式）或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息，并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息，债权代理人为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益，但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的债权代理人董事、监事、高级职员和雇员不使用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权代理人采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突，由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于本协议而获得的信息可以与其内部的其他部门共享，以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

c. 债权代理人可为上述目的在其各部门或内部做出或设立永久性或特别的安排或信息隔离墙，但没有必要为这一目的将董事、监事、高级职员或雇员安排到不同的工作场所。

d.在确定债权代理人根据本协议向发行人承担的责任时，债权代理人其它部门所掌握的、以及为执行本协议的董事、监事、高级职员或雇员个人实际并上并不知晓的信息不应考虑在内（或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内）。

（4）债权代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受聘请和/或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

（5）就与《债权代理协议》的相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人、担保人或其任何子公司或代理人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

（6）对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

（7）在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人

出具的证明书；该等证明书应盖有发行人或担保人的公司章。

(8) 债权人代理人可以：a.在办理《债权代理协议》项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权人代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权人代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；b.在实行和行使《债权代理协议》项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权人代理人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使本协议授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权。

### (三) 《债券持有人会议规则》主要内容

#### 1. 债券持有人行使权利形式

债券持有人会议系由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本次债券持有人均有同等约束力。债权人代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人。

#### 2. 债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集

体意志的非常设机构，依据本规则第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

a.当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

b.当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

c.当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

d.当发行人在债券存续期内进行资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

e.当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

f.当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

g.当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

h.对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债券债权代理人作出决议；

i.对变更偿债基金专项账户监管人作出决议；

j.对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

k.法律、行政法规和规章规定的其他权限。

### 3. 债券持有人会议的召集

债券持有人会议由债券债权代理人召集。在本期债券存续期内，发生《债券持有人会议规则》第五条应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债券债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起5个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后15日至30日内召开债券持有人会议。

在《债券持有人会议规则》第五条规定的事项发生5个工作日后，债券债权代理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并与会议通知发出后15日至30日内召开债券持有人会议。

## 二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、长沙农村商业银行股份有限公司为本期债券偿债资金监管银行，并分别与上述银行签订了本期债券《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；专项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。

### 三、设置募集资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、长沙农村商业银行股份有限公司为本期债券募集资金监管银行，并分别与上述银行签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》，并开立了募集资金专项账户。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、长沙农村商业银行股份有限公司监管发行人本期公司债券募集资金金额以发行人划款指令为准。

发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示，协议中关于各自监管的募集资金专户的开立、监管的募集资金、募集资金的存储与支取、监管职责、其他等约定权责明晰，各个监管银行能够对募集资金使用进行有效监管，切实保护投资者利益。

## 第十四条 偿债保障措施

本期债券发行规模为不超过人民币 16 亿元，采取每年付息一次，分次还本的方式，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%，当期利息随本金一起支付。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。

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

一、发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了良好基础

表 13-1 发行人近三年财务状况

| 项 目      | 2019 年度末     | 2018 年度末     | 2017 年度末     |
|----------|--------------|--------------|--------------|
| 资产总额（万元） | 4,714,184.92 | 4,208,776.93 | 4,260,121.84 |
| 营业收入（万元） | 328,358.14   | 536,287.62   | 195,535.10   |
| 净利润（万元）  | 26,818.98    | 92,128.83    | 25,521.95    |
| 资产负债率（%） | 56.94        | 56.88        | 57.90        |

2017-2019 年末发行人总资产分别为 4,260,121.84 万元、4,208,776.93 万元和 4,714,184.92 万元，总资产规模平稳增长；2017-2019 年末资产负债率分别为 57.90%、56.88% 和 56.94%，资产负债率维持在合理水平，负债结构合理，偿债能力较强。

2017-2019 年发行人实现营业收入分别为 195,535.10 万元、536,287.62 万元和 328,358.14 万元，营业收入总体呈增长趋势。发行

人营业收入主要为工程建设收入和土地开发收入，上述业务与地方经济发展和居民生活息息相关，需求稳定，发行人可持续发展能力强。2017-2019年发行人实现净利润分别为25,521.95万元、92,128.83万元和26,818.98万元，近三年平均净利润为48,156.59万元，最近三个会计年度平均可分配利润足以支付本期债券当期应付利息。

综上所述，发行人综合实力较强，财务结构稳健，整体负债水平合理，近年来盈利能力较高。随着当地经济社会的持续发展，城镇化水平的提高，加之宁乡市人民政府对发行人的大力支持，预计未来发行人综合实力及盈利水平将得到进一步增强，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

## 二、募集资金投资项目具有良好的经济效益

根据具有甲级资质的安徽环球工程咨询有限公司编制的《宁乡市公共智慧停车场建设项目可行性研究报告》，宁乡市公共智慧停车场建设项目计算期20年，在项目计算期内预计总收入404,764.00万元，扣除运营成本、相关税费后项目净现金流为323,292.00万元，能够有效覆盖项目总投资。项目的所得税后财务内部收益率为8.67%，财务净现值大于零，投资回收期为9.67年（含建设期2年）。表明项目盈利能力好，具有良好的经济效益。本项目收益如下表所示：

