

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有
限公司城市停车场建设专项债券
募集说明书

发行人：	宁乡市城市建设投资集团有限公司
本期发行总额：	不超过人民币 8.00 亿元
担保情况：	本期债券无担保
主承销商：	财信证券有限责任公司
债权代理人：	华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行
信用评级机构：	东方金诚国际信用评估有限公司 联合资信评估股份有限公司
信用评级结果：	发行人主体评级为 AA+，本期债券的评级为 AA+

主承销商



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

二〇二一年七月

重要声明及提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业应当及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员应当保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应当作出相应声明并说明理由。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

企业承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，本公司全体董事、监事及高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人全体董事、监事和高级管

理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、不承担政府融资职能的声明

发行人与所在地方政府之间信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于发行人的自主融资行为，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为宁乡市城市建设投资集团有限公司，且本期债券偿债保障措施由募投项目收益及发行人经营收益构成。

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、其他中介机构声明

信用评级机构、会计师事务所、律师事务所等中介机构已确认债券募集说明书所引用内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议，并对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

六、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21宁乡城投02”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行规模为人民币8亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币3亿元。

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

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为8亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为3亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍

数的，应按照当期计划发行规模8亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额5亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额5亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模8亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

（三）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（五）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行业。

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

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

（九）债券担保：本期债券无担保。

目 录

重要声明及提示	1
目 录.....	6
释 义.....	7
第一条 风险提示及说明	9
第二条 发行条款	17
第三条 募集资金用途	26
第四条 发行人基本情况	35
第五条 发行人财务情况	79
第六条 发行人及本期债券的资信情况	141
第七条 税项	150
第八条 信息披露安排	152
第九条 投资者保护机制	155
第十条 债权代理人	168
第十一条 本期债券发行的有关机构	177
第十二条 法律意见	182
第十三条 发行人、中介机构及相关人员声明	185
第十四条 备查文件	193

释 义

本募集说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人、本公司、公司、宁乡城投	指	宁乡市城市建设投资集团有限公司
本期债券	指	发行人发行的计划发行规模为人民币 8 亿元的“2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者
公司章程	指	《宁乡市城市建设投资集团有限公司公司章程》
主承销商、簿记管理人、财信证券	指	财信证券有限责任公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2017 年宁乡县城市建设投资集团有限公司公司债券主承销协议》及补充协议
承销团协议	指	主承销商与其他承销团成员签署的《2019 年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场专项债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
宁乡县、宁乡市、宁乡	指	湖南省直辖的县级市，由湖南省长沙市代管。2017 年 4 月 10 日，经国务院批准，同意撤销宁乡县，设立县级宁乡市，以原宁乡县的行政区域为宁乡市的行政区域。
市政府、原股东	指	宁乡市人民政府，特定条件下亦指“宁乡县人民政府”
市国资局	指	宁乡市国有资产管理局
市财政局	指	宁乡市财政局
股东、城发集团	指	宁乡市城发投资控股集团有限公司
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
债券债权代理人/债权代理人	指	华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
最近三年、报告期	指	2018 年、2019 年、2020 年
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元、万元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元

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

第一条 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期足额兑付。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场

有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

（四）与偿债保障措施相关的风险

本期债券本息偿付以发行人的盈利能力和募投项目的收益为基础，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人出现流动性问题，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息负债规模较大的风险

发行人经营范围主要为宁乡市区域内的基础设施建设以及土地开发业务。随着宁乡市开发建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模相应扩大。截至 2018-2020 年末，发行人有息债务规模分别为 2,260,208.06 万元、2,467,084.21 万元和 2,489,916.50 万元，资产负债率分别为 56.86%、56.92%和 55.97%。预计未来几年发行人债务融资规模将持续保持在较高水平，如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力。

2、经营活动净现金流净额波动较大的风险

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-61,641.13 万元、84,288.33 万元和-60,215.55 万元。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，因而发行人未来经营活动现金流量净额存在大幅波动的风险。

3、受限资产较大的风险

截至 2020 年末，发行人受限资产合计为 216,984.27 万元，其中已抵押的土地使用权账面价值合计 193,794.19 万元。虽然发行人具有较强的偿债能力和盈利能力，上述受限资产对本期债券的正常还本付息影响不大，但在本期债券存续期内，如发行人的经营状况、资产状况及偿付能力发生负面变化，上述受限资产仍然可能影响发行人整体资产变现能力。

4、主营业务收入过度集中的风险

发行人 2018-2020 年度主营业务收入分别为 535,940.57 万元、327,877.99 万元和 330,846.13 万元，其中，土地开发收入和基础设施建设业务收入之和占主营业务收入的比重分别为 99.68%、99.76%和 94.91%。公司主营业务收入主要依赖土地市场和基础设施建设业务，受国家宏观调控政策影响较大，发行人存在主营业务收入不确定性较大的风险。

5、土地开发收入波动较大的风险

发行人 2018-2020 年度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，分别占主营业务收入的 96.36%、

42.00%和 48.45%。发行人经营宁乡市区域内的土地开发业务，与国家宏观经济形势、政策有着密切的关系。报告期内，受到房地产市场行情影响，土地开发收入大幅波动。在**本期债券的存续期内存在土地开发收入大幅波动的风险。**

6、存货占比较大的风险

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人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，占资产总额的比重分别 64.52%、60.64%和 60.40%。报告期内，发行人存货占资产总额比重较高，若宏观经济与国家政策发生变化，导致上述存货变现能力下降，将对发行人盈利能力与本期债券偿付造成不利影响。

7、非经营性其他应收款占比较大风险

截至 2020 年末，发行人其他应收款账面余额为 222,762.11 万元，其中非经营性其他应收款账面余额为 83,706.73 万元，占其他应收款总额的比重为 37.58%。尽管非经营性其他应收款的对象主要为国有企业等单位，预计无法收回的可能性较小，但仍不能排除非经营性款项无法收回的风险。

8、补贴收入占比较高的风险

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别获得相关政府补贴 6,609.69 万元、23,156.26 万元和 12,793.36 万元，分别占当年净利润的 7.17%、86.34%和 22.71%。报告期内，发行人获得的政府补贴

波动较大，占净利润的比重较高，如未来不能持续获得政府补贴资金，将对公司净利润产生不利影响，从而可能影响本期债券的本息偿付。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人经营所处的宁乡市虽然近年来进入经济社会快速发展的良好阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。全球经济危机以来，我国的经济景气度情况尚不稳定，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地开发、基础设施建设等业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对发行人的经营状况造成较大的影响。

2、项目建设风险

作为宁乡市基础设施建设的龙头企业，发行人承接了大量基础设施建设相关业务。基础设施建设具有投资规模大、建设周期长的特点。资金、技术、管理和气候条件等方面因素均有可能增加基建工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，基础设施项目建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

3、土地需求不足风险

随着中央政府提出房住不炒、因城施策的政策基调，各地二套房首付比例及住房按揭贷款利息调整等一系列抑制房价过快上涨的调控措施，这些政策的出台对房地产市场造成了一定程度的冲击。现阶段

段国内房地产市场处于调整期，商品房成交量下降，为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。同时，随着中国宏观经济的转型升级，国内投资增速放缓也在一定程度上导致用地需求不足，近期受投资增速放缓的影响，工业仓储用地、房地产用地需求不足。随着房地产投资增速回落以及商品房交易量下降，各地呈现购地意愿不足倾向，并逐渐在土地市场传导和蔓延。如未来土地需求数量不足，将使发行人土地相关收入存在不确定性，对公司盈利能力产生不利影响。

4、控股股东变更和控制不当的风险

2019年1月，经原股东宁乡市人民政府出具股东决定，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，股东变更完成后宁乡市城发投资控股集团有限公司直接持有本公司100.00%的股份，为本公司的控股股东，实际控制人为宁乡市人民政府。若新股东对公司控制不当，可能会对发行人的经营状况造成较大的影响。

（三）管理风险

1、投融资管理风险

发行人承接了宁乡市内较多的基础设施建设和土地开发项目，预计发行人的资产规模和经营规模在未来继续扩张。发行人投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着宁乡市城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，并且相应的融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

2、安全生产管理风险

发行人主营业务涉及范围广，生产经营面临的问题具有很强的复杂性和突发性，属于安全生产的高危行业。一旦发生重大安全生产责任事故，将导致企业管理层、管理制度和监管政策存在稳定性风险，并且发行人承担的项目施工主要是委托第三方实施，对项目建设施工的安全生产管理难度较大。

3、项目建设管理风险

发行人所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目的按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

4、人员管理风险

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，建立了完善的法人治理结构体系。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可能影响公司业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。

第二条 发行条款

一、发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕283号文件注册公开发行。

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

二、本期债券的主要条款

(一) 发行人：宁乡市城市建设投资集团有限公司

(二) 债券名称：2021年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21宁乡城投02”）。

(三) 计划发行规模：本期债券计划发行规模为人民币8亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币3亿元。

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

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为8亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为3亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模8亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

(1) 申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额5亿元进行配售。

(2) 申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额5亿元进行配售。

(3) 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模8亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

(四) 债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(五) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(六) 发行价格：债券面值100元，平价发行。

(七) 债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(八) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行业。

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

(十) 发行期限：【2】个工作日，即自发行首日起至【2021】年【7】月【26】日。

(十一) 簿记建档日：【2021】年【7】月【22】日。

(十二) 发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2021】年【7】月【23】日。

(十三) 起息日：自【2021】年【7】月【26】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【7】月【26】日为该计息年度的起息日。

(十四) 计息期限：本期债券计息期限为【2021】年【7】月【26】日起至【2028】年【7】月【25】日日止。

(十五) 付息日：【2022】年至【2028】年每年的【7】月【26】日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

(十六) 兑付日：【2024】年至【2028】年每年的【7】月【26】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

(十七) 兑付价格：在债券存续期的第 3 年至第 7 年末，每年按每百元本金值的 20% 兑付。

(十八) 本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

(十九) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十) 承销方式：承销团以余额包销方式进行承销。

(二十一) 承销团成员：本期债券的主承销商为财信证券有限责任公司，分销商为华龙证券股份有限公司、东海证券股份有限公司。

(二十二) 增信措施：本期债券无担保。

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

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

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

(二十六) 流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

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

三、认购与托管

1、本期债券采用实名制记账方式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。本期债券的具体申购配售说明请见发行前在相关媒体刊登的申购和配售办法说明。

2、通过承销团成员在银行间市场发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或向本期债券承销团成员索取。认购方法如下：

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

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

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证，在中国证券

登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

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

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

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

1、认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

2、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

3、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

4、在本期债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（1）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（2）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（3）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（4）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

5、投资者同意华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行作为本期债券债权代理人 and 偿债资金监管银行，同意华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、长沙农村商业银行股份有限公司作为本期债券募集资金监管银行；发行人、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人及相关方分别签订《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议

规则》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

6、本期债券的债权代理人、募集资金监管银行、偿债资金监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

7、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。**【2022】**年至**【2028】**年每年的**【7】**月**【26】**日为上一个计息年度付息日；（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有

关税费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%。本期债券的兑付日为【2024】年至【2028】年每年的【7】月【26】日；（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第三条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券计划发行规模为8亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为3亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为5亿元，其中3.125亿元用于宁乡市公共智慧停车场建设项目，1.875亿元用于补充运营资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为8亿元，其中5亿元宁乡市公共智慧停车场建设项目，3亿元用于补充运营资金。募集资金使用情况见下表：

表3-1 募集资金使用分配表

单位：万元

未行使弹性配售选择权				
序号	项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	使用募集资金 占总投资比例
1	宁乡市公共智慧停车场建设项目	148,312.00	31,250.00	21.07%
2	补充运营资金	-	18,750.00	-
合计		-	50,000.00	
行使弹性配售选择权				
序号	项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	使用募集资金 占总投资比例
1	宁乡市公共智慧停车场建设项目	148,312.00	50,000.00	33.71%
2	补充运营资金	-	30,000.00	-
合计		-	80,000.00	-

二、募集资金用途的合规性

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与

企业生产经营无关的风险性投资以及用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

三、募资资金投资项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下表所示。

宁乡市公共智慧停车场建设项目项目审批表

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

四、募集资金投资项目概况

(一) 项目实施主体及其与发行人的关系

项目实施主体为宁乡市城市建设投资集团有限公司，为发行人自身。

(二) 项目整体概况和建设内容

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

项目总用地面积 295,217.97 m²（合 442.82 亩），其中：停车场用地面积合计为 284,718.97 m²（合 427.08 亩，其中新建停车场用地

面积 363.89 亩，收购停车场用地面积 63.19 亩），配套商业物业用地面积合计为 10,499.00 m²（合 15.75 亩）。

项目总建筑面积 387,391.15 m²，其中新建停车场建筑面积为 327,064.15 m²，收购停车场建筑面积为 42,127.00 m²，配套商业物业建筑面积为 18,200.00 m²。

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

宁乡市公共智慧停车场建设项目建设内容

位置	停车场取得方式	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	停车场建设形式	停车场建设规模	停车场建设内容	规划停车位数量 (个)	配套充电桩数量 (个)	配套商业规模 (m²)	配套商业建设形式	商业规划用途	资本金情况
宁乡中医院	新建	2,768.97	6,424.15	地面停车场+地下立体停车场	地面停车坪 2768.97 m², 地下车库 3655.18 m²	地面停车场建设工程、地下室建筑工程、立体停车库设备安装工程	320	100	-	-	-	已全部到位
玉潭公园	新建	16,400.00	47,600.00	地面停车场+地下立体停车场	地面停车坪 14400 m², 地下车库 31200 m²	地面停车场建设工程、地下室建筑工程、立体停车库设备安装工程	2359	472	2,000.00	非独栋附属商铺	零售网点、餐饮、洗车、车辆维修等	已全部到位
宁乡收费站	新建	8,114.00	26,487.00	地面停车场+地下立体停车场	地面停车坪 7614 m², 地下车库 17873 m²	地面停车场建设工程、地下室建筑工程、立体停车库设备安装工程	1327	265	1,000.00	非独栋附属商铺	零售网点、餐饮、洗车等	已全部到位
驾管中心	新建	51,555.00	52,555.00	地面停车场	地面停车坪 50555 m²	地面停车场建设工程	1685	337	2,000.00	非独栋附属商铺	零售网点、餐饮、洗车、车辆维修等	已全部到位
宁乡妇幼保健院	新建	16,667.00	50,411.00	地下立体停车场	地面停车坪 15667 m², 地下车库 31744 m²	地面停车场建设工程、地下室建筑工程、立体停车库设备安装工程	2854	571	3,000.00	非独栋附属商铺	零售网点、餐饮、洗车等	已全部到位

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

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

（三）项目建设的必要性

1、改善居民出行条件，构建和谐社会的需要

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

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

2、改变城市面貌，提升城市品位的需要

近年宁乡市社会经济发展迅速，居民生活条件越来越好，近几年随着汽车工业的快速发展，截止 2019 年底，宁乡市城区机动车保有量已达十多万辆，且年均增长速度较快。机动车保有量的急剧增加，导致城区停车供需矛盾进一步扩大，城区“停车难”问题日益凸显。而且宁乡城区、景区停车设施严重建设不足，道路周边违章停放机动车现象随处可见，导致原有机动车道狭窄拥挤，整个城市交通拥堵，空间形象杂乱，严重影响市容市貌，严重滞阻旅游业发展。

