

2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县 城新型城镇化建设专项企业债券（品种一） 募集说明书

发行人名称	长沙金洲新城投资控股集团有限公司
发行规模	本期债券计划发行规模为不超过人民币 12 亿元，其中： 品种一：人民币 10 亿元，其中基础发行额 5 亿元，弹性配售额 5 亿元 品种二：人民币 2 亿元
注册金额	人民币 12 亿元
增信情况	品种一：重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保 品种二：无担保
主承销商	财信证券股份有限公司
债权代理人	华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行
信用评级机构	远东资信评估有限公司
信用评级	发行人主体长期信用级别为 AA+，评级展望稳定 品种一：债项评级 AAA 品种二：债项评级 AA+

长沙金洲新城投资控股集团有限公司

（住所：湖南省长沙市宁乡市高新技术产业园区金洲北路 001 号）

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）

二〇二二年五月

声明及提示

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

企业应当及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、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。

企业承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺将及时、公平地

履行信息披露义务，发行人全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等中国相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

国家发展改革委同意本期债券注册并不代表其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。

投资者认购或持有本次公司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募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其它重大事项或风险提示

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

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

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券。本期债券分设两个品种，其中品种一为“2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种一）”（简称“22 金洲专项 01”）；品种二为“2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种二）”（简称“22 金洲专项 02”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行规模为不超过人民币 12 亿元，分设两个品种。品种一计划发行规模为不超过人民币 10 亿元，

其中基础发行额为 5.00 亿元，弹性配售额为 5.00 亿元，由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二发行规模为人民币 2 亿元，无担保。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。其中，本期债券品种一附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；本期债券品种二附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（四）注册文件：本次债券已经国家发展和改革委员会 2022 年 4 月 14 日出具的发改企业债券〔2022〕103 号文件同意公开发行，注册金额为 12.00 亿元。

（五）弹性配售：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，本期债券品种一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。

本期债券品种一设置弹性配售选择权，安排如下：本期债券品种一计划发行规模为 10.00 亿元，其中基础发行额为 5.00 亿元，弹性配售额为 5.00 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 10.00 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 5.00 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5.00 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 10.00 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5.00 亿元进行配售。

本期债券品种二不设置弹性配售选择权。

（六）债券利率：本期债券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。

在本期债券品种一存续期的第 5 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 6 至第 7 个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券品种一的第 5 年末是否将持有的全部或部分本期债券品种一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。

在本期债券品种二存续期的第 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品种二的第 3 年末是否将持有的全部或部分本期债券品种二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。

（七）发行人调整票面利率选择权：在本期债券品种一存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券品种一的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。在本期债券品种二存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券品种二的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。

（八）发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券品种一的第 5 个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种一回售实施办法公告。发行人将于本期债券品种二的第 3 个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种二回售实施办法公告。

（九）投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种一或品种二回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券品种一或品种二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品种一或品种二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品种一或品种二。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（十）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券品种一

或品种二全部或部分本期债券品种一或品种二回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券品种一或品种二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。

（十一）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。

在本期债券品种一存续期内第 5 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。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年至第 7 年，发行人每年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

在本期债券品种二存续期内第 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。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 3 年至第 7 年，发行人每年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

（十二）发行价格：本期债券的债券面值为 100 元，平价发行。

（十三）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。本期债券上市后，仅限机构专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

（十四）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，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。

（十五）发行范围对象：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）。

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

（十七）募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。

（十八）信用级别：经远东资信综合评定，本期债券品种一信用级别为AAA，本期债券品种二信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+，展望稳定。

（十九）增信方式：重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，本期债券品种二无担保。

目 录

声明及提示	2
释 义	12
第一条 风险提示及说明	15
第二条 发行条款	26
第三条 募集资金用途	40
第四条 发行人基本情况	79
第五条 发行人财务情况	130
第六条 发行人资信情况	201
第七条 担保情况	205
第八条 税项	210
第九条 信息披露安排	212
第十条 投资者保护机制	217
第十一条 债权代理协议	229
第十二条 法律意见	234
第十三条 本期债券发行的有关机构	237
第十四条 备查文件	242
第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明	245
附表一：2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇 化建设专项企业债券发行网点表	257
附表二：发行人最近三年合并资产负债表	258
附表三：发行人最近三年合并利润表	263

附表四：发行人最近三年合并现金流量表	265
附表五：担保人重庆兴农融资担保集团有限公司合并资产负债表	267
附表六：担保人重庆兴农融资担保集团有限公司合并利润表	270
附表七：担保人重庆兴农融资担保集团有限公司合并现金流量表	273

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

本公司/公司/企业/发行人：指长沙金洲新城投资控股集团有限公司。

本期债券：指总额不超过人民币 12 亿元（含）的 2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券。

本期债券品种一：指发行规模为不超过人民币 10 亿元的 2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种一）。

本期债券品种二：指发行规模为人民币 2 亿元的 2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种二）。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指本公司为发行本期债券而制作的《2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种一）募集说明书》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

股东/控股股东/实际控制人/宁乡高新区管委会：宁乡高新技术产业园区管理委员会。

证券登记机构、债券托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司

（简称“中国证券登记公司”）。

上交所：指上海证券交易所。

主承销商/簿记管理人/财信证券：指财信证券股份有限公司。

发行人律师：湖南森力律师事务所。

审计机构/会计师事务所：大信会计师事务所（特殊普通合伙）、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）。

评级机构/远东资信：远东资信评估有限公司。

担保人/重庆兴农担保：重庆兴农融资担保集团有限公司

新城公司：长沙金洲新城开发建设投资有限公司。

恩吉公司：长沙恩吉实业投资有限公司。

云起城市：湖南云起城市运营管理有限公司。

余额包销：指主承销商按承销协议的约定，在发行期结束后，将未售出的债券全部买入。

簿记建档：指发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间后，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规模及发行利率的过程。

网下发行：指本期债券部分通过主承销商设置的发行网点公开发售，并在中央国债登记公司托管记载。

监管银行：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。

债权代理人：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。

报告期/最近三年：2019年度/末、2020年度/末、2021年度/末。

债券持有人：指本期债券的投资者。

《公司章程》：指《长沙金洲新城投资控股集团有限公司公司章程》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《企业债券管理工作的通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）。

《发改办财金（2015）1327号》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括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）。

元、万元、亿元：本文如无特殊说明，均指人民币元、万元、亿元。

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

第一条 风险提示及说明

发行人及中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露。

投资者在决定购买本期债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

市场利率受国际国内经济运行状况、经济周期和国家宏观经济政策以及债券市场供求等因素的影响，将随之产生波动。本期债券采用固定利率形式，且期限较长，在本期债券的存续期间内，利率的波动将会影响本期债券的投资收益水平。

2、偿付风险

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行状况等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期的回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

由于本期债券的具体上市审批或核准事宜需要在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相关的证券交易场所上市流通，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。

4、违规使用募集资金的风险

本期债券募投项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，可能存在因为施工进度、不可抗力等因素致使募投项目更改的情况。同时，若发行人违规挪用本期债券资金，可能导致本期债券募投项目无法开工建设，导致未来偿债保障存在一定的风险。

（二）与行业相关的风险

1、行业政策风险

发行人主要从事基础设施的投资、建设、经营和管理，现阶段属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

发行人所从事的基础设施建设行业对经济周期的敏感性一般比其它行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，其影响将表现得逐渐明显。基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

（三）与发行人相关的风险

1、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风

风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。同时，发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，一些项目社会效益显著，但经济效益有限，对公司正常的盈利能力产生一定的不利影响。

2、募投项目收益不确定风险

公司本期募集资金投资项目总体资金需求量较大，一旦募投项目无法按预期实现收益，则存在本期募集资金投资项目无法达到预期收益的风险，将对公司经营业绩产生不利影响。

3、有息负债规模较大的风险

截至2021年末，发行人有息负债余额为188.60亿元，占负债总额的88.72%，占比较高。随着未来发行人基础设施建设业务的规模持续扩大，公司将更多的依靠外部融资解决资金缺口。如果未来发行人获得收入的能力、现金管理能力或外部融资能力下降，则会面临较大的偿债资金压力，本期债券的偿付亦会受到影响。

4、存货规模较大及存货变现的风险

最近三年末，发行人存货分别为991,206.98万元、1,294,059.31万元和1,789,176.99万元，占资产总额的比重分别为44.74%、45.09%和50.16%。发行人存货主要是开发成本与土地资产。最近三年末，发行人存货占资产总额比重较高，若宏观经济与国家政策发生变化，导致上述存货变现能力下降，将对发行人盈利能力与本期债券偿付造成不利影响。

5、部分土地资产未缴纳土地出让金的风险

截至2021年末，发行人存货项下土地使用权账面价值为1,391,771.28万元。发行人存货项下部分土地未缴纳土地出让金，这部分土地未来若用于开发、转让等，需要补缴土地出让金，可能对发行人财务状况产生不利影响。

6、应收款项规模较大及回收风险

最近三年末，发行人应收账款账面价值分别为617,361.89万元、671,615.65万元和760,816.38万元，占总资产的比重分别为27.87%、23.40%和21.33%，主要为发行人从事土地开发整理和代建业务形成的对长沙夏铎铺建设开发有限公司和宁乡高新技术产业园区管理委员会的应收款项；其他应收款分别为183,582.45万元、179,895.77万元和337,303.92万元，占总资产的比重分别为8.29%、6.27%和9.46%，主要为发行人及子公司与宁乡高新技术产业园区管理委员会、长沙金夏置业有限公司、长沙夏铎铺建设开发有限公司的往来款。截至2021年末，发行人应收账款和其他应收款账面价值总计1,098,120.30万元，占总资产的比例为30.78%，应收款项账面价值较大。如果应收款项不能及时回款，亦或者发生无法回款的情况，将会对发行人的日常经营和偿债能力产生一定的影响。

7、对外担保规模较大的风险

截至2021年末，发行人对外担保总余额分别为114,320.00万元。目前，被担保单位情况正常，未出现违约迹象。如未来被担保对象的经营状况发生变化，可能将对发行人的正常经营产生影响，发行人存

在对外担保风险。

8、受限资产规模较大的风险

截至2021年末，公司受限资产主要为土地使用权和投资性房地产，受限资产账面余额合计为528,857.15万元，占2021年末资产总额的比例为14.83%，主要为抵质押借款导致的资产受限。发行人受限资产规模较大，资产变现能力相对较弱。虽然发行人信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，并与银行在内的多家金融机构保持良好的合作关系，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还公司债务，则可能导致受限资产被债权人冻结甚至处置，将对发行人的声誉及正常经营造成一定的不利影响。

9、政府补助依赖较大的风险

发行人业务涉及工程建设、土地开发整理等，主营业务收入主要来自政府，受政府影响较大。此外，2019-2021年度，发行人分别获得补贴收入1.06亿元、0.91亿元和1.31亿元，占同期营业收入的比例分别6.46%、3.63%和5.39%。发行人所获得的政府补助对盈利能力有一定影响。如果发行人未来不能持续获得政府补助资金，可能会对发行人保持稳定持续的盈利水平产生不利影响，从而可能对本期债券本息偿付产生不利影响。

10、经营活动现金流净额为负的风险

2019-2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为9,341.38万元、-252,571.29万元和-214,804.55万元。发行人主营业务前期投入的资金较多，其现金流情况直接受委托方结算进度的影响。如

果未来发行人经营活动现金流量持续维持大额净流出的状况,公司将面临较大资金周转压力。

11、偿债能力较弱的风险

2019-2021年度,发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.68、0.52和0.51,EBITDA利息保障倍数处于较低水平,面临偿债能力较弱的风险。

12、对湖南亮之星米业有限公司的代偿款回收风险

截至2021年末,发行人对湖南亮之星米业有限公司的其他应收款为1,699.04万元,系发行人子公司新城公司代湖南亮之星米业有限公司清偿借款产生。2015年9月,新城公司与湖南亮之星米业有限公司、中国农业发展银行宁乡县支行、宁乡县农业基础设施投资有限公司等签订《协议书》,约定由新城公司代为偿还湖南亮之星米业有限公司所欠其余两方的借款,湖南亮之星米业有限公司以房产作为抵押。协议签订后,新城公司已按协议约定支付完毕代偿款项,发行人因此对湖南亮之星米业有限公司产生的债权金额为6,535.84万元,但上述代偿款到期后未能按协议收回。湖南亮之星米业有限公司已被法院列为失信被执行人,根据湖南省长沙市中级人民法院出具的(2016)湘01民初2298号《湖南省长沙市中级人民法院民事判决书》,发行人对湖南亮之星米业有限公司所抵押的房产享有优先受偿权。湖南金鼎房地产价格评估有限责任公司于2017年对湖南亮之星米业有限公司借款所抵押的房产进行了评估,出具湘金估字(2018)第SF-071号评估报告,抵押房产的评估价值为6,615.56万元(共计17套房产)。截至2021年

末，湖南亮之星米业有限公司执行部分资产并归还本公司后借款余额为1,699.04元，未执行部分资产评估价值为1,192.51万元，未新增抵押物，公司考虑剩余抵押资产的变现能力，变现金额，按账面余额的50%计提坏账准备。若剩余资产处置不顺利，有可能造成款项无法完整收回，将对本期债券偿还带来不利影响。

13、对投资性房地产公允价值变动依赖较高的风险

2019-2021年度，发行人公允价值变动损益分别为11,376.44万元、8,777.01万元和3,911.33万元，主要为投资性房地产公允价值变动产生的收益，占净利润的比例分别为61.83%、39.20%和15.92%。发行人公允价值变动损益对净利润影响较大，发行人投资性房地产公允价值主要通过市场法进行评估，若未来发行人所在区域房地产价格涨幅放缓甚至下跌，可能会导致发行人公允价值变动损益减少甚至亏损，从而对发行人盈利能力的持续性和偿债能力造成不利影响。

14、总负债规模较大及资产负债率较高的风险

2019-2021年末，发行人负债总额分别为1,336,302.54万元、1,861,129.40万元和2,125,717.89万元。发行人的资产负债率分别为60.32%、64.85%和59.59%。2020年末总负债较2019年末增加524,826.86万元，增幅为39.27%。2021年末总负债较2020年末增加264,588.49万元，增幅为14.22%。报告期内，发行人负债规模增长较快，资产负债率较高，有可能给本期债券偿付带来不利影响。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险对策

本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。

2、偿付风险对策

发行人是宁乡高新区范围内核心的工程建设及土地开发整理业务实施主体，其主营业务的区域主导性将为发行人未来营业收入规模的提升和盈利能力的增强提供保障。此外，发行人自身资产质量优良，且具有良好的市场声誉与主体信用资质，发行人名下优质资产的变现与资本市场各渠道的新增融资为本期债券的偿付提供保障。

3、违规使用募集资金的风险对策

发行人严格按照国家发展和改革委员会的有关要求，根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金，安排专户管理、专款专用。发行人已在华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行开立本期债券募集资金使用专项账户，由监管银行对债券资金使用进行外部监督。

（二）与发行人相关的风险对策

1、募投项目收益不确定风险的对策

公司本着谨慎原则，测算正常市场情况下公司本期募集资金投资项目预期经济效益。项目建设过程中，发行人密切与相关部门保持沟通，确保项目建成后能够按时回款。

2、有息负债规模较大的风险对策

发行人主营业务良好，盈利水平保持相对稳定，具有较强的偿债能力。同时，发行人与商业银行合作良好，在区域内有较高的知名度。基于发行人稳健的经营原则、稳定的经营业绩、与银行的良好信用关系以及股东的大力支持，发行人在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务。

