

2022 年第一期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券 募集说明书

发行人:	宁乡沔东新城建设开发有限公司
注册金额:	人民币 10.00 亿元
本期发行金额:	本期债券计划发行规模为人民币 5.00 亿元, 其中基础发行额为人民币 2.50 亿元, 弹性配售额为人民币 2.50 亿元
担保情况:	本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
债权代理人:	中国工商银行股份有限公司宁乡支行
信用评级机构:	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果:	发行人主体长期信用等级为 AA, 本期债券信用等级为 AAA

主承销商



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)

二〇二二年二月

重要声明及提示

国家发改委对本期债券的注册，并不代表对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

一、发行人董事、监事、高级管理人员已对发行文件签署书面确认意见

发行人董事、监事、高级管理人员已对本期债券的发行文件签署书面确认意见，发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人监事会已对发行文件进行审核并提出书面审核意见

发行人的监事会已对董事会编制的本期债券发行文件进行审核并提出了书面审核意见，发行人全体监事一致认为：本期债券发行文件符合有关法律、法规、规范性文件的规定，信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

四、不承担政府融资职能的声明

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

五、主承销商勤勉尽责声明

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

六、律师声明

本期债券经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

七、审计机构声明

本期债券的会计师事务所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书及其摘要与中证天通[2020]证审字第1700019号、中证天通[2021]证审字第1700018号不存在矛盾。会计师事务所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

八、资信评级机构声明

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

九、债权代理人声明

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

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

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

十、投资提示

国家发改委对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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

十一、其他重大事项或风险提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示”等有关章节。

（一）发行人主要经营土地开发整理、基础设施建设等业务。随着宁乡市城市化进程的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模保持较高水平。2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人有息债务账面余额分别为539,676.15万元、747,531.15万元、925,398.44万元和918,499.42万元。预计未来几年

发行人投资规模仍将继续扩大，债务融资规模也将继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力。

（二）2018年度、2019年度、2020年和2021年1-9月，发行人经营活动现金流量净额分别为-27,127.44万元、-174,808.78万元、-104,597.10万元和4,708.47万元，最近三年，发行人经营活动现金流量净额持续为负，主要是因为发行人基础设施建设等业务在项目前期投入较大，而现金流回收又受项目建设进度等情况的影响，最近一期，发行人经营活动现金流量净额转负为正。若未来发行人的经营状况发生不利变化，或营收未能及时回款，可能导致发行人的经营活动现金流量净额在债券存续期内持续为负。

（三）2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人应收账款账面价值分别为63,187.46万元、68,933.93万元、156,609.15万元和175,146.90万元。报告期内发行人应收账款呈大幅上升的趋势，主要是由于随着发行人业务规模的不断扩大，发行人收入增加，但应收账款回款有所滞后。虽然发行人应收账款欠款方主要为政府部门和地方国企，不存在坏账的风险，但如果回款情况持续不佳，可能会影响发行人的正常生产经营。

（四）根据2021年7月8日宁乡市财政局公布的《关于2020年宁乡市财政决算的报告》，截至2020年末，宁乡市政府债务余额为167.01亿元，政府债务率为76.80%，宁乡市整体债务负担较重。截至2020年末，发行人的有息债务账面余额为925,398.44万元，占

当期总负债的比例为 88.66%，占当期净资产的比例为 149.91%，债务负担较重。2021 年-2023 年，发行人有息债务到期规模分别为 310,232.94 万元、399,536.86 万元和 87,728.86 万元，短期集中偿付压力较大。若发行人经营情况恶化，无法合理安排后续的偿债计划，可能会导致集中到期债务无法按期偿还。

（五）本期债券主承销商为财信证券有限责任公司。现主承销商财信证券有限责任公司由于业务发展需要，公司名称变更为“财信证券股份有限公司”，并于 2021 年 12 月 30 日获得湖南省市场监督管理局核准通过。原“财信证券有限责任公司”在本期债券项下的各项权利和义务均由“财信证券股份有限公司”依法继承。该名称变更不影响本期债券项下原“财信证券有限责任公司”的各项权利及义务，对本期债券的发行不构成任何实质影响。

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

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

十二、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2022年第一期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券（简称“22宁沔产融01”）。

（二）计划发行规模：本期债券计划发行规模为人民币5.00亿元，其中基础发行额为人民币2.50亿元，弹性配售额为人民币2.50亿元。

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

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为5.00亿元，其中基础发行额为2.50亿元，弹性配售额为2.50亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模5.00亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额2.50亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额2.50亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模5.00亿元全

额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额2.50亿元进行配售。

（三）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权（发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本数））和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

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

在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第4至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第三年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期后续年度分别按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。

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

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

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

（八）信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

（九）债券担保：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

目 录

重要声明及提示.....	1
目 录.....	10
释 义.....	11
第一条 风险提示及说明.....	13
第二条 发行条款.....	21
第三条 募集资金用途.....	32
第四条 发行人基本情况.....	48
第五条 发行人财务情况.....	84
第六条 发行人及本期债券的资信情况.....	126
第七条 本期债券增信情况.....	133
第八条 税项.....	139
第九条 信息披露安排.....	141
第十条 投资者保护机制.....	147
第十一条 债权代理人.....	163
第十二条 本期债券发行的有关机构.....	172
第十三条 法律意见.....	178
第十四条 备查文件.....	182
第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明.....	184

释 义

本募集说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人、本公司、公司、洧东新城	指	宁乡洧东新城建设开发有限公司
本次债券	指	经发展和改革委员会发改企业债券【2022】4号文件注册同意发行的不超过人民币10亿元的宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券
本期债券	指	发行人发行的计划发行规模为人民币5.00亿元的“2022年第一期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券”，亦即本次债券项下的品种一（由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保）。
本期发行	指	经国家发改委正式批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第一期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者
公司章程	指	《宁乡洧东新城建设开发有限公司章程》
主承销商、簿记管理人、财信证券	指	财信证券股份有限公司，原“财信证券有限责任公司”
律师事务所、律所	指	湖南森力律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
余额包销	指	主承销商按承销协议所约定的承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按及时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
宁乡县、宁乡市、宁乡	指	湖南省直辖的县级市，由湖南省长沙市代管。2017年4月10日，经国务院批准，同意撤销宁乡县，设立县级宁乡市，以原宁乡县的行政区域为宁乡市的行政区域
宁乡市政府、宁乡政府	指	宁乡市人民政府
董事会	指	宁乡洧东新城建设开发有限公司董事会
监事会	指	宁乡洧东新城建设开发有限公司监事会
控股股东、出资人、宁乡国资集团、宁乡国资	指	宁乡市国资投资控股集团有限公司

评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
债权代理人	指	作为本期债券债权代理人的中国工商银行股份有限公司宁乡支行
募集资金监管银行	指	作为本期债券募集资金监管银行的中国工商银行股份有限公司宁乡支行、华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、中信银行股份有限公司长沙分行
偿债资金监管银行	指	作为本期债券偿债资金监管银行的中国工商银行股份有限公司宁乡支行
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《债券持有人会议规则》	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司与债权代理人签订的《债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司与债权代理人签订的《债权代理协议》
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
最近三年	指	2018年度、2019年度和2020年度
报告期、最近三年及一期	指	2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月
文旅	指	宁乡沩东新城文化旅游投资有限公司
交投	指	宁乡市交通建设投资有限公司
双资	指	宁乡市双资投资有限责任公司
炎黄	指	长沙炎黄文化科技有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，特别注明的除外

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

第一条 风险提示及说明

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

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

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

（二）偿付风险

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

（三）流动性风险

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

在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

（四）与偿债保障措施相关的风险

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

（五）担保人资信状况变化的风险

本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，重庆三峡融资担保集团股份有限公司信用等级为AAA，资信状况良好。但若担保人未来经营财务状况发生重大不利变化，可能导致担保人资信状况恶化，使得本期债券信用等级下调。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息负债规模较大的风险

发行人主要经营土地开发整理、基础设施建设等业务。随着宁乡市城市化进程的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资

规模保持较高水平。2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人有息债务账面余额分别为539,676.15万元、747,531.15万元、925,398.44万元和918,499.42万元。预计未来几年发行人投资规模仍将继续扩大，债务融资规模也将继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力。

2、经营活动净现金流为负数的风险

2018年度、2019年度、2020年和2021年1-9月，发行人经营活动现金流量净额分别为-27,127.44万元、-174,808.78万元、-104,597.10万元和4,708.47万元，最近三年，发行人经营活动现金流量净额持续为负，主要是因为发行人基础设施建设等业务在项目前期投入较大，而现金流回收又受项目建设进度等情况的影响，最近一期，发行人经营活动现金流量净额转负为正。若未来发行人的经营状况发生不利变化，或营收未能及时回款，可能导致发行人的经营活动现金流量净额在债券存续期内持续为负。

3、受限资产较大的风险

截至2020年末，发行人有价值152,533.03万元的资产的所有权或使用权受到限制。鉴于发行人具有较强的偿债能力和盈利能力，上述受限资产对本期债券的正常还本付息影响不大。但在本期债券存续期内，如发行人的经营状况、资产状况及偿付能力发生负面变化，上述受限资产仍然可能影响发行人整体资产变现能力。

4、应收账款回款滞后风险

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人应收账款账面价值分别为63,187.46万元、68,933.93万元、156,609.15万元和175,146.90万元。报告期内发行人应收账款呈大幅上升的趋势，主要是由于随着发行人业务规模的不断扩大，发行人收入增加，但应收账款回款有所滞后。虽然发行人应收账款欠款方主要为政府部门和地方国企，不存在坏账的风险，但如果回款情况持续不佳，可能会影响发行人的正常生产经营。

5、其他应收款回款滞后的风险

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人其他应收款账面价值分别为108,577.15万元、203,618.15万元、165,550.39万元和103,266.70万元。报告期内，发行人的其他应收款余额较大，如果付款方未来出现经营困难等情况，发行人的其他应收款存在一定的无法按时足额回收的坏账风险。

6、债务负担重且短期集中偿付压力较大的风险

根据2021年7月8日宁乡市财政局公布的《关于2020年宁乡市财政决算的报告》，截至2020年末，宁乡市政府债务余额为167.01亿元，政府债务率为76.80%¹，宁乡市整体债务负担较重。截至2020年末，发行人的有息债务账面余额为925,398.44万元，占当期总负债的比例为88.66%，占当期净资产的比例为149.91%，债务负担较重。2021年-2023年，发行人有息债务到期规模分别为310,232.94万元、399,536.86万元和87,728.86万元，短期集中偿付

¹ 政府债务率=政府债务余额/(一般公共预算收入+政府性基金收入+转移支付收入)

压力较大。若发行人经营情况恶化，无法合理安排后续的偿债计划，可能会导致集中到期债务无法按期偿还。

7、对非标融资依赖度较大且融资成本较高的风险

截至2020年末，发行人的有息债务账面余额为925,398.44万元，其中融资租赁、信托贷款等非标融资493,558.45万元，占有息负债的比例为53.33%，占比较高。截至2020年末，发行人有息债务的加权平均融资利率为8.57%，主要是因为非标融资的利率较高，导致整体融资成本较高。若发行人无法合理调整融资结构，可能会导致发行人的融资成本持续偏高，对发行人财务经营状况造成不利影响。

（二）经营风险

1、建设施工和工程管理风险

发行人主要从事宁乡市内基础设施建设和土地开发整理等业务，项目总体投资规模较大，建设周期较长，对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求高。因此，在建设过程中将面临诸多不确定性因素，如资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。另外，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

2、突发事件引发的经营风险

自成立以来，发行人未发生因重大突发事件影响其正常经营的情况。但近年来国内外经济形势严峻，宏观经济环境变化可能导致政策性突发事件；发行人目前基础设施建设及土地开发收入占比较

大，建设施工周期长，安全和环保等方面的突发性事件对工程施工进度可能产生较大影响，若发生突发事件，相关的重大突发事件应急管理措施未能得到及时有效实施，可能对发行人正常经营造成不利影响。

（三）管理风险

1、投融资管理风险

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

2、安全生产管理风险

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

3、项目建设管理风险

发行人所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目的按期竣工及

投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

4、人员管理风险

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

（四）政策风险

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

（五）与募投项目相关的风险

1、募投项目投资风险

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，尽力保证项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的规模较大，影响因素众多，建设过程中可能会面临一些不确定因素，从而对项目的建设及日后正常运营造成影响。

2、募投项目收益风险

本期债券募投项目的总投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。此外，尽管发行人进行了严格收益测算，但项目最终的出租、出售情况具有一定的不确定性，可能导致项目最终的收益达不到预期水平。

第二条 发行条款

一、发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕4号文件同意注册公开发行。

本次债券发行已于2021年9月8日经宁乡沔东新城建设开发有限公司董事会决议通过，并于2021年9月15日经发行人股东宁乡市国资投资控股集团有限公司批准。

二、本期债券的主要条款

1、发行人：宁乡沔东新城建设开发有限公司

2、债券名称：2022年第一期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券（简称“22宁沔产融01”）。

3、计划发行规模：本期债券计划发行规模为人民币5.00亿元，其中基础发行额为人民币2.50亿元，弹性配售额为人民币2.50亿元。

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

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为5.00亿元，其中基础发行额为2.50亿元，弹性配售额为2.50亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模5.00亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

(1) 申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额2.50亿元进行配售。

(2) 申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额2.50亿元进行配售。

(3) 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模5.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额2.50亿元进行配售。

4、债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权（发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本数））和投资者回售选择权。回售部分债券可选择转售或予以注销。

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

在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第4至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第三年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

5、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为0至300个基点（含本数）。

6、发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将不迟于本期债券的第三个计息年度付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

7、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

8、投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之

日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

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

在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期后续年度分别按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。

10、发行价格：债券面值100元，平价发行。

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

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

13、发行范围和对象：通过主承销商在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证

券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

14、**发行期限：**【2】个工作日，即自发行首日起至【2022】年【3】月【16】日。

15、**簿记建档日：**【2022】年【3】月【14】日。

16、**发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即【2022】年【3】月【15】日。

17、**起息日：**自【2022】年【3】月【16】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【3】月【16】日为该计息年度的起息日。

18、**计息期限：**本期债券计息期限为【2022】年【3】月【16】日起至【2029】年【3】月【15】日止；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2022】年【3】月【16】日起至【2025】年【3】月【15】日止。

19、**付息日：**【2023】年至【2029】年每年的【3】月【16】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2023】年至【2025】年每年的【3】月【16】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

20、**兑付日：**【2025】年至【2029】年每年的【3】月【16】日，兑付款项自兑付日起不另计利息；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，

则注销部分债券的兑付日为【2025】年【3】月【16】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

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

22、兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

23、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。

24、承销方式：主承销商以余额包销方式进行承销。

25、增信措施：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

26、信用评级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

27、募集资金监管银行：中国工商银行股份有限公司宁乡支行、华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、中信银行股份有限公司长沙分行

28、偿债资金监管银行、债权代理人：中国工商银行股份有限公司宁乡支行

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

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

三、认购与托管

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

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

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

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

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

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

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

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

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

1、本期债券通过主承销商在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

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

五、认购人承诺

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

1、认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

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

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

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

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

5、投资者同意中国工商银行股份有限公司宁乡支行作为本期债券债权代理人 and 偿债资金监管银行，同意中国工商银行股份有限公司宁乡支行、华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、中信银行股份有限公司长沙分行作为本期债券募集资金监管银行；发行人、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人及相关方分别签订《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协

议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2023】年至【2029】年每年的【3】月【16】日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2023】年至【2025】年每年的【3】月【16】（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。在本期债券存续期第三个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期后续年度按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【3】月【16】；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2025】年【3】月【16】，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

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

第三条 募集资金用途

一、本期债券募集资金使用计划

经发行人股东和董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕4号文件同意注册，本次债券注册金额为10.00亿元。

本期债券计划发行规模为人民币5.00亿元，其中基础发行额为人民币2.50亿元，弹性配售额为人民币2.50亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为2.50亿元，其中1.25亿元用于宁乡市冷链物流中心建设项目，1.25亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为5.00亿元，其中2.50亿元用于宁乡市冷链物流中心建设项目，2.50亿元用于补充营运资金。募集资金使用计划如下表所示：

表 募集资金使用计划表

单位：亿元

未行使弹性配售选择权						
募集资金投向	项目实施主体	发行人持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
宁乡市冷链物流中心建设项目	宁乡沔东新城建设开发有限公司	发行人自身	7.50	1.25	16.67%	50.00%
补充营运资金	-	-	-	1.25	-	50.00%
合计		-	-	2.50	-	100.00%
行使弹性配售选择权						
募集资金投向	项目实施主体	发行人持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
宁乡市冷链物流中心建设项目	宁乡沔东新城建设开发有限公司	发行人自身	7.50	2.50	33.33%	50.00%
补充营运资金	-	-	-	2.50	-	50.00%

合计	-	5.00	-	100.00%
----	---	------	---	---------

二、募集资金用途的合规性

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资以及用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

三、募资资金投资项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体合法性文件如下表所示：

表 宁乡市冷链物流中心建设项目项目合法性文件

序号	合法性文件名称	合法性文件文号	发文机关	发文日期	主要内容
1	关于宁乡市冷链物流中心建设项目用地和规划选址初审意见	-	宁乡市自然资源局	2021年3月26日	项目符合国家产业政策和土地供应政策；项目不涉及新增建设用地，不另外出具用地审查意见；同意宁乡市冷链物流中心建设项目选址。
2	关于宁乡市冷链物流中心建设项目可行性研究报告的批复	宁发改[2021]36号	宁乡市发展和改革委员会	2021年3月15日	同意《宁乡市冷链物流中心建设项目可行性研究报告》，审核并批复项目的建设主体、地点、主要建设内容及规模、估算总投资、项目建设工期。

四、募集资金投资项目概况

（一）项目投资

项目总投资估算为75,039.01万元。其中工程费用60,170.88万元、工程建设其他费用3,437.70万元、土地费用5,400.00万元、预备费用3,180.43万元、建设期利息2,850.00万元。

（二）项目用地情况

根据宁乡市自然资源局出具的《关于宁乡市冷链物流中心建设项目用地和规划选址初审意见》，募投项目不涉及新增建设用地，宁乡市自然资源局不对此类项目出具用地审查意见。

项目的用地性质为工业用地，拟通过招拍挂出让的方式供地；项目土地费用预计5,400.00万元，已纳入项目总投资范围内。该项目建成验收后，可以依法转让或出租。

（三）募投项目资金来源构成情况及缺口

本项目投资估算为75,039.01万元，其中资本金25,039.01万元，由建设单位自筹，外部融资50,000.00万元。截至本募集说明书签署日，发行人的资本金已到位约13,000.00万元，资本金缺口尚有12,039.01万元，在项目正式开工前将由股东进行支持补足，外部融资缺口50,000.00万元，拟使用本次债券募集资金补足。

（四）项目运营模式

本项目拟于2023年6月完工并投入运营，建成后发行人将对各功能建筑进行出租和出售，对可经营性资产收取物业服务费，并经营配套的停车位，收取停车服务费。

募投项目营运期收入来源主要包括：办公楼、电子商务服务中心、检测中心、标准厂房、冷链用房、生活服务用房的出租和出售收入，可经营性资产物业服务费收入，配套的停车位服务收入等。

（五）项目实施主体及其与发行人的关系

项目实施主体为宁乡沔东新城建设开发有限公司。

（六）项目整体概况和建设内容

项目建设地点为宁乡市夏铎铺镇香山新村。项目总投资估算为75,039.01万元，拟使用本期债券募集资金50,000.00万元，占该项目总投资的66.63%。项目总用地面积约150,000.00m²，总建筑面积约188,720.00m²，其中包括：综合办公楼面积18,500m²（占总建筑面积7.4%，投资估算5,550.00万元，占项目总投资7.4%）、标准厂房面积65,500m²、冷链仓储用房面积58,500m²、物流集散及配送中心22,000m²、电子商务服务中心面积15,000m²、食品安全检验检测中心面积3,000m²、配套生活服务用房面积6,000m²、附属用房220m²，建设停车场15,000m²，充电桩80套，配套建设场区给排水、强弱电、供配电、绿化亮化等基础配套设施，购置冷库设施、物流设备、供应链数字化交易平台及服务端APP开发、配送终端自提柜、5G物联网信息化设施等。项目的具体经济技术指标如下表所示：

表 宁乡市冷链物流中心建设项目经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
一	用地指标			
1	项目规划总用地	m ²	150,000	225 亩
1.1	建筑占地	m ²	80,886.67	
1.2	中心广场用地	m ²	4,000	
1.3	内部场地及空地硬化用地	m ²	20,113.33	
1.4	绿化用地	m ²	30,000	
1.5	货运停车场用地	m ²	15,000	折标 600 个停车位
二	建筑指标			
1	总建筑面积	m ²	188,720	
1.1	综合办公楼	m ²	18,500	6F
1.2	标准厂房	m ²	65,500	3F
1.3	冷链仓储用房	m ²	58,500	2F
1.4	物流集散及配送中心	m ²	22,000	1F
1.5	电子商务服务中心	m ²	15,000	6F
1.6	食品安全检验检测中心	m ²	3,000	3F

1.7	配套生活服务用房	m ²	6,000	6F
1.8	附属设施用房	m ²	220	包括门卫、垃圾站、变配电间、消防水泵房,1F
2	绿化率	%	20	
3	建筑密度	%	53.92	
4	容积率	-	1.26	
三	建设工期	月	24	2021.06-2023.05
四	投资指标			
1	总投资	万元	75,039.01	
1.1	工程费用	万元	60,170.88	
1.2	工程建设其他费	万元	3,437.70	
1.3	预备费	万元	3,180.43	
1.4	建设期利息	万元	2,850.00	
1.5	土地费用	万元	5,400.00	

本项目主要建立宁乡市、乡、村三级生鲜农产品冷链物流体系，服务宁乡花猪等肉制品、蔬菜、水产、家禽、水果以及其他特色生鲜农产品，补齐农产品产地“最先一公里”和城市配送“最后一公里”短板，构建上游养殖或种植基地、冷冻冷藏食品加工企业与下游生鲜电商、批发市场、超市、餐饮、家庭等终端零售冷链物流体系，提高生鲜农产品和易腐食品的冷链流通率和冷藏运输率，降低生鲜产品腐损率，推动农产品提质增效和农业绿色发展，提升农产品品牌价值和市场竞争能力，促进农民增收和乡村振兴，持续巩固脱贫攻坚成果，满足城乡居民对高质量农产品的消费需求。

项目建筑功能：

(1) 综合办公楼：主要为引进企业提供行政办公、商务接待等业务开展用房。

(2) 标准厂房：主要用于生鲜蔬果、家禽等肉制品、水产品等初、精加工，提升农产品价值，有利于生鲜保存和冷链运输。

(3) 冷链仓储用房：提供生鲜蔬果、家禽等肉制品、水产品的生鲜保存或冷冻保存。

(4) 物流集散及配送中心：用于开展农副产品的整批和零售。

(5) 电子商务服务中心：开展线上直播卖场、农村淘宝等电子商务、特色农产品展销会、产品旗舰店等。

(6) 食品安全检验检测中心：用于农副产品质量安全的检验检疫。

(7) 配套生活服务用房：包括人员公寓、食堂、生活用品卖场等。

(8) 附属用房：主要包括垃圾站、门卫室、配电间、消防水泵房等。

(七) 项目建设的必要性、经济效益和社会效益

1、项目建设的必要性

(1) 促进宁乡市农村产业融合发展

宁乡市是全国粮猪百强大县和湖南农业强县，粮食、茶叶、水果、蔬菜、药材和生猪等主导产业基础夯实。宁乡市冷链物流中心建设项目定位于宁乡市最大的农畜、果蔬生鲜产品加工及冷链仓储物流中心，致力于加强农副、生鲜产品的加工、储存、运输、销售，为促进本地区农业结构调整和增加农民收入发挥积极作用。

