

宁乡市城市建设投资集团有限公司

(住所：宁乡市玉潭街道宁乡大道 168 号)

2021 年公开发行公司债券（第一期）

（面向专业投资者）

募集说明书摘要

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：财信证券有限责任公司



财信证券有限责任公司
CHASING SECURITIES CO., LTD.

（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）

联席主承销商：长江证券股份有限公司



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES CO., LTD.

（住所：湖北省武汉市新华路特 8 号）

签署日期：2021 年 5 月 24 日

重 要 声 明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目录

目录	2
释义	4
第一节 本次发行概况	6
一、本次债券的基本情况	6
二、本期债券的主要条款	6
三、本期债券发行及上市安排	6
四、本期债券发行的有关机构	9
五、投资者承诺	11
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	12
第二节 发行人及本期债券的资信状况	13
一、本期债券的信用评级情况	13
二、公司债券信用评级报告主要事项	13
三、发行人的资信情况	14
第三节 发行人基本情况	20
一、发行人概况	20
二、发行人历史沿革	20
三、发行人对其他企业的重要权益投资情况	25
四、发行人主要子公司的情况	26
五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	31
六、发行人主要业务情况	36
七、发行人所处行业状况	43
八、发行人行业地位和竞争优势	48
九、发行人法人治理结构和运行情况	51
十、发行人报告期内违法违规及受处罚的情况和发行人董事、监事、高级管理人员的任职	54
十一、发行人的独立性	56
十二、关联方及关联交易	57

十三、内部控制制度的建立及运行情况.....	64
十四、发行人信息披露和投资者关系管理.....	66
第四节 财务会计信息	68
一、财务报表的编制基准及注册会计师意见.....	68
二、最近三年的财务报表.....	68
三、最近三年公司财务报表合并范围变化情况.....	76
四、发行人财务数据分析.....	77
五、公司有息债务情况及本期债券发行后公司资产负债结构变化.....	128
六、公司的重大未决诉讼或仲裁、担保情况.....	131
第五节 募集资金运用	135
一、本次募集资金数额.....	135
二、本期债券募集资金使用计划.....	135
三、募集资金的现金管理.....	135
四、专项账户管理安排及募集资金管理制度.....	135
五、募集资金使用情况披露事宜.....	137
六、募集资金运用对本公司财务状况的影响.....	137
第六节 备查文件	139

释义

募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

公司、本公司、发行人或宁乡城投	指	宁乡市城市建设投资集团有限公司
股东、城发集团	指	宁乡市城发投资控股集团有限公司
实际控制人	指	宁乡市人民政府
本次债券	指	发行人本次公开发行的“宁乡市城市建设投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）”
本期债券	指	发行人本期公开发行的“宁乡市城市建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）”
本期发行	指	本期债券的公开发行
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、财信证券	指	财信证券有限责任公司，原财富证券有限责任公司
联席主承销商、长江证券	指	长江证券股份有限公司
联合主承销商、主承销商	指	财信证券有限责任公司和长江证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《宁乡市城市建设投资集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《宁乡市城市建设投资集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的主体
发行人律师	指	湖南森力律师事务所
会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司
《公司章程》	指	《宁乡市城市建设投资集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018年修订）

《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
最近三年、近三年、报告期	指	2018年、2019年和2020年
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《宁乡市城市建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《宁乡市城市建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）募集说明书摘要》
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国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地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

募集说明书摘要中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指追溯调整后合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 本次发行概况

一、本次债券的基本情况

（一）本次公司债券发行审议情况

本次发行经发行人 2020 年 10 月 12 日召开的董事会会议审议通过，并于 2020 年 10 月 13 日获得股东宁乡市城发投资控股集团有限公司的批准。

（二）本次公司债券注册情况及注册规模

2021 年 3 月 24 日，根据中国证监会《关于同意宁乡市城市建设投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕968 号），公司获准公开发行不超过人民币 16.3 亿元（含 16.3 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

二、本期债券的主要条款

（一）发行主体：宁乡市城市建设投资集团有限公司；

（二）债券名称：宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）；

（三）发行规模：本次债券的发行规模为不超过人民币 16.3 亿元（含 16.3 亿元），采取分期发行，本期债券为本次债券首期发行，发行规模不超过人民币 9.7 亿元（含 9.7 亿元）；

（四）发行方式：本期债券采取公开发行方式；

（五）债券期限：本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

（六）债券利率及其确定方式：本期债券的票面利率将根据询价结果，由发行人与联合主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期限前 3 年保持不变；如发行人行使调整票面利率选择权，则未回售部分债券，在存续期限最后 2 年的票面利率固定为债券存续期限前 3 年票面利率加上上调基点或减去下调基点；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限最后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

（七）债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元；

（八）发行价格：本期债券按面值平价发行；

（九）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：财信证券有限责任公司；

（十）联席主承销商：长江证券股份有限公司；

（十一）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券的票面利率，上调或者下调幅度为 0-300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在相关媒介披露是否调整票面利率以及调整幅度的公告，调整幅度以公告为准。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十二）债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

（十三）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的，须于公司发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受利率调整结果。

（十四）还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。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；

（十五）发行对象：向具备风险识别和承担能力，符合《投资者适当性管理办法》中规定的专业投资者公开发行；

（十六）起息日：本期债券起息日为【2021】年【6】月【2】日；

（十七）利息登记日：按照上交所和中证登上海分公司的相关规定办理，在

利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）；

（十八）本息支付方式：本期债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理；

（十九）付息日：本期债券的付息日为【2022】年至【2026】年每年的【6】月【2】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2022】年至【2024】年每年的【6】月【2】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（二十）兑付日期：本期债券的本金兑付日为【2026】年【6】月【2】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为【2024】年【6】月【2】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（二十一）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积之和，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金；

（二十二）计息期限：本期债券的计息期限自【2021】年【6】月【2】日至【2026】年【6】月【1】日。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为【2021】年【6】月【2】日至【2024】年【6】月【1】日。

（二十三）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体事项按照债券登记机构的相关规定办理；

（二十四）信用级别及资信评级机构：经东方金诚国际信用评估有限公司综

合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+；

（二十五）**增信措施**：本期债券无担保；

（二十六）**承销方式**：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销；

（二十七）**拟上市地**：上海证券交易所；

（二十八）**募集资金专项账户**：发行人将为本期债券开立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理；

（二十九）**募集资金用途**：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务；

（三十）**税务提示**：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、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

法定代表人：胡携春

住所：宁乡市玉潭街道宁乡大道 168 号

联系电话：0731-87896713

传真：0731-87896713

邮政编码：410600

经办人：邓波

（二）**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人**：财信证券有限责任公司

法定代表人：刘宛晨

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

联系电话：0731-84779536、844779547

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

经办人员：万里、王沐钊

（三）联席主承销商：长江证券股份有限公司

法定代表人：李新华

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

联系电话：027-65796967

传真：027-85481502

邮政编码：430015

经办人员：付智鹏、解文昭、黄静怡

（四）发行人律师：湖南森力律师事务所

负责人：黄吐芳

住所：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

经办律师：黄吐芳、肖喜兰

（五）会计师事务所：

1、亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：赵庆军

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

联系电话：010-88312386

传真：010-88312386

邮政编码：100071

经办人：邓雪平

2、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：石文先

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号众环大厦

联系电话：0731-84129378

传真：0731-84129378

邮政编码：430000

经办人：胡兵、胡芎

（六）资信评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：崔磊

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100600

经办人：尚子书

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

住所：上海市浦东新区浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

四、投资者承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、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，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，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）投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意财信证券作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的相关规定。

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至募集说明书摘要出具日，发行人与发行人聘请的与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请东方金诚国际信用评估有限公司对本期债券进行信用评级。

根据东方金诚国际信用评估有限公司于2021年5月19日对发行人出具的《宁乡市城市建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）评级报告》（东方金诚债评字【2021】315号），发行人长期主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；本期债券信用等级为AA+。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）评级报告的主要结论

1、优势

1.1 近年来长沙市战略地位不断提升，地区经济保持增长，经济实力很强；

1.2 宁乡市地区经济保持增长，并形成装备制造、食品和新材料等六大主导产业，经济实力很强；

1.3 公司主要从事宁乡市规划区范围内新城区的基础设施建设和土地开发整理，业务具有很强的区域专营性；

1.4 作为宁乡市重要的城市基础设施建设主体，公司在增资、资产划拨、债务置换和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持。

2、关注

2.1 公司全部债务有所增长，考虑到在建及拟建项目投资规模较大，预计未来全部债务或将进一步增长；

2.2 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；

2.3 公司经营活动现金流对波动较大的往来款及项目款存在依赖，未来具有一定的不确定性。

（三）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“宁乡市城市建设投资集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）”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，在宁乡市城市建设投资集团有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；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，并在启动日后10个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

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按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站(<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与多家商业银行、政策性银行及信托等金融机构均保持良好、稳定的合作关系。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人共获得银行授信额度 125.75 亿元，其中已使用授信 86.32 亿元，尚余授信 39.43 亿元，具备较强的融资能力。发行人严格遵守相关协议约定及有关制度规定，按时归还银行贷款本息，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在逾期而未偿还的债务。

截至 2020 年末发行人授信明细

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	196,606.00	137,806.00	58,800.00
建设银行	44,500.00	24,500.00	20,000.00
农业发展银行	244,600.00	150,800.00	93,800.00
工商银行	131,600.00	113,400.00	18,200.00
民生银行	40,995.00	24,995.00	16,000.00
长沙银行	135,032.00	97,932.00	37,100.00
光大银行	200,637.38	125,137.38	75,500.00
浦发银行	100,850.00	80,750.00	20,100.00
中国银行	60,500.00	37,000.00	23,500.00
交通银行	15,400.00	5,400.00	10,000.00
农业银行	60,000.00	49,000.00	11,000.00
厦门国际银行	26,800.00	16,500.00	10,300.00
合 计	1,257,520.38	863,220.38	394,300.00

（二）最近三年与主要客户发生业务的违约情况

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未出现过违约现象。

（三）最近三年发行的债券以及偿还情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人已发行债券情况如下：

发行人已发行债券明细

单位：亿元

债券名称	债券类型	发行日期	发行金额	债券余额	期限（年）	票面利率（%）	偿还情况
15 宁乡城建债	企业债	2015.01.20	13.00	2.60	7.00	6.70	按期还本付息
16 宁乡养老专项债	企业债	2016.06.02	10.30	8.24	10.00	6.00	按期还本付息
16 宁城投	非公开发行公司债券	2016.06.29	10.00	9.70	5.00	6.50	按期还本付息
17 宁城 01	非公开发行公司债券	2017.08.18	7.40	6.60	5.00	6.35	按期还本付息
17 宁乡城投	PPN	2017.09.08	1.00	1.00	5.00	6.50	按期还本

债券名称	债券类型	发行日期	发行金额	债券余额	期限（年）	票面利率（%）	偿还情况
PPN001							付息
17 宁乡城投 PPN002	PPN	2017.11.24	5.00	5.00	5.00	5.00	按期还本付息
19 宁乡城投 PPN001	PPN	2019.03.05	4.00	4.00	3.00	5.50	按期还本付息
18 湘宁乡开元 ZR001	债权融资计划	2018.12.12	5.30	3.18	5.00	6.70	按期还本付息
19 湘宁乡城投 ZR001	债权融资计划	2019.6.25	8.00	8.00	3.00	5.90	按期还本付息
19 湘宁乡城投 ZR002	债权融资计划	2019.6.28	7.50	7.50	5.00	6.70	按期还本付息
19 湘宁乡城投 ZR003	债权融资计划	2019.12.13	2.50	2.50	5.00	6.70	按期还本付息
20 湘宁乡城投 ZR001	债权融资计划	2020.01.03	3.00	3.00	5.00	6.70	按期还本付息
20 湘宁乡城投 ZR002	债权融资计划	2020.03.09	4.00	4.00	3.00	5.76	按期还本付息
20 湘宁乡城投 ZR003	债权融资计划	2020.03.19	1.50	1.50	5.00	6.70	按期还本付息
20 湘宁乡城投 ZR004	债权融资计划	2020.4.30	3.00	3.00	3.00	5.00	按期还本付息
20 湘宁乡城投 ZR005	债权融资计划	2020.7.28	0.93	0.93	3.00	4.92	尚未还本付息
20 湘宁乡城投 ZR006	债权融资计划	2020.8.13	1.72	1.72	3.00	4.92	尚未还本付息
20 湘宁乡城投 ZR007	债权融资计划	2020.8.31	2.00	2.00	3.00	5.50	尚未还本付息
20 湘宁乡城投 ZR008	债权融资计划	2020.9.17	4.62	4.62	3.00	6.25	尚未还本付息
20 湘宁乡城投 ZR009	债权融资计划	2020.9.25	1.35	1.35	3.00	4.92	尚未还本付息
20 湘宁乡城投 ZR010	债权融资计划	2020.10.21	1.145	1.145	3.00	6.25	尚未还本付息
19 宁城 01	非公开发行公司债券	2019.08.15	15.00	15.00	5.00	5.80	按期还本付息
19 宁城 02	非公开发行公司债券	2019.12.10	10.00	10.00	5.00	5.05	按期还本付息
20 宁乡城投 MTN001	中期票据	2020.02.21	2.00	2.00	5.00	3.86	按期还本付息
20 宁城 01	非公开发行	2020.03.09	5.00	5.00	5.00	4.45	按期还本

债券名称	债券类型	发行日期	发行金额	债券余额	期限（年）	票面利率（%）	偿还情况
	公司债券						付息
20 宁乡城投 MTN002	中期票据	2020.03.20	9.00	9.00	5.00	4.00	按期还本付息
20 宁城 02	非公开发行公司债券	2020.08.11	8.00	8.00	5.00	5.00	尚未还本付息
20 宁乡城投 PPN002	PPN	2020.09.01	5.00	5.00	3.00	4.95	尚未还本付息
20 宁城 03	非公开发行公司债券	2020.11.19	7.00	7.00	5.00	5.00	尚未还本付息
21 宁城 01	非公开发行公司债券	2021.2.5	5.00	5.00	5.00	5.39	尚未还本付息
21 宁城 02	非公开发行公司债券	2021.03.10	5.00	5.00	5.00	4.88	尚未还本付息
21 宁乡城投 MTN001	中期票据	2021.3.16	1.50	1.50	5.00	4.60	尚未还本付息
21 宁乡城投债	企业债	2021.04.15	8.00	8.00	7.00	5.37	尚未还本付息
合计	---	---	177.765	162.085	---	---	---

截至本募集说明书摘要签署日，除已发行的“15 宁乡城建债”、“16 宁乡养老专项债”、“16 宁城投”、“17 宁城 01”、“19 宁城 01”、“19 宁城 02”、“17 宁乡城投 PPN001”、“17 宁乡城投 PPN002”、“19 宁乡城投 PPN001”、“18 湘宁乡开元 ZR001”、“19 湘宁乡城投 ZR001”、“19 湘宁乡城投 ZR002”、“19 湘宁乡城投 ZR003”、“20 湘宁乡城投 ZR001”、“20 宁乡城投 MTN001”、“20 宁城 01”、“20 湘宁乡城投 ZR002”、“20 湘宁乡城投 ZR003”、“20 湘宁乡城投 ZR004”、“20 湘宁乡城投 ZR005”、“20 湘宁乡城投 ZR006”、“20 湘宁乡城投 ZR007”、“20 湘宁乡城投 ZR008”、“20 湘宁乡城投 ZR009”、“20 湘宁乡城投 ZR010”、“20 宁乡城投 MTN002”、“20 宁城 02”、“20 宁乡城投 PPN002”、“20 宁城 03”、“21 宁城 01”、“21 宁城 02”、“21 宁乡城投 MTN001”和“21 宁乡城投债”外，发行人未发行过其他公司债券。发行人不存在已发行的债券或其他债务处于违约或者延迟支付本息，并仍处于继续状态的情形。

（四）本次发行后累计债券余额占发行人净资产的比例

本期债券发行并使用完毕后，发行人累计公司（企业）债券余额为 162.085 亿元，2020 年末净资产为 220.17 亿元，累计公司（企业）债券余额占净资产的

比例为 73.62%。其中，公开发行的公司（企业）债券余额 41.04 亿元，占净资产的比例为 18.64%；非公开发行的交易所公司债券余额 61.60 亿元，占净资产的比例为 27.98%；其他私募债券余额 59.445 亿元，占净资产的比例为 27.00%。

（五）发行人近三年主要财务指标

发行人近三年主要财务指标

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	7.21	8.85	8.04
速动比率（倍）	2.45	2.91	2.36
资产负债率	55.97%	56.94%	56.88%
平均总资产回报率	1.19%	0.64%	2.29%
总资产收益率	1.16%	0.60%	2.18%
净资产收益率	2.66%	1.40%	5.11%
EBITDA（万元）	61,664.86	31,630.86	100,036.99
EBITDA 全部债务比	2.65%	1.41%	4.71%
EBITDA 利息倍数（倍）	0.50	0.22	0.74
应收账款周转率（次）	0.50	0.57	1.54
存货周转率（次）	0.09	0.11	0.15
总资产周转率（次）	0.07	0.07	0.13

注：上述财务指标的计算方法如下：

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=负债总额/资产总额×100%

4、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均总资产额

5、总资产收益率=净利润/平均总资产额

6、净资产收益率=净利润/平均净资产额

7、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

8、EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务

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

10、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

11、存货周转率=营业成本/存货平均余额

12、总资产周转率=营业收入/平均总资产额

13、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

14、平均总资产额=（总资产额年初数+总资产额年末数）/2

15、平均净资产额=（所有者权益总额年初数+所有者权益总额年末数）/2

16、应收账款平均余额=（应收账款年初数+应收账款年末数）/2

17、存货平均余额=（存货年初数+存货年末数）/2

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称：宁乡市城市建设投资集团有限公司

注册资本：100,000.00 万元

实缴资本：100,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：宁乡市玉潭街道宁乡大道 168 号

法定代表人：胡携春

成立日期：2000 年 8 月 18 日

办公地址：宁乡市玉潭街道宁乡大道 168 号

信息披露事务负责人：刘宏科

统一社会信用代码：91430100722561459A

所属行业：建筑业

联系电话：0731-87896713

邮政编码：410600

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；水污染治理；航道、河道疏浚清淤；水利和内河港口工程建筑；生态保护及环境治理业务服务。（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）

二、发行人历史沿革

（一）历史沿革

1、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县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，设立时注册资本为 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。

2、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。此次增资涉及的实物资产，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沔土地评估事务所评估，并出具了长楚沔土估字[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公司会计师事务所审验，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。

3、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。

4、股权变更

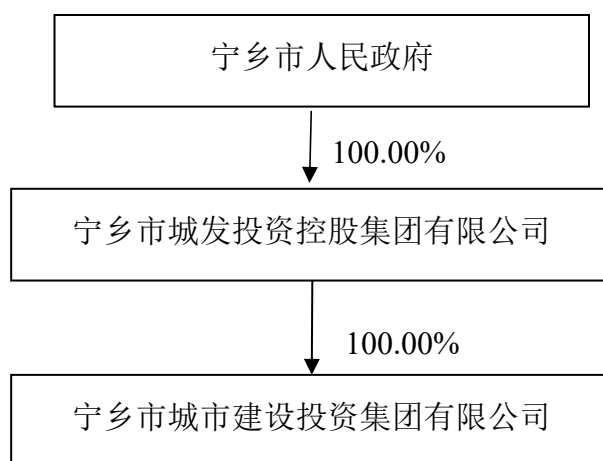
根据宁乡市人民政府 2018 年 8 月 17 日《关于宁乡市城发（集团）投资控股有限公司整合工作方案》（宁政函[2018]71 号）文件精神，组建宁乡市城发投资

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。

（二）发行人目前股权结构情况

截至募集说明书摘要出具日，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。公司股权结构图如下：



（三）发行人控股股东及实际控制人情况

根据 2019 年 1 月 18 日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城发集团。股东变更完成后城发集团直接持有本公司 100.00% 的股权，为公司的控股股东；宁乡市人民政府持有城发集团 100% 的股权，为公司的实际控制人。

1、控股股东情况

发行人控股股东为宁乡市城发投资控股集团有限公司，城发集团统一社会信用代码为 91430124344770279J，是经宁乡市人民政府批准，于 2015 年 7 月 9 日成立的国有独资公司，由宁乡市人民政府 100.00% 持股。城发集团曾用名宁乡县沔楚建设投资开发有限公司，2018 年 9 月 29 日改为现名。截至募集说明书摘要出具日，城发集团注册资本为 10.00 亿元。城发集团经营范围为：企业自有资金投资；投资管理服务；棚户区改造建设；保障房及配套设施项目的建设与管理；

城市地下综合管廊投资、开发、建设、运营和管理；水利和内河港口工程建筑；水源及供水设施工程建筑；河湖治理及防洪设施工程建筑；水利水电工程施工；防洪除涝设施管理；自然保护区管理；旅游景区规划设计、开发、管理；公园规划设计。（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 2020 年 12 月 31 日，城发集团主要子公司情况如下：

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
宁乡市水务 建设投资有 限公司	8,000.00	100%	水利基础建设项目的投资、开发和经营；国有水利资产、国有水利土地的储备；自来水生产和供应；水污染治理；污水处理及其再生利用；水能源开发利用；水利设备的销售；砂石销售；建材销售。（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）。
宁乡市城镇 开发建设投 资有限公司	50,000.00	100%	城市地下综合管廊投资、开发、建设、运营和管理；房地产投资；停车场、立体车库的投资、建设；储备土地前期开发及配套建设；城镇化建设；城乡基础设施建设；棚户区改造建设；旧城区改造建设；保障房及配套设施项目的建设与管理；市政投资项目代建；市政设施管理；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；场地租赁。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
宁乡市城市 建设投资集 团有限公司	100,000.00	100%	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；水污染治理；航道、河道疏浚清淤；水利和内河港口工程建筑；生态保护及环境治理业务服务。（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）
宁乡市文化	57,000.00	76.63%	文化旅游产业投资与管理；企业自有资金投资；

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
旅游投资有 限公司			项目投资；房地产开发经营；旅游景区规划设计、开发、管理；文化活动的组织与策划；城乡基础设施建设；工程环保设施施工；营业性文艺表演。 (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)
宁乡市产业 投资有限公 司	10,000.00	100.00%	环境污染治理项目投资；基础设施投资；矿产品投资；高科技产业投资；农业项目投资；石灰石、石膏生产；砂石的加工、筛选；砂石、水泥稳定砂、碎石、混凝土的销售；水泥稳定砂制造；建筑工程材料的技术咨询；建筑材料检验服务；股权投资；产业投资；建筑装饰用石生产；粘土及其他土砂石生产；项目投资；城市基础设施建设；房地产开发经营；物业管理；房地产租赁经营；与担保业务有关的咨询、财务顾问等中介服务；工程项目担保服务。(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)

根据城发集团 2020 年末经审计的合并口径财务报表，截至 2020 年 12 月 31 日，城发集团资产总额为 7,083,458.23 万元，负债总额为 4,064,402.12 万元，所有者权益总额为 3,019,056.11 万元，资产负债率 57.38%。城发集团 2020 年度营业收入为 378,375.00 万元，净利润 56,536.63 万元。

2、实际控制人情况

发行人实际控制人为宁乡市人民政府，报告期内实际控制人未发生变化。

3、发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股权的质押或存在争议的情况

截至募集说明书摘要出具日，发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股权不存在质押或存在争议的情况。

（四）发行人报告期内重大资产重组情况

发行人报告期内未发生重大资产重组。

三、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的下属子公司基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	湖南同兴产业投资有限公司	18,000.00	100.00
2	宁乡圆方医疗投资有限公司	6,000.00	100.00
3	湖南省宁乡市城市运营发展有限公司	500.00	100.00
4	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	10,000.00	86.50
5	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	55,000.00	97.92
6	长沙西部文化旅游产业开发有限公司	20,000.00	100.00
7	长沙市新煤城投资有限公司	25,970.00	51.87
8	长沙白马新兴建设投资有限公司	10,000.00	100.00
9	宁乡智慧城市大数据管理有限公司	1,000.00	100.00
10	长沙新康建设开发有限公司	10,000.00	100.00
11	湖南宁乡味道营销管理有限公司	2,000.00	100.00
12	宁乡山水城经济建设投资有限公司	3,000.00	100.00
13	宁乡市城市路灯维护建设有限公司	1,000.00	100.00
14	宁乡城投拆迁工程有限公司	1,000.00	100.00
15	宁乡城发城市运营管理有限公司	500.00	51.00

