

宁乡市城市建设投资集团有限公司
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期) 募集说明书摘要

发行人名称:	宁乡市城市建设投资集团有限公司
注册金额:	不超过人民币16.3亿元(含16.3亿元)
本期发行金额	不超过人民币6.6亿元(含6.6亿元)
担保情况:	本期债券无担保
信用评级情况:	主体AA+/债项AA+、东方金诚

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



财信证券股份有限公司
CHASING SECURITIES CO., LTD.

(住所: 湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T2 栋 (B 座) 26 层)

联席主承销商: 长江证券股份有限公司



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

(住所: 湖北省武汉市新华路特 8 号)

签署日期: 2022 年 03 月 18 日

声 明

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

除非另有说明或要求，本期债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、发行人相关的重大事项

（一）发行人于 2019 年 1 月收到宁乡市人民政府出具的股东决定，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（以下简称“城发集团”），股东变更完成后城发集团直接持有本公司 100.00%的股权，为公司的控股股东；宁乡市人民政府持有城发集团 100%的股权，为公司的实际控制人。虽然公司实际控制人没有发生变化，但若新股东对公司控制不当，仍可能对公司的经营状况造成较大的影响。

（二）2018-2020 年度以及 2021 年 1-9 月，发行人合并口径净利润分别为 92,128.83 万元、26,818.98 万元、56,321.35 万元和 11,352.06 万元；公司最近三个会计年度实现的合并口径归属于母公司所有者的平均净利润 58,804.00 万元，预计不少于本次债券一年的利息。

（三）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。截至报告期各期末，发行人有息债务规模分别为 2,260,208.06 万元、2,467,084.21 万元、2,489,916.50 万元和 2,883,853.74 万元，资产负债率分别为 56.88%、56.94%、55.97%和 55.78%。如果发行人未来无法有效控制债务规模，可能会对发行人的偿债能力造成一定的压力。

（四）发行人 2018-2020 年度以及 2021 年 1-9 月主营业务收入分别为 535,940.57 万元、327,877.99 万元、330,271.70 万元和 74,117.76 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%、95.08%和 97.96%。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，存在一定的主营业务收入不确定性风险。

（五）发行人 2018-2020 年度以及 2021 年 1-9 月土地开发收入分别为 516,433.83 万元、137,697.13 万元、160,295.23 万元和 72,602.83 万元，分别占主营业务收入的 96.36%、42.00%、48.53%和 97.96%。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。在本次债券的存续期内发行人土地开发收入存在一定的波动风险。

（六）发行人 2021 年 9 月末应收账款账面余额为 583,613.98 万元，其中应收土地出让款余额为 206,815.00 万元，占应收账款的比例为 35.44%。应收土地出让款的对象主要为房地产企业，受房地产市场行情影响，存在土地出让款可能无法全部收回的风险。

（七）截至 2021 年 9 月末，发行人应收湖南恒辰置业有限公司逾期未付土地出让款 175,151.00 万元。鉴于目前市场上关于恒辰置业控股股东恒大地产集团有限公司经营情况的负面消息，应收恒辰置业的土地款项可能存在重大回收风险。截至 2021 年 9 月末，发行人应收长沙鼎诚房地产开发有限公司逾期未付土地出让款 31,664.00 万元。虽然宁乡市在协调长沙房产（集团）有限公司收购鼎诚地产所拍土地，但仍存在土地收购计划失败、应收鼎诚地产土地款无法收回的可能性。

（八）截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款账面余额为 470,387.46 万元，其中非经营性其他应收款账面余额为 150,500.49 万元，占其他应收款总额的比重为 32.00%。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。

（九）截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产合计为 215,205.49 万元，其中已抵押的土地使用权账面价值合计 193,246.06 万元。虽然发行人具有较强的偿债能力和盈利能力，上述受限资产对本次债券的正常还本付息影响不大，但在本次债券存续期内，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。

（十）截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额为 809,535.72 万元，被担保人均均为经营稳健的国有企业，近年来经营状况良好。若债券存续期内，被担保方的经营状况、资产状况以及债务偿付能力发生负面变化，发行人将面临履行担保代偿义务的风险。

（十一）2018-2020 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，从而可能影响本次债券

的本息偿付。

（十二）截至 2021 年 9 月 30 日，发行人共获得银行授信额度 128.17 亿元，其中已使用授信 86.24 亿元，尚余授信 41.94 亿元。截至本募集说明书摘要签署日，发行人已获批尚未发行 10 亿元的 PPN。虽然发行人具备较强的融资能力，但发行人可用授信额度存在一定的不确定性，PPN 的发行受监管政策及资本市场影响较大，能否按照预期获得相应融资存在一定的不确定性。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券将面向专业投资者公开发行，认购本期债券的投资者，应符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》、《关于上海证券交易所公开发行公司债券实施注册制相关业务安排的通知》对专业投资者的要求。本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。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，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（二）本期债券为无担保债券，发行人将设立专项账户，同时根据实际情况安排设计其他偿债保障措施来控制和降低本期债券的偿付风险。在本期债券存续期内，因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，可能影响本期债券持有人的利益。

（三）经东方金诚国际信用评估有限公司评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，说明发行人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。公司无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生不利变化。如果发生任何影响发行人主体信用等级或债券信用等级的事项，导致公司主体信用等级或本期债券信用等级降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。东方金诚国际信用评估有限公司将在本期债券存续期内，对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。东方金诚国际信用评估有限公司将密切关注发行人的经营管理状况及相关信

息，将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。东方金诚国际信用评估有限公司将在官方网站和上海证券交易所网站公布跟踪评级结果并同时报送发行人、监管部门等，上海证券交易所网站公布时间不晚于官方网站公开披露的时间。

（四）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。同时，本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权；本期债券含权条款有可能对本期债券的期限、利率及偿付产生不确定性的风险，亦将导致本期债券实际投资收益存在一定不确定性。提请投资者关注。

（五）凡通过认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的约定。

（六）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，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（七）鉴于本次债券采用分期发行方式，本期债券为本次债券的第二期发行，且起息日在 2022 年，为本年度下首次发行，本期债券名称由“宁乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）”更改为“宁乡市城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。本期债券名称更改不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及本次债券法律意见书等。

（八）本次债券设置了投资者保护条款。发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（2）发行人合并报表范围内的重要子公司

被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序。发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。发行人违反上述资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。具体见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

当发行人未按时清偿有息债务或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》的约定，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（如有）、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。具体见募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”部分。

目录

重大事项提示	2
一、发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	4
目录	7
释义	9
第一节 发行条款	11
一、本次债券发行批准及注册情况	11
二、本期债券的主要条款	11
三、本期债券的特殊条款	14
四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	15
第二节 募集资金用途	17
一、本次募集资金数额	17
二、本期债券募集资金使用计划	17
三、募集资金的现金管理	17
四、专项账户管理安排及募集资金管理制度	17
五、募集资金使用情况披露事宜	19
六、募集资金运用对本公司财务状况的影响	19
七、前次公司债券的募集资金使用情况	20
第三节 发行人基本情况	24
一、发行人概况	24
二、发行人历史沿革	24
三、发行人重大资产重组情况	26
四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况	26
五、公司治理结构及情况	28
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	34
七、发行人权益投资情况	38
八、发行人主营业务情况	43

九、发行人所在行业状况及面临的主要竞争状况·····	51
十、媒体质疑事项·····	58
第四节 发行人主要财务情况·····	59
一、财务报表的编制基准及注册会计师意见·····	59
二、最近三年及一期的财务报表·····	59
三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况·····	66
四、公司财务状况分析·····	67
五、公司有息债务情况·····	119
六、关联交易情况·····	121
七、其他重要事项·····	127
第五节 发行人信用状况·····	132
一、资信评级机构对发行人及本期债券的信用评级情况·····	132
二、发行人的资信情况·····	133
第六节 备查文件·····	135
一、募集说明书的备查文件·····	135
二、查阅地点·····	135

释义

本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

公司、本公司、发行人或宁乡城投	指	宁乡市城市建设投资集团有限公司
股东、城发集团	指	宁乡市城发投资控股集团有限公司
实际控制人	指	宁乡市人民政府
本次债券	指	发行人本次公开发行的“宁乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）”
本期债券	指	发行人本期公开发行的“宁乡市城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本期发行	指	本期债券的公开发行
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、财信证券	指	财信证券股份有限公司，原财富证券有限责任公司、财信证券有限责任公司
联席主承销商、长江证券	指	长江证券股份有限公司
联合主承销商、主承销商	指	财信证券股份有限公司和长江证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的主体
发行人律师	指	湖南森力律师事务所
会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司
《公司章程》	指	《宁乡市城市建设投资集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》

《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018 年修订）
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
最近三年一期、近三年一期、报告期	指	2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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

第一节 发行条款

一、本次债券发行批准及注册情况

本次发行经发行人 2020 年 10 月 12 日召开的董事会会议审议通过，并于 2020 年 10 月 13 日获得股东宁乡市城发投资控股集团有限公司的批准。2021 年 3 月 24 日，根据中国证监会《关于同意宁乡市城市建设投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕968 号），公司获准公开发行不超过人民币 16.3 亿元（含 16.3 亿元）的公司债券。

二、本期债券的主要条款

（一）**发行主体：**宁乡市城市建设投资集团有限公司；

（二）**债券名称：**宁乡市城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）；

（三）**发行规模：**本次债券的发行规模为不超过人民币 16.3 亿元（含 16.3 亿元），采取分期发行，本期债券为本次债券第二期发行，发行规模不超过人民币 6.6 亿元（含 6.6 亿元）；

（四）**发行方式：**本期债券采取【簿记建档】方式；

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

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

（七）**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元；

（八）**发行价格：**本期债券按面值平价发行；

（九）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：财信证券股份有限公司；

（十）联席主承销商：长江证券股份有限公司；

（十一）还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息；

（十二）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；

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

（十四）起息日：本期债券起息日为【2022】年【3】月【30】日；

（十五）利息登记日：按照上交所和中证登上海分公司的相关规定办理，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）；

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

（十七）付息日：本期债券的付息日为【2023】年至【2027】年每年的【3】月【30】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2023】年至【2025】年每年的【3】月【30】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十八）兑付日期：本期债券的本金兑付日为【2027】年【3】月【30】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为【2025】年【3】月【30】日（如遇法定节假日或休

息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

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

（二十）计息期限：本期债券的计息期限自【2022】年【3】月【30】日至【2027】年【3】月【29】日。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为【2022】年【3】月【30】日至【2025】年【3】月【29】日。

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

（二十二）信用级别及资信评级机构：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+；

（二十三）增信措施：本期债券无担保；

（二十四）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销；

（二十五）拟上市地：上海证券交易所；

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

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

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

（二十九）质押式回购安排：根据中国证券登记结算有限公司《关于发布〈质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引〉（2017 年修订版）》有关事项的通知》，本期债券预计不符合进行质押式回购交易的基本条件，认购人

不能进行质押式回购交易；

三、本期债券的特殊条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率等于上一计息年度的票面利率加或减调整幅度，其中调整幅度为 0-300 个基点（含本数），其中 1 个基点为 0.01%。具体幅度以发行人发布的票面利率调整实施公告为准。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：【2022】年【3】月【25】日。
- 2、发行首日：【2022】年【3】月【29】日。
- 3、发行期限：【2022】年【3】月【29】日至【2022】年【3】月【30】日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金用途

一、本次募集资金数额

根据《发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人董事会审议通过，并经发行人股东批准，发行人本次拟申请公开发行不超过 16.3 亿元的公司债券，可分期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为不超过 6.6 亿元（含 6.6 亿元），扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券本金。

发行人拟偿还的到期公司债券本金明细如下：

单位：万元、%

债券简称	发行日期	票面利率	到期本金	偿还时间
17 宁城 01	2017-8-18	6.35	66,000.00	2022-8-18

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

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

发行人承诺本期债券募集资金专款专用，募集资金不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目，宁乡市人民政府对本次债券不承担任何偿债责任。

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

三、募集资金的现金管理

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

四、专项账户管理安排及募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的财务管理制度，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照募集说明书承诺的用途安排使用。

（一）专项账户的设立

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

（二）专项账户的管理

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

（三）专项账户的监督安排

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

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

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

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

（四）发行人及股东关于募集资金使用的承诺

1. 发行人关于募集资金使用的承诺

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

于地方政府融资平台，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制。

2. 发行人股东关于募集资金使用的承诺函

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

（五）募集资金管理制度

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

（1）募集资金专户存储、集中存放和管理；

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

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

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

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

五、募集资金使用情况披露事宜

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

六、募集资金运用对本公司财务状况的影响

本期债券发行后对公司财务状况的影响主要体现在以下几个方面：

（一）有利于优化公司债务期限结构

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

（二）有利于提高公司经营的稳定性

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

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

（三）本期债券发行有利于拓宽发行人融资渠道

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

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

七、前次公司债券的募集资金使用情况

（一）17 宁城 01

2017 年 8 月 18 日，发行人发行了宁乡市城市建设投资集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期），该债券发行总额为人民币 74,000 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 6.35%。根据《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》“第七节 本期债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金专项用于宁乡县滨江棚户区改造项目三期和宁乡县玉潭公园片区棚户区改造项目。

（二）19 宁城 01

2019 年 8 月 15 日，发行人发行了宁乡市城市建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期），该债券发行总额为人民币 15.00 亿元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 5.80%。根据《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》“第七节 本期债券募集资金运用”所示，本期债券发行规模为不超过 15 亿元，扣除发行费用后，其中 10.00 亿元拟用于偿还公司债务，5.00 亿元用于补充流动资金。

（三）19 宁城 02

2019 年 12 月 10 日，发行人发行了宁乡市城市建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期），该债券发行总额为人民币 10.00 亿元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 5.05%。根据《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》“第七节 本期债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金不超过 10 亿元，扣除承销费用后募集资金的 5.40 亿元用于偿还有息债务，剩余约 4.60 亿元用于补充公司流动资金。

（四）20 宁城 01

2020 年 3 月 9 日，发行人发行了宁乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期），该债券发行总额为人民币 50,000 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 4.45%。根据《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》“第七节 本期债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金 3 亿元用于偿还公司债务，2 亿元用于补充流动资金。

（五）20 宁城 02

2020 年 8 月 11 日，发行人发行了宁乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期），该债券发行总额为人民币 80,000 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 5.00%。根据《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》“第七节 本期债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金 5.5 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充流动资金。

（六）20 宁城 03

2020 年 11 月 19 日，发行人发行了宁乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期），该债券发行总额为人民币 70,000 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 5.00%。根据《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）募集说明书》“第七节 本期债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金 4.5 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充流动资金。

（七）21 宁城 01

2021 年 2 月 4 日，发行人发行了宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期），该债券发行总额为人民币 50,000 万元，期限为 5 年期，票面利率为 5.39%。根据《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》“第七节 本期债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金 3.5 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充流动资金。

（八）21 宁城 02

2021 年 3 月 10 日，发行人发行了宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期），该债券发行总额为人民币 50,000 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 4.88%。根据《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》“第七节 本期债券募集资金运用”所示，本期债券募集资金 3.5 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充流动资金。

（九）21 宁城 03

2021 年 5 月 31 日，发行人发行了宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者），该债券发行总额为人民币 97,000 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 4.20%。根据《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）募集说明书》“第七节 本次债券募集资金运用”所示，本次债券募集资金全部用于偿还公司债务。

（十）21 宁城 04

2021 年 6 月 29 日，发行人发行了宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第三期），该债券发行总额为人民币 53,000 万元，期限为 5 年期（3+2），票面利率为 4.98%。根据《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第三期）募集说明书》“第七节 本次债券募集资金运用”所示，本次债券募集资金全部用于偿还公司债务。

（十一）21 宁城 06

2021 年 11 月 10 日，发行人发行了宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第四期），该债券发行总额为人民币 50,000 万元，期

限为 5 年期（3+2），票面利率为 4.43%。根据《宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第四期）募集说明书》“第三节 募集资金运用”所示，本次债券募集资金全部用于偿还公司债务。

截至报告期末，发行人无擅自改变前次发行公司债券募集资金用途而未做纠正的情况，全部按照约定使用募集资金，募集资金使用规范。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称：宁乡市城市建设投资集团有限公司

注册资本：100,000.00 万元

实缴资本：100,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：宁乡市玉潭街道宁乡大道 168 号

法定代表人：周国强

成立日期：2000 年 8 月 18 日

办公地址：宁乡市玉潭街道宁乡大道 168 号

信息披露事务负责人：刘宏科

统一社会信用代码：91430100722561459A

所属行业：建筑业

联系电话：0731-87896713

邮政编码：410600

经营范围：对县城城市建设投资及行使国有投资功能；对与改制企业相关连的资产进行管理和经营；房地产开发经营；土地开发；水污染治理；航道、河道疏浚清淤；水利和内河港口工程建筑；生态保护及环境治理业务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革

1、发行人设立情况

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

相关登记手续。

2、发行人注册资本变动情况

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

3、名称变更

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

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

4、股权变更

根据宁乡市人民政府 2018 年 8 月 17 日《关于宁乡市城发（集团）投资控股有限公司整合工作方案》（宁政函[2018]71 号）文件精神，组建宁乡市城发投资控股集团有限公司，将公司依法整合并入。公司于 2019 年 1 月 18 日收到宁乡市

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

发行人现持有宁乡市工商行政管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91430100722561459A。

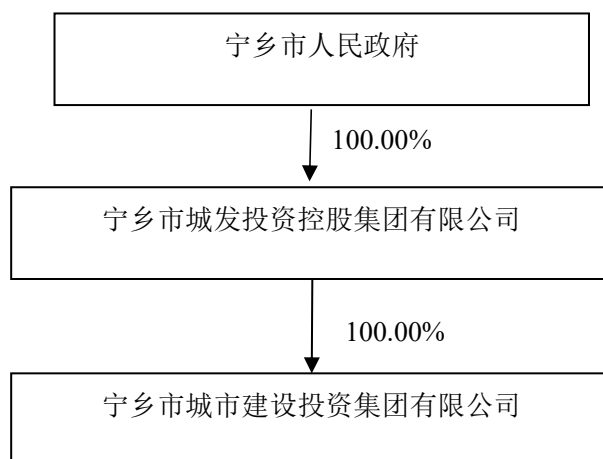
三、发行人重大资产重组情况

最近三年及一期发行人不存在重大资产重组情况。

四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

（一）控股股东及实际控制人

截至本募集说明书摘要出具之日，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。公司股权结构图如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

根据 2019 年 1 月 18 日宁乡市人民政府出具的《宁乡市城市建设投资集团有限公司股东决定》，公司股东由宁乡市人民政府变更为城发集团。股东变更完成后城发集团直接持有本公司 100.00%的股权，为公司的控股股东；宁乡市人民政府持有城发集团 100%的股权，为公司的实际控制人。

1、控股股东情况

发行人控股股东为宁乡市城发投资控股集团有限公司，城发集团统一社会信用代码为 91430124344770279J，是经宁乡市人民政府批准，于 2015 年 7 月 9 日成立的国有独资公司，由宁乡市人民政府 100.00%持股。城发集团曾用名宁乡县

为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，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 9 月 30 日，城发集团主要子公司情况如下：

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
宁乡市水务建设投资有限公司	10,000.00	100%	水利基础建设项目的投资、开发和经营；国有水利资产、国有水利土地的储备；自来水生产和供应；水污染治理；污水处理及其再生利用；水能资源开发利用；水利设备的销售；砂石销售；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	50,000.00	100%	城市地下综合管廊投资、开发、建设、运营和管理；房地产投资；停车场、立体车库的投资、建设；储备土地前期开发及配套建设；城镇化建设；城乡基础设施建设；棚户区改造建设；旧城区改造建设；保障房及配套设施项目的建设与管理；市政投资项目代建；市政设施管理；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
宁乡市城市建设投资集团有限公司	100,000.00	100%	对县城城市建设投资及行使国有投资功能；对与改制企业相关连的资产进行管理和经营；房地产开发经营；土地开发；水污染治理；航道、河道疏浚清淤；水利和内河港口工程建筑；生态保护及环境治理业务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
宁乡市文化旅游投资有限公司	57,000.00	76.63%	文化旅游产业投资与管理；企业自有资金投资；项目投资；房地产开发经营；旅游景区规划设计、开发、管理；文化活动的组织与策划；城乡基础设施建设；工程环保设施施工；营业性文艺表演。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
宁乡市产业投资有限公司	10,000.00	100.00%	环境污染治理项目投资；基础设施投资；矿产品投资；高科技产业投资；农业项目投资；石灰石、石膏生产；砂石的加工、筛选；砂石、水泥稳定