根据《农村产业融合发展专项债券发行指引》，本期债券的募投项目属于适用范围和支持重点中的“（三）农业链延伸型农村产业融合发展项目”中的“农产品加工和仓储物流”项目。本项目的

建设有利于推动宁乡市农副产品冷链仓储物流产业的发展，有利于促进农产品加工业、冷链物流业向农业延伸，建立更加完善的农业产业链条，促进当地的乡村产业建设，助力乡村振兴。

(2) 推动区域冷链物流发展的必要

本项目的建设将推动区域冷链物流产业的发展，物流产业具有较强的带动效应以及关联度，合理配置区域经济资源，促使企业和社会降低物流成本，最终实现区域竞争力的增强和产业结构的调整，使区域转换资源或利用资源的能力得到提高，找到区域经济形成竞争优势的核心。

2、经济效益

地方的财政税收效益：物流业的税收及农业上下游产业链发展带来的税收增值；

生产企业的经济效益：由于现代物流带来的高水平服务，使物流成本下降，从而为生产企业获取“第三利润源泉”；

物流企业的经济效益：由于现代物流带来的规模聚集效应，使物流企业经营成本下降，经营利润上升；

农业产业的经济效益：农产品加工业及生鲜冷链物流业向农业延伸，促进当地农业产业发展，产生相关的经济收益；

3、社会效益

促进宁乡城市与乡村融合发展，建立更加完善的农业产业链条；增加地区就业机会，促进社会安定；优化社会资源配置，创造农业产业、冷链物流业规模效益，打造更加高效的产业组织方式。

（八）项目建设期

根据《宁乡市冷链物流中心建设项目可行性研究报告》，宁乡市冷链物流中心建设项目建设期限为：2021年6月开始，2023年5月底项目竣工及验收，建设期为24个月。

（九）项目进展情况

宁乡市冷链物流中心建设项目已完成方案设计、相关规划报批等前期工作，截至本募集说明书出具之日，项目主体工程建设暂未启动。

（十）项目的盈利性分析

1、项目定价及产销量的合理性

（1）项目可比价格及定价合理性

①宁乡市及周边园区工业建筑租金走访调研情况

根据可研机构对宁乡市周边园区工业建筑的走访及电话调研，募投项目周边相关可比价格调查情况如下所示：

A、工业建筑租金情况

表 宁乡市工业建筑租金情况

序号	租赁企业/房源	所在位置	标准厂房租金 (元 /m ² ·月)	办公楼/科技 楼租金(元 /m ² ·月)
1	宁乡经开区食品产业园标准厂房	宁乡经开区蓝月谷路以南	26	32
2	湖南省大学科技产业园	宁乡市金洲北路与金沙路交叉口	28	35
3	中马国际特色食品工业园	宁乡市经开区谐园路以南、蓝月谷路以东	31	35
4	湖南金玉创业标准化厂房	宁乡市金玉大道与玉石路交叉口东南方向	28	32
5	湖南妙盛企业孵化港	宁乡市经开区金洲大道旁洧水桥西侧	26	30
6	普洛斯金洲物流园	金洲新区	30	-

注：上表中单价部分由总租金/总面积计算得来

B、冷链仓储用房租金情况

为初步了解宁乡市境内现有冷库出租情况，可研机构对宁乡市区及周边市冷链用房租金价格和湖南省冷库平均价格做初步调查，结果如下：

表 宁乡市及周边冷库建筑租金/售价情况

序号	租赁企业/房源	所在位置	低温（0至5℃）冷库租金	冷藏库（-18℃）租金	平均售价（元/m ² ）
1	宁乡大河西农产品物流中心	宁乡市 S223 附近	2.2 元/m ² ·天	3 元/m ² ·天	6,500
2	源山冷链物流园	宁乡经开区永佳路以南	2.2 元/m ² ·天	3 元/m ² ·天	6,480
3	加加食品科技工业园	宁乡市三环东路与谐园路交叉口东	2 元/m ² ·天	3.2 元/m ² ·天	/
4	中马国际特色食品工业园	宁乡经开区	2.5 元/m ² ·天	4 元/m ² ·天	6,720
	平均价格		2.28 元/m ² ·天	3.45 元/m ² ·天	

注：上表中单价部分由总租金/总面积计算得来

C、工业办公楼/综合楼建筑销售情况调查

表 宁乡市工业办公楼/综合楼建筑出售情况调查表

序号	企业名称/房源	所在位置	办公房平均销售价格（元/m ² ）	建筑结构
1	宁乡经开区视频产业园	宁乡经开区蓝月谷路以南	5,500	框架结构
2	湖南省大学科技产业园	宁乡市金洲北路与金沙路交叉路口	5,800	框架结构
3	湖南妙盛企业孵化港	宁乡市经开区金洲大道旁洑水桥西侧	5,800	框架结构

D、工业标准厂房及仓储用房销售情况调查

表 宁乡市工业建筑出售情况调查表

序号	企业名称/房源	所在位置	办公房平均销售价格（元/m ² ）	建筑结构
----	---------	------	------------------------------	------

1	宁乡经开区食品产业园标准厂房	宁乡经开区蓝月谷路以南	3,680	一层轻钢结构
2	湖南省大学科技产业园	宁乡市金洲北路与金沙路交叉口	4,650	多层框架结构
3	中马国际特色食品工业园	宁乡市经开区谐园路以南、蓝月谷路以东	4,860	多层框架结构
4	湖南金玉创业标准化厂房	宁乡市金玉大道与玉石路交叉口	3,560	多层框架结构
5	湖南省大学科技产业园	宁乡市金洲北路与金沙路交叉口	4,350	多层框架结构
6	湖南妙盛企业孵化港	宁乡市经开区金州大道旁沔水桥西侧	4,500	多层框架结构

E、停车场收费调查

根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号），结合对宁乡市内已建成运营的园区停车场的实地调查，宁乡市目前已建的园区停车场，停车场收费一般为：30分钟以内免费，2小时（含）以内5元，2小时以上每超过1小时2元（不足1小时按1小时计算），每日封顶25元。

F、充电桩服务价格

充电桩服务收费价格参照湖南省发改委《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》的通知，按照0.8元/kwh收费，平均每辆车一次充电数量为40-60度，募投项目按50度计算，平均一次充电服务收入约为32元/座/天（扣除运营团队20%部分）。

②宁乡市周边工业厂房公开渠道查询情况

根据公开渠道网络查询信息，宁乡市及周边工业厂房的可比价格情况如下：

A、综合配套用房可比价格

通过公开渠道查询，宁乡及周边工业地产项目同类型配套用房的租售定价情况如下表所示：

表 配套用房可比价格

序号	房屋名称	房屋类型	房屋区域	出租价格	出售价格
				(元/m ² /月)	(元/m ²)
1	蓝月谷创业大楼	配套用房	宁乡	50	
2	湖南省大学科技产业园写字楼	配套用房	宁乡	33	
3	黄金创业园	配套用房	望城区	36	
4	亿达智造小镇写字楼	配套用房	望城区	43.5	
5	高新区橡树园创业基地	配套用房	岳麓麓谷	36.9	
6	高星物流园一期办公楼	配套用房	望城区		5,935.93
7	麓谷企业广场	配套用房	岳麓麓谷		8,007.81

B、工业厂房和工业库房的可比价格

通过公开渠道查询，宁乡及周边工业地产项目标准厂房的租售定价情况如下表所示：

表 工业厂房和工业库房可比价格

序号	房屋名称	房屋类型	房屋区域	出租价格	出售价格
				(元/m ² /月)	(元/m ²)
1	夏铎铺机械工业园	厂房	宁乡金洲	36.6	
2	环南路厂房	厂房	宁乡	30	
3	金洲大道白箬铺厂房	厂房	望城	35.00	
4	金星北大道普瑞大道厂房	厂房	望城	35.00	
5	金霞智慧城	厂房	开福区		5,800.00
6	宁乡市妙盛工业厂房	厂房	宁乡		4,549.03
7	东沔北路城建投旁厂房	厂房	宁乡		4,200.00
8	金荣企业公园	厂房	望城		4,228.13

C、冷链用房的可比价格

因宁乡市内冷链物流园区数量较少，公开渠道可查询的宁乡市冷链用房出租、出售信息有限。

根据中国物流与采购联合会冷链物流专业委员会发布的《2020上半年全国冷库租赁市场分析报告》，2020年上半年，全国30%以上的冷库租金在2.8~3.5元/天/平方米，12%左右的冷库租金高于4.2

元/天/平方米，10%左右冷库租金低于2元/天/平方米；根据前瞻产业研究院发布的《2020年H1中国冷库行业市场分析》，2020年上半年，我国全国冷库平均租金为85.27元/月/平方米。

③募投项目出租、出售定价情况

表 募投项目出租、出售定价情况

建筑类型	出租价格	出售价格
公楼、电子商务服务中心、检测中心等办公用途建筑	首年30元/m ² ·月，以后每三年上涨5%	5,700元/m ²
标准厂房	首年25元/m ² ·月，以后每三年上涨5%	4,250元/m ²
冷链用房	首年67元/m ² ·月，以后每三年上涨5%	6,500元/m ²
生活服务用房	首年25元/m ² ·月，以后每三年上涨5%	4,250元/m ²
停车位	15元/车位/日	-

综合上述走访调研及公开渠道查询情况，本次募投项目建筑的出租、销售测算定价较为保守，定价情况合理。此外，发行人已经与部分企业签订了项目租售的意向协议，相关协议约定价格与项目收益测算定价范围基本相符。

(2) 项目产量、销售（出租）量与增长幅度的合理性

宁乡市冷链物流中心建设项目预计产量、销售（出租）量情况如下表所示：

表 募投项目的产量、销售（出租）量情况

建筑类型	建筑面积（产量）	销售量	出租量
办公楼、电子商务服务中心、检测中心	合计 36,500.00 m ²	项目经营期前三年出售建筑面积的15%、15%、20%	经营期第一年出租面积按未出售建筑面积的70%，第二年按未出售建筑面积的85%、第三年至第十年按未出售建筑面积的95%、第十一年至第二十年按未出售建筑面积的100%出租率
标准厂房	合计 65,500.00 m ²	项目经营期前三年出售建筑面积的15%、	经营期第一年出租面积按未出售建筑面积的70%，第二年按未出

		15%、20%	售建筑面积的85%、第三年至第十年按未出售建筑面积的95%、第十一年至第二十年按未出售建筑面积的100%出租率
冷链用房	合计 58,500.00 m ²	项目经营期前三年出售建筑面积的15%、15%、20%	经营期第一年出租面积按未出售建筑面积的70%，第二年按未出售建筑面积的85%、第三年至第十年按未出售建筑面积的95%、第十一年至第二十年按未出售建筑面积的100%出租率计算。
生活服务用房	合计 6,000.00 m ²	项目经营期前三年出售建筑面积的15%、15%、20%。	经营期第一年出租面积按未出售建筑面积的70%，第二年按未出售建筑面积的85%、第三年至第十年按未出售建筑面积的95%、第十一年至第二十年按未出售建筑面积的100%出租率计算

① 项目整体需求情况

宁乡市是全国粮猪百强大县和湖南农业强县，粮食、茶叶、水果、蔬菜、药材和生猪等主导产业基础夯实。湖南省宁乡市以“一县一特”产业为引领，全力培育“宁乡花猪”品牌，不断提升品牌价值，持续扩大品牌影响。以宁乡花猪为主导产业，成功创建国家现代农业产业园，为宁乡花猪在全国市场的竞争打下了坚实基础。2019年，宁乡市共出栏花猪约32万头，产值达30亿元，品牌价值达19.02亿元。

宁乡市具有农产品种植、家畜养殖的良好条件，随着宁乡及周边蔬菜种植业和区域经济的发展，冷链产品批发市场的交易量日益扩大。现有的市场规模和服务设施已远远不能适应冷链产品交易的需求，冷链产品的质量卫生标准、市场内部的检验检测体系和市场信息网络体系初步建立，冷链产品的储藏、加工和运输能力严重不足，经营主体比较分散，流通的组织化程度较低，严重制约市场的进一步发展。

本项目定位于宁乡市规模最大的农畜、果蔬生鲜产品加工及冷链仓储物流中心，预计本项目的标准厂房、仓库的需求规模较大。

② 项目意向租售情况

截至目前，发行人已与农产品加工零售、农业科技开发、农产品及家禽家畜类等多家企业签订了意向协议，意向租售面积对项目可租售建筑面积覆盖率达70%以上，测算的产销量具有较高的可实现性。

综合上述可比价格、募投项目租售定价及产销情况，本期债券募投项目可行性研究报告中各类销售与出租的测算价格处在合理区间，项目收益测算合理，且具有较高的可实现性。

2、项目收益情况

根据天和国咨控股集团有限公司编制的《宁乡市冷链物流中心建设项目可行性研究报告》，宁乡市冷链物流中心建设项目计算期22年。在项目计算期内预计总收入177,960.52万元（其中，综合办公楼出租、出售预计收入12,943.21万元，占总收入比例为7.27%），扣除经营成本及相关税金及附加后项目累计净收益为137,543.51万元；在债券存续期内预计总收入79,014.48万元，扣除经营成本及相关税金及附加后项目累计净收益为67,071.18万元，表明项目盈利能力强，具有良好的经济效益。

本次债券拟募集资金不超过人民币10.00亿元，其中5.00亿元拟用于宁乡市冷链物流中心建设项目。本次债券利率假设为5.70%，则本次债券存续期本息和为64,250.00万元，项目在债券存续期内的累计净收益足以覆盖募投项目资金相对应的债券本息，覆盖比例为

1.04倍；本次债券募投项目总投资额为75,039.01万元，项目运营期累计净收益足以覆盖募投项目总投资，覆盖比例为1.83。项目的具体收益测算情况请见本募集说明书“第十条 投资者保护机制 九、偿债保障措施（二）其他偿债保障”中项目收益测算情况。

（十一）募投项目定位及未来发展规划

宁乡市是全国粮猪百强大县和湖南农业强县，粮食、茶叶、水果、蔬菜、药材和生猪等主导产业基础夯实。湖南省宁乡市以“一县一特”产业为引领，全力培育“宁乡花猪”品牌，不断提升品牌价值，持续扩大品牌影响。以宁乡花猪为主导产业，成功创建国家现代农业产业园，为宁乡花猪在全国市场的竞争打下了坚实基础。2019年，宁乡市共出栏花猪约32万头，产值达30亿元，品牌价值达19.02亿元。

宁乡市具有农产品种植、家畜养殖的良好条件，随着宁乡及周边蔬菜种植业和区域经济的发展，冷链产品批发市场的交易量日益扩大。现有的市场规模和服务设施已远远不能适应冷链产品交易的需求，冷链产品的质量卫生标准、市场内部的检验检测体系和市场信息网络体系初步建立，冷链产品的储藏、加工和运输能力严重不足，经营主体比较分散，流通的组织化程度较低，严重制约市场的进一步发展。

因此，宁乡市冷链物流中心建设项目定位于宁乡市最大的农畜、果蔬生鲜产品加工及冷链仓储物流中心，致力于加强宁乡市冷链产

品加工、储存、运输、销售，增强扩大宁乡农副产品冷链市场的辐射能力，为促进本地区农业结构调整和增加农民收入发挥积极作用。

五、募集资金使用计划及管理制度

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

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

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

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

六、发行人相关承诺

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

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

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称：宁乡洧东新城建设开发有限公司

法定代表人：谢建明

统一社会信用代码：91430124079169764B

成立日期：2013年9月27日

注册资本：100,000.00万元

实缴资本：20,000.00万元

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：宁乡市历经铺街道历经铺村十八组

联系电话：15673122316

传真：/

信息披露事务负责人：李瑞峰

经营范围：文化旅游产业投资与管理；项目投资；公园投资；基础设施投资；储备土地前期开发及配套建设；文化旅游产业开发；项目策划；养老产业策划、咨询；广告国内代理服务；机械设备租赁；城乡基础设施建设；公共交通基础设施建设；棚户区改造建设；建筑材料销售；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）。

宁乡洧东新城建设开发有限公司系由宁乡市国资投资控股集团有限公司出资的有限责任公司，是宁乡市洧东新城片区最重要的土地开发整理和基础设施建设运营主体，子公司交投为宁乡市县域内

主要的公路投资建设运营主体，在促进宁乡市城市化进程中发挥了重要作用。

二、历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人设立时名称为宁乡洧东新城建设开发有限公司，为经宁乡市国有资产管理局《关于成立宁乡洧东新城建设开发有限公司的批复》（宁国资发[2013]92号）的批准，由宁乡市人民政府出资，授权宁乡市财政局根据《宁乡县人民政府关于成立宁乡洧东新城建设开发有限公司的通知》（宁政函[2013]142号）履行出资人职责，于2013年9月27日在宁乡市工商行政管理局注册成立的公司，成立时注册资本为人民币20,000.00万元，设立时以货币形式实缴出资4,000.00万元，经湖南美好未来联合会计师事务所出具的《验资报告》（湘美好未来会验字〔2013〕NY-87号）审验。

（二）发行人注册资本及实缴资本变动情况

（1）实缴资本变动情况：根据宁乡市国有资产管理局《关于成立宁乡洧东新城建设开发有限公司的批复》（宁国资发[2013]92号），发行人设立时首次出资4,000.00万元，经湖南美好未来联合会计师事务所出具的《验资报告》（湘美好未来会验字〔2013〕NY-87号）审验，剩余部分自发行人设立起两年内缴齐。2015年8月7日，宁乡市人民政府以16,000.00万元土地使用权出资缴齐注册资本，经湖南美好未来联合会计师事务所出具的《验资报告》（湘美好未来会验字〔2015〕NY-10号）审验；

(2) 注册资本变动情况：2020年4月3日，根据发行人股东决定，将发行人注册资本由20,000.00万元增加至100,000.00万元。

(三) 股权变更

2019年9月30日，发行人通过股东决定，因撤县设市，股东宁乡县人民政府变更为宁乡市人民政府，同时宁乡市人民政府将持有发行人认缴的20,000.00万元（实缴20,000.00万元）占股100.00%的股权无偿划转给宁乡市国资投资控股集团有限公司。发行人股权结构变更为：宁乡市国资投资控股集团有限公司认缴20,000.00万元（实缴20,000.00万元），持股比例为100.00%，为发行人控股股东。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为人民币100,000.00万元，实收资本为人民币20,000.00万元。发行人现持有宁乡市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为91430124079169764B，营业范围：文化旅游产业投资与管理；项目投资；公园投资；基础设施投资；储备土地前期开发及配套建设；文化旅游产业开发；项目策划；养老产业策划、咨询；广告国内代理服务；机械设备租赁；城乡基础设施建设；公共交通基础设施建设；棚户区改造建设；建筑材料销售；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）。

(四) 重大资产重组情况

根据《宁乡市人民政府关于宁乡市国资（集团）投资控股有限公司整合工作方案的批复》（宁政函〔2018〕57号），发行人在宁乡市人民政府的主导下进行公司整合工作，根据《关于宁乡市交通

建设投资有限公司股权划转的批复》（宁国资〔2019〕27号）以及《关于宁乡市双资投资有限责任公司股权划转的批复》（宁国资〔2019〕28号），宁乡市交通建设投资有限公司与宁乡市双资投资有限责任公司的股权由宁乡市国资投资控股集团有限公司无偿划转至宁乡洩东新城建设开发有限公司，已于2019年12月18日办理完工商变更登记，构成重大资产重组事项。

参与重组的资产系完整经营实体，已经完成合并的2家企业，在合并前均为依法成立且合法存续三年以上的经营实体，独立核算，经营业务和经营资产独立、完整。

截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人总资产分别为898,028.02万元、1,295,907.85万元、1,661,024.35万元和1,788,713.87万元，净资产分别为268,013.16万元、531,319.02万元、617,309.15万元和616,210.22万元；2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，发行人营业收入分别为55,331.62万元、47,367.48万元、101,984.20万元和22,455.89万元，净利润分别为10,224.30万元、14,242.37万元、12,490.13万元和-1,098.94万元，发行人重组后经营稳定、运营良好。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

发行人原控股股东为宁乡市人民政府，2019年9月30日，经股东决定，发行人控股股东由宁乡市人民政府变更为宁乡市国资投资控股集团有限公司。截至本募集说明书签署日，宁乡市国资投资控股集团有限公司持有本公司100.00%的股权，为发行人的控股股东；

宁乡市人民政府持有宁乡市国资投资控股集团有限公司100%的股权，为发行人的实际控制人。

1、控股股东情况

发行人控股股东为宁乡市国资投资控股集团有限公司，宁乡国资集团统一社会信用代码为91430124740606737U，是经宁乡市人民政府批准，于2002年7月11日成立的国有独资公司，由宁乡市人民政府100.00%持股。宁乡国资集团曾用名宁乡县国有资产经营有限公司，2018年11月6日改为现名。

宁乡市国资投资控股集团有限公司注册资本为200,000.00万元人民币，经营范围为：项目投资；房地产投资；文化旅游产业投资与管理；公园投资；基础设施投资；文化旅游产业开发；项目策划；养老产业策划、咨询；广告国内代理服务；机械设备租赁；房地产开发经营；城乡基础设施建设；储备土地前期开发及配套建设；公共交通基础设施建设；棚户区改造建设；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年末，宁乡市国资投资控股集团有限公司合并口径的总资产为312.05亿元，所有者权益为102.87亿元。

2、实际控制人情况

发行人实际控制人为宁乡市人民政府，报告期内实际控制人未发生变化。

3、发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股权的质押或存在争议的情况

截至本募集说明书签署之日，宁乡市国资投资控股集团有限公司持有发行人的股权不存在质押或被冻结情况。

四、发行人治理和组织结构

发行人严格依照《公司法》和《公司章程》的规定，稳健经营、规范运作，按照建立现代企业制度的目标，健全和完善发行人法人治理结构，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，确保了发行人的规范运作。

（一）发行人法人治理结构

1、股东

发行人不设股东会，宁乡市国资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职权：（1）决定发行人的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定发行人董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准发行人的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对发行人增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对发行人合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

发行人设董事会，董事会成员为3人，其中董事长1人，其他

董事2人。董事由股东任命。任期每届3年，任期届满，连续任命可以连任，董事长由董事会选举产生，任期三年，董事长在任期届满前，董事会不得无故解除其职务。董事会成员符合《公司法》规定的任职资格，董事会对股东负责，行使下列职权：（1）执行股东的决议，并向股东报告工作；（2）决定发行人的经营计划和投资方案；（3）制定发行人的年度财务预算方案、决算方案；（4）制定发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；（5）制定发行人增加或者减少注册资本方案；（6）制定发行人合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（7）决定发行人内部管理机构设置；（8）决定董事长报酬；（9）决定经理报酬；（10）制定发行人的基本管理制度。

3、监事会

发行人设监事会，监事会成员为5人，监事会主席1人，由全体监事过半数选举产生。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不得低于三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。非职工监事由股东指定或委派。监事任期每届3年，任期届满，可连选连任。监事会成员符合任《公司法》规定的任职资格。监事对股东负责，行使下列职权：（1）检查发行人财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的理由及提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员