宁乡市公共智慧停车场建设项目净收益测算表

| 序号  | 项目         | 债券存续期（年） |           |           |           |           |           |           | 合计         |
|-----|------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|     |            | 单位       | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         |            |
| 1   | 营业收入       | 万元       | 10,350.00 | 20,003.00 | 20,667.00 | 20,667.00 | 20,667.00 | 22,315.00 | 114,669.00 |
| 1.1 | 停车场收入      | 万元       | 7,959.00  | 16,043.00 | 16,043.00 | 16,043.00 | 16,043.00 | 16,987.00 | 89,118.00  |
| 1.2 | 商业物业出租收入   | 万元       | 630.00    | 928.00    | 1,037.00  | 1,037.00  | 1,037.00  | 1,141.00  | 5,810.00   |
| 1.3 | 停车场广告收入    | 万元       | 320.00    | 440.00    | 440.00    | 440.00    | 440.00    | 484.00    | 2,564.00   |
| 1.4 | 设备租赁收入     | 万元       | 1,441.00  | 2,592.00  | 3,147.00  | 3,147.00  | 3,147.00  | 3,703.00  | 17,177.00  |
| 2   | 经营成本       | 万元       | 1,260.00  | 2,174.00  | 2,218.00  | 2,251.00  | 2,285.00  | 2,354.00  | 12,542.00  |
| 2.1 | 人员工资及福利    | 万元       | 432.00    | 624.00    | 655.00    | 688.00    | 722.00    | 758.00    | 3,879.00   |
| 2.2 | 管理费        | 万元       | 207.00    | 400.00    | 413.00    | 413.00    | 413.00    | 446.00    | 2,292.00   |
| 2.3 | 停车场修理与维护费用 | 万元       | 621.00    | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 6,371.00   |
| 3   | 税费及附加      | 万元       | 246.00    | 279.00    | 291.00    | 291.00    | 291.00    | 544.00    | 1,942.00   |
| 4   | 净收益        | 万元       | 8,844.00  | 17,550.00 | 18,158.00 | 18,125.00 | 18,091.00 | 19,417.00 | 100,185.00 |

在本期债券存续期内用于项目部分的债券利息为21,000.00 万元，债券存续期内项目预计可获得营业收入114,669.00万元，扣除经营成本12,542.00万元、税费及附加1,942.00万元后，剩余利润总额100,185.00万元，募投项目经营性净收益能够覆盖本期债券存续期用于项目部分的利息。

(续上表)

| 项目运营期（年）  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 合计         |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        | 15        | 16        | 17        | 18        | 19        | 20        |            |
| 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 22,315.00 | 404,764.00 |
| 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 16,987.00 | 309,949.00 |
| 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 1,141.00  | 20,643.00  |
| 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 484.00    | 8,856.00   |
| 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 3,703.00  | 65,316.00  |
| 2,392.00  | 2,432.00  | 2,474.00  | 2,518.00  | 2,564.00  | 2,612.00  | 2,663.00  | 2,716.00  | 2,772.00  | 2,831.00  | 2,893.00  | 2,958.00  | 3,026.00  | 47,393.00  |
| 796.00    | 836.00    | 878.00    | 922.00    | 968.00    | 1,016.00  | 1,067.00  | 1,120.00  | 1,176.00  | 1,235.00  | 1,297.00  | 1,362.00  | 1,430.00  | 17,982.00  |
| 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 446.00    | 8,090.00   |
| 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 1,150.00  | 21,321.00  |
| 2,125.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 2,501.00  | 34,079.00  |
| 17,798.00 | 17,382.00 | 17,340.00 | 17,296.00 | 17,250.00 | 17,202.00 | 17,151.00 | 17,098.00 | 17,042.00 | 16,983.00 | 16,921.00 | 16,856.00 | 16,788.00 | 323,292.00 |

募投项目总投资为148,312.00万元，项目运营期共计可获得营业收入404,764.00万元，扣除经营成本47,393.00万元、税费及附加34,079.00万元后，剩余利润总额323,292.00万元，募投项目无财政补贴，募投项目净收益能够覆盖本项目的总投，项目总投资覆盖率为217.98%。

### 三、偿债保障的制度性安排

#### （一）设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区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募投项目收入和日常经营所产生的现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日前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，在每年还本付息日前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；专项账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

#### （二）偿债计划的人员安排

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。

#### （三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来财务状况的预测与本期债券的特点，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。

#### **（四）建立了募集资金监管制度，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》，并与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、长沙农村商业银行股份有限公司签订了《募集资金专项账户监管协议》，聘请上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

#### **（五）聘请债券债权代理人 and 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，发行人与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请其为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

#### **（六）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《债权代理协议》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。具体约定如下：

**根据《债权代理协议》，发行人的违约事件包括：**

(1) 在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

(2) 发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过30天仍未解除；

(3) 发行人不履行或违反本协议第四条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

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

(5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

**处理措施包括以下内容：**

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

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：①向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i)债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付的

本金；(iv)适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或②相关的违约事件已得到救济或被豁免；或③债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

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

#### 四、其他偿债保障措施

##### (一) 公司大量可变现资产是本期债券按时偿付的有力补充

随着宁乡市人民政府对公司支持力度不断加大以及公司自身持续稳健经营，公司资产规模保持了较快增长，其中包含了大量变现能力较强的资产。截至2019年底，公司存货账面价值2,857,192.33万元，主要为优质的土地资产，其账面价值达1,204,984.50万元，且均已办理相关权证，权属清晰，土地资产价值足以覆盖本期债券本金和利息。近年来宁乡市经济持续快速发展，公司土地资产所在片区升值潜力较大，土地出让价格保持平稳增长态势，变现能力较好。如果由于意外情况导致公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以快速通过土地资产变现、抵押融资等渠道及时筹措资金。

##### (二) 公司优良的资信为本期债券到期偿付提供了有效支撑

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，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。如果由于意外情况导致公司不能从预期还款来源偿付本息，公司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。