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
			砂、碎石、混凝土的销售；水泥稳定砂制造；建筑工程材料的技术咨询；建筑材料检验服务；股权投资；产业投资；建筑装饰用石生产；粘土及其他土砂石生产；项目投资；城市基础设施建设；房地产开发经营；物业管理；房地产租赁经营；与担保业务有关的咨询、财务顾问等中介服务；工程项目担保服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

根据城发集团 2021 年 9 月末未经审计的合并口径财务报表，截至 2021 年 9 月 30 日，城发集团资产总额为 8,023,909.75 万元，负债总额为 4,517,961.36 万元，所有者权益总额为 3,505,948.39 万元，资产负债率 56.31%。城发集团 2021 年 1-9 月营业收入为 133,708.18 万元，净利润 51,201.10 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。

（三）股权质押或存在争议的情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人股东不存在将发行人股权质押的情况，亦不存在股权争议的情况。

五、公司治理结构及情况

（一）治理结构

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

1、股东

公司不设股东会，宁乡市城发投资控股集团有限公司依照《公司法》及有关规定的要求行使股东的权利：（1）决定公司的经营方针；（2）批准公司的主业及调整方案，审核公司发展战略和中长期发展规划、投资计划；（3）委派和更换非职工董事、非职工监事，指定董事长和副董事长、监事会主席；对公司董事会、董事进行考核评价，决定董事、监事的报酬、奖惩等有关事项；（4）审核批准董事会工作报告和监事会工作报告；（5）审核批准公司的年度财务预算方

案和决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；（6）对公司增加或者减少注册资本、发行公司债券、改制、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式等作出决定；（7）审核批准授权董事会权限以外的投资项目、融资、担保、捐赠、资产处置或国有股权变动等重大事项；（8）审核批准公司职工工资总额预算、清算方案；（9）审核批准董事会制订的章程修订案；（10）依照其持有的股份获得股利和其他形式的利益分配。（11）对公司经营进行监督，提出建议或质询。（12）查阅公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告、财务账本等。（13）公司终止或清算时按其持有的股份份额参加剩余财产的分配。（14）行使相关法律、行政法规规定的其他职权。

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

2、董事会

公司依法设立董事会，董事会成员为 7 人，设董事长一名，由股东从董事会成员中指定。董事每届任期三年，可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

（1）执行股东的决定，向股东报告工作；（2）制订公司发展战略和中长期发展规划，决定在本条第 16 款范围内的投融资方案；（3）决定公司的年度经营计划；（4）制订公司的年度财务预算及决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；（5）制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；（6）制订公司改制、合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（7）决定公司内部管理机构、分公司的设置；（8）制定公司的基本管理制度，并对其实施进行监控；（9）按干部管理权限和有关程序决定聘任或者解聘公司高级管理人员，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；（10）对子公司行使股东职权，审核批准子公司章程，决定子公司章程中规定的应由其股东会审议决定的重大事项；（11）决定委派或更换独资子公司非职工董事、非职工监事，并指定董事长、监事会主席，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；向独资子公司董事会推荐高级管理人员等人选；决定向非独资子公司推荐董事、监事，并按非独资子公司章程的规定推荐董事长、监事会主席及高级管理人员等人选；（12）审议公司内部审计报告，制订公司重大会计政策，决定公司的风险管理体系，决定公司内部审计和风险管理机构负责人；

决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理进行监控；（13）听取总经理的工作报告，监督检查公司、子公司及分公司对董事会决议的执行情况；（14）决定除按公司章程规定应由股东决定以外的公司内部改革方案；（15）制订公司章程草案或章程修订案；（16）股东授予公司董事会决定公司及全资、控股子公司（含二级及以下独立法人企业）投资额不超过 2 亿元的投资项目；决定公司及全资、控股子公司（含二级及以下独立法人企业）的单笔额度不超过 10 亿元的融资、担保、捐赠、资产处置或国有股权变动等重大事项；（17）股东授权的其他职权。

3、监事会

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

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

4、高级管理人员

公司设总经理一名，总经理是董事会聘任的高级管理人员，统一负责公司的日常经营管理工作，总经理对董事会负责。行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司经营计划和投资方案；（3）拟订公司融资计划及资本运营方案；（4）拟订公司年度财务预、决算方案，利润分配及弥补亏损方案；（5）拟订公司的内部的劳动用工和内部分配方案；（6）拟订公司的内部管理机构设置方案；（7）拟订公司的基本管理制度；（8）制定公司的具体规章；（9）提名聘用或解聘公司的副总经理、财务负责人；（10）聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；（11）决定公司副总经理级以下职工的奖惩；（12）董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

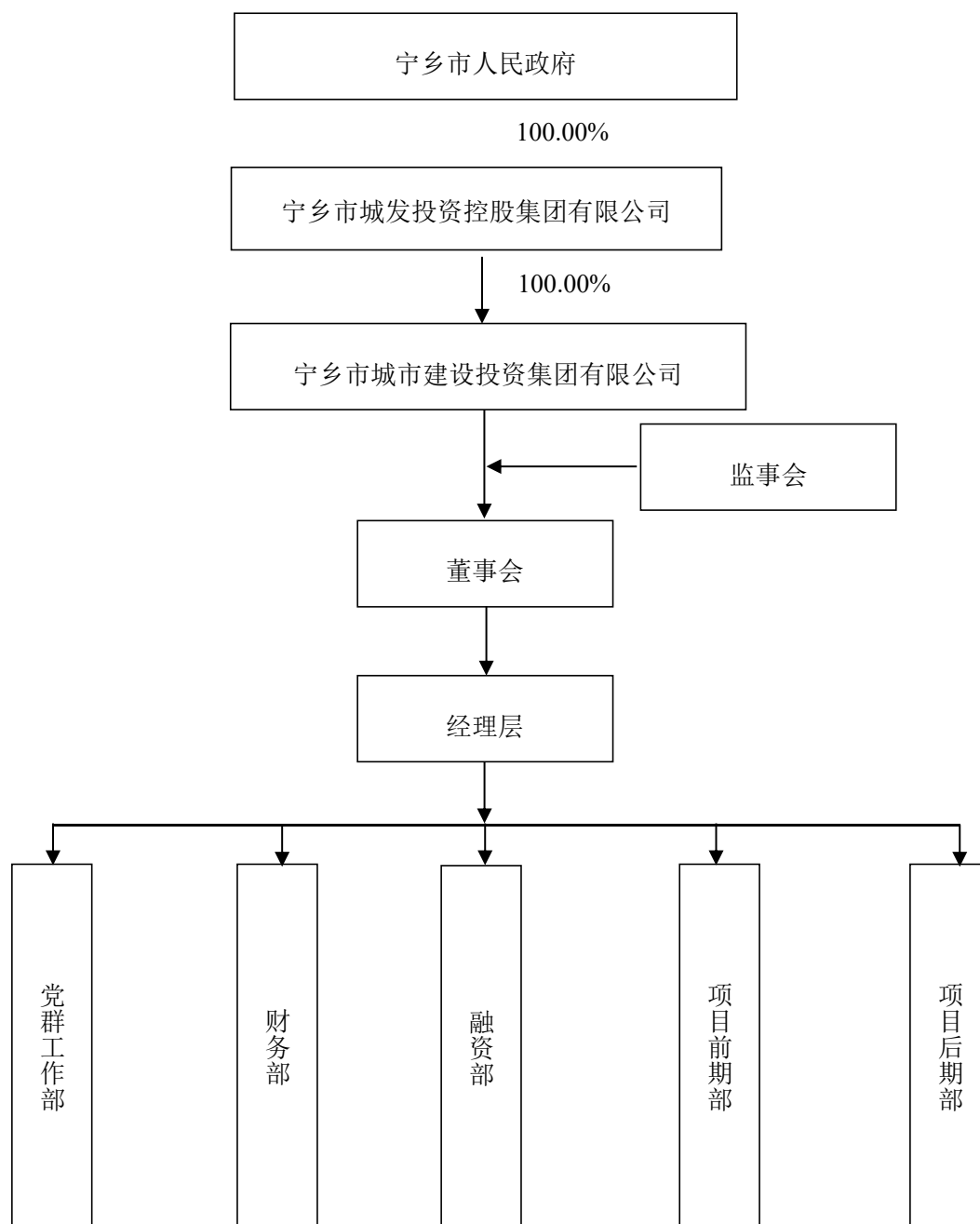


图 4-1 发行人组织结构图

（三）内部控制体系

1、会计核算及财务管理制度

健全、有效的会计系统能够保护资产安全和完整，规范财务管理行为，保证会计信息质量，因此，发行人设置了专门的会计机构，配备了专业的会计人员，

制订了统一的会计政策，建立了各项会计核算基础制度，并采取有效措施保证公司整体及各独立核算主体严格按照《公司法》、《会计法》和《企业会计准则》等的规定以及公司会计政策、会计核算基础制度进行会计核算和编制财务会计报告。

发行人设置了财务负责人领导下的独立的财务会计机构——财务部，建立了独立的会计核算体系，制订了《货币资金管理暂行办法》、《财务预算管理制度》、《财务管理制度》等一系列财务会计管理制度以加强公司财务管理，保证了会计工作的有序开展以及相关财务报告的及时、准确、完整，规范了财务报告的编制，提高了财务报告使用效益。

2、对外担保及借贷管理制度

为规范发行人对外担保及借贷行为，有效控制公司对外担保及借贷风险，保证公司资产、资金安全，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》及《公司章程》的相关规定，制定了《宁乡县城市建设投资集团有限公司对外担保及借贷管理制度》。

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

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

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

3、内部控制与重大事项决策制度

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

发行人根据实际情况设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构，

科学划分职责和权限，并制定了相应的岗位职责。各职能部门分工明确、各负其责、相互协作、相互监督。

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

4、业务控制制度

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

5、内部控制监督制度

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

（四）发行人独立性情况

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及具有面向市场自主经营的能力。

1、业务独立情况

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

2、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。

3、人员独立情况

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，独立履行人事管理职

责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。

4、财务独立情况

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

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

5、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。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

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

姓名	任职	出生年份
胡携春	董事长	1976年
周国强	董事、总经理、法定代表人	1982年
隆友良	董事	1979年
刘宏科	董事	1979年
吴胜蓝	董事	1988年
王婷	职工董事	1991年
邓琳欣	职工董事、副总经理	1990年
刘伟	监事会主席	1972年
刘方	监事	1990年
邓林	职工监事	1985年
彭悦	职工监事	1991年

姓名	任职	出生年份
左浩然	职工监事	1983年

经核查，截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高管人员不存在公务员兼职、领薪情况，其设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

1、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，宁乡县城市建设投资集团有限公司办公室主任。现任宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司副董事长、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，本科学历。历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。现任宁乡市城市建设投资集团有限公司法定代表人、董事、总经理。

隆友良，男，1979 年出生，本科学历。曾在宁乡市建设局工程公司、宁乡市城发投资控股集团有限公司工作。现任宁乡市城市建设投资集团有限公司董事。

刘宏科，男，1979 年出生，本科学历，中共党员。历任湖南鹏程会计师事务所审计员、天心区工业经济局办公室秘书、长沙矿业集团财务部副部长、宁乡城投集团办公室主任、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。

吴胜蓝，女，1988 年出生，本科学历。曾任宁乡市人民检察院任聘任制书记员、宁乡市城市建设投资集团有限公司资产管理中心副主任、宁乡市城发投资控股集团有限公司资产管理中心副主任。现任宁乡市城市建设投资集团有限公司董事。

王婷，女，1991 年出生，本科学历。2015 年 4 月入职宁乡市城市建设投资集团有限公司，曾任宁乡市城市建设投资集团有限公司战略发展部副部长、洩源公司副经理，宁乡市产业投资有限公司党群综合部部长，现任宁乡市城市建设投资集团有限公司职工董事、党群综合部部长。

邓琳欣，女，1990 年出生，本科学历。曾任湖南中财化学建材有限公司营销账务组组长、成本主管，加加食品集团资金财务部会计，宁乡市水务建设投资有限公司财务部长、职工董事，宁乡市城乡供水有限公司职工董事。现任宁乡市城市建设投资集团有限公司职工董事、副总经理、财务部部长。

2、监事会成员简历

刘伟，男，1972 年出生，大专学历。历任宁乡县公路段工务股技术员，长沙市公路桥梁建设有限责任公司第五分公司项目经理、工程部长、副经理等职，宁乡市公路局历任主任科员、计划科副科长等职，珠海德裕投资有限公司总经理，宁乡市公路局先后担任局计划统计科副科长、科长、工务科科长等职。现任宁乡市城市建设投资集团有限公司监事会主席。

刘方，男，1990 年出生，本科学历。曾任宁乡城市建设投资集团有限公司项目后期部部长，现任湖南同兴产业投资有限公司经理、宁乡城市建设投资集团有限公司监事。

邓林，男，1985 年出生，本科学历。曾在省建六公司、国资公司、城开投工作。现任宁乡市城市建设投资集团有限公司职工监事。

彭悦，女，1991 年出生，本科学历，曾《任今日宁乡》《潇湘晨报》任记者、编辑，心宁之旅旅游有限公司副经理。现任宁乡市城市建设投资集团有限公司职工监事。

左浩然，男，1983 年出生，大专学历。曾任宁乡市自然资源测绘院技术员、项目组长。现任宁乡市城市建设投资集团有限公司职工监事。

3、高级管理人员简历

周国强，总经理，简历详见“第四节发行人基本情况/六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况/1、董事”。

邓琳欣，副总经理，简历详见“第四节发行人基本情况/六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况/1、董事”。

（二）发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均取得有权机关下发的任命文件。发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职情形，符合《公务员法》以及中组部《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》的规定以及公司章程的规定

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事和高级管理人员在其他企业兼职情况如下表所示：

表：发行人的董事、监事及高级管理人员兼职情况

序号	姓名	公司职务	公司任职时间	其他单位任命方式	其他单位任职情况
1	胡携春	董事长	2021 年 10 月	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；宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司副董事长。
2	周国强	董事、经理、法人	2021 年 10 月	兼任	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司董事；宁乡市城发投资控股集团有限公司董事；湖南宁乡味道营销管理有限公司。
3	邓琳欣	职工董事	2021 年 10 月	兼任	宁乡市水务建设投资有限公司董事；宁乡市城乡供水有限公司董事。
4	隆友良	董事	2021 年 10 月	兼任	宁乡市城市建设投资集团有限公司新城分公司负责人。
5	王婷	董事	2021 年 10 月	兼任	长沙洩源产业发展有限公司监事。
6	刘宏科	董事	2021 年 5 月	兼任	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；宁乡市水务建设投资有限公司监事。
7	刘伟	监事会主席	2021 年 10 月	兼任	宁乡市高铁新城开发建设有限公司董事。
8	彭悦	职工监事	2021 年 10 月	兼任	长沙市新煤城投资有限公司监事。

（三）现任董事、监事、高级管理人员合规任职情况以及涉嫌违法违规等相关情况

截至本募集说明书摘要签署日，现任董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

报告期内，发行人存在董事、监事、高级管理人员变动情况，该情形属发行人正常人事调整，不会对本次发行造成实质性法律障碍。

发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》等法律、法规、规范性文件以及发行人现行《公司章程》的规定。

发行人现任董事、监事和高级管理人员报告期内不存在涉嫌违法违规、被有权机关调查及采取强制措施的情形，不存在严重失信行为。

七、发行人权益投资情况

（一）纳入合并范围子公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的下属子公司基本情况如下：

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

（二）纳入合并范围一级子公司基本情况

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、长沙白马新兴建设投资有限公司

长沙白马新兴建设投资有限公司成立于 2008 年 1 月 30 日，截至 2020 年末，注册资本为 10,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。经营范围包括城镇基础设施投资建设；房地产开发；招商引资；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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。

（三）重要参股公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人重要参股公司情况如下：

被投资单位名称	持股比例（%）	与本公司关系
长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙）	6.66	参股企业
长沙市宁信开发建设有限公司	30.00	参股公司
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	20.00	参股公司
高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	10.00	参股公司
国开精诚（北京）投资基金有限公司	2.19	参股公司
湖南和光城文化旅游开发有限公司	40.00	参股公司
宁乡圣辉管理服务有限公司	39.17	参股公司
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	49.00	参股公司
湖南宁乡城发能源开发有限公司	34.27	参股公司
湖南君湘城文化旅游开发建设有限公司	30.00	参股公司
长沙洧源产业发展有限公司	10.00	参股公司

八、发行人主营业务情况

（一）发行人的主要业务

发行人作为宁乡市的城市资源综合运营商，在宁乡市区域内土地开发及基础设施建设领域处于主导地位，同时发行人不断拓宽业务范围，经营范围涵盖了保障性住房开发、景区经营、旅游开发、文化用品销售等。发行人报告期内各板块业务的运营情况如下表所示：

2018年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	17,789.04	15,468.73	2,320.31	13.04
	土地开发整理	516,433.83	403,525.18	112,908.65	21.86
	房地产销售	1,512.66	1,845.93	-333.27	-22.03
	其他	205.05	1,169.88	-964.83	-470.53
其他业务		347.05	266.09	80.96	23.33
合计		536,287.62	422,275.81	114,011.81	21.26

2019年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	189,387.46	166,229.35	23,158.11	12.23
	土地开发整理	137,697.13	128,570.90	9,126.23	6.63
	房地产销售	229.41	266.77	-37.36	-16.29
	其他	563.99	1,679.95	-1,115.95	-197.87
其他业务		480.15	456.98	23.17	4.83
合计		328,358.14	297,203.95	31,154.19	9.49

2020年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	153,721.13	132,301.75	21,419.38	13.93
业务	土地开发整理	160,295.23	104,869.99	55,425.24	34.58

	房地产销售	187.02	166.40	20.62	11.03
	其他	16,068.32	15,904.89	163.43	1.02
其他业务		574.43	10.79	563.64	98.12
合计		330,846.13	253,253.82	77,592.31	23.45

2021年1-9月营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	-	-	-	-
	土地开发整理	72,602.83	49,518.80	23,084.03	31.79
	房地产销售	98.92	119.01	-20.09	-20.31
	其他	1,416.02	4,481.40	-3,065.38	-216.48
其他业务		3,209.58	80.86	3,128.72	97.48
合计		77,327.34	54,200.07	23,127.27	29.91

注：营业毛利润=营业收入-营业成本

各项业务营业毛利率=（该业务营业收入-该业务营业成本）/该业务营业收入

综合营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（二）发行人主营业务情况

1、土地开发业务

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

（1）代政府开发整理土地

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

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

接成本费用及依据政策缴纳的规费等相关成本、费用根据实际发生额结转销售成本。土地成交后，竞得人与宁乡市国土资源局签订土地出让合同，根据竞得地块开发程度及合同约定按时缴清土地款，宁乡市财政局将土地出让款拨付给发行人。