3、存货规模较大及存货变现的风险对策

发行人存货规模较大，主要为开发成本与土地资产。发行人是宁乡市高新区重要的基础设施建设主体，主要承担宁乡市高新区规划范围内的基础设施建设任务，得到宁乡市政府和高新区的大力支持。发行人整体存货变现的风险较小。

4、应收款项规模较大及回收风险的对策

发行人应收账款、其他应收款的对象主要为政府部门及国有投资主体，信用度较高，发生坏账的可能性较低，该部分应收款项的质量较高，发行人已制定合理的应收款催收制度，加强应收款项管理。

5、对外担保规模较大的风险对策

发行人的担保对象主要为当地国有企业。发行人对国有企业担保，由于被担保人均存在实际经营业务，经营情况正常，到期偿付风险较低。同时，发行人制定了《对外担保管理制度》，对担保对象、决策权限及审议程序进行了严格的规定，且在实际操作中能够按照规定严格执行，规范了公司对外担保行为，有效降低了对外担保风险。

6、受限资产规模较大的风险对策

发行人已加强财务风险管理，统筹安排受限资产规模与债务融资规模，将受限资产占总资产的比例控制在合理范围内，确保对公司业务经营不会产生重大不利影响。

7、政府补助依赖较大的风险对策

发行人作为宁乡市高新区重要的设施建设主体，其业务性质决定了发行人对政府补助的依赖程度较高。政府补贴能够对发行人主营业务起到有效的补充，以保证其持续稳定发展，补贴收入的获取将保持相对稳定。

8、经营活动现金流净额为负的风险对策

发行人已重点关注经营活动资金的运作和管理情况，加强对业务收入、业务支出、日常现金等的管理，落实应收款的回款计划，在保持较高的流动性的基础上，减少资金占用，使在建项目尽快产生效益，保证现金流的稳定；另一方面，发行人持续优化债务结构，将融资期限与建设项目的回收期进行匹配，对在建项目进行严格管理，在科学论证、严格预算和落实资金来源的基础上审批立项，根据项目资金需求和回报情况设计融资需求。

9、对湖南亮之星米业有限公司的代偿款回收风险对策

发行人正积极为抵押资产寻找买家，妥善处置剩余房产。同时，发行人持续密切关注湖南亮之星米业有限公司的其他资产情况，加大追偿力度，尽早收回上述应收款项。

10、对投资性房地产公允价值变动依赖较高的风险对策

发行人的投资性房地产主要为宁乡高新技术产业园区内的工业标准厂房，通过出租或出售产生收益。宁乡市位列《中国县域经济发展报告（2020）》中“百强县”之列。宁乡高新技术产业园区作为湖南省省级高新区，以及湘江新区内发展高新技术产业的重要组团，近年来已初步形成智能装备制造和先进储能材料产业布局，工业总产值快速增长，园区招商引资规模较大，入驻企业较多。因此，发行人所拥有的投资性房地产在区域内交易较为活跃，租金水平较高，在计量日易参考相同资产在活跃市场上未经调整的报价。发行人已进一步统筹高新区的招商引资工作，对名下的工业标准化厂房实施精准管理，对园区入驻企业提高准入门槛，将投资性房地产因公允价值波动所带来的风险约束在可控范围内。

11、总负债规模较大及资产负债率较高的风险对策

发行人负债水平上升，主要系发行人为匹配业务发展的需要，扩大银行借款融资规模和债券融资规模所致。总体来看，发行人负债的增加与业务经营相关，发行人在区域内知名度较高，受政府支持力度较大，债务逾期风险较小。

第二条 发行条款

一、发行依据

本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕103号注册通知文件同意发行。

2021年11月17日，长沙金洲新城投资控股集团有限公司召开董事会会议，通过了公司申请发行本期债券决议，同意公司向国家发改委申请发行不超过人民币15.00亿元的企业债券（最终发行额度以批复为准）。

2021年11月29日，发行人股东宁乡高新技术产业园区管理委员会，出具《关于同意长沙金洲新城投资控股集团有限公司申请发行企业债券的批复》，同意公司向国家发改委申请发行不超过人民币15.00亿元的企业债券（最终发行额度以批复为准）。

二、本期债券发行条款

（一）发行人：长沙金洲新城投资控股集团有限公司。

（二）债券名称：2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券，本期债券分设两个品种，其中品种一为“2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种一）”，简称“22 金洲专项 01”；品种二为“2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种二）”，简称“22 金洲专项 02”。

（三）注册文件：本次债券已经国家发展和改革委员会 2022 年 4 月 14 日出具的发改企业债券〔2022〕103 号文件同意公开发行，注

册金额为 12.00 亿元。

（四）发行总额：本期债券计划发行规模为不超过人民币 12 亿元，分设两个品种。品种一计划发行规模为不超过人民币 10 亿元，其中基础发行额为 5.00 亿元，弹性配售额为 5.00 亿元，由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二发行规模为人民币 2 亿元，无担保。

（五）弹性配售：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，本期债券品种一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。

本期债券品种一设置弹性配售选择权，安排如下：

本期债券品种一计划发行规模为 10.00 亿元，其中基础发行额为 5.00 亿元，弹性配售额为 5.00 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 10.00 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 5.00 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5.00 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 10.00 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5.00 亿元进行配售。

本期债券品种二不设置弹性配售选择权。

（六）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。其中，本期债券品种一附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；本期债券品种二附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（七）债券利率：本期债券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。

在本期债券品种一存续期的第 5 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 6 至第 7 个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券品种一的第 5 年末是否将持有的全部或部分本期债券品种一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。

在本期债券品种二存续期的第 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品种二的第 3 年末是否将持有的全部或部分本期债券品种二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。

（八）发行人调整票面利率选择权：在本期债券品种一存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券品种一的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。在本期债券品种二存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券品种二的票面利率，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。

（九）发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券品种一的第 5 个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种一回售实施办法公告。发行人将于本期债券品种二的第 3 个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种二回售实施办法公告。

（十）投资者回售选择权：

发行人刊登关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率以及调整幅度的公告和本期债券品种一或品种二回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券品种一或品种二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品种一或品种二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品种一或品种二。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（十一）投资者回售登记期：

投资者选择将持有的本期债券品种一或品种二全部或部分本期债券品种一或品种二回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券品种一或品种二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。

（十二）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。

在本期债券品种一存续期内第 5 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。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年至第 7 年，发行人每年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

在本期债券品种二存续期内第 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。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 3 年至第 7 年，发行人每年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

（十三）发行价格：债券面值 100 元，平价发行。

（十四）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。本期债券上市后，仅限机构专业

投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

(十五)发行方式：本期债券为实名制记账式债券，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。

(十六)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）。

(十七)发行期限：【2】个工作日，即自发行首日起至【2022】年【6】月【20】日。

(十八)簿记建档日：【2022】年【6】月【16】日。

(十九)发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2022】年【6】月【17】日。

(二十)起息日：自【2022】年【6】月【20】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【6】月【20】日为该计息年度的起息日。

(二十一)计息期限：本期债券品种一计息期限为【2022】年【6】月【20】日起至【2029】年【6】月【19】日止；若投资者于本期债券品种一存续期第 5 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【6】月【20】日起至【2027】年【6】月【19】日止。

本期债券品种二计息期限为【2022】年【6】月【20】日起至【2029】年【6】月【19】日止；若投资者于本期债券品种二存续期第 3 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【6】月【20】日起至【2025】年【6】月【19】日止。

（二十二）付息日：本期债券品种一【2023】年至【2029】年每年的【6】月【20】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券品种一存续期第 5 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【2027】年每年的【6】月【20】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。

本期债券品种二【2023】年至【2029】年每年的【6】月【20】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券品种二存续期第 3 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【6】月【20】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。

（二十三）兑付日：本期债券品种一的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【6】月【20】日；若投资者于本期债券品种一存续期第 5 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】年至【2027】年每年的【6】月【20】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。

本期债券品种二的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【6】月【20】日；若投资者于本期债券品种二存续期第 3 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【6】月【20】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。

（二十四）本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

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

（二十六）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十七）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（二十八）主承销商：财信证券股份有限公司。

（二十九）信用评级：经远东资信综合评定，本期债券品种一信用级别为 AAA，本期债券品种二信用级别为 AA+，发行人主体长期信用级别为 AA+，展望稳定。

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

（三十一）募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行。

(三十二)上市或交易流通安排: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。

(三十三)增信方式:重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,本期债券品种二无担保。

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

三、认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。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。

(二)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。

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

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

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

（一）本期债券通过主承销商在银行间公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

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

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：

（一）接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）投资者同意华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，同意公司与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订《募集资金专项账户监管协议》《偿债资金专项账户监管协议》，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。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（三）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。

（四）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。

（五）本期债券债权代理人、监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（六）在本期债券的存续期限内，若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变更无异议；
- 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、如债务转让同时变更抵押资产的，相关事宜须债券持有人会议同意，并经有关主管机关审核批准；
- 5、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。

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

（八）本期债券的债权代理人/账户监管人依据有关法律、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。

六、债券本息兑付方法

（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年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券品种一【2023】年至【2029】年每年的【6】月【20】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券品种一存续期第5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【2027】年每年的【6】月【20】日。本期债券品种二【2023】年至【2029】年每年的【6】月【20】日为上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券品种二存续期第3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【6】月【20】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年每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【6】月【20】日。（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

本期债券品种一附设第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。若投资者于本期债券品种一存续期第5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】年至【2027】年每年的【6】月【20】日，未回售部分债券在本期债券品种一存续期第 5 至第 7 个计息年度末分别按照每百元本金值的 20%偿还债券本金。

本期债券品种二附设第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。若投资者于本期债券品种二存续期第 3 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【6】月【20】日，未回售部分债券在本期债券品种二存续期第 3 至第 7 个计息年度末分别按照每百元本金值的 20%偿还债券本金。

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

第三条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券注册金额为不超过12.00亿元，其中10.50亿元用于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目，1.50亿元用于补充公司营运资金。本期债券募集资金未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未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、图书馆等项目建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

（一）本期债券品种一募集资金用途

本期债券品种一计划发行规模为 10.00 亿元，基础发行额为 5.00 亿元，弹性配售额为 5.00 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券品种一发行规模为 5.00 亿元，其中 4.375 亿元用于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目，0.625 亿元用于补充公司营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券品种一发行规模为 10.00 亿元，其中 8.75 亿元用于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目，1.25 亿元用于补充公司营运资金。

表：本期债券品种一募集资金使用情况

未行使弹性配售选择权			
募集资金投向	投资总额 (万元)	拟使用募集资金 额度(万元)	占总投资 比例(%)

宁乡高新区机械智能制造产业园 建设项目	150,023.16	43,750.00	29.16
补充公司营运资金	-	6,250	-
合计	-	50,000.00	-
行使弹性配售选择权			
募集资金投向	投资总额 (万元)	拟使用募集资 金额度(万元)	占总投资 比例(%)
宁乡高新区机械智能制造产业园 建设项目	150,023.16	87,500.00	58.32
补充公司营运资金	-	12,500.00	-
合计	-	100,000.00	-

(二) 本期债券品种二募集资金用途

本期债券品种二发行规模为 2.00 亿元，其中 1.75 亿元用于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目，0.25 亿元用于补充公司营运资金。

表：本期债券品种二募集资金使用情况

募集资金投向	投资总额 (万元)	拟使用募集资 金额度(万元)	占总投资 比例(%)
宁乡高新区机械智能制造产业园 建设项目	150,023.16	17,500.00	11.67
补充公司营运资金	-	2,500.00	-
合计	-	20,000.00	-

二、募集资金投资项目概况

(一) 项目整体概况

本期债券募投项目为宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目，项目位于宁乡市高新区历经铺街道金洲大道与历泉路交汇处，金洲大道以北，历泉路两侧，地理位置优越，交通便利。

宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目总用地面积为 465.9 亩，

总建筑面积489,873.25m²。具体建设内容如下：

工程机械智能制造产业园A区项目，项目用地面积180亩，总建筑面积186,207.76m²；其中包括16栋4F的工程机械智能制造高标准厂房179,778.26m²（内设仓储基地功能分区），1栋5F的产业员工宿舍2,900.00m²，1栋1F的工程机械智能制造产业展销中心2,900.00m²，1栋1F设备机房575.51m²，1栋1F门卫室54.00m²。项目建筑密度40.88%，容积率1.55，绿地率10.00%。配建地上停车场，占地面积5,894.65m²，共设智慧停车位133个，其中小车停车位115个，大车停车位18个。

工程机械智能制造产业园B区项目，项目用地面积285.90亩，总建筑面积303,665.49m²；其中包括16栋4F的工程机械智能制造高标准厂房300,678.00m²（内设仓储基地功能分区；其中8栋厂房的一层为配套服务用房37,584.75m²），1栋5F的产业员工宿舍2,100.00m²，1栋1F设备机房833.49m²，1栋1F门卫室54.00m²。项目建筑密度40.12%，容积率1.59，绿地率10.00%。配建地上停车场，占地面积11,412.40m²，共设智慧停车位257个，其中小车停车位188个，大车停车位69个。

募投项目各部分建设内容如下表所示：

表：募投项目各部分建设内容

单位：m²

名称	层数	栋数	基底面积	每栋基底面积	建筑面积
工程机械智能制造产业园 A 区					186,207.76
工程机械智能制造高标准厂房	4	16	44,944.56	2,809.04	179,778.26
产业员工宿舍	5	1	580.00	580.00	2,900.00
工程机械智能制造产业展销中心	1	1	2,900.00	2,900.00	2,900.00
设备机房	1	1	575.51	575.51	575.51

门卫室	1	1	54.00	54.00	54.00
工程机械智能制造产业园 B 区					303,665.49
工程机械智能制造高标准厂房 (其中 8 栋厂房的 1 层为配套服务用房)	4	16	75,169.50	4,698.09	300,678.00
产业员工宿舍	5	1	420.00	420.00	2,100.00
设备机房	1	1	833.49	833.49	833.49
门卫室	1	1	54.00	54.00	54.00

募投项目配备停车场为露天车位，无建筑面积。具体情况如下表所示：

表：募投项目配备停车场具体情况

地上停车场占地面积	17,307.04 m ²
工程机械智能制造产业园 A 区	5,894.65 m ²
工程机械智能制造产业园 B 区	11,412.40 m ²
停车位	390 个
小车停车位	303 个
大车停车位	87 个

募投项目 A 区配套服务用房即工程机械智能制造产业展销中心，为标准厂房的裙楼，建筑面积为 2,900m²，非独栋建筑；募投项目 B 区配套服务用房即工程机械智能制造高标准厂房其中 8 栋的 1 层，建筑面积为 37,584.75 m²，非独栋建筑。配套服务用房总建筑面积为 40,484.75 m²，占募投项目总建筑面积的 8.26%。

募投项目中的配套服务用房主要用途为办公、成品展览、销售基地等。募投项目 A 区的配套服务用房为展销中心，主要用于该工业园区的展示、宣传和销售。该展销中心的设立可以将园区定位、区位优势、扶持政策、产业链、配套服务等各方面优势集中展示，有助于客户快速了解园区，推动园区厂房的租售业务。

募投项目 B 区的配套服务用房主要为生活、商业配套设施，如商店、文体活动中心等。工业园区除了生产设施需满足园区定位和入驻企业的需求，同时也应为员工提供舒适的生活区域。设立生活、商业配套设施可以保障园区职工的正常生活，有利于解决园区企业“招工难”、“留人难”的问题，进而有利于园区的招商引资和持续发展。工业园区建设是发展新型工业化的重要抓手，工业园区公共服务设施建设，是园区长期良性发展的基础和保障，加快完善公共服务设施，是园区建设的必然要求。