的行为损害发行人的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

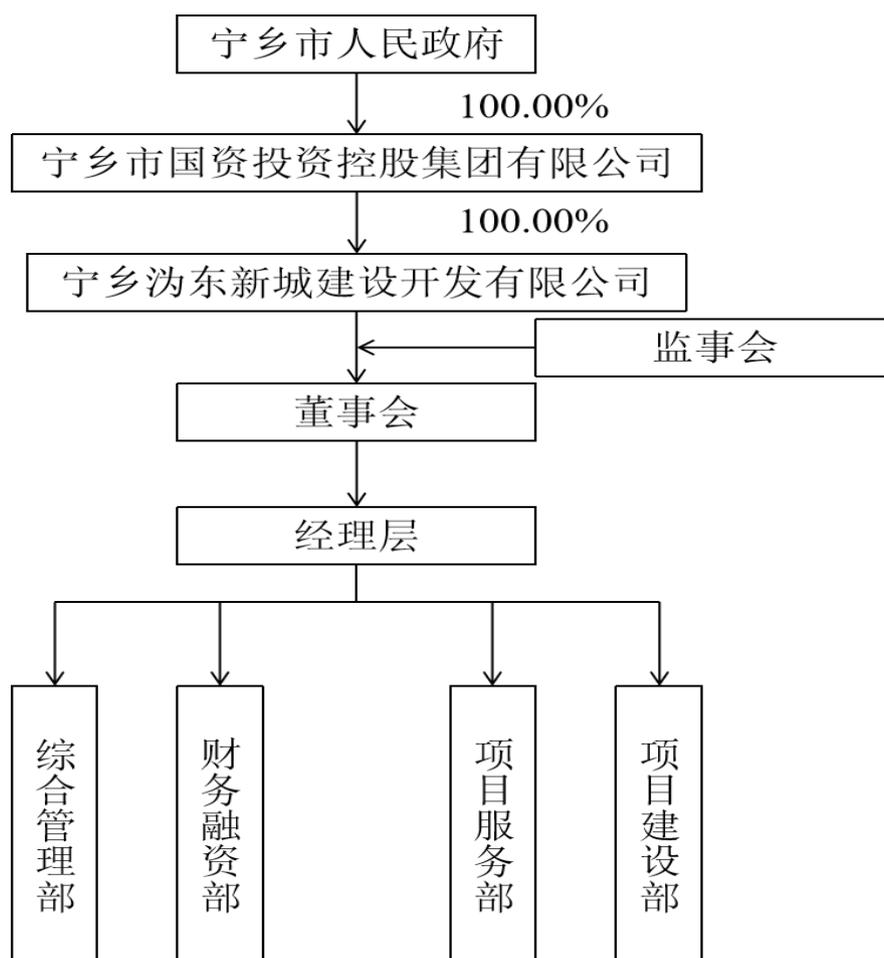
(4) 依照法律的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；(5) 对股东的决定提出质询和建议；(6) 发现发行人经营情况异常，可以进行调查，必要时可以聘请会计师事务所等协助工作，费用由发行人承担；(7) 公司章程规定的其他职权。

4、高级管理人员

发行人设经理，由董事会决定聘任或解聘。经理符合《公司法》规定的任职资格，对董事会负责，行使下列职权：(1) 主持发行人的生产经营管理工作，组织实施董事会的决定；(2) 组织实施发行人年度经营计划和投资方案；(3) 拟订发行人内部管理机构设置方案；(4) 拟订发行人的基本管理制度；(5) 制定发行人的具体规章；(6) 提请聘任或者解聘发行人副经理、财务负责人；(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构图

截至本募集说明书出具日，发行人的组织结构图如下所示：



（三）组织机构及治理结构的运行情况

报告期内，发行人的组织机构完善，运行良好，发行人的董事会、监事会等机构严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定行使自己的权利、履行自己的职责，严格规范运行。

五、内部控制制度的建立和运行情况

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

速发展。

发行人的主要内控制度如下：

（一）会计核算和财务管理制度

健全、有效的会计系统能够保护资产安全和完整，规范财务管理行为，保证会计信息质量，因此，发行人设置了专门的会计机构，配备了专业的会计人员，制订了统一的会计政策，建立了各项会计核算基础制度，并采取有效措施保证发行人整体和各独立核算主体严格按照《公司法》、《会计法》和《企业会计准则》等的规定以及发行人会计政策、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—财务融资部，建立了独立的会计核算体系，制订了《资金管理制度》、《财务管理制度》等一系列财务会计管理制度以加强发行人财务管理，保证了会计工作的有序开展以及相关财务报告的及时、准确、完整，规范了财务报告的编制，提高了财务报告使用效益。

（二）关联交易制度

为加强和规范发行人关联交易管理，明确管理职责和分工，维护发行人股东和债权人的合法利益，保证发行人与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则，发行人制定了《宁乡沔东新城建设开发有限公司关联交易管理制度》，规定了关联交易范畴、基本原则、审批程序及定价方法等。

（三）信息披露管理制度

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

六、发行人对其他企业的重要权益性投资

（一）子公司情况

截至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：

表 发行人控股子公司情况表²

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	直接持股比例	间接持股比例	子公司级次
1	宁乡沔东新城文化旅游投资有限公司	1,000.00	100.00	-	一级
2	宁乡市交通建设投资有限公司	5,000.00	100.00	-	一级
3	宁乡市双资投资有限责任公司 ³	5,000.00	100.00	-	一级
4	长沙炎黄文化科技有限公司	128,067.30	-	96.49	二级

（二）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：

表 发行人重要参股公司情况表

单位：%

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	与本公司关系
1	宁乡中建国省干线投资有限公司	10.00	参股企业
2	华强方特（长沙）旅游发展有限公司	25.09	联营企业

² 2021年7月26日，发行人的子公司宁乡市双资投资有限责任公司成立宁乡三产融合现代农业开发有限公司，截至2021年9月末，该公司尚未实际运营，故未纳入合并报表范围。

³ 截至2021年9月末，发行人持有的子公司宁乡市双资投资有限责任公司5,000万股处于质押状态，占发行人所持宁乡市双资投资有限责任公司股权的100.00%。

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	与本公司关系
3	湖南云起皓鑫股权投资合伙企业 (有限合伙)	33.33	参股公司

七、发行人子公司基本情况

(一) 宁乡洧东新城文化旅游投资有限公司

宁乡洧东新城文化旅游投资有限公司成立于2015年6月23日，注册资本为1,000.00万元。经营范围为项目投资；文化旅游产业投资与管理；公园投资；基础设施投资；储备土地前期开发及配套建设；文化旅游产业开发；项目策划；养老产业策划、咨询；广告国内代理服务；机械设备租赁；房地产开发经营；城乡基础设施建设；公共交通基础设施建设；棚户区改造建设；建筑材料销售；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）。

2020年末，宁乡洧东新城文化旅游投资有限公司总资产为272,139.08万元，净资产为148,515.15万元，总负债为123,623.93万元。2020年度实现营业收入0.00万元、净利润-3.74万元。

(二) 宁乡市交通建设投资有限公司

宁乡市交通建设投资有限公司成立于2009年2月25日，注册资本为5,000.00万元。经营范围为公路建设投资；公路建设；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；交通设备、设施的清洗及充电桩维护；公路建筑安装工程施工；公路路面工程服务；公路管理与养护；公路工程施工总承包；公路工程项目监理业务；新能源汽车充电桩建设、产品与系统的销售、研发、运营及技术服务；土地管理服务；

公共交通基础设施建设；交通运输器材、建筑材料、保安器材销售；通讯设备及配套设备批发；公共交通基础设施经营；各种交通信号灯及系统安装；交通运输咨询服务；智慧交通产品研发和推广应用；交通分流组织服务；土地规划咨询；广告制作服务；广告国内代理服务；广告发布服务；加油站加油系统经营管理服务；机械设备租赁；出租汽车电召服务；监控系统工程安装服务；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）。

2020年末，宁乡市交通建设投资有限公司总资产为636,245.80万元，净资产为217,491.71万元，总负债为418,754.09万元。2020年度实现收入14,787.16万元、净利润386.79万元。

（三）宁乡市双资投资有限责任公司

宁乡市双资投资有限责任公司成立于2010年1月20日，截至报告期末注册资本为5,000.00万元。经营范围为城市基础设施建设；水电安装；树、竹、草、建筑装饰材料批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2020年末，宁乡市双资投资有限责任公司总资产为222,992.35万元，净资产为5,056.07万元，总负债为217,936.28万元。2020年度营业收入0.00万元、净利润-33.46万元。

（四）长沙炎黄文化科技有限公司

长沙炎黄文化科技有限公司成立于2015年7月27日，注册资本为128,067.30万元，经营范围为社会人文科学研究；科技信息咨询服务；文化旅游产业投资与管理；文化活动的组织与策划；旅游

景区规划设计、开发、管理；公园规划设计；城市公园管理；建设工程施工；建设工程管理；机械设备租赁；专业停车场服务；房屋租赁；场地租赁；物业管理；通用机械设备、服装、日用百货、工艺品的销售。（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）。

2020年末，长沙炎黄文化科技有限公司总资产为179,467.52万元，净资产为118,425.88万元，总负债为61,041.64万元。2020年度实现营业收入121.20万元、净利润-2,817.56万元。

八、发行人的独立性情况

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

（一）业务独立情况

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

（二）资产独立情况

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需资产，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，

不存在资产、资金被控股股东占用而损害发行人利益的情形。

（三）人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。发行人的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

（四）财务独立情况

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

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

（五）机构独立情况

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

九、发行人董事、监事、高级管理人员

（一）发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况

表 董事、监事、高级管理人员基本情况表

姓名	出生年月	性别	任职	是否公务员兼职	任职期间
----	------	----	----	---------	------

姓名	出生年月	性别	任职	是否公务员兼职	任职期间
谢建明	1977年12月	男	董事长	否	2021年8月至今
李瑞峰	1976年10月	男	董事、总经理	否	2021年8月至今
张以	1990年8月	男	董事、副总经理	否	2021年8月至今
唐波	1976年7月	男	监事会主席	否	2021年8月至今
廖顺聪	1988年7月	女	监事	否	2021年8月至今
刘会芝	1982年9月	女	监事	否	2021年8月至今
王应	1971年8月	男	职工监事	否	2021年9月至今
黄强	1976年4月	男	职工监事	否	2021年9月至今

（二）董事会成员简历

1、谢建明，男，1977年12月出生，本科学历，曾在宁乡市房产局任职，曾任宁乡市城市建设投资集团有限公司科长、工会主席，现任宁乡市国资投资集团有限公司董事、副总经理，宁乡洩东新城建设开发有限公司董事长。

2、李瑞峰，男，1976年10月出生，本科学历，曾在宁乡县路桥公司、长沙育才布朗监理公司、广州珠江建设监理有限公司、中国建筑第六工程局、长沙中核交通监理有限公司任职，曾任宁乡市国资投资控股集团有限公司项目前期部副经理、宁乡市交通建设投资有限公司副总经理，现任宁乡洩东新城建设开发有限公司董事、总经理。

3、张以，男，1990年8月出生，本科学历，曾在宁乡市国资投资控股集团有限公司任职，现任宁乡洩东新城建设开发有限公司董事、副总经理。

（二）监事会成员简历

4、唐波，男，1976年7月出生，本科学历，曾在中国人民解放军91592部队任车队队长，现任宁乡市国资投资控股集团有限公司社会事务部副经理、宁乡洧东新城建设开发有限公司监事会主席。

5、廖顺聪，女，1988年7月出生，本科学历。曾任职于湖南湘楚会计师事务所有限公司；曾任宁乡市国资投资控股集团有限公司财务融资部副部长；宁乡洧东新城建设开发有限公司董事、总经理。现任宁乡市国资投资控股集团有限公司财务融资部部长、宁乡洧东新城建设开发有限公司监事。

6、刘会芝，女，1982年9月出生，本科学历。曾任职于宁乡县邮政局、长沙仁鑫企业管理有限公司；曾任宁乡市国资投资控股集团有限公司法务审计部经理。现任宁乡洧东新城建设开发有限公司监事。

7、王应，男，1971年8月出生，大专学历。曾任职于宁乡县联运服务公司，曾任宁乡市交通运输局运管员、副站长、副室长，曾任职于宁乡市国资投资控股集团有限公司，现任宁乡洧东新城建设开发有限公司职工监事。

8、黄强，男，1976年4月出生，本科学历。曾任宁乡市交通运输局成本控制部部长，现任宁乡洧东新城建设开发有限公司职工监事。

（三）高级管理人员简历

李瑞峰，总经理，简历见前文。

张以，副总经理，简历见前文。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职情况，不存在《公司法》第一百四十六条所述的禁止任职的情形，任职符合《公司法》、《公务员法》第四十二条以及《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号）的规定。

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

十、发行人主要业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人是宁乡市沔东新城片区最重要的土地开发整理和基础设施建设运营主体，子公司交投为宁乡市县域内主要的公路投资建设运营主体，在促进宁乡市城市化进程中发挥了重要作用。发行人主要从事土地开发整理和基础设施建设业务，通过子公司交投从事宁乡市县域内公路等交通基础设施建设业务。发行人报告期内各板块业务的运营情况如下所示：

表 发行人报告期营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块名称	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	20,691.22	92.14	72,174.33	70.77	28,491.09	60.15	39,385.05	71.18
基础设施建设	1,764.67	7.86	29,688.66	29.11	18,751.73	39.59	15,754.15	28.47
其他	-	-	121.2026	0.12	124.66	0.26	192.43	0.35
合计	22,455.89	100.00	101,984.20	100.00	47,367.48	100.00	55,331.62	100.00

表 发行人报告期营业毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块名称	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	7,217.76	96.18	14,049.23	74.43	14,865.96	82.95	10,510.36	77.60
基础设施建设	286.93	3.82	4,827.42	25.57	3,049.06	17.01	3,005.70	22.19
其他	-	-	0.05	0.00	6.54	0.04	28.73	0.21
合计	7,504.70	100.00	18,876.71	100.00	17,921.56	100.00	13,544.78	100.00

表 发行人报告期营业毛利率构成情况

单位：%

业务板块名称	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
土地开发整理	34.88	19.47	52.18	26.69
基础设施建设	16.26	16.26	16.26	19.08
其他	-	0.04	5.25	14.93
综合毛利率	33.42	18.51	37.84	24.48

（二）发行人主营业务经营模式

1、土地开发整理业务

发行人的土地开发整理业务主要分为两种模式，一种为代为开发整理土地，在该业务模式中，根据业务委托方不同，可以分为代宁乡市国资投资控股集团有限公司进行土地开发整理及代其他市场化主体进行土地开发整理；一种为自有土地出售。

最近三年及一期，发行人的土地开发整理业务毛利率分别为26.69%、52.18%、19.47%及34.88%，波动较大。其中2019年度土地开发整理业务毛利率为52.18%，系当期结算的长沙幼儿师范高等专科学校土地平整项目与长沙市教育局根据协议约定的金额结算确认收入，投入的成本低于预期，因此当年度土地开发整理业务的毛利率较高。

（1）代为开发整理土地

①接受宁乡国资集团委托进行土地开发整理

为加快宁乡洧东新城及中央商务区等片区的城市化进程及地方经济发展，拓展区域产业发展空间，宁乡国资集团受宁乡市土地储备中心委托，负责宁乡市洧东新城及中央商务区等片区内的土地开发整理工作。鉴于发行人为洧东新城片区最重要的基础设施投资、建设及运营主体，在洧东新城片区具有丰富的开发经验，宁乡市国资集团将洧东新城片区的土地开发整理工作委托给发行人，发行人根据与宁乡市国资集团签订的委托整理协议，在相应地块开发整理完工并办理完工结算后，由宁乡市国资集团根据协议约定向发行人支付工程款。项目的工程款由土地开发整理成本和投资收益组成，投资收益按照土地开发整理成本的一定比例计算。发行人完成开发整理项目后，由宁乡市财政预决算（投资）评审中心或第三方评审机构对项目予以结算审查，核定项目总成本，发行人将所建设项目交付后确认收入。

②接受其他市场化主体委托进行土地平整

宁乡市政府通过招商引资，一批学校、医院等市场化项目落户洧东新城片区，发行人与相应的市场化主体签订土地平整委托协议，在其项目用地范围内为其进行项目建设前必需的土地平整及配套基础设施建设，项目的工程款由双方协商确定，项目土地平整及配套基础设施建设实际成本作为发行人业务成本，发行人土地平整完工达到交付标准，相关收入和成本能够可靠计量后，根据项目结算协议确认收入。

最近三年及一期，发行人代为开发整理土地的收入为 39,385.05 万元、28,491.09 万元、72,174.33 万元和 8,712.47 万元，2020 年度，发行人代为开发整理土地收入上升较多，主要系 2020 年土地开发整理业务完工结算项目增加所致。

(2) 自有土地出售

发行人作为宁乡市沔东新城最重要的土地开发整理和基础设施投资、建设和运营主体，存货资产中有一定数量的土地资产，发行人存货项下自有土地主要系通过政府注入、协议购买或“招拍挂”方式取得。发行人对该等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。为盘活资产，优化资源配置，2021 年 1-9 月，发行人的子公司交投公司与长沙金洲新城开发建设投资有限公司、宁乡市城市建设投资集团有限公司等签订协议，将自有土地资产进行出售。

2018 年-2020 年，发行人没有产生自有土地出让收入，2021 年 1-9 月，发行人自有土地出让收入为 11,978.75 万元。

截至 2020 年末，发行人已经完成了长沙卫生职业学院迁建项目、湖南省中南职业技术学院新建项目、长沙幼儿师范高等专科学校项目、华强方特周边土地开发项目(一期)、沔东片区城中村改造土地整理项目(一期)等项目，并与相关委托方进行结算并交付。发行人主要负责宁乡市沔东新城片区土地开发整理业务，预计随着沔东新城片区的进一步开发及招商引资，未来发行人还有大量土地开发整理项目，预计未来完成开发并结算后，发行人将获得持续稳定的

业务收益。

最近三年，土地开发整理业务已完工、在建项目的具体情况如下：

表 最近三年土地开发整理已完工项目情况

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	累计收入确认金额	已回款金额
长沙卫生职业学院迁建项目土地平整	28,874.69	28,874.69	39,385.05	39,385.05
湖南省中南职业技术学院新建项目土地平整	3,337.31	3,337.31	4,890.47	4,890.47
长沙幼儿师范高等专科学校项目土地平整	10,287.82	10,287.82	23,600.62	23,600.62
华强方特周边土地开发项目(一期)	22,988.20	22,988.20	27,017.10	-
长沙幼儿师范高等专科学校项目土地平整(二期)	2,532.93	2,532.93	5,787.57	5,787.57
幼儿师专配套用地	2,959.16	2,959.16	3,533.76	-
沔东片区城中村改造土地整理项目(一期)	30,008.93	30,008.93	35,835.90	-
合计	100,989.04	100,989.04	140,050.47	73,663.71

表 截至 2020 年末发行人土地开发整理在建项目情况

单位：万元

项目名称	委托方	总投资额	已投资额	后续投资计划	累计收入确认金额
华强方特园区土地开发整理	宁乡市国资投资控股集团有限公司	177,696.62	148,036.21	29,660.41	--
华强方特周边土地开发项目	宁乡市国资投资控股集团有限公司	145,182.58	91,986.28	53,196.30	--
瀚德学校项目土地平整	瀚德学校	35,000.00	10,274.19	24,725.81	--
总计		357,879.20	250,296.68	107,582.52	

表 2020 年末土地开发整理拟建项目情况

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	后续投资计划
长沙卫生职业学院附属医院建设项目土地平整	13,093.19	-	13,093.19
宁乡市沔东片区城中村改造土地整理项目(二期)	28,479.07	-	28,479.08
总计	41,572.26		41,572.26

2、基础设施建设业务

发行人作为宁乡市沔东新城片区最重要的基础设施投资、建设

和运营主体，发行人子公司交投作为宁乡市县域内主要公路等交通基础设施投资建设主体，发行人及其子公司交投分别与宁乡市财政局签订协议，进行项目施工，项目结算验收并由发行人将项目移交给委托方或其指定的业主后，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、间接费用等其他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20%计算。发行人依据与委托方签订的协议，完成项目建设后，由宁乡市财政预决算（投资）评审中心或双方认可的第三方机构对项目予以审查，核定项目总成本，委托方出具确认建设项目总成本和收益的结算文件，且发行人与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。

近年来，发行人及其子公司先后承接了华强大道、岳宁大道、龙江大道等基础设施项目建设。2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，发行人分别实现基础设施建设收入15,754.15万元、18,751.73万元、29,688.66万元和1,764.67万元。报告期内发行人基础设施建设业务收入上升，主要系基础设施建设完工结算项目增加所致。未来几年，发行人将继续承担规模较大的基础设施建设项目，基础设施建设业务仍将是发行人重要的业务板块。

最近三年基础设施建设业务已完工、在建项目的具体情况如下：

表 2018年已完工基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	累计收入确认金额	已回款金额
宁乡县金洲至朱良桥公路	2,289.01	2,289.01	2,733.48	2,733.48

项目名称	总投资额	已投资额	累计收入确认金额	已回款金额
一标				
宁乡县黄材黄胜村公路及支线建设工程	902.17	902.17	1,077.35	1,077.35
龙江大道金玉段一标	3,035.41	3,035.41	3,624.82	0.00
宁乡县风雨廊桥至望城沿河公路	1,128.66	1,128.66	1,347.81	1,347.81
黄材镇游客服务中心经崔黄路、黄月路、黄材大道跨黄材河至黄沔公路石狮庵段公路一标	1,223.95	1,223.95	1,461.61	1,461.61
华强大道及岳宁大道片区改造工程	3,334.76	3,334.76	3,982.28	3,982.28
其他零星工程项目	834.50	834.50	1,526.80	0.00
总计	12,748.45	12,748.45	15,754.15	10,602.53

表 2019 年已完工基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	累计收入确认金额	已回款金额
千手大道工程	1,270.04	1,270.04	1,516.65	-
宁乡县玉潭至煤炭坝公路工程（第一合同段）	3,637.01	3,637.01	4,343.23	4,343.23
道林古镇路网工程桥梁与路面施工二标	1,426.38	1,426.38	1,703.35	-
宁乡县益娄高速心田互通至流沙河连接线三标	2,039.22	2,039.22	2,435.19	2,435.19
宁乡县公路提质改造	5,540.95	5,540.95	6,616.86	-
其他零星工程项目	1,789.07	1,789.07	2,136.46	-
总计	15,702.67	15,702.67	18,751.73	6,778.42

表 2020 年已完工基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	累计收入确认金额	已回款金额
新城基础设施维护工程	3,867.20	3,867.20	4,618.11	-
党校	3,384.20	3,384.20	4,041.32	-
香山美村	2,990.02	2,990.02	3,570.60	-
香山景区-立面改造	1,180.28	1,180.28	1,409.46	-
美丽乡村建设-旅游公路	1,020.00	1,020.00	1,218.06	-
新城零星工程	420.32	420.32	501.93	-
宁乡县玉潭至煤炭坝公路工程（二标、三标）	5,217.10	5,217.10	6,230.13	2,000.00
龙江大道（金玉二标）	6,745.65	6,745.65	8,055.48	4,500.00
零星工程	36.48	36.48	43.56	-
总额	24,186.48	24,186.48	29,688.66	6,500.00