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

2018-2020年，受政府委托进行土地整理开发项目的具体情况如下：

单位：万元

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

溜子洲周边土地开发	91,686.38	23,670.21	2011.02	2023.09	宁乡市土地储备中心		
爱琴湾路周边土地开发	53,935.80	20,633.84	2009.05	2022.05	宁乡市土地储备中心		
县浏江流域周边土地开发项目	21,792.95	15,814.48	2016.07	2021.07	宁乡市土地储备中心		
康宁路周边土地开发	20,099.10	17,345.73	2009.02	2021.04	宁乡市土地储备中心		
县城城区道路绿化周边土地开发	15,297.98	13,858.33	2013.07	2021.05	宁乡市土地储备中心		
沿江路、龙江路周边土地开发	52,373.65	40,780.45	2010.09	2022.02	宁乡市土地储备中心		
工业遗址公园周边土地开发	62,300.00	55,091.96	2015.12	2021.08	宁乡市土地储备中心	-	-
金洲镇新农村开发建设项目土地开发	13,331.42	8,738.15	2014.03	2021.12	宁乡市土地储备中心	-	-
浏山密印项目土地开发	12,687.35	6,007.57	2011.01	2022.01	宁乡市土地储备中心	-	-
夏铎铺道路周边土地开发	13,241.26	6,222.96	2012.01	2021.12	宁乡市土地储备中心	-	-
关山金湖嘉园项目土地开发	3,675.89	3,599.32	2012.02	2020.12	宁乡市土地储备中心	-	-
兆山路周边土地开发	21,869.38	4,588.76	2009.03	2022.09	宁乡市土地储备中心	-	-
夏铎铺超大农业及物流配送中心土地开发	5,969.38	941.48	2012.01	2021.11	宁乡市土地储备中心	-	-
商业街房屋开发周边土地开发	11,038.90	5,117.54	2014.08	2021.12	宁乡市土地储备中心	-	-
脏裸地块开发	2795.1	816.71	2014.02	2021.12	宁乡市土地储备中心	-	-
黄祖浏周边土地开发	7,000.00	2,322.27	2015.06	2021.09	宁乡市土地储备中心	-	-
肖家安置区土地开发	2,749.12	1,930.87	2015.12	2021.11	宁乡市土地储备中心	-	-
宁乡县煤炭坝独立工矿区土地开发	38,000.00	35,972.91	2014.06	2021.11	宁乡市土地储备中心	-	-

八家湾片区棚户区改造项目	158,455.13	54,821.91	2017.06	2024.09	宁乡市土地储备中心	-	-
花明楼周边土地开发项目	34,184.83	30,453.54	2017.08	2021.07	宁乡市土地储备中心	-	-
其他土地开发项目	-	34,427.40	-	-	宁乡市土地储备中心	250.23	250.23

（2）公司自有土地

发行人存货项下自有土地主要系通过政府注入，均已办理国有土地使用权证，权属所有人为发行人，土地使用权类型为出让，发行人对该等国有土地使用权拥有完整的支配权，可以依法开发、使用、转让并形成收益。土地出让的招拍挂均通过国土局正规系统平台，并依据土地成交确认书确认销售收入。以土地取得成本、后续开发成本及依据政策缴纳的规费等相关成本、费用根据实际发生额结转销售成本。

2018-2020年，自有土地出让明细如下：

合同电子监管号	出让土地证号	账面价值 (万元)	受让方	收入确认金额 (万元)	是否 入账	入账依据
4301242020B05547	宁(1)国用(2013)第204号	1,293.20	宁乡兆基房地产开发有限公司	3,040.46	是	宁国资发【2009】34号
	宁(1)国用(2013)第205号	10,820.80		25,440.90	是	宁国资发【2009】34号
	宁(1)国用(2015)第262号	6,820.53		16,035.84	是	宁国资发【2009】34号
4301242020B04728	宁(1)国用(2014)第434号	3,277.77	宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	3,997.46	是	宁国资发【2017】75号
	2016宁乡县不动产权第0001995号	16,873.01		18,703.54	是	宁国资发【2017】75号
4301242020B04059	湘(2020)宁乡市不动产0001741号	13,991.94	长沙新高房地产开发有限公司	13,401.00	是	招拍挂
4301242020B03170	宁(1)国用(2013)第684号	2,689.24	湖南宁乡城发能源开发有限公司	3,785.00	是	宁国资发【2008】93号
4301242020B00282	宁(1)国用(2010)第257号	12,913.46	宁乡市悦宏房地产开发有限公司	195.00	是	宁国资发【2017】75号
4301242020B04949	宁(1)国用(2013)第425号	7,685.67	宁乡湘龙房地产公司	12,345.21	是	宁国资发【2017】75号
	宁(1)国用(2013)第426号	24,419.58		34,508.79	是	宁国资发【2017】75号
4301242019B02079	宁(1)国用(2010)	35,198.73	宁乡市悦宏	19,584.35	是	宁国资发【2017】

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

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人实现土地开发收入分别为 516,433.83 万元、137,697.13 万元、160,295.23 万元和 72,602.83 万元。

发行人负责土地开发的地块主要位于宁乡市主城区，地理位置优越。目前发行人还有大量已开发土地还未进行出让，待未来出让后，发行人有望获得较好收益。

2、基础设施代建业务

作为宁乡市最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，发行人形成了“投资基础设施建设—改善人居和投资环境—土地增值—加大基础设施建设投资”的良性互动业务模式。发行人的基础设施建设项目与宁乡市政府或其他委托方签订代建协议，项目竣工验收合格并由发行人将项目移交给宁乡市人民政府或其指定的业主或相应委托方后，宁乡市人民政府或相应委托方根据协议约定向发行人支付工程款。项目的工程款由工程造价成本和投资收益组成，工程造价成本为各项目竣工结算造价，相应的投资收益按照工程造价成本的 15%或与其他委托方签订协议约定的比例计算。发行人依据与宁乡市人民政府或其他委托方签订的代建协议，发行人完成项目建设，由宁乡市财政预决算（投资）评审中心或第三方机构对项目予以结算审查，核定项目总成本，宁乡市人民政府出具确认代建项目总成本及收益的通知或与相应委托方签署相关结算文件，且发行人与宁乡市人民政府或相应委托方签订资产移交协议，发行人将所建设项目交付后确认收入。

自成立以来，发行人先后完成三环路道路设施、市民广场、东沩广场、一环西路道路设施、宁乡市玉潭公园、金洲湖水利综合治理等重大基础设施项目建设，对宁乡市城市基础设施的逐步完善和改善区域交通条件起到了重要作用。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人实现基础设施代建业务收入分别为 17,789.04 万元、189,387.46 万元和 153,721.13 万元，发行人基础设施代建业务收入总体呈现增长趋势。未来几年，发行人将继续承担规模较大的基础性设施建设项目，随着基础设施建设项目的施工投入，基础设施代建业务仍将是发行人重要的业务板块。

报告期已建基础设施项目情况

单位：万元

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

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

3、房屋销售业务

房屋销售业务主要是由发行人子公司湖南同兴产业投资有限公司负责。宁乡市人民政府委托发行人及子公司作为棚户区改造项目的实施主体，承担区域内的部分保障性住房建设，主要为安置房。根据《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府 103 号令）、《宁乡县征地补偿安置实施细则》，发行人投资建设的棚户区改造项目安置房以政府指导价格定向销售给棚户区居民。同时，部分房屋及配套商业设施以市场价格对外销售。

发行人已开发有兴隆苑、金湖嘉园、同兴花园等安置小区，其中安置房以政府指导价格定向销售给棚户区居民，部分房屋及配套商业设施以市场价格对外销售，收入归发行人享有，形成房屋销售收入。2018-2020 年度以及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现房屋销售收入 1,512.66 万元、229.41 万元、187.02 万元和 98.92 万元。

截至 2020 年末发行人房屋销售情况

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

九、发行人所在行业状况及面临的主要竞争状况

（一）行业基本状况

1、土地整理开发行业

（1）我国土地整理开发行业的现状和发展前景

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

我国城镇化进程的不断加快和城市建设的快速发展产生了较大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持基础设施建设”滚动发展的经营理念，促进了土地市场发展，成为经济发展中的一种重要模式。根据自然资源部《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年出让国有建设用地 22.54 万公顷，同比增长 6.4%；出让合同价款 4.99 万亿元，同比增长 36.7%。随着我国经济的高速发展、城市化进程的逐步加快，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑用地产生更大需求。预计未来 10-20 年，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势。总体来看，土地开发运营行业整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程发展的要求。

（2）宁乡市土地整理开发行业的现状和发展前景

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

根据《宁乡县土地利用总体规划（2006-2020 年）》，至 2020 年，宁乡市建设用地总面积将达到 37,703.00 公顷，比 2005 年增加 6,556.30 公顷，建设用地占土地总面积比重由 2005 年的 10.72%调整到 2020 年的 12.98%。重点发展以食品饮料、智能家电、再制造为主导产业的国家级宁乡经济技术开发区和以新材料、光电信息为主导产业的省级宁乡高新技术产业开发区，打造“长株潭”城市群中先进制造业和高新技术产业基地。全面推进省唯一跨乡镇“飞地经济”试点园区——金玉工业集中区发展。依托特殊交通区位，发展面向长沙、湘中、湘西等地区的大宗农产品、新型建材产品、纺织服装、机械产品等集散贸易中心。依托花明、灰汤、浏山、香山、道林古镇、炭河古城等风景名胜，将宁乡市打造成区域性旅游集散地，这为宁乡市的土地开发行业带来了新的发展机遇。综上，虽然目前宏观土地市场有所降温，市场出现了成交疲软的态势，但由于宁乡市良好的区位优势和投资环境，土地性价比高，更加具有成本竞争优势。随着国家宏观调控逐渐发挥作用以及区域经济的快速增长，宁乡的土地整理开发行业将迎来新的发展机遇和更加广阔的发展前景。

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及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

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

截至 2020 年末，我国城镇化率超过 60%，城镇人口比重不断提高。城市化水平的提高加大了对固定资产投资的需求，推动了国民经济的发展，城市已成为

我国国民经济发展的重要载体。未来随着我国城市经济的快速发展，城市人口将进一步聚集。未来的 10-20 年间，我国的城镇化将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市建设及相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。城市化进程必然导致城市基础设施需求迅速增长，在国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，前景良好。

（2）宁乡市基础设施建设行业的现状和发展前景

近年来，宁乡市不断加强和完善基础设施配套建设，拓展城市和经济发展空间，城乡发展呈现新面貌。根据《宁乡县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，“十三五”期间，宁乡市城乡面貌更加现代精致，新建、提质农村公路 2,655.5 公里，新（改）建桥梁 142 座，建成“15 分钟生活圈”25 个，完成 10 座大中型水闸以及黄材水库、洞庭水库除险加固。新建八家湾水库水源工程，对浏江、靳江及铁冲河、平水河等 120 公里河道进行系统治理，80 公里河道两岸防洪堤和城市防洪圈基本完成。

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

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

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

3、保障性住房开发行业

（1）我国保障性住房开发行业现状和发展前景

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

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

（2）宁乡市保障性住房开发行业现状和发展前景

近年来，宁乡市不断加大保障性安居工程建设步伐，以改善民生为己任，加快推进保障性安居工程建设，对不同收入层次的居民实行分层保障，取得了明显成效。根据《宁乡县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，“十四五”期间，宁乡将以全面改善中低收入家庭居住条件为重点，完成棚户区及老旧小区住宅改造 2.5 万套。到 2025 年，全市中等偏下收入住房困难家庭全部纳入保障范围，新市民群体居住条件得到明显提升，人才安居问题获得较好解决，基本完成农村危房改造任务。

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

（二）发行人竞争优势

1、显著的区位优势

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

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

宁乡市工业制造业实力在全国行政区县中名列前茅。2014 年工信部直属单位中国信息通信研究院首次发布的全国工业百强县中，宁乡排名第 20 位；最新的《2020 年中国工业百强县（市）发展报告》显示，截至 2020 年，宁乡市排名已达第 14 位，全省第 3 位。坚实的工业制造业基础将为宁乡市整体社会经济发展提供持续动力。

评比年度 \ 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《2020 县域经济与县域发展监测评价报告》显示，宁乡市县域经济与县域综合发展居第 16 位，比 2019 年前进 2 位；宁乡市县域经济基本竞争力排名第 21 位，比 2019 年前进 4 名，经济发展呈现出一路高歌的强劲势头。当地整体社会经济的迅猛发展将是发行人未来经营业务拓展的坚实基础。

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

2、可持续发展优势

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

3、行业的垄断优势

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

4、政府支持力度较大

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

5、较强的融资能力

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

（三）经营方针及战略

为积极应对国内外经济形势和国家宏观政策导向变化，力争各项工作在现有的基础上跃上新的台阶，宁乡市城建投紧紧围绕基础设施建设、土地一级开发、城市无形资产经营主要工作内容，开拓进取，放眼全局，明确未来发展目标如下：

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

2、作为宁乡市城市基础设施投资和建设的主体，公司将充分发挥并进一步巩固其在宁乡市建设中的主导作用，大力推进项目开发和经营管理，扩大资产规模，拓展融资渠道，优化业务结构和经营机制，不断提升公司核心竞争力和抗风险能力，确保重点工程建设资金的顺利到位及公司的可持续发展。

十、媒体质疑事项

报告期内，发行人无媒体质疑事项。

第四节 发行人主要财务情况

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务数据均摘引自经审计的财务报告，2021 年 1-9 月财务数据摘引自未经审计的财务报表。

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

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

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅公司最近三年一期的财务报告。

一、财务报表的编制基准及注册会计师意见

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

二、最近三年及一期的财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

发行人 2018-2020 年度以及 2021 年 1-9 月的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表5-1 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	503,669.72	371,625.32	316,641.98	230,803.11
应收账款	523,048.91	626,968.04	683,726.83	471,595.24
预付款项	397,790.89	354,974.35	196,507.53	186,483.59
其他应收款	419,449.00	199,828.17	199,820.78	235,826.70
存货	3,556,384.82	3,020,092.83	2,857,192.33	2,714,214.48
其他流动资产	40.18	231.50	168.22	116.21
流动资产合计	5,400,383.52	4,573,720.22	4,254,057.67	3,839,039.33
非流动资产：				
可供出售金融资产	19,998.25	20,671.93	49,500.00	49,400.00
长期应收款	13,432.78	13,932.78	41,249.63	18,429.78
长期股权投资	15,194.23	6,482.92	5,252.51	392.00
投资性房地产	20,643.83	20,990.62	21,067.51	21,522.02
固定资产	73,281.54	144,505.39	128,012.18	120,943.23
在建工程	176,522.78	204,190.42	198,953.78	142,652.42
无形资产	-	15,728.82	16,063.48	16,398.14
长期待摊费用	20.87	34.78	28.16	-
非流动资产合计	319,094.27	426,537.67	460,127.26	369,737.60
资产总计	5,719,477.79	5,000,257.89	4,714,184.92	4,208,776.93
流动负债：				
短期借款	-	-	12,700.00	800.00
应付账款	53,152.08	53,119.14	44,374.11	16,035.45
预收款项	8,269.71	4,326.56	5,897.35	10,888.28
应付职工薪酬	49.72	22.78	23.37	118.89
应交税费	21,864.41	21,899.84	11,422.64	5,183.97
其他应付款	223,420.87	229,309.31	155,579.48	101,532.47
一年内到期的非流动负债	463,447.60	325,711.06	250,594.95	342,957.95
流动负债合计	770,204.40	634,388.69	480,591.90	477,517.00
非流动负债：				
长期借款	715,008.00	727,778.38	1,112,628.00	1,336,496.00
应付债券	1,560,676.86	1,272,686.86	859,565.43	442,332.21
长期应付款	144,721.28	163,740.20	231,595.84	137,621.90
非流动负债合计：	2,420,406.14	2,164,205.44	2,203,789.26	1,916,450.11
负债合计	3,190,610.53	2,798,594.13	2,684,381.16	2,393,967.12
所有者权益：				

实收资本	100,000.00	100,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	2,008,500.79	1,691,136.19	1,655,311.94	1,467,523.38
盈余公积	26,203.92	26,203.92	19,232.94	19,232.94
未分配利润	393,409.59	382,598.56	333,344.62	306,609.03
归属于母公司所有者权益合计	2,528,114.30	2,199,938.68	2,027,889.50	1,813,365.35
少数股东权益	752.95	1,725.08	1,914.26	1,444.47
所有者权益合计	2,528,867.26	2,201,663.76	2,029,803.76	1,814,809.81
负债及所有者权益合计	5,719,477.79	5,000,257.89	4,714,184.92	4,208,776.93

表5-2 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	77,327.34	330,846.13	328,358.14	536,287.62
减：营业成本	54,200.07	253,253.82	297,203.95	422,275.81
税金及附加	4,306.72	4,160.07	721.86	1,949.51
销售费用	92.20	40.52	20.93	52.49
管理费用	7,280.28	8,607.17	8,599.92	6,537.17
财务费用	-751.49	-1,314.41	710.87	3,913.09
其中：利息费用	1,262.61	1,571.29	1,506.87	4,710.89
利息收入	-2,143.77	3,669.99	857.03	816.69
加：其他收益	32,986.80	12,793.36	23,156.26	6,609.69
资产减值损失	-36,471.53	-22,359.26	-26,366.32	-16,662.82
投资收益	-4,839.23	375.44	627.77	3,009.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-559.58	-239.50	-8.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8,692.11	-0.37	9,363.23	-
二、营业利润	12,567.71	56,908.13	27,881.56	94,516.41
加：营业外收入	187.39	1,064.76	8.09	106.04
减：营业外支出	1,403.04	1,651.27	1,052.31	2,493.61
三、利润总额	11,352.06	56,321.62	26,837.35	92,128.84
减：所得税费用	-	0.27	18.37	0.01
四、净利润	11,352.06	56,321.35	26,818.98	92,128.83
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	11,352.06	56,321.35	26,818.98	92,128.83
（二）按所有权归属分类：				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	11,383.33	56,755.52	27,226.89	92,429.58
2.少数股东损益	-31.27	-434.17	-407.91	-300.75
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	11,352.06	56,321.35	26,818.98	92,128.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	11,383.33	56,755.53	27,226.89	92,429.58

归属于少数股东的综合收益总额	-31.27	-434.18	-407.91	-300.75
----------------	--------	---------	---------	---------

表5-3 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	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	225,440.48	352,676.18	85,245.76	112,798.37
收到的其他与经营活动有关的现金	379,004.36	311,611.86	368,635.41	400,916.02
经营活动现金流入小计	604,444.84	664,288.04	453,881.17	513,714.39
购买商品、接受劳务支付的现金	360,024.23	556,114.31	326,471.69	346,620.58
支付给职工以及为职工支付的现金	3,463.00	3,234.94	2,341.62	2,139.66
支付各项税费	4,967.27	3,040.68	530.18	2,047.72
支付的其他与经营活动有关的现金	363,165.84	162,113.66	40,249.35	224,547.57
经营活动现金流出小计	731,620.34	724,503.59	369,592.84	575,355.52
经营活动产生的现金流量净额	-127,175.50	-60,215.55	84,288.33	-61,641.13
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	1,973.68	33,728.07	-	10,000.00
取得投资收益所收到的现金	1,082.37	886.87	867.27	3,017.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.44	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	1,064.86	10,060.00
投资活动现金流入小计	3,056.05	34,615.37	1,932.12	23,077.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	324.13	19,967.20	58,509.46	33,109.68
投资所支付的现金	10,380.00	7,990.00	5,200.00	10,500.00
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		128.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	436.79	-	-	61,358.51
投资活动现金流出小计	11,140.92	28,085.20	63,709.46	104,968.20
投资活动产生的现金流量净额	-8,084.87	6,530.17	-61,777.34	-81,890.22
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	545.00	192,522.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		522.00	-	-
取得借款所收到的现金	147,270.00	152,000.00	185,210.00	395,190.00
发行债券收到的现金	621,655.00	586,618.13	485,966.00	50,774.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	504.00	86,696.85	176,215.15	122,154.32
筹资活动现金流入小计	769,974.00	1,017,836.98	847,391.15	568,118.32
偿还债务所支付的现金	331,402.38	642,841.62	541,474.00	406,746.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	127,526.67	123,145.51	141,405.26	130,089.02

支付的其他与筹资活动有关的现金	44,940.18	143,181.12	102,368.45	90,646.17
筹资活动现金流出小计	503,869.23	909,168.25	785,247.71	627,481.19
筹资活动产生的现金流量净额	266,104.77	108,668.73	62,143.44	-59,362.88
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	130,844.40	54,983.34	84,654.42	-202,894.23
加：期初现金及现金等价物余额	371,625.32	315,441.98	230,787.55	433,681.78
六、期末现金及现金等价物余额	502,469.72	370,425.32	315,441.98	230,787.55