（二）参股公司情况

截至 2020 年末，发行人参股公司情况如下：

被投资单位名称	持股比例(%)	与本公司关系
长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙）	6.66	参股企业
长沙市宁信开发建设有限公司	30.00	参股公司
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	20.00	参股公司

高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	10.00	参股公司
国开精诚（北京）投资基金有限公司	2.19	参股公司
湖南和光城文化旅游开发有限公司	40.00	参股公司
宁乡圣辉管理服务有限公司	39.17	参股公司
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	49.00	参股公司
湖南宁乡城发能源开发有限公司	34.27	参股公司
湖南君湘城文化旅游开发建设有限公司	30.00	参股公司
长沙洧源产业发展有限公司	10.00	参股公司

四、发行人主要子公司的情况

（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 2020 年末，注册资本为 18,000.00 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 2020 年 12 月 31 日，同兴产业总资产 217,270.60 万元，净资产 1,261.63 万元，2020 年度实现营业收入 215.64 万元，净利润为-7,883.39 万元。

（二）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 2020 年末，注册资本为 6,000.00 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 2020 年 12 月 31 日，圆方医疗总资产 97,369.38 万元，净资产 7,241.73 万元。2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润为-28.49 万元。

（三）湖南省宁乡市城市运营发展有限公司

湖南省宁乡市城市运营发展有限公司成立于 2019 年 4 月 11 日，截至 2020 年末，注册资本为 500.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。经营范围包括物业管理；物业清洁、维护；绿化养护；建筑物外墙清洗、翻新服务；建筑物内清洁服务；建筑物管道疏通服务；市政道路清扫保洁、维护；单位后勤管理服务；商务文印服务；车队管理服务；汽车租赁；公司礼仪服务；会议服务；展览服务；计算机和辅助设备修理；空调设备维护；保安器材销售；安全系统监控服务；汽车清洗服务；日用品寄卖服务；房屋拆除；劳动力外包服务；停车场运营管理；保安培训；中型餐饮（限分支机构经营）；住宿（限分支机构经营）。（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 2020 年 12 月 31 日，城市运营总资产 935.33 万元，净资产 422.87 万元。2020 年度营业收入为 1,111.26 万元，净利润为-90.51 万元。

（四）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 2020 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 2020 年 12 月 31 日，万佛灵山总资产 104,757.38 万元，净资产 11,006.39 万元。2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润为-3,173.32 万元。

（五）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 2020 年末，注册资本为 55,000.00 万元，发行人持股比例为 97.92%。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；环保工程施工；其他水利管理业；管道设施安装服务；广告发布服务；老年人、残疾人养护服务；棚户区改造建设；保障房及配套设施项目的建设与管理；城市基础设施建设；基础设施投资；城市地下综合管廊投资、开发、建设、运营和管理；停车场、立体车库的投资、建设；物业管理；油（汽）库、加油（汽）站的建设；燃料油销售；智慧城市相关服务；机动车驾驶员培训；水力发电站投资；水力发电站的运营；水能源开发利用；电力供应；粘土及其他土砂石开采；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 2020 年 12 月 31 日，开元发展总资产 640,558.34 万元，净资产 270,780.46 万元。2020 年度实现营业收入 585.67 万元，净利润为-1,317.89 万元。

（六）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 2020 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；文化旅游产业投资与管理；佛教用品零售；文化活动的组织与策划；文化用品销售；停车场运营管理；城乡基础设施建设；社会经济咨询；房屋租赁；场地租赁；自有房地产经营活动。（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 2020 年 12 月 31 日，西部文化总资产 31,079.84 万元，净资产 14,402.01 万元。2020 年度营业收入为 5.73 万元，净利润为-328.73 万元。

（七）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 2020 年末，注册资本为 25,970.00 万元，发行人持股比例为 51.87%。经营范围包括基础设施投资；高科技产业投资；产业投资；实业投资；科研成果的研发、孵化及转化；股权投资；资产管理（不含代客理财）；农村土地承包经营权流转服务；广告制作服务；广告发布服务；广告国内代理服务；土壤污染治理与修复服务；会展业的经营和服务；物业管理；广告设计；特色小镇的策划；特色小镇的申办；特色小镇的规划、特色小镇的建筑设计；特色小镇的运营维护；特色小镇的施工管理；创新创业孵化基地；文化旅游产业投资与管理；城镇化建设；土地整理、复垦；

停车场运营管理；水污染治理；市政设施管理；城市地下综合管廊投资、开发、建设、运营和管理；新能源汽车充电桩建设；商业特许经营；展览馆。（未经批准不得从事 P2P 网贷、股权众筹、互联网保险、资产管理及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，新煤城投总资产 132,069.61 万元，净资产 46,258.49 万元。2020 年度营业收入为 511.00 万元，净利润为 1,456.76 万元。

（八）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 2020 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投资建设；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 2020 年 12 月 31 日，白马新兴总资产 105,847.10 万元，净资产 30,193.55 万元。2020 年度营业收入为 0.00 万元，净利润为-792.59 万元。

（九）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 2020 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 2020 年 12 月 31 日，宁乡智慧总资产 824.03 万元，净资产 813.69 万元。2020 年度营业收入为 0.00 万元，净利润为-99.43 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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 年末，注册资本为 3,000.00 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 2020 年 12 月 31 日，山水城经济总资产 6,790.27 万元，净资产 731.46 万元。2020 年度营业收入为 631.50 万元，净利润为-869.99 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 2020 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；贸易代理。（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 2020 年 12 月 31 日，路灯维护总资产 21,104.63 万元，净资产 20,862.40 万元。2020 年度营业收入为 0.00 万元，净利润为-260.86 万元。

（十四）宁乡城投拆迁工程有限公司

宁乡城投拆迁工程有限公司成立于 2020 年 7 月 1 日，截至 2020 年末，注册资本为 1,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。经营范围包括房屋拆除；房屋建筑工程、园林绿化工程的施工；城乡基础设施建设；基础设施投资；搬家运输服务；装卸搬运（砂石除外）；土石方工程服务；渣土运输。（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 2020 年 12 月 31 日，宁乡城投拆迁工程有限公司尚未实缴资本、未正式运营。

（十五）宁乡城发城市运营管理有限公司

宁乡城发城市运营管理有限公司成立于 2020 年 11 月 24 日，截至 2020 年末，注册资本为 500.00 万元，发行人持股比例为 51.00%。经营范围包括市政设施管理；物业管理；园林绿化工程施工；城市公园管理；家庭服务；物业清洁、维护；水电安装；餐饮管理；人力资源服务外包；从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务；车队管理服务；室内维修；公司礼仪服务；会议服务；清洁服务；环境卫生管理；绿化管理；室内装饰设计服务；单位后勤管理服务；停车场运营管理；安全系统监控服务；保安培训。（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 2020 年 12 月 31 日，宁乡城发城市运营管理有限公司尚未实缴资本、未正式运营。

五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人按照《公司法》和公司章程聘任董事、监事及高级管理人员，合法合规。截至募集说明书摘要出具日，发行人共有董事会成员 7 名，监事会成员 5 名，高级管理人员 4 名。具体情况如下：

姓名	任职	出生年份
胡携春	董事长	1976年

姓名	任职	出生年份
周国强	董事、总经理	1982年
刘宏科	董事、副总经理	1979年
易永峰	董事、副总经理	1984年
龚建坤	董事、副总经理	1979年
曾海燕	职工董事	1983年
邓小罗	职工董事	1963年
李剑	监事长	1974年
胡伟军	监事	1969年
邓波	监事	1981年
谢海波	职工监事	1984年
童望来	职工监事	1981年

注：周国强先生任职事宜目前正在进行工商变更登记中。

（二）发行人董事、监事、高级管理人员简历

1、董事

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，宁乡市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。

周国强，男，1982 年出生，大学本科学历。曾任宁乡市城市建设投资集团有限公司投融资管理科科长、职工董事，宁乡市城发投资控股集团有限公司董事、投资发展中心主任。现任宁乡市城市建设投资集团有限公司董事、总经理。

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。

易永峰，男 1984 年出生，本科学历，中共党员，2003-2006 就读湖南工程技术学院，2006.06--2006.10 在宁乡市国土局工作，2006.10-2020.5 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。

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。

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。

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。

2、监事

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。

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。

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。

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。

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。

3、高级管理人员

黄友良，总经理，简历详见“第三节发行人基本情况/五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况/1、董事”。

刘宏科，副总经理，简历详见“第三节发行人基本情况/五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况/1、董事”。

易永峰，副总经理，简历详见“第三节发行人基本情况/五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况/1、董事”。

龚建坤，副总经理，简历详见“第三节发行人基本情况/五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况/1、董事”。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至募集说明书摘要出具日，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	公司任职时间	其他单位任命方式	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、副总经理；湖南同兴产业投资有限公司法定代表人、经理、执行董事。	否
2	周国强	董事、总经理	2021 年 4 月	兼任	宁乡市城发投资控股集团有限公司董事、长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司董事，湖南宁乡味道营销管理有限公司监事	否
3	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
4	曾海燕	职工董事	2020 年 5 月	兼任	宁乡城投拆迁工程有限公司法定代表人、董事长、总经理。	否
5	龚建坤	董事、副	2020 年 5 月	兼任	宁乡市水务建设投资有限公司董事	否

		总经理	月		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、宁乡市楚沅污水处理有限责任公司监事	
6	易永峰	董事、副总经理	2020 年 5 月	兼任	开元发展（宁乡）投资有限责任公司董事；长沙白马新兴建设投资有限公司董事。	否
7	刘宏科	董事、副总经理	2020 年 5 月	兼任	长沙金岸投资有限公司法定代表人、董事长；长沙市新煤城投投资有限公司法定代表人、董事长、总经理；长沙白马新兴建设投资有限公司董事。	否
8	李剑	监事长	2020 年 5 月	兼任	长沙白马新兴建设投资有限公司法定代表人、董事长、总经理；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。	否
9	胡伟军	监事	2020 年 5 月	兼任	开元发展（宁乡）投资有限责任公司监事；长沙白马新兴建设投资有限公司监事。	否
10	童望来	职工监事	2020 年 5 月	兼任	开元发展（宁乡）投资有限责任公司法定代表人、董事长；宁乡圆方医疗投资有限公司监事；长沙市新煤城投投资有限公司监事；宁乡圣辉管理服务有限公司董事；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；宁乡市医健建设投资有限公司监事。	否
11	谢海波	职工监	2020 年 5	兼任	宁乡智慧城市大数据管理有限公司	否

		事	月		监事。	
--	--	---	---	--	-----	--

（四）持有发行人股权及债券情况

截至募集说明书摘要出具日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

六、发行人主要业务情况

（一）发行人的主要业务

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基础设施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。发行人报告期内各板块业务的运营情况如下表所示：

2018年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	17,789.04	15,468.73	2,320.31	13.04
	土地开发整理	516,433.83	403,525.18	112,908.65	21.86
	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
其他业务		347.05	266.09	80.96	23.33
合计		536,287.62	422,275.81	114,011.81	21.26

2019年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	189,387.46	166,229.35	23,158.11	12.23
	土地开发整理	137,697.13	128,570.90	9,126.23	6.63
	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

其他业务	480.15	456.98	23.17	4.83
合计	328,358.14	297,203.95	31,154.19	9.49

2020年月营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	153,721.13	132,301.75	21,419.38	13.93
	土地开发整理	160,295.23	104,869.99	55,425.24	34.58
	房地产销售	187.02	166.40	20.62	11.03
	其他	16,068.32	15,904.89	163.43	1.02
其他业务		574.43	10.79	563.64	98.12
合计		330,846.13	253,253.82	77,592.31	23.45

注：营业毛利润=营业收入-营业成本

各项业务营业毛利率=（该业务营业收入-该业务营业成本）/该业务营业收入

综合营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（二）发行人主营业务情况

1、土地开发业务

发行人的土地开发业务分为两部分，一部分是受政府委托进行土地整理开发，一部分是对自有土地进行出让。

（1）代政府开发整理土地

代开发土地使用权未划拨至公司账面，发行人以向政府单位提供开发整理服务获取收入。

发行人经宁乡市人民政府授权开展宁乡市规划区内土地开发业务。发行人承担土地开发整理项目的资金筹措、场地平整及基础设施建设等前期工作，土地开发完成后，发行人根据市场需求情况、片区规划、投融资进度等制定土地开发时序、出让进度和规模、招商策略和计划、出让价格建议等，委托宁乡市国土资源局开展“招拍挂”。发行人在土地使用权“招拍挂”出让成交完成后依据土地成交确认书确认销售收入，以土地开发整理过程中产生的七通一平费用、人工成本、间接成本费用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。土地成交后，竞得人与宁乡市国土资源局签订土地出让合同，根据竞得地块

开发程度及合同约定按时缴清土地款，宁乡市财政局将土地出让款拨付给发行人。

为加快国有企业市场化转型，发行人与宁乡市人民政府进一步完善了土地整理开发业务模式。由宁乡市相关政府部门与发行人签订合作协议，委托发行人负责宁乡市控规范范围内的土地整理业务，在土地整理项目完工后，由宁乡市相关政府部门根据合作协议的约定，按照项目开发成本加成一定比例收益向发行人支付土地开发整理款。

2018-2020年，受政府委托进行土地整理开发项目的具体情况如下：

截至 2020 年末土地开发整理项目情况

单位：万元

项目名称	预计总投资额	已投资额	开工时间	预计竣工时间	委托方	2018-2020 年收入确认金额	截至 2020 年末已回款金额
东城片区土地整理开发项目	168,506.62	145,961.63	2015.01	2022.11	宁乡市土地储备中心	4,346.00	4,346.00
玉潭新城周边土地开发项目	105,276.84	43,726.72	2016.05	2023.07	宁乡市土地储备中心	6,992.00	6,992.00
滨江棚户区土地开发项目	434,596.18	374,170.87	2015.09	2022.07	宁乡市土地储备中心	93,516.87	29,711.86
煤炭坝镇门业园区土地开发项目	38,000.00	30,979.68	2014.01	2021.01	宁乡市土地储备中心	5,900.00	5,900.00
新城区一期开发用地	380,415.60	330,019.82	2006.12	2022.02	宁乡市土地储备中心	33,910.80	13,319.00
白马大道周边土地开发	201,971.86	157,988.12	2015.09	2022.07	宁乡市土地储备中心	16,569.57	16,569.57
下南苑棚户区改造项目土地开发	50,049.23	46,817.40	2014.08	2021.08	宁乡市土地储备中心	-	-
滨江大道周边土地开发	82,420.09	33,049.93	2015.07	2023.07	宁乡市土地储备中心	-	-
浏江大道周边土地开发	48,792.08	33,761.88	2014.01	2023.05	宁乡市土地储备中心	-	-
东浏新城土地开发	26,477.08	22,691.60	2015.01	2021.01	宁乡市土地储备中心	-	-
仁福片区城中村改造及安置房建设土地开发	28,376.24	24,618.65	2008.01	2021.03	宁乡市土地储备中心	-	-
溜子洲周边土地开发	91,686.38	23,670.21	2011.02	2023.09	宁乡市土地储备中心	-	--

爱琴湾路周边土地开发	53,935.80	20,633.84	2009.05	2022.05	宁乡市土地储备中心	-	-
县浏江流域周边土地开发项目	21,792.95	15,814.48	2016.07	2021.07	宁乡市土地储备中心	-	-
康宁路周边土地开发	20,099.10	17,345.73	2009.02	2021.04	宁乡市土地储备中心		
县城城区道路绿化周边土地开发	15,297.98	13,858.33	2013.07	2021.05	宁乡市土地储备中心		
沿江路、龙江路周边土地开发	52,373.65	40,780.45	2010.09	2022.02	宁乡市土地储备中心		
工业遗址公园周边土地开发	62,300.00	55,091.96	2015.12	2021.08	宁乡市土地储备中心	-	-
金洲镇新农村开发建设项目土地开发	13,331.42	8,738.15	2014.03	2021.12	宁乡市土地储备中心	-	-
浏山密印项目土地开发	12,687.35	6,007.57	2011.01	2022.01	宁乡市土地储备中心	-	-
夏铎铺道路周边土地开发	13,241.26	6,222.96	2012.01	2021.12	宁乡市土地储备中心	-	-
关山金湖嘉园项目土地开发	3,675.89	3,599.32	2012.02	2020.12	宁乡市土地储备中心	-	-
兆山路周边土地开发	21,869.38	4,588.76	2009.03	2022.09	宁乡市土地储备中心		
夏铎铺超大农业及物流配送中心土地开发	5,969.38	941.48	2012.01	2021.11	宁乡市土地储备中心		
商业街房屋开发周边土地开发	11,038.90	5,117.54	2014.08	2021.12	宁乡市土地储备中心	-	-
脏裸地块开发	2795.1	816.71	2014.02	2021.12	宁乡市土地储备中心	-	-
黄祖浏周边土地开发	7,000.00	2,322.27	2015.06	2021.09	宁乡市土地储备中心	-	-
肖家安置区土地开发	2,749.12	1,930.87	2015.12	2021.11	宁乡市土地储备中心	-	-
宁乡县煤炭坝独立工矿区土地开发	38,000.00	35,972.91	2014.06	2021.11	宁乡市土地储备中心	-	-
八家湾片区棚户区改造项目	158,455.13	54,821.91	2017.06	2024.09	宁乡市土地储备中心	-	-

花明楼周边土地 开发项目	34,184.83	30,453.54	2017.08	2021.07	宁乡市土地 储备中心	-	-
其他土地开发项 目	-	34,427.40	-	-	宁乡市土地 储备中心	250.23	250.23

（2）公司自有土地

发行人存货项下自有土地主要系通过政府注入，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。土地出让的招拍挂均通过国土局正规系统平台，并依据土地成交确认书确认销售收入。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。

2018-2020年，自有土地出让明细如下：

报告期自有土地出让情况

单位：万元

合同电子监管号	出让土地证号	账面价值 (万元)	受让方	收入确认金 额(万元)	是否 入账	入账依据
4301242020B05547	宁(1)国用(2013) 第204号	1,293.20	宁乡兆基房 地产开发有 限公司	3,040.46	是	宁国资发【2009】 34号
	宁(1)国用(2013) 第205号	10,820.80		25,440.90	是	宁国资发【2009】 34号
	宁(1)国用(2015)第 262号	6,820.53		16,035.84	是	宁国资发【2009】 34号
4301242020B04728	宁(1)国用(2014)第 434号	3,277.77	宁乡长房城 发盈旺房地 产开发有限 公司	3,997.46	是	宁国资发【2017】 75号
	2016宁乡县不动 产权第0001995号	16,873.01		18,703.54	是	宁国资发【2017】 75号
4301242020B04059	湘(2020)宁乡市 不动产0001741号	13,991.94	长沙新高房 地产开发有 限公司	13,401.00	是	招拍挂
4301242020B03170	宁(1)国用(2013) 第684号	2,689.24	湖南宁乡城 发能源开发 有限公司	3,785.00	是	宁国资发【2008】 93号
4301242020B00282	宁(1)国用(2010) 第257号	12,913.46	宁乡市悦宏 房地产开发 有限公司	195.00	是	宁国资发【2017】 75号
4301242020B04949	宁(1)国用(2013)第 425号	7,685.67	宁乡湘龙房 地产公司	12,345.21	是	宁国资发【2017】 75号
	宁(1)国用(2013)第 426号	24,419.58		34,508.79	是	宁国资发【2017】 75号

4301242019B02079 4301242019B02086	宁(1)国用(2010)第 257号	35,198.73	宁乡市悦宏 房地产开发 有限公司	19,584.35	是	宁国资发【2017】 75号
	宁(1)国用(2015)第 0255号	37,946.26		16,282.08	是	宁国资发【2017】 240号
4301242019B03245	宁(1)国用(2014)第 434号	21,962.27	宁乡长房城 发盈旺房地 产开发有限 公司	22,797.00	是	宁国资发【2017】 75号
	宁(1)国用(2012)第 013号	33,964.03		21,903.00	是	宁国资发【2017】 240号
4301242019B01686	宁(1)国用(2013)第 329号	6,749.35	长沙安泰房 地产开发有 限公司	27,134.13	是	宁国资发【2009】 34号
4301242018B00488	宁(1)国用(2015)第 0402号	6,672.45	宁乡麓谷明 珠置业有限 公司	1,680.00	是	宁政函【2015】063 号
4301242018B00079 4301242018B00081 4301242018B00096 4301242018B00106 4301242018B00119	宁(1)国用(2014)第 518号	35,300.91	湖南恒辰置 业有限公司	48,546.87	是	宁国资发【2017】 240号
	宁(1)国用(2013)第 044号	38,416.63		55,417.31	是	宁国资发【2017】 240号
	宁(1)国用(2015)第 0401号	14,295.67		25,091.57	是	宁政函【2015】063 号
	宁(1)预国用(2009)第0284号	21,919.89		66,255.13	是	宁国资发【2009】 64号
	宁(1)预国用(2009)第0285号	16,623.91		46,118.80	是	宁国资发【2009】 64号
	宁(1)国用(2013)第 503号	35,066.15		51,742.51	是	宁国资发【2017】 240号
	宁(1)国用(2013)第 045号	15,121.11		18,787.40	是	宁国资发【2017】 240号
	宁(1)国用(2015)第 0435号	5,541.41		24,333.55	是	宁国资发【2009】 64号
4301242018B00236	宁(1)国用(2016)第 092号	17,691.05	长沙鼎诚房 地产开发有 限公司	17,934.18	是	宁国资发【2017】 240号
	宁(1)国用(2015)第 568号	19,578.95		12,160.71	是	宁国资发【2015】 351号
	宁(1)国用(2013)第 688号	6,928.77		11,147.11	是	宁国资发【2017】 75号
4301242018B00335	宁(1)国用(2013)第 684号	9,096.78	宁乡新碧房 地产开发有 限公司	20,930.00	是	宁国资发【2008】 93号
4301242018B001	宁(1)国用(2015)第 086号	3,266.78	宁乡秦昌房 地产开发有 限公司	17,780.00	是	宁乡县白马桥街 道办事处函 【2017】08号

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人实现土地开发收入分别为

516,433.83 万元、137,697.13 万元和 160,295.23 万元。发行人负责土地开发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已开发土地还未进行出让，待未来出让后，发行人有望获得较好收益。

2、基础设施代建业务

作为宁乡市最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，发行人形成了“投资基础设施建设—改善人居和投资环境—土地增值—加大基础设施建设投资”的良性互动业务模式。发行人的基础设施建设项目与宁乡市政府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宁乡市人民政府或其指定的业主、或相应委托方后，宁乡市人民政府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%或与其他委托方签订协议约定的比例计算。发行人依据与宁乡市人民政府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）评审中心或第三方机构对项目予以结算审查，核定项目总成本，宁乡市人民政府出具确认代建项目总成本及收益的通知或与相应委托方签署相关结算文件，且发行人与宁乡市人民政府或相应委托方签订资产移交协议，发行人将所建设项目交付后确认收入。

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等重大基础设施项目建设，对宁乡市城市基础设施的逐步完善和改善区域交通条件起到了重要作用。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人实现基础设施代建业务收入分别为 17,789.04 万元、189,387.46 万元和 153,721.13 万元，发行人基础设施代建业务收入总体呈现增长趋势。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，随着基础设施建设项目的施工投入，基础设施代建业务仍将是发行人重要的业务板块。

报告期已建基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	建设周期	已投资	委托方	报告期确认收入金额	截至 2020 年末回款情况
宁乡县金洲湖水利综合治理项目	15,468.73	2015-2018	15,468.73	宁乡市人民政府	17,789.04	4,301.84
沕水湾项目	59,574.16	2016-2019	59,574.16	宁乡经济技术开发区建	66,733.99	7,159.83