表 2020 年末在建基础设施建设项目情况

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	后续投资计划
宁乡县乡村公路提质改造工程	10,549.41	6,085.85	4,463.56
金岳公路工程	1,100.00	195.23	904.77
宁乡市城乡公路互通和提质改造工程	75,244.77	46,617.09	28,627.68
华强大道项目	85,704.00	22,417.97	63,286.03
金唐公路（岳宁大道凤凰山互通至南田坪）	28,655.00	38.79	28,616.21
梅双公路提质改造工程	6,200.00	5,201.25	998.75
宁乡公路提质改造 1 期	93,688.34	84,508.91	9,179.43
岳宁大道	120,769.00	102,331.14	18,437.86
历泉公路、黄月公路、袁沉公路提质改造工程	10,648.47	8,990.57	1,657.90
宁乡市乡村公路建设项目	129,402.87	25,711.95	103,690.92
灰汤至黄材公路工程（三至七标）	24,003.98	15,860.30	8,143.68
宁乡公路提质改造 2 期	16,014.65	15,186.44	828.21
宁乡县城乡桥梁改造和恢复工程	20,536.88	14,302.22	6,234.66
京枫渠道及龙江路口安保工程	345.2	124.19	221.01
横市公路工程	865	285.76	579.24
龙江大道（金玉二标、金沙一、二、三标）	23,656.90	17,530.02	6,126.88
谢觉哉故居代建工程	800.00	426.5	373.50
道林古镇项目	2,283.32	1,946.12	337.20
宁乡县中心城区公交站点改造工程	3,235.23	3,150.12	85.11
金朱公路前期工程	5,031.37	2,423.60	2,607.77
宁乡县玉潭至煤炭坝公路工程（二标、三标、四标）	26,392.57	17,942.87	8,449.70
金洲大道	3,121.54	91.68	3,029.86
灰枫公路整修工程	100	89.6	10.40
宁乡县朱下路提质改造工程	7,035.98	4,905.41	2,130.57
宁乡县 18 条县乡公路水毁工程	9,963.00	3,130.22	6,832.78
何叔衡、谢觉哉故居至 G234、327 连接公路	9,100.00	7,370.34	1,729.66
黄洧公路	14,189.00	3,267.79	10,921.21
巷子口公路提质改造工程	20,314.82	18,516.03	1,798.79
沙田乡金莲至石笋公路	1,524.00	787.39	736.61
G234 益阳至横市（长沙段）	10,139.00	8,472.20	1,666.80
宁乡市裸露地块覆绿工程	1,542.10	767.67	774.43
S224/S228 宁乡煤炭坝至双凫铺	11,249.00	10,282.48	966.52
莲花-花明楼（宁乡）公路工程	8,797.00	3,648.23	5,148.77
G328、S218 宁乡林塘至东湖塘	16,579.00	7,286.09	9,292.91
曾家河项目	101,334.00	18,933.07	82,400.93
零星工程	35,654.50	14,892.81	20,761.69
总额	935,769.90	493,717.90	442,052.00

表 2020 年末基础设施建设业务拟建情况

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	后续投资计划
宁乡市洧东片区停车场项目	50,000.00	0.00	50,000.00
宁乡洧东新城职教城产教融合项目	120,000.00	0.00	120,000.00
中央商务区路网	150,000.00	0.00	150,000.00
中心城区路网提质改造	50,000.00	0.00	50,000.00
洧东片区路网项目	145,392.80	0.00	145,392.80
总额	515,392.80	0.00	515,392.80

（三）发行人所处行业状况

1、土地开发整理行业

（1）我国土地整理开发行业的现状和发展前景

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

我国城镇化进程的不断加快和城市建设的发展产生了较大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持基础设施建设”滚动发展的经营理念，促进了土地市场发展，成为经济发展中的一种重要模式。随着我国经济的高速发展、城市化进程的逐步加快，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑用地产生更大需求。预计未来 10-20 年，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升

的趋势。总体来看，土地开发运营行业整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程发展的要求。

（2）宁乡市土地整理开发行业的现状和发展前景

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

根据《宁乡县土地利用总体规划（2006-2020年）》，宁乡重点发展以食品饮料、智能家电、再制造为主导产业的国家级宁乡经济技术开发区和以新材料、光电信息为主导产业的省级宁乡高新技术产业开发区，打造“长株潭”城市群中先进制造业和高新技术产业基地。全面推进省唯一跨乡镇“飞地经济”试点园区——金玉工业集中区发展。依托特殊交通区位，发展面向长沙、湘中、湘西等地区的大宗农产品、新型建材产品、纺织服装、机械产品等集散贸易中心。依

托花明、灰汤、洧山、香山、道林古镇、炭河古城等风景名胜，将宁乡市打造成区域性旅游集散地，这为宁乡市的土地开发行业带来了新的发展机遇。综上，虽然目前宏观土地市场有所降温，市场出现了成交疲软的态势，但由于宁乡市良好的区位优势和投资环境，土地性价比高，更加具有成本竞争优势。随着国家宏观调控逐渐发挥作用以及区域经济的快速增长，宁乡的土地整理开发行业将迎来新的发展机遇和更加广阔的发展前景。

2、基础设施建设行业

(1) 我国基础设施建设行业的现状和发展前景

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

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

截至 2020 年末，我国城镇化率超过 60%，城镇常住人口达到了 8.48 亿，城镇人口比重不断提高。城市化水平的提高加大了对固定资产投资的需求，推动了国民经济的发展，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。未来的 10-20 年间，我国的城镇化将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市建设和相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。城市化进程必然导致城市基础设施需求迅速增长，在国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，前景良好。

(2) 宁乡市基础设施建设行业的现状和发展前景

近年来，宁乡市不断加强和完善基础设施配套建设，拓展城市和经济发展空间，城乡发展呈现新面貌。根据《宁乡县国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，宁乡市基础设施进一步完善，新建城区道路 45 公里、改造城区干道 20 公里，玉潭公园、滨江公园、市民公园等扮绿城市门户，城市绿化率达 35.50%，污水处理、管道燃气、水厂扩容等市政建设逐步完善。沪昆高铁（宁乡段）、京港澳西线、长韶娄高速、金洲西线竣工通车，岳宁大道、1121 工程、益娄衡高速开工建设，开放发展步伐明显加快。根据《2020 年宁乡市政府工作报告》，2020 年全年全社会固定资产投资比上年增长 5.0%。

根据《宁乡县国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，“十三五”时期，宁乡城市发展将进入新阶段，省会副中心城市新定位，决定宁乡未来城市发展的理念、形态、结构和布局必须有重大

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

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

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

（四）发行人行业地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是宁乡市洧东新城片区最重要的土地开发整理和基础设施建设主体，为加强洧东新城片区土地整理与开发业务的管理，实现国有土地资产保值增值，促进城市建设快速健康发展，由发行人主要负责开发经营洧东新城片区土地，发行人在宁乡市洧东新城片区内的土地开发与整理业务中保持优势主导地位。同时，发行人是宁乡市洧东新城片区最重要的城市基础设施投资、建设和运营主体，在宁乡市城市建设和经济发展中发挥着重要的作用，在宁乡市洧东新城片区的基础设施建设行业中处于垄断地位。

此外，发行人子公司交投作为宁乡市县域公路主要的投资建设主体，进行了华强大道、岳宁大道和龙江大道等重大交通基础设施建设，在宁乡市县域公路投资建设中处于市场垄断地位。

2、发行人的竞争优势

（1）显著的区位优势

发行人所在的宁乡市位于省会长沙以西，面积 2,906.00 平方公

里，辖 29 个街道和乡镇，区位优势优越。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 年末，宁乡市排名第 14 位，全省第 3 位，中部第 3 位。坚实的工业制造业基础将为宁乡市整体社会经济发展提供持续动力。

表 《中国工业百强县排名》宁乡市排名情况

评比年度	评比项目	中国工业百强县排名
2017		10
2018		9
2019		13
2020		14

（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 年实现地区生产总值（GDP）1,115 亿元，比上年增长 4.5%。其中规模工业增加值增长 4.8%，固定资产投资增长 5%，全年完成社会消费品零售总额 427 亿元。

在固定资产投资方面，2017-2019 年三年间，宁乡投资总量每年

以超百亿的规模扩张，各年同比分别增长 17.3%、12.0%、10.2%。

（3）政府支持力度较大

发行人作为宁乡市沔东新城片区最重要的土地开发整理和基础设施建设主体及宁乡市县域公路主要投资建设主体。发行人成立以来，坚持经营城市的发展思路，多渠道筹措城市建设资金，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。各级政府的支持政策使得发行人所从事的相关业务能够获得较大的市场空间和发展。

（4）行业垄断优势

发行人作为宁乡市沔东新城片区最重要的土地开发整理和基础设施建设主体及宁乡市县域公路等交通基础设施主要投资建设主体，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，发行人的业务量和效益也将同步增加。同时，发行人拥有的土地资源交通便利，配套设施较为齐全，功能定位明确，进一步增强了发行人在土地市场的优势。

（5）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。

良好的融资能力和较高的诚信度有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

（五）发行人地域经济情况

1、长沙市概况

长沙市作为湖南省省会，地处湖南东部偏北，是华中地区重要的中心城市，也是长株潭城市群中的核心。全市总面积11,819.00平方公里，2020年末常住人口在865万人左右，下辖芙蓉、天心、岳麓、开福、雨花和望城6区，长沙县、宁乡市及浏阳市。作为我国特大城市之一，长沙市既是内陆通向两广、东部沿海及西南边陲的枢纽地带，又是长江经济带和华南经济圈的结合部，同时还是支撑沿海沿江开发地区的后方基地、促进内地和西部开发的先导城市，发挥着承东启西、连接南北的重要作用。

长沙市地理位置优越，是全国交通的枢纽，素有“荆豫唇齿、黔粤咽喉”之称，境内贯通辐射全国、乃至世界的水、路、空“三位一体”立体交通网络。铁路方面，京广铁路、石长铁路、洛湛铁路贯穿南北，湘黔、湘赣铁路连接东西，已建或在建的武广高铁和杭长高铁、沪昆高铁拉近了全国区域间的联系，将可实现“1小时到武汉、2小时到广州、3小时到上海、4小时到昆明、5小时到北京”；公路方面，京珠高速、沪昆高速在此交汇，长常高速、长浏高速贯穿其境，另有多条国道和省道与省、市、市、乡公路联成网络，四通八达；水运方面，湘江北出洞庭，直达长江，长沙港为湖南第一大港，市区自然岸线95公里，可通航千吨级轮船；空运方面，城东郊有国家

一级航空港—黄花国际机场，可供大型飞机全天候起降，目前开通了直达国内外90多个大中城市的130余条航线。根据2020年中国民航局发布《2019年民航机场生产统计公报》显示，2019年长沙机场旅客吞吐量达2,691.14万人次，居全国机场第15位。

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

根据长沙市统计局公布的《长沙市国民经济和社会发展统计公报》，2018年至2020年，长沙市地区生产总值分别为11,003.41亿元、11,574.22亿元和12142.52亿元。

2、宁乡市概况

宁乡地处湘中北，东和东南与望城、湘潭、韶山毗邻；南和西南与娄底、湘乡接壤；西与涟源、安化交界；北与桃江、益阳相连。县域总面积2,906平方公里，在湖南省内排第15位；总人口145万，在全省排第2位，现辖25个乡镇、4个街道，220个村，54个社区，党员6.7万余人。宁乡市是湖南省会长沙的近郊县和副中心城市，地处

长株潭城市群和环洞庭湖生态经济圈的结合部，是国家级新区湖南湘江新区的重要组团，也是长株潭“两型”社会综合配套改革试验区的重要组团。根据国家发改委2020年发布的《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》（发改规划〔2020〕831号），宁乡市纳入了新型城镇化建设示范县市，为湖南省5个新型城镇化建设示范区之一。2020年，宁乡市在全国综合竞争力百强县（市）排行中位列第38位。

近年来，宁乡市经济得到了跨越式发展。2020年实现地区生产总值（GDP）1,115亿元，比上年增长4.5%。其中规模工业增加值增长4.8%，固定资产投资增长5%，全年完成社会消费品零售总额427亿元。根据中郡研究所发布《2019县域经济与县域发展监测评价报告》，在2019年第十九届县域经济基本竞争力排名中，宁乡市位居全国百强第25位，中部第3位。

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2018年度-2020年度经审计的财务报告及2021年1-9月未经审计的财务报告。中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年度及2019年度的合并财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告中证天通【2020】证审字第1700019号，中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年度的合并财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告中证天通【2021】证审字第1700018号。

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

一、报告期财务报表的编制基础

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

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

二、合并报表范围变化情况

（一）2018年度合并报表范围变化情况

2018年度，发行人合并报表范围无变化。

（二）2019年度合并报表范围变化情况

2019年度，发行人合并报表范围内新增2家子公司，基本情况如下：

表 发行人2019年新增子公司情况表⁴

序号	公司名称	持股比例（%）	变动原因
1	宁乡市交通建设投资有限公司	100.00	划拨
2	宁乡市双资投资有限责任公司	100.00	划拨

2019年度，发行人无不再纳入合并报表范围的子公司。

（三）2020年度合并报表范围变化情况

2020年度，发行人合并报表范围无变化。

（四）2021年1-9月合并报表范围变化情况

2021年1-9月，发行人合并报表范围无变化。

三、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表 报告期发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2021年9月 末/2021年1-9	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/ 度
----	-----------------------	----------	----------	--------------

⁴ 发行人2019年度合并报表范围变化的具体情况请见本募集说明书“第四条 发行人基本情况 二、历史沿革（四）重大资产重组情况”。

	月			
资产合计	1,788,713.87	1,661,024.35	1,295,907.85	898,028.02
其中：流动资产	1,621,551.57	1,493,316.14	1,122,749.05	767,228.11
负债合计	1,172,503.66	1,043,715.20	764,588.83	630,014.86
其中：流动负债	644,123.45	471,226.50	272,512.43	418,797.75
所有者权益合计	616,210.22	617,309.15	531,319.02	268,013.16
营业收入	22,455.89	101,984.20	47,367.48	55,331.62
营业利润	531.84	16,203.49	18,412.18	13,491.88
净利润	-1,098.94	12,490.13	14,242.37	10,224.30
经营活动产生的现金流入	151,357.76	79,286.50	79,699.80	86,387.67
经营活动产生的现金流量净额	4,708.47	-104,597.10	-174,808.78	-27,127.44
投资活动产生的现金流量净额	-5,003.09	-102.08	-44,048.17	-21,664.92
筹资活动产生的现金流量净额	-8,088.55	96,096.80	200,446.22	62,782.59
现金及现金等价物净增加额	-8,383.17	-8,602.38	-18,410.73	13,990.23

表 报告期发行人主要财务指标

财务指标	2021年9月 末/2021年1-9 月	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(%)	65.55	62.84	59.00	70.16
全部债务(万元)	730,916.15	706,130.94	443,920.45	248,243.11
债务资本比率(%)	54.26	53.36	45.52	48.09
流动比率	2.52	3.17	4.12	1.83
速动比率	0.67	1.02	1.13	0.56
EBITDA(万元)	5,208.36	23,717.52	21,827.49	14,918.69
EBITDA全部债务比(%)	0.71	3.36	4.92	6.01
EBITDA利息倍数(倍)	0.13	0.32	0.56	0.40
营业毛利率(%)	33.42	18.51	37.84	24.48
总资产收益率(%)	-0.06	0.84	1.30	1.14
净资产收益率(%)	-0.18	2.17	3.56	3.81
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

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

9、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

10、总资产收益率=净利润/（（期初总资产+期末总资产）/2）×100%

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

12、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

13、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

四、发行人财务分析

（一）财务概况

近年来，随着宁乡市经济的快速发展，发行人不断加大对城市工程建设的投资力度，经营业绩稳步提升，资产规模逐步扩大，保持了持续、快速的发展势头。最近三年及一期，发行人资产总额分别为 898,028.02 万元、1,295,907.85 万元、1,661,024.35 万元和 1,788,713.87 万元；所有者权益合计分别为 268,013.16 万元、531,319.02 万元、617,309.15 万元和 616,210.22 万元。最近三年及一期未资产负债率分别为 70.16%、59.00%、62.84% 和 65.55%。

发行人最近三年及一期营业收入分别为 55,331.62 万元、47,367.48 万元、101,984.20 万元和 22,455.89 万元，净利润分别为 10,224.30 万元、14,242.37 万元、12,490.13 万元和 -1,098.94 万元。2018-2020 年度平均净利润为 12,318.93 万元。最近一期，发行人的净利润为负，主要是因为发行人的业务收入集中于年末进行结算，且政府补贴主要集中于年末发放。

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

（二）收入来源和利润分析

表 发行人报告期营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块名称	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	20,691.22	92.14	72,174.33	70.77	28,491.09	60.15	39,385.05	71.18
基础设施建设	1,764.67	7.86	29,688.66	29.11	18,751.73	39.59	15,754.15	28.47
其他	-	-	121.2026	0.12	124.66	0.26	192.43	0.35
合计	22,455.89	100.00	101,984.20	100.00	47,367.48	100.00	55,331.62	100.00

表 发行人报告期营业毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块名称	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	7,217.76	96.18	14,049.23	74.43	14,865.96	82.95	10,510.36	77.60
基础设施建设	286.93	3.82	4,827.42	25.57	3,049.06	17.01	3,005.70	22.19
其他	-	-	0.05	0.00	6.54	0.04	28.73	0.21
合计	7,504.70	100.00	18,876.71	100.00	17,921.56	100.00	13,544.78	100.00

表 发行人报告期营业毛利率构成情况

单位：%

业务板块名称	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
土地开发整理	34.88	19.47	52.18	26.69
基础设施建设	16.26	16.26	16.26	19.08
其他	-	0.04	5.25	14.93
综合毛利率	33.42	18.51	37.84	24.48

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 55,331.62 万元、47,367.48 万元、101,984.20 万元和 22,455.89 万元，2020 年度相较于 2019 年度增长较快，主要是因为发行人的土地开发整理和基础设施

建设业务规模均有所上升。报告期内，发行人的营业收入主要来源于土地开发整理业务和基础设施建设业务。

近三年及一期，发行人的土地开发整理收入分别为 39,385.05 万元、28,491.09 万元、72,174.33 万元和 20,691.22 万元，占营业收入的比重分别为 71.18%、60.15%、70.77%和 92.14%。报告期内，发行人的土地开发整理收入呈现出一定的波动性，主要是每年完工结算的项目有一定的不确定性。

近三年及一期，发行人的基础设施建设业务收入分别为 15,754.15 万元、18,751.73 万元、29,688.66 万元和 1,764.67 万元，占营业收入的比重分别为 28.47%、39.59%、29.11%和 7.86%。最近三年，发行人的基础设施建设业务收入呈上升趋势，主要系基础设施建设完工结算项目增加所致。2021 年 1-9 月，发行人的基础设施建设业务收入较少，主要是因为当期完工的基建项目较少。

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 24.48%、37.84%、18.51%和 33.42%。2019 年度，发行人的毛利率相较 2018 年有所上涨，主要是因为当期承接、结算了较多市场化主体的土地开发整理业务，该部分业务的毛利率相对较高。2020 年度，随着发行人承接的市场化主体业务减少，营业毛利率又有所回落。2021 年 1-9 月，发行人的营业毛利率较高，主要是因为发行人当期出让了自有土地，该业务毛利率较高。

（三）偿债能力分析

表 发行人最近三年及一期偿债能力指标

财务指标	2021年9月末 /2021年1-9月	2020年12月末 /2020年度	2019年12月末 /2019年度	2018年12月末/ 2018年度
资产负债率(%)	65.55	62.84	59.00	70.16
全部债务(万元)	730,916.15	706,130.94	443,920.45	248,243.11
债务资本比率(%)	54.26	53.36	45.52	48.09
流动比率	2.52	3.17	4.12	1.83
速动比率	0.67	1.02	1.13	0.56
EBITDA(万元)	5,208.36	23,717.52	21,827.49	14,918.69
EBITDA全部债务比 (%)	0.71	3.36	4.92	6.01
EBITDA利息倍数	0.13	0.32	0.56	0.40

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 70.16%、59.00%、62.84%和 65.55%。2019 年末，发行人的资产负债率相较 2018 年末下降较多，主要系发行人股东注入资本公积所致。股东注资后，发行人的资产负债率整体维持在合理水平。

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.83 倍、4.12 倍、3.17 倍和 2.52 倍，速动比率分别为 0.56 倍、1.13 倍、1.02 倍和 0.67 倍。报告期内，发行人的流动比率显著大于 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。最近一期末，发行人的速动比率相较年末有所下降，主要是因为较多长期融资将于未来一年内到期，流动负债有所上升。

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的债务资本比率分别为 48.09%、45.52%、53.36%和 54.26%，报告期内有所波动，但整体处于合理的区间。

近三年及一期，发行人的 EBITDA 分别为 14,918.69 万元、21,827.49 万元、23,717.52 万元和 5,208.36 万元。

近三年及一期，发行人的 EBITDA 全部债务比分别为 6.01%、4.92%、3.36%和 0.71%，报告期内有所下降，主要是发行人出于业务经营需要扩大了融资规模，而基础设施建设、土地开发整理等业务的投资回报期较长，利润相对债务的增长速度较慢。

（四）营运能力分析

发行人报告期内营运能力指标情况如下：

表 报告期发行人主要营运能力指标

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
主营业务收入（万元）	22,455.89	101,862.99	47,242.82	55,139.20
主营业务成本（万元）	14,951.20	82,986.34	29,327.80	41,623.14
应收账款周转率（次/年）、（次/三季度）	0.14	0.90	0.72	0.88
存货周转率（次/年）、（次/三季度）	0.01	0.09	0.04	0.08
总资产周转率（次/年）、（次/三季度）	0.01	0.07	0.04	0.06

近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为 0.88 次/年、0.72 次/年、0.90 次/年和 0.14 次/三季度，最近一期应收账款周转率较低，主要是因为发行人的项目集中于年末进行结算，部分项目尚未确认收入。

近三年及一期，发行人的存货周转率分别为 0.08 次/年、0.04 次/年、0.09 次/年和 0.01 次/三季度，报告期内发行人的存货周转率较低，系发行人的业务主要为基础设施建设和土地开发整理，该类业务建设周期较长，导致存货的账面价值较大，处于行业合理水平。

近三年及一期，发行人的总资产周转率分别为 0.06 次/年、0.04 次/年、0.07 次/年和 0.01 次/三季度，最近一期发行人的总资产周转率较低，主要是因为发行人的项目集中于年末进行结算，部分项目尚未确认收入。

（五）盈利能力分析

表 报告期内发行人主要盈利能力指标

项目	2021年9月 末/2021年1-9 月	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度	2018年末 /2018年度
营业总收入（万元）	22,455.89	101,984.20	47,367.48	55,331.62
营业成本（万元）	14,951.20	83,107.49	29,445.92	41,786.84
营业利润（万元）	531.84	16,203.49	18,412.18	13,491.88
补贴收入（万元）	3,221.26	8,432.68	7,716.32	5,001.96
净利润（万元）	-1,098.94	12,490.13	14,242.37	10,224.30
营业毛利率（%）	33.42	18.51	37.84	24.48
净资产收益率（%）	-0.18	2.17	3.56	3.81
总资产收益率（%）	-0.06	0.84	1.30	1.14

最近三年及一期，发行人的补贴收入分别为5,001.96万元、7,716.32万元、8,432.68万元和3,221.26万元。报告期内，宁乡市人民政府等根据发行人及其子公司从事的业务规模和类型给予相应的补助。发行人是宁乡市洧东新城片区最重要的土地开发整理、基础设施建设运营主体，在宁乡市洧东新城片区发展中发挥着重要的作用；且子公司交投为宁乡市县域公路主要建设投资主体，在宁乡市县域公路建设投资中发挥着主导作用。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。

最近三年及一期，发行人的净资产收益率分别为3.81%、3.56%、2.17%和-0.18%，总资产收益率分别为1.14%、1.30%、0.84%和-

0.06%。最近三年，由于发行人净资产和总资产不断增大，且新增资产的盈利尚需一定时间，使发行人净资产和总资产收益率有一定的下降。

（六）现金流量分析

报告期内发行人现金流量情况如下：

表 发行人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流入额	151,357.76	79,286.50	79,699.80	86,387.67
经营活动产生的现金流量净额	4,708.47	-104,597.10	-174,808.78	-27,127.44
投资活动产生的现金流量净额	-5,003.09	-102.08	-44,048.17	-21,664.92
筹资活动产生的现金流量净额	-8,088.55	96,096.80	200,446.22	62,782.59
现金和现金等价物净增加额	-8,383.17	-8,602.38	-18,410.73	13,990.23

1、经营活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 86,387.67 万元、79,699.80 万元、79,286.50 万元和 151,357.76 万元，经营活动现金流入净额分别为-27,127.44 万元、-174,808.78 万元、-104,597.10 万元和 4,708.47 万元。最近三年，发行人经营活动现金流量净额为负，最近一期，发行人经营活动现金流量净额由负转正。

发行人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，系发行人土地开发整理和基础设施建设项目的回款；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，系支付的服务费、基础设施建设款项等。