（二）最近三年及一期母公司财务报表

发行人最近三年母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

表5-4 发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	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	470,173.61	363,342.26	302,380.54	153,281.59
应收账款	435,316.71	539,490.21	569,658.88	385,139.15
预付款项	358,084.23	328,164.06	180,228.15	139,674.12
其他应收款	669,410.53	463,545.02	289,471.65	266,189.95
存货	3,055,008.74	2,609,309.36	2,522,040.83	2,433,068.82
流动资产合计	4,987,993.83	4,303,850.92	3,863,780.05	3,377,353.63
非流动资产：				
可供出售金融资产	19,998.25	20,671.93	49,500.00	49,400.00
长期应收款	11,832.78	12,332.78	39,199.63	13,173.78
长期股权投资	281,424.28	299,489.45	310,228.23	298,392.59
固定资产	41,343.85	35,124.26	36,533.00	39,285.88
在建工程	154,507.80	154,507.80	153,056.69	137,076.98
非流动资产合计	509,106.96	522,126.22	588,517.55	537,329.24
资产总计	5,497,100.79	4,825,977.14	4,452,297.60	3,914,682.86
流动负债：				
短期借款	-	-	12,700.00	-
应付账款	49,786.35	47,422.55	22,475.42	5,741.56
预收款项	1,921.65	1,921.65	2,801.65	5,526.90
应付职工薪酬	-	-	-	45.19
应交税费	18,783.15	18,783.15	8,254.26	2,007.15
其他应付款	491,710.92	561,350.46	627,348.93	713,212.50
一年内到期的非流动负债	390,033.69	271,574.13	174,239.09	181,024.00
流动负债合计	952,235.76	901,051.94	847,819.36	907,557.29
非流动负债：				

长期借款	411,286.00	393,158.38	620,128.00	683,512.00
应付债券	1,540,517.18	1,252,527.18	829,653.75	401,926.53
长期应付款	110,916.96	123,369.87	162,840.68	92,461.82
非流动负债合计	2,062,720.14	1,769,055.43	1,612,622.43	1,177,900.35
负债合计	3,014,955.90	2,670,107.38	2,460,441.79	2,085,457.64
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	1,945,402.19	1,654,328.08	1,639,493.33	1,496,223.65
盈余公积	26,203.92	26,203.92	19,232.94	19,232.94
未分配利润	410,538.77	375,337.76	313,129.54	293,768.63
所有者权益合计	2,482,144.88	2,155,869.76	1,991,855.81	1,829,225.22
负债及所有者权益合计	5,497,100.79	4,825,977.14	4,452,297.60	3,914,682.86

表5-5 发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	71,451.21	327,805.30	295,476.46	494,597.86
减：营业成本	48,280.20	249,125.60	280,680.13	397,770.93
税金及附加	3,990.66	3,700.98	296.16	1,637.87
销售费用	59.44	40.52	19.36	44.36
管理费用	3,555.70	3,357.04	4,451.99	3,251.86
财务费用	-1,963.65	-2,800.97	-687.61	-685.31
其中：利息费用	-1,963.65	-	-	-
利息收入		3,581.76	725.42	691.81
加：其他收益	30,925.80	9,730.36	21,681.60	4,786.00
资产减值损失	-15,141.76	-15,341.36	-22,287.94	-16,139.65
投资收益（损失以“-”号填列）	-4,839.23	886.87	867.27	953.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8,692.11	-0.37	9,363.23	-
二、营业利润	37,165.78	69,657.62	20,340.59	82,178.07
加：营业外收入	10.13	953.15	3.75	1.35
减：营业外支出	1,402.60	900.97	492.12	1,117.05
三、利润总额	35,773.31	69,709.80	19,852.21	81,062.37
减：所得税费用		-	-	-
四、净利润	35,773.31	69,709.80	19,852.21	81,062.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	35,773.31	69,709.80	19,852.21	81,062.37
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-

六、综合收益总额	35,773.31	69,709.80	19,852.21	81,062.37
----------	-----------	-----------	-----------	-----------

表5-6 发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	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	214,104.39	350,009.75	84,401.22	97,391.38
收到的其他与经营活动有关的现金	330,722.23	199,336.69	178,079.97	421,779.38
经营活动现金流入小计	544,826.62	549,346.44	262,481.19	519,170.75
购买商品、接受劳务支付的现金	253,235.11	401,226.69	268,673.77	284,024.33
支付给职工以及为职工支付的现金	1,848.39	1,948.24	1,559.89	1,575.18
支付各项税费	4,402.03	2,572.88	55.11	1,132.64
支付的其他与经营活动有关的现金	446,831.62	423,162.57	108,015.16	213,767.54
经营活动现金流出小计	706,317.14	828,910.39	378,303.93	500,499.69
经营活动产生的现金流量净额	-161,490.52	-279,563.95	-115,822.74	18,671.06
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	1,973.68	33,728.07	-	10,000.00
取得投资收益所收到的现金	1,082.37	886.87	867.27	953.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.44	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	10,060.00
投资活动现金流入小计	3,056.05	34,615.37	867.27	21,013.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3.22	1,467.85	52,134.24	32,266.89
投资所支付的现金	12,166.46	17,585.00	11,935.63	13,332.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	61,358.51
投资活动现金流出小计	12,169.68	19,052.85	64,069.88	106,957.40
投资活动产生的现金流量净额	-9,113.63	15,562.52	-63,202.61	-85,943.83
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	-	192,000.00	-	-
取得借款所收到的现金	122,270.00	124,500.00	126,700.00	179,000.00
发行债券收到的现金	621,655.00	586,618.13	485,966.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	504.00	86,246.85	101,859.15	38,000.00
筹资活动现金流入小计	744,429.00	989,364.98	714,525.15	217,000.00
偿还债务所支付的现金	306,192.38	430,693.62	252,974.00	272,491.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	125,554.28	119,269.51	96,336.74	84,556.98
支付的其他与筹资活动有关的现金	35,246.85	114,438.69	37,090.11	12,033.17
筹资活动现金流出小计	466,993.51	664,401.82	386,400.85	369,081.16
筹资活动产生的现金流量净额	277,435.49	324,963.16	328,124.30	-152,081.16
四、汇率变动对现金的影响额				

五、现金及现金等价物净增加额	106,831.34	60,961.72	149,098.95	-219,353.93
加：期初现金及现金等价物余额	363,342.26	302,380.54	153,281.59	372,635.52
六、期末现金及现金等价物余额	470,173.61	363,342.26	302,380.54	153,281.59

三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况

（一）新纳入合并报表范围的子公司

2020 年度，公司新增三家合并报表范围内的子公司，基本情况如下：

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

2019 年度，公司新增三家合并报表范围内的子公司，基本情况如下：

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

2018 年度，公司新增一家合并报表范围内的子公司，基本情况如下：

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

（二）不再纳入合并报表范围的子公司

2021 年 1-9 月，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	长沙西部文化旅游产业开发有限公司	100.00	股权转让
2	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	55.00	股权转让

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	长沙洧源产业发展有限公司	10.00	持股比例下降

（三）最近三年及一期发行人主要财务指标

表 5-7 最近三年及一期发行人主要财务指标

财务指标	2021 年 1-9 月 /2021 年 9 月末	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（%）	55.78	55.97	56.94	56.88
全部债务（亿元）	273.91	232.62	223.55	212.26
债务资本比率（%）	52.00	51.37	52.41	53.91
流动比率	7.01	7.21	8.85	8.04
速动比率	2.39	2.45	2.91	2.36
EBITDA（亿元）	-	6.17	3.16	10.00
EBITDA 全部债务比（%）	-	2.65	1.41	4.71
主营业务毛利率（%）	26.98	23.45	9.49	21.26
总资产收益率（%）	0.21	1.16	0.60	2.19
净资产收益率（%）	0.48	2.66	1.40	5.11
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：1.资产负债率=总负债/总资产×100%

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

3.债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%

4.流动比率=流动资产/流动负债

5.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

6.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

7.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务×100%

8.主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%

9.总资产收益率=净利润/（（期初总资产+期末总资产）/2）×100%

10.净资产收益率=净利润/（（期初所有者权益+期末所有者权益）/2）×100%

11.贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

12.利息偿付率=实际支付利息/应付利息

四、公司财务状况分析

（一）资产构成分析

公司流动资产和非流动资产金额及在总资产中的所占比例如下表：

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
流动资产	5,400,383.52	94.42	4,573,720.22	91.47	4,254,057.67	90.24	3,839,039.33	91.22
非流动资产	319,094.27	5.58	426,537.67	8.53	460,127.26	9.76	369,737.60	8.78
资产总计	5,719,477.79	100.00	5,000,257.89	100.00	4,714,184.92	100.00	4,208,776.93	100.00

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司总资产分别为 4,208,776.93 万元、4,714,184.92 万元、5,000,257.89 万元和 5,719,477.79 万元。2019 年末较 2018 年末增加 505,407.99 万元，增幅为 12.01%；2020 年末较 2019 年末增加 286,072.97 万元，增幅为 6.07%；2021 年 9 月末较 2020 年末增加 719,219.90 万元，增幅为 14.38%。报告期内，公司资产规模总体保持小幅上升，其中流动资产是公司资产的主要构成部分。

1、流动资产构成分析

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

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	503,669.72	9.33	371,625.32	8.13	316,641.98	7.44	230,803.11	6.01
应收账款	523,048.91	9.69	626,968.04	13.71	683,726.83	16.07	471,595.24	12.28
其他应收款	419,449.00	7.77	199,828.17	4.37	199,820.78	4.70	235,826.70	6.14
预付款项	397,790.89	7.37	354,974.35	7.76	196,507.53	4.62	186,483.59	4.86
存货	3,556,384.82	65.85	3,020,092.83	66.03	2,857,192.33	67.16	2,714,214.48	70.70
其他流动资产	40.18	0.00	231.50	0.01	168.22	0.00	116.20	0.00
合计	5,400,383.52	100.00	4,573,720.22	100.00	4,254,057.67	100.00	3,839,039.32	100.00

公司 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末流动资产分别 3,839,039.32 万元、4,254,057.67 万元、4,573,720.22 万元和 5,400,383.52 万元，占总资产的比重分别为 91.22%、90.24%、91.47%和 94.42%。报告期内，流动资产规模小幅增长，公司资产流动性较好。公司的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付款项及存货等。

（1）货币资金

货币资金是公司资产的主要组成部分之一，2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 230,803.11 万元、316,641.98

万元、371,625.32 万元和 503,669.72 万元，占流动资产的比重分别为 6.01%、7.44%、8.13%和 9.33%。公司货币资金由银行存款、其他货币资金构成。报告期，发行人货币资金有所增加，主要系公司发行债券所致。2021 年 9 月末货币资金明细如下：

2021年9月末货币资金明细表

单位：万元、%

项目	账面余额	占比
库存现金	-	-
银行存款	502,469.72	99.68
其他货币资金	1,200.00	0.32
合计	503,669.72	100.00

(2) 应收账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司应收账款账面价值分别为 471,595.24 万元、683,726.83 万元、626,968.04 万元和 523,048.91 万元，占流动资产的比重分别为 12.28%、16.07%、13.71%和 9.69%。报告期发行人应收账款大幅增加，主要系公司土地开发业务、基础设施代建业务增长，部分土地开发业务、基础设施代建收入款项尚未收回。2021 年 9 月末前五大应收账款明细如下：

2021年9月末前五大应收账款明细表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	账龄
宁乡市人民政府	249,621.82	42.77	4 年以内
湖南恒辰置业有限公司	175,151.00	30.01	2-3 年
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	56,374.16	9.66	1-2 年
长沙鼎城房地产开发有限公司	31,664.00	5.43	3-4 年
宁乡市交通建设投资有限公司	24,597.33	4.21	1 年以内
合计	537,408.31	92.08	

1) 湖南恒辰置业有限公司

发行人应收湖南恒辰置业有限公司（以下简称“恒辰置业”）的款项系土地出让款。根据土地出让合同约定，恒辰置业应于2018年4月18日前支付土地出让款429,810.00万元。截至2021年9月末，尚有175,151.00万元款项未收回。

恒辰置业竞得五块土地，总价42.98亿元、合计796.99亩，用于宁乡恒大御景半岛项目开发，该项目定位为超大型滨江华宅楼盘。根据行业惯例，结合当地房地产市场需求释放情况，恒辰置业采取分期开发策略，按照五块土地分五期开发该项目。具体为结算一块土地，开发一期楼盘。目前项目已开发两期，已完成两块土地结算，缴纳齐土地款131,690.00万元；剩余三块土地还未进行开发及结算，剩余三块土地已缴纳土地出让保证金122,969.00万元，剩余土地款尾款175,151.00万元。

恒辰置业为恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产集团”）在湖南省宁乡市设立的用于开发宁乡恒大御景半岛项目的项目公司，恒大地产集团有限公司持股恒辰置业51%股权，为控股股东。截至2020年12月31日，公司未发现恒辰置业经营情况异常，故未对该笔应收款进行单项计提，仍按普通应收款计提坏账准备。

近期恒大地产集团出现商票逾期兑付、房地产项目暂停预售许可、部分贷款银行申请诉前财产保全等负面情况，恒辰置业作为恒大地产集团的控股子公司，其经营情况可能受到不利影响，恒辰置业作为恒大地产集团的控股子公司，其经营情况可能受到不利影响，宁乡恒大御景半岛项目后续三期能否按照计划开发存在重大不确定性，后续三块土地出让款尾款存在重大回收风险。公司在编制2021年年报时，将根据实际情况，对该笔应收款进行审慎评估后计提相应的坏账准备。

2) 长沙鼎诚房地产开发有限公司

发行人应收长沙鼎诚房地产开发有限公司（以下简称“鼎诚地产”）系土地出让款。根据土地出让合同约定，鼎诚地产应于2018年5月1日前支付土地出让款41,242.00万元。截至2021年9月末，尚有31,664.00万元款项未收回。

鼎诚地产竞得总价4.12亿元、合计102.98亩土地用于房地产项目开发。在缴纳完保证金0.96亿元后，因后续项目开发资金未到位，导致剩余土地出让款3.17亿元缴纳逾期。针对鼎诚地产所购地块的逾期未付土地款事项，宁乡市市委于2020年3月召开了协调会议，同意鼎诚地产将竞得的地块由长沙房产（集团）有限公司（以下简称“长房集团”）设立项目公司进行收购并开发，鼎诚地产欠付的土地出让款由长房集团设立的项目公司直接支付。长房集团项目公司将根据土

地收购及开发进度代鼎城支付上述欠付的土地出让款，目前双方正在协商具体的转让事宜，预计应收账款不存在重大回收风险。

目前该收购方案仍在积极推进中，故公司未对该笔应收款进行单项计提，仍按普通应收款计提坏账准备。公司将积极跟进该方案的推进进程，届时根据谈判进度来对该笔应收款进行审慎评估后计提相应的坏账准备。

（3）其他应收款

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司其他应收款账面价值分别为235,826.70万元、199,820.78万元、199,828.17万元和419,449.00万元，占流动资产的比重分别为6.14%、4.70%、4.37%和7.77%。其他应收款主要是与宁乡市城镇开发建设投资有限公司、宁乡市城发投资控股集团有限公司宁乡御园房地产有限公司、长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司和长沙玉兴实业有限公司等业务单位形成的往来款项。

截至2021年9月末，其他应收款前五大单位：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	占年末余额比例	形成原因
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	112,257.30	1 年以内	23.86	往来款
宁乡市城发投资控股集团有限公司	57,547.13	1 年以内	12.23	往来款
宁乡御园房地产有限公司	56,529.23	1-3 年	12.02	往来款
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	84,971.19	1-5 年	18.06	往来款
长沙玉兴实业有限公司	20,572.48	1 年以内	4.37	往来款
合计	331,877.33		70.54	

截至 2021 年 9 月末，其他应收款按照经营性、非经营性分类披露的详情情况如下表所示：

2021年9月末其他应收款明细表

单位：万元、%

分类	基本情况	2020 年末账面余额	占总额比例
经营性	与其他单位往来款	317,789.24	67.56
	押金及保证金	1,499.54	0.32
	其他	598.19	0.12
	小计	319,886.97	68.00
非经营性	往来款	150,500.49	32.00

分类	基本情况	2020 年末账面余额	占总额比例
	小计	150,500.49	32.00
	合 计	470,387.46	100.00

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款中经营性其他应收款主要由与其他单位的往来款、押金及保证金、代付款等构成。与其他单位往来款主要为与长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司、宁乡市城发投资控股集团有限公司等单位因日常业务经营活动形成的往来款项。

非经营性其他应收款主要由往来款构成，主要为与宁乡市城镇开发建设投资有限公司等单位因业务需要形成的往来款。具体情况如下表所示：

2021 年 9 月末非经营性其他应收款情况

序号	债务方名称	款项性质	报告期末账面余额（万元）	是否为关联方	回款安排
1	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	往来款	112,257.30	是	2021、2022 年到期，根据协议安排按期收回
2	长沙玉兴实业有限公司	往来款	20,572.48	是	2021 年到期，根据协议安排按期收回
3	宁乡建融市民之家项目运营管理有限公司	往来款	14,400.00	是	将在建融市民之家结算后抵扣项目回购款
4	宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	往来款	3,270.71	是	2021、2022 年到期，根据协议安排按期收回
合计			150,500.49	-	-

最近一年一期经营性与非经营性往来款和资金拆借余额情况

单位：万元

类别及往来方	2021 年 9 月末	2020 年末
	余额	余额
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	84,971.19	-
宁乡市城发投资控股集团有限公司	57,547.13	-
宁乡御园房地产有限公司	56,529.23	56,079.29
宁乡市财政局	9,041.14	13,150.00
宁乡市灰汤镇财政所	11,924.15	11,924.15
宁乡市花明楼镇财政所	9,618.00	9,618.00

宁乡市白马街道办事处	9,512.35	9,512.35
其他	80,743.78	38,771.59
经营性往来款和资金拆借余额	319,886.97	139,055.38
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	3,270.71	32,503.77
长沙玉兴实业有限公司	20,572.48	20,232.10
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	112,257.30	12,657.30
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	14,400.00	13,693.95
其他	-	4,619.61
非经营性往来款和资金拆借余额	150,500.49	83,706.73
合计	470,387.46	222,762.11

在债券存续期内，发行人将严格按照《公司章程》、《宁乡市城市建设投资集团有限公司对外担保及借贷管理制度》等内部控制制度及流程，规范管理非经营性往来占款或资金拆借事项。若出现新增非经营性往来占款或资金拆借事项，将严格按照公司制度履行内部决策程序，并按照募集说明书的约定，在年度报告、半年度报告中对非经营性往来占款或资金拆借事项进行信息披露。

（4）存货

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司存货账面价值分别为2,714,214.48万元、2,857,192.33万元、3,020,092.83万元和3,556,384.82万元，占流动资产的比重分别为70.70%、67.16%、66.03%和65.85%。报告期内，发行人存货的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

存货项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	1,496,921.81	42.09	1,137,758.41	37.67	1,208,015.04	42.28	1,227,592.28	45.23
开发成本	2,059,248.25	57.90	1,882,105.38	62.32	1,649,034.43	57.72	1,486,538.98	54.77
周转材料	175.93	0.00	188.32	0.01	142.86	0.00	83.22	0.00
库存商品	38.83	0.00	40.73	0.00				
合计	3,556,384.82	100.00	3,020,092.83	100.00	2,857,192.33	100.00	2,714,214.48	100.00

开发产品由土地及暂未出售的安置保障性住房构成，其中，截至 2021 年 9 月末，发行人账面共有 252 宗土地，账面价值为 1,233,511.13 万元，土地来源主要为发行人原股东宁乡市人民政府注入或通过“招拍挂”方式取得；开发成本的主要构成为公司负责实施的土地开发整理项目及基础设施代建项目的投入。发行人存货中土地资产明细及主要开发成本明细如下：