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

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

3、改善城市布局，合理规划城市公共停车区域的需要

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

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

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

（四）项目建设期

根据《宁乡市公共智慧停车场建设项目可行性研究报告》，宁乡市公共智慧停车场建设项目的建设周期为两年，自2019年7月至2021年6月。

（五）项目进展情况

项目已于2019年7月启动，已完成项目可行性研究报告编制和评审等前期工作，正在进行场地平整、规划设计和报批工作，建设工作有序进行。截至2020年末，募投项目已投入21,970.00万元，主要系项目场地平整、规划设计和报批等费用。

（六）项目的盈利性分析

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

在债券存续期内项目预计可获得营业收入114,669.00万元，扣除经营成本12,542.00万元、税费及附加1,942.00万元后，剩余利润总额100,185.00万元，募投项目经营性净收益能够覆盖本期债券存续期用于项目部分的利息。募投项目总投资为148,312.00万元，项目运营期共计可获得营业收入404,764.00万元，扣除经营成本47,393.00万元、税费及附加34,079.00万元后，剩余利润总额323,292.00万元，募投项目无财政补贴，募投项目净收益能够覆盖本项目的总投，项目总投资覆盖率为217.98%。

项目的具体收益测算情况请见本募集说明书“第九条 九、偿债保障措施”。

五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例不超过项目总投资的70%。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的《财务管理制度》，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用。

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

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

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

六、发行人相关承诺

发行人承诺本期债券募集资金按照募集说明书约定用途使用，确需改变募集资金用途的，应经债券持有人会议法定多数通过，募集资金用途变更前将及时披露有关信息。

发行人承诺本期债券募投项目收益将优先用于本期债券本息的偿付，在本期债券兑付完成前，不做其他资金用途安排。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：宁乡市城市建设投资集团有限公司

住 所：宁乡市玉潭镇宁乡大道168号

法定代表人：胡携春

注册资本：人民币10亿元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2000年8月18日

信息披露事务负责人：刘宏科

联系方式：0731-87896713

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）

宁乡市城市建设投资集团有限公司是由宁乡市人民政府实际控制的有限责任公司，主要从事宁乡市工程建设、土地开发等业务。根据亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的亚会审字(2021)第01630041号审计报告，截至2020年12月31日，公司资产总额5,000,257.89万元，负债总额2,798,594.13万元，所有者权益总额为2,201,663.76万元，资产负债率为55.97%；2020年实现营业总收入

330,846.13万元，净利润56,321.35万元，近三年平均净利润为58,423.05万元。

二、历史沿革

（一）发行人设立情况

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

（二）发行人注册资本变动情况

2008 年 3 月 23 日，根据《宁乡县人民政府关于增加宁乡县城市建设投资开发有限公司注册资本的决定》（宁政发[2008]17 号）批准，发行人注册资本由 6,000.00 万元增加至 20,000.00 万元，新增注册资本 14,000.00 万元，宁乡县人民政府以货币资金 6,000.00 万元和实物资产及土地使用权 8,000.00 万元出资。用于增资的实物资产，经湖南诚信资产评估有限公司评估，并出具了湘诚评字 2007（Z-084）、（Z-085）、（Z-087）号资产评估报告；用于增资的土地使用权经长沙楚沕土地评估事务所评估，并出具了长楚沕土估字[2007]第 04071、

04030 号等 45 份土地估价报告。该次增资业经湖南鹏程有限责任会计师事务所审验,并出具了“湘鹏程验字[2007]第 5012 号”《验资报告》验证,并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

2020 年 6 月 9 日,发行人收到《宁乡市城发投资控股集团有限公司关于增加宁乡市城市建设投资集团有限公司注册资本并修改公司章程的决定》文件,公司注册资本从人民币 20,000.00 万元增加至 100,000.00 万元,由宁乡市城发投资控股集团有限公司以货币资金出资 80,000.00 万元。本次增资已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

（三）名称变更

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

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

（四）股权变更

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

于2019年1月18日收到宁乡市人民政府出具的《宁乡市城市建设投资集团有限公司股东决定》，公司股东由宁乡市人民政府变更为宁乡市城发投资控股集团有限公司，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

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

三、发行人控股股东和实际控制人情况

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

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

准后方可开展经营活动)

根据城发集团 2020 年未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

截至本募集说明书签署之日，宁乡市城发投资控股集团有限公司持有公司的股权不存在质押或被冻结情况。

四、公司治理和组织结构

公司严格依照《公司法》和《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

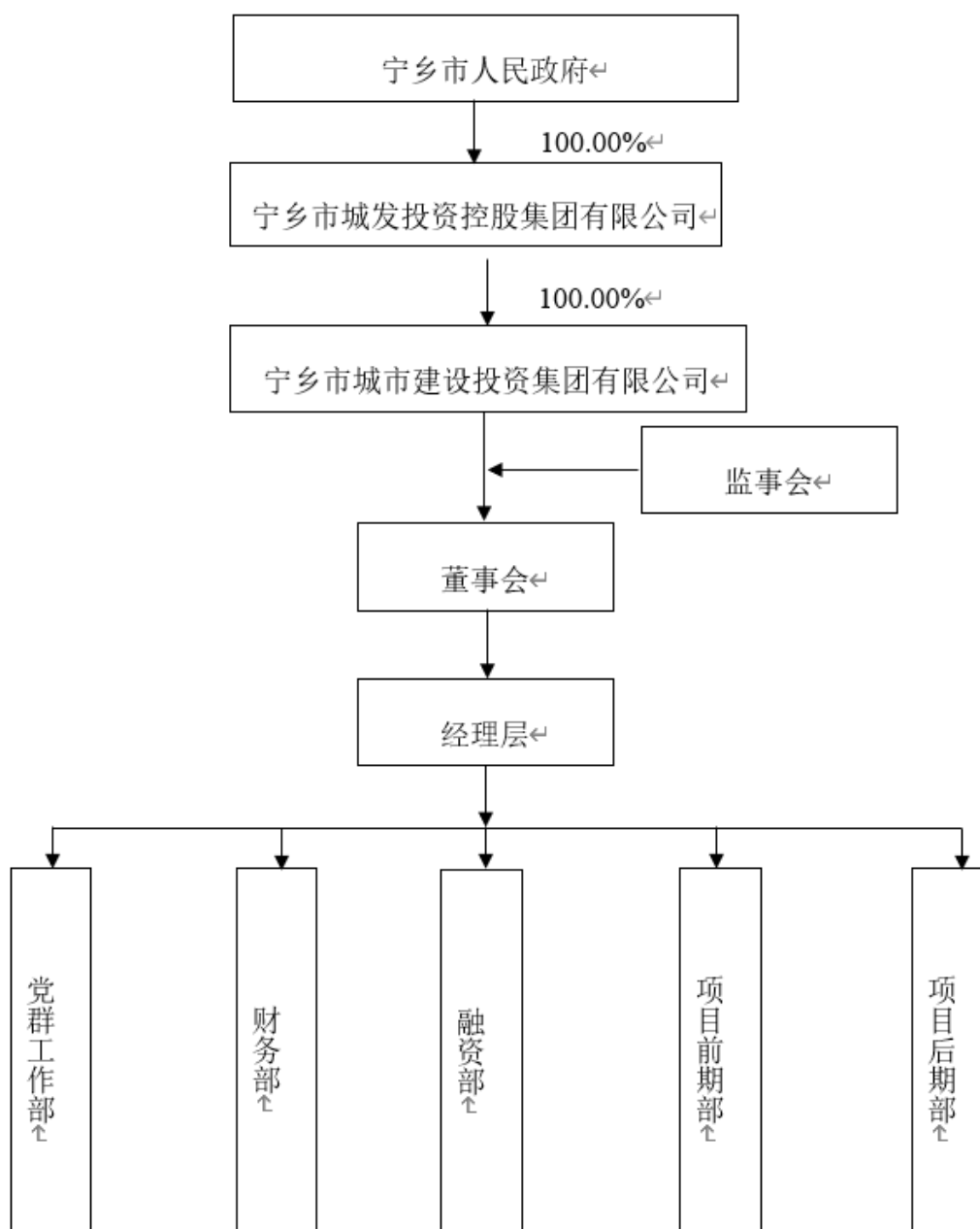
公司设总经理一名，总经理是董事会聘任的高级管理人员，统一负责公司的日常经营管理工作，总经理对董事会负责。行使下列职权：

（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。

（二）发行人组织结构图

截至本募集说明书出具日，发行人的组织结构图如下所示：



（三）组织机构及治理结构的运行情况

报告期内，发行人的组织机构完善，运行良好，发行人的董事会、

监事会等机构严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定行使自己的权利、履行自己的职责，严格规范运行。

五、内部控制制度的建立和运行情况

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

发行人的主要内控制度如下：

（一）会计核算和财务管理制度

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和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《资金管理制度》、《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）关联交易制度

为加强和规范公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则，发行人制定了《宁乡市城市建设投资集团有限公司关联交易管理制度》，规定了关联交易范畴、基本原则、审批程序及定价方法等。

（三）信息披露管理制度

为规范公司信用债券的信息披露行为，加强信用债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，制定了《信息披露管理制度》，明确了信息披露的内容、范围、格式、时间以及信息披露的管理等。

六、发行人对其他企业的重要权益性投资

（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：

发行人控股子公司情况表

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例(%)	是否并表
1	湖南同兴产业投资有限公司	18,000.00	100.00	是
2	宁乡圆方医疗投资有限公司	6,000.00	100.00	是
3	湖南省宁乡市城市运营发展有限公司	500.00	100.00	是
4	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	10,000.00	86.50	是

5	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	55,000.00	97.92	是
6	长沙西部文化旅游产业开发有限公司	20,000.00	100.00	是
7	长沙市新煤城投资有限公司	25,970.00	51.87	是
8	长沙白马新兴建设投资有限公司	10,000.00	100.00	是
9	宁乡智慧城市大数据管理有限公司	1,000.00	100.00	是
10	长沙新康建设开发有限公司	10,000.00	100.00	是
11	湖南宁乡味道营销管理有限公司	2,000.00	100.00	是
12	宁乡山水城经济建设投资有限公司	3,000.00	100.00	是
13	宁乡市城市路灯维护建设有限公司	1,000.00	100.00	是
14	宁乡城投拆迁工程有限公司	1,000.00	100.00	是
15	宁乡城发城市运营管理有限公司	500.00	51.00	是

（二）参股公司情况

截至 2020 年末，发行人参股公司情况如下：

发行人参股公司情况表1

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例(%)	是否并表
1	长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙）	60,100.00	6.66	否
2	宁乡建融市民之家项目运营管理有限公司	9,000.00	20.00	否
3	高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	10,000.00	10.00	否
4	国开精诚北京投资基金有限公司	684,000.00	2.19	否
5	长沙沕源产业发展有限公司	1,000.00	10.00	否
6	长沙市宁信开发建设有限公司	20,000.00	30.00	否
7	湖南宁乡城发能源开发有限公司	10,000.00	35.00	否
8	湖南君湘城文化旅游开发建设有限公司	10,000.00	30.00	否

9	湖南和光城文化旅游开发有限公司	2,000.00	40.00	否
10	宁乡圣辉管理服务有限公司	500.00	40.00	否
11	宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	10,000.00	49.00	否

七、发行人子公司基本情况

（一）湖南同兴产业投资有限公司

湖南同兴产业投资有限公司成立于2003年11月12日，截至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建设投资；房地产开发；招商引资；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至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。

八、发行人的独立性情况

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和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、设备和员工，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

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全

分离。公司的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

（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、会计监督和财务管理职能，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、实际控制人和其关联方违规占用，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。

九、发行人董事、监事、高级管理人员

（一）发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况

董事、监事、高级管理人员基本情况表

姓名	任职	出生年份	是否公务员 兼职	任职期间
胡携春	董事长	1976年	否	2020年5月
周国强	董事、总经理	1982年	否	2021年4月
刘宏科	董事、副总经理	1979年	否	2020年5月
易永峰	董事、副总经理	1984年	否	2020年5月
龚建坤	董事、副总经理	1979年	否	2020年5月
曾海燕	职工董事	1983年	否	2020年5月

姓名	任职	出生年份	是否公务员 兼职	任职期间
邓小罗	职工董事	1963年	否	2020年5月
李剑	监事长	1974年	否	2020年5月
胡伟军	监事	1969年	否	2020年5月
邓波	监事	1981年	否	2020年5月
谢海波	职工监事	1984年	否	2020年5月
童望来	职工监事	1981年	否	2020年5月

（二）董事会成员简历

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。

（二）监事会成员简历

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。

（三）高级管理人员简历

周国强，总经理，简历详见前文。

刘宏科，副总经理，简历详见前文。

易永峰，副总经理，简历详见前文。

龚建坤，副总经理，简历详见前文。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

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

发行人董事会、监事会、高级管理人员兼职情况

序号	姓名	公司职务	其他单位任命方式	其他单位任职情况
1	胡携春	董事长	兼任	宁乡市城发投资控股集团有限公司董事；湖南同兴产业投资有限公司法定代表人、经理、执行董事。
2	周国强	董事、总	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

		经理		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。
3	邓小罗	职工董事	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。
4	曾海燕	职工董事	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。
5	龚建坤	董事、副总经理	兼任	宁乡市水务建设投资有限公司董事兼总经理（2020 年 4 月股东免去其宁乡市水务建设投资有限公司总经理职务暂未工商变更）、湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区水务有限公司监事、宁乡市楚洧污水处理有限责任公司监事
6	易永峰	董事、副总经理	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。
7	刘宏科	董事、副总经理	兼任	长沙金鼎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。
8	李剑	监事长	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。
9	胡伟军	监事	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。
10	童望来	职工监事	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；宁乡医健建设投资有限公司监事。
11	谢海波	职工监事	兼任	宁乡智慧城市大数据管理有限公司监事。

发行人董事、监事、高级管理人员的设置及任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。

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

十、发行人主要业务情况

（一）发行人主营业务情况

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年主营业务收入、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
合计		535,940.58	422,009.72	113,930.86	21.26

2019年主营业务收入、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
合计		327,877.99	296,746.97	31,131.03	9.49

2020年主营业务收入、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
合计		330,271.70	253,243.03	77,028.67	23.32

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）发行人主营业务经营模式

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。

（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 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、基础设施建设业务

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。

表 2020 年末发行人在建工程建设项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资
石子岭生态环境综合治理工程（二期）	225,239.91	196,409.60
宁乡市一江两岸三洲二期道路设施	73,485.00	51,230.56
向前路、站前路工程建设项目	70,800.00	63,873.97
宁乡县火车站站前广场提质改造工程项目	6,586.00	5,225.50
宁乡十里画廊一期生态综合治理工程项目	16,901.75	13,696.48

宁乡县滨江大道建设项目	45,051.00	39,831.11
合 计	544,718.85	370,267.22

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。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 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人房屋销售收入分别为 1,512.66 万元、229.41 万元和 187.02 万元。

（三）发行人所处行业状况

1、土地开发整理行业

（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不断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。随着我国经济的高速发展、城市化进程的逐步加快，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑用地产生更大需求。预计未来 10-20 年，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势。总体来看，土地开发运营行业整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程发展的要求。