2019年经营活动产生的现金流量净额较2018年下降147,681.35万元，降幅为545.40%，主要系2019年发行人业务扩大，经营活动现金流出增加所致。最近三年内经营活动产生的净现金流均为负数，主要系发行人从事基础设施建设等业务在项目前期投入较大，现金回收受项目建设进度等情况的影响，导致报告期内经营活动产生的现金流量净额均为负数。2021年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额转负为正，主要是因为当期其他应收款回款较多。

2、投资活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-21,664.92万元、-44,048.17万元、-102.08万元和-5,003.09万元，报告期内，发行人投资活动产生的现金净流出有所收窄，主要是发行人投资支出减少较多。

3、筹资活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为62,782.59万元、200,446.22万元、96,096.80万元和-8,088.55万元，筹资活动现金流入主要是银行借款；筹资活动现金流出主要是支付贷款本息等。发行人2019年度筹资活动现金流量净额较2018年度增加137,663.63万元，主要系业务发展需要，发行人增加银行贷款所致。2020年度，发行人筹资活动现金净流入有所收窄。

五、发行人资产情况分析

表 报告期发行人资产构成情况

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
流动资产：								
货币资金	7,552.05	0.42	15,935.22	0.96	24,317.60	1.88	42,728.33	4.76
应收账款	175,146.90	9.79	156,609.15	9.43	68,933.93	5.32	63,187.46	7.04
预付款项	133,757.39	7.48	134,556.08	8.10	2,271.71	0.18	10,377.67	1.16
其他应收款	103,266.70	5.77	165,550.39	9.97	203,618.15	15.71	108,577.15	12.09
存货	1,193,073.44	66.70	1,011,760.36	60.91	814,464.18	62.85	533,773.23	59.44
其他流动资产	8,755.08	0.49	8,904.93	0.54	9,143.48	0.71	8,584.27	0.96
流动资产合计	1,621,551.57	90.65	1,493,316.14	89.90	1,122,749.05	86.64	767,228.11	85.43
非流动资产：								
可供出售金融资产	1,000.00	0.06	1,000.00	0.06	1,000.00	0.08	1,000.00	0.11
长期股权投资	8,003.44	0.45	2,826.78	0.17	1,772.92	0.14	1,186.29	0.13
固定资产	95,550.23	5.34	99,911.59	6.02	105,511.47	8.14	8,938.32	1.00
在建工程	-	-	-	-	-	0.00	78,104.12	8.70
无形资产	61,775.15	3.45	62,976.01	3.79	64,578.17	4.98	41,346.58	4.60
长期待摊费用	380.63	0.02	541.13	0.03	2.17	0.00	61.92	0.01
递延所得税资产	452.85	0.03	452.70	0.03	294.06	0.02	162.69	0.02
非流动资产合计	167,162.30	9.35	167,708.21	10.10	173,158.79	13.36	130,799.92	14.57
资产总计	1,788,713.87	100	1,661,024.35	100.00	1,295,907.85	100.00	898,028.02	100.00

近三年及一期末，发行人总资产分别为 898,028.02 万元、1,295,907.85 万元、1,661,024.35 万元和 1,788,713.87 万元，报告期内，发行人资产规模有持续较大幅度的上升，主要是因为业务规模扩大，应收账款、预付款项、存货等上升较快。

近三年及一期末，发行人的流动资产账面价值分别为 767,228.11 万元、1,122,749.05 万元、1,493,316.14 万元和 1,621,551.57 万元，占当期总资产的比值分别为 85.43%、86.64%、89.90%和 90.65%，占比较高，是发行人资产的主要构成部分。

（一）流动资产

发行人的流动资产主要包括存货、其他应收款、应收账款、货币资金等。发行人 2019 年末流动资产较 2018 年末增长 46.34%，主要系存货增长较多；发行人 2020 年末流动资产较 2019 年末增长 33.01%，主要是由于预付账款、存货和应收账款增长较多。

(1) 货币资金

货币资金是发行人资产的主要组成部分之一，最近三年及一期末，发行人货币资金账面价值分别为 42,728.33 万元、24,317.60 万元、15,935.22 万元和 7,552.05 万元，占当期总资产的比重分别为 4.76%、1.88%、0.96%和 0.42%，发行人货币资金由库存现金、银行存款等构成，报告期内，发行人的货币资金呈下降趋势，主要系发行人加快推进沔东新城片区基础设施建设，支付工程款所致。

(2) 应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为63,187.46万元、68,933.93万元、156,609.15万元和175,146.90万元，占当期总资产的比重分别为7.04%、5.32%、9.43%和9.79%。2020年末，发行人的应收账款相较2019年末增加87,675.22万元，增幅127.19%，主要系当期结算的基础设施建设项目及土地开发整理项目收入较大，而回款有所滞后，累计余额增加。2021年9月末，发行人的应收账款相较上年末增加11.84%，主要是因为2021年1-9月主营业务回款较少。

截至2020年末，发行人应收账款期末余额情况如下表所示：

表 发行人2020年末应收账款期末余额情况

单位：万元、%

单位	账面余额	占比	款项性质	形成原因	账龄	报告期内回款金额	未来回款计划
宁乡市财政局	89,898.86	57.40	工程款	基础设施项目建设	0-3年	35,177.49	收入结算后5年内逐步回款
宁乡市国资投资控股集团有限公司	66,710.60	42.60	工程款	土地开发整理	1年以内	尚未回款	收入结算后2年内逐步回款
合计	156,609.15	100.00	-	-			

(3) 预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项账面价值分别为10,377.67万元、2,271.71万元、134,556.08万元和133,757.39万元，占当期总资产的比重分别为1.16%、0.18%、8.10%和7.48%。2019年末，发行人的预付款项较2018年末减少78.11%，主要系发行人2019年华强方特东方神画项目完工，相应工程的预付款项结转所致。2020年末，发行人的预付款项较2019年末增长5,823.12%，主要是因为增加了预付土地购买款和预付拆迁款。

截至2020年末，发行人预付款项余额前五名情况如下表所示：

表 2020 年末发行人预付款项余额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末账面余额	占预付账款总额的比例	预付时间
宁乡市现代农业投资有限公司	关联方	62,112.41	46.16	2020年
宁乡市房屋补偿和征收事物中心	非关联方	50,000.00	37.16	2020年
宁乡市国资投资控股集团有限公司	关联方	19,392.42	14.41	2020年
湖南省湘建工程有限公司	非关联方	3,031.87	2.25	2020年
深圳市嘉田峪照明艺术有限公司	非关联方	16.27	0.01	2017年
合计		134,552.98	99.99	

截至2020年末，发行人预付款项账龄情况如下所示：

表 2020 年末发行人预付款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	金额	比例
1年以内（含1年）	134,538.26	99.99
1—2年（含2年）	-	-
2—3年（含3年）	0.85	0.00
3年以上	16.98	0.01
合计	134,556.08	100.00

(4) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为108,577.15万元、203,618.15万元、165,550.39万元和103,266.70万元，占当期总资产的比重分别为12.09%、15.71%、9.97%和5.77%。报告期内，发行人的其他应收款主要为与当地国有企业的往来款项。2019年末，发行人其他应收款相较2018年末增长87.53%，主要系新增宁乡市国资投资控股集团有限公司的合作投资款。2021年9月末，发行人的其他应收款相较2020年末下降37.62%，主要是因为对宁乡市国资投资控股集团有限公司的其他应收款减少。截至2020年末，发行人其他应收款期末余额前五名情况如下表所示：

表 发行人2020年末其他应收款期末余额前五名情况

单位：万元、%

单位	期末余额	占其他应收款总额比例	款项性质	账龄	形成原因	是否经营性
宁乡市国资投资控股集团有限公司	103,187.19	61.66	往来款	1-2年	合作投资款	是
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	10,000.00	5.98	往来款	4-5年	垫付款	是
宁乡市现代农业投资有限公司	4,501.71	2.69	往来款	1年以内	合作投资款	是
宁乡市征地服务中心	7,921.00	4.73	往来款	1-2年	征补款	是
宁乡市公路管理局	4,123.93	2.46	往来款	1-3年	转付工程款	是
合计	129,733.83	77.52	-		-	

报告期内，发行人的经营性其他应收款主要由与其他单位的经营性往来款、保证金等构成；非经营性其他应收款主要由与其他企业的非经营性往来款、拆借款构成。截至2020年末，发行人其他应收款总余额为167,361.20万元，其中经营性其他应收款余额为165,250.60万元，占比98.74%，非经营性其他应收款余额为

2,110.60万元，占比为1.26%，按照经营性、非经营性分类披露的详细信息如下表所示：

表 发行人2020年末其他应收款经营性分类情况

单位：万元

类别及往来方	2020年末余额	款项性质
宁乡市国资投资控股集团有限公司	103,187.19	合作投资款
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	10,000.00	垫付款
宁乡市现代农业投资开发有限公司	4,501.71	合作投资款
宁乡市征地服务中心	7,921.00	征补款
其他	39,640.70	其他
经营性往来款	165,250.60	-
长沙市道林古镇影视开发有限公司	1,928.60	拆借往来款
交开-湖南军信公司	182.00	拆借往来款
非经营性往来款和资金拆借余额	2,110.60	-
合计	167,361.20	-

根据发行人的财务制度，发行人非经营性往来款的决策权限、程序如下：

5,000万元以下（含5,000万元）的非经营性往来款项，由经办人发起，提交部门负责人审核，由部门负责人审核通过后，提交发行人总经理审核，经发行人总经理审核通过后，方可执行；5,000-10,000万元（含10,000万元）的非经营性往来款项，由经办人发起，提交部门负责人审核，由部门负责人审核通过后，提交发行人董事会审议通过方可执行；10,000万元以上的非经营性往来款项，由发行人股东审议批准后方可实施。

根据发行人的财务制度，发行人非经营性往来款的定价机制如下：

发行人非经营性往来款及拆借定价按照市场化价格确定，缺少可参考的市场价格的，由双方协商决定。

报告期内，发行人的非经营性往来款项按照发行人规定履行了必要的内部程序，相关往来款项的发生合法合规。

(5) 存货

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 533,773.23 万元、814,464.18 万元、1,011,760.36 万元和 1,193,073.44 万元，占当期总资产的比例分别为 59.44%、62.85%、60.91%和 66.70%。截至 2020 年末，发行人存货主要包括开发产品和开发成本，其中开发产品的账面价值为 267,745.77 万元，均为土地使用权，主要来源于招拍挂购入与政府注入；报告期内，发行人存货中开发成本主要为基础设施建设项目及土地开发整理项目的投入。报告期内，发行人存货的构成情况如下表所示：

表 发行人最近三年及一期末存货构成情况

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	376,323.73	31.54	267,745.77	26.46	194,217.70	23.85	8,470.97	1.59
开发成本	816,749.71	68.46	744,014.59	73.54	620,246.49	76.15	525,302.26	98.41
合计	1,193,073.44	100.00	1,011,760.36	100.00	814,464.18	100.00	533,773.23	100.00

截至2020年末，发行人开发产品主要系土地使用权，土地来源为招拍挂购入与政府注入，发行人土地资产明细如下：

表 发行人2020年末土地资产情况

2022年第一期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书

序号	取得方式	土地面积(m ²)	单价(元/m ²)	入账价值(元)	土地证号	使用权类型	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金	用途
1	购入	113,069.30	146.81	16,599,969.32	宁(1)国用(2015)第0545号	出让	成本	否	是	商服用地
2	购入	98,084.60	182.5	17,900,030.68	宁(1)国用(2015)第0546号	出让	成本	否	是	商服用地
3	购入	115,614.60	224.92	26,004,534.31	宁(1)国用(2015)第0242号	出让	成本	否	是	商业、住宅
4	购入	935.1	224.92	210,326.73	宁(1)国用(2015)第0243号	出让	成本	否	是	商业、住宅
5	购入	4,526.20	224.92	1,018,052.42	宁(1)国用(2015)第0244号	出让	成本	否	是	商业、住宅
6	购入	10,879.60	224.92	2,447,086.54	宁(1)国用(2015)第0245号	出让	成本	否	是	商业、住宅
7	注入	64,322.00	2,278.39	146,550,500.00	宁(1)国用(2015)第0322号	出让	评估	是	否	商服用地
8	注入	68,130.00	2,278.28	155,219,100.00	宁(1)国用(2015)第0323号	出让	评估	是	否	商服用地
9	购入	101,235.00	92.75	9,389,776.01	湘(2018)宁乡市不动产权第0001871号	出让	成本	是	是	其他商服、城镇住宅
10	购入	67,515.00	92.75	6,262,107.62	湘(2018)宁乡市不动产权第0001872号	出让	成本	是	是	其他商服、住宅
11	购入	36,513.00	92.75	3,386,630.16	湘(2018)宁乡市不动产权第0001875号	出让	成本	否	是	其他商服、城镇住宅
12	购入	15,726.63	12,505.22	196,665,020.00	湘(2019)宁乡市不动产权第0022747号	出让	成本	是	是	其他商服
13	购入	15,726.63	12,505.22	196,665,020.00	湘(2019)宁乡市不动产权第0022748号	出让	成本	是	是	其他商服

2022年第一期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书

序号	取得方式	土地面积(m ²)	单价(元/m ²)	入账价值(元)	土地证号	使用权类型	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金	用途
14	购入	13,504.16	12,506.60	168,891,140.00	湘(2019)宁乡市不动产权第0022761号	出让	成本	是	是	其他商服
15	购入	13,504.16	12,506.60	168,891,140.00	湘(2019)宁乡市不动产权第0022762号	出让	成本	是	是	其他商服
16	购入	15,052.16	12,506.76	188,253,677.47	湘(2019)宁乡市不动产权第0022805号	出让	成本	是	是	其他商服用地
17	购入	15,052.17	12,506.76	188,253,802.53	湘(2019)宁乡市不动产权第0022806号	出让	成本	是	是	其他商服
18	购入	63,137.71	2,472.78	156,125,825.00	湘(2020)宁乡市不动产权第0009227号	出让	成本	是	是	其他商服、城镇住宅
19	购入	55,261.03	2,472.15	136,689,285.00	湘(2020)宁乡市不动产权第0009215号	出让	成本	是	是	其他商服、城镇住宅
20	购入	70,658.39	2,472.15	174,677,940.00	湘(2020)宁乡市不动产权第0009221号	出让	成本	否	是	其他商服、城镇住宅
21	购入	19,267.06	2,324.80	44,792,158.00	湘(2020)宁乡市不动产权第0010166号	出让	成本	否	是	其他商服、城镇住宅
22	购入	28,777.98	12,501.30	359,762,080.00	湘(2021)宁乡市不动产权第0003383号	出让	成本	否	是	其他商服用地
23	购入	47,280.37	6,251.73	295,584,040.00	湘(2020)宁乡市不动产权第0021185号	出让	成本	否	是	商服用地
24	购入	44,405.90	100.14	4,446,806.26	湘(2017)宁乡县不动产权第0001238号	出让	成本	否	是	商服用地

序号	取得方式	土地面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	入账价值(元)	土地证号	使用权 类型	入账 方式	是否 抵押	是否 缴纳土地 出让金	用途
25	购入	36,840.50	100.14	3,689,207.20	湘(2017)宁乡县不动产权第0001235号	出让	成本	否	是	其它商服用地
26	购入	24,242.00	100.14	2,427,593.57	湘(2017)宁乡县不动产权第0001296号	出让	成本	否	是	其它商服用地
27	购入	3,618.40	100.14	362,346.53	湘(2017)宁乡县不动产权第0001299号	出让	成本	否	是	其它商服用地
28	购入	62,837.50	100.14	6,292,546.45	湘(2017)宁乡县不动产权第0001284号	出让	成本	否	是	其它商服用地
合计		1,225,717.15		2,677,457,741.79	-	-	-	-		

报告期内，发行人的开发成本主要为基础设施建设和土地开发整理业务的项目成本。发行人存货中涉及的工程项目主要为基础设施建设项目和土地开发整理项目，基础设施建设项目及土地开发整理项目分别受政府及宁乡国资集团或其他第三方委托依法承接，属于政府性项目，均依法合规签订了相关合同协议。

报告期内，发行人的基础设施建设和土地开发整理业务合法合规，不涉及新增地方政府债务，符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）、《关于做好2018年地方政府债务管理

工作的通知》（财预〔2018〕43号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等文件的规定。

（二）非流动资产

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为130,799.92万元、173,158.79万元、167,708.21万元和167,162.30万元，占发行人总资产的比重分别为14.57%、13.36%、10.10%和9.35%。报告期内，发行人非流动资产主要包括固定资产、无形资产等。

（1）可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产均为1,000.00万元，金额较小。

（2）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为1,186.29万元、1,772.92万元、2,826.78万元和8,003.44万元，占当期总资产的比重分别为0.13%、0.14%、0.17%和0.45%，全部为对华强方特（长沙）旅游发展有限公司的股权投资。

（3）固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为8,938.32万元、105,511.47万元、99,911.59万元和95,550.23万元，占当期总资产的比重分别为1.00%、8.14%、6.02%和5.34%。2019年末，发行人固定资产账面价值相较2018年末增加96,573.15万元，增幅1080.44%，主要是华强方特东方神画项目完工，由在建工程转为固定资产所致。

截至2020年末，发行人固定资产明细如下表所示：

表 2020年末固定资产明细

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	58,688.74	3,195.79	-	55,492.94
机器设备	26,958.79	3,885.68	-	23,073.11
运输工具	252.85	142.87	-	109.98
其他	23,025.27	1,789.72	-	21,235.56
合计	108,925.65	9,014.06	-	99,911.59

截至 2020 年末，发行人固定资产中房屋建筑物明细如下所示：

表 2020 年末固定资产中房屋建筑物明细

单位：万元

序号	坐落	账面价值	入账方式(成本法/评估)	抵押情况	是否出租
1	维修车间及总仓	1,116.49	成本法	否	否
2	1#仓库	120.00	成本法	否	否
3	睡美人	2,355.23	成本法	否	否
4	千古风华	5,605.52	成本法	否	否
5	九州神韵	1,319.70	成本法	否	否
6	魅力戏曲	4,725.20	成本法	否	否
7	孟姜女	1,929.59	成本法	否	否
8	周易的故事	2,801.62	成本法	否	否
9	女娲补天	3,791.81	成本法	否	否
10	牛郎织女	1,967.31	成本法	否	否
11	童梦新语	2,621.14	成本法	否	否
12	飞越中华	1,582.95	成本法	否	否
13	神州塔	1,039.26	成本法	否	否
14	花车仓库	328.01	成本法	否	否
15	1#垃圾收集点	46.05	成本法	否	否
16	2#垃圾收集点	46.05	成本法	否	否
17	1#变配电房	52.72	成本法	否	否
18	2#变配电房	42.42	成本法	否	否
19	开闭所	68.85	成本法	否	否
20	消防泵房	309.43	成本法	否	否
21	5#变配电房	40.19	成本法	否	否
22	6#变配电房	46.40	成本法	否	否
23	生活泵房	186.81	成本法	否	否
24	3#变配电房	49.98	成本法	否	否
25	4#变配电房	41.26	成本法	否	否
26	消控室	181.85	成本法	否	否
27	入口广场水景机房	0.75	成本法	否	否
28	节庆广场旱喷机房 1	0.75	成本法	否	否
29	入口广场喷灌泵房	1.24	成本法	否	否
30	水处理机房	38.72	成本法	否	否
31	烟雾机、储油罐机房、智能机房	2.50	成本法	否	否
32	1#智能机房	3.37	成本法	否	否
33	2#智能机房	1.94	成本法	否	否
34	3#旱喷机房	0.76	成本法	否	否
35	极速时空旋转过山车	0.11	成本法	否	否

2022年第一期宁乡沩东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书

序号	坐落	账面价值	入账方式(成本法/评估)	抵押情况	是否出租
36	威克马过山车	0.47	成本法	否	否
37	大禹治水	2.97	成本法	否	否
38	激流勇进	25.00	成本法	否	否
39	1#舞台	1.93	成本法	否	否
40	2#舞台	1.51	成本法	否	否
41	3#舞台	1.51	成本法	否	否
42	1#餐厅	479.09	成本法	否	否
43	2#餐厅	210.43	成本法	否	否
44	3#餐厅	932.55	成本法	否	否
45	4#餐厅	385.61	成本法	否	否
46	文化小镇 A	569.39	成本法	否	否
47	文化小镇 B	490.16	成本法	否	否
48	文化小镇 C	529.64	成本法	否	否
49	文化小镇 D	449.12	成本法	否	否
50	文化小镇 E	156.75	成本法	否	否
51	文化小镇 F	165.80	成本法	否	否
52	文化小镇 G	158.21	成本法	否	否
53	节庆广场 A	549.87	成本法	否	否
54	节庆广场 B	781.75	成本法	否	否
55	入口大门 A	1,193.16	成本法	否	否
56	入口大门 B	275.97	成本法	否	否
57	小镇牌楼 A	5.40	成本法	否	否
58	小镇牌楼 B	5.37	成本法	否	否
59	小镇城门	263.67	成本法	否	否
60	2#仓库	104.50	成本法	否	否
61	1#售卖亭	1.12	成本法	否	否
62	2#售卖亭	1.04	成本法	否	否
63	4#售卖亭	1.06	成本法	否	否
64	5#售卖亭	0.89	成本法	否	否
65	6#售卖亭	0.89	成本法	否	否
66	2#综合服务区	0.35	成本法	否	否
67	1#卫生间	64.76	成本法	否	否
68	2#卫生间	64.76	成本法	否	否
69	3#卫生间	64.72	成本法	否	否
70	4#卫生间	64.72	成本法	否	否
71	5#卫生间	68.97	成本法	否	否
72	6#卫生间	65.71	成本法	否	否
73	7#卫生间	52.41	成本法	否	否
74	8#卫生间	106.49	成本法	否	否
75	9#卫生间	52.66	成本法	否	否
76	游客服务中心	2,422.40	成本法	否	否
77	游客 VIP 休息室	385.92	成本法	否	否
78	停车场大门 A	156.93	成本法	否	否
79	停车场大门 B	149.26	成本法	否	否
80	停车场大门 C	148.44	成本法	否	否
81	停车场大门 D	85.20	成本法	否	否
82	办公楼	1,301.30	成本法	否	否
83	1#宿舍	1,189.94	成本法	否	否
84	2#宿舍	1,190.58	成本法	否	否
85	7#宿舍	1,319.26	成本法	否	否
86	9#宿舍	1,313.27	成本法	否	否
87	8#食堂	978.19	成本法	否	否
88	宿舍区大门	119.44	成本法	否	否
89	3#集体宿舍	970.81	成本法	否	否
90	4#集体宿舍	1,001.03	成本法	否	否

序号	坐落	账面价值	入账方式(成本法/评估)	抵押情况	是否出租
91	5#集体宿舍	991.52	成本法	否	否
92	6#集体宿舍	953.05	成本法	否	否
合计		55,492.94			

注：序号 1-92 系长沙炎黄文化科技有限公司修建的宁乡方特东方神话主题公园建筑物，房屋产权证尚在办理中。

(4) 在建工程

最近三年及一期末，在建工程账面价值分别为 78,104.12 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。2019 年在建工程降为 0.00，主要系华强方特东方神画项目完工，由在建工程转为固定资产所致。

(5) 无形资产

最近三年及一期末，无形资产账面价值分别为 41,346.58 万元、64,578.17 万元、62,976.01 万元和 61,775.15 万元，占当期总资产的比重分别为 4.60%、4.98%、3.79%和 3.45%。主要为华强方特东方神画主题乐园的土地使用权。