### **（三）政府对发行人发展给予大力支持**

一是委托发行人进行土地开发代建。近年来宁乡市人民政府为进一步支持发行人发展，委托其负责宁乡市新城区土地开发代建工作。宁乡市人民政府以发行人土地开发代建的成本及适当的利润，作为土地开发代建业务的收入支付给发行人。

二是持续注入大量经营性资产。近年来，宁乡市人民政府向发行人注入大量优质土地资产，这些土地保值升值能力较强，为发行人未来发展提供了良好的机遇。

三是委托发行人承担的项目不断增加。为满足宁乡市经济、社会发展需要，宁乡市人民政府委托发行人承担了大量城市工程建设项目，从而确保发行人储备的项目资源充足。

### **（四）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督**

为更切实地维护债券持有人的合法权益，宁乡市城市建设投资集团有限公司为本期债券已聘请了债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

## 五、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，本期债券募集资金投向良好，经济与社会效益明显，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、盈利能力较强。因此，本期债券偿债保障措施到位，发行人具有较强的偿债能力，到期不能兑付本息的风险很小。

## 第十五条 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、与本期债券相关的风险与对策

#### （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期足额兑付。

**对策：**首先，发行人目前经营状况良好，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和补充营运资金，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。最后，为缓解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%。本期债券到期不能偿付本息的风险较小。

### （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。

## 二、与行业相关的风险与对策

### （一）宏观政策风险与对策

**风险：**国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

**对策：**针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

## （二）行业政策的风险与对策

**风险：**发行人主要从事的城市工程建设、土地整理与开发等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

**对策：**针对可能出现的政策性风险，发行人将进一步跟踪政府的政策导向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。

## （三）经济周期风险与对策

**风险：**发行人承担的城市工程建设投资、土地开发与整理等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市工程设施的使用需求可能同时减少，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：**发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实

现真正的可持续发展。随着国家拉动内需政策及加大对城市工程建设的关注与投入和宁乡市经济发展水平的提高，对城市工程设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强

### 三、与发行人有关的风险与对策

#### （一）管理风险与对策

**风险：**截至 2019 年末，发行人拥有 14 家纳入合并报表范围内的子公司。业务涵盖领域广泛，包括工程建设、土地开发、保障性住房开发、景区经营、旅游开发、文化用品销售等。虽然发行人已经建立起完善的子公司管理制度，但是随着发行人下属公司数目的增加和涉及行业的扩展，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题，不能对子公司进行有效的整合和管控，将可能造成子公司经营效率的下降及经营风险的增加，从而影响公司的经营及未来发展。

**对策：**随着发行人业务规模的不断扩大，公司的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而不断调整，因而对发行人的管理人员素质和人才引进提出了更高的要求。发行人将稳定已有的人才队伍，并积极培养和引进优秀的行业内人才，为公司业务的稳定健康发展打下良好的人力基础。

#### （二）资产流动性较弱的风险

报告期发行人存货中的土地资产金额较大，已用于抵押的土地资产占比较高，对资产流动性产生不利影响。

**对策：**发行人的土地资产均位于宁乡市市城的核心区，该区域经济发展迅速，人口众多，土地资源较为稀缺，未来具有较大升值空间。这些土地资产，多数为优质的出让地，均已办理相关权证，权属清晰，具备较好的变现能力。已抵押土地在未来将会到期释放，长远来看不影响资产的流动性。

### **（三）筹资压力较大风险**

公司在建及拟建项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力。

**对策：**发行人的资金主要来源于正常的生产经营活动，随着公司在建项目的逐步完工，根据合同公司会获得相应收入及现金流；发行人出资人实力雄厚，对发行人业务支持力度较大，可根据发行人业务需要对发行人进行增资；发行人同各大银行保持了良好的合作关系，可根据业务需要向银行申请融资；发行人可通过债券等多种方式进行融资。

### **（四）土地出让市场存在不确定性**

发行人的主要业务之一为自有土地出让业务，通过土地的输出获得收益。该业务受区域经济发展和国家政策的影响较大，未来土地出让市场存在不确定性。

**对策：**针对未来土地市场的不确定性，加强与专家学者、政府部门的沟通，完善沟通渠道，增强对未来区域经济发展和国家政策的预测力。同时，发行人将积极调整经营策略，依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，应对土地市场存在的不确定性。

### （五）应收账款回款风险

发行人 2019 年末应收账款账面余额为 724,771.57 万元，其中应收土地出让款余额为 288,453.00 万元，占应收账款的比例为 39.80%。应收土地出让款的对象主要为房地产企业，受房地产市场行情影响，存在土地出让款可能无法全部收回的风险。

对策：根据土地出让合同，2018 年度发行人出让给恒辰置业、鼎诚地产的土地出让合同金额分别为 429,810.00 万元和 41,242.00 万元。截至 2019 年末，恒辰置业、鼎城地产分别支付了部分土地出让金或保证金 173,021.00 万元和 9,578.00 万元，分别占合同价款的 40.26%和 23.22%。截至 2019 年末，只有恒辰置业已全额缴纳土地出让金的 1711 号地块（合同金额 50,052.00 万元）土地权证办理到恒辰置业名下，其余地块均尚未将土地权证办理到恒辰置业或鼎城地产名下。恒辰置业、鼎城地产已针对所拍地块按照土地出让合同足额缴纳保证金，恒辰置业剩余款项将根据其项目开发计划逐步支付，鼎城地产已与长房集团达成土地出售意向，后续回款意愿较高。