截至 2021 年 9 月末土地资产明细表

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

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

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

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

	开发有限公司				第 0367 号		乡新宝塔村	宅	号		
45	宁乡县城市建设投资开发有限公司	21,877.00	42,397,626.00	1,938.00	宁（1）国用（2015）第 0403 号	出让	宁乡县玉潭镇新城社区	商业、住宅	宁政函【2015】063 号	是	是
46	宁乡县城市建设投资开发有限公司	26,451.10	51,262,232.00	1,938.00	宁（1）国用（2015）第 0404 号	出让	宁乡县玉潭镇新城社区	商业、住宅	宁政函【2015】063 号	是	是
47	宁乡县城市建设投资开发有限公司	68,811.30	247,720,680.00	3,600.00	宁（1）国用（2015）第 612 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁政函【2015】071 号	是	是
48	宁乡县城市建设投资开发有限公司	6,444.10	23,179,428.00	3,597.00	宁（1）国用（2015）第 613 号	出让	宁乡县玉潭镇南苑社区	商业、住宅	宁政函【2015】071 号	是	是
49	宁乡县城市建设投资开发有限公司	40,346.70	144,925,346.00	3,592.00	宁（1）国用（2015）第 0512 号	出让	历经铺街道新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2015】351 号	是	是
50	宁乡县城市建设投资开发有限公司	41,505.40	149,087,397.00	3,592.00	宁（1）国用（2015）第 0511 号	出让	历经铺街道新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2015】351 号	是	是
51	宁乡县城市建设投资开发有限公司	50,867.10	85,914,532.00	1,689.00	宁（1）国用（2015）第 0505 号	出让	城郊乡茶亭寺村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
52	宁乡县城市建设投资开发有限公司	11,937.70	34,428,327.00	2,884.00	宁（1）国用（2015）第 0515 号	出让	城郊乡东沔社区（一环北路）	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
53	宁乡县城市建设投资开发有限公司	13,109.00	10,133,257.00	773.00	宁（1）国用（2015）第 0516 号	出让	黄材镇黄材村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
54	宁乡县城市建设投资开发有限公司	20,647.10	16,166,679.00	783.00	宁（1）国用（2015）第 0514 号	出让	黄材镇黄材村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
55	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,464.00	907,680.00	620.00	宁（1）国用（2015）第 0510 号	出让	横市镇向阳村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
56	宁乡县城市建设投资开发有限公司	722.00	822,358.00	1,139.00	宁（1）国用（2015）第 0517 号	出让	横市镇人民政府	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是

57	宁乡县城市建设投资开发有限公司	4,261.30	2,382,067.00	559.00	宁（1）国用（2015）第 0507 号	出让	坝塘镇保安村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
58	宁乡县城市建设投资开发有限公司	4,232.70	3,927,946.00	928.00	宁（1）国用（2015）第 0506 号	出让	青山桥镇心田村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
59	宁乡县城市建设投资开发有限公司	8,117.40	7,532,947.00	928.00	宁（1）国用（2015）第 0519 号	出让	青山桥镇田坪村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
60	宁乡县城市建设投资开发有限公司	12,275.30	11,391,478.00	928.00	宁（1）国用（2015）第 0518 号	出让	青山桥镇田坪村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
61	宁乡县城市建设投资开发有限公司	21,288.80	45,536,743.00	2,139.00	宁（1）国用（2015）第 0509 号	出让	白马桥乡入园路	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
62	宁乡县城市建设投资开发有限公司	3,342.00	3,956,928.00	1,184.00	宁（1）国用（2015）第 0520 号	出让	金洲镇龙桥村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
63	宁乡县城市建设投资开发有限公司	3,591.00	4,251,744.00	1,184.00	宁（1）国用（2015）第 0526 号	出让	金洲镇龙桥村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
64	宁乡县城市建设投资开发有限公司	4,693.60	4,355,661.00	928.00	宁（1）国用（2015）第 0508 号	出让	东湖塘镇东湖塘社区	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
65	宁乡县城市建设投资开发有限公司	562.10	2,130,921.00	3,791.00	宁（1）国用（2015）第 0525 号	出让	玉潭镇人民北路 7 号	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
66	宁乡县城市建设投资开发有限公司	239.70	209,738.00	875.00	宁（1）国用（2015）第 0524 号	出让	双江口镇	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
67	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,669.50	1,512,567.00	906.00	宁（1）国用（2015）第 0523 号	出让	双江口镇	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
68	宁乡县城市建设投资开发有限公司	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	宁国资发【2016】178 号	是	是
69	宁乡县城市建设投资	2,463.90	1,897,203.00	770.00	宁（1）国用（2015）	出让	双凫镇双凫村	商住用	宁国资发【2016】	是	是

	开发有限公司				第 0528 号			地	178 号		
70	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,017.90	774,622.00	761.00	宁（1）国用（2015）第 0527 号	出让	双凫镇回龙山村（麦田乡利民村）	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
71	宁乡县城市建设投资开发有限公司	2,074.60	2,414,834.00	1,164.00	宁（1）国用（2015）第 0532 号	出让	资福乡万宝山村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
72	宁乡县城市建设投资开发有限公司	4,134.20	5,461,278.00	1,321.00	宁（1）国用（2015）第 0535 号	出让	黄材镇黄金村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
73	宁乡县城市建设投资开发有限公司	2,245.80	1,419,346.00	632.00	宁（1）国用（2015）第 0534 号	出让	喻家坳乡喻家村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
74	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,441.40	900,875.00	625.00	宁（1）国用（2015）第 0361 号	出让	喻家坳乡文明路 20 号	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
75	宁乡县城市建设投资开发有限公司	693.60	1,416,331.00	2,042.00	宁（1）国用（2015）第 0558 号	出让	白马北路西一街 68 号	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
76	宁乡县城市建设投资开发有限公司	9,774.50	11,504,587.00	1,177.00	宁（1）国用（2015）第 0559 号	出让	花明楼镇	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
77	宁乡县城市建设投资开发有限公司	3,244.20	2,069,800.00	638.00	宁（1）国用（2015）第 0560 号	出让	巷子口镇巷市村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
78	宁乡县城市建设投资开发有限公司	48,449.50	38,904,949.00	803.00	宁（1）国用（2015）第 0561 号	出让	双凫铺镇双凫铺村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
79	宁乡县城市建设投资开发有限公司	35,770.20	23,608,332.00	660.00	宁（1）国用（2015）第 0562 号	出让	老粮仓镇	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
80	宁乡县城市建设投资开发有限公司	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	宁国资发【2016】178 号	是	是
81	宁乡县城市建设投资	37,353.80	29,995,101.00	803.00	宁（1）国用（2015）	出让	流沙河镇流沙	商住用	宁国资发【2016】	是	是

	开发有限公司				第 565 号		河社区	地	178 号		
82	宁乡县城市建设投资开发有限公司	48,930.50	32,294,130.00	660.00	宁（1）国用（2015）第 566 号	出让	大屯营镇靳兴村	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
83	宁乡县城市建设投资开发有限公司	13,310.00	8,491,780.00	638.00	宁（1）国用（2015）第 567 号	出让	巷子口镇乡	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
84	宁乡县城市建设投资开发有限公司	160.40	119,177.00	743.00	宁（1）国用（2015）第 0378 号	出让	流沙河集镇	商住用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
85	宁乡县城市建设投资开发有限公司	39,561.20	85,333,508.00	2,157.00	宁（1）国用（2016）第 290 号	出让	城郊社区	综合用地	宁国资发【2016】178 号	是	是
86	宁乡县城市建设投资开发有限公司	34,009.61	126,923,864.52	3,732.00	宁（1）国用（2010）第 257 号	出让	白马桥乡仁福村	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
87	宁乡县城市建设投资开发有限公司	7,060.48	25,622,482.02	3,629.00	宁（1）国用（2013）第 426 号	出让	宁乡县白马桥乡仁福村	综合用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
88	宁乡县城市建设投资开发有限公司	68,880.00	212,288,160.00	3,082.00	宁（1）国用（2013）第 504 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
89	宁乡县城市建设投资开发有限公司	72,603.10	110,201,075.20	1,517.86	宁（1）国用（2015）第 563 号	出让	宁乡县二环路以北	综合用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
90	宁乡县城市建设投资开发有限公司	67,487.89	210,359,753.00	3,117.00	宁（1）国用（2013）第 726 号	出让	金洲大道以南	商住用地	宁国资发【2009】34 号	是	是
91	宁乡县城市建设投资开发有限公司	58,566.90	201,001,601.00	3,432.00	宁（1）国用（2013）第 727 号	出让	二环南路以南，琴海路以西	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
92	宁乡县城市建设投资开发有限公司	67,495.47	210,383,380.00	3,117.00	宁（1）国用（2013）第 728 号	出让	金洲大道以南	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
93	宁乡县城市建设投资开发有限公司	45,832.17	141,529,741.00	3,088.00	宁（1）国用（2013）第 729 号	出让	金洲大道以南	商住用地	宁国资发【2017】75 号	是	是

94	宁乡县城市建设投资开发有限公司	66,673.00	206,419,608.00	3,096.00	宁（1）国用（2014）第 192 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2017】75 号	是	否
95	宁乡县城市建设投资开发有限公司	66,903.40	212,552,102.00	3,177.00	宁（1）国用（2014）第 193 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2017】75 号	是	否
96	宁乡县城市建设投资开发有限公司	57,429.90	174,988,905.00	3,047.00	湘（2017）不动产权第 0017670 号	出让	宁乡县历经铺街道群星村	商业、住宅	宁国资发【2017】75 号	是	是
97	宁乡县城市建设投资开发有限公司	38,102.60	130,082,276.00	3,414.00	湘 2016 宁乡县不动产权第 0001994 号	出让	宁乡县历经铺街道群星村金洲大道	城镇住宅用地、其它商服用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
98	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,700.06	5,776,804.28	3,398.00	湘 2016 宁乡县不动产权第 0001995 号	出让	宁乡县玉潭街道新城社区	城镇住宅用地、其它商服用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
99	宁乡县城市建设投资开发有限公司	13,525.00	33,352,650.00	2,466.00	湘 2016 宁乡县不动产权第 0001997 号	出让	宁乡县玉潭街道楚沟社区	城镇住宅用地、其它商服用地	宁国资发【2017】75 号	是	是
100	宁乡县城市建设投资开发有限公司	11,650.30	59,439,800.00	5,102.00	湘（2016）宁乡县不动产权第 0001996 号	出让	宁乡县玉潭街道新城社区	其他商服用地、城镇住宅用地	宁国资发【2017】75 号	是	否
101	宁乡县城市建设投资开发有限公司	32,826.80	173,424,000.00	5,283.00	宁（1）国用（2009）第 010 号	出让	宁乡县城郊乡罗官村	综合用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
10	宁乡县城市建设投资	6,848.00	34,787,800.00	5,079.99	宁（1）国用（2005）	出让	城郊乡东沔村	商住（办	宁国资发【2017】	是	否

2	开发有限公司				第 091 号			公)	240 号		
103	宁乡县城市建设投资开发有限公司	4,069.49	21,222,343.70	5,214.99	宁(1)国用(2016)第 092 号	出让	宁乡县白马桥乡正农社区	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
104	宁乡县城市建设投资开发有限公司	11,650.30	19,331,201.00	1,659.29	宁(1)预国用(2007)第 462 号	出让	宁乡县玉潭街道新城社区	其他商业用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
105	宁乡县城市建设投资开发有限公司	33,646.94	168,773,100.00	5,016.00	宁(1)国用(2013)第 730 号	出让	二环南路以南,琴海路以东	商住用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
106	宁乡县城市建设投资开发有限公司	32,950.70	160,667,600.00	4,876.00	宁(1)国用(2015)第 0272 号	出让	城郊乡合安村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
107	宁乡县城市建设投资开发有限公司	20,000.00	105,220,000.00	5,261.00	宁(1)国用(2015)第 072 号	出让	宁乡县城郊乡合安村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
108	宁乡县城市建设投资开发有限公司	1,790.53	9,568,600.00	5,344.00	宁(1)国用(2014)第 522 号	出让	宁乡县创业大道以东	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
109	宁乡县城市建设投资开发有限公司	67,495.47	371,630,100.00	5,506.00	宁(1)国用(2014)第 521 号	出让	宁乡县创业大道以东	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
110	宁乡县城市建设投资开发有限公司	38,056.30	201,127,500.00	5,285.00	宁(1)国用(2014)第 191 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
111	宁乡县城市建设投资开发有限公司	67,857.00	371,788,500.00	5,479.00	宁(1)国用(2013)第 046 号	出让	宁乡县玉潭镇南苑社区、历经铺乡新宝塔村	商住用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
112	宁乡县城市建设投资开发有限公司	94,496.51	606,650,000.00	6,419.81	湘(2021)宁乡市不动产权第 0010236 号	出让	宁乡市玉潭街道茆田社区	城镇住宅用地	出让合同	是	是
113	宁乡县城市建设投资开发有限公司	7,240.32	38,895,032.30	5,372.00	宁(1)国用(2013)第 045 号	出让	宁乡县历经铺乡新宝塔村	商住用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
11	宁乡县城市建设投资	38,390.70	199,132,600.00	5,187.00	宁(1)国用(2014)	出让	宁乡县历经铺	商业、住	宁国资发【2017】	是	否

4	开发有限公司				第 520 号		乡新宝塔村	宅	240 号		
115	宁乡县城市建设投资开发有限公司	74,000.00	151,996,000.00	2,054.00	宁（1）国用（2015）第 588 号	出让	宁乡县城郊乡石泉村	公共设施用地	宁国资发【2017】240 号	是	否
116	宁乡县城市建设投资开发有限公司	53,435.70	165,543,800.00	3,098.00	宁（1）国用（2015）第 0256 号	出让	宁乡县金洲镇龙桥村、坪石村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
117	宁乡县城市建设投资开发有限公司	8,245.00	7,486,500.00	908.00	宁（1）国用（2014）第 189 号	出让	宁乡县洩山乡洩山村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
118	宁乡县城市建设投资开发有限公司	33,750.00	31,252,500.00	926.00	宁（1）国用（2014）第 190 号	出让	宁乡县洩山乡洩山村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
119	宁乡县城市建设投资开发有限公司	11,752.00	10,776,600.00	917.00	宁（1）国用（2014）第 194 号	出让	宁乡县洩山乡洩山村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
120	宁乡县城市建设投资开发有限公司	16,491.40	15,436,000.00	936.00	宁（1）国用（2014）第 195 号	出让	宁乡县花明楼镇花明楼村	商业、住宅	宁国资发【2017】240 号	是	否
121	宁乡市城市建设投资开发有限公司	31,274.75	73,219,985.00	2,341.19	湘（2020）宁乡市不动产权第 0006123 号	出让	宁乡市花明楼镇炭子冲村	其他商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
122	宁乡市城市建设投资开发有限公司	22,356.19	132,622,130.00	5,932.23	湘（2020）宁乡市不动产权第 0007299 号	出让	宁乡市白马桥街道白马社区白龙路旁	其他商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
123	宁乡市城市建设投资开发有限公司	38,595.14	240,938,180.00	6,242.71	湘（2020）宁乡市不动产权第 0007256 号	出让	宁乡市玉潭街道茆田社区	其他商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是

12 4	宁乡县城市建设投资开发有限公司	7,666.11	15,531,531.35	2,026.00	宁（1）国用（2013）第 684 号	出让	城郊乡向前路以南面	综合用地	宁国资发【2017】240 号	是	是
12 5	宁乡市城市建设投资开发有限公司	24,571.65	147,880,000.00	6,018.32	湘（2021）宁乡市不动产权第 0001521 号	出让	宁乡市玉潭街道新城社区	城镇住宅用地	出让合同	是	是
12 6	宁乡市城市建设投资开发有限公司	79,492.00	426,880,000.00	5,370.10	湘（2021）宁乡市不动产权第 0001522 号	出让	宁乡市白马桥街道白马社区仁福大道	其他商服用地/ 城镇住宅用地	出让合同	是	是
12 7	宁乡市城市建设投资开发有限公司	9,012.00	25,420,000.00	2,820.68	湘（2021）宁乡市不动产权第 0001519 号	出让	宁乡市双凫铺镇回龙山村	其他商服用地	出让合同	是	是
12 8	宁乡市城市建设投资开发有限公司	21,725.48	136,230,000.00	6,270.52	湘（2021）宁乡市不动产权第 0001520 号	出让	宁乡市白马桥街道白马社区仁福大道	城镇住宅用地	出让合同	是	是
12 9	宁乡市城市建设投资开发有限公司	8,211.65	47,810,000.00	5,822.22	湘（2021）宁乡市不动产权第 0001517 号	出让	宁乡市玉潭街道楚沕社区安康路	公用设施用地	出让合同	是	是
13 0	宁乡市城市建设投资开发有限公司	34,504.11	210,312,265.00	6,095.28	湘（2021）宁乡市不动产权第 0005271 号	出让	宁乡市白马桥街道白马社区	其他商服用地	出让合同	是	是
13 1		78,820.03	527,192,230.00	6,688.56	权证正在办理	出让	宁乡市玉潭街道学府路以北、向前路以南	高等院校用地	出让合同	是	是
13 2	湖南同兴产业投资有限公司	42,500.02	74,980,474.94	1,764.25	湘（2019）宁乡市不动产权第 0022841 号	出让	宁乡市灰汤镇宁南村	城镇住宅用地	出让合同	是	是
13 3	湖南同兴产业投资有限公司	60,914.22	107,467,646.98	1,764.25	湘（2019）宁乡市不动产权第 0004745 号	出让	宁乡市灰汤镇宁南村	城镇住宅用地	出让合同	是	是

134	湖南同兴产业投资有限公司	51,516.76	90,888,219.16	1,764.25	湘（2019）宁乡市不动产权第 0004746 号	出让	宁乡市灰汤镇宁南村	城镇住宅用地	出让合同	是	是
135	湖南同兴产业投资有限公司	49,470.19	87,277,566.96	1,764.25	湘（2019）宁乡市不动产权第 0004747 号	出让	宁乡市灰汤镇宁南村	城镇住宅用地	出让合同	是	是
136	湖南同兴产业投资有限公司	63,081.69	111,291,596.47	1,764.25	湘（2019）宁乡市不动产权第 0004977 号	出让	宁乡市灰汤镇宁南村	城镇住宅用地	出让合同	是	是
137	湖南同兴产业投资有限公司	32,506.65	57,349,715.50	1,764.25	湘（2019）宁乡市不动产权第 0003654 号	出让	宁乡市玉潭街道塘湾社区、楚洩社区	城镇住宅用地	出让合同	是	是
138	长沙市新煤城投资有限公司	18,979.75	12,389,980.80	652.80	湘（2020）宁乡市不动产权第 0017879 号	出让	宁乡市巷子口镇巷子口社区	医卫慈善用地	出让合同	是	是
139	长沙市新煤城投资有限公司	5,067.19	11,968,390.00	2,361.94	湘（2020）宁乡市不动产权第 0023606 号	出让	宁乡市煤炭坝镇煤炭坝社区	其它商服用地/ 城镇住宅用地	出让合同	是	是
140	长沙市新煤城投资有限公司	3,231.10	7,647,176.00	2,366.74	湘（2020）宁乡市不动产权第 0023604 号	出让	宁乡市煤炭坝镇富家村	其它商服用地/ 城镇住宅用地	出让合同	是	是
141	长沙市新煤城投资有限公司	5,451.00	13,566,073.00	2,488.73	湘（2020）宁乡市不动产权第 0023605 号	出让	宁乡市煤炭坝镇贺家湾村	其它商服用地	出让合同	是	是
142	长沙市新煤城投资有限公司	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	出让合同	是	是

143	长沙市新煤城投资有限公司	41,590.70	93,590,000.00	2,250.26	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028319 号	出让	宁乡市煤炭坝镇贺家湾村	其它商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
144	长沙市新煤城投资有限公司	26,658.60	60,000,000.00	2,250.68	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028320 号	出让	宁乡市煤炭坝镇贺家湾村	其它商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
145	长沙市新煤城投资有限公司	22,762.20	53,627,152.00	2,355.97	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028315 号	出让	宁乡市煤炭坝镇富家村	商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
146	长沙市新煤城投资有限公司	12,562.51	29,822,903.56	2,373.96	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028768 号	出让	宁乡市煤炭坝镇砖塘村	其它商服用地	出让合同	是	是
147	长沙市新煤城投资有限公司	38,739.55	87,170,000.00	2,250.16	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028323 号	出让	宁乡市煤炭坝镇贺石桥村	其它商服用地/城镇住宅用地	出让合同	是	是
148	长沙市新煤城投资有限公司	34,224.42	92,866,808.00	2,713.47	湘（2021）宁乡市不动产权第 0003296 号	出让	宁乡市煤炭坝镇贺家湾村	其他商服用地/公共设施用地	出让合同	是	是
149	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	3,126.60	1,094,310.00	350.00	宁（1）国用（2013）第 279 号	出让	双凫铺镇双凫村	机关团体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
15	开元发展（宁乡）投资	12,030.00	3,127,800.00	260.00	宁（1）国用（2013）	出让	宁乡县道林镇	机关团	宁政发【2008】17	是	否