（2）宁乡市土地整理开发行业的现状和发展前景

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

速增长提供了强劲支撑。

根据《宁乡县土地利用总体规划（2006-2020 年）》，宁乡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。

2、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和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，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。”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%，城镇常住人口达到了 8.48 亿，城镇人口比重不断提高。城市化水平的提高加大了对固定资产投资的需求，推动了国民经济的发展，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。未来的 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，对城市建设和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十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，宁乡市基础设施进一步完善，新建城区道路 45 公里、改造城区干道 20 公里，玉潭公园、滨江公园、市民公园等扮绿城市门户，城市绿化率达 35.50%，污水

处理、管道燃气、水厂扩容等市政建设逐步完善。沪昆高铁(宁乡段)、京港澳西线、长韶娄高速、金洲西线竣工通车，岳宁大道、1121 工程、益娄衡高速开工建设，开放发展步伐明显加快。根据《2020 年宁乡市政府工作报告》，2020 年全年全社会固定资产投资比上年增长 5.0%。

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

靳江航道，规划论证双江口、道林航运码头，打造水陆空联运的立体交通网络。建成站前路、花明路、浏江大道、学府路等，拉通城区路网大动脉。完善城市片区路网，配套建设大型停车场，建设智能交通体系，畅通城区路网微循环。加快南坝线、回煤线、双偕线、灰老线、夏高线等乡镇路网建设，构建更加安全、畅达的快速交通圈。加快建成华强大道、龙江大道、宁乡大道北延线，加速启动金花大道建设，全面畅通西北进出城通道。

到“十四五”时期，宁乡市区域预计地区生产总值年均增长 7%，社会消费品零售总额年均增长 7%；居民人均可支配收入年均增长 7%；产业投资占固定资产投资比重达 60%；全社会研发经费投入占 GDP 比例达 3.5%；常驻人口城镇化率达 68%。

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

（三）保障性住房开发行业

1、我国保障性住房开发行业现状和发展前景

保障性住房是专门针对中低收入家庭建设的具有社会保障性质的特殊住房。随着我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善，但是，部分城市低收入家庭住房还比较困难。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。目前，我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁房为主要形式的住房保障体系初

步形成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。由于我国人口众多，又正处于城镇化快速发展的阶段，城镇人口数量不断增加，仍然有大量低收入家庭，棚户区居民及外来人员的居住条件比较困难。

根据住房和城乡建设部 2016 年印发的《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。实物与租赁补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度，住房保障水平不断提高。完善购租并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。房地产市场继续保持平稳健康发展，住房供需基本平衡，供应结构更加合理，空间布局更加优化，居住品质明显提升，住宅建设模式转型升级。“十三五”时期，城镇新建住房面积累计达 53 亿平方米左右，到 2020 年，城镇居民人均住房建筑面积达到 35 平方米左右。对此，中央财政、省级财政都将给予资金补助支持，以保证目标完成。大规模的保障房建设计划将给保障性住房开发行业带来广阔的发展空间。

2、宁乡市保障性住房开发行业现状和发展前景

近年来，宁乡市不断加大保障性安居工程建设步伐，以改善民生为己任，加快推进保障性安居工程建设，对不同收入层次的居民实行分层保障，取得了明显成效。根据《宁乡县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，宁乡将建成保障性住房 22,000 套以上，建筑面积 110 万 m² 以上；推进以棚户区改造为主的保障性安

居工程，重点改造夏铎铺片区、滨江片区等城市集中成片棚户区、国有工矿棚户区、城中村、城镇老旧住宅区及零星棚区，完成县城 110 万平方米棚户区改造，有效改善居民居住条件。到 2020 年，全市住房困难认定面积提高到人均 20 平方米以上，住房困难家庭低收入认定标准提高到 2,400.00 元以上，新建各类保障性住房 1.67 万套。

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

（四）发行人行业地位和竞争优势

1、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城市规划区范围内新城区土地，发行人在宁乡市新城区内的土地整理与开发业务中保持市场垄断地位。

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

2、发行人的竞争优势

（1）区位优势

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

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

宁乡市工业制造业实力在全国行政区县中名列前茅。2014 年工信部直属单位中国信息通信研究院首次发布的全国工业百强县中，宁乡排名第 20 位，最新的《中国工业百强县（市）、百强区发展报告（2020）》显示，截至 2020 年，宁乡市排名已达第 14 位，全省第 3 位，中部第 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。

评比年度 \ 评比项目	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《第二十届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。下表为“十三五”期间宁乡市在全国县域经济基本竞争力的演进情况。宁乡市综合实力一直保持着上升势头，“十三五”中后期已稳居全国前五十五的水平。当地整体社会经济的迅猛发展将是发行人未来经营业务拓展的坚实基础。

评比年度 \ 评比项目	全国县域经济基本竞争力百强排名
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。2019 年实现地区生产总值（GDP）1069.10 亿元，比上年增长 9.1%。其中，第一产业增加值 111.54 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 455.73 亿元，增长 10.7%；第三产业增加值 501.83 亿元，增长 8.6%。全年社会消费品零售总额 401.43 亿元，比上年增长 11.5%。

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

（3）政府支持力度较大

发行人作为宁乡市城市建设的重要实体，在宁乡市土地开发及工

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

（4）行业垄断优势

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

（5）融资能力优势

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

（五）发行人地域经济情况

1、长沙市概况

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

长沙市地理位置优越，是全国交通的枢纽，素有“荆豫唇齿、黔粤咽喉”之称，境内贯通辐射全国、乃至世界的水、路、空“三位一体”立体交通网络。铁路方面，京广铁路、石长铁路、洛湛铁路贯穿南北，湘黔、湘赣铁路连接东西，已建或在建的武广高铁和杭长高铁、沪昆高铁拉近了全国区域间的联系，将可实现“1 小时到武汉、2 小时到广州、3 小时到上海、4 小时到昆明、5 小时到北京”；公路方面，京珠高速、沪昆高速在此交汇，长常高速、长浏高速贯穿其境，另有多条国道和省道与省、市、市、乡公路联成网络，四通八达；水运方面，湘江北出洞庭，直达长江，长沙港为湖南第一大港，市区自然岸线 95 公里，可通航千吨级轮船；空运方面，城东郊有国家一级航空港——黄花国际机场，可供大型飞机全天候起降，目前开通了直达国内外 90 多个大中城市的 130 余条航线。根据 2021 年中国民航局发布《2020 年民航机场生产统计公报》显示，2020 年长沙机场旅客吞吐量达

1,922.38 万人次，居全国机场第 13 位。

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

根据长沙市统计局公布的《长沙市国民经济和社会发展统计公报》，2018 年至 2020 年，长沙市国内生产总值分别为 11,003.41 亿元、11,574.22 亿元和 12,142.52 亿元，分别比上一年增长 8.5%、8.1%和 4.0%。

2、宁乡市概况

宁乡地处湘中北，东和东南与望城、湘潭、韶山毗邻；南和西南与娄底、湘乡接壤；西与涟源、安化交界；北与桃江、益阳相连。县域总面积2906平方公里，在湖南省内排第15位；总人口145万，在全省排第2位，现辖25个乡镇、4个街道，220个村，54个社区，党员6.7万余人。宁乡市是湖南省会长沙的近郊县和副中心城市，地处长株潭城市群和环洞庭湖生态经济圈的结合部，是国家级新区湖南湘江新区的重要组团，也是长株潭“两型”社会综合配套改革试验区的重要组团。

根据国家发改委2020年发布的《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（发改规划〔2020〕831号），宁乡市纳入了新型城镇化建设示范县市，为湖南省5个新型城镇化建设示范区之一。2020年，宁乡市在全国综合竞争力百强县（市）排行中位列第38位。

近年来，宁乡市经济得到了跨越式发展。2019年实现地区生产总值（GDP）1069.10亿元，比上年增长9.1%。其中，第一产业增加值111.54亿元，增长3.5%；第二产业增加值455.73亿元，增长10.7%；第三产业增加值501.83亿元，增长8.6%。根据中郡研究所发布《2019县域经济与县域发展监测评价报告》，在2019年第十九届县域经济基本竞争力排名中，宁乡市位居全国百强第25位，中部第3位。

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2018-2020年度经审计的财务报告。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018-2020年度的合并财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告亚会审字（2021）第01630055号。

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2018-2020年度审计报告中对该事项进行了调整。

在阅读下文的相关财务信息时，投资者应当参照发行人的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、报告期财务报表的编制基础

发行人财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量（以下合称“企业会计准则”），结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。发行人编制的财务报表除现金流量表按照收付实现制原则编制外，其余均按照权责发生制原则编制。

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。

二、合并报表范围变化情况

（一）2020年度合并报表范围变化情况

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	转让
3	宁乡城发城市运营管理有限公司	51.00	设立

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	长沙沕源产业发展有限公司	10.00	持股比例下降

（二）2019年度合并报表范围变化情况

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

（三）2018年度合并报表范围变化情况

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
----	------	---------	------

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

三、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

报告期发行人主要财务数据

单位：万元

项 目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	5,000,257.89	4,711,884.92	4,206,476.93
其中：流动资产	4,573,720.22	4,254,057.67	3,839,039.33
负债总计	2,798,594.13	2,682,081.16	2,391,667.12
其中：流动负债	634,388.69	478,291.90	475,217.00
所有者权益合计	2,201,663.76	2,029,803.76	1,814,809.81
营业收入	330,846.13	328,358.14	536,287.62
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
经营活动产生的现金流入	664,288.04	453,881.17	513,714.39
经营活动产生的现金流量净额	-60,215.55	84,288.33	-61,641.13
投资活动产生的现金流量净额	6,530.17	-61,777.34	-81,890.22
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

报告期发行人主要财务指标

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	56.92	56.86
全部债务（亿元）	232.62	223.32	212.03
债务资本比率（%）	51.37	52.39	53.88
流动比率	7.21	8.89	8.08
速动比率	2.45	2.92	2.37
EBITDA（亿元）	6.17	3.16	10.00
EBITDA 全部债务比（%）	2.65	1.42	4.72
EBITDA 利息倍数（倍）	0.50	0.22	0.74

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
主营业务毛利率 (%)	23.45	9.49	21.26
总资产收益率 (%)	1.16	0.60	2.19
净资产收益率 (%)	2.66	1.40	5.08
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
- 8、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- 9、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%
- 10、总资产收益率=净利润/（（期初总资产+期末总资产）/2）×100%
- 11、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%
- 12、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 13、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

四、发行人财务分析

（一）财务概况

近年来，随着宁乡市经济的快速发展，发行人不断加大对城市工程建设的投资力度，经营业绩稳步提升，资产规模逐步扩大，保持了持续、快速的发展势头。2018-2020年末，发行人资产总计分别为

4,206,476.93万元、4,711,884.92万元和5,000,257.89万元；所有者权益合计分别为1,814,809.81万元、2,029,803.76万元和2,201,663.76万元。2018-2020年末资产负债率分别为56.86%、56.92%和55.97%。

2018-2020年营业收入分别为536,287.62万元、328,358.14万元和330,846.13万元，净利润分别为92,128.83万元、26,818.98万元和56,321.35万元。2018-2020年度平均净利润为58,423.05万元。

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

（二）收入来源和利润分析

报告期发行人主营业务收入构成表

单位：万元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
工程建设收入	153,721.13	189,387.46	17,789.04
土地开发收入	160,295.23	137,697.13	516,433.83
其中：土地开发代建收入	28,842.03	29,996.57	102,646.87
自有土地出让收入	131,453.20	107,700.56	413,786.96
房地产销售	187.02	229.41	1,512.66
其他	16,642.75	563.99	205.05
合计	330,846.13	327,877.99	535,940.57

发行人收入主要来源于土地开发和工程建设业务。土地开发方面，2018-2020年，实现收入分别为516,433.83万元、137,697.13万元和160,295.23万元。2019年较2018年下降了73%，主要系两方面原因所致，土地开发代建方面，2019年发行人结算的土地开发代建项目加成比例较低；自有土地出让方面，2019年土地出让单价下降且公司控制了土地出让数量。2020年较2019年增长22,598.10万元，上升比率为

16.41%。目前发行人还有大量正在开发土地及还未进行出让的自有土地，预计未来完成开发或出让后，发行人将获得持续稳定的业务收益。

工程建设方面，2018-2020 年实现收入分别为 17,789.04 万元、189,387.46 万元和 153,721.13 万元。2019 年开始该业务板块收入大幅增加，主要系受国家宏观经济政策影响，工程建设完工结算项目大幅上升所致。未来随着宁乡市建设的不断深入，当地政府对发行人业务支持力度逐渐加大，预计发行人将承担更多的工程项目，工程建设业务收入将保持稳定增长。

2018-2020 年，发行人分别实现净利润 92,128.83 万元、26,818.98 万元和 56,321.35 万元，净利润大幅波动，主要系受房地产市场行情影响，公司 2018 年土地出让收入过高所致。未来随着发行人在土地开发与整理、工程建设等方面业绩的逐步释放，发行人的收入及利润将维持在较高水平。

2018-2020 年，发行人综合毛利率分别为 21.26%、9.49%和 23.45%，毛利率呈现一定的波动，主要受公司报告期内业务收入结构及土地开发业务毛利润波动所致，土地开发收入毛利率波动较大，工程建设业务毛利率较低。2018-2020 年，土地开发整理业务占主营业务收入的比例分别为 96.36%、42.00%和 46.46%，其中土地开发整理业务 2018 年度毛利率为 21.86%，相对较高，主要系 2018 年宁乡市土地市场行情上扬，当年结算的土地开发代建项目数量增多且结算加成比例上升，同时自有土地出让部分毛利润增加所致；土地开发整理业务 2019 年度毛利率为 6.63%，相对较低，主要系两方面原因所致，土地开发代

建方面，2019 年发行人结算的土地开发代建项目加成比例较低；自有土地出让方面，2019 年土地出让单价下降且公司控制了土地出让数量。土地开发整理业务 2020 年度毛利率为 34.58%，主要系 2020 年宁乡市土地市场行情较好，当年结算的土地开发代建项目结算加成比例上升，同时自有土地出让部分毛利润增加所致。2018-2020 年，城市工程建设业务占主营业务收入的比例分别为 3.32%、57.76%和 46.46%，其毛利率分别为 13.04%、12.23%和 13.93%，毛利率较为稳定。

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

（三）偿债能力分析

发行人最近三年偿债能力指标

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	56.92	56.86
全部债务（亿元）	232.62	223.32	212.03
债务资本比率（%）	51.37	52.39	53.88
流动比率	7.21	8.89	8.08
速动比率	2.45	2.92	2.37
EBITDA（万元）	6.17	3.16	10.00
EBITDA 全部债务比（%）	2.65	1.42	4.72
EBITDA 利息倍数（倍）	0.50	0.22	0.74

短期偿债能力方面，2018-2020年发行人流动比率分别为8.08倍、8.89倍和7.21倍，速动比率分别为2.37倍、2.92倍和2.45倍，报告期内

流动比率和速动比率均处于较高水平，表明发行人短期偿债能力较强，流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，可用于偿还长期债务。2018-2020年发行人流动资产占总资产的比率分别为91.26%、90.28%和91.47%，一直稳定在较高的水平，可根据需要变现相关资产提高短期偿债能力。