				设投资有限公司		
石子岭生态环境综合治理项目（一期）	106,655.19	2017-2019	106,655.19	宁乡市人民政府	122,653.46	-
流沙河卫生院建设项目	17,659.85	2017-2020	17,659.85	宁乡市人民医院	20,308.83	20,308.83
妇幼保健院建设项目	40,317.87	2018-2020	40,317.87	宁乡市中心医院	46,365.56	46,365.56
城南棚户区改造项目	42,841.66	2017-2020	42,841.66	宁乡市人民政府	49,267.91	-
高铁新城片区开发一期建设项目	31,482.36	2019-2020	31,482.36	宁乡市城发投资控股集团有限公司	37,778.83	37,778.83

3、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。根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府 103 号令）、《宁乡县征地补偿安置实施细则》，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。2018-2020 年度，发行人分别实现房屋销售收入 1,512.66 万元、229.41 万元和 187.02 万元。

截至 2020 年末发行人房屋销售情况

项目名称	总投资 (万元)	建设地点	建设进度	账面余额 (万元)	累计收入金额 (万元)
同兴花园	11,807.03	宁乡市玉潭镇合安社区	已完工	307.91	12,697.41
兴隆苑	6,298.35	宁乡市白马桥乡正农社区	已完工	1,573.88	14,328.06
金湖嘉园	4,930.77	宁乡市历经铺乡群星村	已完工	49.66	4,060.11
兴旺佳园	7,755.67	宁乡市玉潭镇新城社区	已完工	853.92	7,282.84
合计	-	-	-	2,785.37	38,368.42

七、发行人所处行业状况

（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快速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 4.99 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，对县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、浏山、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、加强区域交流与协作、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 2020 年末，我国城镇化率超过 60%，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。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第十四个五年规划纲要》，“十三五”期间，宁乡市城乡面貌更加现代精致，新建、提质农村公路 2,655.5 公里，新（改）建桥梁 142 座，建成“15 分钟生活圈”25 个，完成 10 座大中型水闸以及黄材水库、洞庭水库除险加固。新建八家湾水库水源工程，对浏江、靳江及铁冲河、平水河等 120 公里河道进行系统治理，80 公里河道两岸防洪堤和城市防洪圈基本完成。

根据《宁乡县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，“十四五”时期，宁乡将实施“城市提质”战略，加快完善现代化基础设施，提升高品质城市功能，打造宜居宜业、精致大气、底蕴厚重的美好城市，成为县域城市现代化建设的典范。建设对外骨干大通道，畅通城市交通微循环，构建公路、铁路、城际轨道、机场等相互衔接的高效综合交通网络，实现宁乡主城区融入“长沙半小时交通圈”、每个乡镇“15 分钟上高速”，推进宁乡人流、物流快进快出、大进大出；围绕提升城市承载功能，统筹处理好城市局部与系统、地上与地下的关系，形成适度超前、相互衔接、满足未来需求的城市功能体系，让市民拥有更加美好舒适的城市生活。加快推进以 5G 网络、工业互联网、下一代互联网升级改造等为主体的通信网络基础设施建设，到 2025 年，建成 5000 个 5G 宏基站、室分、微站及配套设施，布局建设一批 5G 标杆场景及示范区域。加快推进以大数据、人工智能、区块链等为主体的信息技术基础设施建设，着力打造全省一流的智能化大数据中心，构建天地一体立体化的信息栅格网，全面升级智慧城市云平台功能。加快推进以重大科技创新平台等为主体的创新基础设施建设，到 2025 年，争创一批国家级科技创新平台，力争省级及以上开发研发机构数达到 65 家。加快推进以智

能互联和智慧交通、智慧教育、智慧医疗、智慧电网、智慧物流、智慧水务、智慧建设等为主体的一体化融合基础设施建设，实施城乡道路、地下管网、灯杆、井盖等基础设施联网化、智能化改造，推广基于移动物联网的森林防火、生态监测、农业管理、景区管理、交通物流、远程抄表、车联网等数字应用。“十四五”时期，每年确定 10 个左右新型基础设施示范工程，统筹纳入全市年度重大项目投资计划。

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十四个五年规划纲要》，“十四五”期间，宁乡将以全面改善中低收入家庭居住条件为重点，完成棚户区及老旧小区住宅改造 2.5 万套。到 2025 年，全市中等偏下收入住房困难家庭全部纳入保障范围，新市民群体居住条件得到明显提升，人才安居问题获得较好解决，基本完成农村危房改造任务。

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。

八、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人的行业地位

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县城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基础设施投资、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”、金洲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基础设施建设项目建设，在宁乡市城市建设和经济发展中发挥着重要的作用，在宁乡市基础设施建设行业中处于龙头地位。

（二）发行人的竞争优势

1、显著的区位优势

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 个中国旅游强县之一。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《2020 年中国工业百强县（市）发展报告》显示，截至 2020 年，宁乡市排名已达第 14 位，全省第 3 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。

评比项目 评比年度	中国工业百强县排名
2018	9
2019	13
2020	14

宁乡市综合实力在全国行政区县中名列前茅。最新的《2020 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 16 位，比 2019 年前进 2 位；宁乡市县域经济基本竞争力排名第 21 位，比 2019 年前进 4 名，经济发展呈现出一路高歌的强劲势头。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。

评比项目 评比年度	全国县域经济与基本竞争力百强排名
2018	28
2019	25
2020	21

2、可持续发展优势

近年来，宁乡市经济得到了跨越式发展。2020 年地区生产总值（GDP）比上年增长 4.50%；完成地方一般公共预算收入 61.2 亿元，增长 1%；规模工业增加值增长 4.8%；固定资产投资增长 5%；完成社会消费品零售总额 427 亿元；全社会研发经费支出占地区生产总值比重达 3.12%；城乡居民人均可支配收入增长 6.5%。第二十届县域经济基本竞争力排名前移 4 位，跃居全国百强第 21 位，中部第 3 位；县域经济与县域综合发展排名前移 2 位，跃居第 16 位。

3、行业的垄断优势

发行人作为宁乡市土地开发经营主体和重点基础设施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。

4、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基础设施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。

5、较强的融资能力

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。

（三）发行人经营方针和战略

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，宁乡市城建投紧紧围绕基础设施建设、土地一级开发、

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：

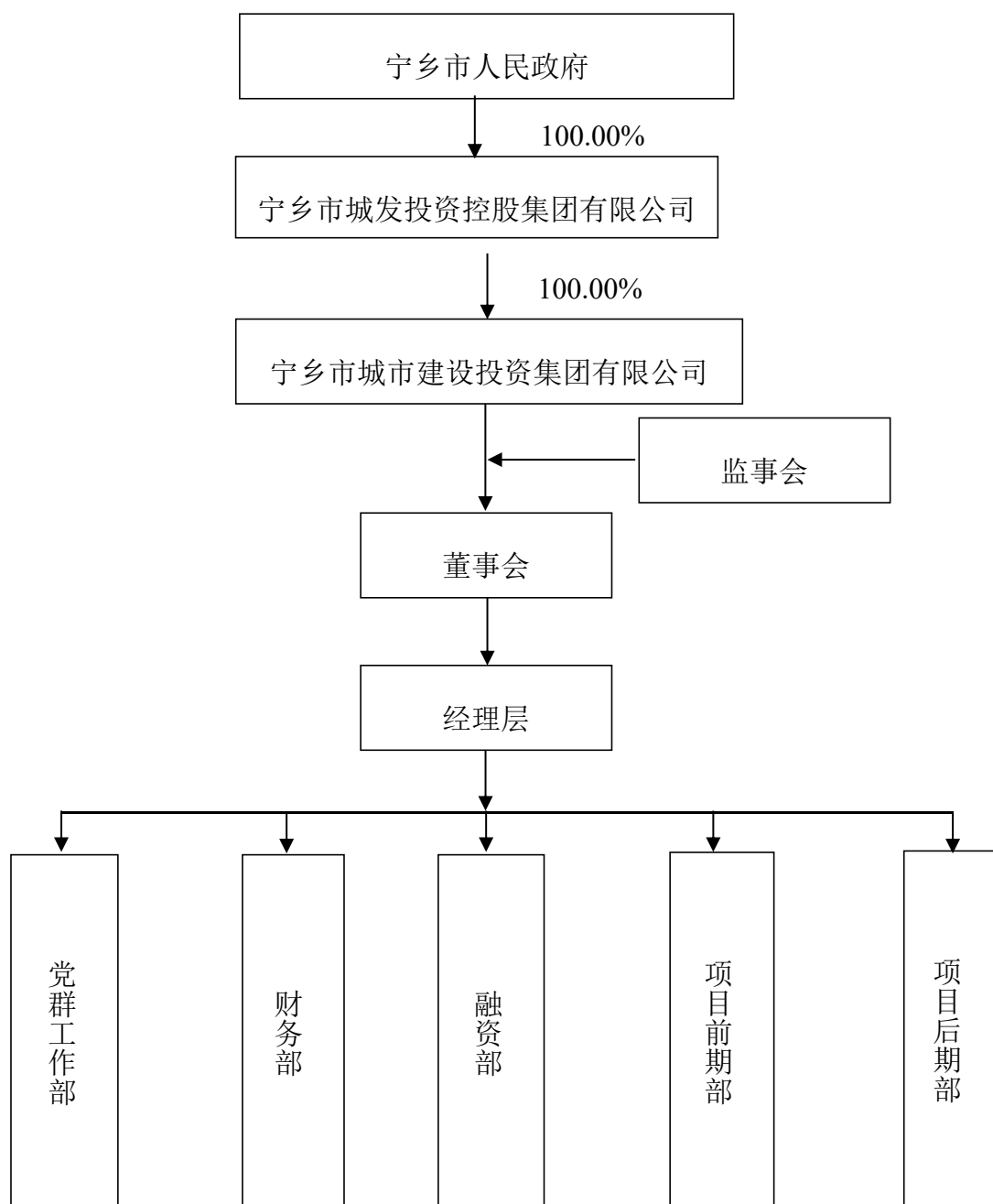
1、继续利用公司高度垄断土地整理与开发市场的优势，进行土地整理与开发经营，实现土地增值并进行滚动开发，加速基础设施建设及城区改造，改善人居和投资环境，提高公司对宁乡市发展的贡献率。

2、作为宁乡市城市基础设施投资和建设的主体，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。

九、发行人法人治理结构和运行情况

公司严格依照《公司法》及《公司章程》的规定，稳健经营、规范运作，按照建立现代企业制度的目标，健全和完善公司法人治理结构，形成了股东、董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构，使各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了公司的规范运作。

（一）发行人组织结构图



（二）发行人法人治理结构

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。

（三）董事会和监事会报告期内的运行情况

报告期内，发行人董事会和监事会等机构严格按照《公司章程》的规定行使自己的权利、履行自己的职责，严格规范运行。

十、发行人报告期内违法违规及受处罚的情况和发行人董事、

监事、高级管理人员的任职

（一）发行人报告期内违法违规及受处罚的情况

1、发行人报告期内受到以下行政处罚：

（1）发行人于 2018 年 4 月被宁乡市城乡建设规划局以未取得施工许可证擅自开工建设为由罚款 1,357,100.00 元、以应招标项目未招标为由罚款 54,900.00 元，合计罚款 1,412,000.00 元。

（2）发行人因擅自占用宁乡市玉潭街道新城社区站前路北边集体土地涉嫌违法，于 2018 年 4 月被宁乡市国土资源局罚款 40,590.00 元。

（3）发行人因擅自在宁乡市白马桥街道白马社区内占地建设宁乡市玉潭街道文化产业园停车场涉嫌违法，于 2018 年 4 月被宁乡市国土资源局罚款 71,836.00 元。

（4）发行人因擅自占地扩建宁乡县实验小学南校区涉嫌违法，于 2018 年 4 月被宁乡市国土资源局罚款 65,622.00 元。

（5）发行人因擅自在宁乡市玉潭街道楚沩社区和白马桥街道正农社区超审批面积建设玉园路涉嫌违法，于 2019 年 6 月被宁乡市自然资源局罚款 1,194.00 元。

（6）发行人因未经依法批准擅自在宁乡市白马桥街道正农社区和仁福社区占地建设宁乡沩水沿江风光带景观工程涉嫌违法，于 2019 年 7 月被宁乡市自然资源局罚款 52,000.00 元。

上述行政处罚不涉及重大违法行为。除此之外，发行人报告期内，不存在其他重大违法违规及受处罚的情况。

2、发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用情形。

3、截至募集说明书摘要出具日，发行人不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

（二）发行人董事、监事、高级管理人员的任职情况

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》、《公司章程》关于公司董事、监事、高级管理人员的任职资格要求。

十一、发行人的独立性

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全了公司法人治理结构，具有完整的资产和业务，具备与经营有关的业务体系及具有面向市场自主经营的能力。

（一）业务独立情况

发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

（二）资产独立情况

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需资产，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

（三）人员独立情况

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。

（四）财务独立情况

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

（五）机构独立情况

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在股东直接干预发行人经营活动的情况。

十二、关联方及关联交易

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号—关联方披露》等相关规定，公司披露以下关联方及关联交易内容：

（一）本公司的控股股东情况

控股股东	注册资本	股东对本公司的持股比例(%)	股东对本公司的表决权比例(%)
宁乡市城发投资控股集团有限公司	10 亿元	100.00	100.00

（二）本公司的实际控制人情况

实际控制人	注册资本	实际控制人对本公司间接持股比例(%)	实际控制人对本公司间接表决权比例(%)
宁乡市人民政府	-	100.00	100.00

（三）本公司的子公司

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	本公司的子公司
宁乡圆方医疗投资有限公司	本公司的子公司
长沙西部文化旅游产业开发有限公司	本公司的子公司
长沙市新煤城投资有限公司	本公司的子公司
长沙白马新兴建设投资有限公司	本公司的子公司
宁乡智慧城市大数据管理有限公司	本公司的子公司
长沙新康建设开发有限公司	本公司的子公司
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	本公司的子公司
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	本公司的子公司
湖南宁乡味道营销管理有限公司	本公司的子公司
宁乡山水城经济建设投资有限公司	本公司的子公司
宁乡市城市路灯维护建设有限公司	本公司的子公司
宁乡城投拆迁工程有限公司	本公司的子公司
宁乡市城投物业管理有限责任公司	本公司的子公司

（四）其他关联方情况

关联方名称	关联方与本公司关系
-------	-----------

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
高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	参股公司
湖南君湘城文旅游开发建设有限公司	参股公司
湖南宁乡城发能源开发有限公司	参股公司
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	参股公司
宁乡圣辉管理服务有限公司	参股公司
湖南和光城文旅游开发有限公司	参股公司
长沙市宁信开发建设有限公司	参股公司
长沙洩源产业发展有限公司	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
宁乡市产业投资有限公司及其子公司	与本公司受同一股东控制
其他关联方	参见注

注：根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，其他关联方还包括关键管理人员或与其关系密切的家庭成员、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业及重要子公司少数股东。关键管理人员包括发行人董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与发行人的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。发行人董事、监事和高级管理人员的情况详见“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况”。

（五）关联担保情况

截至 2020 年末，发行人关联方担保具体情况如下表：

单位：万元

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 （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

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)
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	105,000.00
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	宁乡市楚沩污水处理有限责任公司	单人担保	1,500.00
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	10,000.00
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	10,000.00
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	10,000.00
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	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	单人担保	1,000.00
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	1,000.00
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	10,000.00
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	20,000.00
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	65,000.00
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	17,800.00
宁乡市城市建设投资集团	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	38,000.00

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)
有限公司			
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	15,000.00
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	15,000.00
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	18,391.31
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	38,000.00
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	15,000.00

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。

（六）关联方应收应付款项

截至 2020 年末，公司与关联方应收应付款项如下：

科目	关联方	2020 年末	
		金额（万元）	占比（%）
应收账款	宁乡市人民政府	291,257.86	42.55
其他应收款	长沙城旺投资建设有限公司	2,900.00	1.45
其他应收款	宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	32,503.77	16.27
其他应收款	长沙玉兴实业有限公司	20,232.10	10.12
其他应收款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	12,673.30	6.34
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	宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	3,826.50	1.91
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	13,693.95	6.85
其他应收款	宁乡市楚沩污水处理有限责任公司	409.52	0.20
其他应收款	宁乡市水务建设投资有限公司	16.00	0.01
其他应收款	宁乡县金洲建设开发有限公司	272.89	0.14
其他应收款	宁乡市文化旅游投资有限公司	16.00	0.01

其他应收款	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	938.52	0.47
应付账款	宁乡市水务建设投资有限公司	19,504.66	36.72
其他应付款	宁乡市城发投资控股集团有限公司	61,521.97	26.83
其他应付款	长沙玉兴实业有限公司	8,753.91	3.82
其他应付款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	27,885.91	12.16
其他应付款	宁乡市文化旅游投资有限公司	23,365.51	10.19
其他应付款	长沙浏源产业发展有限公司	849.61	0.37
其他应付款	长沙市宁信开发建设有限公司	25,200.00	10.99

注：长沙城旺投资建设有限责任公司、宁乡新玉城镇建设有限公司（现名：宁乡市杏林医健科技有限公司）、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。

（七）关联交易

报告期内，发行人与关联方的交易情况如下：

1、接受劳务情况

单位：万元

企业名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宁乡市文化旅游投资有限公司		27,602.28	
宁乡县沔山风景名胜区开发建设投资有限公司		9,331.20	
宁乡市水务建设投资有限公司	45,384.66		

注：发行人与宁乡市文化旅游投资有限公司、宁乡县沔山风景名胜区开发建设投资有限公司、宁乡市水务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、水务相关的基础设施业务。

2、提供劳务情况

企业名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	占收入百分比 (%)	金额 (万元)	占收入百分比 (%)	金额 (万元)	占收入百分比 (%)
宁乡市人民政府	49,267.91	15.03	122,653.46	37.35	17,789.04	3.32
宁乡市城发投资控股集团有限公司	41,178.93	12.56				
宁乡长房城发盈旺	22,701.00	6.86	44,700.00	13.61		

企业名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	占收入百 分比 (%)	金额 (万元)	占收入百 分比 (%)	金额 (万元)	占收入百 分比 (%)
房地产开发有限公司						
湖南宁乡城发能源 开发有限公司	3,785.00	1.14				
宁乡市文化旅游投 资有限公司	15.09	0.00				
长沙灰汤温泉建设 投资有限公司	174.38	0.05				
宁乡市水务建设投 资有限公司	15.09	0.00				
宁乡市城镇开发建 设投资有限公司	15.09	0.00				

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.发行人与宁乡市城发投资控股集团有限公司之间的关联方交易主要系受城发集团委托，代为建设相关工程建设业务。

3.发行人与宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司、湖南宁乡城发能源开发有限公司的关联交易系土地出让业务。

4.发行人与宁乡市文化旅游投资有限公司、长沙灰汤温泉建设投资有限公司、宁乡市水务建设投资有限公司、宁乡市城镇开发建设投资有限公司之间的关联方交易主要系为其提供物业服务。

（八）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。

十三、内部控制制度的建立及运行情况

（一）会计核算及财务管理制度

健全、有效的会计系统能够保护资产安全和完整，规范财务管理行为，保证会计信息质量，因此，发行人设置了专门的会计机构，配备了专业的会计人员，制订了统一的会计政策，建立了各项会计核算基础制度，并采取有效措施保证公司整体及各独立核算主体严格按照《公司法》、《会计法》和《企业会计准则》等的规定以及公司会计政策、会计核算基础制度进行会计核算和编制财务会计报告。

发行人设置了财务负责人领导下的独立的财务会计机构——财务部，建立了

独立的会计核算体系，制订了《货币资金管理暂行办法》、《财务预算管理制度》、《财务管理制度》等一系列财务会计管理制度以加强公司财务管理，保证了会计工作的有序开展以及相关财务报告的及时、准确、完整，规范了财务报告的编制，提高了财务报告使用效益。

（二）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款合同、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。

（三）内部控制与重大事项决策制度

根据相关法律法规及《公司章程》的规定，发行人建立了包括董事会、监事会和公司管理层在内健全的法人治理结构，并制定了相关工作细则，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。公司董事会、监事会和公司管理层等机构各司其职、规范运作。

发行人根据实际情况设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构，科学划分职责和权限，并制定了相应的岗位职责。各职能部门分工明确、各负其责、相互协作、相互监督。

发行人通过《公司章程》、《财务管理制度》等对投资活动进行管控。对于公司经营方针、重大投资、重大融资、重大资产购置等重大交易或事项，需由公司董事会审议，并聘请专业机构做出可行性研究报告，按照《公司章程》等制度确

定的审批权限审批后方可实施。

（四）业务控制制度

发行人设立了项目开发、建设、经营等业务环节的相关制度规定，各类业务经营流程和其中的控制标准、控制措施（包括授权与审批、复核与查证、业务规程与操作程序、岗位权限与职责分工、相互独立与制衡、应急与预防等）设计合理。

（五）内部控制监督制度

公司监事会由 5 名监事组成，负责对董事、经理及其他高级管理人员的履职情况及公司依法运作情况进行监督，对出资人负责。

十四、发行人信息披露和投资者关系管理

（一）信息披露机制

1、信息披露义务人

发行人及全体董事、监事及高级管理人员将严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《上市规则》等法律法规的规定，指定专人负责信息披露相关事务，并保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不得虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、信息披露辅导人

受托管理人将指定专人督促、辅导、协助发行人进行信息披露相关事务。若在检查发行人资金使用情况中，发现存在对本期债券偿债能力有重大影响的情况的，将及时督促发行人履行信息披露义务。发行人若不履行信息披露义务的，受托管理人将及时向交易所报告。

3、信息披露渠道

发行人将在交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露。

（二）信息披露工作安排

1、本期债券发行情况的定期披露事项

（1）在债券存续期间，发行人应当在每年4月30日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度报告；年度报告应就募集资金使用情况进行专项说明。

（2）在债券存续期间，发行人应当在每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

（三）投资者关系

投资者关系管理方面，根据相关法律法规和行政性规范的要求，公司及时向投资者披露影响其决策的相关信息，包括公司发展战略、公司经营、管理、财务及运营过程中的信息、企业文化及其他投资者关心的问题；通过电话、电子邮件、传真、接待来访等方式答复投资者的咨询，尽可能通过多种方式与投资者进行及时、深入和广泛的沟通。

第四节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务数据均摘引自经审计的财务报告。

发行人 2015 年对长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙）23,000,000.00 元借款进行归还时，未冲减非流动负债，而作为可供出售金融资产核算。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）依据相关会计准则的规定，在 2020 年度审计报告中对期初数进行了调整。募集说明书引用的 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日资产负债表数据为发行人 2018-2019 年度审计报告中的数据，未采用 2020 年度审计报告中调整后的 2020 年期初数。

发行人财务报表以持续经营为编制基础，符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅公司最近三年经审计的财务报告。

一、财务报表的编制基准及注册会计师意见

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2018-2019 年财务报告出具了众环审字(2020)110029 号标准无保留意见审计报告，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2020 年财务报告出具了亚会审字(2021)01630041 号标准无保留意见审计报告。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）认为：公司在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁乡城投公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度和 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量；亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）认为：公司在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁乡城投公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、最近三年的财务报表

发行人 2018-2020 年度的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表6-1 发行人最近三年合并资产负债表