截至2020年末，发行人无形资产中的土地使用权明细如下所示：

表 2020年末无形资产中的土地使用权明细

序号	使用权人	权证号	坐落位置	取得方式	土地性质	地类(用途)	是否缴纳土地出让金	是否进行抵押、担保	土地面积(平方米)	入账方式	单价(元/m ²)	账面价值(万元)
1	长沙炎黄文化文化科技有限公司	湘(2017)宁乡市不动产权第0004037号	宁乡市夏铎铺镇香山新村	招拍挂	出让	其他商服用地	是	是	102,699.90	成本	815.31	7,518.47
2	长沙炎黄文化文化科技有限公司	湘(2017)宁乡市不动产权第0004038号	宁乡市夏铎铺镇香山新村	招拍挂	出让	城镇住宅用地	是	是	31,174.70	成本	661.39	1,941.60
3	长沙炎黄文化文化科技有限公司	湘(2017)宁乡市不动产权第0004040号	宁乡市夏铎铺镇香山新村	招拍挂	出让	其他商服用地	是	否	256,937.50	成本	813.63	18,814.70
4	长沙炎黄文化文化科技有限公司	湘(2017)宁乡市不动产权第0004039号	宁乡市夏铎铺镇香山新村	招拍挂	出让	其他商服用地	是	否	149,040.50	成本	814.88	10,930.53
5	长沙炎黄文化文化科技有限公司	湘(2019)宁乡市不动产权第0021536号	宁乡市夏铎铺镇香山新村	招拍挂	出让	其他商服用地	是	否	34,514.82	成本	2,482.53	8,247.08
6	长沙炎黄文化文化科技有限公司	湘(2019)宁乡市不动产权第0021538号	宁乡市夏铎铺镇香山新村	招拍挂	出让	公共设施用地	是	否	96,710.32	成本	718.56	6,752.35
7	长沙炎黄文化文化科技有限公司	湘(2019)宁乡市不动产权第0021542号	宁乡市夏铎铺镇香山新村	招拍挂	出让	公共设施用地	是	否	125,691.50	成本	718.00	8,768.97
合计												62,973.70

六、发行人负债情况分析

发行人报告期各期末负债构成情况如下表所示：

表 发行人负债构成情况

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
短期借款	40,411.71	3.45	65,000.00	6.23	32,400.00	4.24	29,000.00	4.60
应付账款	18,071.56	1.54	19,823.19	1.90	34,948.25	4.57	13,626.83	2.16
预收款项	0.24	0.00	4,439.64	0.43	1,501.70	0.20	27,878.74	4.43
应付职工薪酬	-	-	-	-	5.60	0.00	58.56	0.01
应交税费	18,509.70	1.58	15,203.69	1.46	9,213.02	1.20	4,993.94	0.79
其他应付款	244,435.79	20.85	163,642.05	15.68	162,433.87	21.24	274,422.69	43.56
一年内到期的非流动负债	322,694.44	27.52	203,117.94	19.46	32,010.00	4.19	68,817.00	10.92
流动负债合计	644,123.45	54.94	471,226.50	45.15	272,512.43	35.64	418,797.75	66.47
非流动负债：								
长期借款	217,810.00	18.58	438,013.00	41.97	379,510.45	49.64	150,426.11	23.88
应付债券	150,000.00	12.79						
长期应付款	105,583.27	9.00	76,267.50	7.31	50,282.26	6.58	18,441.00	2.93
递延收益	54,986.94	4.69	58,208.20	5.58	62,283.68	8.15	42,350.00	6.72
非流动负债合计	528,380.21	45.06	572,488.70	54.85	492,076.40	64.36	211,217.11	33.53
负债合计	1,172,503.66	100.00	1,043,715.20	100.00	764,588.83	100.00	630,014.86	100.00

最近三年及一期末，发行人的负债总额分别为 630,014.86 万元、764,588.83 万元、1,043,715.20 万元和 1,172,503.66 万元。报告期内负债总规模持续保持较大幅度增长，主要系业务发展需要新增借款所致。

（一）流动负债分析

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 418,797.75 万元、272,512.43 万元、471,226.50 万元和 644,123.45 万元，占发行人负债总额的比重分别为 66.47%、35.64%、45.15% 和 54.94%，2019 年末，发行人流动负债占发行人负债总额的降幅较大，主要系 2019 年偿还部

分其他应付款所致；2020年末，发行人流动负债相较2019年末增长较大，主要是因为当期较多的长期负债转为一年内到期的非流动负债。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。2021年9月末，发行人的流动负债相较2020年末增长较大，主要是一年内到期的非流动负债增长所致。

（1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为29,000.00万元、32,400.00万元、65,000.00万元和40,411.71万元，占当期总负债的比重分别为4.60%、4.24%、6.23%和3.45%。

（2）应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为13,626.83万元、34,948.25万元、19,823.19万元和18,071.56万元，占当期总负债的比重分别为2.16%、4.57%、1.90%和1.54%。报告期内，发行人的应付账款有所波动，主要是因为工程款结算时间节点有一定的不确定性。

（3）其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款账面价值分别为274,422.69万元、162,433.87万元、163,642.05万元和244,435.79万元，占当期总负债的比重分别为43.56%、21.24%、15.68%和20.85%。报告期内，发行人的其他应付款主要是往来款和借款等。2019年末发行人其他应付款较2018年末减少111,988.82万元，降幅为40.81%，主

要系发行人偿还了宁乡市公共汽车公司、长沙交通投资控股集团有限公司的借款所致。

截至2020年末，发行人其他应付款按款项性质分类情况如下表所示：

表 2020年末其他应付款分类明细

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
往来款	11,976.22	7.32
押金、保证金	39.95	0.02
拆借资金	151,500.00	92.58
代收代付款	125.88	0.08
合计	163,642.05	100.00

截至2020年末，发行人账龄超过1年的大额其他应付款情况如下表所示：

表 2020年末账龄超过1年的大额其他应付款

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	款项性质
长沙城市发展基金有限公司	100,000.00	5年以上	拆借资金
长沙市土地开发建设有限公司	12,000.00	1-2年	拆借资金
合计	112,000.00		

(4) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债账面价值分别为68,817.00万元、32,010.00万元、203,117.94万元和322,694.44万元，占当期总负债的比重分别为10.92%、4.19%、19.46%和27.52%，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、长期应付款等。2020年末及2021年9月末，发行人一年内到期的非流动负债增长较大，主要是因为较多长期负债转为一年内到期的非流动负债所致。

（二）非流动负债分析

最近三年及一期末，发行人非流动负债合计金额分别为211,217.11万元、492,076.40万元、572,488.70万元和528,380.21万元，占负债总额比重分别为33.53%、64.36%、54.85%和45.06%，报告期内，非流动负债增幅较大，主要系业务发展需求新增长期借款所致。发行人非流动负债由长期借款、长期应付款和递延收益构成。

（1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款账面价值分别为150,426.11万元、379,510.45万元、438,013.00万元和217,810.00万元，占当期总负债的比重分别为23.88%、49.64%、41.97%和18.58%。2021年9月末，发行人的长期借款相较2020年末下降较多，主要是因为较多长期借款转为一年内到期的非流动负债，且通过发行公司债券丰富了长期融资结构。

截至2020年末，发行人的长期借款明细（含一年内到期的部分）如下表所示：

表 2020 年末发行人的长期借款明细

单位：万元

贷款银行	借款类别	借款余额
中国光大银行股份有限公司	抵押借款	19,000.00
湖南宁乡农村商业银行有限公司营业部	抵押借款	16,700.00
中国建设银行股份有限公司	抵押借款	14,700.00
中国建设银行股份有限公司	抵押借款	13,000.00
中国建设银行股份有限公司	抵押借款	6,650.00
长沙银行股份有限公司	抵押借款	21,000.00
中国农业发展银行	抵押借款	61,550.00
交通银行股份有限公司	质押借款	37,000.00

贷款银行	借款类别	借款余额
中国光大银行股份有限公司	质押借款	20,000.00
中粮信托有限责任公司	质押借款	27,620.00
平安信托有限责任公司	质押借款	49,810.00
长沙银行股份有限公司	保证借款	10,000.00
光大兴陇信托债权投资	保证借款	44,743.00
光大兴陇信托有限责任公司	保证借款	24,860.00
中国建设银行股份有限公司	保证借款	1,200.00
五矿国际信托有限公司	保证借款	35,640.00
中国建设银行股份有限公司	保证借款	15,790.00
厦门国际银行股份有限公司	保证借款	3,250.00
湖南省财信信托有限责任公司	保证借款	17,000.00
湖南省财信信托有限责任公司	保证借款	14,940.00
湖南省财信信托有限责任公司	保证借款	15,803.00
渤海国际信托股份有限公司	保证借款	29,910.00
西部信托有限公司	保证借款	20,000.00
长安国际信托股份有限公司	保证借款	25,000.00
长沙银行股份有限公司	保证借款	15,000.00
国通信托有限责任公司	保证借款	40,000.00
合计		600,166.00

(2) 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为0.00万元、0.00万元、0.00万元和150,000.00万元，最近一期末发行人应付债券余额增长较快，系发行了三期非公开公司债券所致。

(3) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款账面价值分别为18,441.00万元、50,282.26万元、76,267.50万元和105,583.27万元，占当期总负债的比重分别为2.93%、6.58%、7.31%和9.00%。发行人的长期应付款主要系融资租赁和信托计划融资款。报告期内，发行人的长期应付款规模呈增长趋势，主要系新增融资租赁等融资款所致。

截至2020年末，发行人的长期应付款明细（含一年内到期的部

分)如下表所示:

表 2020 年末长期应付款明细

单位: 万元

项目	借款类别	期末余额
长安国际信托股份有限公司	信托借款	16,559.00
远东国际租赁有限公司	融资租赁	10,500.00
远东宏信融资租赁有限公司	融资租赁	4,663.62
国环球租赁有限公司	融资租赁	26,691.78
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	13,740.23
华融金融租赁股份有限公司	融资租赁	38,411.15
江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	6,666.67
小计		117,232.44

(4) 递延收益

最近三年及一期末, 发行人递延收益账面价值分别为42,350.00万元、62,283.68万元、58,208.20万元和54,986.94万元, 占总负债的比重分别为6.72%、8.15%、5.58%和4.69%。截至2021年9月末, 发行人的递延收益均为华强方特东方神画主题公园项目的产业扶持资金。

(三) 有息负债明细

截至2020年末, 发行人有息债务余额为925,398.44万元, 发行人有息负债主要由长期借款、短期借款、长期应付款以及其他应付款中的有息部分构成。

1、前十大有息负债明细

截至2020年末, 发行人前十大有息负债明细如下表所示:

表 发行人前十大有息负债明细

单位: 万元、%

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限		担保或抵押情况
					借款日	到期日	
1	长沙城市发展基金	基金融资	100,000.00	6.5	2015-9-25	2023-9-25	保证借款、抵押

							借款
2	中国农业发展银行	银行贷款	61,550.00	5.39	2019-9-29	2027-9-29	保证借款
3	平安信托	信托贷款	49,810.00	11.00	2020-4-27	2022-4-27	保证借款
4	光大兴陇信托	信托贷款	44,743.00	11.5	2019-12-13	2022-12-13	保证借款
5	国通信托	信托贷款	40,000.00	10.00	2020-8-7	2022-8-7	保证借款
6	华融金融租赁股份	融资租赁	38,411.15	8.5	2020-6-30	2025-6-30	质押借款
7	交通银行	项目贷款	37,000.00	5.95	2018-1-17	2026-1-17	保证借款、抵押借款
8	五矿国际信托	信托贷款	35,640.00	11.00	2019-8-2	2022-8-2	保证借款
9	国新租赁	应收账款保理融资	31,000.00	9.7	2019-12-12	2022-12-12	保证借款、质押借款
10	渤海国际信托股份	信托贷款	29,910.00	11.8	2019-8-9	2022-8-9	保证借款
		合计	468,064.15				

2、债务期限结构

截至2020年末，发行人有息债务期限结构如下表所示：

表 发行人2020年末有息债务期限结构表

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期债务 ⁵	411,117.94	44.43
长期债务	514,280.50	55.57
合计	925,398.44	100.00

3、银行信用融资与担保融资结构分析

截至2020年末，发行人银行借款信用融资与担保融资的构成如下：

表 发行人2020年末银行借款信用融资与担保融资结构表

单位：万元、%

项目	金额	占比
抵押借款	152,600.00	47.71
保证借款	110,240.00	34.47
质押借款	57,000.00	17.82
信用借款	-	-

⁵ 此处“短期债务”系根据“流动负债”与“非流动负债”口径划分，其他应付款中的有息负债均划入“短期债务”，与下文“债券存续期有息负债偿还压力测算表”中有息债务2021年度偿还规模存在一定的差异，系发行人的其他应付款并非全部为一年内到期。

合计	319,840.00	100.00
----	------------	--------

(四) 债务偿还压力测算

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

1、假定本期债券在回售日未发生回售

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息债务当年偿还规模	310,232.94	399,536.86	87,728.86	35,864.68	35,035.11	37,000.00	20,000.00	-
其中：银行贷款偿还规模	130,920.00	69,770.00	26,200.00	16,200.00	19,750.00	37,000.00	20,000.00	-
信托贷款偿还规模	121,407.00	238,752.00	1,726.00	-	-	-	-	-
融资租赁偿还规模	27,905.94	49,014.86	19,802.86	19,664.68	15,285.11	-	-	-
其他债务偿还规模	30,000.00	42,000.00	40,000.00	-	-	-	-	-
本期债券的本金	-	-	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
本期债券的利息	-	5,700.00	5,700.00	5,700.00	4,560.00	3,420.00	2,280.00	1,140.00
本期债券合计偿还规模	-	5,700.00	5,700.00	25,700.00	24,560.00	23,420.00	22,280.00	21,140.00
合计	310,232.94	405,236.86	93,428.86	61,564.68	59,595.11	60,420.00	42,280.00	21,140.00

2、假定本期债券在回售日全额回售

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息债务当年偿还规模	310,232.94	399,536.86	87,728.86	35,864.68	35,035.11	37,000.00	20,000.00	-
其中：银行贷款偿还规模	130,920.00	69,770.00	26,200.00	16,200.00	19,750.00	37,000.00	20,000.00	-
信托贷款偿还规模	121,407.00	238,752.00	1,726.00	-	-	-	-	-
融资租赁偿还规模	27,905.94	49,014.86	19,802.86	19,664.68	15,285.11	-	-	-
其他债务偿还规模	30,000.00	42,000.00	40,000.00	-	-	-	-	-
本期债券的本金	-	-	-	100,000.00	-	-	-	-
本期债券的利息	-	5,700.00	5,700.00	5,700.00	-	-	-	-
本期债券合计偿还规模	-	5,700.00	5,700.00	105,700.00	-	-	-	-

合计	310,232.94	405,236.86	93,428.86	141,564.68	35,035.11	37,000.00	20,000.00	-
----	------------	------------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------	---

七、发行人对外担保情况

截至 2020 年 12 月末，发行人对外担保明细情况如下表：

表 发行人对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	贷款类型	担保金额	起始日	到期日
宁乡洧东新城建设开发有限公司	宁乡市现代农业投资开发有限公司	贷款	10,356.00	2020/3/6	2035/2/27
宁乡洧东新城建设开发有限公司	宁乡市现代农业投资开发有限公司	贷款	98,893.00	2020/11/27	2035/11/23
宁乡市交通建设投资有限公司	宁乡市公共汽车公司	贷款	9,769.56	2017/8/1	2022/8/1
宁乡市交通建设投资有限公司	宁乡市公共汽车公司	贷款	6,000.00	2017/12/14	2022/12/9
宁乡市交通建设投资有限公司	宁乡市公共汽车公司	贷款	1,000.00	2020/10/29	2021/10/28
宁乡市交通建设投资有限公司	宁乡市公共汽车公司	贷款	2,000.00	2020/1/10	2021/1/9
宁乡市双资投资有限责任公司	宁乡市现代农业投资开发有限公司	贷款	51,192.00	2020/5/20	2035/5/18
合计			179,210.56		

主要被担保企业的经营情况：

1、宁乡市现代农业投资开发有限公司

宁乡市现代农业投资开发有限公司成立于 2019 年 8 月，注册资本 100,000.00 万元，控股股东为宁乡市国资投资控股集团有限公司，经营范围：农业项目投资；产业投资；生态农业旅游投资；农、林业投资；投资管理服务；休闲农业项目开发经营；农业项目、生态农业旅游开发；农业技术开发服务。（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 年末，该公司总资产 181,171.25 万元，总负债 166,372.05 万元，所有者权益 14,799.20 万元；2020 年度该公司无营业收入，净利润为-496.10 万元，净利润为负主要为发生的管理费用较高所致。

2、宁乡市公共汽车公司

宁乡市公共汽车公司成立于 1997 年 6 月，注册资本 2,000.00 万元，控股股东为宁乡市国资投资控股集团有限公司，经营范围：城

市及近郊区公共汽车营运；二类机动车维修（大中型客车维修）；国内广告的设计、制作、发布；新能源汽车充电站的建设；新能源汽车充电服务；新能源汽车充电站的运营；新能源汽车充电信息化平台开发运营；售电业务；磁卡、智能卡销售。（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年末，该公司总资产57,548.95万元，总负债66,231.50万元，所有者权益-8,682.55万元；2020年度该公司实现营业收入1,096.37万元，净利润为-4,502.23万元，净利润为负主要为公司营业成本及管理费用较高所致。

截至报告期末，发行人对外担保企业均为地方国有企业，经营情况正常，资信情况良好，不存在较大的代偿风险。

截至2020年末，发行人对外担保金额合计为179,210.56万元，占发行人净资产的比例为29.03%。上述被担保企业属于地方性国有企业，资信状况良好，同时发行人内部对上述担保履行了必要审核审批程序，不存在较大的代偿风险。

八、发行人资产受限情况

截至2020年12月末，发行人受限资产余额为152,533.03万元，占发行人净资产的比例为24.71%，具体情况如下表所示：

表 截至2020年12月末发行人资产受限明细表

单位：万元

类型	项目	期末余额	所有权或使用权受限制的原因
土地使用权	宁（1）国用（2015）第0322号	14,655.05	抵押借款
	宁（1）国用（2015）第0323号	15,521.91	
	湘（2017）宁乡县不动产权第0004038号	2,061.88	
	湘（2017）宁乡县不动产权第0004037号	8,373.24	

	湘（2018）宁乡市不动产权第 0001871 号	938.98	
	湘（2019）宁乡市不动产权第 0022747 号	19,666.50	
	湘（2019）宁乡市不动产权第 0022748 号	19,666.50	
	湘（2019）宁乡市不动产权第 0022761 号	16,889.11	
	湘（2019）宁乡市不动产权第 0022762 号	16,889.11	
	湘（2019）宁乡市不动产权第 0022805 号	18,825.37	
	湘（2019）宁乡市不动产权第 0022806 号	18,825.38	
货币资金	银行存款	220.00	保证金
	合 计	152,533.03	

此外，截至2020年末，发行人持有的子公司宁乡市双资投资有限责任公司5,000万股权处于质押状态，占发行人所持宁乡市双资投资有限责任公司股权的100.00%。

截至2020年末，除上述抵押、质押、担保情况外，发行人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。

九、重大未决诉讼、仲裁等事项

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

十、关联方和关联交易

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号—关联方披露》等相关规定，截至 2020 年末，发行人披露以下关联方和关联交易内容：

（一）发行人的控股股东

表 控股股东基本情况

单位：亿元、%

控股股东	注册资本	股东对发行人的持股比例
宁乡市国资投资控股集团有限公司	20.00	100.00

（二）发行人的实际控制人

表 实际控制人基本情况

单位：%

实际控制人	注册资本	实际控制人对发行人间接持股比例
宁乡市人民政府	-	100.00

（三）发行人的子公司

表 控股子公司情况

关联方名称	关联方与发行人关系
宁乡洧东新城文化旅游投资有限公司	发行人的全资子公司
宁乡市交通建设投资有限公司	发行人的全资子公司
宁乡市双资投资有限责任公司	发行人的全资子公司
长沙炎黄文化科技有限公司	发行人的控股子公司

（四）其他关联方情况

表 其他关联方情况⁶

关联方名称	关联方与发行人关系
宁乡市现代农业投资开发有限公司	同一控制下关联方
宁乡市房地产开发经营有限公司	同一控制下关联方
宁乡市公共汽车公司	同一控制下关联方
宁乡农投畜禽养殖有限公司	同一控制下关联方
宁乡中建国省干线投资有限公司	参股企业
长沙市南北横线建设开发有限公司	参股企业
华强方特（长沙）旅游发展有限公司	参股企业
长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
宁乡香山小镇建设开发有限公司	董事、高级管理人员兼职企业
宁乡市物业发展有限公司	董事、高级管理人员兼职企业
湖南省洧江投资有限公司	董事、高级管理人员兼职企业
宁乡龙溪投资有限公司	董事、高级管理人员兼职企业
长沙市产投洧东新城镇建设发展有限公司	董事、高级管理人员兼职企业

（五）关联方担保情况

截至 2020 年末，发行人对关联方担保具体情况如下表：

表 发行人对关联方担保情况表

单位：万元

⁶ 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。企业关键管理人员负责管理企业的日常经营活动，并且负责制定经营计划、战略目标、指挥调度生产经营活动等，主要包括董事长、董事、董事会秘书、总经理、总会计师、财务总监、主管各项事务的副总经理以及行使类似职能的人员等。就发行人而言，其企业关键管理人员主要为公司的董事和高级管理人员。根据实质性原则，未将发行人监事兼职的企业纳入关联方核算。

担保方	被担保方	担保金额	起始日	到期日
宁乡洧东新城建设开发有限公司	宁乡市现代农业投资开发有限公司	10,356.00	2020/3/6	2035/2/27
宁乡洧东新城建设开发有限公司	宁乡市现代农业投资开发有限公司	98,893.00	2020/11/27	2035/11/23
宁乡市交通建设投资有限公司	宁乡市公共汽车公司	9,769.56	2017/8/1	2022/8/1
宁乡市交通建设投资有限公司	宁乡市公共汽车公司	6,000.00	2017/12/14	2022/12/9
宁乡市交通建设投资有限公司	宁乡市公共汽车公司	1,000.00	2020/10/29	2021/10/28
宁乡市交通建设投资有限公司	宁乡市公共汽车公司	2,000.00	2020/1/10	2021/1/9
宁乡市双资投资有限责任公司	宁乡市现代农业投资开发有限公司	51,192.00	2020/5/20	2035/5/18
合计		179,210.56		

（六）关联方应收应付款项

截至2020年末，发行人与关联方应收应付款项如下：

表 发行人关联应收应付情况表

单位：万元、%

项目	对手方	产生原因	金额	占相应科目比重
预付款项	宁乡市现代农业投资有限公司	预付土地款	62,112.41	46.16
预付款项	宁乡市国资投资控股集团有限公司	预付土地款	19,392.42	14.41
应收账款	宁乡市国资投资控股集团有限公司	土地开发整理业务	66,710.60	42.60
其他应收款	宁乡市国资投资控股集团有限公司	合作投资款	103,187.19	62.33
其他应收款	宁乡市现代农业投资有限公司	合作投资款	4,501.71	2.72
其他应收款	宁乡市公共汽车公司	往来款	40.00	0.02

（七）关联交易

报告期内，发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况如下所示：

1、销售商品/提供劳务的关联交易

表 销售商品/提供劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	金额		
		2020年	2019年	2018年
宁乡市国资投资控股集团有限公司	土地整理	66,710.60		
合计	-	66,710.60	-	-

2、采购商品/接受劳务的关联交易

表 采购商品/接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	金额		
		2020年	2019年	2018年
宁乡市现代农业投资有限公司	土地购买	62,112.41	-	-
宁乡市国资投资控股集团有限公司	土地购买	19,392.42	-	-
合计	-	81,504.83	-	-

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

（八）关联交易的决策程序和定价机制

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保发行人的关联交易行为不损害发行人、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——关联方关系和其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的有关规定对发行人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，发行人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和定价机制，主要包括：

1、决策权限

发行人与关联方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) 发行人与关联方发生的交易金额在 30,000.00 万元以上（含 30,000.00 万元）的关联交易，且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上（含 10%）的关联交易；