0	有限责任公司				第 286 号		成德村、南塘村	体用地	号		
15 1	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	4,238.00	1,101,880.00	260.00	宁（1）国用（2013） 第 281 号	出让	宁乡县巷子口 镇直田乡双狮 村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
15 2	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	4,026.61	1,449,580.00	360.00	宁（1）国用（2013） 第 282 号	出让	宁乡县巷子口 镇巷市村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
15 3	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	2,498.00	849,320.00	340.00	宁（1）国用（2013） 第 287 号	出让	宁乡县双江口 镇长兴村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
15 4	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	2,126.00	744,100.00	350.00	宁（1）国用（2013） 第 288 号	出让	宁乡县双江口 镇双江口村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
15 5	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	424.00	169,600.00	400.00	宁（1）国用（2013） 第 289 号	出让	宁乡县青山桥 镇青山村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
15 6	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	5,453.00	1,526,840.00	280.00	宁（1）国用（2013） 第 290 号	出让	宁乡县青山桥 镇青山桥乡青 山村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
15 7	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	9,797.00	2,155,340.00	220.00	宁（1）国用（2013） 第 283 号	出让	宁乡县朱良桥 乡罗巷村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
15 8	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	10,639.80	2,340,756.00	220.00	宁（1）国用（2013） 第 284 号	出让	宁乡县巷枫木 桥乡牛角村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
15 9	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	2,947.50	766,350.00	260.00	宁（1）国用（2013） 第 285 号	出让	宁乡县青山桥 镇花园乡花园 村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
16 0	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	3,638.00	1,018,640.00	280.00	宁（1）国用（2013） 第 291 号	出让	宁乡县巷子口 镇原官山乡新 开村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否

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

2	有限责任公司				第 267 号		村白石组	体用地	号		
17 3	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	677.50	189,700.00	280.00	宁（1）国用（2013） 第 268 号	出让	煤炭坝镇南竹 村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
17 4	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	4,883.00	1,562,560.00	320.00	宁（1）国用（2013） 第 271 号	出让	花明楼镇花明 楼村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
17 5	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	7,792.70	2,727,445.00	350.00	宁（1）国用（2013） 第 269 号	出让	流沙河镇流沙 河村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
17 6	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	8,349.00	2,337,720.00	280.00	宁（1）国用（2013） 第 272 号	出让	喻家坳乡原涌 泉村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
17 7	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	3,413.10	887,406.00	260.00	宁（1）国用（2013） 第 270 号	出让	浏山乡千斤村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
17 8	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	3,892.00	1,089,760.00	280.00	宁（1）国用（2013） 第 277 号	出让	道林镇辛田湾 村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
17 9	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	13,976.00	4,192,800.00	300.00	宁（1）国用（2013） 第 278 号	出让	大成桥镇青泉 村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
18 0	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	5,846.00	1,636,880.00	280.00	宁（1）国用（2013） 第 276 号	出让	大屯营乡梅湖 村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
18 1	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	722.00	231,040.00	320.00	宁（1）国用（2013） 第 275 号	出让	大屯营乡同荣 村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
18 2	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	3,880.00	1,164,000.00	300.00	宁（1）国用（2013） 第 274 号	出让	大屯营乡石家 湾村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
18 3	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	2,712.00	949,200.00	350.00	宁（1）国用（2013） 第 273 号	出让	双凫铺镇合轩 村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
18 4	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	5,813.00	1,861,160.00	320.17	宁（1）国用（2013） 第 280 号	出让	双凫铺镇双凫 村	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否

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

7	有限责任公司				第 303 号		34 号	地	68 号		
19	开元发展（宁乡）投资	41.30	56,100.00	1,358.35	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇童家巷	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
8	有限责任公司				第 304 号		79 号	地	68 号		
19	开元发展（宁乡）投资	133.30	181,000.00	1,357.84	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇童家巷	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
9	有限责任公司				第 305 号		48 号	地	68 号		
20	开元发展（宁乡）投资	345.10	468,600.00	1,357.87	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇青年路	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
0	有限责任公司				第 308 号		14 号	地	68 号		
20	开元发展（宁乡）投资	490.90	666,600.00	1,357.91	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇青年路	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
1	有限责任公司				第 309 号		49 号	地	68 号		
20	开元发展（宁乡）投资	224.60	305,000.00	1,357.97	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇日新巷	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
2	有限责任公司				第 310 号		40 号	地	68 号		
20	开元发展（宁乡）投资	554.60	753,100.00	1,357.92	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇火宫巷	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
3	有限责任公司				第 312 号		集资楼	地	68 号		
20	开元发展（宁乡）投资	497.10	675,100.00	1,358.08	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇火宫巷	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
4	有限责任公司				第 313 号		集资楼	地	68 号		
20	开元发展（宁乡）投资	316.30	429,500.00	1,357.89	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇玉潭中	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
5	有限责任公司				第 314 号		路	地	68 号		
20	开元发展（宁乡）投资	672.50	913,300.00	1,358.07	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇玉潭中	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
6	有限责任公司				第 315 号		路 47 号	地	68 号		
20	开元发展（宁乡）投资	616.00	836,500.00	1,357.95	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇日新巷	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
7	有限责任公司				第 316 号		49 号	地	68 号		
20	开元发展（宁乡）投资	125.50	170,400.00	1,357.77	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇南司湾	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
8	有限责任公司				第 317 号			地	68 号		
20	开元发展（宁乡）投资	127.50	173,900.00	1,363.92	宁（1）国用（2013）	出让	玉潭镇龙溪东	住宅用	宁国资发【2012】	是	是
9	有限责任公司				第 318 号		路	地	68 号		

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

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

3	有限责任公司				第 337 号		区	地	34 号		
23 4	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	192.00	136,896.00	713.00	宁（1）国用（2013） 第 402 号	出让	宁乡县东湖塘 镇南竹山村北 家湾村	住宅用 地	宁国资发【2009】 34 号	是	是
23 5	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	107.20	80,186.00	748.00	宁（1）国用（2013） 第 403 号	出让	宁乡县玉潭镇 新山村八一西 路 17 号	住宅用 地	宁国资发【2009】 34 号	是	是
23 6	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	1,346.00	1,039,112.00	772.00	宁（1）国用（2013） 第 404 号	出让	宁乡县朱良桥 乡罗巷村	住宅用 地	宁国资发【2009】 34 号	是	是
23 7	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	15,163.00	20,106,138.00	1,326.00	宁（1）国用（2013） 第 410 号	出让	宁乡县玉潭镇 汪家冲村	综合用 地	宁国资发【2009】 34 号	是	是
23 8	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	32,230.00	67,199,550.00	2,085.00	宁（1）国用（2013） 第 415 号	出让	宁乡县玉潭镇 汪家冲黄泥湾 岭村	综合用 地	宁国资发【2013】 58 号	是	是
23 9	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	13,293.60	8,000,000.00	601.79	宁（1）国用（2013） 第 416 号	出让	宁乡县坝塘镇 坝塘村	综合用 地	宁国资发【2013】 58 号	是	否
24 0	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	22,712.00	26,732,024.00	1,177.00	宁（1）国用（2013） 第 417 号	出让	宁乡县玉潭镇 二环路行政中 心	综合用 地	宁国资发【2009】 34 号	是	是
24 1	开元发展（宁乡）投资 有限责任公司	33,809.00	68,801,300.00	2,035.00	宁（1）国用（2013） 第 418 号	出让	宁乡县玉潭镇 二环西路	综合用 地	宁国资发【2013】 58 号	是	是
24 2	宁乡市城市建设投资 开发有限公司	4,411.00	1,323,300.00	300.00	宁（1）国用（2007） 第 153 号	出让	道林镇人民政府	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否
24 3	宁乡市城市建设投资 开发有限公司	1,265.00	442,750.00	350.00	宁（1）国用（2007） 第 165 号	出让	流沙河镇流沙 河区老农技站	机关团 体用地	宁政发【2008】17 号	是	否

244	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	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	宁国资发【2012】68 号	是	是
245	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	144.30	196,000.00	1,358.28	宁（1）国用（2007）第 513 号	出让	宁乡县房屋产权管理局 28	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
246	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	85.00	115,400.00	1,357.65	宁（1）国用（2007）第 518 号	出让	宁乡县房屋产权管理局 26	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
247	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	80.40	109,200.00	1,358.21	宁（1）国用（2007）第 524 号	出让	宁乡县房屋产权管理局 27	住宅用地	宁国资发【2012】68 号	是	是
248	宁乡县城市建设投资开发有限公司	33,500.50	44,421,638.70	1,326.00	宁（1）国用（2013）第 202 号	出让	玉潭镇新城社区	综合用地	宁国资发【2013】37 号	是	是
249	宁乡县城市建设投资开发有限公司	64,800.00	85,924,753.00	1,326.00	宁（1）国用（2013）第 206 号	出让	玉潭镇新城社区	综合用地	宁国资发【2013】37 号	是	是
250	宁乡县城市建设投资集团有限公司	15,455.30	22,193,805.48	1,436.00	宁（1）国用（2015）第 0382 号	出让	玉潭镇通益社区	住宅用地	宁国资发【2008】93 号	是	是
251	宁乡县城市建设投资开发有限公司	26,698.70	35,402,456.84	1,326.00	宁（1）国用（2013）第 332 号	出让	玉潭镇新城社区	综合用地	宁国资发【2013】37 号	是	是
252	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	4,611.50	7,264,103.14	1,575.21	宁（1）国用（2015）第 266 号	出让	城郊合安村	综合用地	宁国资发【2009】34 号	是	是

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

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

截至 2021 年 9 月末主要开发成本明细

单位：万元

项目名称	项目类型	预计总投资额	已投资额	开工时间	预计竣工时间	委托方	2018-2020 年收入确认金额	截至 2020 年末已回款金额
东城片区土地整理开发项目	土地代开发	168,506.62	145,961.63	2015.01	2022.11	宁乡市土地储备中心	4,346.00	4,346.00
玉潭新城周边土地开发项目	土地代开发	105,276.84	43,726.72	2016.05	2023.07	宁乡市土地储备中心	6,992.00	6,992.00
滨江棚户区土地开发项目	土地代开发	434,596.18	374,170.87	2015.09	2022.07	宁乡市土地储备中心	93,516.87	29,711.86
煤炭坝镇门业园区土地开发项目	土地代开发	38,000.00	30,979.68	2014.01	2022.01	宁乡市土地储备中心	5,900.00	5,900.00
新城区一期开发用地	土地代开发	380,415.60	330,019.82	2006.12	2022.02	宁乡市土地储备中心	33,910.80	13,319.00
白马大道周边土地开发	土地代开发	201,971.86	157,988.12	2015.09	2022.07	宁乡市土地储备中心	16,569.57	16,569.57
下南苑棚户区改造项目土地开发	土地代开发	50,049.23	46,817.40	2014.08	2021.08	宁乡市土地储备中心		
滨江大道周边土地开发	土地代开发	82,420.09	33,049.93	2015.07	2023.07	宁乡市土地储备中心		
洩江大道周边土地开发	土地代开发	48,792.08	33,761.88	2014.01	2023.05	宁乡市土地储备中心		
东洩新城土地开发	土地代开发	26,477.08	22,691.60	2015.01	2021.01	宁乡市土地储备中心		
仁福片区城中村改造及安置房建设土地开发	土地代开发	28,376.24	24,618.65	2008.01	2021.03	宁乡市土地储备中心		
溜子洲周边土地开发	土地代开发	91,686.38	23,670.21	2011.02	2023.09	宁乡市土地储备中心		
爱琴湾路周边土地开发	土地代开发	53,935.80	20,633.84	2009.05	2022.05	宁乡市土地储备中心		
县洩江流域周边土地开发项目	土地代开发	21,792.95	15,814.48	2016.07	2021.07	宁乡市土地储备中心		
康宁路周边土地开发	土地代开发	20,099.10	17,345.73	2009.02	2021.04	宁乡市土地储备中心		
县城城区道路绿化周边土地开发	土地代开发	15,297.98	13,858.33	2013.07	2021.05	宁乡市土地储备中心		
沿江路、龙江路周边土地开发	土地代开发	52,373.65	40,780.45	2010.09	2022.02	宁乡市土地储备中心		
工业遗址公园周边土地开发	土地代开发	62,300.00	55,091.96	2015.12	2021.08	宁乡市土地储备中心		

金洲镇新农村开发建设项目土地开发	土地代开发	13,331.42	8,738.15	2014.03	2021.12	宁乡市土地储备中心		
洩山密印项目土地开发	土地代开发	12,687.35	6,007.57	2011.01	2022.01	宁乡市土地储备中心		
夏铎铺道路周边土地开发	土地代开发	13,241.26	6,222.96	2012.01	2021.12	宁乡市土地储备中心		
关山金湖嘉园项目土地开发	土地代开发	3,675.89	3,599.32	2012.02	2021.12	宁乡市土地储备中心		
兆山路周边土地开发	土地代开发	21,869.38	4,588.76	2009.03	2022.09	宁乡市土地储备中心		
夏铎铺超大农业及物流配送中心土地开发	土地代开发	5,969.38	941.48	2012.01	2021.11	宁乡市土地储备中心		
商业街房屋开发周边土地开发	土地代开发	11,038.90	5,117.54	2014.08	2021.12	宁乡市土地储备中心		
脏裸地块开发	土地代开发	2795.1	816.71	2014.02	2021.12	宁乡市土地储备中心		
黄祖洩周边土地开发	土地代开发	7,000.00	2,322.27	2015.06	2021.09	宁乡市土地储备中心		
肖家安置区土地开发	土地代开发	2,749.12	1,930.87	2015.12	2021.11	宁乡市土地储备中心		
宁乡县煤炭坝独立工矿区土地开发	土地代开发	38,000.00	35,972.91	2014.06	2021.11	宁乡市土地储备中心		
八家湾片区棚户区改造项目	土地代开发	158,455.13	54,821.91	2017.06	2024.09	宁乡市土地储备中心		
花明楼周边土地开发项目	土地代开发	34,184.83	30,453.54	2017.08	2021.07	宁乡市土地储备中心		
其他土地开发项目	土地代开发	-	34,427.40	-	-	宁乡市土地储备中心		
石子岭生态环境治理项目（二期）	基础设施建设	225,239.91	196,409.60	2016.05	2023.09	宁乡市人民政府		
宁乡县火车站站前广场提质改造工程项目	基础设施建设	6,586.00	5,225.50	2016.01	2021.12	宁乡市人民政府		
宁乡十里画廊一期生态综合治理工程项目	基础设施建设	16,901.75	13,696.48	2017.09	2021.11	宁乡市人民政府		
宁乡县滨江大道建设项目	基础设施建设	45,051.00	39,831.11	2017.03	2021.12	宁乡市人民政府		

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

（5）预付账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司预付账款的账面价值分别为 186,483.59 万元、196,507.53 万元、354,974.35 万元和 397,790.89 万元，占流动资产的比重分别为 4.86%、4.62%、7.76%和 7.37%。2021 年 9 月末较 2020 年末增加 42,816.54 万元，增幅为 12.06%，主要系公司维持土地开发及工程项目的正常开展而增加的资金支出。

截至 2021 年 9 月末，预付账款金额前五名的详细情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	余额	占比
宁乡市财政局	62,879.36	15.81
宁乡市征地拆迁事务所	39,821.96	10.01
宁乡市城市房屋征收和补偿管理办公室	28,252.03	7.10
湖南恒楚建设有限公司	20,416.80	5.13
宁乡市土地储备中心	20,377.11	5.12
合计	171,747.25	43.17

2、非流动资产构成分析

公司 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末非流动资产结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	19,998.25	6.27	20,671.93	4.85	49,500.00	10.31	49,400.00	13.36
投资性房地产	20,643.83	6.47	20,990.62	4.92	21,067.51	4.60	21,522.02	5.82
固定资产	73,281.54	22.97	144,505.39	33.88	128,012.18	27.96	120,943.23	32.71
在建工程	176,522.78	55.32	204,190.42	47.87	198,953.78	43.46	142,652.42	38.58
无形资产	-	-	15,728.82	3.69	16,063.48	3.51	16,398.15	4.44
长期应收款	13,432.78	4.21	13,932.78	3.27	41,249.63	9.01	18,429.78	4.98
长期股权投资	15,194.23	4.76	6,482.92	1.52	5,252.51	1.15	392.00	0.11
长期待摊费用	20.87	0.01	34.78	0.01	28.16	0.01	-	-
合计	319,094.27	100.00	426,537.67	100.00	460,127.26	100.00	369,737.60	100.00

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司非流动资产分别为 369,737.60 万元、460,127.26 万元、426,537.67 万元和 319,094.27 万元，占公司总资产的比重分别为 8.78%、9.76%、8.53%和 5.58%。2019 年末较 2018 年末

增加 90,389.66 万元，增幅为 24.45%。2020 年末较 2019 年末减少 33,589.59 万元，降幅为 7.30%。2021 年 9 月末较 2020 年末减少 107,443.4 万元，降幅为 33.67%。公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、固定资产、在建工程和长期应收款等。

（1）可供出售金融资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司可供出售金融资产分别为 49,400.00 万元、49,500.00 万元、20,671.93 万元和 19,998.25 万元，占非流动资产的比重分别为 13.36%、10.76%、4.85%和 6.27%。2020 年末相较于 2019 年末减少 28,828.07 万元，降幅 58.24%，主要系公司收回了对长沙浏江综合治理合伙企业（有限合伙）的投资，减少对国开精诚（北京）投资基金有限公司的投资所致。

2021年9月末可供出售金融资产明细表

单位：万元、%

单位名称	账面价值	占比
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	1,800.00	20.00
国开精诚（北京）投资基金有限公司	9,298.25	2.19
高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	600.00	10.00
长沙市宁信开发建设有限公司	6,300.00	30.00
长沙浏源产业发展有限公司	1,000.00	10.00
湖南云起皓鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000.00	33.33
合计	19,998.25	100.00

（2）固定资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，固定资产账面价值分别为 120,943.23 万元、128,012.18 万元、144,505.39 万元和 73,281.54 万元，占非流动资产的比重分别为 32.71%、27.82%、33.88%和 22.97%，公司固定资产主要由房屋、建筑物等构成。2021 年 9 月末相较于 2020 年末减少 71,223.85 万元，主要系子公司股权划出所致。

2021 年 9 月末固定资产情况表

单位：万元、%

类别	账面价值	占比
房屋及建筑物	53,349.11	72.80
机器设备	19,451.71	26.54

类别	账面价值	占比
运输工具	155.85	0.21
电子及办公设备	324.86	0.44
合计	73,281.54	100.00

（3）在建工程

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，在建工程账面价值分别为 142,652.42 万元、198,953.78 万元、204,190.42 万元和 176,522.78 万元，占非流动资产的比重分别为 38.58%、43.24%、47.87%和 55.32%。在建工程主要系发行人受托代建城市公共基础设施项目及自建项目。

2021 年 9 月末在建工程情况表

单位：万元、%

类别	账面价值	占比
一江两岸三洲道路设施	51,230.56	29.02
向前路、站前路	63,873.97	36.18
阳光养老院	39,403.27	22.32
宁乡市公共智慧停车场建设项目	21,970.00	12.45
枫木桥监视监管中心	20.16	0.01
市民之家物业管理	24.82	0.01
合计	176,522.78	100.00

（4）长期应收款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，长期应收款账面价值分别为 18,429.78 万元、41,249.63 万元、13,932.78 万元和 13,432.78 万元，占非流动资产的比重分别为 4.98%、8.96%、3.27%和 4.21%。报告期内，长期应收款波动较大，主要系转贷款波动幅度大所致。

2021 年 9 月末长期应收款前五大明细表

单位：万元、%

类别	账面价值	占比	款项性质
宁乡市灰汤镇人民政府	10,699.83	79.65	转贷款
中航国际租赁有限公司	1,600.00	11.91	保证金
国银金融租赁股份有限公司	480.00	3.57	保证金
宁乡市中医院	400.00	2.98	保证金
渤海国际信托股份有限公司	179.00	1.33	保证金
合计	13,358.83	99.44	