长期偿债能力方面，2018-2020年发行人资产负债率分别为56.86%、56.92%和55.97%，保持稳定，处于合理水平。

近三年，发行人的 EBITDA 分别为 10.00 亿元、3.16 亿元和 6.17 亿元，EBITDA 全部债务比分别为 4.72%、1.42%及 2.65%，报告期内呈现出波动上升的趋势。

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

（四）营运能力分析

公司报告期内营运能力指标情况如下：

报告期发行人主要营运能力指标

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务收入（万元）	330,846.13	327,877.99	535,940.57
主营业务成本（万元）	253,253.82	296,746.96	422,009.72
应收账款周转率（次/年）	0.50	0.57	1.14
存货周转率（次/年）	0.09	0.11	0.16
总资产周转率（次/年）	0.07	0.07	0.13

2018-2020 年发行人主营业务收入分别为 535,940.57 万元、327,877.99 万元和 330,846.13 万元，随着宁乡市土地开发和工程建设业务的深入，发行人有望承担更多土地开发和工程建设业务，发行人主营业务收入有望维持在较高水平。

2018-2020 年发行人应收账款周转率分别为 1.14 次/年、0.57 次/年和 0.50 次/年，报告期内发行人应收账款周转率大幅波动，主要系受宏观调控政策及房地产市场行情影响，公司工程建设业务收入及土地开发业务收入大幅波动，导致营业收入大幅波动所致。

2018-2020 年发行人存货周转率分别为 0.16 次/年、0.11 次/年和 0.09 次/年，总资产周转率分别为 0.13 次/年、0.07 次/年和 0.07 次/年。报告期内，发行人存货周转率与总资产周转率指标均有所下降，主要系受房地产市场行情影响，公司土地开发业务收入大幅下降，导致营业收入下降所致。以上指标总体上维持在行业合理范围内，符合发行人所在行业特征。

（五）盈利能力分析

报告期内发行人主要盈利能力指标

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务收入（万元）	330,846.13	327,877.99	535,940.57
主营业务成本（万元）	253,253.82	296,746.97	422,009.72
主营业务毛利（万元）	77,592.31	31,131.02	113,930.85
补贴收入（万元）	12,793.36	23,156.26	6,609.69
净利润（万元）	56,321.35	26,818.98	92,128.83
主营业务毛利率（%）	23.45	9.49	21.26
净资产收益率（%）	2.66	1.40	5.08
总资产收益率（%）	1.16	0.60	2.19

2018-2020 年发行人主营业务收入分别为 535,940.57 万元、327,877.99 万元和 330,846.13 万元，主营业务成本分别为 422,009.72 万元、296,746.97 万元和 253,253.82 万元，主营业务毛利分别为 113,930.85 万元、31,131.02 万元和 77,592.31 万元，主营业务毛利率分别为 21.26%、9.49%和 23.45%。发行人主营业务收入主要来源工程建设收入、土地开发代建收入和自有土地出让收入，近三年主营业务利润率大幅波动，但利润仍维持在较高水平，表明发行人主营业务发展良好，具有较强的盈利能力。

2018-2020 年发行人分别实现净利润 92,128.83 万元、26,818.98 万元和 56,321.35 万元，总体保持在较高水平，说明发行人盈利状况良好。2018-2020 年，发行人分别取得补贴收入 6,609.69 万元、23,156.26 万元和 12,793.36 万元，累积实现 42,559.31 万元，报告期内累计补贴收入占累计营业收入和补贴收入之和的比重为 3.44%，显示出发行人突出的主营业务和较强的盈利能力。

2018-2020 年度发行人净资产收益率分别为 5.08%、1.40%和 2.66%，总资产收益率分别为 2.19%、0.60%和 1.16%。由于报告期内发行人净资产和总资产不断增大，同时营业利润亦大幅波动，使得发行人净资产收益率和总资产收益率波动较大。随着新注入资产经营能力的逐步释放，未来发行人盈利能力有望保持在较高水平。

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

（六）现金流量分析

报告期内公司现金流量情况如下：

发行人最近三年现金流量情况

单位：万元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流入	664,288.04	453,881.17	513,714.39
经营活动产生的现金流出	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
投资活动产生的现金流入	34,615.37	1,932.12	23,077.97
投资活动产生的现金流出	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
筹资活动产生的现金流入	1,017,836.98	847,391.15	568,118.32
筹资活动产生的现金流出	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

2018-2020 年发行人经营活动产生的现金流入分别为 513,714.39 万元、453,881.17 万元和 664,288.04 万元，2018-2020 年度经营活动现金流入规模较高，且呈波动增长趋势，发行人经营活动获取现金的能力较强。2018-2020 年经营活动产生的现金流量净额分别为 -61,641.13 万元、84,288.33 万元和 -60,215.55 万元。公司经营性现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金，主要系公司工程建设项目的回款以及收取的土地出让款；经营性现金流出主要来自购买商品、支付其他与经营活动有关的现金等，主要系支付的工程款、土地整理费用等。

2、投资活动现金流量分析

2018-2020 年发行人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。2018 年和 2019 年投资活动产生的现金流量净额持续为负，表明发行人在持续新增投资。2020 年投资活动产生的现金流量净额为正，主要系发行人收回投资收到的现金大幅增加所致。

3、筹资活动现金流量分析

2018-2020 年发行人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。报告期内，受公司业务调整及市场融资环境影响筹资活动现金流量净额大幅波动。2018 年筹资活动产生的现金流量净额为负主要系当年偿付债务支出的现金大幅增加所致。2019 年和 2020 年，公司采取了与主营业务模式相匹配的融资方式，进一步优化融资结构、降低融资成本，体现了公司较强的筹资能力。

4、现金及现金等价物净增加额分析

2018-2020 年现金及现金等价物净增加额分别为 -202,894.23 万元、84,654.42 万元和 54,983.34 万元，报告期内现金及现金等价物净增加额大幅波动。其中，2018 年现金及现金等价物净增加额为负，主要系当年偿付债务支出的现金大幅增加所致。未来随着发行人业绩的逐步释放，预计现金及现金等价物净增加额将保持平稳。

五、发行人资产情况分析

报告期发行人资产构成情况

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
流动资产						
货币资金	371,625.32	7.43	316,641.98	6.72	230,803.11	5.49
应收账款	626,968.04	12.54	683,726.83	14.51	471,595.24	11.21
预付款项	354,974.35	7.10	196,507.53	4.17	186,483.59	4.43
其他应收款	199,828.17	4.00	199,820.78	4.24	235,826.70	5.61
存货	3,020,092.83	60.40	2,857,192.33	60.64	2,714,214.48	64.52
其他流动资产	231.50	0.00	168.22	0.00	116.21	0.00
流动资产合计	4,573,720.22	91.47	4,254,057.67	90.28	3,839,039.33	91.26
非流动资产						
可供出售金融资产	20,671.93	0.41	47,200.00	1.00	47,100.00	1.12
固定资产	144,505.39	2.89	128,012.18	2.72	120,943.23	2.88
在建工程	204,190.42	4.08	198,953.78	4.22	142,652.42	3.39
无形资产	15,728.82	0.31	16,063.48	0.34	16,398.14	0.39
长期股权投资	6,482.92	0.13	5,252.51	0.11	392.00	0.01
投资性房地产	20,990.62	0.42	21,067.51	0.45	21,522.02	0.51
长期应收款	13,932.78	0.28	41,249.63	0.88	18,429.78	0.44
非流动资产合计	426,537.67	8.53	457,827.26	9.72	367,437.60	8.74
资产总计	5,000,257.89	100.00	4,711,884.92	100.00	4,206,476.93	100.00

报告期内发行人资产总规模稳步增长，资产结构总体保持稳定，资产主要以流动资产为主。2018-2020 年末发行人资产总计分别为 4,206,476.93 万元、4,711,884.92 万元和 5,000,257.89 万元。

（一）流动资产

流动资产构成发行人资产的主体部分，2018-2020 年末流动资产分别为 3,839,039.33 万元、4,254,057.67 万元和 4,573,720.22 万元，占总资产的比例分别为 91.26%、90.28%和 91.47%。发行人流动资产主要由货币资金、预付款项、应收账款、其他应收款和存货构成。

1、货币资金

2018-2020 年末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，占总资产的比例分别为 5.49%、6.72%和 7.43%。2018-2020 年末，公司货币资金余额较大，主要是发行人业务快速发展，发行人根据自身经营发展的需要，加大了对外筹资力度，相关债券融资及借款资金到位所致。报告期内，发行人 2018 年 12 月 12 日发行了“2018 年度第一期债权融资计划”5.30 亿元、2019 年 3 月 7 日发行了“19 宁乡城投 PPN001”非公开定向债务融资工具 4.00 亿元、2019 年 6 月 28 日发行了“2019 年度第一期债权融资计划”8.00 亿元、2019 年 6 月 28 日发行了“2019 年度第二期债权融资计划”7.50 亿元、2019 年 8 月 15 日发行了“19 宁城 01”非公开公司债券 15.00 亿元、2019 年 12 月 10 日发行了“19 宁城 02”非公开公司债券 10.00 亿元、2019 年 12 月 13 日发行了“2019 年度第三期债权融资计划”2.50 亿元、2020 年 2 月 21 日发行了“2020 年度第一期中期票据”2.00 亿元、2020 年 3 月 20 日发行了“2020 年度第二期中期票据”9.00 亿元、2020 年 1 月 3 日发行了“2020 年度第一期债权融资计划”3.00 亿元、2020 年 3 月 9 日发行了“2020 年度第二期债权融资计划”4.00 亿元、2020 年 3 月 9 日发行了“20 宁城 01”非公开公司债券 5.00 亿元、2020 年 3 月 19 日发行了“2020 年度第三期债权融资计划”1.50 亿元、2020 年 4 月 28 日发行了“2020 年度第四期债权融资计划”3.00 亿元、2020 年 6 月 16 日发行了“2020 年度第五期债权融资计划”0.93 亿元、2020 年 6 月 16 日发行了“2020 年度第六期债权融资计划”1.72 亿元、2020 年 8 月 11 日发行了“20 宁城 02”非公开公司债券 8.00 亿元、2020 年 8 月 31 日发行了

“2020 年度第七期债权融资计划” 2.00 亿元、2020 年 9 月 1 日发行了“20 宁乡城投 PPN002”非公开定向债务融资工具 5.00 亿元、2020 年 9 月 17 日发行了“2020 年度第八期债权融资计划” 4.62 亿元、2020 年 9 月 25 日发行了“2020 年度第九期债权融资计划” 1.35 亿元、2020 年 10 月 21 日发行了“2020 年度第十期债权融资计划” 1.145 亿元、2020 年 11 月 19 日发行了“20 宁城 03”非公开公司债券 7.00 亿元。

2、预付款项

2018-2020 年末预付款项余额分别为 186,483.59 万元、196,507.53 万元和 354,974.35 万元，占总资产的比例分别为 4.43%、4.17%和 7.10%，预付款项主要为预付工程款和土地出让款。报告期末预付款项大幅上升，主要系部分土地出让款未结算所致。

3、应收账款

2018-2020 年末应收账款余额分别为 471,595.24 万元、683,726.83 万元和 626,968.04 万元，占总资产的比例分别为 11.21%、14.51%和 12.54%。报告期末，应收账款余额大幅上升，主要系公司报告期土地开发业务收入大幅增长，部分土地出让收入款项尚未收回。

2020年末发行人应收账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占应收账款总额的比例	未来回款计划
宁乡市人民政府	代建工程款	291,257.86	42.55	根据协议约定回款
湖南恒辰置业有限公司	土地出让款	175,151.00	25.59	注 1
宁乡市财政局	土地出让款	59,848.56	8.74	预计 2021 年内回款
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	代建工程款	59,574.16	8.70	根据协议于 2024 年内回款
长沙鼎诚房地产开发有限公司	土地出让款	31,664.00	4.63	注 2

合 计		617,495.59	90.21	
-----	--	------------	-------	--

注 1: 根据土地出让合同约定, 湖南恒辰置业有限公司(以下简称“恒辰置业”)应于 2018 年 4 月 18 日前支付土地出让款, 总计 42.98 亿元。截至 2020 年底, 恒辰置业已支付土地款 25.46 亿元。恒辰置业将根据项目开发计划逐步支付土地出让款。

注 2: 根据土地出让合同约定, 长沙鼎诚房地产开发有限公司(以下简称“鼎诚地产”)应于 2018 年 5 月 1 日前支付土地出让款, 总计 4.12 亿元。截至 2020 年底, 鼎诚地产已支付土地款 0.96 亿元。长沙房产(集团)有限公司将收购鼎诚地产所竞得土地, 代为其支付土地出让款, 目前双方正在协商具体转让事宜。

上述款项中, 除开恒辰置业、鼎诚地产存在逾期未付款之外, 其余应收账款回款良好。根据土地出让合同, 恒辰置业、鼎诚地产应于 2018 年内支付完毕土地出让金。截至 2020 年末, 恒辰置业、鼎诚地产分别存在逾期未付土地出让金 175,151.00 万元、31,664.00 万元。

4、其他应收款

2018-2020 年末其他应收款余额分别为 235,826.70 万元、199,820.78 万元和 199,828.17 万元, 占总资产的比例分别为 5.61%、4.24%和 4.00%。报告期内发行人其他应收账款回款情况良好, 均根据协议约定或相关业务实际情况回款。2020 年末, 发行人其他应收款前五名合计 135,659.11 万元, 占其他应收款总额的 60.89%, 明细如下表所示:

2020年末发行人其他应收款前五名明细

单位: 万元、%

单位名称	款项性质	金额	占其他应收款总额的比例	未来回款计划
宁乡御园房地产有限公司	往来款	56,079.29	25.17	将根据项目开发情况逐步回款
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	借款	32,503.77	14.59	2021 年到期, 根据协议安排按期收回
长沙玉兴实业有限公司	往来款	20,232.10	9.08	2021 年到期, 根据协议安排按期收回
宁乡建融市民之家项目运营管理有限公司	往来款	13,693.95	6.15	将在建融市民之家结算后抵扣项目回购款

宁乡市财政局	往来款	13,150.00	5.90	预计 2021 年内回款
合 计		135,659.11	60.89	

5、存货

2018-2020 年末，发行人存货余额分别为 2,714,214.48 万元、2,857,192.33 万元和 3,020,092.83 万元，占总资产的比例分别为 64.52%、60.64%和 60.40%，存货保持较高占比，这主要得益于原股东对发行人的大力支持，将大量的优质土地资产相继注入发行人。发行人历年注入的土地资产均已由评估机构进行评估。优质土地资产持续注入使发行人的资产规模和所有者权益在报告期内稳定快速增长，可持续发展能力显著提高，为本期债券的按期偿付奠定了坚实基础。

截至 2020 年末，发行人存货构成如下：

单位：万元、%

存货项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
开发产品	1,137,758.41	37.67
开发成本	1,882,105.38	62.32
周转材料	188.32	0.01
库存商品	40.73	0.00
合计	3,020,092.83	100.00