（二）项目实施主体

该项目由发行人全资子公司长沙金洲新城开发建设投资有限公司负责建设。

（三）项目投资和资金来源

根据宁乡高新技术产业园区管理委员会出具的《宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目备案证明》及中政企（北京）工程咨询有限公司出具的《宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目可行性研究报告》，项目建设所需资金为150,023.16万元，其中：工程建设费用114,058.55万元、工程建设其他费用14,820.66万元（含土地费用12,579.30万元）、基本预备费6,443.96万元、建设期利息14,700.00万元。项目投资资金拟使用本期债券募集资金105,000.00万元，占项目总投资的69.99%，45,023.16万元为资本金，由发行人自筹，占项目总投资的30.01%。

项目建设各部分的投资额及占总投资的比例、建筑面积具体业态、

用途如下表所示：

表：募投项目各部分具体情况

序号	项目名称	工程费用 (万元)	工程建设其他 费用 (万元)	预备费 (万元)	建设期利 息 (万元)	投资金额 (万元)	占比 (%)	建筑面积 (m²)	业态用途
1	工程机械智能制造产业园 A 区	34,583.53	5,633.54	2,449.44	5,587.68	48,254.19	32.16	186,207.76	
1.1	工程机械智能制造高标准厂房	33,389.41	5,439.02	2,364.86	5,394.74	46,588.04	31.05	179,778.25	生产、制造、存 储产品
1.2	产业员工宿舍	538.60	87.74	38.15	87.02	751.51	0.50	2,900.00	生活、住宿
1.3	工程机械智能制造产业展销中心	538.60	87.74	38.15	87.02	751.51	0.50	2,900.00	公司宣传、产品 展示
1.4	设备机房	106.89	17.41	7.57	17.27	149.14	0.10	575.51	能源存储
1.5	门卫室	10.03	1.63	0.71	1.62	13.99	0.01	54.00	信息传达
2	工程机械智能制造产业园 B 区	79,475.02	9,187.11	3,994.52	9,112.32	101,768.97	67.84	303,665.49	
2.1	工程机械智能制造高标准厂房 (其中 8 栋厂房的 1 层为配套服 务用房)	78,693.13	9,096.73	3,955.22	9,022.67	100,767.76	67.17	300,678.00	生产、制造存储 产品；生活配套
2.2	产业员工宿舍	549.61	63.53	27.62	63.02	703.78	0.47	2,100.00	生活、住宿
2.3	设备机房	218.14	25.22	10.96	25.01	279.33	0.19	833.49	能源存储
2.4	门卫室	14.13	1.63	0.71	1.62	18.10	0.01	54.00	信息传达
	合计	114,058.55	14,820.66	6,443.96	14,700.00	150,023.16	100.00	489,873.25	

其中，配套服务用房总建筑面积为40,484.75m²，占募投项目总建筑面积的8.26%。配套服务用房总投资额为13,347.48万元，占募投项目总投资额的8.90%。

（四）项目用地情况

募投项目总占地面积为465.90亩，土地性质为出让地，用途为工业用地。土地费用共12,579.30万元，其中工程机械智能制造产业园A区占地180.00亩，土地费用为4,860.00万元，工程机械智能制造产业园B区占地285.90亩，土地费用为7,719.30万元，项目土地费用已经纳入总投资。截至本募集说明书出具之日，工程机械智能制造产业园B区的285.90亩土地已竞买成功，已缴竞买保证金404.00万元，保证金后续将冲抵土地费用。该土地的成交价格尾款正在缴纳中，各项手续办理完毕后将顺利取得项目用地不动产权证书。工程机械智能制造产业园A区的180.00亩土地尚未完成招拍挂程序，后续项目建设过程中将尽快完成土地权证办理。募投项目所用土地均不涉及农用地和耕地。因募投项目尚未开工，未产生土地规费。

（五）区域发展规划、招商引资及产业聚集情况

1、园区发展规划

根据《宁乡高新区“十四五”发展规划(2021-2025)》，宁乡高新区计划“构筑现代产业体系，打造高端产业聚集区”，做大做强主导特色产业，打造先进装备制造业高地，通过“内培”与“外引”，培育精密装备、节能环保装备两大新兴领域。以重大项目为抓手，全力支持工程机械龙头企业抢抓“一带一路”、“两新一重”等战略机遇，

布局关键领域、抢占高端市场、做大企业规模。抢抓长沙打造世界级工程机械产业集群重大战略机遇，规划建设产业过100亿元的湖南省工程机械零部件配套产业园，打造关键零部件、共性零部件生产基地，围绕三一重工、中联重科、山河智能、星邦智能等长沙各大主机企业，引进和培育发动机、传动件、主泵、底盘、变速箱、高端液压件等关键零部件配套企业，打造1小时产业生态圈，本地产业配套率提升至50%以上。

宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目以宁乡高新区的规划为导向，为湖南的新型工业化企业服务。宁乡高新区的意向入驻企业和现有企业均对智能制造配套基础设施有着强烈的需求。宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目立足宁乡高新区发展需求，补齐园区工程机械智能化制造产业发展平台及配套基础设施缺口，助力园区“十四五”经济高质量发展。

2、招商引资情况

宁乡高新区作为宁乡工业强市的主阵地，近年来，在宁乡市委、市政府的坚强领导下，坚持以项目储备为基础，以创新招商方式为抓手，着力推进招商引资工作。招商引资获得成效，2017-2021年来，宁乡高新区共引进产业项目284个，合同引资超1,500亿元，涵盖了先进装备制造和先进储能材料等领域，加强了“1+1+2”产业发展格局，为园区的高质量发展持续注入强大动能。其次，产业聚集提供更强支撑。在宁乡高新区引进的284个项目中，包括投资100亿元的比亚迪动力电池项目、投资50亿元的云轮锻造镁合金轮毂等重大项目，龙头项

目落地,为加快引进上下游配套企业、关联企业,培育壮大特色产业,奠定了坚实的基础。另外,宁乡高新区招商引资吸引力增强,引入了500强项目企业中国五矿长沙新能源材料工业技术研究院,“心宁之乡”宁乡已成为筑巢引凤的烫金名片。

未来,根据《宁乡高新区2021年先进制造业倍增企业白名单》,宁乡高新区将按照“选好选优、培优培强”的原则,重点培育三一汽车起重机械(含三一塔机、三一中起)、长沙弗迪电池、邦普循环科技、杉杉新能源、星邦智能(含星邦机械设备)等优质企业,持续抓好驻企帮扶、项目帮促,着力形成“大抓项目、抓大项目”的生动局面,朝着“千亿产业、百强园区”目标扎实迈进。

3、产业聚集优势

近年来,宁乡高新区认真落实省委、省政府创新引领、开放崛起战略,贯彻落实长沙打造国家智能制造中心、世界级工程机械产业集群的战略部署,聚焦以工程机械为主的先进装备制造主导产业,抓龙头、强配套、优服务,加快培育工程机械百亿级领军企业,打造千亿先进装备制造业集群。工程机械产业规模快速壮大,智能制造水平不断提升,产业加速向中高端升级,为园区加快高质量发展注入了强大动能。据统计,宁乡高新区装备制造产业总产值约占长沙市工程机械产值的1/7,将成为长沙市打造世界级工程机械产业集群的重要增长极。

2021年,宁乡高新区突出产业链招商,新引进装备制造项目18个,合同引资92亿元。其中,落地了投资60亿元的星邦智能高空作业

平台产业城项目，全部投产后将实现产值过100亿元，力争打造为长沙市第五家工程机械全球50强企业。本期债券募投项目的主要建设内容为标准化厂房，可为上述项目的落地提供厂房支持，宁乡高新区机械智能制造产业园也是园区强化装备制造产业链的重要组成部分。

（六）项目建设的必要性、经济效益和社会效益

1、项目建设的必要性分析

（1）有利于推进宁乡的城市化进程

在经济全球化的新形势下，国际间的竞争越来越来表现为城市为核心、以城市为载体、以城市为平台的综合实力的竞争。一个国家也好，一个地区也好，只有全力打造好城市这个平台，优化城市产业结构，发展壮大城市经济，加速提高城市化水平，才能增强创新的发展优势，提高参与国际竞争的能力，进而在未来发展和竞争中赢得主动。近年来，宁乡经济保持了强劲的发展势头，但宁乡城市框架相对较小、综合功能也不够完善，城市化水平不高等因素已制约宁乡的发展。要实现市委、市政府提出的城市化目标，任务非常艰巨。

建设工程机械智能制造配套基础设施项目，一方面在高新区引进外资，实施基础设施和配套设施建设，通过软硬环境的优化，引进国内外高科技企业进驻，使之成为城区的一个功能区，构成城区的有机组成部分，不仅拉大了城市框架，而且完善了城市的功能。另一方面，高新区工业企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移，同时，被征用土地的另外一部分农村人口将利用转让土地的收益，从事第二、三产业的生产与经营，从而提高城市化水平，加快宁乡的城市化进程。

宁乡高新区距长沙市政府 23 公里，总体规划面积 65 平方公里，建成区面积 13 平方公里，是国务院首个中部国家级新区——湘江新区内发展高新技术产业的重要功能区和重要组团，先后获批国家节能环保新材料高新技术产业化基地、国家新型工业化产业示范基地、湖南省省级工业集中区、湖南省低碳园区、宁乡高新技术产业园区。本项目通过智能标准化项目的实施，加快项目区基础设施建设，改善区域基础设施条件和生态环境，完善区域功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐城镇的创建水平，发挥城镇的聚集效应和辐射作用，带动经济资源重组整合，引导生产要素合理流动，促进人口在城镇的集聚，创造出新的消费需求，促进二三产业发展。因此，项目的建设有利于宁乡高新区带动产业结构、产品结构和就业结构的调整，实现资源的优化配置。

(2) 有利于加快新型工业化进程

近几年的中央经济工作会议反复指出：实现工业化仍然是我国现代化进程中艰巨的历史任务。信息化是我国加快实现工业化和现代化的必然选择。坚持以信息化带动工业化，以工业化促进信息化，走出一条科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环境污染少、人力资源优势得到充分发挥的新型工业化路子。

但从宁乡区域实际看，新兴产业及经济技术产业所占的市场份额不够。以产品结构调整带动产业结构和企业组织结构调整，发展壮大新兴产业，是提振宁乡工业雄风的关键所在。而根据市场经济规律和我国经济发展的趋势，靠国家投资竞争性领域实现经济发展基本上是

不可能的，更多的要依靠社会力量，大力发展外向型经济，走以信息化带动工业化、以工业化促进信息化的新型工业化道路，实现经济的可持续发展。

因此，拓展工业集中区的发展空间，建设工程机械智能制造配套设施项目，将为社会资本搭起一个发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引省内外、国内外市场主体来宁乡投资创办高新企业，使宁乡加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级的有效途径。

(3) 有利于发挥集聚效应，实现资源高效配置

智能标准厂房是指在规定区域内统一规划，具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。

智能标准厂房建成后，将极大拓展宁乡高新区的发展空间，进一步强化经济技术开发区的功能和作用，强力推进高新区的发展。将会使企业在经济技术开发区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动宁乡市经济的增长。同时，在高新区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量

建设智能标准厂房，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职

工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在经济技术开发区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

（4）有利于实现区域经济跨越式发展

所谓跨越式发展，是一个地区的经济总量的快速扩张与经济质量的大幅度提高，实现速度与效益的最佳结合，达到一种可持续性的连环式跨越。实现跨越式发展，对不同的地域、不同的经济基础、不同的人文背景、不同的产业布局，其基点、方式、幅度、效果也不尽相同。对于经济欠发达地区来讲，缩小与先进经济发达地区的差距，走上经济发展的快车道，走跨越式发展之路是必然的选择。显而易见，拓展发展空间，实现跨越式发展对高新区来说，具有更为特殊的意义。因为智能化标准厂房的兴建有利于发挥资源的集约化经营优势，在给定的有限时空条件下实行特殊的优惠政策，集中人力、物力、财力，以达到规模和效益迅速提高的目的，产业基地集中区内实行资金和要素的集中投入，连片开发，这种集聚经济所产生的外部经济性使得它对于经济发展的效果明显优于以往“村村点火”、“遍地开花”的零散企业发展模式。同时，率先进入园区企业的示范效应会带动相关企业的进入和聚集，进而使园区滚动发展，实现宁乡高新区跨越式发展的目的。

（5）带动相关产业发展，增加社会就业的需求

通过本项目的建设，拓展和延伸相关产业的产业链，提高产品的

科技含量，有利于充分发挥宁乡制造产业的资源优势，强化产业集群的集聚效应和辐射效应，完善产业配套，形成产业优势，带动相关产业发展，增加社会就业。同时，通过本项目建设，能够适时地抓住产业发展机遇，进一步改善开发区产业的设施水平，吸引更多的外部资本和人才进入宁乡，在高新区进行生产和经营，使宁乡循环经济产业这一优势产业得到拓展，形成规模更大的产业集群，进一步从整体上提高综合经济实力。

综上所述，建设工程机械智能制造配套设施建设项目是高新区经济社会发展的客观要求，有利于优化资源配置，吸引企业进驻，拉动高新区的经济增长，有效推进高新区产业化进程和结构的调整、优化和升级，保障高新区“可持续发展”和“产业化”战略的顺利实施，对高新区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

2、项目建设经济效益分析

根据中政企（北京）工程咨询有限公司出具的《宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目可行性研究报告》，项目计算期为 20 年（含建设期 2 年，经营期 18 年）。项目营业收入主要来源于厂房出租、厂房出售、配套服务用房出租、员工宿舍出租、配套的物业服务和停车收入，主要收入单价情况如下表所示：

表：募投项目主要收入单价情况统计

序号	项目	单价
1	标准厂房出租	

序号	项目	单价
1-1	钢架结构厂房	290.40 元/m ² /年
1-2	框架结构厂房	258.00 元/m ² /年
2	标准厂房出售	
2-1	钢架结构厂房	3,900.00 元/m ²
2-2	框架结构厂房	5,000.00 元/m ²
3	配套服务用房出租	632.40 元/m ² /年
4	员工宿舍出租	187.56 元/m ² /年
5	物业服务费	
5-1	厂房物业管理费	1.20 元/m ² /月
5-2	其他用房物业管理费	1.60 元/m ² /月
6	停车费	20.00 元/个·天

募投项目物业租售的价格依据来源于公开网站（58同城、安居客等）上发布的租售信息，收入预测依据部分选取的可比案例均为项目建设地周边或类似区县（浏阳市、长沙市望城区、长沙县）的同类项目。根据稳妥原则，募投项目物业租售定价为可比价格的加权平均值，租售单价相对适中并符合本项目发展定位。

（1）主要收入预测依据

1）标准厂房出租收入依据

标准厂房的租金标准系参考同类型厂房出租价格确定。可比案例如下：

①钢架结构厂房租金标准

表：钢架结构厂房出租价格可比案例

序号	物业名称	面积（m ² ）	单价（元/m ² /年）	信息来源
1	夏铎铺机械工业园钢结构厂房	2,200.00	360.00	58 同城
2	梨江国际智能物流园标准厂房	580.00	334.80	安居客

3	长沙县榔梨工业园	1,350.00	306.00	安居客
4	望城区大汉金桥国际未来城	2,000.00	298.80	安居客
5	望城区金星北大道轻钢厂房	30,000.00	288.00	安居客

根据同类型钢架结构厂房出租价格确定本项目钢架结构厂房出租单价为 290.40 元/m²/年。

②框架结构厂房租金标准

表：框架结构厂房出租价格可比案例

序号	物业名称	面积 (m ²)	单价 (元/m ² /年)	信息来源
1	长沙县星沙框架结构厂房	2,000.00	334.80	安居客
2	长沙县未来智汇城标准厂房	663.00	298.80	58 同城
3	望城湘妮国际仓储城标准厂房	837.00	270.00	58 同城
4	望城高星物流园厂房	2,000.00	262.80	58 同城
5	浏阳经开区标准厂房	4,600.00	237.60	安居客