同时，发行人已针对应收恒辰置业、鼎诚地产的土地出让款计提了相应的坏账准备。报告期内，坏账损失对发行人的利润影响较小。发行人 2018 年、2019 年净利润分别为 9.21 亿元和 2.68 亿元，维持在一个较高水平，预计对本次债券的利息偿付影响较低。

### （六）非经营性往来款占比较高风险

截至 2019 年末，发行人其他应收款账面余额为 216,950.40 万元，其中非经营性其他应收款账面余额为 106,527.36 万元，占其他应收款

总额的比重为 49.10%。

对策：发行人将加强非经营性往来占款或资金拆借事项的管理，若出现新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将按照《对外担保及借贷管理制度》等文件的决策权限进行审批，并按照相关约定对非经营性往来占款或资金拆借事项进行信息披露。

### （七）偿债压力较大风险

截至 2019 年末，发行人有息负债余额为 246.71 亿元，有息负债规模较大。未来三年需偿还有息负债 27.61 亿元、42.73 亿元、54.08 亿元，可能会给发行人带来较大的偿债压力。同时，发行人有息债务规模的增长将增加企业财务费用，可能会影响未来企业的盈利能力。

对策：2017-2019 年末，资产负债率分别为 57.90%、56.88%和 56.94%，报告期内，公司资产规模保持稳定增长，资产负债率保持稳定。公司负债规模和资产负债率处于行业正常水平。公司负债主要为银行长期借款和资本市场融资，利率水平和债务结构均较为合理。随着公司实力不断增强，公司的现金管理和资本运作能力将进一步提高，通过降低财务成本、加强债务管理、优化公司债务结构，将公司负债水平更趋合理，保障公司盈利能力。

## 第十六条 信用评级

### 一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

根据东方金诚和联合资信对本期债券发行主体及本期债券进行的综合评估，本期债券信用等级为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA+级，评级展望为稳定。

### 二、东方金诚评级主要内容：

#### （一）评级观点

东方金诚认为，长沙市和宁乡市经济实力均很强；公司主营业务具有很强的区域专营性，得到了股东及相关各方的大力支持。同时，东方金诚也关注到，公司面临较大的资本支出压力，资产流动性较弱，经营活动现金流具有一定的不确定性。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

#### （二）优势

1.长沙市地区经济保持快速增长，工业集群集聚效应明显，第三产业发展较快，经济实力很强；宁乡市经济保持快速增长，形成了先进装备制造、食品和新材料新能源等主导产业，经济实力很强；

2.公司主要从事宁乡市规划区范围内新城区的工程建设和土地开发整理，业务具有很强的区域专营性；

3.公司作为宁乡市重要的城市工程建设主体，在增资、资产划拨、债务置换和财政补贴等方面得到了公司股东及相关各方的大力支持。

#### （三）关注

1. 公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；
2. 公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较大，资产流动性较弱；
3. 公司经营活动现金流对波动较大的往来款存在依赖，未来具有一定的不确定性，资金来源对外部融资依赖较大。

#### （四）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券”的存续期内密切关注宁乡市城市建设投资集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向宁乡市城市建设投资集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，宁乡市城市建设投资集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如宁乡市城市建设投资集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

### 三、联合资信评级主要内容：

#### （一）评级观点

联合资信认为，公司业务专营优势明显，并在货币注资、资产划拨、政府补贴等方面持续得到较大力度的外部支持，土地储备充足且位置优越。同时，公司存在土地开发和代建业务收入受市场或结算进度影响大、融资压力大、资产流动性较弱、债务规模持续增长等不利因素。综合评估，联合资信认为公司主体偿债风险很低，本期债券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。

#### （二）优势

1.公司是宁乡市重要的基础设施建设主体之一，负责宁乡市新城区的基础设施建设和土地整理业务。

2.2019年，公司获得股东的资本性资金注入18.93亿元；2017-2019年政府无偿划拨三家子公司股权、房屋资产和价值87.52亿元土地使用权给公司，同时获得政府补助共5.07亿元。

3.截至2019年末，公司账面上自有土地面积7,487.56亩，账面价值120.50亿元，主要位于宁乡主城区，地理位置优越。

#### （三）关注

1.土地开发和基础设施代建业务受市场或结算进度影响大，回款情况差。

2.未来项目投资规模大，融资压力大。

3.公司资产流动性较弱。

4.债务规模持续增长，债务负担较重。

#### （四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在宁乡市城市建设投资集团有限公司信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

宁乡市城市建设投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，及时提供相关资料。联合资信将在发行人年报公布后2个月内出具一次定期跟踪报告。

宁乡市城市建设投资集团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项，宁乡市城市建设投资集团有限公司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市城市建设投资集团有限公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现宁乡市城市建设投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如宁乡市城市建设投资集团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，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与宁乡市城市建设投资集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