（二）负债构成分析

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	770,204.40	24.14	634,388.69	22.67	480,591.90	17.90	477,517.01	19.95
非流动负债	2,420,406.14	75.86	2,164,205.44	77.33	2,203,789.26	82.10	1,916,450.11	80.05
负债合计	3,190,610.53	100.00	2,798,594.13	100.00	2,684,381.16	100.00	2,393,967.12	100.00

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末的负债总额分别为 2,393,967.12 万元、2,684,381.16 万元、2,798,594.13 万元和 3,190,610.53 万元。2020 年末较 2019 年末增加 114,212.97 万元，增幅为 4.25%；2021 年 9 月末较 2020 年末增加 392,016.4 万元，增幅为 14.01%，报告期内负债总额有所增加。

1. 流动负债分析

公司 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	12,700.00	2.64	800.00	0.17
应付账款	53,152.08	6.90	53,119.14	8.37	44,374.11	9.23	16,035.45	3.36
预收账款	8,269.71	1.07	4,326.56	0.68	5,897.35	1.23	10,888.28	2.28
应付职工薪酬	49.72	0.01	22.78	0.00	23.37	0.00	118.89	0.02
应交税费	21,864.41	2.84	21,899.84	3.45	11,422.64	2.38	5,183.97	1.09
其他应付款	223,420.87	29.01	229,309.31	36.15	155,579.48	32.37	101,532.47	21.26
一年内到期的非流动负债	463,447.60	60.17	325,711.06	51.34	250,594.95	52.14	342,957.95	71.82
合计	770,204.40	100.00	634,388.69	100.00	480,591.90	100.00	477,517.01	100.00

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司流动负债分别为 477,517.01 万元、480,591.90 万元、634,388.69 万元和 770,204.40 万元，占公司负债总额的比重分别为 19.95%、17.90%、22.67% 和 24.14%，流动负债逐年增加。公司流动负债主要由应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

（1）应付账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司应付账款账面价值分

别为16,035.45万元、44,374.11万元、53,119.14万元和53,152.08万元，占流动负债的比重分别为3.36%、9.23%、8.37%和6.90%。应付账款主要是应付工程款。报告期内，公司应付账款稳步增加，主要系国家宏观政策放宽进而工程建设项目逐步增加所致。2021年9月末前五大应付账款明细如下：

截至 2021 年 9 月末前五大应付账款明细

单位：万元

序号	单位	余额	款项性质
1	宁乡市水务建设投资有限公司	19,504.66	工程款
2	长沙金典建设工程有限公司	16,746.43	工程款
3	湖南兴旺建设有限公司宁乡分公司	1,358.10	工程款
4	湖南省第六工程有限公司	1,804.91	工程款
5	湖南万寿建设有限公司	1,538.92	工程款
	合计	40,953.01	

（2）其他应付款

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司其他应付款账面价值分别为101,532.47万元、155,579.48万元、229,309.31万元和223,420.87万元，占流动负债的比重分别为21.26%、32.37%、36.15%和29.01%。其他应付款主要是应付业务往来款以及合作客户缴纳的履约保证金等。报告期内，公司其他应付款增幅较大，主要系公司因业务需要增减往来款项所致。2021年9月末前五大其应付款明细如下：

截至 2021 年 9 月末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元、%

序号	项目	余额	占比	形成原因	期限
1	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	39,958.17	22.24	往来款	5 年
2	宁乡市城发投资控股集团有限公司	31,160.01	17.34	往来款	-
3	长沙市宁信开发建设有限公司	20,595.48	11.46	项目合作	8 年
4	宁乡水投建材有限公司	15,000.00	8.35	往来款	-
5	湖南恒楚建设有限公司	12,624.68	7.03	往来款	-
	合计	119,338.33	66.42		

公司应付城发集团的款项系股东支持公司业务发展需要所产生的往来款。公司应付长沙市宁信开发建设有限公司的款项为代垫款，期限为8年。公司应付宁

乡市城镇开发建设投资有限公司的款项为往来款，期限为5年。上述其他应付款项期限结构合理，公司其他应付款不存在集中偿付风险。

（3）一年内到期的非流动负债

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司一年内到期的非流动负债账面价值分别为342,957.95万元、250,594.95万元、325,711.06万元和463,447.60万元，占流动负债的比重分别为71.82%、52.14%、51.34%和60.17%。一年内到期的非流动负债主要是将于一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款。2021年9月末一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：万元

类别	账面价值
一年内到期的长期借款	147,380.00
一年内到期应付债券	294,400.00
一年内到期的长期应付款	21,667.60
合计	463,447.60

2、非流动负债分析

公司 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末非流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	715,008.00	29.54	727,778.38	33.63	1,112,628.00	50.49	1,336,496.00	69.74
应付债券	1,560,676.86	64.48	1,272,686.86	58.81	859,565.43	39.00	442,332.21	23.08
长期应付款	144,721.28	5.98	163,740.20	7.57	231,595.84	10.51	137,621.90	7.18
合计	2,420,406.14	100.00	2,164,205.44	100.00	2,203,789.26	100.00	1,916,450.11	100.00

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司非流动负债合计金额分别为1,916,450.11万元、2,203,789.26万元、2,164,205.44万元和2,420,406.14万元，占负债总额比重分别为80.05%、82.10%、77.33%和75.86%，非流动负债占比相对稳定，债务结构较好。公司非流动负债由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）长期借款

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司长期借款余额分别为1,336,496.00万元、1,112,628.00万元、727,778.38万元和715,008.00万元，占非流

动负债的比重分别为69.74%、50.49%、33.63%和29.54%。报告期，长期借款持续减少，主要系偿还部分银行借款所致。

2021年9月末长期借款类别明细表

单位：万元、%

类别	账面余额	占比
质押借款	342,276.00	47.87
保证借款	246,750.00	34.51
质押+抵押	36,000.00	5.03
质押+保证	64,982.00	9.09
抵押+保证	25,000.00	3.50
合计	715,008.00	100.00

（2）应付债券

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司应付债券余额分别为442,332.21万元、859,565.43万元、1,272,686.86万元和1,560,676.86万元，占非流动负债的比重分别为23.08%、39.00%、58.81%和64.48%。报告期内，公司应付债券余额大幅增加，主要系公司新增债券融资所致。

截至 2021 年 9 月末应付债券明细表

单位：亿元

债券名称	债券类型	发行日期	发行金额	债券余额	期限 (年)	票面利率 (%)
15 宁乡城建债	企业债	2015.01.20	13.00	2.60	7.00	6.70
16 宁乡养老专项债	企业债	2016.06.02	10.30	7.21	10.00	6.00
17 宁城 01	非公开发行公司债券	2017.08.18	7.40	6.60	5.00	6.35
17 宁乡城投 PPN001	PPN	2017.09.08	1.00	1.00	5.00	6.50
17 宁乡城投 PPN002	PPN	2017.11.24	5.00	5.00	5.00	6.80
19 宁乡城投 PPN001	PPN	2019.03.05	4.00	4.00	3.00	5.50
18 湘宁乡开元 ZR001	债权融资计划	2018.12.12	5.30	3.18	5.00	6.70
19 湘宁乡城投 ZR001	债权融资计划	2019.06.25	8.00	8.00	3.00	5.90
19 湘宁乡城投 ZR002	债权融资计划	2019.06.28	7.50	7.50	5.00	6.70

19 湘宁乡城投 ZR003	债权融资计划	2019.12.13	2.50	2.50	5.00	6.70
20 湘宁乡城投 ZR001	债权融资计划	2020.01.03	3.00	3.00	5.00	6.70
20 湘宁乡城投 ZR002	债权融资计划	2020.03.09	4.00	4.00	3.00	5.76
20 湘宁乡城投 ZR003	债权融资计划	2020.03.19	1.50	1.50	5.00	6.70
20 湘宁乡城投 ZR004	债权融资计划	2020.04.30	3.00	3.00	3.00	5.00
20 湘宁乡城投 ZR005	债权融资计划	2020.07.28	0.93	0.93	3.00	4.92
20 湘宁乡城投 ZR006	债权融资计划	2020.08.13	1.72	1.72	3.00	4.92
20 湘宁乡城投 ZR007	债权融资计划	2020.08.31	2.00	2.00	3.00	5.50
20 湘宁乡城投 ZR008	债权融资计划	2020.09.17	4.62	4.62	3.00	6.25
20 湘宁乡城投 ZR009	债权融资计划	2020.09.25	1.35	1.35	3.00	4.92
20 湘宁乡城投 ZR010	债权融资计划	2020.10.21	1.145	1.145	3.00	6.25
21 湘宁乡城投 ZR001	债权融资计划	2021.04.28	1.50	1.50	3.00	5.25
19 宁城 01	非公开发行公 司债券	2019.08.15	15.00	15.00	5.00	5.80
19 宁城 02	非公开发行公 司债券	2019.12.10	10.00	10.00	5.00	5.05
20 宁乡城投 MTN001	中期票据	2020.02.21	2.00	2.00	5.00	3.86
20 宁城 01	非公开发行公 司债券	2020.03.09	5.00	5.00	5.00	4.45
20 宁乡城投 MTN002	中期票据	2020.03.20	9.00	9.00	5.00	4.00
20 宁城 02	非公开发行公 司债券	2020.08.11	8.00	8.00	5.00	5.00
20 宁乡城投 PPN002	PPN	2020.09.01	5.00	5.00	3.00	4.95
20 宁城 03	非公开发行公 司债券	2020.11.19	7.00	7.00	5.00	5.00

21 宁城 01	非公开发行公司债券	2021.02.05	5.00	5.00	5.00	5.39
21 宁城 02	非公开发行公司债券	2021.03.10	5.00	5.00	5.00	4.88
21 宁乡城投 MTN001	中期票据	2021.03.16	1.50	1.50	5.00	4.60
21 宁乡城投债	企业债	2021.04.15	8.00	8.00	7.00	5.37
21 宁乡城投 MTN002	中期票据	2021.05.26	7.00	7.00	5.00	4.25
21 宁城 03	公开发行公司债券	2021.05.31	9.70	9.70	5.00	4.20
21 宁城 04	非公开发行公司债券	2021.06.29	5.30	5.30	5.00	4.98
21 宁乡城投 MTN003	中期票据	2021.07.07	6.50	6.50	5.00	4.19
21 宁乡城投 02	企业债	2021.07.22	8.00	8.00	7.00	5.00
合计	---	---	205.765	189.355	-	-

注：债券余额包含一年内到期的应付债券

（3）长期应付款

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司长期应付款账面价值分别为137,621.90万元、231,595.84万元、163,740.20万元和144,721.28万元，占非流动负债的比重分别为7.18%、10.51%、7.57%和5.98%。报告期内，公司长期应付款波动较大，主要系因业务需要，借款及融资租赁款增减变动所致。

2021年9月末长期应付款前五名明细表

单位：万元、%

类别	账面余额	占比
长沙市棚改投资有限责任公司	56,500.00	39.08
国银金融租赁股份有限公司	34,041.94	23.55
国开发展基金有限公司	18,625.00	12.88
渤海国际信托股份有限公司	15,215.00	10.53
中国农发重点建设基金有限公司	12,500.00	8.65
合计	136,881.94	94.69

（三）发行人所有者权益构成分析

2018 年、2019 年、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人所有者权益结构如

下：

最近三年及一期发行人所有者权益结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年 12 月末		2019 年 12 月末		2018 年 12 月末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	100,000.00	3.95	100,000.00	4.54	20,000.00	0.99	20,000.00	1.10
资本公积	2,008,500.79	79.42	1,691,136.19	76.81	1,655,311.94	81.55	1,467,523.38	80.86
盈余公积	26,203.92	1.04	26,203.92	1.19	19,232.94	0.95	19,232.94	1.06
未分配利润	393,409.59	15.56	382,598.56	17.38	333,344.62	16.42	306,609.03	16.89
归属于母公司所有者权益	2,528,114.30	99.97	2,199,938.68	99.92	2,027,889.50	99.91	1,813,365.35	99.92
少数股东权益	752.95	0.03	1,725.08	0.08	1,914.26	0.09	1,444.47	0.08
所有者权益合计	2,528,867.26	100.00	2,201,663.76	100.00	2,029,803.76	100.00	1,814,809.81	100.00

近三年一期末，发行人所有者权益合计分别为 1,814,809.81 万元、2,029,803.76 万元、2,201,663.76 万元和 2,528,867.26 万元。所有者权益主要由实收资本、资本公积、未分配利润和少数股东权益构成，发行人不存在将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产和储备土地作为资本注入公司的行为，符合国家相关政策法规。具体情况如下：

1. 实收资本

近三年一期末，发行人实收资本分别为 20,000.00 万元、20,000.00 万元、100,000.00 万元和 100,000.00 万元，在所有者权益中分别占比 1.10%、0.99%、4.54%和 3.95%。报告期，发行人股东新增实缴资本 80,000.00 万元。

2. 资本公积

近三年一期末，发行人资本公积分别为 1,467,523.38 万元、1,655,311.94 万元、1,691,136.19 万元和 2,008,500.79 万元，占所有者权益的比重分别为 80.86%、81.55%、76.81%和 79.42%。报告期内，发行人资本公积总额持续增加，主要系报告期公司接收了政府划拨的部分资产注入。

3. 未分配利润

近三年一期末，公司未分配利润分别为 306,609.03 万元、333,344.62 万元、382,598.56 万元和 393,409.59 万元，占所有者权益的比重分别为 16.89%、16.42%、17.38%和 15.56%，公司未分配利润呈现增长趋势，主要是公司的利润逐年积累所致。

（四）现金流量分析

报告期内公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	604,444.84	664,288.04	453,881.17	513,714.39
经营活动现金流出小计	731,620.34	724,503.59	369,592.84	575,355.52
经营活动产生的现金流量净额	-127,175.50	-60,215.55	84,288.33	-61,641.13
投资活动现金流入小计	3,056.05	34,615.37	1,932.12	23,077.97
投资活动现金流出小计	11,140.92	28,085.20	63,709.46	104,968.20
投资活动产生的现金流量净额	-8,084.87	6,530.17	-61,777.34	-81,890.22
筹资活动现金流入小计	769,974.00	1,017,836.98	847,391.15	568,118.32
筹资活动现金流出小计	503,869.23	909,168.25	785,247.71	627,481.19
筹资活动产生的现金流量净额	266,104.77	108,668.73	62,143.44	-59,362.88
现金及现金等价物净增加额	130,844.40	54,983.34	84,654.42	-202,894.23

1、经营活动现金流量分析

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，公司经营活动现金流入分别为513,714.39万元、453,881.17万元、664,288.04万元和604,444.84万元，经营活动现金流出分别为575,355.52万元、369,592.84万元、724,503.59万元和731,620.34万元，经营活动现金流净额分别为-61,641.13万元、84,288.33万元、-60,215.55万元和-127,175.50万元。报告期内，公司经营活动现金流量净额大幅波动。

公司经营性现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金，系公司基础设施代建项目的回款以及收取的土地出让款；经营性现金流出主要来自购买商品、支付其他与经营活动有关的现金等，系支付的工程款、土地整理费用等。由于发行人土地开发、基础设施建设等业务在项目前期投入较大，现金流回收受项目建设进度等情况的影响较大，因而发行人报告期内经营活动现金流净额大幅波动。2020年度公司经营活动产生的现金流量净额较2019年度减少144,503.88万元，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

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

项目（万元）	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到的其他与经营活动有关的现金	379,004.36	311,611.86	368,635.41	400,916.02

其中：收到的往来款	343,686.40	294,083.76	344,598.47	393,383.60
利息收入	2,143.77	3,669.99	857.03	816.69
收回保证金	-	-	15.56	0.00
政府补助	32,986.80	12,793.36	23,156.26	6,609.69
其他	187.39	1,064.76	8.09	106.04

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

项目（万元）	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付的其他与经营活动有关的现金	363,165.84	162,113.66	40,249.35	224,547.57
其中：销售费用中付现	42.20	40.52	20.93	49.00
管理费用中付现	2,820.28	2,934.17	2,187.59	1,649.05
财务费用中付现	21.04	15.33	29.63	15.01
营业外支出中付现	1,403.04	1,651.27	991.16	1,613.66
支付的往来款项	358,879.27	157,472.36	37,020.04	221,205.28
支付保证金	-	-	-	15.56

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

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

报告期内，公司收到的其他与经营活动有关的现金分别为400,916.02万元、368,635.41万元、311,611.86万元和379,004.36万元，支付的其他与经营活动有关的现金分别为224,547.57万元、40,249.35万元、162,113.66万元和363,165.84万元，呈净流入态势。未来公司将继续从事宁乡市范围内土地开发整理项目，预计能够获得来自财政局等单位的周转资金，预计收到/支付其他与经营活动有关的现金将保持净流入态势。

2、投资活动现金流量分析

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，公司投资活动产生的现金流入分别为23,077.97万元、1,932.12万元、34,615.37万元和3,056.05万元，投资活动产生的现金流出分别104,968.20万元、63,709.46万元、28,085.20万元和11,140.92万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-81,890.22万元、-61,777.34万元、6,530.17万元和-8,084.87万元。2021年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额较2020年度减少14,615.04万元，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流出构成如下所示：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	324.13	19,967.20	58,509.46	33,109.68
投资支付的现金	10,380.00	7,990.00	5,200.00	10,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		128.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	436.79	-	-	61,358.51
投资活动现金流出小计	11,140.92	28,085.20	63,709.46	104,968.20

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

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

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

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

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

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

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

3、筹资活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流入分别为 568,118.32 万元、847,391.15 万元、1,017,836.98 万元和 769,974.00 万元，筹资活动产生的现金流出分别为 627,481.19 万元、785,247.71 万元、909,168.25 万元和 503,869.23 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 -59,362.88 万元、62,143.44 万元、108,668.73 万元和 266,104.77 万元。筹资活动现金流入主要是银行借款、债券融资等；筹资活动现金流出主要是支付贷款本息及债券利息等。报告期内，公司筹资活动现金流量净额持续增加，主要系发行人根据业务需要扩大融资规模，进一步优化融资结构所致。

（五）偿债能力分析

财务指标	2021 年 1-9 月 /2021 年 9 月末	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（%）	55.78	55.97	56.94	56.88
全部债务（亿元）	273.91	232.62	223.55	212.26
债务资本比率（%）	52.00	51.37	52.41	53.91
流动比率	7.01	7.21	8.85	8.04
速动比率	2.39	2.45	2.91	2.36
EBITDA（亿元）	-	6.17	3.16	10.00
EBITDA 全部债务比（%）	-	2.65	1.41	4.71

注：

资产负债率=（负债合计/资产总计）×100%

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

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

EBITDA=利润总额+利息费用+折旧+摊销

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务×100%

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司资产负债率分别为56.88%、56.94%、55.97%和55.78%。报告期内，公司资产负债率保持稳定，维持在合理水平。

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司流动比率分别为8.04倍、8.85倍、7.21倍和7.01倍，速动比例分别为2.36倍、2.91倍、2.45倍和2.39倍。报告期内，公司流动比率和速动比率显著大于1，表明发行人流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，短期偿债能力较强，短期偿债能力指标维持在较好水平。

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司的债务资本比率分别为53.91%、52.41%、51.37%和52.00%，债务资本比率处于合理的区间，显示出公司较强的偿债实力。

（六）营运能力分析

公司报告期内营运能力指标情况如下：

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

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

（七）盈利能力分析

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月/2021 年 9 月末	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
营业收入	77,327.34	330,846.13	328,358.14	536,287.62
营业成本	54,200.07	253,253.82	297,203.95	422,275.81

项目	2021 年 1-9 月/2021 年 9 月末	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	26.98	23.45	9.49	21.26
期间费用	6,620.99	7,333.28	9,331.71	10,502.75
期间费用率	8.56	2.22	2.84	1.96
营业利润	12,567.71	56,908.13	27,881.56	94,516.41
净利润	11,352.06	56,321.35	26,818.98	92,128.83
净资产收益率	0.48	2.66	1.40	5.11
总资产收益率	0.21	1.16	0.60	2.19