开发产品由商品房及土地构成。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人存货中商品房总面积 12,476.21 平方米，账面价值 2,785.37 万元。

商品房具体明细如下表所示：

2020年末发行人商品房明细表

项目名称	项目类型	建设期限	面积 (m²)	账面价值 (万元)
兴隆苑楼盘	自建	2011-2014	1,072.10	307.91
金湖嘉园楼盘	自建	2009-2013	5,512.06	1,573.88
同兴花园楼盘	自建	2006-2010	411.10	49.66
兴旺佳园楼盘	自建	2007-2011	4,901.55	853.92

合计			12,476.21	2,785.37
----	--	--	-----------	-----------------

截至 2020 年 12 月 31 日,发行人存货中土地资产总面积 7,212.47 亩,账面价值 1,122,279.38 万元。其中公益性资产 21,580.38 万元,主要为机关团体用地。土地资产具体明细如下表所示:

2020 年末发行人土地资产明细表

序号	取得方式	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 方式	是否 抵押	是否 缴纳 出让 金
1	注入	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	评估		否
2	购入	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	取得 成本	是	是
3	注入	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	评估		否
4	注入	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	评估		否
5	注入	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	评估		否
6	注入	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	评估		否
7	注入	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	评估		否
8	注入	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	评估		是
9	注入	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	评估		是
10	注入	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	评估		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

11	注入	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	评估	是	否
12	注入	3,095.20	3,076,629.00	994.00	宁(1)国用(2011)第304 号	出让	玉潭镇楚沩社区	商住用地	评估		是
13	注入	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	评估		是
14	注入	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	评估		是
15	注入	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	评估		否
16	注入	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	评估	是	是
17	注入	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	评估		否
18	注入	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	评估		是
19	注入	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	评估		否
20	注入	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	评估		否
21	注入	12,819.60	35,702,586.00	2,785.00	宁(1)国用(2014)第316 号	出让	玉潭镇学庵社区龙溪中路	商住用地	评估		否
22	注入	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	评估		否

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

23	注入	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	评估		是
24	注入	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	评估		是
25	注入	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	评估		是
26	注入	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	评估		是
27	注入	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	评估		是
28	注入	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	评估		是
29	注入	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	评估		是
30	注入	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	评估	是	是
31	注入	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	评估		是
32	注入	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	评估		是
33	注入	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	评估	是	是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

34	注入	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	评估	是	是
35	注入	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	评估		是
36	注入	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	评估	是	是
37	注入	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	评估		是
38	注入	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	评估		是
39	注入	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	评估		是
40	注入	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	评估		是
41	注入	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	评估		是
42	注入	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	评估		是
43	注入	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	评估		是
44	注入	36,503.80	95,457,437.00	2,615.00	宁(1)国用(2015)第0367号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	评估		是
45	注入	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	评估		是
46	注入	26,451.10	51,262,232.00	1,938.00	宁(1)国用(2015)第	出让	宁乡县玉潭镇新	商业、住宅	评估		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

					0404 号		城社区				
47	注入	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	评估		是
48	注入	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	评估		是
49	注入	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	评估		是
50	注入	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	评估		是
51	注入	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	评估		是
52	注入	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	评估		是
53	注入	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	评估		是
54	注入	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	评估		是
55	注入	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	评估		是
56	注入	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	评估		是
57	注入	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	评估		是
58	注入	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	评估		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

59	注入	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	评估		是
60	注入	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	评估		是
61	注入	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	评估		是
62	注入	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	评估		是
63	注入	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	评估		是
64	注入	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	评估		是
65	注入	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	评估		是
66	注入	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	评估		是
67	注入	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	评估		是
68	注入	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	评估		是
69	注入	14,504.70	11,284,657.00	778.00	宁(1)国用(2015)第0522 号	出让	双凫镇双凫村	商住用地	评估		是
70	注入	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	评估		是
71	注入	1,017.90	774,622.00	761.00	宁(1)国用(2015)第	出让	双凫镇回龙山村	商住用地	评估		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

					0527 号		(麦田乡利民村)				
72	注入	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	评估		是
73	注入	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	评估		是
74	注入	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	评估		是
75	注入	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	评估		是
76	注入	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	评估		是
77	注入	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	评估		是
78	注入	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	评估		是
79	注入	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	评估		是
80	注入	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	评估		是
81	注入	79,181.00	54,001,442.00	682.00	宁(1)国用(2015)第 564 号	出让	花明楼镇花明村	商住用地	评估		是
82	注入	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	评估		是
83	注入	48,930.50	32,294,130.00	660.00	宁(1)国用(2015)第 566 号	出让	大屯营镇靳兴村	商住用地	评估		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

84	注入	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	评估		是
85	注入	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	评估		是
86	注入	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	评估		是
87	注入	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	评估		是
88	注入	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	评估		是
89	注入	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	评估		是
90	注入	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	评估		是
91	注入	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	评估	是	是
92	注入	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	评估		是
93	注入	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,琴海路以西	商住用地	评估		是
94	注入	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	评估		是
95	注入	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	评估		是
96	注入	66,673.00	206,419,608.00	3,096.00	宁(1)国用(2014)第	出让	宁乡县历经铺乡	商业、住宅	评估		否

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

					192 号		新宝塔村				
97	注入	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	评估		否
98	注入	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	评估		是
99	注入	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	评估		是
100	注入	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	评估		是
101	注入	13,525.00	33,352,650.00	2,466.00	湘 2016 宁乡县不动产权第 0001997 号	出让	宁乡县玉潭街道楚沩社区	城镇住宅用地、其它商服用地	评估		是
102	注入	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、城镇住宅用地	评估		否
103	注入	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	评估		否
104	注入	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)	评估		否
105	注入	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	评估		否
106	注入	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	评估		否

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

107	注入	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	评估		否
108	注入	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	评估		否
109	注入	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	评估		否
110	注入	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	评估		是
111	注入	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	评估		否
112	注入	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	评估		否
113	注入	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	评估		否
114	注入	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	评估		否
115	注入	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	评估		否
116	注入	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	评估		否
117	注入	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	评估		否
118	注入	7,898.76	43,277,348.95	5,479.00	宁(1)国用(2013)第	出让	宁乡县玉潭镇南	商住用地	评估		否

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

					503 号		苑社区、历经铺乡 新宝塔村				
119	注入	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	评估		否
120	注入	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	评估		否
121	注入	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	评估		否
122	注入	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	评估	是	否
123	注入	8,245.00	7,486,500.00	908.00	宁(1)国用(2014)第 189 号	出让	宁乡县浏山乡浏 山村	商业、住宅	评估		否
124	注入	33,750.00	31,252,500.00	926.00	宁(1)国用(2014)第 190 号	出让	宁乡县浏山乡浏 山村	商业、住宅	评估		否
125	注入	11,752.00	10,776,600.00	917.00	宁(1)国用(2014)第 194 号	出让	宁乡县浏山乡浏 山村	商业、住宅	评估		否
126	注入	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	评估		否
127	购入	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	取得 成本		是
128	购入	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	取得 成本		是
129	购入	38,595.14	240,938,180.00	6,242.71	湘(2020)宁乡市不	出让	宁乡市玉潭街道	其他商服用	取得		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

					不动产第 0007256 号		茆田社区	地/城镇住宅用地	成本		
130	注入	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	评估		是
131	购入	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	取得成本	是	是
132	购入	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	取得成本	是	是
133	购入	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	取得成本	是	是
134	购入	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	取得成本	是	是
135	购入	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	取得成本	是	是
136	购入	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、楚沩社区	城镇住宅用地	取得成本	是	是
137	购入	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	取得成本		是
138	购入	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	取得成本		是
139	购入	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	取得成本		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

140	购入	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	取得成本		是
141	购入	13,772.17	32,458,639.00	2,356.83	湘(2020)宁乡市不动产权第 0028330 号	出让	宁乡市煤炭坝镇东山村	其它商服用地/城镇住宅用地	取得成本		是
142	购入	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	取得成本	是	是
143	购入	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	取得成本		是
144	购入	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	取得成本	是	是
145	购入	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	取得成本	是	是
146	购入	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	取得成本	是	是
147	购入	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	取得成本		是
148	注入	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	评估		否
149	注入	12,030.00	3,127,800.00	260.00	宁(1)国用(2013)第	出让	宁乡县道林镇成	机关团体用	评估		否

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

					286 号		德村、南塘村	地			
150	注入	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	评估		否
151	注入	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	评估		否
152	注入	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	评估		否
153	注入	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	评估		否
154	注入	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	评估		否
155	注入	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	评估		否
156	注入	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	评估		否
157	注入	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	评估		否
158	注入	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	评估		否
159	注入	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	评估		否
160	注入	413.68	165,472.00	400.00	宁(1)国用(2013)第 292 号	出让	宁乡县青山桥镇青山桥乡青山村	机关团体用地	评估		否
161	注入	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	评估		否

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

162	注入	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	评估		否
163	注入	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	评估		否
164	注入	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	评估		否
165	注入	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	评估		否
166	注入	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	评估		否
167	注入	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	评估		否
168	注入	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	评估		否
169	注入	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	评估		否
170	注入	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	评估		否
171	注入	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	评估		否
172	注入	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	评估		否
173	注入	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	评估		否
174	注入	7,792.70	2,727,445.00	350.00	宁(1)国用(2013)第	出让	流沙河镇流沙河	机关团体用	评估		否

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

					269 号		村	地			
175	注入	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	评估		否
176	注入	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	评估		否
177	注入	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	评估		否
178	注入	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	评估		否
179	注入	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	评估		否
180	注入	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	评估		否
181	注入	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	评估		否
182	注入	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	评估		否
183	注入	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	评估		否
184	注入	4,675.40	4,993,300.00	1,067.99	宁(1)国用(2013)第 311 号	出让	历经铺乡湾塘村	机关团体用地	评估		否
185	注入	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	评估		否
186	注入	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	评估		否

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

187	注入	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	评估		否
188	注入	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	评估		否
189	注入	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	评估		否
190	注入	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	评估		否
191	注入	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	评估		否
192	注入	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	评估		否
193	注入	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	评估		是
194	注入	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	评估		是
195	注入	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	评估		是
196	注入	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	评估		是
197	注入	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	评估		是
198	注入	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	评估		是
199	注入	345.10	468,600.00	1,357.87	宁(1)国用(2013)第	出让	玉潭镇青年路 14	住宅用地	评估		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

					308 号		号				
200	注入	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	评估		是
201	注入	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	评估		是
202	注入	554.60	753,100.00	1,357.92	宁(1)国用(2013)第 312 号	出让	玉潭镇火官巷集资楼	住宅用地	评估		是
203	注入	497.10	675,100.00	1,358.08	宁(1)国用(2013)第 313 号	出让	玉潭镇火官巷集资楼	住宅用地	评估		是
204	注入	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	评估		是
205	注入	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	评估		是
206	注入	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	评估		是
207	注入	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	评估		是
208	注入	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	评估		是
209	注入	193.90	263,300.00	1,357.92	宁(1)国用(2013)第 319 号	出让	玉潭镇龙溪东路 10-7 号	住宅用地	评估		是
210	注入	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	评估		是
211	注入	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	评估		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

212	注入	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	评估		是
213	注入	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	评估		是
214	注入	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	评估		是
215	注入	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	评估		是
216	注入	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	评估		是
217	注入	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	评估		是
218	注入	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	评估		是
219	注入	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	评估		是
220	注入	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	评估		是
221	注入	57.70	73,600.00	1,275.56	宁(1)国用(2013)第 341 号	出让	玉潭镇人民北路 37-5 号	住宅用地	评估		是
222	注入	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	评估		是
223	注入	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	住宅用地	评估		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

							号				
224	注入	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	评估		是
225	注入	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	评估		是
226	注入	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	评估		是
227	注入	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	评估		是
228	注入	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	评估		是
229	注入	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	评估		是
230	注入	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	评估		是
231	注入	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	评估		是
232	注入	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	评估		是
233	注入	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	评估		是
234	注入	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	评估		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

235	注入	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	评估		是
236	注入	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	评估		是
237	注入	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	评估		是
238	注入	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	评估		否
239	注入	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	评估		是
240	注入	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	评估		是
241	注入	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	评估		否
242	注入	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	评估		否
243	注入	85,845.00	230,408,000.00	2,684.00	宁(1)国用(2007)第 175 号	出让	玉潭镇汪家冲村、 黄庄岭村	商业用地	评估		是
244	注入	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	评估		是
245	注入	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	评估		是
246	注入	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	评估		是
247	注入	33,500.50	44,421,638.70	1,326.00	宁(1)国用(2013)第	出让	玉潭镇新城社区	综合用地	评估		是

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

					202 号						
248	注入	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	评估		是
249	注入	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	评估	是	是
250	注入	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	评估		是
251	注入	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	评估		是
	合计	4,808,334.68	11,222,793,829.45								

截至 2020 年末，发行人存货中开发成本账面价值 1,882,105.38 万元，具体明细如下表所示：

表 2020 年末发行人开发成本明细表

序号	项目名称	项目类型	账面价值(万元)	预计建设期限	是否政府代建
1	东城片区土地整理开发项目	土地开发代建	145,961.63	2015-2022	是
2	玉潭新城周边土地开发项目	土地开发代建	43,726.72	2016-2023	是
3	滨江棚户区土地开发项目	土地开发代建	374,170.87	2015-2022	是
4	煤炭坝镇门业园区土地开发项目	土地开发代建	30,979.68	2014-2021	是
5	新城区一期开发用地	土地开发代建	330,019.82	2006-2022	是
6	白马大道周边土地开发	土地开发代建	157,988.12	2015-2022	是
7	下南苑棚户区改造项目土地开发	土地开发代建	46,817.40	2014-2021	是
8	滨江大道周边土地开发	土地开发代建	33,049.93	2015-2023	是
9	浏江大道周边土地开发	土地开发代建	33,761.88	2014-2023	是
10	东浏新城土地开发	土地开发代建	22,691.60	2015-2021	是
11	仁福片区城中村改造及安置房建设土地开发	土地开发代建	24,618.65	2008-2021	是
12	溜子洲周边土地开发	土地开发代建	23,670.21	2011-2023	是
13	爱琴湾路周边土地开发	土地开发代建	20,633.84	2009-2022	是
14	县浏江流域周边土地开发项目	土地开发代建	15,814.48	2016-2021	是
15	康宁路周边土地开发	土地开发代建	17,345.73	2009-2021	是
16	县城城区道路绿化周边土地开发	土地开发代建	13,858.33	2013-2021	是
17	沿江路、龙江路周边土地开发	土地开发代建	40,780.45	2010-2022	是
18	工业遗址公园周边土地开发	土地开发代建	55,091.96	2015-2021	是
19	金洲镇新农村开发建设项目土地开发	土地开发代建	8,738.15	2014-2021	是
20	浏山密印项目土地开发	土地开发代建	6,007.57	2011-2022	是
21	夏铎铺道路周边土地开发	土地开发代建	6,222.96	2012-2021	是
22	关山金湖嘉园项目土地开发	土地开发代建	3,599.32	2012-2021	是
23	兆山路周边土地开发	土地开发代建	4,588.76	2009-2022	是
24	夏铎铺超大农业及物流配送中心土地开发	土地开发代建	941.48	2012-2021	是
25	商业街房屋开发周边土地开发	土地开发代建	5,117.54	2014-2021	是
26	脏裸地块开发	土地开发代建	816.71	2014-2021	是