#### 四、发行人信用评级情况

东方金诚于2017年6月28日发布了跟踪评级报告，发行人主体评级维持AA，“15宁乡城建债”与“16宁乡养老专项债”债项评级维持AA。

东方金诚于2018年6月27日发布了跟踪评级报告，发行人主体评级上调至AA+，“15宁乡城建债”与“16宁乡养老专项债”债项评级上调至AA+。

东方金诚于2019年6月27日发布了跟踪评级报告，发行人主体评级维持AA+，“15宁乡城建债”与“16宁乡养老专项债”债项评级维持AA+。

## 五、发行人银行授信情况

截止2020年9月末，发行人主要贷款银行授信额度、已使用额度及未使用额度情况如下：

**表16-1 发行人银行授信情况表**

单位：万元

| 贷款银行   | 授信额度       | 已使用额度      | 未使用额度     |
|--------|------------|------------|-----------|
| 国家开发银行 | 200,500.00 | 141,700.00 | 58,800.00 |
| 建设银行   | 44,500.00  | 24,500.00  | 20,000.00 |
| 农业发展银行 | 248,400.00 | 184,600.00 | 63,800.00 |
| 工商银行   | 113,800.00 | 95,600.00  | 18,200.00 |
| 民生银行   | 41,000.00  | 25,000.00  | 16,000.00 |
| 中信银行   | 22,700.00  | 12,700.00  | 10,000.00 |
| 长沙银行   | 161,300.00 | 124,200.00 | 37,100.00 |
| 光大银行   | 235,500.00 | 160,000.00 | 75,500.00 |
| 中国银行   | 61,250.00  | 37,750.00  | 23,500.00 |
| 浦发银行   | 105,000.00 | 90,000.00  | 15,000.00 |
| 交通银行   | 14,700.00  | 9,300.00   | 5,400.00  |
| 农业银行   | 39,000.00  | 28,000.00  | 11,000.00 |

|        |                     |                   |                   |
|--------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 厦门国际银行 | 27,400.00           | 17,100.00         | 10,300.00         |
| 合 计    | <b>1,315,050.00</b> | <b>950,450.00</b> | <b>364,600.00</b> |

## 六、发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告（自主查询版）》（报告日期2019年12月31日），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务违约支付本息的情况。

## 第十七条 法律意见

本期债券发行人律师湖南森力律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

（一）发行人本期债券的发行已根据有关法律、法规、规范性文件以及《章程》等规定合法、有效地获得现阶段必须的各项批准与授权。

（二）发行人系在中国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在有关法律、法规、规范性文件以及《章程》规定需要终止的情形，具备本次发行的主体资格。

（三）发行人具备相关法律、法规及规范性文件规定的本次发行所需的各项实质条件。

（四）发行人的设立、变更行为均履行了必要的程序，得到了有权部门的批准，符合当时相关法律、法规和规范性文件的规定，合法有效。

（五）发行人的出资人依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定进行出资的资格；发行人的出资人人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人出资人已投入发行人的资产产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍；出资人投入发行人的资产或权利的权属证书已由出资人转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

（六）发行人业务、资产、机构、人员、财务独立，具有面向市

场自主经营的能力，业务正常，资信良好，在关联交易和同业竞争方面合法合规。

（七）发行人的主要财产权属明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；发行人已合法拥有其主要财产的所有权或使用权并已取得完备的权属证书。

（八）发行人将要履行和正在履行的重大合同的内容及形式符合相关法律、法规和规范性文件的规定，合法有效，其履行不存在重大法律争议；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

（九）发行人重大资产变化的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准。

（十）发行人最近三年在税务、环境保护方面不存在重大违法违规行为；

（十一）发行人募集资金的运用符合有关法律、法规及其他规范性文件的规定，本期债券的募投项目已取得相关有权部门的批准或授权。

（十二）发行人及发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结或近期可能产生或可以预见重大诉讼、仲裁或行政处罚。

（十三）发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》具备法律、法规和规范性文件要求的内容，在引用本《法律意见书》的有关方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（十四）发行人签订的与本期债券相关的《债权代理协议》、《募集资金监管协议》、《偿债资金监管协议》、《债券持有人会议规则》内容完备、具体明确，约定了双方的权利和义务，符合相关法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

综上，发行人律师认为发行人发行本期债券已经具备了相关法律、法规及规范性文件要求的主体资格和实质条件；发行人最近三年不存在重大违法违规行为；本期债券的《募集说明书》符合有关法律、法规及规范性文件的规定，对本《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。

## 第十八条 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有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。

### 三、补充承诺

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

## 第十九条 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）发行人关于本期债券发行的募集说明书
- （三）发行人 2017-2018 年度、2018-2019 年度经审计的财务报告和 2020 年三季度未经审计的财务报表
- （四）东方金诚和联合资信为本期债券出具的信用评级报告
- （五）湖南森力律师事务所出具的法律意见书
- （六）债券债权代理协议
- （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：

宁乡市城市建设投资集团有限公司

住所：宁乡市玉潭镇宁乡大道 168 号

法定代表人：胡携春

联系人：邓波

联系地址：宁乡市玉潭镇宁乡大道 168 号

联系电话：0731-87899818

传真：0731-87896713

邮政编码：410600

财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T3、T4 及裙房 718

法定代表人：刘宛晨

联系人：向汝婷

联系地址：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：0731-84779571

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](http://www.ndrc.gov.cn)

中央国债登记结算有限责任公司：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

**附表一：2021 年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场  
建设专项债券发行网点表**

| 序号 | 承销商<br>名称           | 承销商<br>地位 | 发行网点名称                  | 联系地址                                       | 联系人        | 联系电话                           |
|----|---------------------|-----------|-------------------------|--------------------------------------------|------------|--------------------------------|
| 1  | ▲财信证<br>券有限责<br>任公司 | 主承销商      | 财信证券有限<br>责任公司债券<br>融资部 | 长沙市芙蓉中路二<br>段 80 号顺天国际财<br>富中心 32 楼        | 向汝婷<br>刘桃香 | 0731-84779547<br>0731-88954790 |
| 2  | 华龙证券<br>股份有限<br>公司  | 分销商       | 华龙证券股份<br>有限公司债券<br>融资部 | 广东省深圳市福田<br>区民田路 178 号华融<br>大厦裙楼二楼华龙<br>证券 | 张蕊         | 0755-82893363                  |
| 3  | 东海证券<br>股份有限<br>公司  | 分销商       | 东海证券股份<br>有限公司债券<br>发行部 | 上海市浦东新区东<br>方路 1928 号东海大<br>厦 3 楼债券发行部     | 陈雨莱        | 021-20333534                   |