单位：元

资 产	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,716,253,207.40	3,166,419,774.35	2,308,031,087.60
应收票据	-	-	-
应收账款	6,269,680,407.11	6,837,268,290.95	4,715,952,429.11
预付款项	3,549,743,542.01	1,965,075,293.81	1,864,835,934.95
其他应收款	1,998,281,742.12	1,998,207,801.59	2,358,267,005.75
存货	30,200,928,343.70	28,571,923,290.40	27,142,144,791.59
其他流动资产	2,315,004.63	1,682,210.70	1,162,068.25
流动资产合计	45,737,202,246.97	42,540,576,661.80	38,390,393,317.25
非流动资产：			
可供出售金融资产	206,719,298.24	495,000,000.00	494,000,000.00
长期应收款	139,327,800.34	412,496,300.34	184,297,800.34
长期股权投资	64,829,228.72	52,525,056.75	3,920,034.86
投资性房地产	209,906,203.53	210,675,146.93	215,220,209.33
固定资产	1,445,053,859.38	1,280,121,817.37	1,209,432,338.63
在建工程	2,041,904,230.16	1,989,537,804.15	1,426,524,238.47
无形资产	157,288,232.81	160,634,813.30	163,981,393.78
长期待摊费用	347,805.67	281,621.40	-
非流动资产合计	4,265,376,658.85	4,601,272,560.24	3,697,376,015.41
资产总计	50,002,578,905.82	47,141,849,222.04	42,087,769,332.66
负债和所有者权益			
流动负债：			
短期借款	-	127,000,000.00	8,000,000.00
应付账款	531,191,416.76	443,741,106.95	160,354,467.70
预收款项	43,265,619.18	58,973,485.16	108,882,849.46
应付职工薪酬	227,794.80	233,688.40	1,188,892.41
应交税费	218,998,378.49	114,226,440.99	51,839,662.25
其他应付款	2,293,093,108.28	1,555,794,836.90	1,015,324,695.94
一年内到期的非流动负债	3,257,110,571.31	2,505,949,465.66	3,429,579,471.37

流动负债合计	6,343,886,888.82	4,805,919,024.06	4,775,170,039.13
非流动负债：			
长期借款	7,277,783,800.00	11,126,280,000.00	13,364,959,996.00
应付债券	12,726,868,598.65	8,595,654,256.39	4,423,322,101.63
长期应付款	1,637,402,026.95	2,315,958,352.28	1,376,219,048.22
非流动负债合计	21,642,054,425.60	22,037,892,608.67	19,164,501,145.85
负债合计	27,985,941,314.42	26,843,811,632.73	23,939,671,184.98
所有者权益：			
实收资本	1,000,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	16,911,361,939.20	16,553,119,422.55	14,675,233,792.47
盈余公积	262,039,208.35	192,329,409.15	192,329,409.15
未分配利润	3,825,985,616.01	3,333,446,153.71	3,066,090,272.67
归属于母公司所有者权益合计	21,999,386,763.56	20,278,894,985.41	18,133,653,474.29
少数股东权益	17,250,827.84	19,142,603.90	14,444,673.39
所有者权益合计	22,016,637,591.40	20,298,037,589.31	18,148,098,147.68
负债和所有者权益总计	50,002,578,905.82	47,141,849,222.04	42,087,769,332.66

表6-2 发行人最近三年合并利润表

单位：元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	3,308,461,280.06	3,283,581,421.36	5,362,876,188.66
其中：营业收入	3,308,461,280.06	3,283,581,421.36	5,362,876,188.66
二、营业总成本	2,647,471,716.71	3,072,575,254.82	4,347,280,625.13
其中：营业成本	2,532,538,195.72	2,972,039,484.49	4,222,758,078.78
税金及附加	41,600,714.04	7,218,641.45	19,495,075.85
销售费用	405,200.00	209,300.00	524,882.00
管理费用	86,071,664.60	85,999,166.06	65,371,721.03
财务费用	-13,144,057.65	7,108,662.82	39,130,867.47
其中：利息费用	15,712,853.36	15,068,741.63	47,108,854.85
利息收入	36,699,891.70	8,570,255.61	8,166,901.63
加：其他收益	127,933,564.31	231,562,626.00	66,096,937.44
投资收益（损失以“-”号填列）	3,754,416.40	6,277,679.37	30,099,765.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,595,828.03	-2,394,978.11	-79,965.14

资产减值损失（损失以“-”号填列）	-223,592,569.48	-263,663,211.08	-166,628,155.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,678.08	93,632,307.98	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	569,081,296.50	278,815,568.81	945,164,111.49
加：营业外收入	10,647,574.06	80,947.43	1,060,428.87
减：营业外支出	16,512,703.50	10,523,050.85	24,936,109.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	563,216,167.06	268,373,465.39	921,288,431.14
减：所得税费用	2,681.62	183,665.34	149.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	563,213,485.44	268,189,800.05	921,288,281.89
（一）按经营持续性分类：	563,213,485.44	268,189,800.05	921,288,281.89
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	563,213,485.44	268,189,800.05	921,288,281.89
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	567,555,261.50	272,268,881.04	924,295,807.17
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-4,341,776.06	-4,079,080.99	-3,007,525.28
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	563,213,485.44	268,189,800.05	921,288,281.89
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	567,555,261.50	272,268,881.04	924,295,807.17
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-4,341,776.06	-4,079,080.99	-3,007,525.28

表6-3 发行人最近三年合并现金流量表

单位：元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,526,761,763.42	852,457,611.34	1,127,983,650.25
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	3,116,118,588.56	3,686,354,097.89	4,009,160,242.64
经营活动现金流入小计	6,642,880,351.98	4,538,811,709.23	5,137,143,892.89
购买商品、接受劳务支付的现金	5,561,143,127.96	3,264,716,895.33	3,466,205,807.04
支付给职工以及为职工支付的现金	32,349,353.57	23,416,246.09	21,396,554.54
支付的各项税费	30,406,789.00	5,301,750.88	20,477,169.44
支付其他与经营活动有关的现金	1,621,136,605.33	402,493,547.00	2,245,475,660.31

经营活动现金流出小计	7,245,035,875.86	3,695,928,439.30	5,753,555,191.33
经营活动产生的现金流量净额	-602,155,523.88	842,883,269.93	-616,411,298.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	337,280,701.76		100,000,000.00
取得投资收益收到的现金	8,868,659.31	8,672,657.48	30,179,731.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,350.00		
收到其他与投资活动有关的现金		10,648,561.38	100,600,000.00
投资活动现金流入小计	346,153,711.07	19,321,218.86	230,779,731.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	199,672,024.43	585,094,608.88	331,096,813.26
投资支付的现金	79,900,000.00	52,000,000.00	105,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,280,007.42		
支付其他与投资活动有关的现金			613,585,140.00
投资活动现金流出小计	280,852,031.85	637,094,608.88	1,049,681,953.26
投资活动产生的现金流量净额	65,301,679.22	-617,773,390.02	-818,902,222.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,925,220,000.00		
取得借款收到的现金	1,520,000,000.00	1,852,100,000.00	3,951,900,000.00
发行债券收到的现金	5,866,181,250.00	4,859,660,000.00	507,740,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	866,968,500.00	1,762,151,500.00	1,221,543,182.00
筹资活动现金流入小计	10,178,369,750.00	8,473,911,500.00	5,681,183,182.00
偿还债务支付的现金	6,428,416,198.00	5,414,739,998.00	4,067,460,001.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,231,455,055.97	1,414,052,624.72	1,300,890,239.24
支付其他与筹资活动有关的现金	1,431,811,218.32	1,023,684,507.60	906,461,702.91
筹资活动现金流出小计	9,091,682,472.29	7,852,477,130.32	6,274,811,943.15
筹资活动产生的现金流量净额	1,086,687,277.71	621,434,369.68	-593,628,761.15
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	549,833,433.05	846,544,249.59	-2,028,942,281.79
加：期初现金及现金等价物余额	3,154,419,774.35	2,307,875,524.76	4,336,817,806.55
六、期末现金及现金等价物余额	3,704,253,207.40	3,154,419,774.35	2,307,875,524.76

（二）最近三年母公司财务报表

发行人最近三年母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

表6-4 发行人最近三年母公司资产负债表

单位：元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,633,422,647.02	3,023,805,407.87	1,532,815,919.10
应收票据			
应收账款	5,394,902,137.50	5,696,588,782.71	3,851,391,513.54
预付款项	3,281,640,576.81	1,802,281,548.35	1,396,741,231.70
其他应收款	4,635,450,198.19	2,894,716,471.61	2,661,899,458.19
存货	26,093,093,638.43	25,220,408,301.92	24,330,688,170.69
流动资产合计	43,038,509,197.95	38,637,800,512.46	33,773,536,293.22
非流动资产：			
可供出售金融资产	206,719,298.24	495,000,000.00	494,000,000.00
长期应收款	123,327,800.34	391,996,300.34	131,737,800.34
长期股权投资	2,994,894,537.25	3,102,282,264.35	2,983,925,944.35
固定资产	351,242,557.26	365,330,018.36	392,858,792.59
在建工程	1,545,078,007.22	1,530,566,876.90	1,370,769,815.28
非流动资产合计	5,221,262,200.31	5,885,175,459.95	5,373,292,352.56
资产总计	48,259,771,398.26	44,522,975,972.41	39,146,828,645.78
流动负债：			
短期借款		127,000,000.00	
应付账款	474,225,531.02	224,754,222.30	57,415,561.55
预收款项	19,216,500.00	28,016,500.00	55,269,000.00
应付职工薪酬			451,856.72
应交税费	187,831,477.84	82,542,632.57	20,071,518.54
其他应付款	5,613,504,624.54	6,273,489,307.73	7,132,125,004.89
一年内到期的非流动负债	2,715,741,303.31	1,742,390,920.93	1,810,239,998.00
流动负债合计	9,010,519,436.71	8,478,193,583.53	9,075,572,939.70
非流动负债：			
长期借款	3,931,583,800.00	6,201,280,000.00	6,835,119,996.00
应付债券	12,525,271,845.23	8,296,537,502.97	4,019,265,348.21

长期应付款	1,233,698,672.59	1,628,406,784.41	924,618,165.60
非流动负债合计	17,690,554,317.82	16,126,224,287.38	11,779,003,509.81
负债合计	26,701,073,754.53	24,604,417,870.91	20,854,576,449.51
所有者权益：			
实收资本	1,000,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	16,543,280,823.32	16,394,933,273.13	14,962,236,502.13
盈余公积	262,039,208.35	192,329,409.15	192,329,409.15
未分配利润	3,753,377,612.06	3,131,295,419.22	2,937,686,284.99
所有者权益合计	21,558,697,643.73	19,918,558,101.50	18,292,252,196.27
负债和所有者权益总计	48,259,771,398.26	44,522,975,972.41	39,146,828,645.78

表6-5 发行人最近三年母公司利润表

单位：元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	3,278,052,991.25	2,954,764,557.33	4,945,978,615.82
其中：营业收入	3,278,052,991.25	2,954,764,557.33	4,945,978,615.82
二、营业总成本	2,534,231,658.95	2,847,600,290.45	4,020,197,176.73
其中：营业成本	2,491,255,953.27	2,806,801,338.81	3,977,709,304.98
税金及附加	37,009,793.61	2,961,601.92	16,378,737.92
销售费用	405,200.00	193,600.00	443,550.00
管理费用	33,570,447.77	44,519,892.27	32,518,639.72
财务费用	-28,009,735.70	-6,876,142.55	-6,853,055.89
其中：利息费用			
利息收入		7,254,166.89	6,918,073.80
加：其他收益	97,303,564.31	216,816,040.00	47,860,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	8,868,659.31	8,672,657.48	9,535,731.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-153,413,633.51	-222,879,397.20	-161,396,453.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,678.08	93,632,307.98	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	696,576,244.33	203,405,875.14	821,780,716.81

加：营业外收入	9,531,540.00	37,489.72	13,502.00
减：营业外支出	9,009,792.29	4,921,230.63	11,170,548.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	697,097,992.04	198,522,134.23	810,623,670.78
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	697,097,992.04	198,522,134.23	810,623,670.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	697,097,992.04	198,522,134.23	810,623,670.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	697,097,992.04	198,522,134.23	810,623,670.78

表6-6 发行人最近三年母公司现金流量表

单位：元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,500,097,450.89	844,012,197.00	973,913,767.53
收到的其他与经营活动有关的现金	1,993,366,928.20	1,780,799,696.61	4,217,793,763.66
经营活动现金流入小计	5,493,464,379.09	2,624,811,893.61	5,191,707,531.19
购买商品、接受劳务支付的现金	4,012,266,900.64	2,686,737,706.33	2,840,243,310.05
支付给职工以及为职工支付的现金	19,482,434.05	15,598,864.83	15,751,770.95
支付的各项税费	25,728,845.90	551,080.24	11,326,439.70
支付的其他与经营活动有关的现金	4,231,625,713.75	1,080,151,607.34	2,137,675,389.22
经营活动现金流出小计	8,289,103,894.34	3,783,039,258.74	5,004,996,909.92
经营活动产生的现金流量净额	-2,795,639,515.25	-1,158,227,365.13	186,710,621.27
二、投资活动产生的现金流量			
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	8,868,659.31	8,672,657.48	9,535,731.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,350.00		
收到的其他与投资活动有关的现金			100,600,000.00
投资活动现金流入小计	346,153,711.07	8,672,657.48	210,135,731.06

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	14,678,543.32	521,342,448.78	322,668,903.88
投资所支付的现金	175,850,000.00	119,356,320.00	133,320,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金			613,585,140.00
投资活动现金流出小计	190,528,543.32	640,698,768.78	1,069,574,043.88
投资活动产生的现金流量净额	155,625,167.75	-632,026,111.30	-859,438,312.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	1,920,000,000.00		
借款所收到的现金	1,245,000,000.00	1,267,000,000.00	1,790,000,000.00
发行债券收到的现金	5,866,181,250.00	4,859,660,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金	862,468,500.00	1,018,591,500.00	380,000,000.00
筹资活动现金流入小计	9,893,649,750.00	7,145,251,500.00	2,170,000,000.00
偿还债务所支付的现金	4,306,936,198.00	2,529,739,998.00	2,724,910,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,192,695,065.66	963,367,431.49	845,569,836.94
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,144,386,899.69	370,901,105.31	120,331,743.03
筹资活动现金流出小计	6,644,018,163.35	3,864,008,534.80	3,690,811,579.97
筹资活动产生的现金流量净额	3,249,631,586.65	3,281,242,965.20	-1,520,811,579.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	609,617,239.15	1,490,989,488.77	-2,193,539,271.52
加：期初现金及现金等价物余额	3,023,805,407.87	1,532,815,919.10	3,726,355,190.62
六、期末现金及现金等价物余额	3,633,422,647.02	3,023,805,407.87	1,532,815,919.10

三、最近三年公司财务报表合并范围变化情况

1、新纳入合并报表范围的子公司

2020 年度，公司新增三家合并报表范围内的子公司，基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）	变动原因
1	宁乡城投拆迁工程有限公司	100.00	新设
2	湖南省宁乡市城市运营发展有限公司	100.00	划拨
3	宁乡城发城市运营管理有限公司	51.00	设立

2019 年度，公司新增三家合并报表范围内的子公司，基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）	变动原因
1	宁乡市城市路灯维护建设有限公司	100.00	划拨
2	宁乡山水城经济建设投资有限公司	100.00	划拨
3	宁乡城发建材贸易有限公司	100.00	新设

2018 年度，公司新增一家合并报表范围内的子公司，基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）	变动原因
1	湖南宁乡味道营销管理有限公司	100.00	新设

2、不再纳入合并报表范围的子公司

2020 年度，公司减少两家合并报表范围内的子公司，基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）	变动原因
1	宁乡城发建材贸易有限公司	100.00	注销
2	长沙沔源产业发展有限公司	10.00	持股比例下降

四、发行人财务数据分析

本公司管理层结合公司最近三年的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

（一）主要财务指标

财务指标	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
资产负债率（%）	55.97	56.94	56.88
全部债务（亿元）	232.62	223.55	212.26
债务资本比率（%）	51.37	52.41	53.91
流动比率	7.21	8.85	8.04
速动比率	2.45	2.91	2.36
EBITDA（亿元）	6.17	3.16	10.00

财务指标	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
EBITDA 全部债务比（%）	2.65	1.41	4.71
主营业务毛利率（%）	23.45	9.49	21.26
总资产收益率（%）	1.16	0.60	2.18
净资产收益率（%）	2.66	1.40	5.11
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：1.资产负债率=总负债/总资产×100%

2.全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

3.债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%

4.流动比率=流动资产/流动负债

5.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

6.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

7.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务×100%

8.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%

9.总资产收益率=净利润/（（期初总资产+期末总资产）/2）×100%，其中：2017 年期初总资产以期末总资产计算

10.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%，其中：2017 年期初净资产以期末净资产计算

11.贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

12.利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（二）资产结构分析

公司流动资产和非流动资产金额及在总资产中的所占比例如下表：

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
流动资产	4,573,720.22	91.47	4,254,057.67	90.24	3,839,039.33	91.22
非流动资产	426,537.67	8.53	460,127.26	9.76	369,737.60	8.78

资产总计	5,000,257.89	100.00	4,714,184.92	100.00	4,208,776.93	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司总资产分别为 4,208,776.93 万元、4,714,184.92 万元和 5,000,257.89 万元。2019 年末较 2018 年末增加 505,407.99 万元，增幅为 12.01%；2020 年末较 2019 年末增加 286,072.97 万元，增幅为 6.07%。报告期内，公司资产规模总体保持小幅上升，其中流动资产是公司资产的主要构成部分。

1、流动资产构成分析

公司 2018 年末、2019 年末和 2020 年末流动资产结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	371,625.32	8.13	316,641.98	7.44	230,803.11	6.01
应收账款	626,968.04	13.71	683,726.83	16.07	471,595.24	12.28
其他应收款	199,828.17	4.37	199,820.78	4.70	235,826.70	6.14
预付款项	354,974.35	7.76	196,507.53	4.62	186,483.59	4.86
存货	3,020,092.83	66.03	2,857,192.33	67.16	2,714,214.48	70.70
其他流动资产	231.50	0.01	168.22	0.00	116.20	0.00
合计	4,573,720.22	100.00	4,254,057.67	100.00	3,839,039.32	100.00

公司 2018 年末、2019 年末和 2020 年末流动资产分别 3,839,039.32 万元、4,254,057.67 万元和 4,573,720.22 万元，占总资产的比重分别为 91.22%、90.24% 和 91.47%。报告期内，流动资产规模小幅增长，公司资产流动性较好。公司的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付款项及存货等。

（1）货币资金

货币资金是公司资产的主要组成部分之一，2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司货币资金余额分别为 230,803.11 万元、316,641.98 万元和 371,625.32 万元，占流动资产的比重分别为 6.01%、7.44%和 8.13%。公司货币资金由银行存款、其他货币资金构成。报告期，发行人货币资金有所增加，主要系公司发行债券所致。2020 年末货币资金明细如下：

2020年末货币资金明细表

单位：万元、%

项目	账面余额	占比
库存现金	-	-
银行存款	370,425.32	99.68
其他货币资金	1,200.00	0.32
合计	371,625.32	100.00

（2）应收账款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应收账款账面价值分别为 471,595.24 万元、683,726.83 万元和 626,968.04 万元，占流动资产的比重分别为 12.28%、16.07%和 13.71%。报告期发行人应收账款大幅增加，主要系公司土地开发业务、基础设施代建业务增长，部分土地开发业务、基础设施代建收入款项尚未收回。2020 年末前五大应收账款明细如下：

2020年末前五大应收账款明细表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	账龄
宁乡市人民政府	291,257.86	42.55	4 年以内
湖南恒辰置业有限公司	175,151.00	25.59	2-3 年
宁乡县财政局	59,848.56	8.74	1 年以内
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	59,574.16	8.70	1-2 年
长沙鼎城房地产开发有限公司	31,664.00	4.63	2-3 年
合计	617,495.59	90.21	

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429,810.00万元；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41,242.00万元。

截至本募集说明书摘要签署日，应收恒辰置业和鼎诚地产逾期未付的土地出让款分别为175,151.00万元和31,664.00万元。恒辰置业、鼎诚地产逾期未付土地出让款逾期原因及后续回款安排如下：

1、逾期原因

恒辰置业竞得总价42.98亿元，合计796.99亩土地用于宁乡恒大御景半岛项目开发，该项目定位为超大型滨江华宅楼盘。根据行业惯例，结合当地房地产市场需求释放情况，恒辰置业采取分期开发策略，结算一块土地，开发一期楼盘，销售完毕后再结算下一块土地开发，导致土地出让款缴纳逾期。

鼎诚地产竞得总价4.12亿元，合计102.98亩土地用于房地产项目开发。在缴纳完保证金0.96亿元后，因后续项目开发资金未到位，导致剩余土地出让款3.17亿元缴纳逾期。

2、回款安排

1) 应收恒辰置业土地出让款回款安排

恒辰置业将根据项目开发计划逐步支付土地出让款，目前已按照开发计划，启动或完成第一期、第二期的开发建设，并已缴纳第一期、第二期土地出让金合计13.17亿元，后续三期（已缴纳土地出让保证金12.29亿元）土地出让金尾款17.52亿元将按照未来开发建设进度分期缴纳。恒辰置业项目开发计划如下：

恒辰置业系恒大地产集团有限公司的控股子公司，恒大地产成立恒辰置业主要是为在宁乡市开展房地产开发业务。恒辰置业拍得该796.99亩土地用于宁乡恒大御景半岛项目开发，该项目定位为滨江华宅，附近有滨江文化长廊、滨江运动公园、滨江生态植物园3大主题公园；另外该项目毗邻长郡洩东中学（由宁乡市人民政府与长郡集团合办），为学区房；该项目定位高端，配套设施完善，小区绿化率达35%，小区配套小学及幼儿园、3,500平米多功能综合楼、5,000平米运动中心、9厅巨幕影城、约1.3万平米水岸风情商业街。

宁乡恒大御景半岛项目分五期进行开发，目前第一期已建设完毕，于2019年5月4日起预售，至今共计网签1400余户，对应销售金额约为13.02亿元，网签销售均价约为9,200元/平米，因疫情原因建设进度滞后，预计在2022年-2023年陆续交房。其余四期中，第二期已开工建设，剩余三期计划在2021年陆续开工建设并启动预售，并于预售开始后约3年时间陆续交房，根据初步规划文件，其余四期的建设面积及户数如下表所示：

单位：平米、户

序号	地块编号	宗地面积	建筑面积	建设状态	预计预售时间	预计可售户数
1	1710 号地块	113,310.08	339,930.24	已开工	2020 年 11 月	2,000
2	1712 号地块	92,279.71	276,839.13	未开工	2021 年 6 月	1,650
3	1713 号地块	129,091.31	387,273.93	未开工	2021 年 9 月	2,300
4	1714 号地块	126,372.00	379,116.00	未开工	2021 年 12 月	2,200

注：上表系初步建设规划，在实际建设中可能受当地房地产市场行情、销售状况、回款进度等因素影

响而动态调整。

经了解，并通过网络信息查询，宁乡恒大御景半岛项目在宁乡市在售的新楼盘以及计划近期开盘的新楼盘中属于比较优质的项目，在地理位置、周围环境、学校、医院以及其他配套设施等方面具有比较优势，未来销售情况可观。

一直以来，宁乡作为长沙的“卫星城”，其优越的地理位置及先进制造业吸引了许多人群流入。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团、区域中心城市、重点镇、一般建制镇四级结构，宁乡市为被纳入第二级的区域次中心城市。在区域地位的前景预期、二孩政策的持续效应、品质楼盘的适时推出、棚改政策的推动等因素作用下，宁乡楼市有望保持平稳上扬态势。

虽然近期由于疫情原因房地产市场降温，宁乡恒大御景半岛项目销售回款情况略低于预期，但由于土地资源的不可再生性及城市化进程的推进，未来随着新城区的逐步发展，居民在新城区的置业需求将被进一步激发，加之恒大御景半岛项目配套设施完善、规模较大、绿化较好，故长期来看，销售情况有较强的保障。恒辰置业表示剩余未支付的土地出让价款将根据项目开发计划逐步支付，预计在2021年底之前支付。

2) 应收鼎诚地产土地出让款回款安排

针对鼎诚地产所购地块的逾期未付土地款事项，宁乡市市委于2020年3月12日召开了协调会议，同意鼎诚地产将竞得的地块由长沙房产（集团）有限公司（以下简称“长房集团”）设立项目公司进行收购并开发，鼎诚地产欠付的土地出让款由长房集团设立的项目公司直接支付。长房集团项目公司将根据土地收购及开发进度代鼎城支付上述欠付的土地出让款，目前双方正在协商具体的转让事宜，预计在2021年底之前支付。