27	黄祖洑周边土地开发	土地开发代建	2,322.27	2015-2021	是
28	肖家安置区土地开发	土地开发代建	1,930.87	2015-2021	是
29	宁乡县煤炭坝独立工矿区土地开发	土地开发代建	35,972.91	2014-2021	是
30	八家湾片区棚户区改造项目	土地开发代建	54,821.91	2017-2024	是
31	花明楼周边土地开发项目	土地开发代建	30,453.54	2017-2021	是
32	其他土地开发项目	土地开发代建	34,427.40		是
33	石子岭生态环境治理项目（二期）	基础设施建设	196,409.60	2016-2023	是
34	宁乡县火车站站前广场提质改造工程项目	基础设施建设	5,225.50	2016-2021	是
35	宁乡十里画廊一期生态综合治理工程项目	基础设施建设	13,696.48	2017-2021	是
36	宁乡县滨江大道建设项目	基础设施建设	39,831.11	2017-2021	是
	合计		1,882,105.38		

（二）非流动资产

2018-2020 年末，发行人非流动资产分别为 367,437.60 万元、457,827.26 万元和 426,537.67 万元，占总资产的比例分别为 8.74%、9.72%和 8.53%，非流动资产规模保持平稳增长，但占总资产的比例较小。发行人非流动资产主要由在建工程、可供出售金融资产、无形资产、固定资产和投资性房地产构成。

1、在建工程

2018-2020 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，占总资产的比重分别为 3.39%、4.22%和 4.08%，在建工程主要系发行人受托代建城市工程建设项目及自建项目。报告期内在建工程账面价值稳步上升，主要系发行人工程建设项目及自建项目逐步投入所致。

2、可供出售金融资产

2018-2020 年末，可供出售金融资产余额分别为 47,100.00 万元、47,200.00 万元和 20,671.93 万元，占总资产比重分别为 1.12%、1.00% 和 0.41%。可供出售金融资主要系公司对国开精诚（北京）投资基金有限公司、宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司、高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司、长沙市宁信开发建设有限公司、长沙沕源产业发展有限公司的投资。

3、无形资产

2018-2020 年末，无形资产余额分别为 16,398.14 万元、16,063.48 万元和 15,728.82 万元，占总资产比重分别为 0.39%、0.34%和 0.31%，主要为房屋建筑物所占用的土地资产，报告期内无形资产价值稳定，无减值迹象。

4、固定资产

2018-2020 年末，发行人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，占总资产比重分别为 2.88%、2.72%和 2.89%，主要由房屋及建筑物、运输工具、办公设备等构成。截至 2020 年 12 月 31 日，固定资产账面价值 144,505.39 万元。其中公益性资产为 14,325.24 万元，主要为办公楼设施。

5、投资性房地产

截至 2020 年 12 月 31 日，投资性房地产余额 20,990.62 万元，系发行人 2018 年购买的翡翠湖时代广场商铺，明细如下：

2020年末发行人投资性房地产明细

单位：平方米、万元

序号	产权证号	位置	用途	面积	账面原值	入账方式	是否抵押	是否出租
1	湘(2018)宁乡市不动产权证明第0010575号	宁乡县玉潭街道新	其他商服用地/商业服务	8,926.30	5,560.46	取得成本	是	是
2	湘(2018)宁乡市不动产权证明第0010643号	宁乡县玉潭街道新	其他商服用地/商业服务	8,071.49	5,027.97	取得成本	是	是
3	湘(2018)宁乡市不动产权证明第0010966号	宁乡县玉潭街道新	其他商服用地/商业服务	8,061.97	5,022.04	取得成本	是	是
4	湘(2018)宁乡市不动产权证明第0010576号	宁乡县玉潭街道新	其他商服用地/商业服务	9,917.05	6,177.63	取得成本	是	是
	合计			34,976.81	21,788.11			

(三) 政府性应收款项

截至2020年末,发行人政府性应收款金额合计433,030.21万元,占同期末总资产的比例为8.66%,具体明细如下:

单位:万元

科目	单位名称	金额	坏账准备	形成原因
应收账款	宁乡市人民政府	291,257.86	无	工程代建款
	宁乡市财政局预算科	59,848.56	无	土地出让款
	宁乡市土地储备中心	20,080.80	无	土地代开发款
	其他	2,978.21	无	-
其他应收款	宁乡市乡镇财政管理局	13,150.00	无	往来款
	宁乡市灰汤镇财政所	11,924.15	无	往来款
	宁乡市花明楼镇财政所	9,618.00	无	往来款
	宁乡市白马街道办事处	9,512.35	无	往来款
	宁乡市玉潭街道办事处	3,200.00	无	往来款
	宁乡市中医院	2,431.36	无	往来款
	宁乡市花明楼镇人民政府	1,920.00	无	往来款
	宁乡市双江口镇政府	1,200.00	无	往来款
	宁乡县大成桥镇财政所	1,119.00	无	往来款
	其他	4,789.92	无	往来款
合计		433,030.21		

六、发行人负债情况分析

发行人报告期各期末负债构成情况如下表所示:

发行人负债构成情况

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						
短期借款	-	-	12,700.00	0.47	800.00	0.03
应付账款	53,119.14	1.90	44,374.11	1.65	16,035.45	0.67
预收款项	4,326.56	0.15	5,897.35	0.22	10,888.28	0.46
应付职工薪酬	22.78	0.00	23.37	0.00	118.89	0.00
应交税费	21,899.84	0.78	11,422.64	0.43	5,183.97	0.22
其他应付款	229,309.31	8.19	155,579.48	5.80	101,532.47	4.25
一年内到期的非流动负债	325,711.06	11.64	248,294.95	9.26	340,657.95	14.24
流动负债合计	634,388.69	22.67	478,291.90	17.83	475,217.00	19.87
非流动负债						
长期借款	727,778.38	26.01	1,112,628.00	41.48	1,336,496.00	55.88
应付债券	1,272,686.86	45.48	859,565.43	32.05	442,332.21	18.49
长期应付款	163,740.20	5.85	231,595.84	8.63	137,621.90	5.75
非流动负债合计	2,164,205.44	77.33	2,203,789.26	82.17	1,916,450.11	80.13
负债合计	2,798,594.13	100.00	2,682,081.16	100.00	2,391,667.12	100.00

2018-2020 年末，发行人负债总额分别为 2,391,667.12 万元、2,682,081.16 万元和 2,798,594.13 万元。随着发行人业务持续增长，融资规模相应扩大，负债总额相应增加。报告期内，发行人负债规模保持相对稳定。

（一）流动负债分析

2018-2020 年末，发行人流动负债分别为 475,217.00 万元、478,291.90 万元和 634,388.69 万元，占总负债的比例分别为 19.87%、17.83%和 22.67%。发行人流动负债主要由预收款项、应付账款、一年内到期的非流动负债和其他应付款组成。

1、预收款项

2018-2020年末，预收款项账面价值分别为10,888.28万元、5,897.35万元和4,326.56万元，占负债总额的比例分别为0.46%、0.22%和0.15%。发行人预收账款主要系预收土地出让款。

2、应付账款

2018-2020年末，应付账款余额分别为16,035.45万元、44,374.11万元和53,119.14，占负债总额的比例分别为0.67%、1.65%和1.90%。应付账款主要由应付拆迁款和应付工程款构成。报告期内应付账款呈上升趋势，主要系公司部分工程项目未完成结算，应付经营工程款增加所致。

3、一年内到期的非流动负债

2018-2020年末，一年内到期的非流动负债余额分别为340,657.95万元、248,294.95万元和325,711.06万元，占负债总额的比例分别为14.24%、9.26%和11.64%，全部为将于一年内到期的银行长期借款、应付债券及长期应付款。

4、其他应付款

2018-2020年末，其他应付款余额分别为101,532.47万元、155,579.48万元和229,309.31万元，占负债总额比例分别为4.25%、5.80%和8.19%，主要为应付债券利息、应付业务往来款以及合作客户缴纳的履约保证金等。

（二）非流动负债分析

2018-2020年末，非流动负债分别为1,916,450.11万元、2,203,789.26万元和2,164,205.44万元，占负债总额比例分别为80.13%、82.17%和77.33%，非流动负债主要由长期借款、应付债券构成。

1、长期借款

2018-2020年末，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，占负债总额比例分别为55.88%、41.48%和26.01%，主要系银行贷款。报告期内，发行人长期借款规模呈下降趋势，主要系发行人偿还了部分银行贷款等所致。

2、应付债券

2018-2020年末，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。报告期内，发行人应付债券规模呈上升趋势，主要系发行了较多债券及债权融资计划所致。

应付债券明细表

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	16宁城投	2016.06.29	2019.06.30	2021.06.30	5（3+2）	10.00	5.00	9.70
2	17宁城01	2017.08.18	2020.08.18	2022.08.18	5（3+2）	7.40	6.35	6.60
3	19宁城01	2019.08.15	2022.08.15	2024.08.15	5（3+2）	15.00	5.80	15.00
4	19宁城02	2019.12.10	2022.12.11	2024.12.11	5（3+2）	10.00	5.05	10.00
5	20宁城01	2020.03.09	2023.03.10	2025.03.10	5（3+2）	5.00	4.45	5.00
6	20宁城02	2020.08.11	2023.08.12	2025.08.12	5（3+2）	8.00	5.00	8.00
7	20宁城03	2020.11.19	2023.11.23	2025.11.23	5（3+2）	7.00	5.00	7.00
8	20宁乡城投MTN001	2020.02.21	2023.02.25	2025.02.25	5（3+2）	2.00	3.86	2.00
9	20宁乡城投MTN002	2020.03.20	2023.03.24	2025.03.24	5（3+2）	9.00	4.00	9.00
10	17宁乡城投PPN001	2017.09.08	-	2022.09.11	5	1.00	6.50	1.00
11	17宁乡城投PPN002	2017.11.24	-	2022.11.27	5	5.00	6.80	5.00
12	19宁乡城投PPN001	2019.03.05	-	2024.03.07	5	4.00	5.50	4.00
13	20宁乡城投PPN002	2020.09.01	-	2023.09.03	3	5.00	4.95	5.00
14	15宁乡城建债	2015.01.20	-	2022.01.20	7	13.00	6.70	5.20

15	16 宁乡养老专项债	2016.06.02	-	2026.06.02	10	10.30	6.00	8.24
16	18 湘宁乡开元 ZR001	2018.12.12	-	2023.12.12	5	5.30	6.70	3.18
17	19 湘宁乡城投 ZR001	2019.6.25	-	2022.6.25	3	8.00	5.90	8.00
18	19 湘宁乡城投 ZR002	2019.6.28	-	2024.6.28	5	7.50	6.70	7.50
19	19 湘宁乡城投 ZR003	2019.12.13	-	2024.12.13	5	2.50	6.70	2.50
20	20 湘宁乡城投 ZR001	2020.01.03	-	2025.01.03	5	3.00	6.70	3.00
21	20 湘宁乡城投 ZR002	2020.03.09	-	2023.03.09	3	4.00	5.76	4.00
22	20 湘宁乡城投 ZR003	2020.03.19	-	2025.03.19	5	1.50	6.70	1.50
23	20 湘宁乡城投 ZR004	2020.4.30	-	2023.4.30	3	3.00	5.00	3.00
24	20 湘宁乡城投 ZR005	2020.7.28	-	2023.7.28	3	0.93	4.92	0.93
25	20 湘宁乡城投 ZR006	2020.8.13	-	2023.8.13	3	1.72	4.92	1.72
26	20 湘宁乡城投 ZR007	2020.8.31	-	2023.8.31	3	2.00	5.50	2.00
27	20 湘宁乡城投 ZR008	2020.9.17	-	2023.9.17	3	4.62	6.25	4.62
28	20 湘宁乡城投 ZR009	2020.9.25	-	2023.9.25	3	1.35	4.92	1.35
29	20 湘宁乡城投 ZR010	2020.10.21	-	2023.10.21	3	1.145	6.25	1.145
合计						158.265		145.185

（三）有息负债明细

截至2020年末，发行人有息负债余额为2,489,916.50万元。发行人有息负债主要由应付债券、长期借款、短期借款、长期应付款构成，发行人前10大有息负债明细如下：

1、前十大有息负债明细

截至2020年末，发行人前十大有息负债明细如下表所示：

发行人前十大有息负债明细

序号	债权人	债务类型	债务规模 (亿元)	利率(%)	借款日	约定还款日
1	19 宁城 01	债券	15.00	5.80%	2019/8/14	2024/8/14
2	19 宁城 02	债券	10.00	5.05%	2019/12/10	2024/12/10
3	16 宁城投	债券	9.70	5.00%	2016/6/29	2021/6/29
4	20 宁乡城投 MTN002	债券	9.00	4.00%	2020/3/20	2025/3/24
5	国家开发银行股份有限公司	贷款	8.32	4.90%	2017/11/2	2042/11/1
6	16 宁乡养老专项债	债券	8.24	6.00%	2016/6/1	2026/6/1
7	中国光大银行股份有限公司	贷款	8.21	6.62%	2018/1/2	2027/1/2
8	19 湘宁乡城投 ZR001	债券	8.00	5.90%	2019/6/28	2022/6/28
9	20 宁城 02	债券	8.00	5.00%	2020/8/11	2025/8/12
10	19 湘宁乡城投 ZR002	债券	7.50	6.70%	2019/6/28	2024/6/28
合计		-	91.97	-	-	-

2、债务期限结构

截至2020年末，发行人有息债务期限结构如下表所示：

发行人2020年末有息债务期限结构表

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期债务	325,711.06	13.08
长期债务	2,164,205.44	86.92
合计	2,489,916.50	100.00

3、长期借款信用融资与担保融资结构分析

截至2020年末，发行人长期借款信用融资与担保融资的构成如下：

发行人2020年末长期借款信用融资与担保融资结构表

单位：万元、%

项目	金额	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

（四）债务偿还压力测算

为了解本期债券在存续期偿还有息负债的压力，保障债权人的合法权益，发行人以2020年末的有息债务为基准，并综合考虑本期债券的偿付情况（假定本期债券于2021年发行），对债券存续期的有息负债偿还压力进行了测算，具体情况如下：

债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

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

七、发行人对外担保情况

截至2020年末，本公司对外担保明细情况如下表：

发行人对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保方式	担保金额
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

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙玉兴实业有限公司	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	18391.31
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	38,000.00
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	15,000.00

截至 2020 年末，公司对外担保金额合计为 719,535.72 万元，占公司同期净资产的比例为 32.68%。上述企业资信状况良好，同时公司内部对上述担保履行了必要审核审批程序，不存在较大的代偿风险。

八、发行人资产受限情况

（一）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	土地面积（m ² ）	账面价值（万元）	是否抵押
湘（2019）宁乡市不动产权第 0029831 号	54,231.14	27,815.38	抵押
宁(1)国用(2015)第 0544 号	64,465.00	8,548.06	抵押
宁(1)预国用(2007)第 466 号	117,218.00	15,543.11	抵押
宁(1)国用(2015)第 043 号	23,176.30	4,853.12	抵押
宁(1)国用(2015)第 040 号	22,847.10	5,341.65	抵押
宁(1)国用(2015)第 041 号	22,987.80	5,374.55	抵押
宁(1)国用(2015)第 134 号	69,931.90	16,629.81	抵押
宁(1)国用(2015)第 563 号	72,603.10	11,020.11	抵押