**附表二：发行人 2017-2019 年经审计的及最近一期未经审计的合并资产负债表**

单位：元

| 项目                     | 2020 年 9 月 30 日          | 2019 年 12 月 31 日         | 2018 年 12 月 31 日         | 2017 年 12 月 31 日         |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                          |                          |                          |                          |
| 货币资金                   | 5,007,904,151.36         | 3,166,419,774.35         | 2,308,031,087.60         | 5,166,817,806.55         |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                          |                          |                          |                          |
| 应收票据                   | 283,363,806.00           |                          |                          |                          |
| 应收账款                   | 6,516,934,962.54         | 6,837,268,290.95         | 4,715,952,429.11         | 2,248,143,223.68         |
| 预付款项                   | 3,417,806,096.49         | 1,965,075,293.81         | 1,864,835,934.95         | 1,866,544,338.37         |
| 其他应收款                  | 2,202,929,889.58         | 1,998,207,801.59         | 2,358,267,005.75         | 2,552,700,055.09         |
| 存货                     | 30,770,204,145.19        | 28,571,923,290.40        | 27,142,144,791.59        | 27,362,055,942.58        |
| 持有待售资产                 |                          |                          |                          |                          |
| 一年内到期的非流动资产            |                          |                          |                          |                          |
| 其他流动资产                 | 2,403,381.65             | 1,682,210.70             | 1,162,068.25             | 427,706.93               |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>48,201,546,432.81</b> | <b>42,540,576,661.80</b> | <b>38,390,393,317.25</b> | <b>39,196,689,073.20</b> |
| <b>非流动资产：</b>          |                          |                          |                          |                          |
| 可供出售金融资产               | 169,719,298.24           | 495,000,000.00           | 494,000,000.00           | 594,000,000.00           |
| 持有至到期投资                |                          |                          |                          |                          |
| 长期应收款                  | 389,996,300.34           | 412,496,300.34           | 184,297,800.34           | 104,739,467.00           |
| 长期股权投资                 | 130,425,056.75           | 52,525,056.75            | 3,920,034.86             |                          |
| 投资性房地产                 | 208,402,615.73           | 210,675,146.93           | 215,220,209.33           |                          |
| 固定资产                   | 1,261,175,725.46         | 1,280,121,817.37         | 1,209,432,338.63         | 1,158,040,032.12         |
| 在建工程                   | 2,022,799,222.29         | 1,989,537,804.15         | 1,426,524,238.47         | 1,380,421,879.11         |
| 生产性生物资产                |                          |                          |                          |                          |
| 油气资产                   |                          |                          |                          |                          |
| 无形资产                   | 158,124,877.94           | 160,634,813.30           | 163,981,393.78           | 167,327,974.27           |
| 开发支出                   |                          |                          |                          |                          |

|                        |                          |                          |                          |                          |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 商誉                     |                          |                          |                          |                          |
| 长期待摊费用                 | 399,976.51               | 281,621.40               |                          |                          |
| 递延所得税资产                |                          |                          |                          |                          |
| 其他非流动资产                |                          |                          |                          |                          |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>4,341,043,073.26</b>  | <b>4,601,272,560.24</b>  | <b>3,697,376,015.41</b>  | <b>3,404,529,352.50</b>  |
| <b>资产总计</b>            | <b>52,542,589,506.07</b> | <b>47,141,849,222.04</b> | <b>42,087,769,332.66</b> | <b>42,601,218,425.70</b> |
| <b>流动负债：</b>           |                          |                          |                          |                          |
| 短期借款                   | 127,000,000.00           | 127,000,000.00           | 8,000,000.00             | 268,900,000.00           |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                          |                          |                          |                          |
| 应付票据                   |                          |                          |                          |                          |
| 应付账款                   | 1,055,217,944.90         | 443,741,106.95           | 160,354,467.70           | 353,059,102.75           |
| 预收款项                   | 46,252,749.56            | 58,973,485.16            | 108,882,849.46           | 87,276,343.49            |
| 应付职工薪酬                 | 183,656.80               | 233,688.40               | 1,188,892.41             | 1,740,408.70             |
| 应交税费                   | 113,550,913.16           | 114,226,440.99           | 51,839,662.25            | 44,039,896.94            |
| 其他应付款                  | 5,172,902,484.38         | 1,555,794,836.90         | 1,015,324,695.94         | 1,577,618,914.90         |
| 持有待售负债                 |                          |                          |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债            | 3,677,375,417.97         | 2,505,949,465.66         | 3,429,579,471.37         | 3,400,751,172.89         |
| 其他流动负债                 |                          |                          |                          |                          |
| <b>流动负债合计</b>          | <b>10,192,483,166.77</b> | <b>4,805,919,024.06</b>  | <b>4,775,170,039.13</b>  | <b>5,733,385,839.67</b>  |
| <b>非流动负债：</b>          |                          |                          |                          |                          |
| 长期借款                   | 7,817,860,000.00         | 11,126,280,000.00        | 13,364,959,996.00        | 12,912,069,993.00        |
| 应付债券                   | 12,973,811,756.39        | 8,595,654,256.39         | 4,423,322,101.63         | 4,374,321,526.78         |
| 长期应付款                  | 1,405,700,207.79         | 2,315,958,352.28         | 1,376,219,048.22         | 1,646,617,997.01         |
| 预计负债                   |                          |                          |                          |                          |
| 递延收益                   |                          |                          |                          |                          |
| 递延所得税负债                |                          |                          |                          |                          |
| 其他非流动负债                |                          |                          |                          |                          |
| <b>非流动负债合计：</b>        | <b>22,197,371,964.18</b> | <b>22,037,892,608.67</b> | <b>19,164,501,145.85</b> | <b>18,933,009,516.79</b> |
| <b>负债合计</b>            | <b>32,389,855,130.95</b> | <b>26,843,811,632.73</b> | <b>23,939,671,184.98</b> | <b>24,666,395,356.46</b> |