根据同类型框架结构厂房出租价格确定本项目框架结构厂房、仓库出租单价为 258.00 元/m²/年。

2) 标准厂房出售价格依据

标准厂房的出售价格标准系参考同类型厂房出售价格确定。可比案例如下：

①钢架结构厂房出售标准

表：钢架结构厂房出售价格可比案例

序号	物业名称	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	信息来源
1	宁乡金洲新区妙盛工业园厂房	850.00	4,000.00	58 同城
2	宁乡市经开区秒盛企业孵化港厂房	625.00	3,800.00	58 同城

本项目钢架结构厂房单位造价约为 2,591.42 元/m²，同类型厂房销售价格在 3,800.00-4,000.00 元/m²之间。本项目钢架结构厂房销售单价按 3,900.00 元/m²计算。

②框架结构厂房出售标准

表：框架结构厂房出售价格可比案例

序号	物业名称	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	信息来源
1	宁乡东城区金霞厂房	400.00	4,500.00	58 同城
2	望城金星北大道厂房	1,500.00	6,666.00	58 同城
3	望城经开区智造厂房	1,600.00	4,562.00	58 同城

本项目框架结构厂房单位造价约为 3,351.35 元/m²，同类型厂房销售价格在 4,500.00-6,666.00 元/m²之间。本项目框架结构厂房销售单价按 5,000.00 元/m²计算。

3) 配套服务用房出租价格依据

本项目配套服务用房出租单价系参考周边同类型配套服务用房出租价格确定。可比案例如下：

表：配套服务用房出租价格可比案例

序号	物业名称	面积 (m ²)	单价 (元/m ² /年)	信息来源
1	宁乡金洲区商业街店铺	36.00	843.15	58 同城
2	宁乡金洲新城菜鸟驿站	125.00	584.00	58 同城
3	宁乡金洲区嘉诚花园店铺	142.00	496.40	58 同城

根据周边同类型配套用房出租价格确定本项目配套用房出租单价为 632.40 元/m²/年。

4) 员工宿舍出租价格依据

本项目员工宿舍出租单价系参考周边同类型房屋出租价格确定。可比案例如下：

表：公寓出租价格可比案例

序号	物业名称	面积 (m ²)	单价 (元/m ² /年)	信息来源
1	宁乡金洲区碧桂园山城湖 3 室 2 厅	120.00	171.55	58 同城
2	宁乡金洲区碧桂园山城湖 3 室	99.00	222.65	58 同城
3	宁乡蓝色港湾朝南公寓	38.00	240.90	58 同城

根据周边同类型房屋出租价格确定本项目员工宿舍出租单价为

187.56 元/m²/年。

5) 物业服务费收入价格依据

根据《湖南省发展和改革委员会关于发布湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2020 年版）的公告》（2020 年第 9 号）和《长沙市发展和改革委员会关于发布长沙市 2020 年版政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》（2020 第 1 号），结合宁乡物业服务收费情况，结合本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目生产用房物业管理费收费标准为 1.20 元/m²/月，其他物业用房物业管理收费标准为 1.60 元/m²/月。

6) 停车费收入价格依据

项目建成后可提供小车停车位共 303 个，根据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）的规定，结合项目实际情况，停车位收费采用分段计时收费的方式，考虑每个停车位的周转率，本项目小车停车位按综合单价 20.00 元/个·天计。大车不收取停车费。

（2）项目收入情况

本项目收入包括厂房出租、厂房出售、配套服务用房出租、员工宿舍出租、配套的物业服务和停车收入。计算期内收入合计 271,627.81 万元，具体情况如下：

表：项目预计可产生收入情况

单位：万元，%

序号	项目	A 区收入	B 区收入	合计	占比
----	----	-------	-------	----	----

1	标准化厂房出租	48,918.52	61,677.91	110,596.43	40.72
2	标准化厂房出售	35,056.76	65,773.31	100,830.07	37.12
3	配套服务用房出租	3,108.56	40,287.77	43,396.33	15.98
4	员工宿舍出租	921.69	667.43	1,589.12	0.59
5	物业服务费	4,697.21	7,764.82	12,462.03	4.59
6	停车费	1,045.18	1,708.64	2,753.82	1.01
合计		93,747.92	177,879.88	271,627.81	100.00

其中，配套服务用房出租预计可产生收入占总收入的 15.98%。

募投项目运营期内，项目建设内容与预计可产生收入一一对应如下：

表：项目建设内容与收入对应情况

单位：万元，m²，%

序号	项目建设内容	对应收入	金额	收入占比	对应建筑明细	对应建筑面积/数量
1	工程机械智能制造产业园 A 区		93,747.92	34.51		
1.1	工程机械智能制造高标准厂房	标准厂房出售	35,056.76	12.91	工程机械智能制造高标准厂房建筑面积的 50%	89,889.13
		标准厂房出租	48,918.52	18.01	工程机械智能制造高标准厂房建筑面积的 50%	89,889.13
		物业服务费	4,496.76	1.66	工程机械智能制造高标准厂房建筑面积	179,778.25
1.2	产业员工宿舍	员工宿舍出租	921.69	0.34	产业员工宿舍建筑面积的 100%	2,900.00
		物业服务费	100.22	0.04	产业员工宿舍建筑面积	2,900.00
1.3	工程机械智能制造产业展销中心	配套服务用房出租	3,108.56	1.14	工程机械智能制造产业展销中心的 100%	2,900.00
		物业服务费	100.22	0.04	工程机械智能制造产业展销中心	2,900.00
1.4	设备机房	不产生直接收入	-	-	-	-
1.5	门卫室、停车位	停车费	1,045.18	0.38	A 区小车停车位（个）	115
2	工程机械智能制造产业园 B 区		177,879.89	65.49		
2.1	工程机械智能制造高标准厂房	标准厂房出售	65,773.31	24.21	工程机械智能制造高标准厂房建筑面积的 43.75%	131,546.63
		标准厂房出租	61,677.91	22.71	工程机械智能制造高标准厂房建筑面积的 43.75%	131,546.63
		配套服务用房出租	40,287.77	14.83	工程机械智能制造高标准厂房建筑面积的 12.50%	37,584.75
		物业服务费	7,696.48	2.83	工程机械智能制造高标准厂房建筑面积	300,678.00
2.2	产业员工宿舍	员工宿舍出租	667.43	0.25	产业员工宿舍建筑面积的 100%	2,100.00
		物业服务费	68.34	0.03	产业员工宿舍建筑面积	2,100.00
2.3	设备机房	不产生直接收入	-	-	-	

2.4	门卫室、停车位	停车费	1,708.64	0.63	B 区小车停车位（个）	188
	合计		271,627.81	100.00	-	-

1) 工程机械智能制造配套产业园 A 区收入

①工程机械智能制造高标准厂房出租收入

本项目 A 区工程机械智能制造高标准厂房面积共 179,778.26m², 均为钢架结构, 出租比例占总建筑面积的 50%, 钢架结构厂房出租单价 290.40 元/m²/年, 计算期第 3-5 年出租率为 85%、90%、95%, 考虑到闲置率, 计算期第 6 年及以后均按 95%考虑。工程机械智能制造高标准厂房出租收入为 48,918.52 万元。

②工程机械智能制造高标准厂房出售收入

本项目 A 区工程机械智能制造高标准厂房共 179,778.26m², 均为钢架结构, 出售比例占总建筑面积的 50%, 钢架结构厂房出售单价 3,900.00 元/m², 计划 5 年内全部出售, 计算期 3-7 年出售率分别为 20%、20%、20%、20%、20%。工程机械智能制造高标准厂房出售收入为 35,056.76 万元。

③产业员工宿舍出租收入

本项目 A 区产业员工宿舍面积共 2,900.00m², 出租比例占总建筑面积的 100%, 出租单价 187.56 元/m²/年, 计算期第 3-5 年出租率为 85%、90%、95%, 考虑到闲置率, 计算期第 6 年及以后均按 95%考虑。产业员工宿舍出租收入为 921.69 万元。

④工程机械智能制造产业展销中心出租收入

本项目 A 区工程机械智能制造产业展销中心面积共 2,900.00m², 出租比例占总建筑面积的 100%, 出租单价 632.40 元/m²/年, 计算期

第 3-5 年出租率为 85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 95%考虑。则工程机械智能制造产业展销中心出租收入为 3,108.56 万元，占募投项目总收入的 1.14%。

⑤物业服务收入

本项目物业管理中厂房部分管理价格为 1.20 元/m²·月，其他用房管理价格为 1.60 元/m²·月，计算期内物业管理收入为 4,697.21 万元。

⑥停车费收入

A 区共配建 115 个小车停车位，本项目只针对小车收取停车费，收费单价按 20.00 元/个·天计算，保守估计计算期第 3-5 年停车率为 60%、65%、70%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 70%考虑。停车位收费收入为 1,045.18 万元，占募投项目总收入的 0.38%。

2) 工程机械智能制造配套产业园 B 区收入

①工程机械智能制造高标准厂房出租收入

本项目 B 区工程机械智能制造高标准厂房面积共 300,678.00m²，均为框架结构，出租比例占总建筑面积的 43.75%，框架结构厂房出租单价 258.00 元/m²/年，计算期第 3-5 年出租率为 85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 95%考虑。工程机械智能制造高标准厂房出租收入为 61,677.91 万元。

②工程机械智能制造高标准厂房出售收入

本项目 B 区工程机械智能制造高标准厂房共 300,678.00m²，均为框架结构，出租比例占总建筑面积的 43.75%，框架结构厂房出售单

价 5,000.00 元/m²，计划 5 年内全部出售，计算期第 3-7 年出售率分别为 20%、20%、20%、20%、20%。工程机械智能制造高标准厂房出售收入为 65,773.31 万元。

③产业员工宿舍出租收入

本项目 B 区产业员工宿舍面积共 2,100.00m²，出租比例占总建筑面积的 100%，出租单价 187.56 元/m²/年，计算期第 3-5 年出租率为 85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 95%考虑。则产业员工宿舍出租收入为 667.43 万元。

④配套服务用房出租收入

本项目 B 区工程机械智能制造标准厂房其中 8 栋的 1 层被设置为配套服务用房出租，配套服务用房建筑面积共 37,584.75 m²，占工程机械智能制造高标准厂房建筑面积的 12.5%，出租单价 632.40 元/m²/年，计算期第 3-5 年出租率为 85%、90%、95%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 95%考虑。则工程机械智能制造配套服务中心出租收入为 40,287.77 万元，占募投项目总收入的 14.83%。

⑤物业服务收入

本项目物业管理中厂房部分管理价格为 1.20 元/m²·月，其他用房管理价格为 1.60 元/m²·月，则计算期内物业管理收入为 7,764.82 万元。

⑥停车费收入

B 区共配建 188 个小车停车位，本项目只针对小车收取停车费，收费单价按 20.00 元/个·天计算，保守估计计算期第 3-5 年停车率为

60%、65%、70%，考虑到闲置率，计算期第 6 年及以后均按 70%考虑。则停车位收费收入为 1,708.64 万元，占募投项目总收入的 0.63%。

(3) 盈利性分析

1) 经营成本测算依据

募投项目经营成本包括职工薪酬、销售费用和管理费用，测算依据如下：

①职工薪酬

运营期定员职工工资年均 4.2 万元/人，职工福利费按工资额的 14%计取，社保基金按 3.0%计取，按职工年均 20 人计。

②销售及管理费用

销售费用按经营收入的 1%计取，管理费用按经营收入的 3%计取。

经估算，本期债券存续期内经营成本共 4,570.02 万元，其中职工薪酬 491.40 万元，销售费用 1,008.30 万元，管理费用 3,070.32 万元。募投项目运营期内经营成本共 8,209.90 万元，其中职工薪酬 1,769.04 万元，销售费用 1,008.30 万元，管理费用 5,432.56 万元。

2) 增值税测算依据

根据项目性质及运营安排，增值税税率按 9%计算。

3) 税金及附加测算依据

根据项目性质及运营安排，募投项目税金及附加包含：城市维护建设税、教育费附加，印花税、房产税、土地增值税及城镇土地使用税。城市维护建设税及教育费附加分别按增值税的 5%和 2%计算，

印花税按总收入的 0.5‰ 计算，房产税按所有物业出租收入的 12% 计算，土地增值税按标准厂房出售收入的 3% 计算，城镇土地使用税按 4 元/m² 计算。

经估算，本期债券存续期内税金及附加共 9,837.33 万元，其中城市维护建设税 197.31 万元，教育费附加 78.92 万元，印花税 76.76 万元，房产税为 5,838.24 万元，土地增值税 3,024.90 万元，城镇土地使用税 621.20 万元。募投项目运营期内税金及附加为 25,025.77 万元，其中城市维护建设税 684.92 万元，教育费附加 273.97 万元，印花税 135.81 万元，房产税为 18,669.83 万元，土地增值税 3,024.90 万元，城镇土地使用税 2,236.33 万元。

4) 项目收益测算

本项目所得税后财务内部收益率（FIRR）为 6.77%；在基准收益率为 5% 的前提下，项目税后财务净现值为 13,714.80 万元；从建设工期起，项目税后投资回收期为 9.65 年。

本项目的收益测算如下：

表：募投项目收益测算

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
标准厂房出租收入	-	-	8,455.71	8,065.80	7,577.29	6,640.68	5,704.07	5,704.07	5,704.07	5,704.07	5,704.07
标准厂房出售收入	-	-	20,166.01	20,166.01	20,166.01	20,166.01	20,166.01	-	-	-	-
配套服务用房出租	-	-	2,176.22	2,304.23	2,432.24	2,432.24	2,432.24	2,432.24	2,432.24	2,432.24	2,432.24
员工宿舍出租	-	-	79.69	84.38	89.07	89.07	89.07	89.07	89.07	89.07	89.07
物业收入	-	-	586.75	634.03	676.14	690.73	705.31	705.31	705.31	705.31	705.31
停车收入	-	-	132.71	143.77	154.83	154.83	154.83	154.83	154.83	154.83	154.83
项目总收入	-	-	31,597.10	31,398.23	31,095.58	30,173.56	29,251.54	9,085.52	9,085.52	9,085.52	9,085.52
经营成本及费用 (不含折旧、摊销)	-	-	931.88	927.90	921.85	903.41	884.97	279.99	279.99	279.99	279.99
税金及附加	-	-	2,030.41	1,999.45	2,061.10	1,930.95	1,815.43	1,168.34	1,168.34	1,168.34	1,168.34
净收益	-	-	28,634.81	28,470.88	28,112.63	27,339.20	26,551.14	7,637.19	7,637.19	7,637.19	7,637.19

年份	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	存续期合计	运营期合计
标准厂房	5,704.07	5,704.07	5,704.07	5,704.07	5,704.07	5,704.07	5,704.07	5,704.07	5,704.07	36,443.54	110,596.44