（3）其他应收款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司其他应收款账面价值分别为 235,826.70 万元、199,820.78 万元和 199,828.17 万元，占流动资产的比重分别为 6.14%、4.70%和 4.37%。其他应收款主要是与宁乡御园房地产有限公司、宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司、长沙玉兴实业有限公司、宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司和宁乡市财政局等业务单位形成的往来款项。

截至 2020 年末，其他应收款按照经营性、非经营性分类披露的详细情况如下表所示：

2020 年末其他应收款明细表

单位：万元、%

分类	基本情况	2020 年末账面余额	占总额比例
经营性	与其他单位往来款	136,169.25	61.13
	押金及保证金	1,699.56	0.76
	其他	1,186.57	0.53
	小计	139,055.38	62.42
非经营性	往来款	83,706.73	37.58
	小计	83,706.73	37.58
合计		222,762.11	100.00

截至 2020 年末，其他应收款前五大单位：

万元、%

单位名称	账面余额	账龄	占年末余额比例	形成原因
宁乡御园房地产有限公司	56,079.29	3 年以内	25.17	项目合作开发
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	32,503.77	2 年以内	14.59	往来款
长沙玉兴实业有限公司	20,232.10	1 年以内	9.08	往来款
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	13,693.95	3 年以内	6.15	往来款
宁乡市财政局	13,150.00	1 年以内	5.90	往来款
合计	135,659.11		60.89	

截至 2020 年末，发行人其他应收款中经营性其他应收款主要由与其他单位的往来款、押金及保证金、代付款等构成。与其他单位往来款主要为与宁乡御园房地产有限公司等单位因日常业务经营活动形成的往来款项。

非经营性其他应收款主要由往来款构成，主要为与宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司、长沙玉兴实业有限公司等单位因业务需要形成的往来款。具体情况如下表所示：

2020 年末非经营性其他应收款情况

序号	债务方名称	款项性质	2020 年末账面余额（万元）	是否为关联方	回款安排
1	宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	往来款	32,503.77	是	2021、2022 年到期，根据协议安排按期收回
2	长沙玉兴实业有限公司	往来款	20,232.10	是	2021 年到期，根据协议安排按期收回
3	宁乡建融市民之家项目运营管理有限公司	往来款	13,693.95	是	将在建融市民之家结算后抵扣项目回购款
4	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	往来款	12,657.30	是	2021 年到期，根据协议安排按期收回
5	其他	往来款	4,619.61	-	-
合计			83,706.73	-	-

最近两年经营性与非经营性往来款和资金拆借余额情况

单位：万元

类别及往来方	2020 年末	2019 年末
	余额	余额
宁乡御园房地产有限公司	56,079.29	51,795.90
宁乡市财政局	13,150.00	-
宁乡市灰汤镇财政所	11,924.15	11,924.15
宁乡市花明楼镇财政所	9,618.00	9,618.00
宁乡市白马街道办事处	9,512.35	9,512.35
其他	38,771.59	27,572.64
经营性往来款和资金拆借余额	139,055.38	110,423.04
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	32,503.77	17,915.88
长沙蓝月谷实业集团有限公司	-	21,056.00
长沙玉兴实业有限公司	20,232.10	-
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	12,657.30	12,835.61
宁乡市水务建设投资有限公司	-	12,513.34
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	13,693.95	9,493.95

国开发展(宁乡)城镇开发投资有限公司	-	6,486.50
其他	4,619.61	26,226.08
非经营性往来款和资金拆借余额	83,706.73	106,527.36
合计	222,762.11	216,950.40

在债券存续期内，发行人将严格按照《公司章程》、《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》等内部控制制度及流程，规范管理非经营性往来占款或资金拆借事项。若出现新增非经营性往来占款或资金拆借事项，将严格按照公司制度履行内部决策程序，并按照募集说明书的约定，在年度报告、半年度报告中对非经营性往来占款或资金拆借事项进行信息披露。

（4）存货

2018年末、2019年末和2020年末，公司存货账面价值分别为2,714,214.48万元、2,857,192.33万元和3,020,092.83万元，占流动资产的比重分别为70.70%、67.16%和66.03%。报告期内，发行人存货的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

存货项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	1,137,758.41	37.67	1,208,015.04	42.28	1,227,592.28	45.23
开发成本	1,882,105.38	62.32	1,649,034.43	57.72	1,486,538.98	54.77
周转材料	188.32	0.01	142.86	0.00	83.22	0.00
库存商品	40.73	0.00				
合计	3,020,092.83	100.00	2,857,192.33	100.00	2,714,214.48	100.00

开发产品由土地及暂未出售的安置保障性住房构成，其中，截至 2020 年末，发行人账面共有 251 宗土地，账面价值为 1,122,279.38 万元，土地来源主要为发行人原股东宁乡市人民政府注入或通过“招拍挂”方式取得；开发成本的主要构成为公司负责实施的土地开发整理项目及基础设施代建项目的投入，其中，截至 2020 年末，土地开发整理项目账面余额为 1,626,942.69 万元，基础设施代建项目账面余额为 255,162.69 万元。截至 2020 年末，发行人存货中土地资产明细及主要开发成本明细如下：

截至 2020 年末土地资产明细表

单位：平方米、元、元/平方米

序号	证载单位名称	土地面积 (平方米)	账面价值（元）	单价（元 /平方 米）	土地证号	使用 权类 型	土地位置	用途	入账依据	是否 取得 权属 证明	是否 缴纳 出让 金
1	宁乡县城市建设投资开发有限公司	8,088.30	8,132,908.00	1,005.52	宁(1)国用(2011)第 301 号	出让	白马桥乡五福村	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
2	宁乡县城市建设投资开发有限公司	54,231.14	278,153,800.00	5,129.04	湘（2019）宁乡市不动产权第 0029831 号	出让	宁乡市玉潭街道茆田社区	医卫慈善用地	出让合同	是	是
3	宁乡县城市建设投资开发有限公司	245.00	189,140.00	772.00	宁(1)国用(2007)第 163 号	出让	喻家坳乡喻家村	机关团体用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
4	宁乡县城市建设投资开发有限公司	3,615.00	4,254,855.00	1,177.00	宁(1)国用(2011)第 303 号	出让	玉潭镇花明南路 148 号	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
5	宁乡县城市建设投资开发有限公司	8,433.50	12,810,487.00	1,519.00	宁(1)国用(2011)第 302 号	出让	玉潭镇春城南路 99 号	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
6	宁乡县城市建设投资开发有限公司	3,385.00	1,519,200.00	448.80	宁(1)国用(2011)第 307 号	出让	玉潭镇八一山救助站内	商住用地	宁政发【2008】17 号	是	否
7	宁乡县城市建设投资开发有限公司	2,364.60	1,059,485.00	448.06	宁(1)国用(2011)第 309 号	出让	玉潭镇白马大道	商住用地	宁政发【2008】17 号	是	否
8	宁乡县城市建设投资开发有限公司	3,768.00	5,728,886.00	1,520.40	宁(1)国用(2011)第 305 号	出让	玉潭镇新山村八一西路	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	是

9	宁乡县城市建设投资开发有限公司	5,274.00	4,153,669.00	787.57	宁(1)国用(2011)第 300 号	出让	历经铺乡金南村	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
10	宁乡县城市建设投资开发有限公司	60,995.00	92,651,405.00	1,519.00	宁(1)国用(2011)第 308 号	出让	玉潭镇新山路 66 号	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
11	宁乡县城市建设投资开发有限公司	64,465.00	85,480,590.00	1,326.00	宁(1)国用(2015)第 0544 号	出让	宁乡县城郊乡锁匙村	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
12	宁乡县城市建设投资开发有限公司	3,095.20	3,076,629.00	994.00	宁(1)国用(2011)第 304 号	出让	玉潭镇楚沅社区	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
13	宁乡县城市建设投资开发有限公司	4,381.60	5,827,528.00	1,330.00	宁(1)国用(2015)第 0254 号	出让	玉潭镇新城社区	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
14	宁乡县城市建设投资开发有限公司	11,297.09	14,979,941.34	1,326.00	宁(1)国用(2013)第 598 号	出让	玉潭镇三环以北	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
15	宁乡县城市建设投资开发有限公司	45,273.90	60,033,191.00	1,326.00	宁(1)国用(2015)第 569 号	出让	宁乡大道以西	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
16	宁乡县城市建设投资开发有限公司	117,218.00	155,431,068.00	1,326.00	宁(1)预国用(2007)第 466 号	出让	新康大道以北	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
17	宁乡县城市建设投资开发有限公司	14,678.26	19,463,398.86	1,326.00	宁(1)国用(2014)第 116 号	出让	玉潭镇三环路以北	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
18	宁乡县城市建设投资开发有限公司	6,642.76	8,808,311.57	1,326.00	宁(1)国用(2013)第 438 号	出让	玉潭镇三环路以北	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
19	宁乡县城市建设投资开发有限公司	46,668.30	61,182,141.30	1,311.00	宁(1)国用(2014)第 384 号	出让	玉潭镇三环路以南	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
20	宁乡县城市建设投资开发有限公司	30,767.70	40,336,454.70	1,311.00	宁(1)国用(2014)第 285 号	出让	玉潭镇三环路以南	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
21	宁乡县城市建设投	12,819.60	35,702,586.00	2,785.00	宁(1)国用(2014)	出让	玉潭镇学庵社	商住用地	宁国资发	是	否

	资开发有限公司				第 316 号		区龙溪中路		【2009】34 号		
22	宁乡县城市建设投资开发有限公司	51,999.40	24,867,974.07	478.24	宁(1)国用(2014)第 497 号	出让	宁乡县城郊乡关心村、罗宦村、黄泥村	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
23	宁乡县城市建设投资开发有限公司	80,004.40	38,260,967.34	478.24	宁(1)国用(2015)第 177 号	出让	宁乡县城郊乡关心村、罗宦村、黄泥村	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
24	宁乡县城市建设投资开发有限公司	117,752.00	56,313,220.59	478.24	宁(1)国用(2015)第 0400 号	出让	宁乡县城郊乡关心村、罗宦村、黄泥村	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
25	宁乡县城市建设投资开发有限公司	13,081.10	17,397,863.00	1,330.00	宁(1)国用(2015)第 073 号	出让	城郊乡合安村	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
26	宁乡县城市建设投资开发有限公司	28,755.70	50,811,300.00	1,767.00	宁(1)国用(2009)第 009 号	出让	宁乡县玉潭镇南苑社区	住宅用地	宁国资发【2009】64 号	是	是
27	宁乡县城市建设投资开发有限公司	26,653.40	55,412,200.00	2,078.99	宁(1)国用(2013)第 685 号	出让	宁乡县玉潭镇南苑社区	其他商服用地	宁国资发【2009】64 号	是	是
28	宁乡县城市建设投资开发有限公司	14,246.19	29,617,795.87	2,079.00	宁(1)预国用(2009)第 0285 号	出让	宁乡县玉潭镇南苑社区历经铺乡新宝村	商住用地	宁国资发【2009】64 号	是	是
29	宁乡县城市建设投资开发有限公司	38,326.60	80,754,146.00	2,107.00	宁(1)国用(2015)第 020 号	出让	历经铺、新宝塔、大湾岭村	商业、住宅	宁国资发【2014】171 号	是	是
30	宁乡县城市建设投资开发有限公司	23,176.30	48,531,172.00	2,094.00	宁(1)国用(2015)第 043 号	出让	历经铺大湾岭村、净土庵村	商业、住宅	宁国资发【2014】171 号	是	是
31	宁乡县城市建设投资开发有限公司	23,086.60	48,343,340.00	2,094.00	宁(1)国用(2015)第 044 号	出让	历经铺大湾岭村、净土庵村	商业、住宅	宁国资发【2014】171 号	是	是

32	宁乡县城市建设投资开发有限公司	23,070.20	48,308,999.00	2,094.00	宁(1)国用(2015)第 045 号	出让	历经铺大湾岭村、净土庵村	商业、住宅	宁国资发【2014】171 号	是	是
33	宁乡县城市建设投资开发有限公司	22,847.10	53,416,520.00	2,338.00	宁(1)国用(2015)第 040 号	出让	历经铺紫云村	商业、住宅	宁国资发【2014】171 号	是	是
34	宁乡县城市建设投资开发有限公司	22,987.80	53,745,476.00	2,338.00	宁(1)国用(2015)第 041 号	出让	历经铺紫云村	商业、住宅	宁国资发【2014】171 号	是	是
35	宁乡县城市建设投资开发有限公司	22,953.20	53,664,582.00	2,338.00	宁(1)国用(2015)第 042 号	出让	历经铺紫云村	商业、住宅	宁国资发【2014】171 号	是	是
36	宁乡县城市建设投资开发有限公司	69,931.90	166,298,058.00	2,378.00	宁(1)国用(2015)第 134 号	出让	历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2015】75 号	是	是
37	宁乡县城市建设投资开发有限公司	8,449.60	19,729,816.00	2,335.00	宁(1)国用(2015)第 135 号	出让	历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2015】75 号	是	是
38	宁乡县城市建设投资开发有限公司	66,635.10	158,524,903.00	2,379.00	宁(1)国用(2015)第 136 号	出让	历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2015】75 号	是	是
39	宁乡县城市建设投资开发有限公司	6,446.30	12,879,707.00	1,998.00	宁(1)国用(2015)第 0293 号	出让	城郊乡金星村	商业、住宅	宁国资发【2015】145 号	是	是
40	宁乡县城市建设投资开发有限公司	7,171.70	14,336,228.00	1,999.00	宁(1)国用(2015)第 0294 号	出让	城郊乡金星村	商业、住宅	宁国资发【2015】145 号	是	是
41	宁乡县城市建设投资开发有限公司	47,255.50	95,408,855.00	2,019.00	宁(1)国用(2015)第 0295 号	出让	城郊乡金星村	商业、住宅	宁国资发【2015】145 号	是	是
42	宁乡县城市建设投资开发有限公司	60,886.00	151,849,684.00	2,494.00	宁(1)国用(2015)第 0296 号	出让	白马桥仁福村	商业、住宅	宁国资发【2015】145 号	是	是
43	宁乡县城市建设投资开发有限公司	35,606.10	93,109,952.00	2,615.00	宁(1)国用(2015)第 0366 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁政函【2015】069 号	是	是
44	宁乡县城市建设投	36,503.80	95,457,437.00	2,615.00	宁(1)国用(2015)	出让	宁乡县历经铺	商业、住	宁政函【2015】	是	是

	资开发有限公司				第 0367 号		乡新宝塔村	宅	069 号		
45	宁乡县城市建设投资开发有限公司	21,877.00	42,397,626.00	1,938.00	宁(1)国用(2015)第 0403 号	出让	宁乡县玉潭镇新城社区	商业、住宅	宁政函【2015】063 号	是	是
46	宁乡县城市建设投资开发有限公司	26,451.10	51,262,232.00	1,938.00	宁(1)国用(2015)第 0404 号	出让	宁乡县玉潭镇新城社区	商业、住宅	宁政函【2015】063 号	是	是
47	宁乡县城市建设投资开发有限公司	68,811.30	247,720,680.00	3,600.00	宁(1)国用(2015)第 612 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁政函【2015】071 号	是	是
48	宁乡县城市建设投资开发有限公司	6,444.10	23,179,428.00	3,597.00	宁(1)国用(2015)第 613 号	出让	宁乡县玉潭镇南苑社区	商业、住宅	宁政函【2015】071 号	是	是
49	宁乡县城市建设投资开发有限公司	49,731.61	139,149,052.77	2,798.00	宁(1)国用(2015)第 568 号	出让	白马桥街道仁福村	商业、住宅	宁国资发【2015】351 号	是	是
50	宁乡县城市建设投资开发有限公司	40,346.70	144,925,346.00	3,592.00	宁(1)国用(2015)第 0512 号	出让	历经铺街道新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2015】351 号	是	是
51	宁乡县城市建设投资开发有限公司	41,505.40	149,087,397.00	3,592.00	宁(1)国用(2015)第 0511 号	出让	历经铺街道新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2015】351 号	是	是
52	宁乡县城市建设投资开发有限公司	50,867.10	85,914,532.00	1,689.00	宁(1)国用(2015)第 0505 号	出让	城郊乡茶亭寺村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
53	宁乡县城市建设投资开发有限公司	11,937.70	34,428,327.00	2,884.00	宁(1)国用(2015)第 0515 号	出让	城郊乡东沩社区(一环北路)	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
54	宁乡县城市建设投资开发有限公司	13,109.00	10,133,257.00	773.00	宁(1)国用(2015)第 0516 号	出让	黄材镇黄材村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
55	宁乡县城市建设投资开发有限公司	20,647.10	16,166,679.00	783.00	宁(1)国用(2015)第 0514 号	出让	黄材镇黄材村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
56	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,464.00	907,680.00	620.00	宁(1)国用(2015)第 0510 号	出让	横市镇向阳村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是

57	宁乡县城市建设投资开发有限公司	722.00	822,358.00	1,139.00	宁(1)国用(2015)第 0517 号	出让	横市镇人民政府	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
58	宁乡县城市建设投资开发有限公司	4,261.30	2,382,067.00	559.00	宁(1)国用(2015)第 0507 号	出让	坝塘镇保安村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
59	宁乡县城市建设投资开发有限公司	4,232.70	3,927,946.00	928.00	宁(1)国用(2015)第 0506 号	出让	青山桥镇心田村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
60	宁乡县城市建设投资开发有限公司	8,117.40	7,532,947.00	928.00	宁(1)国用(2015)第 0519 号	出让	青山桥镇田坪村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
61	宁乡县城市建设投资开发有限公司	12,275.30	11,391,478.00	928.00	宁(1)国用(2015)第 0518 号	出让	青山桥镇田坪村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
62	宁乡县城市建设投资开发有限公司	21,288.80	45,536,743.00	2,139.00	宁(1)国用(2015)第 0509 号	出让	白马桥乡入园路	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
63	宁乡县城市建设投资开发有限公司	3,342.00	3,956,928.00	1,184.00	宁(1)国用(2015)第 0520 号	出让	金洲镇龙桥村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
64	宁乡县城市建设投资开发有限公司	3,591.00	4,251,744.00	1,184.00	宁(1)国用(2015)第 0526 号	出让	金洲镇龙桥村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
65	宁乡县城市建设投资开发有限公司	4,693.60	4,355,661.00	928.00	宁(1)国用(2015)第 0508 号	出让	东湖塘镇东湖塘社区	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
66	宁乡县城市建设投资开发有限公司	562.10	2,130,921.00	3,791.00	宁(1)国用(2015)第 0525 号	出让	玉潭镇人民北路 7 号	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
67	宁乡县城市建设投资开发有限公司	239.70	209,738.00	875.00	宁(1)国用(2015)第 0524 号	出让	双江口镇	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
68	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,669.50	1,512,567.00	906.00	宁(1)国用(2015)第 0523 号	出让	双江口镇	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
69	宁乡县城市建设投	14,504.70	11,284,657.00	778.00	宁(1)国用(2015)	出让	双凫镇双凫村	商住用地	宁国资发	是	是

	资开发有限公司				第 0522 号				【2016】178 号		
70	宁乡县城市建设投资开发有限公司	2,463.90	1,897,203.00	770.00	宁(1)国用(2015)第 0528 号	出让	双凫镇双凫村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
71	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,017.90	774,622.00	761.00	宁(1)国用(2015)第 0527 号	出让	双凫镇回龙山村(麦田乡利民村)	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
72	宁乡县城市建设投资开发有限公司	2,074.60	2,414,834.00	1,164.00	宁(1)国用(2015)第 0532 号	出让	资福乡万宝山村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
73	宁乡县城市建设投资开发有限公司	4,134.20	5,461,278.00	1,321.00	宁(1)国用(2015)第 0535 号	出让	黄材镇黄金村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
74	宁乡县城市建设投资开发有限公司	2,245.80	1,419,346.00	632.00	宁(1)国用(2015)第 0534 号	出让	喻家坳乡喻家村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
75	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,441.40	900,875.00	625.00	宁(1)国用(2015)第 0361 号	出让	喻家坳乡文明路 20 号	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
76	宁乡县城市建设投资开发有限公司	693.60	1,416,331.00	2,042.00	宁(1)国用(2015)第 0558 号	出让	白马北路西一街 68 号	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
77	宁乡县城市建设投资开发有限公司	9,774.50	11,504,587.00	1,177.00	宁(1)国用(2015)第 0559 号	出让	花明楼镇	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
78	宁乡县城市建设投资开发有限公司	3,244.20	2,069,800.00	638.00	宁(1)国用(2015)第 0560 号	出让	巷子口镇巷市村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
79	宁乡县城市建设投资开发有限公司	48,449.50	38,904,949.00	803.00	宁(1)国用(2015)第 0561 号	出让	双凫铺镇双凫铺村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
80	宁乡县城市建设投资开发有限公司	35,770.20	23,608,332.00	660.00	宁(1)国用(2015)第 0562 号	出让	老粮仓镇	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
81	宁乡县城市建设投	79,181.00	54,001,442.00	682.00	宁(1)国用(2015)	出让	花明楼镇花明	商住用地	宁国资发	是	是

	资开发有限公司				第 564 号		村		【2016】178 号		
82	宁乡县城市建设投资开发有限公司	37,353.80	29,995,101.00	803.00	宁(1)国用(2015)第 565 号	出让	流沙河镇流沙河社区	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
83	宁乡县城市建设投资开发有限公司	48,930.50	32,294,130.00	660.00	宁(1)国用(2015)第 566 号	出让	大屯营镇新兴村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
84	宁乡县城市建设投资开发有限公司	13,310.00	8,491,780.00	638.00	宁(1)国用(2015)第 567 号	出让	巷子口镇乡	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
85	宁乡县城市建设投资开发有限公司	160.40	119,177.00	743.00	宁(1)国用(2015)第 0378 号	出让	流沙河集镇	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
86	宁乡县城市建设投资开发有限公司	39,561.20	85,333,508.00	2,157.00	宁(1)国用(2016)第 290 号	出让	城郊社区	综合用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
87	宁乡县城市建设投资开发有限公司	34,009.61	126,923,864.52	3,732.00	宁(1)国用(2010)第 257 号	出让	白马桥乡仁福村	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
88	宁乡县城市建设投资开发有限公司	7,060.48	25,622,482.02	3,629.00	宁(1)国用(2013)第 426 号	出让	宁乡县白马桥乡仁福村	综合用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
89	宁乡县城市建设投资开发有限公司	68,880.00	212,288,160.00	3,082.00	宁(1)国用(2013)第 504 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
90	宁乡县城市建设投资开发有限公司	44,982.50	170,258,763.00	3,785.00	宁(1)国用(2013)第 687 号	出让	宁乡县白马桥乡仁福村	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
91	宁乡县城市建设投资开发有限公司	72,603.10	110,201,075.20	1,517.86	宁(1)国用(2015)第 563 号	出让	宁乡县二环路以北	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
92	宁乡县城市建设投资开发有限公司	67,487.89	210,359,753.00	3,117.00	宁(1)国用(2013)第 726 号	出让	金洲大道以南	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
93	宁乡县城市建设投资开发有限公司	58,566.90	201,001,601.00	3,432.00	宁(1)国用(2013)第 727 号	出让	二环南路以南，琴海路以	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是