|               |                          |                          |                          |                          |
|---------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 所有者权益：        |                          |                          |                          |                          |
| 实收资本          | 238,058,500.00           | 200,000,000.00           | 200,000,000.00           | 200,000,000.00           |
| 资本公积          | 16,269,246,156.27        | 16,553,119,422.55        | 14,675,233,792.47        | 15,286,525,874.46        |
| 减：库存股         |                          |                          |                          |                          |
| 其他综合收益        |                          |                          |                          |                          |
| 盈余公积          | 192,329,409.15           | 192,329,409.15           | 192,329,409.15           | 192,329,409.15           |
| 未分配利润         | 3,435,611,781.90         | 3,333,446,153.71         | 3,066,090,272.67         | 2,141,794,465.50         |
| 归属于母公司所有者权益合计 | <b>20,135,245,847.32</b> | <b>20,278,894,985.41</b> | <b>18,133,653,474.29</b> | <b>17,820,649,749.11</b> |
| 少数股东权益        | 17,488,527.80            | 19,142,603.90            | 14,444,673.39            | 114,173,320.13           |
| 所有者权益合计       | <b>20,152,734,375.12</b> | <b>20,298,037,589.31</b> | <b>18,148,098,147.68</b> | <b>17,934,823,069.24</b> |
| 负债及所有者权益合计    | <b>52,542,589,506.07</b> | <b>47,141,849,222.04</b> | <b>42,087,769,332.66</b> | <b>42,601,218,425.70</b> |

附表三：发行人 2017-2019 年经审计的及最近一期未经审计的合并利润表

单位：元

| 项目                      | 2020 年 1-9 月     | 2019 年度          | 2018 年度          | 2017 年度          |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入                  | 1,499,153,776.62 | 3,283,581,421.36 | 5,362,876,188.66 | 1,955,350,988.51 |
| 减：营业成本                  | 1,322,619,983.65 | 2,972,039,484.49 | 4,222,758,078.78 | 1,738,256,379.43 |
| 税金及附加                   | 2,181,689.83     | 7,218,641.45     | 19,495,075.85    | 13,928,080.67    |
| 销售费用                    | 405,200.00       | 209,300.00       | 524,882.00       | 626,457.12       |
| 管理费用                    | 81,029,301.33    | 85,999,166.06    | 65,371,721.03    | 54,756,607.23    |
| 研发费用                    |                  |                  |                  |                  |
| 财务费用                    | -15,143,588.00   | 7,108,662.82     | 39,130,867.47    | 28,547,549.97    |
| 其中：利息费用                 |                  | 15,068,741.63    | 47,108,854.85    | 31,032,683.72    |
| 利息收入                    |                  | 8,570,255.61     | 8,166,901.63     | 2,689,870.79     |
| 加：其他收益                  | 63,190,000.00    | 231,562,626.00   | 66,096,937.44    | 208,580,000.00   |
| 投资收益                    | 3,555,555.55     | 6,277,679.37     | 30,099,765.92    | 5,840,592.90     |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益      |                  | -2,394,978.11    | -79,965.14       |                  |
| 公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）    |                  |                  |                  |                  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）       | -56,922,520.03   | -263,663,211.08  | -166,628,155.40  | -59,215,581.63   |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）       |                  | 93,632,307.98    |                  | -255,763.20      |
| 二、营业利润                  | 117,884,225.33   | 278,815,568.81   | 945,164,111.49   | 274,185,162.16   |
| 加：营业外收入                 | 549,153.47       | 80,947.43        | 1,060,428.87     | 702,264.15       |
| 减：营业外支出                 | 15,063,145.09    | 10,523,050.85    | 24,936,109.22    | 19,639,890.74    |
| 三、利润总额                  | 103,370,233.71   | 268,373,465.39   | 921,288,431.14   | 255,247,535.57   |
| 减：所得税费用                 | 2,681.62         | 183,665.34       | 149.25           | 28,064.43        |
| 四、净利润                   | 103,367,552.09   | 268,189,800.05   | 921,288,281.89   | 255,219,471.14   |
| 其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润 |                  |                  |                  |                  |

|                             |                |                |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| (一) 按经营持续性分类:               | 103,367,552.09 | 268,189,800.05 | 921,288,281.89 | 255,219,471.14 |
| 1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)      | 103,367,552.09 | 268,189,800.05 | 921,288,281.89 | 255,219,471.14 |
| 2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)      |                |                |                |                |
| (二) 按所有权归属分类:               | 103,367,552.09 | 268,189,800.05 | 921,288,281.89 | 255,219,471.14 |
| 1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列) | 107,471,628.19 | 272,268,881.04 | 924,295,807.17 | 266,111,359.59 |
| 2. 少数股东损益                   | -4,104,076.10  | -4,079,080.99  | -3,007,525.28  | -10,891,888.45 |
| 五、其他综合收益的税后净额               |                |                |                |                |
| (一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额   |                |                |                |                |
| 1.不能重分类进损益的其他综合收益           |                |                |                |                |
| 2.以后将重分类进损益的其他综合收益          |                |                |                |                |
| (二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额     |                |                |                |                |
| 六、综合收益总额                    | 103,367,552.09 | 268,189,800.05 | 921,288,281.89 | 255,219,471.14 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额            | 107,471,628.19 | 272,268,881.04 | 924,295,807.17 | 266,111,359.59 |
| 归属于少数股东的综合收益总额              | -4,104,076.10  | -4,079,080.99  | -3,007,525.28  | -10,891,888.45 |