(2) 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。

发行人与关联方发生的交易金额在 300.00 万元至 30,000.00 万元（含 300.00 万元，不含 30,000.00 万元）的关联交易，且占发行人最近一期经审计净资产 0.1%至 10.00%（含 0.1%，不含 10.00%）之间的关联交易，由董事会进行审批。发行人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后方可实施。

(2) 发行人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，发行人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

发行人按照定价原则第(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，根据发行人与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

十一、发行人2018-2020年末及2021年9月末合并资产负债表

(见附表二)

十二、发行人2018-2020年及2021年1-9月合并利润表（见附表三）

十三、发行人2018-2020年及2021年1-9月合并现金流量表（见附表四）

第六条 发行人及本期债券的资信情况

一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

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

主体长期信用等级 **AA** 标识所代表的含义：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低。

中长期债券信用等级 **AAA** 标志所代表的含义：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

（一）评级观点

宁乡沩东新城建设开发有限公司（以下简称“公司”）是宁乡市沩东新城片区的基础设施开发建设及宁乡市县域内的公路建设主体。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了其公司外部发展环境良好，业务在所属区域具有专营优势，并持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司未来资本支出压力很大、业务回款情况差、资产流动性弱以及非标债务占比高且集中偿付压力大等因素给公司信用水平带来的不利影响。

本期债券发行对公司现有债务结构影响较小，从指标上看，本期债券按上限发行后，公司经营现金流入量、经营现金流量净额及 **EBITDA** 对发行后长期债务保障能力弱。本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”）提供全额无条件不

可撤销的连带责任保证担保，其担保显著提升了本期债券到期偿付的安全性。

随着洧东新城片区的进一步开发及招商引资，公司将继续负责宁乡市洧东新城片区土地开发整理业务以及相关区域内的基础设施建设，公司业务发展持续性良好，经营规模有望扩大。

基于对公司主体长期信用状况及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（二）优势

1. 外部发展环境良好。宁乡市整体经济实力较强，为公司发展提供良好的外部发展环境。2018—2020年，宁乡市分别实现地区生产总值1113.74亿元、1069.10亿元和1105.92亿元。

2. 业务具有区域专营优势。公司作为宁乡市洧东新城片区的基础设施开发建设及宁乡市县域内的公路建设主体，业务具有区域专营优势。

3. 持续获得有力的外部支持。近年来，公司在资产注入和经营补贴方面持续获得有力的外部支持。2018—2020年和2021年1—9月，公司收到政府补贴金额为0.50亿元、0.77亿元、0.84亿元和0.32亿元。

4. 外部增信。本期债券由三峡担保提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，显著提升了本期债券到期偿付安全性。

（三）关注

1. **业务回款情况差。**2018—2020年，公司现金收入比分别为72.09%、30.55%和17.48%，整体业务回款差。

2. **未来资本支出压力很大。**截至2021年9月底，公司土地整理开发和工程建设服务在建及拟建项目尚需投资规模很大，未来资本支出压力很大。

3. **资产流动性弱。**截至2021年9月底，公司流动资产中应收类款项、工程建设项目及土地整理投入占比高，对公司资金占用明显，公司资产流动性弱。

4. **非标债务占比高且短期偿债压力大。**截至2020年底，公司全部债务中非标债务占比52.85%；2022年公司待偿还债务规模43.24亿元，集中偿付压力大。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

宁乡沔东新城建设开发有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后3个月内发布跟踪评级报告。

宁乡沔东新城建设开发有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对宁乡沔东新城建设开发有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，宁乡沔东新城建设开发有限公司应及时

通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注宁乡沔东新城建设开发有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现宁乡沔东新城建设开发有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对宁乡沔东新城建设开发有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如宁乡沔东新城建设开发有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对宁乡沔东新城建设开发有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与宁乡沔东新城建设开发有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

二、发行人历史信用评级情况

发行人于2021年2月8日非公开发行5.00亿元公司债券（简称21宁沔01），由联合资信评估股份有限公司给予发行人主体长期信用等级AA，“21宁沔01”债券信用等级AAA，评级展望为稳定。“21宁沔01”债券信用等级高于发行人主体信用等级，系湖南省融资担保集团有限公司、宁乡市国资投资控股集团有限公司为“21宁沔01”提供担保。根据联合资信评估股份有限公司于2021年6月出具的跟踪评级报告，上述评级结果维持不变。

发行人于2021年3月11日非公开发行4.00亿元公司债券（简

称 21 宁沔 02），由联合资信评估股份有限公司给予发行人主体长期信用等级 AA，“21 宁沔 02”债券信用等级 AAA，评级展望为稳定。“21 宁沔 02”债券信用等级高于发行人主体信用等级，系湖南省融资担保集团有限公司、宁乡市国资投资控股集团有限公司为“21 宁沔 02”提供担保。根据联合资信评估股份有限公司于 2021 年 6 月出具的跟踪评级报告，上述评级结果维持不变。

发行人于 2021 年 7 月 21 日非公开发行 6.00 亿元公司债券（简称 21 宁沔 03），由联合资信评估股份有限公司给予发行人主体长期信用等级 AA，“21 宁沔 01”债券信用等级 AAA，评级展望为稳定。“21 宁沔 01”债券信用等级高于发行人主体信用等级，系中债信用增进投资股份有限公司、宁乡市国资投资控股集团有限公司为“21 宁沔 01”提供担保。

三、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与多家商业银行、政策性银行等金融机构均保持良好、稳定的合作关系。截至 2020 年末，发行人共获得银行授信额度 37.80 亿元，其中已使用授信 31.84 亿元，尚余授信 5.96 亿元。截至 2021 年 9 月末，发行人共获得银行授信 57.18 亿元，其中已使用授信 31.11 亿元，尚余授信 26.06 亿元。

发行人 2020 年末具体授信明细如下表所示：

表 发行人 2020 年末银行授信明细

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	使用额度	剩余额度
1	光大银行宁乡支行	7.00	5.90	1.10
2	沪农商村镇银行	0.10	0.10	-

3	建设银行宁乡支行	7.00	6.71	0.29
4	交通银行宁乡支行	3.70	3.70	-
5	宁乡农商银行	2.00	1.67	0.33
6	长沙银行宁乡支行	5.00	4.60	0.40
7	农业银行宁乡支行	2.00	2.00	-
8	中国农业发展银行宁乡支行	8.00	6.16	1.85
9	中信银行宁乡支行	3.00	1.00	2.00
合计		37.80	31.84	5.96

发行人 2021 年 9 月末具体授信明细如下表所示：

表 发行人 2021 年 9 月末银行授信明细

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	使用额度	剩余额度
1	光大银行宁乡支行	7.00	5.83	1.17
2	沪农商村镇银行	0.10	0.10	-
3	建设银行	7.43	5.78	1.65
4	交通银行宁乡支行	3.70	3.55	0.15
5	宁乡农商银行	1.50	1.50	-
6	长沙银行宁乡支行	5.45	4.20	1.25
7	农业银行宁乡支行	2.00	2.00	-
8	中国农业发展银行宁乡支行	8.00	6.16	1.85
9	中信银行宁乡支行	22.00	2.00	20.00
合计		57.18	31.11	26.06

报告期内，发行人及其子公司严格遵守相关协议约定和有关制度规定，按时归还银行贷款本息，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在逾期未偿还的债务。

四、发行人信用记录情况

根据发行人《企业信用报告》（报告日期2022年2月18日），发行人近三年不存在对发行的债券或其他债务偿还违约的情况。

五、最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书出具日，发行人及其子公司共有已发行尚未兑付的债券及各类债权融资产品 15.00 亿元，具体明细情况如下表所示：

表 发行人债券及债权融资产品明细表

单位：亿元

名称	融资类型	发行额度	余额	发行时间	期限 (年)	票面利率 (%)	本息兑 付情况
21 宁沔 01	非公开公司债	5.00	5.00	2021-2-8	3	5.68	正常
21 宁沔 02	非公开公司债	4.00	4.00	2021-3-11	3	5.79	正常
21 宁沔 03	非公开公司债	6.00	6.00	2021-7-21	3	4.38	正常
合计		15.00	15.00				

发行人已按照募集说明书中承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，并按时、足额向投资者支付债券利息。除此之外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他私募债权品种等。

截至本募集说明书出具日，发行人其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

第七条 本期债券增信情况

一、担保事项

为保障本期债券持有人的利益，重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，并出具了《担保函》。担保范围为本期债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

上述担保人为本期债券提供担保出具的《担保函》合法有效，不存在违法国家法律、法规、政策规定的情形。

二、担保人概况

（一）重庆三峡融资担保集团股份有限公司

1、基本情况

公司名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

注册地址：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

法定代表人：李卫东

注册资本：483,000.00 万元人民币

公司类型：股份有限公司

股东单位：重庆渝富资本运营集团有限公司（股份占比50.00%）、中国长江三峡集团有限公司（33.33%）、国开金融有限责任公司（16.67%）

实际控制人：重庆市国有资产监督管理委员会

营业范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融

资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营），非融资担保服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、担保人主要财务指标

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对三峡担保 2020 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天健审[2021]8-114 号）。除特殊说明外，下列财务数据源于三峡担保 2020 年经审计的合并财务报表及 2021 年 1-9 月未经审计的合并财务报表。

表 三峡担保主要财务指标情况

项目	2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月	2020 年末/度
总资产（亿元）	112.47	108.61
所有者权益（亿元）	70.80	67.90
营业收入（亿元）	9.35	10.74
净利润（亿元）	2.59	2.95
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	5.56	-0.98
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-7.18	-6.09
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-0.65	-1.47
资产负债率（%）	37.05	37.48
净资产收益率（%）	3.73	4.30

注：

(1) 资产负债率=负债总额/资产总额

(2) 净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]

3、担保人资信情况

根据联合资信评估股份有限公司出具的评级报告（联合[2021]5828号），三峡担保主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

4、担保人对外担保情况及指标合规性

截至2021年9月末，三峡担保累计对外担保余额（融资担保责任余额）为439.76亿元，累计对外担保余额（融资担保责任余额）占母公司净资产的比例（融资担保放大倍数）为7.42，未超过10倍。三峡担保对本期债券担保的规模上限为5亿元，对应集中度计算口径的责任余额为3亿元，满足对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%的要求，以及对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%的要求。

三峡担保的融资担保放大倍数符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《融资担保公司监督管理补充规定》的相关要求，三峡担保为本期债券的担保行为满足《融资担保责任余额计量办法》对同一被担保人及其关联方的担保额度上限要求。

三、担保函的主要内容

（一）本期债券的担保函

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为3+4年期2021年宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券（品种一）⁷，发行面额总计为不超过人民币5亿元（大写：伍亿元整）[以国家发展和改革委员会最后注

⁷ 即2022年第一期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券

册和本期债券发行时的募集说明书规定的期限和金额为准]

2、债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

3、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付本期债券本息，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

5、保证范围

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

6、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二

年。债券持有人、债权代理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在保证债务诉讼时效期限届满之前向担保人追偿或发生其他法定担保人免责情形的，担保人免除保证责任。

7、财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及债权代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条、第六条规定的范围和期间内继续承担本担保函项下的保证责任。

9、主债权的变更

经国家发展和改革委员会注册，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

10、加速到期

在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

11、担保函的生效

本担保函自签定之日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

第八条 税项

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

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

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

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

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

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

第九条 信息披露安排

发行人已指定专人担任信息披露事务负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：李瑞峰 总经理

联系电话：15673122316

一、信息披露管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司定期报告的编制、审议和披露程序：

（1）由财务负责人负责编制财务报告及财务信息，相关职能部门认真提供基础资料，并对资料质量负责；信息披露事务管理部门组织相关工作人员及时编制定期报告草案并送达董事、监事审阅，提请董事会审议；

（2）董事会召开会议，审议定期报告；

（3）监事会审核董事会编制的定期报告，并出具审核意见；

（4）信息披露事务管理部门负责定期报告的披露工作。

2、公司重大事项的报告、传递、审核和披露程序：

（1）董事、监事及高级管理人员知悉重大事项发生时，应当立即报告信息披露事务负责人。信息披露事务负责人接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促信息披露事务管理部门组织临时报告

的披露工作；

(2) 公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间报告信息披露事务管理部门，信息披露事务管理部门收到各单位上报的重大信息后，由信息披露事务负责人根据其性质对其是否予以披露作出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由信息披露事务管理部门草拟公告，报告给董事会后予以披露。

(二) 信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。公司应设置信息披露事务负责人，信息披露事务负责人统筹管理公司债券的信息披露工作，是公司信息披露工作的第一责任人，确保公司信息披露内容的真实性、准确性、完整性和及时性。信息披露事务负责人应由公司董事或者高级管理人员担任，董事会全体成员负有连带责任。

(三) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员的报告、审议和披露职责

1、公司董事和董事会应勤勉尽责，并确保信息披露内容真实、准确、完整和及时。

2、公司监事和监事会应负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

3、公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员有责任

保证公司信息披露事务管理部门及时知悉可能影响公司偿债能力的重大事项以及其他需要披露的信息。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

- 1、提供信息的相关部门及单位认真核对相关信息资料；
- 2、信息披露事务管理部门根据披露内容和格式要求，组织和协调有关部门起草披露公告；
- 3、信息披露事务管理部门对披露公告进行合规性审查；
- 4、根据披露信息内容的不同，按照《信息披露管理制度》所规定的相应流程进行审核后予以披露。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司各职能部门和控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向信息披露事务管理部门报告信息。

公司各部门、各控股子公司（含全资子公司）按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息，必须确保信息的真实性、准确性、完整性和及时性。

二、发行前的信息披露安排

本期债券簿记建档日三个工作日前（含当日），发行人将通过有关机构认可的网站披露如下文件：

- （一）募集说明书；
- （二）信用评级报告和跟踪评级安排；

(三) 法律意见书;

(四) 发行人最近三年的审计报告及最近一期的财务报表(如有);

(五) 相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

三、存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内, 向市场定期公开披露以下信息:

(一) 每年4月30日以前, 披露上一年度的年度报告和审计报告;

(二) 每年8月31日以前, 披露本年度的半年度报告和财务报表。

四、存续期内重大事项的信息披露

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

(一) 企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;

(二) 企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构(以下简称“债权代理人”)、信用评级机构;

(三) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;

(四) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;

- (五) 企业控股股东或者实际控制人变更；
- (六) 企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (七) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (八) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (九) 企业股权、经营权涉及被委托管理；
- (十) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十一) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (十二) 企业转移债券清偿义务；
- (十三) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (十四) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (十五) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (十六) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (十七) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (十八) 企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (十九) 企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请

破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

五、本息兑付的信息披露

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

第十条 投资者保护机制

一、违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过三十天仍未解除；

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

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

5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

二、违约责任

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

书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

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

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

三、发行人应急预案

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

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

信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

四、风险及违约处置基本原则

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

五、不可抗力

（一）不可抗力

不可抗力事件是指双方在本期债券发行时不能预见、不能避免并且不能克服的自然事件和社会事件，如地震、台风、水灾、火灾、战争等。

主张发生不可抗力事件的一方应及时以书面方式通知其他方，并提供当地政府出具的有效证明文件或当地公证机关出具的公证书证明该不可抗力事件的发生。主张发生不可抗力事件的一方还须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

如果债权代理人因以下事项而无法履行或迟延履行了其在本协议项下应履行的义务，债权代理人均不应就此承担责任：任何现行的或将来的法律或规章；任何已存在或将发生的政府主管部门行为；火灾；洪水；战争（无论已宣战或宣战）；恐怖主义；暴动；叛乱；民众骚乱；罢工；停工；其它劳工行动；大范围内的停电或其它供

给的停止；空难；技术故障；事故性、机械性或电力故障；计算机故障；任何货币流转系统故障；以及任何其它超出债权人控制范围的事项。

（二）解决方案

在发生不可抗力事件的情况下，债权人及发行人应立即协商以寻求一个适当的解决方案，并应尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。

六、争议解决机制

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

七、弃权

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

八、债券持有人会议规则

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请中国工商银行股份有限公司宁乡支行为本期债

券债权人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

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

《债券持有人会议规则》主要内容

1. 债券持有人行使权利形式

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

2. 债券持有人会议的权限

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) 对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债券债权代理人作出决议；

(9) 对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

(10) 对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

(11) 法律、行政法规和规章规定的其他权限。

3. 债券持有人会议的召集

债券持有人会议由债券债权代理人召集。

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

会议的通知，并于会议通知发出后15日至30日内召开债券持有人会议。

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

4、债券持有人会议的表决及决议

债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。

债券持有人进行表决时，每一张本期未偿还债券（面值为人民币100元）拥有一份表决权。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务继承方的，应当回避表决。

债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决。

债券持有人和/或受托人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。

债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行表决。

每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或受托人、一名债券债权人代表和一名发行人代表机票，其中一名作为监

票人，并由计票人当场公布表决结果。

债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的债券持有人所持表决权二分之一以上（不含二分之一）同意方为通过。

会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

债券持有人会议决议自通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

债券债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后2个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

5、债券持有人会议决议的效力范围

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

九、偿债保障措施

（一）制度性措施

1、设置偿债资金专项账户

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

在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日前（付息日和本金兑付日参照债券募集说明书）10个工作日将偿债资金存入专户。在本期债券还本付息日前10个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在1个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专户账户未能完全补足前；发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

2、设置募集资金专项账户

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与中国工商银行股份有限公司宁乡支行、华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、中信银行股份有限公司长沙分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，聘请上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

（二）其他偿债保障

1、偿债计划的人员安排

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

2、偿债计划的财务安排

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

3、发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了良好基础

表 发行人近三年及一期财务状况

项目	2021年9月末 /2021年1-9月	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产总额（万元）	1,788,713.87	1,661,024.35	1,295,907.85	898,028.02
营业收入（万元）	22,455.89	101,984.20	47,367.48	55,331.62
净利润（万元）	-1,098.94	12,490.13	14,242.37	10,224.30
资产负债率（%）	65.55	62.84	59.00	70.16
经营活动产生的现金流入	151,357.76	79,286.50	79,699.80	86,387.67

近三年及一期末，发行人资产总额分别为898,028.02万元、1,295,907.85万元、1,661,024.35万元和1,788,713.87万元，总资产规模增长较快；发行人资产负债率分别为70.16%、59.00%、62.84%和65.55%，近年来维持在合理水平，负债结构合理。

近三年及一期，发行人营业收入分别为55,331.62万元、47,367.48万元、101,984.20万元和22,455.89万元，经营活动产生的现金流入分别为86,387.67万元、79,699.80万元、79,286.50万元和151,357.76万元，均维持在较高的水平。报告期内，发行人净利润分别为10,224.30万元、14,242.37万元、12,490.13万元及-1,098.94万元，最近三年平均净利润为12,318.93万元，足以支付本期债券一年的利

息。

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

4、募集资金投资项目具有良好的经济效益

根据天和国咨控股集团有限公司编制的《宁乡市冷链物流中心建设项目可行性研究报告》，宁乡市冷链物流中心建设项目计算期22年。在项目计算期内预计总收入177,960.52万元，扣除经营成本及相关税金及附加后项目累计净收益为137,543.51万元；在债券存续期内预计总收入79,014.48万元，扣除经营成本及相关税金及附加后项目累计净收益为67,071.18万元，表明项目盈利能力好，具有良好的经济效益。

本次债券拟募集资金不超过人民币10.00亿元，其中5.00亿元拟用于宁乡市冷链物流中心建设项目。本次债券利率假设为5.70%，则本次债券存续期本息和为64,250.00万元，项目在债券存续期内的累计净收益足以覆盖募投资项目资金相对应的债券本息，本次债券为1.04倍；本次债券募投资项目总投资额为75,039.01万元，项目运营期累计净收益足以覆盖募投资项目总投资，本次债券为1.83，项目收益测算具体情况如下：

表 宁乡市冷链物流中心建设项目收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期		经营期									
			债券存续期									项目后续运营期		
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	
1	营业收入	177,960.52			20,672.13	24,192.31	24,379.76	4,885.14	4,885.14	5,017.00	5,246.36	5,246.36	5,246.36	
1.1	办公楼、电子商务服务中心、检测中心出租收入（万元）	15,134.11			781.83	781.83	624.15	655.36	655.36	655.36	688.13	688.13	688.13	
	当年出租面积（m ² ）	36,500.00			21,718.00	21,718.00	17,338.00	17,338.00	17,338.00	17,338.00	17,338.00	17,338.00	17,338.00	
	价格（元/m ² .月）				30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	
	出租率				0.60	0.60	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	
1.2	办公楼、电子商务服务中心、检测中心销售收入（万元）	10,402.50			3,120.75	3,120.75	4,161.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	出售面积（m ² ）	36,500.00			5,475.00	5,475.00	7,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	价格（元/m ² .月）				5,700.00	5,700.00	5,700.00							
	出售率				0.15	0.15	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.3	标准厂房建筑出租收入	32,473.41			1,169.18	1,169.18	933.38	980.04	980.04	980.04	1,029.05	1,029.05	1,029.05	
	当年出租面积（m ² ）	65,500.00			38,973.00	38,973.00	31,113.00	31,113.00	31,113.00	31,113.00	31,113.00	31,113.00	31,113.00	
	价格（元/m ² .月）				25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	
	出租率				0.60	0.60	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	
1.4	标准厂房建筑出售收入	13,918.75			4,175.63	4,175.63	5,567.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	出售面积（m ² ）	65,500.00			9,825.00	9,825.00	13,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	价格（元/m ² .月）				4,250.00	4,250.00	4,250.00							
	出售率				0.15	0.15	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.5	冷链用房建筑出租收入	54,171.82			2,798.52	2,798.52	2,234.12	2,345.82	2,345.82	2,345.82	2,463.11	2,463.11	2,463.11	
	当年出租面积（m ² ）	58,500.00			34,808.00	34,808.00	27,788.00	27,788.00	27,788.00	27,788.00	27,788.00	27,788.00	27,788.00	
	价格（元/m ² .月）				67.00	67.00	67.00	70.35	70.35	70.35	73.87	73.87	73.87	
	出租率				0.60	0.60	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	
1.6	冷链用房建筑出售收入	19,012.50			5,703.75	5,703.75	7,605.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	出售面积（m ² ）	58,500.00			8,775.00	8,775.00	11,700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	价格（元/m ² .月）				6,500.00	6,500.00	6,500.00							
	出售率				0.15	0.15	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.7	物流集散配送中心租赁收入（万元）	11,304.21			561.00	3,927.00	313.50	329.18	329.18	329.18	345.63	345.63	345.63	
	出租面积（m ² ）	22,000.00			18,700.00	130,900.00	10,450.00	10,450.00	10,450.00	10,450.00	10,450.00	10,450.00	10,450.00	