							西				
94	宁乡县城市建设投资开发有限公司	67,495.47	210,383,380.00	3,117.00	宁(1)国用(2013)第 728 号	出让	金洲大道以南	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
95	宁乡县城市建设投资开发有限公司	45,832.17	141,529,741.00	3,088.00	宁(1)国用(2013)第 729 号	出让	金洲大道以南	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
96	宁乡县城市建设投资开发有限公司	66,673.00	206,419,608.00	3,096.00	宁(1)国用(2014)第 192 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2017】75 号	是	否
97	宁乡县城市建设投资开发有限公司	66,903.40	212,552,102.00	3,177.00	宁(1)国用(2014)第 193 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2017】75 号	是	否
98	宁乡县城市建设投资开发有限公司	57,429.90	174,988,905.00	3,047.00	湘(2017)不动产权第 0017670 号	出让	宁乡县历经铺街道群星村	商业、住宅	宁国资发【2017】75 号	是	是
99	宁乡县城市建设投资开发有限公司	38,102.60	130,082,276.00	3,414.00	湘 2016 宁乡县不动产权第 0001994 号	出让	宁乡县历经铺街道群星村金洲大道	城镇住宅用地、其它商服用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
100	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,700.06	5,776,804.28	3,398.00	湘 2016 宁乡县不动产权第 0001995 号	出让	宁乡县玉潭街道新城社区	城镇住宅用地、其它商服用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
101	宁乡县城市建设投资开发有限公司	13,525.00	33,352,650.00	2,466.00	湘 2016 宁乡县不动产权第 0001997 号	出让	宁乡县玉潭街道楚沟社区	城镇住宅用地、其它商服用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
102	宁乡县城市建设投资开发有限公司	11,650.30	59,439,800.00	5,102.00	湘(2016)宁乡县不动产权第 0001996 号	出让	宁乡县玉潭街道新城社区	其他商服用地、城	宁国资发【2017】240 号	是	否

					号			镇住宅用地			
103	宁乡县城市建设投资开发有限公司	32,826.80	173,424,000.00	5,283.00	宁(1)国用(2009)第 010 号	出让	宁乡县城郊乡罗官村	综合用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
104	宁乡县城市建设投资开发有限公司	6,848.00	34,787,800.00	5,079.99	宁(1)国用(2005)第 091 号	出让	城郊乡东沩村	商住（办公）	宁国资发【2017】240 号	是	否
105	宁乡县城市建设投资开发有限公司	68,663.20	350,937,600.00	5,111.00	宁(1)国用(2013)第 686 号	出让	宁乡县白马桥乡仁福村	商住用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
106	宁乡县城市建设投资开发有限公司	41,046.05	205,148,200.00	4,998.00	宁(1)国用(2012)第 362 号	出让	宁乡县白马桥乡仁福村	商住用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
107	宁乡县城市建设投资开发有限公司	4,069.49	21,222,343.70	5,214.99	宁(1)国用(2016)第 092 号	出让	宁乡县白马桥乡正农社区	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
108	宁乡县城市建设投资开发有限公司	11,650.30	19,331,201.00	1,659.29	湘（2016）宁乡县不动产权第 0001996 号	出让	宁乡县玉潭街道新城社区	其他商业用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
109	宁乡县城市建设投资开发有限公司	33,646.94	168,773,100.00	5,016.00	宁(1)国用(2013)第 730 号	出让	二环南路以南，琴海路以东	商住用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
110	宁乡县城市建设投资开发有限公司	27,860.11	57,921,117.41	2,079.00	宁(1)预国用(2009)第 0284 号	出让	宁乡县玉潭镇南苑社区历经铺乡新宝村	商住用地	宁国资发【2017】240 号	是	是
111	宁乡县城市建设投资开发有限公司	10,068.30	49,364,900.00	4,903.00	宁(1)国用(2015)第 0271 号	出让	宁乡县城郊乡合安村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
112	宁乡县城市建设投资开发有限公司	32,950.70	160,667,600.00	4,876.00	宁(1)国用(2015)第 0272 号	出让	城郊乡合安村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否

113	宁乡县城市建设投资开发有限公司	20,000.00	105,220,000.00	5,261.00	宁(1)国用(2015)第 072 号	出让	宁乡县城郊乡合安村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
114	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,790.53	9,568,600.00	5,344.00	宁(1)国用(2014)第 522 号	出让	宁乡县创业大道以东	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
115	宁乡县城市建设投资开发有限公司	67,495.47	371,630,100.00	5,506.00	宁(1)国用(2014)第 521 号	出让	宁乡县创业大道以东	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
116	宁乡县城市建设投资开发有限公司	38,056.30	201,127,500.00	5,285.00	宁(1)国用(2014)第 191 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
117	宁乡县城市建设投资开发有限公司	67,857.00	371,788,500.00	5,479.00	宁(1)国用(2013)第 046 号	出让	宁乡县玉潭镇南苑社区、历经铺乡新宝塔村	商住用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
118	宁乡县城市建设投资开发有限公司	7,898.76	43,277,348.95	5,479.00	宁(1)国用(2013)第 503 号	出让	宁乡县玉潭镇南苑社区、历经铺乡新宝塔村	商住用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
119	宁乡县城市建设投资开发有限公司	7,240.32	38,895,032.30	5,372.01	宁(1)国用(2013)第 045 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商住用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
120	宁乡县城市建设投资开发有限公司	38,390.70	199,132,600.00	5,187.00	宁(1)国用(2014)第 520 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
121	宁乡县城市建设投资开发有限公司	74,000.00	151,996,000.00	2,054.00	宁(1)国用(2015)第 588 号	出让	宁乡县城郊乡石泉村	公共设施用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
122	宁乡县城市建设投资开发有限公司	53,435.70	165,543,800.00	3,098.00	宁(1)国用(2015)第 0256 号	出让	宁乡县金洲镇龙桥村、坪石村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否

123	宁乡县城市建设投资开发有限公司	8,245.00	7,486,500.00	908.00	宁(1)国用(2014)第 189 号	出让	宁乡县洩山乡洩山村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
124	宁乡县城市建设投资开发有限公司	33,750.00	31,252,500.00	926.00	宁(1)国用(2014)第 190 号	出让	宁乡县洩山乡洩山村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
125	宁乡县城市建设投资开发有限公司	11,752.00	10,776,600.00	917.00	宁(1)国用(2014)第 194 号	出让	宁乡县洩山乡洩山村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
126	宁乡县城市建设投资开发有限公司	16,491.40	15,436,000.00	936.00	宁(1)国用(2014)第 195 号	出让	宁乡县花明楼镇花明楼村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
127	宁乡市城市建设投资集团有限公司	31,274.75	73,219,985.00	2,341.19	湘(2020)宁乡市不动产权第 0006123 号	出让	宁乡市花明楼镇炭子冲村	其他商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
128	宁乡市城市建设投资集团有限公司	22,356.19	132,622,130.00	5,932.23	湘(2020)宁乡市不动产权第 0007299 号	出让	宁乡市白马桥街道白马社区白龙路旁	其他商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
129	宁乡市城市建设投资集团有限公司	38,595.14	240,938,180.00	6,242.71	湘(2020)宁乡市不动产权第 0007256 号	出让	宁乡市玉潭街道茆田社区	其他商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
130	宁乡县城市建设投资集团有限公司	7,666.11	10,050,270.21	1,311.00	宁(1)国用(2013)第 684 号	出让	城郊乡向前路以南面	综合用地	宁国资发【2008】93 号	是	是
131	湖南同兴产业投资有限公司	42,500.02	74,980,474.94	1,764.25	湘(2019)宁乡市不动产权第 0022841 号	国有建设用地	宁乡市灰汤镇宁南村	城镇住宅用地	出让合同	是	是
132	湖南同兴产业投资有限公司	60,914.22	107,467,646.98	1,764.25	湘(2019)宁乡市不动产权第 0004745 号	国有建设用地	宁乡市灰汤镇宁南村	城镇住宅用地	出让合同	是	是

133	湖南同兴产业投资有限公司	51,516.76	90,888,219.16	1,764.25	湘（2019）宁乡市不动产权第 0004746 号	国有建设用地	宁乡市灰汤镇宁南村	城镇住宅用地	出让合同	是	是
134	湖南同兴产业投资有限公司	49,470.19	87,277,566.96	1,764.25	湘（2019）宁乡市不动产权第 0004747 号	国有建设用地	宁乡市灰汤镇宁南村	城镇住宅用地	出让合同	是	是
135	湖南同兴产业投资有限公司	63,081.69	111,291,596.47	1,764.25	湘（2019）宁乡市不动产权第 0004977 号	国有建设用地	宁乡市灰汤镇宁南村	城镇住宅用地	出让合同	是	是
136	湖南同兴产业投资有限公司	32,506.65	57,349,715.50	1,764.25	湘（2019）宁乡市不动产权第 0003654 号	国有建设用地	宁乡市玉潭街道塘湾社区、楚沕社区	城镇住宅用地	出让合同	是	是
137	宁乡圆方医疗投资有限公司	18,979.75	12,389,980.80	652.80	湘(2020)宁乡不动产权第 0027164 号	国有建设用地	宁乡市巷子口镇巷子口社区	医疗卫生用地	出让合同	是	是
138	长沙市新煤城投资有限公司	5,067.19	11,968,390.00	2,361.94	湘（2020）宁乡市不动产权第 0023606 号	出让	宁乡市煤炭坝镇煤炭坝社区	其它商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
139	长沙市新煤城投资有限公司	3,231.10	7,647,176.00	2,366.74	湘（2020）宁乡市不动产权第 0023604 号	出让	宁乡市煤炭坝镇富家村	其它商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
140	长沙市新煤城投资有限公司	5,451.00	13,566,073.00	2,488.73	湘（2020）宁乡市不动产权第 0023605 号	出让	宁乡市煤炭坝镇贺家湾村	其它商服用地	出让合同	是	是
141	长沙市新煤城投资	13,772.17	32,458,639.00	2,356.83	湘（2020）宁乡市	出让	宁乡市煤炭坝	其它商服	出让合同	是	是

	有限公司				不动产权第 0028330 号		镇东山村	用地/城镇住宅用地			
142	长沙市新煤城投资有限公司	41,590.70	93,769,837.70	2,254.59	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028319 号	出让	宁乡市煤炭坝镇贺家湾村	其它商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
143	长沙市新煤城投资有限公司	26,658.60	60,000,000.00	2,250.68	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028320 号	出让	宁乡市煤炭坝镇贺家湾村	其它商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
144	长沙市新煤城投资有限公司	22,762.20	53,627,152.00	2,355.97	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028315 号	出让	宁乡市煤炭坝镇富家村	商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
145	长沙市新煤城投资有限公司	12,562.51	31,203,319.00	2,483.84	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028768 号	出让	宁乡市煤炭坝镇砖塘村	其它商服用地	出让合同	是	是
146	长沙市新煤城投资有限公司	38,739.55	91,091,008.00	2,351.37	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028323 号	出让	宁乡市煤炭坝镇贺石桥村	其它商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
147	长沙市新煤城投资有限公司	34,224.42	92,866,808.00	2,713.47	湘（2021）宁乡市不动产权第 0003296 号	出让	宁乡市煤炭坝镇贺家湾村	其他商服用地/公共设施用地	出让合同	是	是
148	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	3,126.60	1,094,310.00	350.00	宁(1)国用(2013)第 279 号	出让	双凫铺镇双凫村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
149	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	12,030.00	3,127,800.00	260.00	宁(1)国用(2013)第 286 号	出让	宁乡县道林镇成德村、南塘村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否

150	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	4,238.00	1,101,880.00	260.00	宁(1)国用(2013)第 281 号	出让	宁乡县巷子口镇直田乡双狮村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
151	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	4,026.61	1,449,580.00	360.00	宁(1)国用(2013)第 282 号	出让	宁乡县巷子口镇巷市村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
152	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	2,498.00	849,320.00	340.00	宁(1)国用(2013)第 287 号	出让	宁乡县双江口镇长兴村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
153	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	2,126.00	744,100.00	350.00	宁(1)国用(2013)第 288 号	出让	宁乡县双江口镇双江口村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
154	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	424.00	169,600.00	400.00	宁(1)国用(2013)第 289 号	出让	宁乡县青山桥镇青山村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
155	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	5,453.00	1,526,840.00	280.00	宁(1)国用(2013)第 290 号	出让	宁乡县青山桥镇青山桥乡青山村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
156	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	9,797.00	2,155,340.00	220.00	宁(1)国用(2013)第 283 号	出让	宁乡县朱良桥乡罗巷村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
157	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	10,639.80	2,340,756.00	220.00	宁(1)国用(2013)第 284 号	出让	宁乡县巷枫木桥乡牛角村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
158	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	2,947.50	766,350.00	260.00	宁(1)国用(2013)第 285 号	出让	宁乡县青山桥镇花园乡花园村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
159	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	3,638.00	1,018,640.00	280.00	宁(1)国用(2013)第 291 号	出让	宁乡县巷子口镇原官山乡新开村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
160	开元发展(宁乡)投	413.68	165,472.00	400.00	宁(1)国用(2013)	出让	宁乡县青山桥	机关团体	宁政发【2008】	是	否

	资有限责任公司				第 292 号		镇青山桥乡青山村	用地	17 号		
161	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	526.00	236,700.00	450.00	宁(1)国用(2013)第 293 号	出让	宁乡县老粮仓镇老粮村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
162	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	736.60	331,470.00	450.00	宁(1)国用(2013)第 294 号	出让	宁乡县双凫铺镇双凫铺村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
163	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	520.00	182,000.00	350.00	宁(1)国用(2013)第 295 号	出让	宁乡县双江口镇新建村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
164	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	781.00	273,350.00	350.00	宁(1)国用(2013)第 296 号	出让	宁乡县花明楼镇花明村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
165	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	224.78	112,390.00	500.00	宁(1)国用(2013)第 297 号	出让	宁乡县流沙河镇甘溪西路	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
166	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	8,185.90	1,800,898.00	220.00	宁(1)国用(2013)第 298 号	出让	宁乡县双凫铺镇五龙村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
167	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	133.70	66,850.00	500.00	宁(1)国用(2013)第 307 号	出让	宁乡县金洲镇全民村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
168	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	829.39	331,756.00	400.00	宁(1)国用(2013)第 299 号	出让	宁乡县巷子口镇巷市村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
169	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	740.00	222,000.00	300.00	宁(1)国用(2013)第 265 号	出让	宁乡县喻家坳乡喻家坳村甘塘组	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
170	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	826.67	330,668.00	400.00	宁(1)国用(2013)第 266 号	出让	菁华铺乡菁华铺村界牌岭组	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
171	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	342.50	119,875.00	350.00	宁(1)国用(2013)第 267 号	出让	沙田乡五星堆村白石组	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否

172	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	677.50	189,700.00	280.00	宁(1)国用(2013)第 268 号	出让	煤炭坝镇南竹村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
173	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	4,883.00	1,562,560.00	320.00	宁(1)国用(2013)第 271 号	出让	花明楼镇花明楼村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
174	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	7,792.70	2,727,445.00	350.00	宁(1)国用(2013)第 269 号	出让	流沙河镇流沙河村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
175	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	8,349.00	2,337,720.00	280.00	宁(1)国用(2013)第 272 号	出让	喻家坳乡原涌泉村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
176	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	3,413.10	887,406.00	260.00	宁(1)国用(2013)第 270 号	出让	浏山乡千斤村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
177	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	3,892.00	1,089,760.00	280.00	宁(1)国用(2013)第 277 号	出让	道林镇辛田湾村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
178	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	13,976.00	4,192,800.00	300.00	宁(1)国用(2013)第 278 号	出让	大成桥镇青泉村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
179	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	5,846.00	1,636,880.00	280.00	宁(1)国用(2013)第 276 号	出让	大屯营乡梅湖村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
180	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	722.00	231,040.00	320.00	宁(1)国用(2013)第 275 号	出让	大屯营乡同荣村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
181	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	3,880.00	1,164,000.00	300.00	宁(1)国用(2013)第 274 号	出让	大屯营乡石家湾村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
182	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	2,712.00	949,200.00	350.00	宁(1)国用(2013)第 273 号	出让	双凫铺镇合轩村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
183	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	5,813.00	1,861,160.00	320.17	宁(1)国用(2013)第 280 号	出让	双凫铺镇双凫村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
184	开元发展(宁乡)投	4,675.40	4,993,300.00	1,067.99	宁(1)国用(2013)	出让	历经铺乡湾塘	机关团体	宁国资发	是	否

	资有限责任公司				第 311 号		村	用地	【2009】34 号		
185	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	299.44	231,168.00	772.00	宁(1)国用(2013)第 405 号	出让	宁乡县资福乡月形村	住宅用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
186	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	344.60	266,031.00	772.00	宁(1)国用(2013)第 406 号	出让	宁乡县朱良桥乡罗巷村	住宅用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
187	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	8,045.00	6,210,740.00	772.00	宁(1)国用(2013)第 407 号	出让	宁乡县南田坪乡南田坪村	住宅用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
188	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	3,479.30	2,686,020.00	772.00	宁(1)国用(2013)第 408 号	出让	宁乡县喻家坳乡喻家坳村	住宅用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
189	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	5,015.30	3,871,812.00	772.00	宁(1)国用(2013)第 409 号	出让	宁乡县回龙铺镇洋湖村	住宅用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
190	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	18,369.40	14,181,177.00	772.00	宁(1)国用(2013)第 411 号	出让	宁乡县菁华铺乡菁华村	住宅用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
191	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	7,005.00	5,408,323.00	772.07	宁(1)国用(2013)第 413 号	出让	宁乡县老粮仓镇石粮村	住宅用地	宁国资发【2009】34 号	是	否
192	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	71,347.00	108,875,500.00	1,526.00	宁(1)国用(2013)第 420 号	出让	宁乡县玉潭镇二环西路	综合用地	宁国资发【2013】58 号	是	否
193	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	68.10	104,200.00	1,530.10	宁(1)国用(2013)第 300 号	出让	玉潭镇振兴南路 37-31 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
194	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	840.20	1,280,500.00	1,524.04	宁(1)国用(2013)第 301 号	出让	玉潭镇梅花路	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
195	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	29.90	45,400.00	1,518.39	宁(1)国用(2013)第 302 号	出让	玉潭镇玉潭中路	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
196	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	177.80	351,300.00	1,975.82	宁(1)国用(2013)第 303 号	出让	玉潭镇梅花路 34 号	商业用地	宁国资发【2012】68 号	是	是

197	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	41.30	56,100.00	1,358.35	宁(1)国用(2013)第 304 号	出让	玉潭镇童家巷 79 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
198	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	133.30	181,000.00	1,357.84	宁(1)国用(2013)第 305 号	出让	玉潭镇童家巷 48 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
199	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	345.10	468,600.00	1,357.87	宁(1)国用(2013)第 308 号	出让	玉潭镇青年路 14 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
200	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	490.90	666,600.00	1,357.91	宁(1)国用(2013)第 309 号	出让	玉潭镇青年路 49 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
201	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	224.60	305,000.00	1,357.97	宁(1)国用(2013)第 310 号	出让	玉潭镇日新巷 40 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
202	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	554.60	753,100.00	1,357.92	宁(1)国用(2013)第 312 号	出让	玉潭镇火宫巷集资楼	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
203	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	497.10	675,100.00	1,358.08	宁(1)国用(2013)第 313 号	出让	玉潭镇火宫巷集资楼	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
204	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	316.30	429,500.00	1,357.89	宁(1)国用(2013)第 314 号	出让	玉潭镇玉潭中路	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
205	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	672.50	913,300.00	1,358.07	宁(1)国用(2013)第 315 号	出让	玉潭镇玉潭中路 47 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
206	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	616.00	836,500.00	1,357.95	宁(1)国用(2013)第 316 号	出让	玉潭镇日新巷 49 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
207	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	125.50	170,400.00	1,357.77	宁(1)国用(2013)第 317 号	出让	玉潭镇南司湾	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
208	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	127.50	173,900.00	1,363.92	宁(1)国用(2013)第 318 号	出让	玉潭镇龙溪东路	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
209	开元发展(宁乡)投	193.90	263,300.00	1,357.92	宁(1)国用(2013)	出让	玉潭镇龙溪东	住宅用地	宁国资发	是	是

	资有限责任公司				第 319 号		路 10-7 号		【2012】68 号		
210	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	87.60	120,800.00	1,379.00	宁(1)国用(2013)第 320 号	出让	玉潭镇香山巷 45 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
211	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	230.80	316,900.00	1,373.05	宁(1)国用(2013)第 334 号	出让	玉潭镇香山巷 20-23 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
212	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	426.90	579,700.00	1,357.93	宁(1)国用(2013)第 333 号	出让	玉潭镇牌楼巷	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
213	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	107.60	137,200.00	1,275.09	宁(1)国用(2013)第 335 号	出让	玉潭镇人民北路 19-3 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
214	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	452.30	621,000.00	1,372.98	宁(1)国用(2013)第 339 号	出让	玉潭镇香山巷 16-19 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
215	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	256.80	348,700.00	1,357.87	宁(1)国用(2013)第 340 号	出让	玉潭镇朝阳巷 56-9 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
216	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	89.10	121,000.00	1,358.02	宁(1)国用(2013)第 343 号	出让	玉潭镇朝阳巷 22 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
217	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	181.00	248,500.00	1,372.93	宁(1)国用(2013)第 344 号	出让	玉潭镇香山巷 35 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
218	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	297.80	408,900.00	1,373.07	宁(1)国用(2013)第 345 号	出让	玉潭镇人民路居委会香山巷 6-10 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
219	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	195.30	265,200.00	1,357.91	宁(1)国用(2013)第 346 号	出让	玉潭镇朝阳巷 56-2 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
220	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	94.20	120,100.00	1,274.95	宁(1)国用(2013)第 347 号	出让	玉潭镇人民北路 37-6 号	机关团体用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
221	开元发展(宁乡)投	57.70	73,600.00	1,275.56	宁(1)国用(2013)	出让	玉潭镇人民北	住宅用地	宁国资发	是	是

	资有限责任公司				第 341 号		路 37-5 号		【2012】68 号		
222	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	81.80	112,300.00	1,372.86	宁(1)国用(2013)第 342 号	出让	玉潭镇香山巷	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
223	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	167.70	230,300.00	1,373.29	宁(1)国用(2013)第 348 号	出让	玉潭镇玉金山居委会香山巷 111 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
224	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	33.30	45,200.00	1,357.36	宁(1)国用(2013)第 321 号	出让	玉潭镇玉潭中路 35-159 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
225	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	75.90	104,200.00	1,372.86	宁(1)国用(2013)第 336 号	出让	玉潭镇香山巷	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
226	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	163.20	221,600.00	1,357.84	宁(1)国用(2013)第 323 号	出让	玉潭镇射圃巷 2 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
227	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	184.20	252,900.00	1,372.96	宁(1)国用(2013)第 324 号	出让	玉潭镇玉金山居委会四井巷 4 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
228	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	227.40	312,200.00	1,372.91	宁(1)国用(2013)第 325 号	出让	玉潭镇玉金山居委会 1-7 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
229	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	305.90	415,400.00	1,357.96	宁(1)国用(2013)第 326 号	出让	玉潭镇花明路 44 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
230	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	41.70	56,600.00	1,357.31	宁(1)国用(2013)第 330 号	出让	玉潭镇梅花路 65 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
231	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	542.70	737,000.00	1,358.02	宁(1)国用(2013)第 331 号	出让	玉潭镇梅花路 95 号	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
232	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	7,200.00	9,547,194.78	1,326.00	宁(1)国用(2013)第 337 号	出让	玉潭镇新城社区	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	是

233	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	192.00	136,896.00	713.00	宁(1)国用(2013)第 402 号	出让	宁乡县东湖塘镇南竹山村北家湾村	住宅用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
234	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	107.20	80,186.00	748.00	宁(1)国用(2013)第 403 号	出让	宁乡县玉潭镇新山村八一西路 17 号	住宅用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
235	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	1,346.00	1,039,112.00	772.00	宁(1)国用(2013)第 404 号	出让	宁乡县朱良桥乡罗巷村	住宅用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
236	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	15,163.00	20,106,138.00	1,326.00	宁(1)国用(2013)第 410 号	出让	宁乡县玉潭镇汪家冲村	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
237	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	32,230.00	67,199,550.00	2,085.00	宁(1)国用(2013)第 415 号	出让	宁乡县玉潭镇汪家冲黄泥湾岭村	综合用地	宁国资发【2013】58 号	是	是
238	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	13,293.60	8,000,000.00	601.79	宁(1)国用(2013)第 416 号	出让	宁乡县坝塘镇坝塘村	综合用地	宁国资发【2013】58 号	是	否
239	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	22,712.00	26,732,024.00	1,177.00	宁(1)国用(2013)第 417 号	出让	宁乡县玉潭镇二环路行政中心	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
240	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	33,809.00	68,801,300.00	2,035.00	宁(1)国用(2013)第 418 号	出让	宁乡县玉潭镇二环西路	综合用地	宁国资发【2013】58 号	是	是
241	宁乡市城市建设投资开发有限公司	4,411.00	1,323,300.00	300.00	宁(1)国用(2007)第 153 号	出让	道林镇人民政府	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
242	宁乡市城市建设投资开发有限公司	1,265.00	442,750.00	350.00	宁(1)国用(2007)第 165 号	出让	流沙河镇流沙河区老农技站	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
243	开元发展(宁乡)投	85,845.00	230,408,000.00	2,684.00	宁(1)国用(2007)	出让	玉潭镇汪家冲	商业用地	宁国资发	是	是