**附表四：发行人 2017-2019 年经审计的及最近一期未经审计的合并现金流量表**

单位：元

| 项目                         | 2020 年 1-9 月            | 2019 年度                 | 2018 年度                 | 2017 年度                 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>       |                         |                         |                         |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             | 1,486,757,465.65        | 852,457,611.34          | 1,127,983,650.25        | 1,589,225,656.67        |
| 收到的税费返还                    |                         |                         |                         |                         |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 4,024,248,636.71        | 3,686,354,097.89        | 4,009,160,242.64        | 1,980,825,216.15        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>          | <b>5,511,006,102.36</b> | <b>4,538,811,709.23</b> | <b>5,137,143,892.89</b> | <b>3,570,050,872.82</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 3,343,913,645.82        | 3,264,716,895.33        | 3,466,205,807.04        | 3,532,981,020.14        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 18,533,602.15           | 23,416,246.09           | 21,396,554.54           | 30,346,404.25           |
| 支付各项税费                     | 14,418,430.20           | 5,301,750.88            | 20,477,169.44           | 61,325,006.88           |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 696,496,579.81          | 402,493,547.00          | 2,245,475,660.31        | 896,449,304.67          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>          | <b>4,073,362,257.98</b> | <b>3,695,928,439.30</b> | <b>5,753,555,191.33</b> | <b>4,521,101,735.94</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>1,437,643,844.38</b> | <b>842,883,269.93</b>   | <b>-616,411,298.44</b>  | <b>-951,050,863.12</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>       |                         |                         |                         |                         |
| 收回投资所收到的现金                 | 337,280,701.76          |                         | 100,000,000.00          |                         |
| 取得投资收益所收到的现金               | 3,555,555.55            | 8,672,657.48            | 30,179,731.06           | 5,840,592.90            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 |                         |                         |                         |                         |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        |                         |                         |                         |                         |
| 收到其他与投资活动有关的现金             | 4,350.00                | 10,648,561.38           | 100,600,000.00          |                         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          | <b>340,840,607.31</b>   | <b>19,321,218.86</b>    | <b>230,779,731.06</b>   | <b>5,840,592.90</b>     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 19,705,048.56           | 585,094,608.88          | 331,096,813.26          | 195,621,268.48          |

|                       |                         |                         |                          |                          |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 投资所支付的现金              | 79,900,000.00           | 52,000,000.00           | 105,000,000.00           | 172,000,000.00           |
| 取得子公司及其他营业单位收到的现金净额   |                         |                         |                          |                          |
| 支付其他与投资活动有关的现金        | 771,264.72              |                         | 613,585,140.00           | 2,424,461,288.84         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>     | <b>100,376,313.28</b>   | <b>637,094,608.88</b>   | <b>1,049,681,953.26</b>  | <b>2,792,082,557.32</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>240,464,294.03</b>   | <b>-617,773,390.02</b>  | <b>-818,902,222.20</b>   | <b>-2,786,241,964.42</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>  |                         |                         |                          |                          |
| 吸收投资所收到的现金            | 40,508,500.00           |                         |                          |                          |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金   |                         |                         |                          |                          |
| 取得借款所收到的现金            | 1,520,000,000.00        | 1,852,100,000.00        | 3,951,900,000.00         | 7,391,268,000.00         |
| 发行债券收到的现金             | 5,903,970,000.00        | 4,859,660,000.00        | 507,740,000.00           | 1,340,000,000.00         |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金       | 379,000,000.00          | 1,762,151,500.00        | 1,221,543,182.00         | 155,432,854.00           |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>     | <b>7,843,478,500.00</b> | <b>8,473,911,500.00</b> | <b>5,681,183,182.00</b>  | <b>8,886,700,854.00</b>  |
| 偿还债务所支付的现金            | 5,331,899,996.00        | 5,414,739,998.00        | 4,067,460,001.00         | 2,532,307,118.79         |
| 分配股利、利润和偿付利息所支付的现金    | 1,229,867,569.22        | 1,414,052,624.72        | 1,300,890,239.24         | 1,054,120,569.17         |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润   |                         |                         |                          |                          |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金       | 1,118,334,696.18        | 1,023,684,507.60        | 906,461,702.91           | 323,788,941.30           |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>7,680,102,261.40</b> | <b>7,852,477,130.32</b> | <b>6,274,811,943.15</b>  | <b>3,910,216,629.26</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>163,376,238.60</b>   | <b>621,434,369.68</b>   | <b>-593,628,761.15</b>   | <b>4,976,484,224.74</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金的影响额</b>  |                         |                         |                          |                          |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>1,841,484,377.01</b> | <b>846,544,249.59</b>   | <b>-2,028,942,281.79</b> | <b>1,239,191,397.20</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 3,154,419,774.35        | 2,307,875,574.76        | 4,336,817,806.55         | 3,097,626,409.35         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>4,995,904,151.36</b> | <b>3,154,419,774.35</b> | <b>2,307,875,524.76</b>  | <b>4,336,817,806.55</b>  |