年份	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	存续期合计	运营期合计
出租收入											
标准厂房 出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,830.07	100,830.07
配套服务 用房出租	2,432.24	2,432.24	2,432.24	2,432.24	2,432.24	2,432.24	2,432.24	2,432.24	2,432.24	11,777.18	43,396.33
员工宿舍 出租	89.07	89.07	89.07	89.07	89.07	89.07	89.07	89.07	89.07	431.27	1,589.12
物业收入	705.31	705.31	705.31	705.31	705.31	705.31	705.31	705.31	705.31	3,292.96	12,462.03
停车收入	154.83	154.83	154.83	154.83	154.83	154.83	154.83	154.83	154.83	740.99	2,753.82
项目总收入	9,085.52	9,085.52	9,085.52	9,085.52	9,085.52	9,085.52	9,085.52	9,085.52	9,085.52	153,516.01	271,627.81
经营成本 及费用 (不含折 旧、摊销)	279.99	279.99	279.99	279.99	279.99	279.99	279.99	279.99	279.99	4,570.02	8,209.90
税金及附 加	1,168.34	1,168.34	1,168.34	1,168.34	1,168.34	1,168.34	1,168.34	1,168.34	1,168.34	9,837.33	25,025.77
净收益	7,637.19	7,637.19	7,637.19	7,637.19	7,637.19	7,637.19	7,637.19	7,637.19	7,637.19	139,108.66	238,392.14

经测算，本期债券存续期内该项目累计可实现收入 153,516.01 万元，扣除债券存续期内项目经营成本及费用、税金及附加后，净收益为 139,108.66 万元，用于募投项目建设的债券本息合计 141,750.00 万元，净收益对用于募投项目建设的债券本息覆盖倍数为 0.98 倍。项目运营期内，该项目累计可实现收入 271,627.81 万元，扣除运营期内项目经营成本及费用、税金及附加后，净收益为 238,392.14 万元，净收益对于募投项目总投资规模的覆盖倍数为 1.59 倍。整体而言，该项目投资资金回收较快，盈利能力良好。

(4) 项目建设部分债券本息偿还资金缺口来源及相关安排

用于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目的债券资金 105,000.00 万元，以 7% 的利率计算，债券存续期内，该部分债券还本付息金额合计为 141,750.00 万元，项目净收益合计为 139,108.66 万元，偿债资金缺口为 2,641.34 万元。本期债券本息偿还缺口来源及相关安排如下：

①营业收入及净利润足以覆盖资金缺口

2019-2021 年度，公司营业收入分别为 164,052.46 万元、250,594.10 万元和 242,986.36 万元，净利润分别为 18,398.63 万元、22,392.62 万元和 24,561.09 万元，近三年平均净利润为 21,784.11 万元。用于项目建设部分募集资金的本息偿付平均年资金缺口为 377.33 万元，发行人营业收入及净利润在本期债券存续期内足以覆盖用于项目建设部分的本息偿付资金缺口。

②地方政府的支持、发行人优良的可变现资产、优良的资信为本

期债券的本息偿付提供有力保障，详见本募集说明书“第十条 投资者保护机制”之“三、偿债保障措施”。

综上所述，发行人未来经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证用于募投项目建设的债券本息偿还资金缺口的来源。

3、项目建设的社会效益分析

本项目建成投产后，为社会提供了大量的就业机会，减轻了政府的就业压力，吸纳大量高新人才和知名企业入驻园区，满足区域的发展需求。

(1)拟选地址位于宁乡市高新区内（历经铺街道），产业平台的创建，提供了大量就业机会，解决了部分社会矛盾。该处交通方便，可迅速提升区域的人气，有力地推动区域招商引资工作。

(2)项目选址方案符合国家有关法规政策，符合城镇发展总体规划，项目所在地人民政府对本项目将给予充分的政策扶持。项目确定意识超前，选址布局合理实用。

(3)本项目充分利用了地域优势和交通条件，全面考虑了水、电、通讯、环保等条件，基础设施能满足项目建设需要。

(4)本项目的建设将增加宁乡市人民收入，为加快宁乡市社会的建设起到积极的推动作用。

通过社会评价得出：本项目建成后，不仅给项目建设单位带来可观的投资回报，给政府带来大量的税收，取得显著的经济效益，同时有利于整合资源，促进宁乡高新区的发展，扩大城乡就业。本项目建成后对构建和谐社会和维护社会的稳定，对当地的经济和社会的发展

都将产生积极的影响。

（七）宁乡市及宁乡高新区工业地产库存情况

根据统计数据，宁乡市（含宁乡高新技术产业园区）2020-2021年工业地产累计租售面积约为99.34万平方米。截至2021年末，宁乡市（含宁乡高新技术产业园区）已建成工业地产库存约为30.76万平方米，按照2019-2021年宁乡市工业地产去库存的速度计算(平均每年去库存约49.67万平方米)，已建成库存面积与在建面积可以在约7.43个月内基本消化完毕。

宁乡高新技术产业园区2020-2021年工业地产累计租售面积约为41.74万平方米。截至2021年末，宁乡高新技术产业园区已建成工业地产库存约为17.21万平方米，按照2020-2021年宁乡高新技术产业园区工业地产去库存的速度计算(平均每年去库存约20.87万平方米)，已建成库存面积与在建面积可以在约9.90个月内基本消化完毕。

总体而言，宁乡市及宁乡高新技术产业园区近年来发展较快，工业地产库存压力较小，去化周期较短，不存在较大风险，宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目符合宁乡市及宁乡高新技术产业园区的发展规划。

（八）项目审批情况

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

表：募投项目审批情况

序号	批准文件	批准文号	发文机关	日期	主要内容
----	------	------	------	----	------

序号	批准文件	批准文号	发文机关	日期	主要内容
1	企业投资项目备案告知承诺信息表	项目代码： 2110-430182-04-01-837468	宁乡高新技术产业园区管理委员会	2021.11.10	本项目填报信息均真实、合法、有效
1-2	宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目备案证明	项目代码： 2110-430182-04-01-837468	宁乡高新技术产业园区管理委员会	2021.11.10	本项目已备案，项目总投资 150,023.16 万元
2	关于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目办理选址意见书报告的复函	-	宁乡市自然资源局	2019.12.11	本项目符合规划要求，同意选址
3	关于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目用地审查意见	-	宁乡市自然资源局	2019.12.11	本项目建设符合国家产业政策和国家土地供应政策，同意项目用地通过用地初步审查并开展前期准备工作

（九）项目建设进度情况

募投项目已完成可研报告编制及报批，并办理项目合法手续审批。项目原计划开工时间为 2022 年 2 月，原计划竣工验收时间为 2023 年 8 月。截至本募集说明书披露之日，已投入自有资金约 2,049.31 万元，占项目总投资的比例为 1.37%。

本期债券募集资金占募投项目计划总投资额比重较大，因本期债券尚未完成发行，导致募投项目建设进度有所放缓。截至本募集说明书披露之日，募投项目尚未开工，正在开展前期咨询、勘察、设计、施工准备等工作。项目现计划开工时间为 2022 年 7 月，现计划竣工

验收时间为 2024 年 1 月。

（十）项目应用计划及意向协议签订情况

宁乡高新区现已形成了以先进装备制造为主导产业、以先进储能材料为特色产业的产业集群，并重点培育节能环保新材料、医疗器械、军民融合三大战略新兴产业。先进装备制造是宁乡高新区的主导产业，聚集了百余家规模企业，形成了以三一重起、星邦重工为龙头的工程机械板块，以万鑫精工、中谷科技为代表的精密装备制造板块，以长高集团为代表的电器装备板块，园区工程机械产业已形成涵盖特种钢材、铝板、涂料等关键材料，减速机、液压件、臂架、轴承、齿轮等关键零配件，起重机、高空作业平台、塔机、环卫机械等终端集成的完整产业集群。

募投项目为机械智能制造产业园建设项目，结合宁乡高新区的产业特点以及产业园智能制造的特色，项目完工后预计将主要用于工程机械制造产业、精密装备制造产业和电器装备制造产业。

发行人已与部分企业签订了租售意向协议，其中与长沙旷志机械制造有限公司签订了面积为 6,700.00 m²的标准化厂房意向租赁协议；与长沙同翔机械设备制造有限公司签订了面积为 4,037.00 m²的标准化厂房意向租赁协议；与长沙西丽纳米研磨科技有限公司签订了面积为 5,000.00 m²的标准化厂房意向购买协议，配套服务用房及员工宿舍后续根据实际情况另行商议。意向协议均约定钢架结构厂房出租价格不低于 25.00 元/m²·月，出售价格不低于 4,000.00 元/m²；框架结构厂房出租价格不低于 22.00 元/m²·月，出售价格不低于 5,100.00/m²；

配套服务用房出租价格待定。

长沙旷志机械制造有限公司行业类型为通用设备制造业,经营范围为:机械零部件的加工;通用零部件的制造;机械工程设计服务;通用机械设备的零售;机械配件、电子产品、通用机械设备的销售。

长沙同翔机械设备制造有限公司行业类型为电气机械和器材制造业,经营范围为:建筑机械、结构件、钢制模板、桥梁模板、隧道台车、环保设备、涂装设备的生产、安装及销售;炉窑科技产品的制作、研发及服务。

长沙西丽纳米研磨科技有限公司行业类型为批发业,经营范围为砂磨机、化工搅拌机、破碎机、乳化机、行星搅拌机、高压均质机、包装机、纳米材料的研发、生产、销售;陶瓷珠、陶瓷结构件、陶瓷粉料、电池测试仪的销售;电池生产线、自动化工程的设计、安装、维护;自营和代理各类商品及技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

(十一)项目符合《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》

1、本期债券募投项目位于宁乡市高新区历经铺街道,符合《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》之第一条“适用范围为县城及县级市城区内的”的规定。

2、本期债券募投项目为宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目,项目拟建的工程设计标准高、技术方案设计科学,社会效益好,符合《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》第一条第(一)项“支持区位布局合理、要素集聚度高的产业平台公共配套设施建设

项目”、“包括但不限于建设智能标准生产设施”的规定。

三、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券募集资金中 1.50 亿元拟用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

针对补充营运资金部分，发行人将根据本期债券募集资金的实际到账时间、公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排补充营运资金部分的具体金额和使用方式。

四、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765 号)，以合法、合规、追求效益、防范风险为原则，合理使用募集资金，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益。

(一) 发行人将在华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行开立本期债券募集资金专项账户，将在华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行开立偿债资金专项账户。根据发行人与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订的《募集资金专项账户监管协议》以及发行人与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订的《偿债资金专项账户监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用

专项账户中，该账户仅用于发行人为本期发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行将按照协议的约定履行对专项账户的监管职责，如果发行人未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金，华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行有权拒绝发行人的提款要求。

（二）公司制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门向财务管理部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由财务管理部审核，财务管理部将负责对资金使用情况进行日常管理。

使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。财务管理部将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。财务管理部将不定期对投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，对募集资金使用情况进行日常监查。

（三）加强现金流动性管理。公司将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

（四）严格控制成本，降本增效。公司将继续严格执行财务管理制度，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变

现能力。

（五）加强募集资金用途的监管。发行人将根据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）的相关规定，依照募集说明书披露的用途使用债券资金，在监管银行的监督下，如果发现问题将及时协调解决，确保债券资金切实发挥作用。若确需改变募集资金用途的，将严格按照国家发改委相关文件规定，投向符合国家产业政策的项目，并经省级发展改革部门同意后实施，同时及时进行信息披露并报国家发改委备案。

五、发行人承诺

发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

发行人将按照本募集说明书的约定使用募集资金，如因客观原因确需改变募集资金用途的，将按照规定履行募集资金用途变更程序，在取得相关方批准后再进行变更，同时发行人承诺若在存续期内存在募集资金用途变更情形，将严格按照要求对变更信息及时披露。

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

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：长沙金洲新城投资控股集团有限公司

统一社会信用代码：91430124MA4LGMGJ82

注册地址：湖南省长沙市宁乡市高新技术产业园区金洲北路 001 号

法人代表：黄煌

注册资本：330,000.00 万元

实缴资本：368,500.00 万元¹

公司类型：有限责任公司（国有独资）

所属行业：土木工程建筑业

邮政编码：410600

公司主要经营范围：项目投资；企业自有资金投资；基础设施投资；房地产投资；投资管理服务；资本管理；储备土地前期开发及配套建设；土地整理、复垦；土地管理服务；工业地产开发；自建房屋的销售；自有厂房租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

长沙金洲新城投资控股集团有限公司前身为宁乡高新投资控股有限公司”，成立于 2017 年 3 月 24 日，经宁乡市人民政府批准设立，是实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会的国有独资公司。发行人主要负责宁乡高新技术产业园区内资源的开发、建设、管理及

¹ 截至 2021 年末，发行人注册资本为人民币 33.00 亿元，实收资本为人民币 36.85 亿元，本年新增 3.85 亿实收资本工商登记变更尚在办理中。

运营,是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和服务的重要平台。

截至 2021 年末,发行人经审计的资产总额 3,567,259.84 万元,负债总额 2,125,717.89 万元,所有者权益 1,441,541.95 万元。发行人 2021 年度实现营业收入 242,986.36 万元,实现净利润 24,561.09 万元。

二、历史沿革

(一) 发行人设立

发行人前身为“宁乡高新投资控股有限公司”,成立于2017年3月24日,系依据宁乡市人民政府《关于成立宁乡高新投资控股有限公司的批复》(宁国资发〔2017〕48号),由宁乡市人民政府出资设立,委托宁乡高新技术产业园区管理委员会履行出资人职责,注册资本 20,000.00 万元,全部为货币出资。设立时公司的股东及股权结构如下:

表: 发行人设立时股权结构

单位: 万元, %

序号	股东名称或姓名	出资额	股权比例	出资方式
1	宁乡高新技术产业园区管理委员会	20,000.00	100.00	货币
合计		20,000.00	100.00	-

(二) 2019 年 3 月 11 日, 发行人名称变更及增资

2019年3月11日, 根据宁乡高新技术产业园区管理委员会出具的股东决定, 公司名称由宁乡高新投资控股有限公司变更为长沙金洲新城投资控股集团有限公司, 公司注册资本从2亿元增加至10亿元。此次增加注册资本为8亿元, 由股东宁乡高新技术产业园区管理委员会增加注册资本8亿元, 出资方式为货币。本次增加注册资本后, 公司注册资本变更为10亿元。该次变更后, 公司股权结构如下:

表：发行人增资后股权结构

单位：万元，%

序号	股东名称或姓名	出资额	股权比例	出资方式
1	宁乡高新技术产业园区管理委员会	100,000.00	100.00	货币
合计		100,000.00	100.00	-

（三）2021年5月26日，发行人增资

2021年5月13日，发行人作出了《长沙金洲新城投资控股集团有限公司董事会决议》，决定公司注册资本由10亿元增加至33亿元。同日，发行人股东作出《长沙金洲新城投资控股集团有限公司股东决定》，同意公司注册资本由10亿元增加至33亿元，增加注册资本由发行人股东出资。2021年5月26日，宁乡高新技术产业园区国有资产监督管理领导小组办公室作出宁高新国资发〔2021〕3号《关于长沙金洲新城投资控股集团有限公司注册登记变更的批复》，同意公司注册资本从10亿元增加至33亿元。2021年6月1日，发行人向宁乡市市场监督管理局提交了《公司登记（备案）申请书》，将上述变更情况进行了备案。该次变更后，公司股权结构如下：

表：发行人增资后股权结构

单位：万元，%

序号	股东名称或姓名	出资额	股权比例	出资方式
1	宁乡高新技术产业园区管理委员会	330,000.00	100.00	货币
合计		330,000.00	100.00	-

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东及实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会。