宁(1)国用(2015)第 0256 号	53,435.70	16,554.38	抵押
湘(2019)宁乡市不动产权第 0022841 号	42,500.02	7,498.05	抵押
湘(2019)宁乡市不动产权第 0004745 号	60,914.22	10,746.76	抵押
湘(2019)宁乡市不动产权第 0004746 号	51,516.76	9,088.82	抵押
湘(2019)宁乡市不动产权第 0004747 号	49,470.19	8,727.76	抵押
湘(2019)宁乡市不动产权第 0004977 号	63,081.69	11,129.16	抵押
湘(2019)宁乡市不动产权第 0003654 号	32,506.65	5,734.97	抵押
湘(2020)宁乡市不动产权第 0028319 号	41,590.70	9,376.98	抵押
湘(2020)宁乡市不动产权第 0028315 号	22,762.20	5,362.72	抵押
湘(2020)宁乡市不动产权第 0028768 号	12,562.51	3,120.33	抵押
湘(2020)宁乡市不动产权第 0028323 号	38,739.55	9,109.10	抵押
宁(1)国用(2015)第 0382 号	15,455.30	2,219.38	抵押
合计	931,995.83	193,794.19	

(二) 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，系办理了借款抵押。

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。

九、重大未决诉讼、仲裁等事项

截至本募集说明书出具日，发行人不存在影响本期债券偿债能力的重大未决诉讼、仲裁事项。

十、关联方和关联交易

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，截至 2020 年末，公司披露以下关联方和关联交易内容：

（一）本公司的控股股东

表 控股股东基本情况

单位：亿元、%

控股股东	注册资本	股东对本公司的持股比例
宁乡市城发投资控股集团有限公司	20.00	100.00

（二）本公司的实际控制人

表 实际控制人基本情况

单位：%

实际控制人	注册资本	实际控制人对本公司间接持股比例
宁乡市人民政府	-	100.00

（三）本公司的子公司

表 控股子公司情况

关联方名称	关联方与本公司关系
湖南同兴产业投资有限公司	本公司的全资子公司
宁乡圆方医疗投资有限公司	本公司的全资子公司
宁乡市城投物业管理有限责任公司	本公司的全资子公司
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	本公司的控股子公司
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	本公司的控股子公司
长沙西部文化旅游产业开发有限公司	本公司的全资子公司
长沙市新煤城投资有限公司	本公司的控股子公司
长沙白马新兴建设投资有限公司	本公司的全资子公司
宁乡智慧城市大数据管理有限公司	本公司的全资子公司

长沙新康建设开发有限公司	本公司的全资子公司
湖南宁乡味道营销管理有限公司	本公司的全资子公司
宁乡山水城经济建设投资有限公司	本公司的全资子公司
宁乡市城市路灯维护建设有限公司	本公司的全资子公司
宁乡城投拆迁工程有限公司	本公司的全资子公司
宁乡城发城市运营管理有限公司	本公司的控股子公司

（四）其他关联方情况

关联方名称	关联方与本公司关系
国开精诚北京投资基金有限公司	参股公司
长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	参股公司
长沙洧源产业发展有限公司	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
长沙市宁信开发建设有限公司	参股公司
湖南宁乡城发能源开发有限公司	参股公司
湖南君湘城文化旅游开发建设有限公司	参股公司
湖南和光城文化旅游开发有限公司	参股公司
宁乡圣辉管理服务有限公司	参股公司
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	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
其他符合企业会计准则规定的关联方	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）关联方担保情况

截至 2020 年末，发行人为关联方提供了如下担保：

表 发行人对关联方担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	担保方式	担保金额
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	57,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙玉兴实业有限公司	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	宁乡市楚沕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	宁乡市城发投资控股集团	单人担保	20,000.00

有限公司	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	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	18391.31
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	38,000.00
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	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子公司。

2、长沙玉兴实业有限公司、宁乡市国宏城镇开发投资有限公司系宁乡市城镇开发建设投资有限公司子公司。

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

（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：

表 发行人关联应收应付情况表

单位：万元、%

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	13,693.95	6.85

	任公司		
其他应收款	宁乡市楚沕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	长沙沕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

1、关联方交易情况

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	
宁乡县沕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、宁乡县沕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。

发行人的上述关联交易合法合规，履行了必要的决策程序，不存在资金被对手方违规占用的情况。

（八）关联交易的决策程序和定价机制

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。

十一、发行人2018-2020年经审计的合并资产负债表（见附表二）

十二、发行人2018-2020年经审计的合并利润表（见附表三）

十三、发行人2018-2020年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第六条 发行人及本期债券的资信情况

一、东方金诚信用评级报告的内容和跟踪评级安排

根据东方金诚国际信用评估有限公司对本期债券发行主体及本期债券进行综合评估，发行人主体长期信用级别为 **AA+**，评级展望为稳定，本期债券信用级别为 **AA+**。

AA+评级标识所代表的含义：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（一）评级观点

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

（二）主要优势/机遇

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；

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；

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；

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。

（三）主要风险/挑战

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、公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较大，资产流动性较弱；

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

（四）展望

预计长沙市及宁乡市经济将保持增长，公司主营业务将保持很强的区域专营性，能够得到股东及相关各方的持续支持，评级展望为稳定。

（五）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券”的存续期内密切关注宁乡市城市建设投资集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

跟踪评级期间，东方金诚将向宁乡市城市建设投资集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，宁乡市城市建设

投资集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如宁乡市城市建设投资集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、联合资信信用评级报告的内容和跟踪评级安排

根据联合资信评估股份有限公司对本期债券发行主体及本期债券进行综合评估，发行人主体长期信用级别为 **AA+**，评级展望为稳定，本期债券信用级别为 **AA+**。

AA+评级标识所代表的含义：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（一）评级观点

基于对公司主体长期信用状况及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险很低，本期债券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。

（二）主要优势/机遇

1、区域专营优势明显。公司是宁乡市重要的基础设施建设主体之一，负责宁乡市新城区（一环以外）的基础设施建设和土地整理等业务。

2、持续获得外部的大力支持。2019—2020 年，公司获得资本性资金注入共 26.93 亿元；2018 年—2020 年，公司无偿获得资产划转，

包括两家子公司股权、权益性资金（11.20 亿元）、金林时代广场 904 套商铺资产（1.26 亿元）和全市路灯资产（2.00 亿元），同时获得政府补助共 4.26 亿元。

3、土地储备充足且位置优越。截至 2020 年底，公司账面上自有土地面积 7212.47 亩，账面价值 112.35 亿元，主要位于宁乡市主城区，地理位置优越。

（三）主要风险/挑战

1、土地开发和基础设施代建业务受市场或结算进度影响大，整体业务回款情况差。

2、未来项目投资支出压力大，面临的融资压力大。

3、资产流动性较弱。

4、债务规模持续增长，债务负担较重。

（四）展望

随着宁乡市经济的不断发展和基础设施建设的不断推进，公司未来发展前景良好，联合资信对公司的评级展望为稳定。

（五）跟踪评级安排

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

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

宁乡市城市建设投资集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事项，宁乡市城市建设投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

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

如宁乡市城市建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

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

三、发行人历史信用评级情况

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

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

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

东方金诚于2020年6月9日发布了跟踪评级报告，发行人主体评级维持AA+，“15宁乡城建债”与“16宁乡养老专项债”债项评级维持AA+。

东方金诚于2021年5月25日发布了跟踪评级报告，发行人主体评级维持AA+，“15宁乡城建债”、“16宁乡养老专项债”和“21宁乡城投债”债项评级维持AA+。

三、发行人银行授信情况

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。具体明细如下表所示：

表 发行人银行授信明细

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

报告期内，发行人及其子公司严格遵守相关协议约定和有关制度规定，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%，不存在逾期未偿还的债务。

四、发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告》（报告日期2021年4月22日），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务偿还违约的情况。

五、最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至2020年末，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

表 发行人债券及债权融资产品明细表

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	本息兑付情况
1	16 宁城投	2016.06.29	2019.06.30	2021.06.30	5(3+2)	10.00	5.00	9.70	正常
2	17 宁城 01	2017.08.18	2020.08.18	2022.08.18	5(3+2)	7.40	6.35	6.60	正常
3	19 宁城 01	2019.08.15	2022.08.15	2024.08.15	5(3+2)	15.00	5.80	15.00	正常
4	19 宁城 02	2019.12.10	2022.12.11	2024.12.11	5(3+2)	10.00	5.05	10.00	正常
5	20 宁城 01	2020.03.09	2023.03.10	2025.03.10	5(3+2)	5.00	4.45	5.00	正常
6	20 宁城 02	2020.08.11	2023.08.12	2025.08.12	5(3+2)	8.00	5.00	8.00	正常
7	20 宁城 03	2020.11.19	2023.11.23	2025.11.23	5(3+2)	7.00	5.00	7.00	正常
8	20 宁乡城投 MTN001	2020.02.21	2023.02.25	2025.02.25	5(3+2)	2.00	3.86	2.00	正常
9	20 宁乡城投 MTN002	2020.03.20	2023.03.24	2025.03.24	5(3+2)	9.00	4.00	9.00	正常
10	17 宁乡城	2017.09.08	-	2022.09.11	5	1.00	6.50	1.00	正常

2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

	投 PPN001								
11	17 宁乡城 投 PPN002	2017.11.24	-	2022.11.27	5	5.00	6.80	5.00	正常
12	19 宁乡城 投 PPN001	2019.03.05	-	2024.03.07	5	4.00	5.50	4.00	正常
13	20 宁乡城 投 PPN002	2020.09.01	-	2023.09.03	3	5.00	4.95	5.00	正常
14	15 宁乡城 建债	2015.01.20	-	2022.01.20	7	13.00	6.70	5.20	正常
15	16 宁乡养 老专项债	2016.06.02	-	2026.06.02	10	10.30	6.00	8.24	正常
16	18 湘宁乡 开元 ZR001	2018.12.12	-	2023.12.12	5	5.30	6.70	3.18	正常
17	19 湘宁乡 城投 ZR001	2019.6.25	-	2022.6.25	3	8.00	5.90	8.00	正常
18	19 湘宁乡 城投 ZR002	2019.6.28	-	2024.6.28	5	7.50	6.70	7.50	正常
19	19 湘宁乡 城投 ZR003	2019.12.13	-	2024.12.13	5	2.50	6.70	2.50	正常
20	20 湘宁乡 城投 ZR001	2020.01.03	-	2025.01.03	5	3.00	6.70	3.00	正常
21	20 湘宁乡 城投 ZR002	2020.03.09	-	2023.03.09	3	4.00	5.76	4.00	正常
22	20 湘宁乡 城投 ZR003	2020.03.19	-	2025.03.19	5	1.50	6.70	1.50	正常
23	20 湘宁乡 城投 ZR004	2020.4.30	-	2023.4.30	3	3.00	5.00	3.00	正常
24	20 湘宁乡 城投 ZR005	2020.7.28	-	2023.7.28	3	0.93	4.92	0.93	正常
25	20 湘宁乡 城投 ZR006	2020.8.13	-	2023.8.13	3	1.72	4.92	1.72	正常
26	20 湘宁乡 城投 ZR007	2020.8.31	-	2023.8.31	3	2.00	5.50	2.00	正常
27	20 湘宁乡 城投 ZR008	2020.9.17	-	2023.9.17	3	4.62	6.25	4.62	正常
28	20 湘宁乡 城投 ZR009	2020.9.25	-	2023.9.25	3	1.35	4.92	1.35	正常
29	20 湘宁乡 城投 ZR010	2020.10.21	-	2023.10.21	3	1.145	6.25	1.145	正常
合计						158.265		145.185	

截至 2020 年末，发行人已按照相应募集说明书中承诺的投向和投资金额安排使用债券募集资金，并按时、足额向投资者支付债券利息。

除上述融资外，截至2020年末，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他私募债权品种等，不存在代建回购、售后回购等融资方式。

第七条 税项

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期企业债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对企业债券的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承企业债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第八条 信息披露安排

一、发行前的信息披露安排

本期债券发行（簿记建档）日前三-五个工作日，发行人将通过中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)披露如下文件：

（一）2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书；

（二）2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券信用评级报告和跟踪评级安排；

（三）2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券法律意见书；

（四）发行人最近三年的审计报告及最近一期的财务报表（如有）；

（五）相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

二、存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

（一）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

（二）每年 6 月 30 日以前，披露债券跟踪评级报告；

（三）每年 8 月 31 日以前，披露本年度的半年度报告和财务报表。

三、存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- （一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- （三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）企业控股股东或者实际控制人变更；
- （六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）企业股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- （十二）企业转移债券清偿义务；
- （十三）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重

大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

四、本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)公布本金兑付、付息事项。

第九条 投资者保护机制

一、违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过三十天仍未解除；

3、发行人不履行或违反《债权代理协议》第四条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

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

5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

二、违约责任

（一）如果《债权代理协议》项下的违约事件发生且一直持续 30 日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上（不含 50%，下同）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书

面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

（二）在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：（1）向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i) 债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付的本金；(iv) 适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或（3）债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

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

三、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施

的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

四、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

五、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

六、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。未能达成一致意见的，由发行人住所地法院管辖。

七、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

八、债券持有人会议规则

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

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

《债券持有人会议规则》主要内容

1. 债券持有人行使权利形式

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

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

2. 债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据《债券持有人会议规则》第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

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

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

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

（4）当发行人在债券存续期内进行重大资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

（5）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面

临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

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

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

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

（9）对更换（债权人代理人自动提出辞职以及依据《债权代理协议》自动终止债权代理资格的除外）或取消债券债权人作出决议；

（10）对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

（11）对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

（12）法律、行政法规和规章规定的其他权限。

3. 债券持有人会议的召集

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

在《债券持有人会议规则》第五条规定的事项发生5个工作日后，债券债权人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额10%以上

的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并与会议通知发出后15日至30日内召开债券持有人会议。

九、偿债保障措施

（一）制度性措施

1、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人募投项目收入和日常经营所产生的现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日前10个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年还本付息日前10个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在2个工作日内书面通知发行人和债权代理人，并报告省、市州发改委。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专项账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

2、设置募集资金专项账户

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与华融湘江银行股份有限公

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

（二）其他偿债保障

1、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2、偿债计划的财务安排

针对发行人未来财务状况的预测与本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

3、发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了良好基础

表 发行人近三年财务状况

项 目	2020 年末	2019 年度末	2018 年度末
资产总额（万元）	5,000,257.89	4,714,184.92	4,208,776.93
营业收入（万元）	330,846.13	328,358.14	536,287.62
净利润（万元）	56,321.35	26,818.98	92,128.83
资产负债率（%）	55.97	56.94	56.88

2018-2020 年末发行人总资产分别为 4,208,776.93 万元、4,714,184.92 万元和 5,000,257.89 万元，总资产规模平稳增长；2018-2020 年末资产负债率分别为 56.88%、56.94% 和 55.97%，资产负