2022年第一期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书

序号	项目名称	合计	建设期		经营期									
			债券存续期								项目后续运营期			
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	
	价格(元/m ² .月)				25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	
	出租率				0.85	0.85	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	
1.8	物流集散配送中心销售收入(万元)	4,675.00			1,402.50	1,402.50	1,870.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	出售面积(m ²)	22,000.00			3,300.00	3,300.00	4,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	价格(元/m ² .月)				4,250.00	4,250.00	4,250.00							
	出售率				0.15	0.15	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.9	配套生活服务用房租赁收入	2,119.07			153.00	107.10	85.50	89.78	89.78	89.78	94.26	94.26	94.26	
	出租面积(m ²)	6,000.00			5,100.00	3,570.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	
	价格(元/m ² .月)				25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	
	出租率				0.85	0.60	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	
1.10	配套生活服务用房出售收入	1,275.00			382.50	382.50	510.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	出售面积(m ²)	6,000.00			900.00	900.00	1,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	价格(元/m ² .月)				4,250.00	4,250.00	4,250.00							
	出售率				0.15	0.15	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.11	物业管理服务费收入	7,344.72			212.50	412.59	264.65	264.65	264.65	330.82	330.82	330.82	330.82	
	当年可经营物业面积(m ²)				147,572.50	286,517.50	183,787.50	183,787.50	183,787.50	183,787.50	183,787.50	183,787.50	183,787.50	
	价格(元/m ² .月)				1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	
1.12	停车场服务收入(万元)	4,681.13			164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	229.95	229.95	229.95	229.95	
	计算收费车位数(车位/d)				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	420.00	420.00	420.00	420.00	
	每车位日均收费(元/车位.d)				15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
	负荷率				0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.70	0.70	0.70	0.70	
1.13	充电桩服务收入(万元)	1,448.32			46.72	46.72	46.72	56.06	56.06	56.06	65.41	65.41	65.41	
	数量(个)				40.00	40.00	40.00	48.00	48.00	48.00	56.00	56.00	56.00	
	价格(元/个.d)				32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
	使用率				0.50	0.50	0.50	0.60	0.60	0.60	0.70	0.70	0.70	
2	应交增值税	8,700.87			0.00	0.00	0.00	332.88	392.99	402.16	421.40	421.40	421.40	
3	税金及附加	15,548.80			843.38	1,243.55	751.63	570.41	577.62	578.79	607.61	607.61	607.61	
4	经营成本	16,167.34			1,878.56	2,089.77	2,275.11	493.70	493.70	501.61	519.31	519.31	519.31	
5	净收益	137,543.51			17,950.19	20,858.99	21,353.02	3,488.15	3,420.83	3,534.44	3,698.04	3,698.04	3,698.04	

续表 宁乡市冷链物流中心建设项目收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	经营期										
		项目后续运营期										
		第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
1	营业收入	5,486.71	5,848.74	6,189.95	6,829.95	7,307.65	7,307.65	7,706.18	7,706.18	7,706.18	8,050.38	8,050.38
1.1	办公楼、电子商务服务中心、检测中心出租收入(万元)	722.53	760.56	760.56	798.59	798.59	798.59	838.52	838.52	838.52	880.44	880.44
	当年出租面积(m ²)	17,338.00	18,250.00	18,250.00	18,250.00	18,250.00	18,250.00	18,250.00	18,250.00	18,250.00	18,250.00	18,250.00
	价格(元/m ² .月)	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	出租率	0.48	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.2	办公楼、电子商务服务中心、检测中心销售收入(万元)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售面积(m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	价格(元/m ² .月)											
	出售率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	标准厂房建筑出租收入	1,080.50	1,137.37	1,478.58	1,910.78	2,388.47	2,388.47	2,507.89	2,507.89	2,507.89	2,633.29	2,633.29
	当年出租面积(m ²)	31,113.00	32,750.00	42,575.00	52,400.00	65,500.00	65,500.00	65,500.00	65,500.00	65,500.00	65,500.00	65,500.00
	价格(元/m ² .月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
	出租率	0.48	0.50	0.65	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.4	标准厂房建筑出售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售面积(m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	价格(元/m ² .月)											
	出售率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	冷链用房建筑出租收入	2,586.27	2,722.39	2,722.39	2,858.51	2,858.51	2,858.51	3,001.43	3,001.43	3,001.43	3,151.50	3,151.50
	当年出租面积(m ²)	27,788.00	29,250.00	29,250.00	29,250.00	29,250.00	29,250.00	29,250.00	29,250.00	29,250.00	29,250.00	29,250.00
	价格(元/m ² .月)	77.56	77.56	77.56	81.44	81.44	81.44	85.51	85.51	85.51	89.79	89.79
	出租率	0.48	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.6	冷链用房建筑出售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售面积(m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	价格(元/m ² .月)											
	出售率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.7	物流集散配送中心租赁收入(万元)	362.92	382.02	382.02	401.12	401.12	401.12	421.17	421.17	421.17	442.23	442.23
	出租面积(m ²)	10,450.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00

2022年第一期宁乡洑东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书

	价格(元/m ² ·月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
	出租率	0.48	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.8	物流集散配送中心销售收入(万元)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售面积(m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	价格(元/m ² ·月)											
	出售率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.9	配套生活服务用房租赁收入	98.98	104.19	104.19	109.40	109.40	109.40	114.87	114.87	114.87	120.61	120.61
	出租面积(m ²)	2,850.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	价格(元/m ² ·月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
	出租率	0.48	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.1	配套生活服务用房出售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售面积(m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	价格(元/m ² ·月)											
	出售率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.11	物业管理服务费收入	330.82	404.68	404.68	404.68	404.68	404.68	449.64	449.64	449.64	449.64	449.64
	当年可经营物业面积(m ²)	183,787.50	187,350.00	187,350.00	187,350.00	187,350.00	187,350.00	187,350.00	187,350.00	187,350.00	187,350.00	187,350.00
	价格(元/m ² ·月)	1.50	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.12	停车场服务收入(万元)	229.95	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	279.23	279.23	279.23	279.23	279.23
	计算收费车位数(车位/d)	420.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00
	每车位日均收费(元/车位·d)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	负荷率	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
1.13	充电桩服务收入(万元)	74.75	74.75	74.75	84.10	84.10	84.10	93.44	93.44	93.44	93.44	93.44
	数量(个)	64.00	64.00	64.00	72.00	72.00	72.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	价格(元/个·d)	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	使用率	0.80	0.80	0.80	0.90	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	应交增值税	441.55	469.52	497.70	550.84	590.29	590.29	622.33	622.33	622.33	650.75	650.75
3	税金及附加	637.87	672.05	716.55	798.92	861.22	861.22	904.60	904.60	904.60	949.48	949.48
4	经营成本	537.86	559.59	580.06	622.80	651.46	651.46	644.57	644.57	644.57	670.01	670.01
5	净收益	3,869.43	4,147.58	4,395.64	4,857.39	5,204.68	5,204.68	5,534.68	5,534.68	5,534.68	5,780.14	5,780.14

5、外部担保措施是本期债券按期偿付的进一步保障

重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。

6、发行人可变现资产是本期债券按时偿付的有力补充

发行人近年来持续稳健经营，发行人总资产与净资产规模均保持了较快增长。最近三年及一期末，发行人流动资产合计分别为767,228.11万元、1,122,749.05万元、1,493,316.14万元和1,621,551.57万元，占总资产的比重分别为85.43%、86.64%、89.90%和90.65%，资产的流动性较强。其中，存货资产构成发行人流动资产的主要部分。近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为533,773.23万元、814,464.18万元、1,011,760.36万元和1,193,073.44万元，占总资产的比例分别为59.44%、62.85%、60.91%和66.70%。截至2020年末，发行人存货中未受限土地价值为125,867.86万元，能够为本期债券的偿付提供应急保障。

7、发行人优良的资信为本期债券到期偿付提供了有效支撑

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

第十一条 债权人代理人

一、债权人代理人基本信息

债权人代理人：中国工商银行股份有限公司宁乡支行

营业场所：宁乡县玉潭镇二环西路（嘉诚花园）

负责人：汤之方

经办人员：杨勇

办公地址：宁乡县二环西路99号

办公电话：0731-87882329

传真：/

邮政编码：410600

二、《债权代理协议》主要事项

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

1. 发行人义务

(1) 偿还本息。发行人在此向债权人代理人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本期债券条款的规定按时足额偿还本期债券的本息。发行人应于每年度付息日、本金兑付日前10个工作日将偿债资金存入偿债专户。

(2) 合规使用募集资金。发行人应依照募集说明书中约定的用途使用债券资金，不得擅自改变资金用途。如确需改变用途的，必须按照国家发改委要求，履行相应变更程序后方可实施。

(3) 登记持有人名单。发行人负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一个工作日，从登记机构取得该债权登记日持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权人代理人，且承担相应费用。

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

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

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

本期债券本金余额的2倍或资产有灭失可能时（本条当且仅当发行人对本期债券进行了资产抵押行为时有效）；

j. 发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

k. 未能履行募集说明书所规定的任何义务；

l. 债券被暂停转让交易；

m. 有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它情形。

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

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

（8）发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其

顾问能够得到：

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

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

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

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

(10) 资产出售限制。除正常经营活动需要外，发行人不得出

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. 债权代理人的权利

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

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

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

a. 债权代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；

b. 债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；

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

(3) 发行人进一步确认，中国工商银行股份有限公司宁乡支行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，中国工商银行股份有限公司宁乡支行会给其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在《债权代理协议》下的职责会与中国工商银行股份有限公司宁乡支行的其他职责或利益产生冲突。鉴于此，

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

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

由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于《债权代理协议》而获得的信息可以与其内部的其他部门共享，以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

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

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

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

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

(6) 对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人

合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权人应就该等合理依赖依法得到保护。

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

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

第十二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：宁乡沔东新城建设开发有限公司

法定代表人：谢建明

住所：宁乡市历经铺街道历经铺村十八组

办公地址：宁乡市玉潭街道办事处4楼4022

联系电话：15111047490

传真：/

邮政编码：410600

经办人：陶万红

二、主承销商、簿记管理人：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

办公地址：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层

联系电话：0731-88954704

传真：0731-89955743

邮政编码：410005

经办人员：万里、谭婷丰、黄杨、周天骥

三、律师事务所：湖南森力律师事务所

负责人：黄吐芳

住所：长沙市雨花区劳动中路348号泰禹国际大厦11楼

办公地址：长沙市雨花区劳动中路348号泰禹国际大厦11楼

联系电话：0731-89718958

传真：0731-89718950

邮政编码：410007

经办律师：黄吐芳、肖喜兰

四、会计师事务所：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：张先云

住所：北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326

办公地址：北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326

联系电话：0731-85570559

传真：0731-85570559

邮政编码：100044

经办人：周传金、严效军

五、评级机构：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：王少波

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

联系人：赵星宇

六、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

七、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦 13 层

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

八、偿债资金监管银行、债权代理人：中国工商银行股份有限公司

宁乡支行

营业场所：宁乡县玉潭镇二环西路（嘉诚花园）

负责人：汤之方

经办人员：杨勇

办公地址：宁乡县二环西路 99 号

办公电话：0731-87882329

传真：/

邮政编码：410600

九、募集资金监管银行：

（一）中国工商银行股份有限公司宁乡支行

营业场所：宁乡县玉潭镇二环西路（嘉诚花园）

负责人：汤之方

经办人员：杨勇

办公地址：宁乡县二环西路99号

办公电话：0731-87882329

传真：/

邮政编码：410600

（二）中信银行股份有限公司长沙分行

营业场所：湖南省长沙市开福区湘江北路1500号

负责人：徐晓华

经办人员：刘奕

办公地址：湖南省长沙市开福区湘江北路1500号

办公电话：0731-87805949

传真：/

邮政编码：410000

（三）华融湘江银行股份有限公司滨江新区分行

华融湘江银行湘江新区分行

营业场所：长沙市岳麓区滨江路53号楷林国际A座

负责人：熊志广

经办人员：童昆宁

办公地址：长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林国际 A 座

电话：85851394

传真：/

邮政编码：410000

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

第十三条 法律意见

（一）发行人内部决策机构已经依法定程序作出批准本期债券发行的决议及批复，并授权执行机构办理有关发行事宜，依据有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，决议及批复的内容合法有效，授权范围、程序合法有效。

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

（三）发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理工作的通知》等有关法律、法规及其他规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

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

（五）发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；股东投入发行人的资产产权关系清晰，所涉及的权属证书已转移给发行人，将该等资产投入发行人不存在法律障碍或风险。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(十五) 重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供担保出具的《担保函》合法有效，不存在违反国家法律、法规、政策规定的情形。

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

(十七) 发行人的董事、监事、高级管理人员对本期债券的发行申请文件签署了书面确认意见；发行人的监事会对董事会编制的

发行申请文件进行审核并签署书面确认意见。发行人的董事、监事、高级管理人员承诺本期债券发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

第十四条 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券的注册文件；
- （二）发行人关于本期债券的募集说明书；
- （三）发行人 2018-2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- （四）联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）湖南森力律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《债权代理协议》；
- （七）《债券持有人会议规则》；
- （八）《资金账户监管协议》；
- （九）募投项目原始合法文件；
- （十）本期债券的担保函。

二、查询地址

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

宁乡沔东新城建设开发有限公司

联系地址：宁乡市玉潭街道办事处 4 楼 4022

联系人：陶万红

电话：15111047490

财信证券股份有限公司

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼

联系人：向汝婷

电话：0731-88954704

传真：0731-89955743

互联网网址：**http://www.cfzq.com**

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

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

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

发行人：宁乡沱东新城建设开发有限公司（公章）

法定代表人或授权代表人（签字）

宁乡沱东新城建设开发有限公司

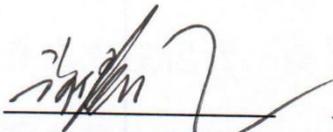
2022年2月23日

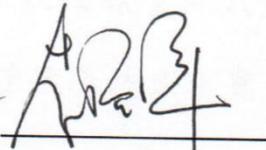
二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

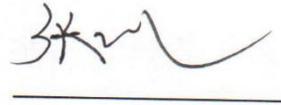
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事签名：


谢建明


李瑞峰


张以

宁乡沔东新城建设开发有限公司

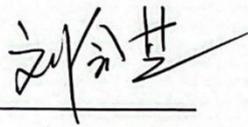


2022年2月23日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

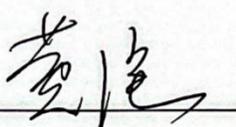
全体监事签字：



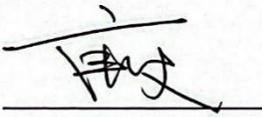
刘会芝



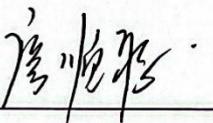
王应



黄强



唐波



廖顺聪

宁乡沕东新城建设开发有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员签字：

无。

宁乡沕东新城建设开发有限公司



2022年2月23日

三、主承销商声明

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

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

项目负责人： 万里 谭婷丰
万里 谭婷丰

法定代表人或授权代表人（签字）： 李俭
李俭

财信证券股份有限公司



债权代理人声明

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

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

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

项目负责人签字：杨勇

法定代表人或授权代表人签字：

汤之方

中国工商银行股份有限公司宁乡支行

2022年2月22日

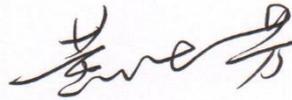
验证码：【466AC1
35E036】



发行人律师声明

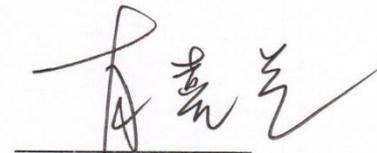
本所及签字律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性，准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人、签字律师：



黄吐芳

签字律师：



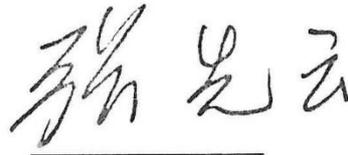
肖喜兰



六、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书及其摘要与本所出具的中证天通[2020]证审字第 1700019 号、中证天通[2021]证审字第 1700018 号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：



张先云

签字注册会计师（签字）：



周传金



严效军

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年2月28日



七、资信评级机构声明

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

资信评级人员： 高志杰、 王丹

评级机构负责人： 丁平

联合资信评估股份有限公司



附表一：2022年第一期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券股份有限公司	主承销商	财信证券股份有限公司债券融资部	长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32楼	向汝婷	0731-84779547

附表二：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：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	75,520,494.26	159,352,202.93	243,176,036.12	427,283,296.56
应收账款	1,751,469,006.58	1,566,091,534.75	689,339,314.35	631,874,601.29
预付款项	1,337,573,936.18	1,345,560,836.18	22,717,098.90	103,776,707.73
其他应收款	1,032,666,988.60	1,655,503,924.24	2,036,181,450.56	1,085,771,514.13
存货	11,930,734,431.48	10,117,603,604.64	8,144,641,817.42	5,337,732,296.66
其他流动资产	87,550,817.49	89,049,276.08	91,434,809.37	85,842,677.79
流动资产合计	16,215,515,674.59	14,933,161,378.82	11,227,490,526.72	7,672,281,094.16
非流动资产：	-			
可供出售金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	80,034,415.43	28,267,815.89	17,729,247.35	11,862,903.01
长期应收款	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	955,502,267.34	999,115,900.48	1,055,114,740.60	89,383,211.27
在建工程	-	-	-	781,041,177.27
无形资产	617,751,544.89	629,760,124.97	645,781,664.74	413,465,826.54
长期待摊费用	3,806,319.02	5,411,276.87	21,711.78	619,182.54
递延所得税资产	4,528,495.43	4,527,022.56	2,940,576.78	1,626,851.73
非流动资产合计	1,671,623,042.11	1,677,082,140.77	1,731,587,941.25	1,307,999,152.36
资产总计	17,887,138,716.70	16,610,243,519.59	12,959,078,467.97	8,980,280,246.52
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	404,117,072.41	650,000,000.00	324,000,000.00	290,000,000.00
应付账款	180,715,623.82	198,231,869.94	349,482,460.51	136,268,299.92
预收款项	2,425.22	44,396,425.22	15,016,983.25	278,787,382.37
应付职工薪酬		-	56,000.00	585,594.00
应交税费	185,096,975.36	152,036,873.61	92,130,152.16	49,939,354.19
其他应付款	2,444,357,919.30	1,636,420,465.73	1,624,338,701.93	2,744,226,866.46
一年内到期的非流动负债	3,226,944,440.37	2,031,179,352.39	320,100,000.00	688,170,000.00
流动负债合计	6,441,234,456.48	4,712,264,986.89	2,725,124,297.85	4,187,977,496.94
非流动负债：	-			
长期借款	2,178,100,000.00	4,380,130,000.00	3,795,104,500.00	1,504,261,146.51
应付债券	1,500,000,000.00			
长期应付款	1,055,832,717.49	762,675,031.26	502,822,625.00	184,410,000.00
递延收益	549,869,385.81	582,081,993.26	622,836,836.97	423,500,000.00
非流动负债合计	5,283,802,103.30	5,724,887,024.52	4,920,763,961.97	2,112,171,146.51
负债合计	11,725,036,559.78	10,437,152,011.41	7,645,888,259.82	6,300,148,643.45
所有者权益：	-			
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	5,342,883,752.02	5,342,883,752.02	4,608,191,494.51	2,091,265,261.87
盈余公积	50,326,501.99	50,326,501.99	39,383,863.94	23,678,451.44
未分配利润	528,268,442.62	538,269,033.99	423,320,344.26	322,076,743.76
归属于母公司所有	6,121,478,696.63	6,131,479,288.00	5,270,895,702.71	2,637,020,457.07

2022年第一期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书

者权益合计				
少数股东权益	40,623,460.29	41,612,220.18	42,294,505.44	43,111,146.00
所有者权益合计	6,162,102,156.92	6,173,091,508.18	5,313,190,208.15	2,680,131,603.07
负债和所有者权益合计	17,887,138,716.70	16,610,243,519.59	12,959,078,467.97	8,980,280,246.52

附表三：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	224,558,918.98	1,019,841,974.14	473,674,766.78	553,316,238.91
减：营业成本	149,511,967.36	831,074,901.37	294,459,167.45	417,868,407.95
税金及附加	42,730,406.93	25,870,441.04	7,413,107.52	3,734,898.18
销售费用	-	-	-	-
管理费用	59,147,057.25	89,890,948.04	67,841,157.33	36,917,639.00
财务费用	1,230,593.85	-1,309,520.99	-2,385,881.91	6,565,460.48
其中：利息费用	-	-	324,888.89	7,451,935.48
利息收入	688,414.47	1,426,529.46	2,777,615.09	940,406.69
加：其他收益	32,212,607.45	83,526,952.34	77,163,163.03	50,019,608.17
投资收益	1,766,599.54	10,538,568.54	5,866,344.34	-1,137,096.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,766,599.54	-	-	-
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失	-5,891.49	-6,345,783.10	-5,254,900.16	2,193,540.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-593,788.90	-	-	-
二、营业利润	5,318,420.19	162,034,942.46	184,121,823.60	134,918,804.22
加：营业外收入	0.08	812,353.88	100,000.00	7,084.00
减：营业外支出	8,300,965.65	163,692.85	6,863,429.41	8,061,642.88
三、利润总额	-2,982,545.38	162,683,603.49	177,358,394.19	126,864,245.34
减：所得税费用	8,006,805.88	37,782,303.46	34,934,645.11	24,621,281.51
四、净利润	-10,989,351.26	124,901,300.03	142,423,749.08	102,242,963.83
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润	-	-	-	-
（一）按经营持续性分类：	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,989,351.26	124,901,300.03	142,423,749.08	102,242,963.83
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-10,989,351.26	-	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,000,591.37	125,891,327.78	143,406,934.81	102,870,444.78
2.少数股东损益	-988,759.89	-990,027.75	-983,185.73	-627,480.95
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-10,989,351.26	124,901,300.03	142,423,749.08	102,242,963.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	-10,000,591.37	125,891,327.78	143,406,934.81	102,870,444.78
归属于少数股东的综合收益总额	-988,759.89	-990,027.75	-983,185.73	-627,480.95

附表四：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：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	19,031,000.00	178,289,747.81	144,698,985.20	398,903,507.21
收到的税费返还		-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,494,546,566.49	614,575,249.49	652,299,024.60	464,973,168.88
经营活动现金流入小计	1,513,577,566.49	792,864,997.30	796,998,009.80	863,876,676.09
购买商品、接受劳务支付的现金	1,414,380,783.32	1,735,634,222.22	2,159,953,866.23	998,796,528.28
支付给职工以及为职工支付的现金	1,757,046.46	7,945,122.03	14,537,257.29	13,036,255.99
支付各项税费	26,721,187.68	26,290,973.16	6,948,518.30	2,627,286.89
支付的其他与经营活动有关的现金	23,633,849.62	68,965,722.02	363,646,164.05	120,690,974.94
经营活动现金流出小计	1,466,492,867.08	1,838,836,039.43	2,545,085,805.87	1,135,151,046.10
经营活动产生的现金流量净额	47,084,699.41	-1,045,971,042.13	-1,748,087,796.07	-271,274,370.01
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	-	-	150,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
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	230,577.10	-	-	-
处置子公司和其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	61,829,684.95
投资活动现金流入小计	230,577.10	-	-	211,829,684.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	261,497.00	1,020,816.00	292,875,070.11	404,117,251.54
投资所支付的现金	50,000,000.00	-	-	13,000,000.00
取得子公司和其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	147,606,582.00	11,361,678.32
投资活动现金流出小计	50,261,497.00	1,020,816.00	440,481,652.11	428,478,929.86
投资活动产生的现金流量净额	-50,030,919.90	-1,020,816.00	-440,481,652.11	-216,649,244.91
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	-	-	546,246,600.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	2,896,416,136.41	4,819,139,000.00	3,799,472,625.00	1,639,410,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	857,938,012.23	363,672,387.17	520,568,035.27
筹资活动现金流入小计	2,896,416,136.41	5,677,077,012.23	4,709,391,612.17	2,159,978,035.27
偿还债务所支付的现金	2,550,607,225.79	1,879,120,116.35	1,524,286,646.51	902,568,853.49
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	426,694,398.80	624,319,060.67	426,816,341.25	365,283,520.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	2,212,669,810.27	753,826,436.67	264,299,786.14
筹资活动现金流出小计	2,977,301,624.59	4,716,108,987.29	2,704,929,424.43	1,532,152,160.41

2022年第一期宁乡沩东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书

筹资活动产生的现金流量净额	-80,885,488.18	960,968,024.94	2,004,462,187.74	627,825,874.86
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金和现金等价物净增加额	-83,831,708.67	-86,023,833.19	-184,107,260.44	139,902,259.94
加：期初现金和现金等价物余额	157,152,202.93	243,176,036.12	427,283,296.56	287,381,036.62
六、期末现金和现金等价物余额	73,320,494.26	157,152,202.93	243,176,036.12	427,283,296.56