	资有限责任公司				第 175 号		村、黄庄岭村		【2012】68 号		
244	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	144.30	196,000.00	1,358.28	宁(1)国用(2007)第 513 号	出让	宁乡县房屋产权管理局 28	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
245	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	85.00	115,400.00	1,357.65	宁(1)国用(2007)第 518 号	出让	宁乡县房屋产权管理局 26	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
246	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	80.40	109,200.00	1,358.21	宁(1)国用(2007)第 524 号	出让	宁乡县房屋产权管理局 27	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
247	宁乡县城市建设投资开发有限公司	33,500.50	44,421,638.70	1,326.00	宁(1)国用(2013)第 202 号	出让	玉潭镇新城社区	综合用地	宁国资发【2013】37 号	是	是
248	宁乡县城市建设投资开发有限公司	64,800.00	85,924,753.00	1,326.00	宁(1)国用(2013)第 206 号	出让	玉潭镇新城社区	综合用地	宁国资发【2013】37 号	是	是
249	宁乡县城市建设投资集团有限公司	15,455.30	22,193,805.48	1,436.00	宁(1)国用(2015)第 0382 号	出让	玉潭镇通益社区	住宅用地	宁国资发【2008】93 号	是	是
250	宁乡县城市建设投资开发有限公司	26,698.70	35,402,456.84	1,326.00	宁(1)国用(2013)第 332 号	出让	玉潭镇新城社区	综合用地	宁国资发【2013】37 号	是	是
251	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	4,611.50	7,264,103.15	1,575.21	宁(1)国用(2015)第 266 号	出让	城郊合安村	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	是

上述土地资产通过政府注入或“招拍挂”购入，通过“招拍挂”购入的土地全部缴纳了土地出让金等相关税费；部分通过政府注入的土地资产系县域内其他企事业单位撤销或关闭后的国有土地资产归集收回后注入，在注入之前均已缴纳土地出让金等相关税费，部分注入土地未缴出让金。

发行人名下的土地资产已办理国有土地使用权证，权属所有人为发行人，土地使用权类型为出让，发行人对以上国有土地使用权拥有完整的支配权，未来计划通过自主开发、合作开发、转让等方式实现收益。

截至 2020 年末主要开发成本明细

单位：万元

项目名称	项目类型	预计总投资额	已投资额	开工时间	预计竣工时间	委托方	2018-2020 年收入确认金额	截至 2020 年末已回款金额
东城片区土地整理开发项目	土地代开发	168,506.62	145,961.63	2015.01	2022.11	宁乡市土地储备中心	4,346.00	4,346.00
玉潭新城周边土地开发项目	土地代开发	105,276.84	43,726.72	2016.05	2023.07	宁乡市土地储备中心	6,992.00	6,992.00
滨江棚户区土地开发项目	土地代开发	434,596.18	374,170.87	2015.09	2022.07	宁乡市土地储备中心	93,516.87	29,711.86
煤炭坝镇门业园区土地开发项目	土地代开发	38,000.00	30,979.68	2014.01	2021.01	宁乡市土地储备中心	5,900.00	5,900.00
新城区一期开发用地	土地代开发	380,415.60	330,019.82	2006.12	2022.02	宁乡市土地储备中心	33,910.80	13,319.00
白马大道周边土地开发	土地代开发	201,971.86	157,988.12	2015.09	2022.07	宁乡市土地储备中心	16,569.57	16,569.57
下南苑棚户区改造项目土地开发	土地代开发	50,049.23	46,817.40	2014.08	2021.08	宁乡市土地储备中心		
滨江大道周边土地开发	土地代开发	82,420.09	33,049.93	2015.07	2023.07	宁乡市土地储备中心		
浏江大道周边土地开发	土地代开发	48,792.08	33,761.88	2014.01	2023.05	宁乡市土地储备中心		
东浏新城土地开发	土地代开发	26,477.08	22,691.60	2015.01	2021.01	宁乡市土地储备中心		
仁福片区城中村改造及安置房建设土地开发	土地代开发	28,376.24	24,618.65	2008.01	2021.03	宁乡市土地储备中心		
溜子洲周边土地开发	土地代开发	91,686.38	23,670.21	2011.02	2023.09	宁乡市土地储备中心		
爱琴湾路周边土地开发	土地代开发	53,935.80	20,633.84	2009.05	2022.05	宁乡市土地储备中心		
县浏江流域周边土地开发项目	土地代开发	21,792.95	15,814.48	2016.07	2021.07	宁乡市土地储备中心		
康宁路周边土地开发	土地代开发	20,099.10	17,345.73	2009.02	2021.04	宁乡市土地储备中心		
县城城区道路绿化周边土地开发	土地代开发	15,297.98	13,858.33	2013.07	2021.05	宁乡市土地储备中心		
沿江路、龙江路周边土地开发	土地代开发	52,373.65	40,780.45	2010.09	2022.02	宁乡市土地储备中心		

工业遗址公园周边土地开发	土地代 开发	62,300.00	55,091.96	2015.12	2021.08	宁乡市土地 储备中心		
金洲镇新农村开 发建设项目土地 开发	土地代 开发	13,331.42	8,738.15	2014.03	2021.12	宁乡市土地 储备中心		
沩山密印项目土 地开发	土地代 开发	12,687.35	6,007.57	2011.01	2022.01	宁乡市土地 储备中心		
夏铎铺道路周边 土地开发	土地代 开发	13,241.26	6,222.96	2012.01	2021.12	宁乡市土地 储备中心		
关山金湖嘉园项 目土地开发	土地代 开发	3,675.89	3,599.32	2012.02	2020.12	宁乡市土地 储备中心		
兆山路周边土地 开发	土地代 开发	21,869.38	4,588.76	2009.03	2022.09	宁乡市土地 储备中心		
夏铎铺超大农业 及物流配送中心 土地开发	土地代 开发	5,969.38	941.48	2012.01	2021.11	宁乡市土地 储备中心		
商业街房屋开发 周边土地开发	土地代 开发	11,038.90	5,117.54	2014.08	2021.12	宁乡市土地 储备中心		
脏裸地块开发	土地代 开发	2795.1	816.71	2014.02	2021.12	宁乡市土地 储备中心		
黄祖沩周边土地 开发	土地代 开发	7,000.00	2,322.27	2015.06	2021.09	宁乡市土地 储备中心		
肖家安置区土地 开发	土地代 开发	2,749.12	1,930.87	2015.12	2021.11	宁乡市土地 储备中心		
宁乡县煤炭坝独 立工矿区土地开 发	土地代 开发	38,000.00	35,972.91	2014.06	2021.11	宁乡市土地 储备中心		
八家湾片区棚户 区改造项目	土地代 开发	158,455.13	54,821.91	2017.06	2024.09	宁乡市土地 储备中心		
花明楼周边土地 开发项目	土地代 开发	34,184.83	30,453.54	2017.08	2021.07	宁乡市土地 储备中心		
其他土地开发项 目	土地代 开发	-	34,427.40	-	-	宁乡市土地 储备中心		
石子岭生态环境 治理项目（二期）	基础设 施建设	225,239.91	196,409.60	2016.05	2023.09	宁乡市人民 政府		
宁乡县火车站站 前广场提质改造 工程项目	基础设 施建设	6,586.00	5,225.50	2016.01	2021.12	宁乡市人民 政府		
宁乡十里画廊一 期生态综合治理 工程项目	基础设 施建设	16,901.75	13,696.48	2017.09	2021.11	宁乡市人民 政府		
宁乡县滨江大道	基础设	45,051.00	39,831.11	2017.03	2021.12	宁乡市人民		

建设项目	施建设					政府		
------	-----	--	--	--	--	----	--	--

报告期内，委托方均按照相关协议约定按时进行了结算，回款情况良好。上述代建项目均未全部完工，不存在项目已完工但未结算的情况。

（5）预付账款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司预付账款的账面价值分别为 186,483.59 万元、196,507.53 万元和 354,974.35 万元，占流动资产的比重分别为 4.86%、4.62%和 7.76%。2020 年末较 2019 年末增加 158,466.82 万元，增幅为 80.64%，主要系公司维持土地开发及工程项目的正常开展而增加的资金支出。

截至 2020 年末，预付账款金额前五名的详细情况如下表所示：

截至 2020 年末预付账款金额前五名单位明细表

单位：万元、%

单位名称	余额	占比（%）
宁乡市财政局	102,692.85	28.93
长沙公共资源交易中心	31,891.61	8.98
宁乡市城市房屋征收和补偿事务中心	20,078.02	5.66
长沙玉潭建筑安装有限公司	16,261.81	4.58
湖南万寿建设有限公司	13,371.23	3.77
合计	184,295.52	51.90

2、非流动资产构成分析

公司 2018 年末、2019 年末和 2020 年末非流动资产结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	20,671.93	4.85	49,500.00	10.76	49,400.00	13.36
投资性房地产	20,990.62	4.92	21,067.51	4.58	21,522.02	5.82
固定资产	144,505.39	33.88	128,012.18	27.82	120,943.23	32.71
在建工程	204,190.42	47.87	198,953.78	43.24	142,652.42	38.58
无形资产	15,728.82	3.69	16,063.48	3.49	16,398.15	4.44
长期应收款	13,932.78	3.27	41,249.63	8.96	18,429.78	4.98
长期股权投资	6,482.92	1.52	5,252.51	1.14	392.00	0.11
长期待摊费用	34.78	0.01	28.16	0.01	-	-
合计	426,537.67	100.00	460,127.26	100.00	369,737.60	100.00

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司非流动资产分别为 369,737.60 万元、460,127.26 万元和 426,537.67 万元，占公司总资产的比重分别为 8.78%、9.76% 和 8.53%。2019 年末较 2018 年末增加 90,389.66 万元，增幅为 24.45%。2020 年末较 2019 年末减少 33,589.59 万元，降幅为 7.30%。公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、固定资产、在建工程和长期应收款等。

（1）可供出售金融资产

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司可供出售金融资产分别为 49,400.00 万元、49,500.00 万元和 20,671.93 万元，占非流动资产的比重分别为 13.36%、10.76%和 4.85%。2020 年末较 2019 年末减少 28,828.07 万元，降幅为 58.24%，主要系公司收回了对长沙浏江综合治理合伙企业（有限合伙）的投资，减少对国开精诚（北京）投资基金有限公司的投资所致。

2020 年末可供出售金融资产明细表

单位：万元、%

单位名称	账面价值	占比
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	1,800.00	8.71
国开精诚（北京）投资基金有限公司	11,271.93	54.53
高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	600.00	2.90
长沙市宁信开发建设有限公司	6,000.00	29.02
长沙浏源产业发展有限公司	1,000.00	4.84
合计	20,671.93	100.00

（2）固定资产

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，固定资产账面价值分别为 120,943.23 万元、128,012.18 万元和 144,505.39 万元，占非流动资产的比重分别为 32.71%、27.82%和 33.88%。公司固定资产主要由房屋、建筑物等构成。

2020 年末固定资产情况表

单位：万元、%

类别	账面价值	占比
房屋及建筑物	123,688.01	85.59
机器设备	20,062.68	13.88
运输工具	207.97	0.14
电子及办公设备	546.73	0.38

类别	账面价值	占比
合计	144,505.39	100.00

（3）在建工程

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，在建工程账面价值分别为 142,652.42 万元、198,953.78 万元和 204,190.42 万元，占非流动资产的比重分别为 38.58%、43.24%和 47.87%。在建工程主要系发行人受托代建城市公共基础设施项目及自建项目。

2020年末在建工程情况表

单位：万元、%

类别	账面价值	占比
一江两岸三洲道路设施	51,230.56	25.09
向前路、站前路	63,873.97	31.28
阳光养老院	39,403.27	19.30
廻龙山风景区建设项目	27,564.79	13.50
宁乡市公共智慧停车场建设项目	21,970.00	10.76
枫木桥监视监管中心	20.16	0.01
市民之家物业管理	15.68	0.01
宁乡市廻龙山景区麦田风情小镇建设项目	88.10	0.04
宁乡市廻龙山景区提质改造工程建设项目	23.90	0.01
合计	204,190.42	100.00

（4）长期应收款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，长期应收款账面价值分别为 18,429.78 万元、41,249.63 万元和 13,932.78 万元，占非流动资产的比重分别为 4.98%、8.96%和 3.27%。报告期内，长期应收款波动较大，主要系转贷款波动幅度大所致。

2020年末长期应收款前五大明细表

单位：万元、%

类别	账面价值	占比
宁乡市灰汤镇人民政府	10,699.83	76.80
中航国际租赁有限公司	1,600.00	11.48
中信信托有限责任公司	500.00	3.59
国银金融租赁股份有限公司	480.00	3.45
宁乡市中医院	400.00	2.87
合计	13,679.83	98.19

（三）负债结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	634,388.69	22.67	480,591.90	17.90	477,517.00	19.95
非流动负债	2,164,205.44	77.33	2,203,789.26	82.10	1,916,450.11	80.05
负债合计	2,798,594.13	100.00	2,684,381.16	100.00	2,393,967.11	100.00

2018 年末、2019 年末和 2020 年末的负债总额分别为 2,393,967.12 万元、2,684,381.16 万元和 2,798,594.13 万元。2019 年末较 2018 年末增加 290,414.04 万元，增幅为 12.13%；2020 年末较 2019 年末增加 114,212.97 万元，增幅为 4.25%，报告期内负债总额有所增加。

1. 流动负债分析

公司 2018 年末、2019 年末和 2020 年末流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	12,700.00	2.64	800.00	0.17
应付账款	53,119.14	8.37	44,374.11	9.23	16,035.45	3.36
预收账款	4,326.56	0.68	5,897.35	1.23	10,888.28	2.28
应付职工薪酬	22.78	0.00	23.37	0.00	118.89	0.02
应交税费	21,899.84	3.45	11,422.64	2.38	5,183.97	1.09
其他应付款	229,309.31	36.15	155,579.48	32.37	101,532.47	21.26
一年内到期的非流动负债	325,711.06	51.34	250,594.95	52.14	342,957.95	71.82
合计	634,388.69	100.00	480,591.90	100.00	477,517.01	100.00

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司流动负债分别为 477,517.01 万元、480,591.90 万元和 634,388.69 万元，占公司负债总额的比重分别为 19.95%、17.90% 和 22.67%，流动负债逐年增加。公司流动负债主要由应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

（1）应付账款

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付账款账面价值分别为 16,035.45

万元、44,374.11万元和53,119.14万元，占流动负债的比重分别为3.36%、9.23%和8.37%。应付账款主要是应付工程款。报告期内，公司应付账款稳步增加，主要系国家宏观政策放宽进而工程建设项目逐步增加所致。2020年末前五大应付账款明细如下：

截至 2020 年末前五大应付账款明细

单位：万元

序号	单位	余额	款项性质
1	宁乡市水务建设投资有限公司	19,504.66	工程款
2	长沙金典建设工程有限公司	16,755.43	工程款
3	湖南省第六工程有限公司	1,804.91	工程款
4	湖南万寿建设有限公司	1,648.39	工程款
5	湖南兴旺建设有限公司宁乡分公司	1,358.10	工程款
	合计	41,071.48	

（2）其他应付款

2018年末、2019年末和2020年末，公司其他应付款账面价值分别为101,532.47万元、155,579.48万元和229,309.31万元，占流动负债的比重分别为21.26%、32.37%和36.15%。其他应付款主要是应付业务往来款以及合作客户缴纳的履约保证金等。报告期内，公司其他应付款增幅较大，主要系公司因业务需要增减往来款项所致。2020年末前五大其应付款明细如下：

截至 2020 年末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元、%

序号	项目	余额	占比	形成原因	期限
1	宁乡市城发投资控股集团有限公司	61,521.97	33.16	往来款	-
2	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	27,885.91	15.03	往来款	5 年
3	长沙市宁信开发建设有限公司	25,200.00	13.58	项目合作	8 年
4	宁乡市文化旅游投资有限公司	23,365.51	12.59	往来款	2 年
5	宁乡市白马桥街道财政所	9,175.67	4.95	往来款	-
	合计	147,149.07	79.31		

公司应付城发集团的款项系股东支持公司业务发展的需要所产生的往来款。公司应付长沙市宁信开发建设有限公司的款项为项目借款，期限为8年。公司应付宁乡市城镇开发建设投资有限公司、宁乡市文化旅游投资有限公司的款项均为往来款，期限分别为5年和2年。公司应付宁乡市白马桥街道财政所的款项，系宁乡

市白马桥街道财政所作为子公司长沙白马新兴建设投资有限公司的原股东支持其业务发展需要所产生的往来款。上述其他应付款项期限结构合理，公司其他应付款不存在集中偿付风险。

（3）一年内到期的非流动负债

2018年末、2019年末和2020年末，公司一年内到期的非流动负债账面价值分别为342,957.95万元、250,594.95万元和325,711.06万元，占流动负债的比重分别为71.82%、52.14%和51.34%。一年内到期的非流动负债主要是将于一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款。2020年末一年内到期的非流动负债情况如下：

2020年末一年内到期的非流动负债情况表

单位：万元

类别	账面价值
一年内到期的长期借款	135,442.00
一年内到期应付债券	143,900.00
一年内到期的长期应付款	46,369.06
合计	325,711.06

2、非流动负债分析

公司 2018 年末、2019 年末和 2020 年末非流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	727,778.38	33.63	1,112,628.00	50.49	1,336,496.00	69.74
应付债券	1,272,686.86	58.81	859,565.43	39.00	442,332.21	23.08
长期应付款	163,740.20	7.57	231,595.84	10.51	137,621.90	7.18
合计	2,164,205.44	100.00	2,203,789.26	100.00	1,916,450.11	100.00

2018年末、2019年末和2020年末，公司非流动负债合计金额分别为1,916,450.11万元、2,203,789.26万元和2,164,205.44万元，占负债总额比重分别为80.05%、82.10%和77.33%，非流动负债占比相对稳定，债务结构较好。公司非流动负债由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）长期借款

2018年末、2019年末和2020年末，公司长期借款余额分别为1,336,496.00万元、1,112,628.00万元和727,778.38万元，占非流动负债的比重分别为69.74%、50.49%和33.63%。2020年末较2019年末减少384,849.62万元，主要系偿还部分银行借款所致。

2020年末长期借款类别明细表

单位：万元、%

类别	账面余额	占比
质押借款	383,793.38	52.73
保证借款	235,985.00	32.43
质押+抵押	38,500.00	5.29
质押+保证	69,500.00	9.55
合计	727,778.38	100.00

（2）应付债券

2018年末、2019年末和2020年末，公司应付债券余额分别为442,332.21万元、859,565.43万元和1,272,686.86万元，占非流动负债的比重分别为23.08%、39.00%和58.81%。报告期内，公司应付债券余额大幅增加，主要系公司新增债券融资所致，详细信息参见“第二节发行人及本期债券的资信情况/三、公司的资信状况”。

（3）长期应付款

2018年末、2019年末和2020年末，公司长期应付款账面价值分别为137,621.90万元、231,595.84万元和163,740.20万元，占非流动负债的比重分别为7.18%、10.51%和7.57%。报告期内，公司长期应付款余额大幅波动，主要系借款及融资租赁款增减变动所致。

2020年末长期应付款前五名明细表

单位：万元、%

类别	账面余额	占比
长沙市棚改投资有限责任公司	58,000.00	39.69
国银金融租赁股份有限公司	40,000.00	27.37
国开发展基金有限公司	18,625.00	12.75
渤海国际信托股份有限公司	17,005.00	11.64
中国农发重点建设基金有限公司	12,500.00	8.55
合计	146,130.00	100.00

（四）现金流量分析

报告期内公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	664,288.04	453,881.17	513,714.39
经营活动现金流出小计	724,503.59	369,592.84	575,355.52
经营活动产生的现金流量净额	-60,215.55	84,288.33	-61,641.13
投资活动现金流入小计	34,615.37	1,932.12	23,077.97
投资活动现金流出小计	28,085.20	63,709.46	104,968.20
投资活动产生的现金流量净额	6,530.17	-61,777.34	-81,890.22
筹资活动现金流入小计	1,017,836.98	847,391.15	568,118.32
筹资活动现金流出小计	909,168.25	785,247.71	627,481.19
筹资活动产生的现金流量净额	108,668.73	62,143.44	-59,362.88
现金及现金等价物净增加额	54,983.34	84,654.42	-202,894.23

1、经营活动现金流量分析

2018年度、2019年度和2020年度，公司经营活动现金流入分别为513,714.39万元、453,881.17万元和664,288.04万元，经营活动现金流出分别为575,355.52万元、369,592.84万元和724,503.59万元，经营活动现金流净额分别为-61,641.13万元、84,288.33万元和-60,215.55万元。报告期内，公司经营活动现金流量净额大幅波动。

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，系公司基础设施代建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，系支付的工程款、土地整理费用等。由于发行人土地开发、基础设施建设等业务在项目前期投入较大，现金流回收受项目建设进度等情况的影响较大，因而发行人报告期内经营活动现金流净额大幅波动。2019年度公司经营活动产生的现金流量净额较2018年度增加145,929.46万元，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅减少所致；2020年度公司经营活动产生的现金流量净额较2019年度减少144,503.88，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

报告期内，公司收到其他与经营活动有关的现金主要是收到宁乡市财政局等单位以及其他企业的往来款。具体情况如下：

项目（万元）	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到的其他与经营活动有关的现金	311,611.86	368,635.41	400,916.02
其中：收到的往来款	294,083.76	344,598.47	393,383.60
利息收入	3,669.99	857.03	816.69
收回保证金		15.56	0.00
政府补助	12,793.36	23,156.26	6,609.69
其他	1,064.76	8.09	106.04

报告期内，公司支付的其他与经营活动有关的现金主要为归还前期当地事业单位及其他企业的往来款，分类构成如下所示：

项目（万元）	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付的其他与经营活动有关的现金	162,113.66	40,249.35	224,547.57
其中：销售费用中付现	40.52	20.93	49.00
管理费用中付现	2,934.17	2,187.59	1,649.05
财务费用中付现	15.33	29.63	15.01
营业外支出中付现	1,651.27	991.16	1,613.66
支付的往来款项	157,472.36	37,020.04	221,205.28
支付保证金			15.56

公司所从事的业务属于资金密集型行业，具有资金需求大、回款周期长的特点，每年都要支付大量的工程施工款、土地整理费用等，在片区土地开发、基础设施建设的实施过程中需要拆分成许多步骤进行，涉及的受众多、链条长且手续繁琐，这些客观事实造成了公司与当地其他事业单位及地方企业联系紧密，资金周转情况较多。

报告期内，公司收到其他与经营活动有关的现金、支付的其他与经营活动有关的现金的金额较大主要是由于公司作为当地唯一一家主体评级为AA+的国有独资企业，拥有大量土地等优质资产，资信状况良好，其在业务发展过程中与宁乡市财政局等事业单位以及当地其他企业发生的往来款项较多所致。发行人与宁乡市财政局的往来款主要是发行人从事土地整理业务支付拆迁款等环节中，财政局支付给发行人的临时周转资金。

报告期内，公司收到的其他与经营活动有关的现金分别为400,916.02万元、368,635.41万元和311,611.86万元，支付的其他与经营活动有关的现金分别为

224,547.57万元、40,249.35万元和162,113.66万元，呈净流入态势。未来公司将继续从事宁乡市范围内土地开发整理项目，预计能够获得来自财政局等单位的周转资金，预计收到/支付其他与经营活动有关的现金将保持净流入态势。