债率维持在合理水平，负债结构合理，偿债能力较强。

2018-2020年发行人实现营业收入分别为536,287.62万元、328,358.14万元和330,846.13万元，营业收入总体维持在较高水平。发行人营业收入主要为工程建设收入和土地开发收入，上述业务与地方经济发展和居民生活息息相关，需求稳定，发行人可持续发展能力强。2018-2020年发行人实现净利润分别为92,128.83万元、26,818.98万元和56,321.35万元，近三年平均净利润为58,423.05万元，最近三个会计年度平均可分配利润足以支付本期债券当期应付利息。

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

4、募集资金投资项目具有良好的经济效益

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

宁乡市公共智慧停车场建设项目净收益测算表

单位：万元

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

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

(续上表)

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

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

5、公司可变现资产是本期债券按时偿付的有力补充

随着宁乡市人民政府对公司支持力度不断加大以及公司自身持续稳健经营，公司资产规模保持了较快增长，其中包含了大量变现能力较强的资产。截至 2020 年底，公司存货账面价值 3,020,092.83 万元，主要为优质的土地资产，其账面价值达 1,122,279.38 万元，且均已办理相关权证，权属清晰，土地资产价值足以覆盖本期债券本金和利息。近年来宁乡市经济持续快速发展，公司土地资产所在片区升值潜力较大，土地出让价格保持平稳增长态势，变现能力较好。如果由于意外情况导致公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以快速通过土地资产变现、抵押融资等渠道及时筹措资金。

6、公司优良的资信为本期债券到期偿付提供了有效支撑

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。如果由于意外情况导致公司不能从预期还款来源偿付本息，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

7、政府对发行人发展给予大力支持

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

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

三是委托发行人承担的项目不断增加。为满足宁乡市经济、社会

发展需要，宁乡市人民政府委托发行人承担了大量城市工程建设项目，从而确保发行人储备的项目资源充足。

第十条 债权代理人

一、债权代理人基本信息

债权代理人：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行

营业场所：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 1 楼

负责人：熊志广

经办人员：李雅晴

办公地址：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 1 楼

电话：0731-89828284

传真：0731-89828284

邮政编码：410000

二、《债权代理协议》主要事项

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

1. 发行人义务

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

（2）登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的债券持有人名单，并负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一个工作日，从登记机构

取得该债权登记日持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权人，且承担相应费用。

(3) 信息提供。发行人应按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；发行人应及时向债权人通报与本期债券相关的信息，对债权人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。

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

- a. 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；
- b. 预计到期难以偿付利息或本金；
- c. 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- d. 发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产10%以上的重大损失（以前一会计年度经审计的净资产值为准，下同）；
- e. 减资、合并、分立、解散及申请破产；
- f. 发生重大仲裁、诉讼、赔偿或处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响（标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上为重大）；
- g. 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- h. 拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大资产或债务处置；

i.本期债券的抵押资产价值发生可能对本息偿付有重大影响的重
大变故，包括但不限于不能充分覆盖未到期本期债券本金余额的2倍
或资产有灭失可能时（包括正常磨损所致）；

j.发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

k.未能履行募集说明书所规定的任何义务；

l.债券被暂停转让交易；

m.有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它
情形。

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

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

(7) 发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到:

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

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

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

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

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

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

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

(12) 上市维持。在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持在银行间债券市场和证券交易所交易。

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

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

(15) 配合新债权代理人移交。在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权

代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

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

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

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

2. 债权代理人的权利

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

(2) 发行人确认，债权代理人依据中国法律的规定在本协议生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在本协议生效时结束），债权代理人在《债权代理协议》生效后会因此而产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突，发行人及债券持有人特此同意放弃任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利。

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

a. 债权代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

b. 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

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

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

a. 发行人及债券持有人确认并同意债权代理人可随时：(i) 为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；(ii) 以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或(iii) 就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权代理人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是在本协议之前、期间或之后）。

b. 发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权代理人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权代理人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时（以自营或以其它方式）或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息，并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息，债权代理人为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益，但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的债权代理人董事、监事、高级职员和雇员不使用发

行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权代理人采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突，由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于本协议而获得的信息可以与其内部的其他部门共享，以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

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

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

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

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

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

(7) 在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人或担保人的公司章。

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

第十一条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：宁乡市城市建设投资集团有限公司

住所：宁乡市玉潭镇宁乡大道 168 号

法定代表人：胡携春

经办人员：邓波

办公地址：宁乡市玉潭镇宁乡大道 168 号

联系电话：0731-87899817

传真：0731-87896713

邮政编码：410600

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司

法定代表人：刘宛晨

住所：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

办公地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系电话：0731-88954704

传真：0731-89955743

邮政编码：410005

经办人员：万里、王沐钊

（二）分销商

1、华龙证券股份有限公司

住所：兰州市城关区东岗西路 638 号兰州财富中心 21 楼

法定代表人：陈牧原

经办人：张矛

联系地址：广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦裙楼二楼华龙证券

联系电话：0755-82893363

传真：0755-83533241

邮编：730030

2、东海证券股份有限公司

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：赵俊

经办人员：陈雨莱

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部

联系电话：021-20333534

传真：021-50783656

邮编：200125

三、律师事务所：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

办公地址：长沙市雨花区劳动中路 348 号泰禹国际大厦 11 楼

联系电话：0731-89718958

传真：0731-89718950

邮政编码：410007

经办律师：黄吐芳、肖喜兰

四、会计师事务所：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

经办人：邓雪平

联系电话：010-88312386

传真：010-88312386

邮政编码：100071

五、评级机构：

（一）东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

法定代表人：罗光

经办人员：尚子书

办公地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

联系电话：010-62299836

传真：010- 62299803

邮编：100088

（二）联合资信评估股份有限公司

法定代表人：万华伟

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

联系人：赵星宇

六、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

七、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦 13 层

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

八、募集资金监管银行：

（一）华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行

营业场所：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 1 楼

负责人：熊志广

经办人员：李雅晴

办公地址：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 1 楼

电话：0731-89828284

传真：0731-89828284

邮政编码：410000

（二）长沙农村商业银行股份有限公司

营业场所：湖南省长沙市天心区芙蓉南路一段 439 号

负责人：胡善良

经办人员：李壮

办公地址：湖南省长沙市天心区芙蓉南路一段 439 号

电话：0731-89801672

传真：0731-89801672

邮政编码：410000

九、偿债资金监管银行、债权代理人：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行

营业场所：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 1 楼

负责人：熊志广

经办人员：李雅晴

办公地址：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座 1 楼

电话：0731-89828284

传真：0731-89828284

邮政编码：410000

发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系，且不存在其他重大利害关系。

第十二条 法律意见

本期债券湖南森力律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

（一）发行人内部决策机构已经依法定程序作出批准本期债券发行的决议及批复，并授权执行机构办理有关发行事宜，依据有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，决议及批复的内容合法有效，授权范围、程序合法有效。并已获得家发展和改革委员会出具发改企业债券[2020]283 号《国家发展改革委关于宁乡市城市建设投资集团有限公司发行城市停车场建设专项债券注册的通知》。

（二）发行人系依法成立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等法律法规、规范性文件以及《公司章程》规定需要终止的情形，具有发行企业债券的主体资格。

（三）发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《债券管理工作的通知》、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》等有关法律、法规及其他规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人设立时签署的《公司章程》符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了验资

程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；宁乡市城发投资控股集团有限公司作为发行人的股东，发行人的实际控制人为宁乡市人民政府；股东投入发行人的资产产权关系清晰，所涉及的权属证书已转移给发行人，将该等资产投入发行人不存在法律障碍或风险。

（六）发行人的业务独立、资产独立完整、人员独立、机构独立、财务独立，发行人具有面向市场自主经营的能力，业务正常，资信良好，在关联交易方面合法合规。

（七）发行人已经取得开展其经营业务所必需的授权、批准和登记，有权在其经批准的经营范围开展相关业务和经营活动，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人未在中国大陆以外的其他国家或地区从事经营活动；报告期内发行人的业务未曾发生过变更；发行人的主营业务突出；截至《法律意见书》出具之日，发行人不存在对其持续经营构成实质性法律障碍的情形；经东方金诚、联合资信评级，本期债券信用等级为 AA+级，发行人长期信用等级为 AA+级。

（八）发行人的主要财产均系合法取得，不存在产权纠纷或其他潜在纠纷；正在或将要履行的重大合同真实、合法、有效，其履行不存在重大法律争议。

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

（十）发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人享受的税收优惠、财政补贴等政策符合规定；发行人最近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十一）发行人在税务、环境保护方面不存在违反现行法律、法规和规范性文件的要求的情形。

（十二）本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，募投项目均已取得有关部门的批准或授权及必要的批准文件，发行人对本期债券募集资金的运用符合《证券法》、《企业债券管理条例》的规定以及发改办财经[2015]1327 号文第三条第三项之规定。

（十三）发行人及发行人的出资人、董事长、总经理、财务负责人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十四）与本期债券的承销、债权代理、资金监管、债券持有人会议规则等事项相关的协议及文件系相关各方真实意思表示，内容与形式不存在违反法律强制性规定的情形，符合法律法规及规范性文件的有关规定。

（十五）发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，《募集说明书》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。本所对发行人《募集说明书》引用《法律意见书》的内容无异议，确认《募集说明书》不会因引用《法律意见书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

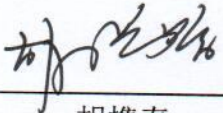
第十三条 发行人、中介机构及相关人员声明

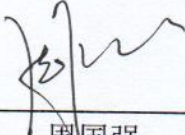
二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

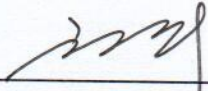
发行人全体董事及高级管理人员声明

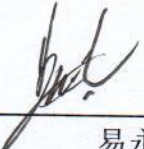
本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

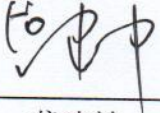
董事及高级管理人员签名：

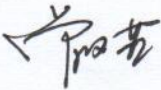

胡携春

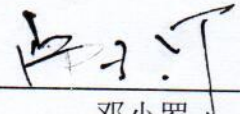

周国强


刘宏科


易永峰


龚建坤


曾海燕


邓小罗

宁乡市城市建设投资集团有限公司

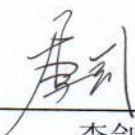


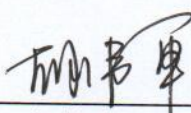
2021年7月16日

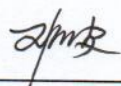
发行人全体监事声明

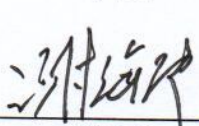
本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

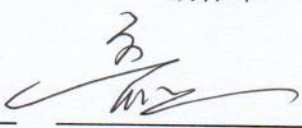
监事签字：


李剑


胡伟军


邓波


谢海波


童望来

宁乡市城市建设投资集团有限公司



2022年7月16日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时先付本息的，本公司承诺，负责组织督促相关责任主体按照募集说明书约定落实相应还本付息安排。

法定代表人（或授权代表）： 李俭
李俭

项目负责人签字： 万里
万里

王沐钊
王沐钊



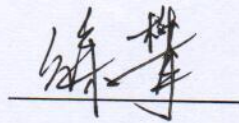
债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

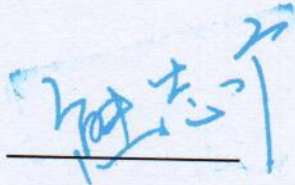
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



法定代表人（或授权代表）：



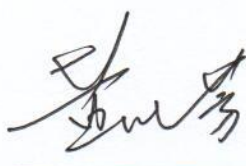
华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行



五、发行人律师声明

本所及签字律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律所负责人、经办律师：



黄吐芳

经办律师：



肖喜兰



2021年7月16日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书,确认募集说明书及其摘要与本所报告期出具的《亚会审字(2021)第 01630055 号》审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人(宁乡市城市建设投资集团有限公司)在募集说明书及其摘要中引用的审计报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人(签字):


赵庆军

签字注册会计师:



邓雪平



郑伟银

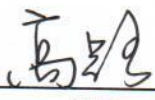
亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

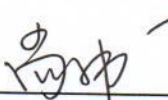


资信评级机构声明

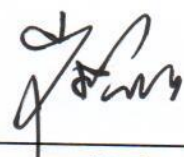
本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签字：


高路


尚子书

评级机构负责人签字：


崔磊

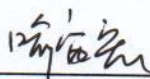
东方金诚国际信用评估有限公司

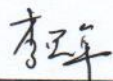


资信评级机构声明

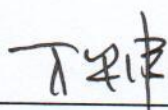
本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签字：


喻宙宏


李思卓

评级机构负责人签字：


万华伟



第十四条 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券的注册文件；
- （二）发行人关于本期债券的募集说明书；
- （三）发行人 2018-2020 年经审计的财务报告；
- （四）东方金诚和联合资信为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）湖南森力律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《债权代理协议》；
- （七）《债券持有人会议规则》；
- （八）《资金账户监管协议》；
- （九）募投项目原始合法文件。

二、查询地址

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

宁乡市城市建设投资集团有限公司

联系地址：宁乡市玉潭镇宁乡大道 168 号

联系人：邓波

联系电话：0731-87899818

传真：0731-87896713

财信证券有限责任公司

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼

联系人：向汝婷

电话：0731-88954704

传真：0731-89955743

互联网网址：<http://www.cfzq.com>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(二)本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站,投资者可以通过以下网站查询:

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

**附表一：2021 年第二期宁乡市城市建设投资集团有限公司城市
停车场建设专项债券发行网点表**

序号	承销商 名称	承销商 地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券 有限责任公 司	主承销商	财信证券有限责 任公司债券融资 部	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中 心 32 楼	向汝婷 刘桃香	0731-84779547 0731-88954790
2	华龙证券股 份有限公司	分销商	华龙证券股份有 限公司债券融资 部	广东省深圳市福田区民 田路 178 号华融大厦裙 楼二楼华龙证券	张矛	0755-82893363
3	东海证券股 份有限公司	分销商	东海证券股份有 限公司债券发行 部	上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债 券发行部	陈雨莱	021-20333534

附表二：发行人 2018-2020 年末合并资产负债表

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	3,716,253,207.40	3,166,419,774.35	2,308,031,087.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
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
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
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	472,000,000.00	471,000,000.00
持有至到期投资			
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
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	157,288,232.81	160,634,813.30	163,981,393.78
开发支出			
商誉			

长期待摊费用	347,805.67	281,621.40	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,265,376,658.85	4,578,272,560.24	3,674,376,015.41
资产总计	50,002,578,905.82	47,118,849,222.04	42,064,769,332.66
流动负债：			
短期借款		127,000,000.00	8,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	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
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,257,110,571.31	2,482,949,465.66	3,406,579,471.37
其他流动负债			
流动负债合计	6,343,886,888.82	4,782,919,024.06	4,752,170,039.13
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
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
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	26,820,811,632.73	23,916,671,184.98
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
减：库存股			
其他综合收益			
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
负债及所有者权益合计	50,002,578,905.82	47,118,849,222.04	42,064,769,332.66

附表三：发行人 2018-2020 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：	563,213,485.44	268,189,800.05	921,288,281.89
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

附表四：发行人 2018-2020 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