注：

营业毛利=营业收入—营业成本

主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

期间费用=销售费用+管理费用+财务费用

期间费用率=期间费用/营业收入

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

净利润=利润总额+营业外收入-营业外支出

净资产收益率=净利润/平均净资产

总资产收益率=净利润/平均总资产

1、营业收入

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，公司的营业收入分别为536,287.62万元、328,358.14万元、330,846.13万元和77,327.34万元，营业收入主要由土地开发收入和代建业务收入等构成。报告期内，公司营业收入大幅波动，主要系受国家宏观经济政策和房地产市场行情影响，公司基础设施建设和土地开发业务收入大幅波动所致。公司报告期内收入构成情况如下：

2018年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	17,789.04	15,468.73	2,320.31	13.04
	土地开发整理	516,433.83	403,525.18	112,908.65	21.86
	房地产销售	1,512.66	1,845.93	-333.27	-22.03
	其他	205.05	1,169.88	-964.83	-470.53
其他业务		347.05	266.09	80.96	23.33
合计		536,287.62	422,275.81	114,011.81	21.26

2019年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	189,387.46	166,229.35	23,158.11	12.23
	土地开发整理	137,697.13	128,570.90	9,126.23	6.63
	房地产销售	229.41	266.77	-37.36	-16.29
	其他	563.99	1,679.95	-1,115.95	-197.87
其他业务		480.15	456.98	23.17	4.83
合计		328,358.14	297,203.95	31,154.19	9.49

2020年营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

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

2021年1-9月营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	-	-	-	-
	土地开发整理	72,602.83	49,518.80	23,084.03	31.79
	房地产销售	98.92	119.01	-20.09	-20.31
	其他	1,416.02	4,481.40	-3,065.38	-216.48
其他业务		3,209.58	80.86	3,128.72	97.48
合计		77,327.34	54,200.07	23,127.27	29.91

注：营业毛利润=营业收入-营业成本

各项业务营业毛利率=（该业务营业收入-该业务营业成本）/该业务营业收入

综合营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，公司土地开发收入分别为516,433.83万元、137,697.13万元、160,295.23万元和72,602.83万元，毛利率分别为21.86%、6.63%、34.58%和31.79%。报告期内，公司土地开发业务收入和毛利率波动较大，主要系2017年底至2018年初，宁乡“撤县立市”及长沙房地产市场调控力度加大，使得大型房地产商如碧桂园、恒大等纷纷转战长沙周边，导致宁乡市土地出让市场成交活跃，且2018年公司出让的土地位于浏水新城滨江板块，区位优势，因此当年土地开发收入规模较大，毛利率较高。2019年公司主动控制了土地出让数量导致土地开发业务收入大幅下降，且出让土地中大部分离中心城区较远，周边基础配套设施较薄弱，导致毛利率有所下降。2020年开始，宁乡市土地市场行情较好，发行人出让土地位置优越，毛利率较高。

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

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，公司毛利润分别为114,011.82万元、31,154.19万元、77,592.31万元和23,127.27万元，综合营业毛利率分别为21.26%、9.49%、23.45%和29.91%。2019年度较2018年度综合营业毛利率下降，主要系土地开发收入大幅下降，土地开发收入毛利率较低所致。2020年度较2019年度综合营业毛利率上升，主要系土地开发收入大幅上升，土地开发收入毛利率较高所致。

2、期间费用

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，公司期间费用分别为10,502.75万元、9,331.71万元、7,333.28万元和6,620.99万元，占营业收入的比重分别为1.96%、2.84%、2.22%和8.56%。期间费用主要由管理费用及财务费用构成，报告期内发行人期间费用的具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年度 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	92.20	0.12	40.52	0.01	20.93	0.01	52.49	0.01
管理费用	7,280.28	9.41	8,607.17	2.60	8,599.92	2.62	6,537.17	1.22
财务费用	-751.49	-0.97	-1,314.41	-0.40	710.87	0.22	3,913.09	0.73
合计	6,620.99	8.56	7,333.28	2.22	9,331.71	2.84	10,502.75	1.96

3、政府补助

2018年度、2019年度、2020年度，公司收到政府补贴金额分别为6,609.69万元、23,156.26万元、12,793.36万元。报告期内，宁乡市人民政府根据公司及其子公司从事的业务规模和类型给予相应的补助。

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

4、利润分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司实现净利润分别为 92,128.83 万元、26,818.98 万元、56,321.35 万元和 11,352.06 万元，净资产收益率分别为 5.11%、1.40%、2.66%和 0.48%，总资产收益率分别为 2.19%、0.60%、1.16%和 0.21%。报告期内，公司净利润、净资产收益率和总资产收益率大幅波动，主要系受房地产市场行情影响，公司土地开发业务收入大幅波动所致。

5、资产减值分析

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，公司资产减值损失分别为-16,662.82万元、-26,366.32万元、-22,359.26万元和-36,471.53万元，主要系应收账款和其他应收款的坏账准备，具体情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
坏账损失	-36,471.53	-22,359.26	-26,366.32	-16,662.82
存货跌价损失	-	-	-	-
可供出售金融资产减值损失	-	-	-	-
合计	-36,471.53	-22,359.26	-26,366.32	-16,662.82

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

报告期内，坏账损失对公司的利润影响不大。公司近三年一期净利润分别为92,128.83万元、26,818.98万元、56,321.35万元和11,352.06万元，近三个会计年度平均净利润为58,423.05万元，维持在较高水平，预计能够满足本次债券的利息偿付。

6、资产处置收益

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

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

五、公司有息债务情况

截至2021年9月末，公司有息债务余额为2,883,853.74万元，主要由短期借款、长期借款、应付债券、长期应付款和一年内到期的非流动负债构成。

1、有息债务总余额

截至2021年9月末，发行人有息负债余额及占比情况具体如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末	占比
短期借款	-	0.00
一年内到期的非流动负债	463,447.60	16.07
长期借款	715,008.00	24.79
应付债券	1,560,676.86	54.12
长期应付款	144,721.28	5.02
合计	2,883,853.74	100.00

2、有息债务期限结构

截至 2021 年 9 月末，公司有息债务期限结构如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末	占比
短期性借款	463,447.60	16.07
长期性借款	2,420,406.14	83.93
合计	2,883,853.74	100.00

注：短期性借款包括一年内到期的非流动负债

3、长期借款信用融资与担保融资结构分析

截至 2021 年 9 月末，公司长期借款信用融资与担保融资的构成如下：

单位：万元、%

类别	账面余额	占比
质押借款	342,276.00	47.87
保证借款	246,750.00	34.51
质押+抵押	36,000.00	5.03
质押+保证	64,982.00	9.09
抵押+保证	25,000.00	3.50
合计	715,008.00	100.00

4、有息负债结构

截至 2021 年 9 月末，公司有息负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	862,388.00	29.90
公司债券 ¹	766,000.00	26.56
非金融企业债务融资工具 ²	410,000.00	14.22
企业债券	258,100.00	8.95
非标融资	135,263.88	4.69
明股实债	31,125.00	1.08
其他	420,976.86	14.60
合计	2,883,853.74	100.00

¹ 包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

² 包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

六、关联交易情况

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

（一）本公司的控股股东情况

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

（二）本公司的实际控制人情况

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

（三）本公司的子公司

关联方名称	关联方与本公司关系
湖南同兴产业投资有限公司	本公司的子公司
宁乡圆方医疗投资有限公司	本公司的子公司
长沙市新煤城投资有限公司	本公司的子公司
长沙白马新兴建设投资有限公司	本公司的子公司
宁乡智慧城市大数据管理有限公司	本公司的子公司
长沙新康建设开发有限公司	本公司的子公司
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	本公司的子公司
湖南宁乡味道营销管理有限公司	本公司的子公司
宁乡山水城经济建设投资有限公司	本公司的子公司
宁乡市城市路灯维护建设有限公司	本公司的子公司
宁乡城投拆迁工程有限公司	本公司的子公司
湖南省宁乡市城市运营发展有限公司	本公司的子公司
宁乡城发城市运营管理有限公司	本公司的子公司

（四）其他关联方情况

关联方名称	关联方与本公司关系
国开精诚北京投资基金有限公司	参股公司
长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	参股公司
高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	参股公司

关联方名称	关联方与本公司关系
湖南君湘城文化旅游开发建设有限公司	参股公司
湖南宁乡城发能源开发有限公司	参股公司
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	参股公司
宁乡圣辉管理服务有限公司	参股公司
湖南和光城文化旅游开发有限公司	参股公司
长沙市宁信开发建设有限公司	参股公司
长沙洧源产业发展有限公司	参股公司
宁乡市水务建设投资有限公司及其子公司	与本公司受同一股东控制
宁乡市城镇开发建设投资有限公司及其子公司	与本公司受同一股东控制
宁乡市文化旅游投资有限公司及其子公司	与本公司受同一股东控制
宁乡市产业投资有限公司及其子公司	与本公司受同一股东控制
其他关联方	参见注

注：根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，其他关联方还包括关键管理人员或与其关系密切的家庭成员、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业及重要子公司少数股东。关键管理人员包括发行人董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与发行人的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。发行人董事、监事和高级管理人员的情况详见“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况”。

（五）关联方担保情况

截至 2020 年末，发行人关联方担保具体情况如下表：

单位：万元

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	57,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
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

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市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	18,391.31
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	38,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	15,000.00

注：1、长沙灰汤温泉建设投资有限公司系宁乡市文化旅游投资有限公司的子公司。

2、长沙玉兴实业有限公司系宁乡市城镇开发建设投资有限公司的子公司。

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

（六）关联方应收应付款项

截至 2020 年末，公司与关联方应收应付款项如下：

科目	关联方	2020 年末	
		金额（万元）	占比（%）
应收账款	宁乡市人民政府	291,257.86	75.90
其他应收款	长沙城旺投资建设有限公司	2,900.00	0.76
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	8.47
其他应收款	长沙玉兴实业有限公司	20,232.10	5.27
其他应收款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	12,673.30	3.30
其他应收款	宁乡新玉城镇建设有限公司	5,000.00	1.30
其他应收款	宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	3,826.50	1.00
其他应收款	宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	13,693.95	3.57
其他应收款	宁乡市楚沩污水处理有限责任公司	409.52	0.11
其他应收款	宁乡市水务建设投资有限公司	16.00	0.00
其他应收款	宁乡县金洲建设开发有限公司	272.89	0.07

其他应收款	宁乡市文化旅游投资有限公司	16.00	0.00
其他应收款	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	938.52	0.24
应收合计	-	383,740.41	100.00
应付账款	宁乡市水务建设投资有限公司	19,504.66	11.67
其他应付款	宁乡市城发投资控股集团有限公司	61,521.97	36.82
其他应付款	长沙玉兴实业有限公司	8,753.91	5.24
其他应付款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	27,885.91	16.69
其他应付款	宁乡市文化旅游投资有限公司	23,365.51	13.98
其他应付款	长沙浏源产业发展有限公司	849.61	0.51
其他应付款	长沙市宁信开发建设有限公司	25,200.00	15.08
应付合计	-	167,081.57	100.00

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）、宁乡市国宏城镇开发投资有限公司、宁乡县金洲建设开发有限公司系宁乡市城镇开发建设投资有限公司的子公司。

（七）关联交易

2018年-2020年，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	
宁乡县沩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、宁乡县沩山风景名胜区开发建设投资有限公司、宁乡市水务建设投资有限公司主要系发行人委托其代为建设的宁乡市域内部分与旅游、水务相关的基础设施业务。

2、提供劳务情况

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

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

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

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

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

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

（八）关联交易的决策程序及定价机制

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司、债权人的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定对公司关联交易进行严格管理。关联交易活动应遵循商业原则，做到公平、公正、公开。关联交易的价格应主要遵循市场定价原则；可以采用成本加成法、再销售价格法、可比非受控价格法、交易净利润法以及利润分割法，本公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当主动提出回避申请，否则其他董事有权要求其回避；关联董事确实无法回避的，应征得有权部门同意。发行人关联交易的决策程序及定价机制，主要包括：

1、决策权限

公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的应当提交股东批准：

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

（2）公司为关联人提供担保；

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

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

公司发生的关联交易事项未到董事会审批权限的，董事会授权董事长审批。

2、决策程序

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

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

3、定价原则

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

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

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

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

4、定价方法

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

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

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

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

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

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

七、其他重要事项

（一）对外担保事项

截至2021年9月末，本公司对外担保明细情况如下表：

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	57,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00

有限公司			
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	宁乡市水利建设投资开发有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	11,844.41
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙旺金投资有限责任公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	8,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	8,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市楚沅污水处理有限责任公司	单人担保	1,500.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	单人担保	1,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	1,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	20,000.00

宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	65,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	17,800.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	38,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	18,391.31
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
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	长沙万佛灵山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	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	10,000.00
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00

责任公司	司		
合计	809,535.72		

截至 2021 年 9 月末，公司对外担保金额合计为 809,535.72 万元，占最近一期末公司净资产的比重为 32.01%。上述企业全部为地方性国有企业，资信状况良好，同时公司内部对上述担保履行了必要审核审批程序，不存在较大的代偿风险。

截至2021年9月末，除上述抵押、质押、担保情况外，公司资产无其他权利限制，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（二）发行人资产受限情况

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产金额总计 215,205.49 万元，占总资产比例为 3.76%，占净资产比例为 8.51%。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 193,246.06 万元。

截至 2021 年 9 月末发行人土地受限情况

序号	证载单位名称	土地证号	土地位置	土地面积 (m²)	账面价值(万元)	是否抵押
1	宁乡县城市建设投资开发有限公司	湘(2019)宁乡市不动产权第 0029831 号	宁乡市玉潭街道茆田社区	54,231.14	27,815.38	是
2	宁乡县城市建设投资开发有限公司	宁(1)国用(2015)第 0544 号	宁乡县城郊乡锁匙村	64,465.00	8,548.06	是
3	宁乡县城市建设投资开发有限公司	宁(1)预国用(2007)第 466 号	新康大道以北	117,218.00	15,543.11	是
4	宁乡县城市建设投资开发有限公司	宁(1)国用(2015)第 043 号	历经铺大湾岭村、净土庵村	23,176.30	4,853.12	是
5	宁乡县城市建设投资开发有限公司	宁(1)国用(2015)第 040 号	历经铺紫云村	22,847.10	5,341.65	是
6	宁乡县城市建设投资开发有限公司	宁(1)国用(2015)第 041 号	历经铺紫云村	22,987.80	5,374.55	是
7	宁乡县城市建设投资开发有限公司	宁(1)国用(2015)第 134 号	历经铺乡新宝塔村	69,931.90	16,629.81	是
8	宁乡县城市建设投资开发有限公司	宁(1)国用(2015)第 563 号	宁乡县二环路以北	72,603.10	11,020.11	是
9	宁乡县城市建设投资开发有限公司	宁(1)国用(2015)第 0256 号	宁乡县金洲镇龙桥村、坪石村	53,435.70	16,554.38	是
10	湖南同兴产业投资有限公司	湘(2019)宁乡市不动产权第 0022841 号	宁乡市灰汤镇宁南村	42,500.02	7,498.05	是
11	湖南同兴产业投资有限公司	湘(2019)宁乡市不动产权第 0004745 号	宁乡市灰汤镇宁南村	60,914.22	10,746.76	是
12	湖南同兴产业投资	湘(2019)宁乡市不动产权	宁乡市灰汤镇宁	51,516.76	9,088.82	是

	有限公司	权第 0004746 号	南村			
13	湖南同兴产业投资有限公司	湘（2019）宁乡市不动产权第 0004747 号	宁乡市灰汤镇宁南村	49,470.19	8,727.76	是
14	湖南同兴产业投资有限公司	湘（2019）宁乡市不动产权第 0004977 号	宁乡市灰汤镇宁南村	63,081.69	11,129.16	否
15	湖南同兴产业投资有限公司	湘（2019）宁乡市不动产权第 0003654 号	宁乡市玉潭街道塘湾社区、楚沩社区	32,506.65	5,734.97	是
16	长沙市新煤城投资有限公司	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028319 号	宁乡市煤炭坝镇贺家湾村	41,590.70	9,359.00	是
17	长沙市新煤城投资有限公司	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028315 号	宁乡市煤炭坝镇富家村	22,762.20	5,362.72	是
18	长沙市新煤城投资有限公司	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028768 号	宁乡市煤炭坝镇砖塘村	12,562.51	2,982.29	否
19	长沙市新煤城投资有限公司	湘（2020）宁乡市不动产权第 0028323 号	宁乡市煤炭坝镇贺石桥村	38,739.55	8,717.00	是
20	宁乡县城市建设投资集团有限公司	宁（1）国用（2015）第 0382 号	玉潭镇通益社区	15,455.30	2,219.38	是
合计	-	-	-	931,995.83	193,246.06	-

截至 2021 年 9 月末，货币资金中有 1,200.00 万元资金使用受限，系银行贷款保证金。

截至 2021 年 9 月末，有账面价值 20,759.43 万元的投资性房地产受限，系办理了贷款抵押。

截至 2021 年 9 月末，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。

（三）重大未决诉讼或仲裁事项

截至 2021 年 9 月末，公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

（四）其他应说明事项

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人无需披露的其他重要事项。

第五节 发行人信用状况

一、资信评级机构对发行人及本期债券的信用评级情况

发行人聘请东方金诚国际信用评估有限公司对本期债券进行信用评级。

根据东方金诚国际信用评估有限公司于2022年3月4日对发行人出具的《宁乡市城市建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）评级报告》（东方金诚债评字【2022】0145号），发行人长期主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；本期债券信用等级为AA+。

（一）评级报告的主要结论

1、优势

1.1 近年来长沙市战略地位不断提升，地区经济保持增长，经济实力很强；

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

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

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

2、关注

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

2.2 公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收账款占比较大，资产流动性较弱；

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

（二）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“宁乡市城市建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”的存续期内密切关注宁乡市城市建设投资集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在宁乡市城市建设投资集团有限公司公布年

报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后10个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

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

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

二、发行人的资信情况

（一）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2021年9月末，发行人共获得银行授信额度128.17亿元，其中已使用授信86.24亿元，尚余授信41.94亿元，具备较强的融资能力。发行人严格遵守相关协议约定及有关制度规定，按时归还银行贷款本息，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为100.00%，不存在逾期而未偿还的债务。

截至2021年9月末发行人授信明细

单位：万元

序号	授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行	196,606.00	182,446.00	14,160.00
2	建设银行	24,500.00	24,500.00	0.00
3	农业发展银行	244,600.00	186,620.00	57,980.00
4	民生银行	40,995.00	24,990.00	16,005.00
5	长沙银行	136,300.00	55,882.00	80,418.00
6	光大银行	200,637.38	79,000.00	121,637.38
7	中国银行	70,500.00	60,500.00	10,000.00
8	上海浦东发展银行	100,000.00	70,000.00	30,000.00
9	工商银行	131,600.00	116,200.00	15,400.00

10	厦门银行	26,000.00	15,000.00	11,000.00
11	农业银行	60,000.00	47,250.00	12,750.00
12	广发银行	50,000.00	0.00	50,000.00
	合计	1,281,738.38	862,388.00	419,350.38

（二）最近三年一期与主要客户发生业务的违约情况

最近三年一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未出现过违约现象。

（三）最近三年一期已发行债券的偿还情况

截至 2021 年 9 月末，发行人已发行未兑付各类债券面值总额为 189.355 亿元，公司已按期支付上述债券利息或兑付本金，不存在延迟支付利息或本金的情形。发行人已发行尚未兑付的各类债券及债务融资工具明细情况详见“第五节 发行人主要财务情况 四、公司财务状况分析 （二）负债构成分析”。

第六节 备查文件

一、募集说明书的备查文件

投资者可向主承销商查阅与本期债券发行有关的所有正式法律文件，具体如下：

- （一）发行人最近三年的审计报告及最近一期的财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；

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

二、查阅地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：宁乡市城市建设投资集团有限公司

法定代表人：周国强

联系地址：宁乡市玉潭街道宁乡大道 168 号

联系人：邓波

电话：0731-87896713

传真：0731-87896713

（二）牵头主承销商：财信证券股份有限公司

法定代表人：刘宛晨

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T2 栋（B 座）
26 层

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层

联系人：万里、王沐钊

联系电话：0731-84779547

传真：0731-84779555

（三）联席主承销商：长江证券股份有限公司

法定代表人：李新华

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号

联系人：付智鹏、解文昭、黄静怡

联系电话：027-65796967

传真：027-85481502