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构未再发生变化。

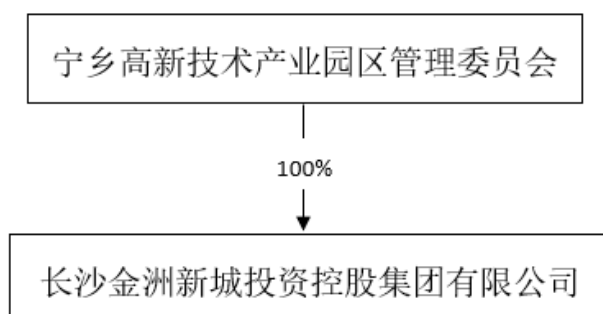
（四）发行人最近两年的股权划转情况

2019年9月30日，宁乡高新技术产业园区管理委员会出具《关于长沙金洲新城开发建设投资有限公司和长沙恩吉实业投资有限公司股权无偿划转到长沙金洲新城投资控股集团有限公司的通知》（宁高新管函[2019]128号），将新城公司、恩吉公司100%股权无偿划转至长沙金洲新城投资控股集团有限公司持有，股权划转基准日为2019年9月30日。股权划转完成后，长沙金洲新城投资控股集团有限公司持有新城公司和恩吉公司100%股权，截至本募集说明书签署日未发生变化。

发行人子公司新城公司和恩吉公司系由股东无偿划转至发行人，因此不属于报告期内导致发行人主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换的情形。

三、发行人股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署之日，宁乡高新技术产业园区管理委员会持有发行人100%股权，是发行人的控股股东及实际控制人。发行人的股权结构如下：



发行人股权结构图

四、治理结构和组织结构

（一）治理结构

发行人按照《中华人民共和国公司法》及现代企业制度要求，制定了《长沙金洲新城投资控股集团有限公司章程》（以下简称“公司章程”），建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，并制定了相关的配套制度规范出资人、董事会和监事会的议事规则和程序，明确董事会及董事长、总经理的各级职权，形成了集中控制、分级管理、责权分明的管理机制，确保发行人经营工作有序、高效地进行。目前，发行人的治理结构如下：

1、出资人

发行人不设股东会，由宁乡高新技术产业园区管理委员会作为出资人依法行使股东会职权：

（1）批准公司的经营范围及调整方案，决定集团公司的经营方针、发展战略规划、中长期发展规划，年度投融资计划；

（2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事、决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）指定董事长、总经理、法定代表人、监事会主席、财务总监；

（4）向董事会提出其他高级管理人员的任免建议；

（5）审议批准董事会的报告；

（6）审议批准监事会的报告；

（7）审议批准集团公司的年度财务预算方案、决算方案；

（8）审议批准集团公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(9) 审议批准集团公司的工资总额预清算方案及企业年金方案；

(10) 决定授予董事会行使部分出资人的职权，审查批准授权董事会权限以外的公司重大投资、融资、担保、捐赠、资产处置等事项；对于以及做出的授权，作出撤回或修改的决定；

(11) 对集团公司增加或者减少注册资本作出决定；

(12) 对集团公司发行公司债券作出决定；

(13) 依法定程序对集团公司合并、分立、改制、上市、解散、申请破产或者变更公司形式的方案和使国家不再拥有所出资企业控股权的企业产权（资产）转让进行审核，并报本级人民政府批准；

(14) 制定、修改集团公司章程或批准由集团公司董事会制订、修改的公司章程草案；

(15) 通过统计、稽核等方式对集团公司资产的保值增值情况进行监管；

(16) 法律、法规规定的其他权利。

出资人对公司承担以下义务：

(1) 遵守公司章程；

(2) 不得任意抽回出资；

(3) 依法维护公司的合法权益，支持公司的发展；

(4) 法律法规规定的其他义务。

2、董事会

董事会由 5 名董事组成，其中职工代表董事 2 人，由公司职工代表大会选举产生，董事会每届任期 3 年，董事会设董事长 1 人，由出

资人指定。董事任期 3 年，任期届满，可以连任。董事会任期届满未及时委派或更换的，原董事仍应当依照法律、行政法规和本章程的规定，履行董事职责。

董事会职责：

- （1）执行出资人的决定、向出资人报告工作；
- （2）制订公司主营业务调整方案及公司发展战略、中长期发展规划；
- （3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）制订利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制订公司增加或减少注册资本的方案；
- （6）制订公司合并、分立、改制、解散、清算或变更公司形式方案；
- （7）制订公司章程修订方案；
- （8）制订公司发行企业债券的方案；
- （9）决定公司的年度经营计划、目标和授权范围内的投融资方案；
- （10）决定公司授权范围内的重大资产抵押、质押或对外担保事项；
- （11）制定公司内部管理机构的人员编制；
- （12）制定公司中高层、干职工等经营管理人员的选聘、考核、管理、监督、薪酬分配、福利待遇、劳动保护、民生改善等涉及职工切身利益的重要事项；

(13) 对于公司（全资或非全资）行使股东职权，审核批准各级子公司章程，其中非全资及超出集团公司董事会决策权限的二级子公司的设立需要出资人及 国资监管机构审批。决定子公司章程中规定的应由其股东会审议决定的重大事项；决定委派或更换全资子公司非职工董事、非职工监事、财务人员，并指定董事长、总经理、法定代表人、监事会主席，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；向全资子公司董事会推荐高级管理人员等人选；决定向非全资子公司推荐董事、监事、高级管理人员，并指定非全资子公司董事长人选，其中控股子公司的董事长、总经理、监事会主席、财务人员由公司指定；

(14) 制定公司的基本管理制度，并监督实施；

(15) 执行出资人、国资监管部门的决定，并报告工作；

(16) 审议公司内部审计报告，制订公司重大会计政策，决定公司的风险管理体系，决定公司内部审计和风险管理机构负责人；

(17) 听取总经理的工作报告，监督检查公司、子公司对董事会决议的执行情况；

(18) 履行本章程规定或出资人授予的其他职责。

3、监事会

集团公司设监事会。监事会成员由出资人委派并指定监事会主席。监事会由5名监事组成，设监事会主席1名，职工监事2名。监事中的职工代表由集团公司职工代表大会（或职工大会）选举产生，报出资人备案。监事每届任期三年，连选可以连任。

监事会依法行使下列职权：

(1) 检查公司的财务；

(2) 对集团公司“三重一大”事项、融资、担保、产权转让等经济行为进行监督；

(3) 监督集团公司内部控制制度、风险防范体系的建设及运作情况；

(4) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反纪律、行政法规、集团公司章程以及出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

(5) 当董事、高级管理人员的行为损害集团公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，必要时向出资人或者有关部门报告；

(6) 向董事会推荐委派集团公司全资、控股、参股公司监事人选；

(7) 向集团公司派出的监事了解集团公司出资企业财务活动、经营管理活动及资产运营情况；

(8) 提请召开临时董事会决议；

(9) 制订监事会议事规则；

(10) 法律、法规、集团公司章程规定及出资人交办的其他事项。

4、总经理

集团公司设总经理1人，兼任公司法定代表人，由出资人任命或委派。总经理任期3年，任期届满可连选连任。根据工作需要，经出资人同意，公司可设总会计师、总工程师和总法律顾问等其他高级管理人员。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 组织集团公司高级管理人员对董事会授权的“三重一大”事项进行讨论并决策；

(2) 主持集团公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议并向董事会报告工作；

(3) 拟订集团公司的基本管理制度，制定具体规章；

(4) 拟订集团公司的发展战略、发展规划；

(5) 制订并组织实施集团公司年度经营计划和投资方案；

(6) 拟订集团公司的重大会计政策、年度财务预算方案、决算方案；

(7) 拟订利润分配方案和弥补亏损方案；

(8) 拟订集团公司、全资、控股子公司的工资总额预清算方案及企业年金方案；

(9) 拟订集团公司投资、担保、融资、资产转让方案；

(10) 制订集团公司内部管理机构、分支机构的设置方案；

(11) 依规定的程序，提请董事会聘任或者解聘副总经理、财务负责人等；

(12) 向董事会推荐公司其他高级管理人员和应由公司提名（或推荐）的子公司高级管理人员人选；决定聘任或解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；

(13) 制订集团公司的风险管理体系，并组织实施；

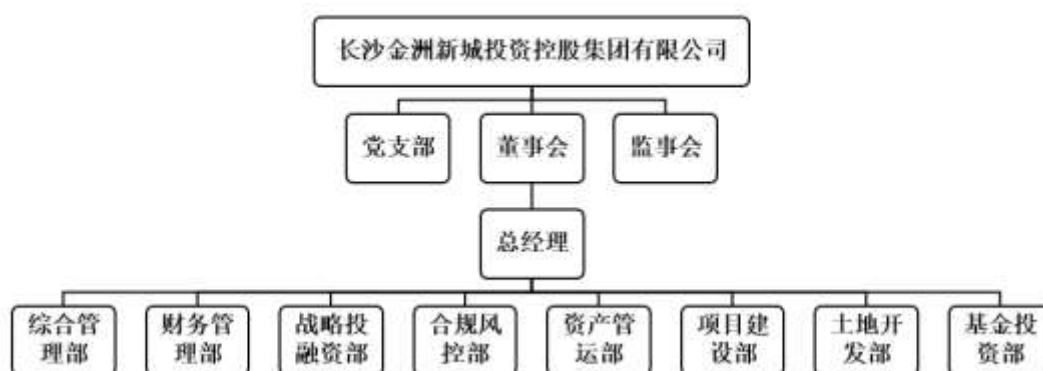
(14) 按公司及子公司章程的规定，对应由全资、参控股子公司董事会审议决定的重大事项提出意见；

(15) 根据董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

(16) 董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

发行人设有综合管理部、财务管理部、战略投融资部、合规风控部、资产管运部、项目建设部、土地开发部和基金投资部，共8个职能部门。截至本募集说明书签署日，公司组织结构参见下图：



发行人组织结构图

公司各部门主要职能如下：

1、综合管理部

负责集团及下属子公司党的建设和精神文明建设，负责集团办公会、规章制度修订与监督执行、公共关系建立与处理；负责建立集团人力资源管理相关流程制度，人力资源开发管理的规划与计划、员工招聘、绩效管理与考核、薪酬福利管理、员工培训、员工劳动关系管理，人事管理制度的建立、实施与监督工作；按照党章和行政监察法的规定，准确把握“监督的再监督、检查的再检查、执法的再执法”的内涵与外延，加强党风廉政建设和组织协调反腐败工作，从整体上推进

惩治和预防腐败体系建设；组织对集团的纪检监察工作。

2、财务管理部

负责建立集团财务流程制度，集团的会计核算、财务预算与结算、资金运营、资产财务管理及重大财务决策等工作，强化财务监督检查，提高资金使用效率。

3、战略投融资部

根据集团总体部署，负责建立、完善战略投资管理制度体系并监督实施、修订，通过全局性战略规划和项目投资的组织和管理，盘活存量产业、做强战略性产业、培育发展新产业，形成产业协同优势，确保集团可持续发展。同时，负责集团拓展融资渠道、创新融资工具、降低融资成本。

4、合规风控部

负责依据国家政策法规，规范集团各项业务流程，完善集团风险识别、评估与管理的工作，组织集团内控体系、机制及相应制度建设工作，推进集团合规经营。建立完善审计法务相关规章制度，对重大经济活动进行审计监督，统筹法务风险管理工作。根据国家相关法律法规和上级主管单位的要求，规范集团各项业务采购规范和流程，组织工程、物资、服务采购工作，负责采购成本稽核、工期、总造价的控制，为公司施工生产提供供应保障。

5、资产管运部

负责大科园综合楼、自持物业标准厂房、人才公寓配套设施等物业的管理服务工作，包含公共部位保洁、公共秩序维护、共有绿化养

护、公共设施保养等，并做好相关安保和会务服务工作；负责经营好机关食堂、做好干职工用餐保障，做好各类接待用餐；负责园区范围相关道路清扫保洁等清整工作，园区公共绿化修剪、施肥、治虫等养护工作，配合做好园区生活垃圾清运、公共设施维修养护、园区安保服务等相关工作。

6、项目建设部

负责政投项目计划编制、项目设计管理工作、项目前期手续工作，负责资金支付计划及工程款审批、工程现场签证变更、工程验收，负责零星工程、12345投诉处理、园区蓝天保卫战工作，负责项目建设实施阶段的组织、管理、协调、质量、安全、文明施工和造价管理、进度管理工作。

7、土地开发部

负责土地开发计划、土地出让、土地审批及批后管理工作；负责向上争资工作，对接发改、住建等部门填报各类表格，撰写项目申报材料，并做好争资项目迎检及审计工作；积极进行学校、商场等第三产业招商，与相关单位进行洽谈，引进相关产业，并完成上级领导交办的其他工作。

8、基金投资部

负责股权投资管理、基金招商、基金产品设立及管理工作；负责园区企业帮扶，协助集团公司上市和后续资本运作。

（三）发行人独立性情况

发行人系依法成立的有限责任公司，具有独立法人资格，独立承担民事责任，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力，自主经营、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、业务方面独立情况

发行人具有独立的业务体系和自主经营能力，独立从事《营业执照》核准的经营范围内的业务，持有从事核准的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产方面独立情况

发行人拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；发行人的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，不存在发行人股东违规占用发行人资金、资产及其它资源的情况。

3、人员方面独立情况

发行人建立了独立的劳动人事工资制度，发行人的劳动人事管理与股东单位完全分离。发行人董事、监事和高级管理人员的选聘符合《公司法》等相关法律法规的规定，发行人现任董事、监事和高级管理人员均符合相关任职资格。发行人具有独立的劳动、任职和工资管理体系，除《公司章程》规定必须由出资人或政府主管单位任命、委派的人员外，发行人有权根据实际情况依法自行录用和辞退职工，不存在出资人或第三方违反《公司章程》和法律法规干预发行人做出人

事任免决定的情况。截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不属于公务员，符合《中华人民共和国公务员法》相关规定。

4、机构方面独立情况

发行人依据法律、法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立完整的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。发行人机构与控股股东及其控制的企业之间完全分开，不存在控股股东和其它关联方干预发行人机构设置的情况。

5、财务方面独立情况

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人单独在银行开立账户、独立核算，并能够独立进行纳税申报和依法纳税。

五、发行人重要权益投资情况

（一）全资及控股子公司

截至2021年末，发行人纳入合并报表范围内的一级子公司共4家，基本情况如下表所示：

表：截至2021年末发行人纳入合并报表范围内的一级子公司基本情况

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
----	------	------	------	------

序号	公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	100,000.00	100.00	基础设施投资；企业自有资金投资；城乡基础设施建设；土地整理、复垦；土地管理服务；工业地产开发；房屋租赁；场地租赁；园林绿化工程服务；河湖治理及防洪设施工程建筑；建材、装饰材料的销售（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）
2	长沙恩吉实业投资有限公司	100,000.00	100.00	城乡基础设施投资建设；新型城镇投资建设；新农村投资建设；园林绿化工程施工；土地综合整理；公共管网投资建设及经营管理；物业管理；企业重组、转让的策划及咨询；市场营销策划；工程技术咨询；商务信息咨询；创业服务；融资咨询服务；人才培养中介服务；各类申报代理服务；房屋租赁服务；建筑材料的销售（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）
3	湖南云起城市运营管理有限公司	200,000.00	100.00	市政设施管理；创新创业孵化基地；产业园区及配套设施项目的建设与管理；停车场运营管理；物业管理；城镇化建设；新能源汽车充电桩建设；公共交通基础设施建设；油（汽）库、加油（汽）站的建设；土地整理、复垦；水污染治理；土壤污染治理与修复服务；工业地产开发；房屋租赁；场地租赁；园林绿化工程施工；汽车加气站经营；公共交通基础设施经营；市际班车客运。（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）
4	湖南云起云净股权投资合伙企业（有限合伙）	1,003.00	95.00	从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1、长沙金洲新城开发建设投资有限公司

长沙金洲新城开发建设投资有限公司成立于2005年10月13日，注册资本为100,000.00万元，经营范围：基础设施投资；企业自有资金投资；城乡基础设施建设；土地整理、复垦；土地管理服务；工业地

产开发；房屋租赁；场地租赁；园林绿化工程服务；河湖治理及防洪设施工程建筑；建材、装饰材料的销售。（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）