2、投资活动现金流量分析

2018年度、2019年度和2020年度，公司投资活动产生的现金流入分别为23,077.97万元、1,932.12万元和34,615.37万元，投资活动产生的现金流出分别104,968.2万元、63,709.46万元和28,085.2万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-81,890.22万元、-61,777.34万元和6,530.17万元。2019年度，公司投资活动产生的现金流量净额较2018年度增加20,112.88万元，主要系发行人支付其他与投资活动有关的现金减少所致；2020年度，公司投资活动产生的现金流量净额较2019年度增加68,307.51万元，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

最近三年，公司投资活动产生的现金流出构成如下所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19,967.20	58,509.46	33,109.68
投资支付的现金	7,990.00	5,200.00	10,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	128.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	61,358.51
投资活动现金流出小计	28,085.20	63,709.46	104,968.20

（1）2020年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金19,967.20万元主要是对阳光养老院、向前路、站前路、枫木桥监视监管中心、回龙山风景区、宁乡市公共智慧停车场建设项目等工程项目持续投入；

2019年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金58,509.46万元主要是对阳光养老院、向前路、站前路、一江两岸三洲道路设施、回龙山风景区、宁乡市公共智慧停车场建设项目等工程项目持续投入；

2018年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金33,109.68万元主要包括：购置投资性房地产价值21,788.11万元以及对阳光养老院、向前路、站前路、一江两岸三洲道路设施等工程项目持续投入；

（2）2020年度投资支付的现金7,990.00万元，主要是对长沙市宁信开发建设有限公司投资6,000.00万元、对高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司增加投资200.00万、对湖南宁乡城发能源开发有限公司股权投资1,750.00万元、对湖南和光城文化旅游开发有限公司增加股权投资40.00万元。

2019年度投资支付的现金5,200.00万元，主要是对宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司股权投资4,900.00万元、对高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司增加投资100.00万、对宁乡圣辉管理服务有限公司股权投资200.00万。

2018年度投资支付的现金10,500.00万元，主要是购买开元发展（宁乡）投资有限责任公司的少数股东股权10,100.00万元、对湖南和光城文化旅游开发有限公司股权投资400.00万元。

（3）2018年度支付其他与投资活动有关的现金61,358.51万元，主要系与宁乡市城镇开发建设投资有限公司、宁乡市水务建设投资有限公司等单位的往来款；

3、筹资活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司筹资活动产生的现金流入分别为 568,118.32 万元、847,391.15 万元和 1,017,836.98 万元，筹资活动产生的现金流出分别为 627,481.19 万元、785,247.71 万元和 909,168.25 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为-59,362.88 万元、62,143.44 万元和 108,668.73 万元。筹资活动现金流入主要是银行借款、债券融资等；筹资活动现金流出主要是支付贷款本息及债券利息等。报告期内，公司筹资活动现金流量净额持续增加，主要系发行人根据业务需要扩大融资规模，进一步优化融资结构所致。

（五）偿债能力分析

财务指标	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
资产负债率（%）	55.97	56.94	56.88

全部债务（亿元）	232.62	223.55	212.26
债务资本比率（%）	51.37	52.41	53.91
流动比率	7.21	8.85	8.04
速动比率	2.45	2.91	2.36
EBITDA（亿元）	6.17	3.16	10.00
EBITDA 全部债务比（%）	2.65	1.41	4.71

注：

资产负债率=（负债合计/资产总计）×100%

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

EBITDA=利润总额+利息费用+折旧+摊销

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务×100%

2018年末、2019年末和2020年末，公司资产负债率分别为56.88%、56.94%和55.97%。报告期内，公司资产负债率保持稳定，维持在合理水平。

2018年末、2019年末和2020年末，公司流动比率分别为8.04倍、8.85倍和7.21倍，速动比例分别为2.36倍、2.91倍和2.45倍。报告期内，公司流动比率和速动比率显著大于1，表明发行人流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，短期偿债能力较强，短期偿债能力指标维持在较好水平。

2018年末、2019年末和2020年末，公司的债务资本比率分别为53.91%、52.41%和51.37%，债务资本比率处于合理的区间，显示出公司较强的偿债实力。

（六）盈利能力分析

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
营业收入	330,846.13	328,358.14	536,287.62
营业成本	253,253.82	297,203.95	422,275.81

项目	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
主营业务毛利率	23.45	9.49	21.26
期间费用	7,333.28	9,331.71	10,502.75
期间费用率	2.22	2.84	1.96
营业利润	56,908.13	27,881.56	94,516.41
净利润	56,321.35	26,818.98	92,128.83
净资产收益率	2.66	1.40	5.11
总资产收益率	1.16	0.60	2.18

注：

营业毛利=营业收入—营业成本

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

期间费用=销售费用+管理费用+财务费用

期间费用率=期间费用/营业收入

营业利润=营业收入—营业成本—税金及附加—销售费用—管理费用—财务费用—资产减值损失—信用减值损失+公允价值变动收益（—公允价值变动损失）+投资收益（—投资损失）+资产处置收益（—资产处置损失）+其他收益

净利润=利润总额+营业外收入-营业外支出

净资产收益率=净利润/平均净资产

总资产收益率=净利润/平均总资产

1、营业收入

2018年度、2019年度和2020年度，公司的营业收入分别为536,287.62万元、328,358.14万元和330,846.13万元，营业收入主要由土地开发收入和代建业务收入等构成。报告期内，公司营业收入大幅波动，主要系受国家宏观经济政策和房地产市场行情影响，公司基础设施建设和土地开发业务收入大幅波动所致。公司报告期内收入构成情况如下：

2018年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	17,789.04	15,468.73	2,320.31	13.04
	土地开发整理	516,433.83	403,525.18	112,908.65	21.86
	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
其他业务		347.05	266.09	80.96	23.33
合计		536,287.62	422,275.81	114,011.81	21.26

2019年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	189,387.46	166,229.35	23,158.11	12.23
	土地开发整理	137,697.13	128,570.90	9,126.23	6.63
	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
其他业务		480.15	456.98	23.17	4.83
合计		328,358.14	297,203.95	31,154.19	9.49

2020年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	153,721.13	132,301.75	21,419.38	13.93
	土地开发整理	160,295.23	104,869.99	55,425.24	34.58
	房地产销售	187.02	166.4	20.62	11.03
	其他	16,068.32	15,904.89	163.43	1.02
其他业务		574.43	10.79	563.64	98.12
合计		330,846.13	253,253.82	77,592.31	23.45

注：营业毛利润=营业收入-营业成本

各项业务营业毛利率=（该业务营业收入-该业务营业成本）/该业务营业收入

综合营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2018年度、2019年度和2020年度，公司土地开发收入分别为516,433.83万元、137,697.13万元和160,295.23万元，毛利率分别为21.86%、6.63%和34.58%。报告期内，公司土地开发业务收入和毛利率波动较大，主要系2017年底至2018年初，宁乡“撤县立市”及长沙房地产市场调控力度加大，使得大型房地产商如碧桂园、恒大等纷纷转战长沙周边，导致宁乡市土地出让市场成交活跃，且2018年公司出让的土地位于浏水新城滨江板块，区位优势，因此当年土地开发收入规模较大，毛利率较高。2019年公司主动控制了土地出让数量导致土地开发业务收入大幅下降，且出让土地中大部分离中心城区较远，周边基础配套设施较薄弱，导致毛利

率有所下降。2020年宁乡市土地市场行情较好，发行人出让土地位置优越，毛利率较高。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，基础设施代建业务收入分别为 17,789.04 万元、189,387.46 万元和 153,721.13 万元，占营业收入的比重分别为 3.32%、57.68%和 46.46%。2019 年度，基础设施代建业务相较于 2018 年增长 171,598.42 万元，主要系国家宏观经济政策回暖，基础设施代建业务完工程度较好导致收入增加。2020 年度，基础设施代建业务相较于 2019 年减少 35,666.33 万元，主要系新冠疫情导致工程进度有所降低，结算项目金额减少使得收入减少所致。

2018年度、2019年度和2020年度，公司毛利润分别为114,011.82万元、31,154.19万元和77,592.31万元，综合营业毛利率分别为21.26%、9.49%和23.45%。2019年度较2018年度综合营业毛利率下降，主要系土地开发收入大幅下降，土地开发收入毛利率较低所致。2020年度较2019年度综合营业毛利率上升，主要系土地开发收入大幅上升，土地开发收入毛利率较高所致。

2、期间费用

2018年度、2019年度和2020年度，公司期间费用分别为10,502.75万元、9,331.71万元和7,333.28万元，占营业收入的比重分别为1.96%、2.84%和2.22%。期间费用主要由管理费用及财务费用构成，报告期内发行人期间费用的具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	40.52	0.01	20.93	0.01	52.49	0.01
管理费用	8,607.17	2.60	8,599.92	2.62	6,537.17	1.22
财务费用	-1,314.41	-0.40	710.87	0.22	3,913.09	0.73
合计	7,333.28	2.22	9,331.71	2.84	10,502.75	1.96

3、政府补助

2018年度、2019年度和2020年度，公司收到政府补贴金额分别为6,609.69万元、23,156.26万元和12,793.36万元。报告期内，宁乡市人民政府根据公司及其子

公司从事的业务规模和类型给予相应的补助。

发行人是宁乡市最主要的城市基础设施投资、建设和运营企业，在宁乡市城市建设和经济发展中发挥着重要的作用，在宁乡市基础设施建设行业中处于龙头地位。随着宁乡市经济社会的持续发展，城市化进程的不断推进，发行人预计政府对公司的相关补贴力度会得以持续。

4、利润分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司实现净利润分别为 92,128.83 万元、26,818.98 万元和 56,321.35 万元，净资产收益率分别为 5.11%、1.40%和 2.66%，总资产收益率分别为 2.18%、0.60%和 1.16%。报告期内，公司净利润、净资产收益率和总资产收益率大幅波动，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波动所致。

5、资产减值分析

2018年度、2019年度和2020年度，公司资产减值损失分别为-16,662.82万元、-26,366.32万元和-22,359.26万元，主要系应收账款和其他应收款的坏账准备，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
坏账损失	-22,359.26	-26,366.32	-16,662.82
存货跌价损失	-	-	-
可供出售金融资产减值损失	-	-	-
合计	-22,359.26	-26,366.32	-16,662.82

2020年度坏账损失主要系计提应收湖南恒辰置业有限公司账款、应收长沙鼎诚房地产开发有限公司账款和应收宁乡御园房地产有限公司账款的坏账准备。2019年度坏账损失主要系计提应收湖南恒辰置业有限公司账款、应收宁乡经济技术开发区建设投资有限公司账款和应收长沙鼎诚房地产开发有限公司账款的坏账准备。2018年度坏账损失主要系计提应收湖南恒辰置业有限公司账款和应收长沙鼎诚房地产开发有限公司账款的坏账准备。

报告期内，坏账损失对公司的利润影响不大。公司近三年净利润分别为 92,128.83 万元、26,818.98 万元和 56,321.35 万元，近三个会计年度平均净利润为 58,423.05 万元，维持在较高水平，预计能够满足本次债券的利息偿付。

6、资产处置收益

2020 年度，发行人产生资产处置收益 -0.37 万元，主要系发行人处置非流动性资产的损失。

2019 年度，发行人产生资产处置收益 9,363.24 万元，主要系发行人部分土地资产及招待所被宁乡市城市房屋征收和补偿管理办公室征收产生的补偿收入。

（七）营运能力分析

公司报告期内营运能力指标情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	0.50	0.57	1.54
存货周转率	0.09	0.11	0.15
流动资产周转率	0.07	0.08	0.14
总资产周转率	0.07	0.07	0.13

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司的应收账款周转率分别为 1.54、0.57 和 0.50，存货周转率分别为 0.15、0.11 和 0.09，流动资产周转率分别为 0.14、0.08 和 0.07，总资产周转率分别为 0.13、0.07 和 0.07，这些营运指标均有所波动，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波动，导致营业收入波动所致；同时，这些指标均处于相对较低水平，符合公司主营业务为土地开发和基础设施代建的行业特点。

五、公司有息债务情况及本期债券发行后公司资产负债结构变化

（一）公司有息债务情况

截至 2020 年末，公司有息债务余额为 2,489,916.50 万元，主要由短期借款、长期借款、应付债券、长期应付款和一年内到期的非流动负债构成。

1、有息债务总余额

截至2020年末，发行人有息负债余额及占比情况具体如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末	占比
短期借款	-	0.00
一年内到期的非流动负债	325,711.06	13.08
长期借款	727,778.38	29.23
应付债券	1,272,686.86	51.11
长期应付款	163,740.20	6.58
合计	2,489,916.50	100.00

2、有息债务期限结构

截至 2020 年末，公司有息债务期限结构如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末	占比
短期性借款	325,711.06	12.53
长期性借款	2,164,205.44	83.23
合计	2,489,916.50	100.00

注：短期性借款包括一年内到期的非流动负债

3、长期借款信用融资与担保融资结构分析

截至 2020 年末，公司长期借款信用融资与担保融资的构成如下：

单位：万元、%

类别	账面余额	占比
质押借款	383,793.38	52.73
保证借款	235,985.00	32.43
质押+抵押	38,500.00	5.29
质押+保证	69,500.00	9.55
合计	727,778.38	100.00

4、有息负债结构

截至 2020 年末，公司有息负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	余额	占有息负债的比重

银行借款	863,220.38	34.67
公司债券 ¹	613,000.00	24.62
非金融企业债务融资工具 ²	260,000.00	10.44
非标融资	143,721.12	5.77
明股实债	31,125.00	1.25
其他	578,850.00	23.25
合计	2,489,916.50	100.00

（二）本次发行债券后资产负债结构的变化情况

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2020年12月31日；
- 2、除公司已发行的公司债券外，假设至本期公司债券发行完成日不发生重大资产、负债和权益变化；
- 3、本期公司债券募集资金总额9.70亿元计入2020年12月31日的资产负债表，不考虑相关费用；
- 4、本期公司债券募集资金，扣除发行费用后用于偿还公司债务，除此之外公司债务结构不发生其他变化。

基于上述假设，本期发行对公司报表资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	模拟变动
	（原始报表）	（模拟报表）	
资产合计	5,000,257.89	5,000,257.89	0
流动负债合计	634,388.69	537,388.69	-97,000.00
非流动负债合计	2,164,205.44	2,261,205.44	97,000.00
其中：应付债券	1,272,686.86	1,369,686.86	97,000.00
负债合计	2,798,594.13	2,798,594.13	0
股东权益合计	2,201,663.76	2,201,663.76	0
负债及股东权益合计	5,000,257.89	5,000,257.89	0

¹ 包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

² 包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

资产负债率（%）	55.97	55.97	
----------	-------	-------	--

本期发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一。本期债券募集资金将成为公司发展资金的重要来源之一，使本公司的资产负债期限结构和部分偿债能力指标得以优化，降低了公司流动负债比例，流动比率也得到显著改善，短期偿债能力增强，从而为本公司资产规模和业务规模的均衡发展，以及利润增长打下良好的基础。

六、公司的重大未决诉讼或仲裁、担保情况

（一）公司的资产抵押、质押和其他权利限制

1、土地使用权抵押情况

截至2020年末，公司共有20宗土地被抵押，受限土地资产面积合计931,995.83平方米，账面价值合计193,794.19万元，公司土地使用权抵押安排情况如下：

土地证号	土地位置	土地面积 (m ²)
湘(2019)宁乡市不动产权第 0029831 号	宁乡市玉潭街道茆田社区	54,231.14
宁(1)国用(2015)第 0544 号	宁乡县城郊乡锁匙村	64,465.00
宁(1)预国用(2007)第 466 号	新康大道以北	117,218.00
宁(1)国用(2015)第 043 号	历经铺大湾岭村、净土庵村	23,176.30
宁(1)国用(2015)第 040 号	历经铺紫云村	22,847.10
宁(1)国用(2015)第 041 号	历经铺紫云村	22,987.80
宁(1)国用(2015)第 134 号	历经铺乡新宝塔村	69,931.90
宁(1)国用(2015)第 563 号	宁乡县二环路以北	72,603.10
宁(1)国用(2015)第 0256 号	宁乡县金洲镇龙桥村、坪石村	53,435.70
湘(2019)宁乡市不动产权第 0022841 号	宁乡市灰汤镇宁南村	42,500.02
湘(2019)宁乡市不动产权第 0004745 号	宁乡市灰汤镇宁南村	60,914.22
湘(2019)宁乡市不动产权第 0004746 号	宁乡市灰汤镇宁南村	51,516.76
湘(2019)宁乡市不动产权第 0004747 号	宁乡市灰汤镇宁南村	49,470.19
湘(2019)宁乡市不动产权第 0004977 号	宁乡市灰汤镇宁南村	63,081.69

土地证号	土地位置	土地面积 (m ²)
湘(2019)宁乡市不动产权第 0003654 号	宁乡市玉潭街道塘湾社区、楚沅社区	32,506.65
湘(2020)宁乡市不动产权第 0028319 号	宁乡市煤炭坝镇贺家湾村	41,590.70
湘(2020)宁乡市不动产权第 0028315 号	宁乡市煤炭坝镇富家村	22,762.20
湘(2020)宁乡市不动产权第 0028768 号	宁乡市煤炭坝镇砖塘村	12,562.51
湘(2020)宁乡市不动产权第 0028323 号	宁乡市煤炭坝镇贺石桥村	38,739.55
宁(1)国用(2015)第 0382 号	玉潭镇通益社区	15,455.30

2、其他资产抵押、质押和其他权利限制情况

截至2020年末，有账面价值1,200.00万元的货币资金使用受限，系银行贷款保证金。

截至2020年末，有账面价值20,990.62万元的投资性房地产受限，系办理了贷款抵押。

截至2020年末，有账面价值999.46万元的存货受限，系办理了贷款抵押。

截至2020年末，发行人质押借款主要是以对应项目未来收益权作质押。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。

3、对外担保情况

截至2020年末，本公司对外担保明细情况如下表：

单位：万元

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (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

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)
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	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	105,000.00
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	宁乡市楚沅污水处理有限责任公司	单人担保	1,500.00
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	10,000.00
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	10,000.00
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	10,000.00
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	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	单人担保	1,000.00
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	1,000.00

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (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	10,000.00
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	20,000.00
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	65,000.00
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	17,800.00
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	38,000.00
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	15,000.00
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	15,000.00
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	18,391.31
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	38,000.00
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	15,000.00
合计			719,535.72

截至 2020 年末，公司对外担保金额合计为 719,535.72 万元，占最近一期末公司净资产的比重为 32.68%。上述企业全部为地方性国有企业，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。

截至 2020 年末，除上述抵押、质押、担保情况外，公司资产无其他权利限制，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（二）重大未决诉讼或仲裁

截至 2020 年末，公司不存在对本次发行有实质不利影响的尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁。

第五节 募集资金运用

一、本次募集资金数额

根据《发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人董事会审议通过，并经发行人股东批准，发行人本次拟申请公开发行不超过 16.30 亿元的公司债券，可分期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为不超过 9.7 亿元（含 9.7 亿元），扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券本金。

发行人拟偿还的到期公司债券本金明细如下：

单位：万元、%

债券简称	发行日期	票面利率	到期本金	偿还时间
16 宁城投	2016-06-29	6.50	97,000.00	2021-6-30

本次拟偿还的有息负债，系公司日常经营活动中借入的有息债务，已用于日常经营活动，不涉及房地产业务和二级市场相关业务，不涉及地方政府隐性债务。

发行人承诺，本期债券募集资金拟偿还有息债务，不用于证券、期货市场等国家规定禁入领域，不用于购买土地等房地产业务。

发行人承诺本期债券募集资金专款专用，募集资金不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充营运资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、专项账户管理安排及募集资金管理制度

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，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照募集说明书承诺的用途安排使用。

（一）专项账户的设立

发行人承诺将为本期债券在银行开立本期债券的募集资金专项账户和偿债资金专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）专项账户的管理

公司将在银行开立募集资金专项账户对募集资金进行管理，募集资金的使用将根据募集说明书的规定用于偿还公司债务，专项账户的募集资金按照募集说明书的规定使用不得挪作其他事项使用。

（三）专项账户的监督安排

（1）监管银行应按照《募集说明书》中募集资金用途的要求，严格审核发行人提出的资金使用申请和支付材料，合规办理募集资金的划拨支付手续，保障专项账户资金专项用于偿还公司债务。

（2）发行人承诺其募集资金的使用将根据募集说明书的规定用于偿还公司债务，专项募集资金按照募集说明书的规定使用不得挪作其他事项使用。

（3）发行人向监管银行提出募集资金使用申请时，需向监管银行提供以下资金支付审核材料：发行人内部资金支付审批文件、资金使用情况等相关资料。

（4）债券受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定的一致。

（四）发行人及股东关于募集资金使用的承诺

1. 发行人关于募集资金使用的承诺

发行人承诺：募集资金实行专户存储、专款专用，对本期债券募集资金实行集中存放、专户管理、专账核算，严格按照《募集说明书》中承诺的投向和金额安排使用募集资金。不向财政部门、关联企业以及地方政府融资平台进行资金划拨和调动；确保本公司对本期债券募集资金的自主使用权；不涉及新增政府性债

务，不用于偿还地方政府性债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目，不用于地方政府融资平台，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制。

2. 发行人股东关于募集资金使用的承诺函

发行人股东承诺：支持宁乡城投对拟发行债券的募集资金实行专户存储、专款专用，对募集资金实行集中存放、专户管理、专账核算，严格按照《募集说明书》中承诺的投向和金额安排使用募集资金，不向财政部门、关联企业以及地方政府融资平台进行资金划拨和调动；确保宁乡城投对债券募集资金的自主使用权；不涉及新增政府性债务，不用于偿还地方政府性债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目，不用于地方政府融资平台，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制。

（五）募集资金管理制度

为加强本期债券募集资金的使用管理，发行人制定了《募集资金管理制度》，对募集资金的存储和使用做出了明确的规定。

（1）募集资金专户存储、集中存放和管理；

（2）专户资金的调用，先由资金使用部门提出资金使用申请，报财务负责人审核，并由公司法定代表人或其授权代表签字后，方可调用；

（3）在支付募集资金投资项目款项时应做到付款金额、付款时间、付款方式、付款对象合理、合法；

（4）公司会计部门应当对募集资金的使用情况设立台账，详细记录募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况；

（5）禁止公司具有实质控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用或挪用募集资金。

五、募集资金使用情况披露事宜

根据《债券受托管理协议》的约定，在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并且债券受托管理人应当在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况等内容。

六、募集资金运用对本公司财务状况的影响

本期债券发行后对公司财务状况的影响主要体现在以下几个方面：

（一）有利于优化公司债务期限结构

本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，将募集资金用于偿还有息债务，能有效延长公司的债务期限，这将有利于本公司中长期资金的统筹安排，有利于本公司战略目标的稳步实施。

（二）有利于提高公司经营稳定性

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于债券票面利率上调带来的财务风险。同时，将保障公司长期稳定地经营，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上所述，本次发行公司债券，将有效地拓宽发行人融资渠道，增强公司的短期偿债能力，锁定公司的财务成本，满足发行人公司对营运资金的需求。

（三）本期债券发行有利于拓宽发行人融资渠道

发行人正处于快速发展期，资金需求量较大。通过发行公司债券，可以拓宽发行人融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

综上所述，本次发行公司债券，将有效地拓宽发行人融资渠道，增强公司的短期偿债能力，锁定公司的财务成本，满足发行人公司对营运资金的需求。

第六节 备查文件

本期债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件。

（一）发行人：宁乡市城市建设投资集团有限公司

法定代表人：胡携春

联系地址：宁乡市玉潭街道宁乡大道 168 号

联系人：邓波

电话：0731-87896713

传真：0731-87896713

（二）牵头主承销商：财信证券有限责任公司

法定代表人：刘宛晨

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

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

联系人：万里、王沐钊

联系电话：0731-84779547

传真：0731-84779555

（三）联席主承销商：长江证券股份有限公司

法定代表人：李新华

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

联系人：付智鹏、解文昭、黄静怡

联系电话：027-65796967

传真：027-85481502