截至 2021 年末，新城公司资产总额为 2,655,139.45 万元，负债总额为 1,530,984.82 万元，所有者权益为 1,124,154.63 万元。2021 年度，新城公司实现营业收入 155,823.38 万元，净利润 29,690.32 万元。

2、长沙恩吉实业投资有限公司

长沙恩吉实业投资有限公司成立于2014年4月8日，注册资本为100,000.00万元，经营范围：城乡基础设施建设投资；新型城镇投资建设；新农村投资建设；园林绿化工程施工；土地综合整理；公共管网投资建设及经营管理；物业管理；企业重组、转让的策划及咨询；市场营销策划；工程技术咨询；商务信息咨询；创业服务；融资咨询服务；人才培养中介服务；各类申报代理服务；房屋租赁服务；建筑材料的销售。（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）

截至2021年末，恩吉公司资产总额为1,111,217.83万元，负债总额为860,042.39万元，所有者权益为251,175.44万元。2021年度，恩吉公司实现营业收入76,738.89万元，净利润为3,117.06万元。

3、湖南云起城市运营管理有限公司

湖南云起城市运营管理有限公司成立于2020年6月4日，注册资本为200,000.00万元人民币，经营范围：市政设施管理；创新创业孵化基地；产业园区及配套设施项目的建设与管理；停车场运营管理；物

业管理；城镇化建设；新能源汽车充电桩建设；公共交通基础设施建设；油（汽）库、加油（汽）站的建设；土地整理、复垦；水污染治理；土壤污染治理与修复服务；工业地产开发；房屋租赁；场地租赁；园林绿化工程施工；汽车加气站经营；公共交通基础设施经营；市际班车客运。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，云起城市资产总额为879,904.15万元，负债总额为728,853.01万元，所有者权益为151,051.14万元。2021年度，云起城市实现营业收入10,931.98万元，净利润为-8,618.62万元。

4、湖南云起云净股权投资合伙企业（有限合伙）

湖南云起云净股权投资合伙企业（有限合伙）成立于2021年2月24日，注册资本为1,003.00万元人民币，经营范围：从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

该公司成立较晚，尚未实际运营。

（二）发行人主要的参股公司、合营企业或联营企业

截至2021年末，发行人主要的参股公司、合营企业或联营企业情况如下表所示：

表：发行人主要的参股公司、合营企业或联营企业情况

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本	主营业务	持股比例
1	湖南云起云帆股权投资合伙企业	1,032.00	非上市类股权投资活	49.00

	业（有限合伙）		动及相关咨询服务	
--	---------	--	----------	--

六、发行人董事、监事和高级管理人员

截至本募集说明书签署之日，发行人共有董事会成员5名，监事会成员5名，高级管理人员2名，具体情况如下表：

表：发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任期起始日	是否在公司领薪
饶健	男	1980年1月	董事长	2020.3.27至今	是
黄煌	女	1976年7月	董事、总经理	2021.5.13至今	是
魏清明	男	1977年3月	董事	2021.5.13至今	是
陈江	男	1983年8月	职工董事	2020.3.27至今	是
夏岳华	男	1987年8月	职工董事、副总经理	2021.5.13至今	是
谢海波	男	1983年1月	监事会主席	2021.5.13至今	是
杨慧	女	1983年8月	职工监事	2021.5.13至今	是
潘灿	女	1989年10月	监事	2022.1.22至今	否
刘婷	女	1985年1月	监事	2021.5.13至今	否
邹果	女	1989年11月	职工监事	2021.5.13至今	是

（一）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事

饶健先生，1980年1月出生，本科学历。历任宁乡市环保局经开区分局副局长、宁乡市环保局高新区分局副局长、宁乡市环保局高新区分局局长。现任长沙金洲新城投资控股集团有限公司董事长。

黄煌女士，1976年7月出生，本科学历。历任长沙市郊区东岸乡政府副局长，芙蓉区政府副主任。现任长沙金洲新城投资控股集团有限公司董事、总经理。

魏清明先生，1977年3月出生，本科学历。历任宁乡县金洲镇政府主办会计、宁乡金洲新区管理委员会援建办主任、长沙金洲惠民物

业服务有限公司董事长、总经理、长沙金洲新城投资控股集团有限公司副总经理、湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司董事长、总经理、长沙金洲新城投资控股集团有限公司副总经理。现任长沙金洲新城投资控股集团有限公司董事。

陈江先生，1983年8月出生，本科学历。历任宁乡流沙河镇政府一般干部、宁乡高新技术产业园区管理委员会办公室专干、湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司商事风控部部长、长沙金洲新城投资控股集团有限公司综合部部长及湖南省潇湘高等学校知识产权有限公司董事长、长沙金洲新城投资控股集团有限公司副总经理。现任长沙金洲新城投资控股集团有限公司职工董事。

夏岳华先生，1987年8月出生，本科学历。曾任职于宁乡城投集团、宁乡市委办、长沙金洲新城投资控股集团有限公司总经理助理。现任长沙金洲新城投资控股集团有限公司副总经理，兼任长沙金洲新城投资控股集团有限公司职工董事。

2、监事

谢海波先生，1983年1月出生，本科学历。历任海军南海舰队和海军北海舰队士官、宁乡高新区财政分局依法治税办主任、湖南云起企业管理有限公司董事长兼总经理，现任长沙金洲新城投资控股集团有限公司监事会主席。

杨慧女士，1983年8月出生，本科学历。历任长沙三九楚去大酒店主管、湖南九华医疗器械总经理助理、宁乡市惠民物业服务有限公司专干、宁乡高新技术产业园区管理委员会办公室专干、宁乡高新区

产业发展局专干、湖南省长沙金洲大学科技产业园高级专干，长沙金洲新城投资控股集团有限公司风控部副部长。现任长沙金洲新城投资控股集团有限公司职工监事、合规风控部部长。

潘灿女士，1989年10月出生，本科学历。历任宁乡高新区总工室总工助理、宁乡高新区招商合作局采购与招标办副主任、宁乡高新区规划建设局副局长兼采购与招标办主任、宁乡高新区纪检监察室副主任，现任宁乡高新技术产业园区管理委员会开发建设局副局长，兼任长沙金洲新城投资控股集团有限公司监事。

刘婷女士，1985年1月出生，硕士研究生学历。历任长沙金洲新城开发建设投资有限公司工程部专干、投融资部副部长、宁乡高新技术产业园区管理委员会财政分局副局长、宁乡高新技术产业园区管理委员会纪检监察室副主任、宁乡高新技术产业园区管理委员会纪检监察室财评中心主任，现任宁乡高新技术产业园区管理委员会财政金融局副局长，兼任长沙金洲新城投资控股集团有限公司监事。

邹果女士，1989年11月出生，硕士研究生学历。历任武汉荣昌会计咨询公司会计类讲师、长沙格力暖通制冷设备有限公司内控会计、长沙格力暖通制冷设备有限公司审计员、湖南省长沙金洲大学科技产业园专干、长沙金洲新城投资控股集团有限公司纪检监察室主任。现任长沙金洲新城投资控股集团有限公司职工监事。

3、高级管理人员

黄煌女士，简历见本节“1、董事”。

魏清明先生，简历见本节“1、董事”。

陈江先生，简历见本节“1、董事”。

夏岳华先生，简历见本节“1、董事”。

（二）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员在发行人及其下属企业以外的单位兼职情况如下：

表：发行人董监高兼职情况

姓名	兼职单位	兼职职务
陈江	湖南云起产业投资基金管理有限公司	总经理、执行董事
	湖南省潇湘高等学校知识产权有限公司	董事长
	湖南麓盛产业投资基金管理有限公司	监事
	宁乡市兴业投资有限公司	董事
	湖南星邦智能装备股份有限公司	董事
夏岳华	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	董事长、经理
	湖南云起建设开发有限公司	总经理、执行董事
谢海波	湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	监事
	湖南云起供应链管理有限公司	监事
杨慧	湖南新阳园林景观工程有限公司	监事
	宁乡同创建设开发有限公司	监事
	湖南省潇湘高等学校知识产权有限公司	监事
	湖南云起产业投资基金管理有限公司	监事
	湖南三航融合发展科技有限公司	监事
	湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	监事
	湖南云起城市运营管理有限公司	监事
	长沙恩吉实业投资有限公司	监事
	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	监事
	湖南云起建设开发有限公司	监事
潘灿	宁乡高新技术产业园区管理委员会开发建设局	副局长

姓名	兼职单位	兼职职务
刘婷	宁乡高新技术产业园区管理委员会财政金融局	副局长
	湖南金玉融资担保有限公司	董事长
	湖南航天天麓新材料检测有限责任公司	监事
邹果	湖南省长沙金洲大学科技园资产管理有限公司	监事
	长沙夏铎铺建设开发有限公司	监事
	长沙金夏置业有限公司	监事

（三）公务员兼职情况

发行人的董事、监事及高管人员具备任职资格且已履行任职程序，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。发行人不存在董事、监事及高管人员为政府公务员兼职、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

七、发行人主营业务情况

发行人成立于2017年3月24日，是经宁乡市人民政府批准设立的国有独资公司。经营范围：项目投资；企业自有资金投资；基础设施投资；房地产投资；投资管理服务；资本管理；储备土地前期开发及配套建设；土地整理、复垦；土地管理服务；工业地产开发；自建房屋的销售；自有厂房租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动）。发行人主要负责宁乡高新技术产业园区内资源的开发、建设、管理及运营，是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和服务平台。

（一）发行人主营业务情况

从发行人的经营情况来看，发行人主营业务收入以基础设施工程

建设业务和土地整理开发业务为主。2019-2021年度，发行人分别实现营业收入164,052.46万元、250,594.10万元和242,986.36万元，其中主营业务收入分别为161,539.26万元、233,138.77万元、223,411.54万元；发行人营业成本分别为133,433.36万元、205,542.92万元和194,848.20万元，其中主营业务成本分别为130,925.80万元、189,504.74万元和175,881.91万元；主营业务毛利率分别为18.95%、18.72%和21.27%。

2019-2021年度，公司主营业务板块的运营情况如下：

表：发行人 2021 年度主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
工程建设	172,752.02	143,960.02	28,792.00	16.67
土地整理	33,341.72	27,784.77	5,556.95	16.67
房屋出租	13,189.36	-	13,189.36	100.00
房屋出售	4,128.44	4,137.13	-8.69	-0.21
主营业务合计	223,411.54	175,881.91	47,529.63	21.27
其他业务	19,574.82	18,966.28	608.53	3.11
合计	242,986.36	194,848.20	48,138.16	19.81

表：发行人 2020 年度主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
工程建设	189,362.68	155,627.90	33,734.78	17.81
土地整理	35,466.48	29,555.40	5,911.08	16.67
房屋出租	4,015.65	419.65	3,596.00	89.55

房屋出售	4,293.96	3,901.79	392.17	9.13
主营业务合计	233,138.77	189,504.74	43,634.03	18.72
其他业务	17,455.33	16,038.16	1,417.17	8.12
合计	250,594.10	205,542.92	45,051.18	17.98

表：发行人 2019 年度主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
工程建设	46,984.56	35,594.36	11,390.20	24.24
土地整理	112,022.25	95,234.44	16,787.81	14.99
房屋出租	2,423.60	-	2,423.60	100.00
房屋出售	108.85	97.00	11.85	10.89
主营业务合计	161,539.26	130,925.80	30,613.46	18.95
其他业务	2,513.22	2,507.56	5.66	0.23
合计	164,052.46	133,433.36	30,619.10	18.66

（二）发行人主营业务经营模式

发行人主要负责宁乡高新技术产业园区内资源的开发、建设、管理及运营，是宁乡高新技术产业园区建设、融资、管理和服务的重要平台，主要从事基础设施建设、土地整理开发和标准厂房租赁等业务。

1、工程建设业务

工程建设业务是发行人重要的主营业务之一。近几年来，发行人在城市基础设施建设行业取得了诸多成就，主要涉及宁乡高新区城镇化建设项目、交通建设项目、科技园项目等工程。

2019-2021 年度，发行人工程建设业务收入分别为 46,984.56 万元、189,362.68 万元和 172,752.02 万元，占公司营业收入的比重分别为

28.64%、75.57%和 71.58%，是发行人主要的收入来源。2019-2021 年度，发行人工程建设业务成本分别为 35,594.36 万元、155,627.90 万元和 143,960.02 万元，毛利润分别为 11,930.20 万元、33,734.78 万元和 28,792.00 万元，毛利率分别为 24.24%、17.81%和 16.67%。其中，2020 年度发行人工程建设业务毛利率较上年度有所下降，主要系工程投资额的加成比例调整所致。

发行人工程建设业务主要由子公司长沙金洲新城开发建设投资有限公司（“新城公司”）和长沙恩吉实业投资有限公司（“恩吉公司”）负责。报告期内，发行人工程建设业务的经营模式为新城公司和恩吉公司与宁乡高新区管委会（以下简称“高新区管委会”）或高新区管委会授权的长沙夏铎铺建设开发有限公司（以下简称“夏铎铺建设”）签订《项目承包协议书》。高新区管委会和夏铎铺建设最终负责对项目的进度、现场等进行抽查、检验、检查、了解、监督，对涉及工程投资、标准等重大变更事项进行审批，提交融资计划、投资控制计划、工期、质量控制措施等工作范围内的专项报告等。同时，高新区管委会和夏铎铺建设每年委托指定评审机构对委托项目的工程投资额进行审定，工程投资额包括工程费用、工程建设其他费用、建设期借款利息等。高新区管委会和夏铎铺建设根据评审机构审定工程投资额加成一定比例与发行人进行结算，发行人以此确定基础设施工程建设业务收入。根据协议约定，相关工程款项应在项目验收移交后逐年回款。

截至 2021 年末，发行人主要的基础设施工程建设业务项目情况

如下：

表：截至2021年末发行人主要基础设施建设项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	龙桥安置区	56,470.15	51,324.70	61,574.67	42,167.52
2	金洲新区关山互通高速公路建设	14,059.47	14,057.98	16,751.45	13,542.52
3	东北片区配套设施	32,839.00	15,240.31	17,677.21	6,675.47
4	宁乡县金洲大道	20,417.11	19,978.53	23,671.09	21,673.27
5	金洲新区东南片区两区同建	228,841.00	163,304.36	145,733.33	26,853.89
合计		352,626.73	263,905.88	265,407.75	110,912.67

发行人基础设施工程建设项目建设周期较长，目前尚未进入大规模回款周期，因此项目结算回款规模较小。目前委托方为了缓解发行人工程项目资金压力，对部分项目在项目建设过程中分期支付工程款项，但规模较小。未来，随着上述项目的陆续完工，发行人在建基础设施项目结算回款将有所改善。

2、土地整理开发业务

土地整理开发业务也是发行人重要的主营业务之一。2019-2021年度，发行人土地整理开发业务收入分别为112,022.25万元、35,466.48万元和33,341.72万元，占公司营业收入的比重分别为68.28%、14.15%和13.81%，是发行人主要的收入来源。2019-2021年度，发行人土地整理开发业务成本分别为95,234.44万元、29,555.40万元和27,784.77万元，毛利润分别为16,787.81万元、5,911.08万元和5,556.95万元，毛利率分别为14.99%、16.67%和16.67%。发行人土地整理开发业务毛利率有所波动，主要系投资额的加成比例调整所致。

发行人土地整理业务主要由子公司长沙金洲新城开发建设投资有限公司和长沙恩吉实业投资有限公司负责。土地整理业务的经营模式为发行人与宁乡高新区管委会或夏铎铺建设签订《代建项目总承包协议》或《项目承包协议书》，由发行人负责宁乡高新区范围内的土地整理开发，业务仍具有较强的区域专营性。发行人作为工程项目实施主体，宁乡高新区管委会和夏铎铺建设负责对项目的进度、现场等进行抽查、检验、检查、了解、监督，对涉及工程投资、标准等重大变更事项进行审批，提交融资计划、投资控制计划、工期、质量控制措施等工作范围内的专项报告等。同时，宁乡高新区管委会和夏铎铺建设每年委托指定评审机构对委托项目的工程投资额进行审定，工程投资额包括工程费用、工程建设其他费用、建设期借款利息等。宁乡高新区管委会和夏铎铺建设根据评审机构审定工程投资额加成一定比例与发行人进行结算，发行人以此确定土地整理开发业务收入。根据协议约定，相关工程款项应在项目验收移交使用后3年内付清。

发行人不承担土地储备职能，土地整理与开发收入主要根据与地方政府部门签订的委托代建协议并经政府部门审定后予以确认，与土地使用权出让收入不挂钩，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）文件规定。

随着宁乡市地区经济水平的不断提升、城镇化进程的不断提速及房地产市场的回暖，发行人未来土地开发业务仍具备较为宽广的成长空间，其整体的发展趋势较为看好。

截至2021年末，发行人主要的土地整理开发项目运营情况如下：

表：截至2021年末发行人主要土地整理开发项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	邦普五期	32,141.39	29,967.28	35,841.27	25,965.55
2	九龙仓商业中心	20,594.50	20,045.78	23,850.33	19,346.16
3	杉杉新材	20,684.39	17,990.67	21,562.82	18,806.50
4	碧桂园山湖城	25,775.25	20,467.98	24,560.53	20,738.19
5	比亚迪	100,000.00	63,919.99	75,700.72	49,432.90
合计		199,195.53	152,391.70	181,515.67	134,289.30

目前委托方为了缓解发行人土地整理开发项目资金压力，对部分项目在项目建设过程中分期支付工程款项，但规模较小。未来，随着上述项目的陆续完工，发行人在建土地整理开发项目结算回款规模将得到进一步增加。

3、标准厂房租赁业务

发行人标准厂房租赁业务的主要经营模式为发行人投资开发工业园区内标准厂房、定制化厂房、科研与办公用房及配套基础设施，并通过将厂房、科研与办公用房出租给入园企业收取租金的方式获得收益，现阶段主要以工业标准厂房租赁为主。2019-2021年度，发行人标准厂房租赁业务收入分别为2,423.60万元、4,015.65万元和13,189.36万元，占公司营业收入的比重分别为1.48%、1.60%和5.46%。2019-2021年度，发行人标准厂房租赁业务成本分别为0.00万元、419.65万元和0.00万元，毛利润分别为2,423.60万元、3,596.00万元和13,189.36万元。

4、房屋出售业务

发行人房屋出售业务的主要经营模式为发行人投资开发工业园

区内标准厂房、定制化厂房、科研与办公用房及配套基础设施，并通过将厂房、科研与办公用房出售给入园企业的方式获得收益，现阶段主要以工业标准厂房出售为主。2019-2021年度，发行人房屋出售业务收入分别为108.85万元、4,293.96万元和4,128.44万元，占公司营业收入的比重分别为0.07%、1.71%和1.71%。报告期内，发行人标准厂房出售业务收入有所波动，收入整体占比较小。

5、其他业务

报告期内，发行人还有部分货物销售、废水处理和运输服务的收入，整体占比较小。其中货物销售收入的产品主要为聚氯乙烯(PVC)，该业务板块由发行人子公司湖南云起供应链管理有限公司负责运营，2021年全年的货物销售收入为11,908.57万元。

八、发行人所在行业的现状和前景

(一) 城市基础设施建设行业的发展现状及发展前景

1、我国城市基础设施工程建设行业的现状及发展前景

城市基础设施是新型城镇化的物质基础，也是城市社会经济发展、人居环境改善、公共服务提升和城市安全运转的基本保障。城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

《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：“实现‘十三五’时期发展目标，破解发展难题，厚植发展优势，必须牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念。拓展发展新空间，培育发展新动力。积极推进拓展基础设施建设空间，实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设。实施城市地下管网改造工程。”根据国家统计局发布的《第七次全国人口普查主要数据情况》，截至2020年末，全国人口共14.12亿人，其中居住在城镇的人口为9.02亿人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为63.89%，但仍然远低于发达国家80%的平均水平，这个差距也是中国经济发展的潜力和持久的动力。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率有望达到70%以上，城镇总人口将超过10亿人，成为一个高度城镇化的国家。

2019年3月31日，国家发展改革委印发了《2019年新型城镇化建设重点任务》，明确了2019年新型城镇化建设将着力加快农业转移人口市民化、优化城镇化布局形态、推动城市高质量发展以及加快推进城乡融合发展。虽然我国仍处于城市化快速建设阶段，但城市基础设施供给不足仍在一定程度上影响着中心城市综合服务功能的发挥，制约着投资环境的改善、人民生活水平的提高和国民经济持续稳定的发展。随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度不断加快。

城市基础设施建设行业承担公共服务功能，社会性、公益性是其主要特点，其发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。在我国国民经济继续保持稳定快速发展，各级财政收入将持续较快增长的背景之下，国家及地方政府对城市基础设施的投资必将持续加大。目前，在“稳增长、调结构、促改革、惠民生、防风险”为首要目标的宏观经济环境下，预计未来中国经济将呈现“缓中趋稳，稳中向好”态势。基础设施建设作为“稳增长”的重要举措，未来建设投资额仍将保持相对较高的增长，城投企业作为基础设施建设的重要主体，其外部发展环境较好。

2、宁乡高新区基础设施工程建设行业的现状和前景

根据《湖南湘江新区发展规划（2016-2025年）》，宁乡高新区是湘江新区内发展高新技术产业的重要功能区和重要组团。宁乡高新区先后获批国家节能环保新材料高新技术产业化基地、国家新型工业化产业示范基地（电池材料）、湖南省新型工业化产业示范基地、湖南省首批低碳园区、省级工业集中区、省级高新区。同时根据宁乡市统计局发布的《2020年宁乡市国民经济和社会发展统计公报》，2020年末，户籍人口总户数45.00万户，总人数142.04万人。户籍人口中，人口出生率8.54%，死亡率13.19%。《宁乡市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出，实施“城市提质”战略，加快完善现代化基础设施，提升高品质城市功能，打造宜居宜业、精致大气、底蕴厚重的美好城市，成为县域城市现代化建设的典范。

未来，随着高新区“工业新城”和产业示范基地的不断建设发展

和完善，将建设一批与经济社会发展相适应的重大基础设施项目，完善园区综合配套支撑体系，促进高新区更好更快的发展。高新区基础设施建设行业面临着很好的发展空间和机遇。

（二）土地整理与开发行业的发展现状及发展前景

1、我国土地整理与开发及运营行业的发展现状及发展前景

土地整理与开发是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。土地整理与开发能够有效解决城市化进程中所面临的土地资源短缺问题，有利于政府合理规划辖区范围的用地指标，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。土地整理与开发是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的有效整理开发将带动培育新的经济增长点、充分发挥城市的经济聚集效益。

随着我国城镇化的迅速推进以及城市建设的发展，产生了巨大的土地需求，但紧缺的土地资源也对城市住房供应、基础设施建设等方面产生了巨大的压力。根据《2017年中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017年度全国国有建设用地供应总量60.31万公顷，比上年下降13.5%。其中，工矿仓储用地12.28万公顷，下降0.2%；商服用地3.09万公顷，下降12.0%，住宅用地8.43万公顷，增长13.20%；基础设施等用地36.52万公顷，增长22.4%。

除此之外，从土地整理与开发业务的基本模式可以看出，土地整理与开发的收益情况主要与土地的出让价格密切相关。近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地整理开发业务拥有可观的利润水平。

总体来看，土地整理与开发业务是需求稳定、风险较低和收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地整理与开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、宁乡高新区土地整理与开发行业的发展现状和发展前景

宁乡市经济快速发展和城市化进程加快推进，使土地与发展之间的矛盾更加突出，土地开发与整理业务日益突显其重要性。根据《宁乡市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，规划形成“一主六辅、三轴三带、五大功能板块”的县域城镇空间结构；构建“一园五走廊”的现代农业产业化布局，以国家级经济技术开发区统领全县工业平台，重点建设“一带两区，一廊一基地”，构建“一区、一中心、三基地”的城乡一体服务业格局，这必将带动土地整理开发市场稳步发展。

宁乡高新区位于长沙市下辖宁乡市，东距长沙市政府 25 公里，规划面积 65 平方公里，是湘江新区内发展高新技术产业的重要功能区和重要组团。多年来，宁乡高新区立足“工业新城”的功能定位，坚持“用地集约、产业集聚、科技创新”的原则。为了实现高新区的功能定位，高新区将充分高效的利用好有限的土地资源，促进土地资源节约集约利用和土地资源优化配置。

发行人在宁乡高新区范围内进行土地整理开发，主要对高新区范围内集体土地进行征收、拆迁，对高新区旧城改造土地实施成片整理、土地平整等，发行人该项业务在高新区范围内具有一定的垄断性。

整体来看，发行人未来待开发的土地规模较大，发行人该项业务发展可持续性较强。随着园区经济的高速增长，园区土地整理与开发行业面临着较好的发展前景。

九、发行人经营环境分析

（一）发行人所在地区基本情况

宁乡市位于湖南东北部、长沙西部，地处湘江下游西侧和向东偏北的洞庭湖南缘地区。宁乡是湖南湘江新区的重要组团和湖南的“一部一带”，即长沙作为中心城市带动中西部发展的过渡带、长株潭城市群和环洞庭湖经济圈的结合部。区域总面积大约为2,906平方公里，2021年年末全市常住总人口约126.72万人。2021年全市完成地区生产总值1,167.02亿元，同比增长5.52%。

发行人所在的宁乡高新区距长沙市政府23公里，总体规划面积65平方公里，建成区面积14.5平方公里，是国务院首个中部国家级新区——湘江新区内发展高新技术产业的重要功能区和重要组团，先后获批国家节能环保新材料高新技术产业化基地、国家新型工业化产业示范基地、湖南省省级工业集中区、湖南省低碳园区、宁乡高新技术产业园区。

根据宁乡市财政局数据，2021 年度宁乡市完成地区生产总值1,167.02 亿元，同比增长 5.52%。2021 年度，宁乡市完成地方一般公

共预算收入 73.61 亿元，比上年同期增加 12.40 亿元，增幅 20.26%。

2020 年度，宁乡市完成地方一般公共预算收入 61.21 亿元，比上年同期增加 7.40 亿元，增幅 13.75%。2019 年度，宁乡市完成地方一般公共预算收入 53.81 亿元，比上年同期增加 6.50 亿元，增幅 13.74%。

具体情况如下表所示：

表：2019 年-2021 年宁乡市财政经济数据

单位：亿元，%

项目	2019 年	2020 年	2021 年
GDP 总量	1,069.10	1,105.92	1,167.02
增长速度（同比）	-4.01	3.44	5.52
一般公共预算收入	53.81	61.21	73.61
增长速度（同比）	13.74	13.75	20.26

（二）发行人在地区中的地位

发行人作为宁乡高新技术产业园区管理委员会实际控制的国有独资公司，肩负着园区赋予的重点工程和重大项目的建设、运营和管理以及优良国有资产的监管运营、保值增值等重要职责。发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，其业务涉及园区基础设施建设、土地整理与开发等，具有很强的区域垄断性。

除发行人外，宁乡市的主要平台公司包括宁乡市城发投资控股集团有限公司（以下简称“宁乡城投公司”）、宁乡市国资投资控股集团有限公司（以下简称“宁乡国资公司”）、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司（以下简称“宁乡经开公司”）。其中，宁乡城投公司为县区级平台公司，大股东为宁乡市人民政府，主要负责宁乡市区域内土地开发及基础设施建设；宁乡国资公司为县区级平台公司，大股东为宁乡市人民政府，主要负责根据宁乡市政府整体规划和建设任

务安排，履行宁乡市老城区开发改造的职责，具体承担城市配套设施建设和老城区棚户区改造等任务，具有偏向性、专业性特征。宁乡经开公司为县区级平台公司，大股东为湖南省长沙市宁乡市经济技术开发区管理委员会，主要负责宁乡经济技术开发区的开发、建设、管理及运营，主导区域内工程建设和土地开发。宁乡城投公司、宁乡国资公司、宁乡经开公司和发行人及其子公司在各自负责整理的区域内具有区域优势，四家平台战略地位和职责分工有所不同。

（三）发行人所具备的竞争优势

1、优越的区位条件

宁乡地处湘中东北部，是长沙通往湘中、湘北之要冲，处于长（沙）株（洲）（湘）潭金三角、武陵源、洞庭湖三大旅游圈连接地带，是省会长沙的西大门；宁乡高新区交通区位优势，距长沙市政府25公里，距离京珠西线高速仅7公里，距长沙火车南站、黄花国际机场等均在60公里以内；县域内石长铁路、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，东西向金洲大道、长常高速、319国道、岳宁大道贯穿全境，构成了宁乡四通八达的交通网络，具有很好的区位优势和便捷的交通条件。

2、行业的垄断优势

发行人作为宁乡高新技术产业园区管理委员会实际控制的国有法人独资公司，肩负着园区赋予的重点工程和重大项目的建设、运营和管理以及优良国有资产的监管运营、保值增值等重要职责。发行人主导高新区内的城市基础设施建设，是高新区城市建设、融资、管理

和服务的主要平台，具有一定的区域垄断性。

3、强大的政府支持

发行人是由宁乡高新技术产业园区管理委员会出资设立的国有法人独资公司，肩负着将宁乡高新区加快建成创新创业活跃区、转型升级的“两型”发展示范区、新兴产业集聚区的责任。对此，地方政府根据发行人业务的特点出台了一系列扶持与优惠政策，以扶持其快速成长。首先，地方政府向发行人注入了大量的优质资产，极大地增强了发行人实力；其次，地方政府对发行人业务均给予政策倾斜支持，极大提升了发行人的经营实力，保障发行人获得稳定的收益，增强其主营业务的可持续性。

（四）发行人的总体战略和未来规划

发行人的总体战略定位为依托宁乡高新区资源特点和战略方向，巩固发行人在园区基础设施建设和土地整理与开发行业的重要地位，谋求在标准厂房租赁领域的更大发展。随着发行人承载园区建设能力的大幅提高，这将进一步推进宁乡高新区的发展，有利于发行人更好更快的开展土地整理与开发业务，提升资产实力和盈利能力。

未来，发行人将在现有基础设施建设项目和土地整理与开发项目的基础上，更加注重以下几方面：

一是不断强化核心业务，打造发行人核心竞争力，进一步提高自身基础设施建设能力，提升环境品质，完善基础设施配套，优化宁乡市城市布局 and 空间结构。

二是加强土地开发业务，增强发行人盈利能力，充分发挥宁乡高

新区土地开发平台的优势，利用市场机制，实现政府宏观调控下的土地资源的优化配置及发行人土地开发业务的发展。

三是对资源深度开发，努力提高自营收入，拓展发行人利润增长点。发行人将以基础设施建设为立足点，本着控制风险的原则，依托发行人的自身资源优势，对土地等资源实现深度开发；积极经营好自有资产和政府注入的可经营性资产，努力增加发行人的自营收入，提供丰沛的现金流，确保发行人融资能力与城市建设和发展需求相匹配，使公司可持续发展。

发行人所在的宁乡高新区，历经多年的建设发展，目前已形成较为完善的基础设施布局，且已吸引众多厂商入驻。据此，发行人未来业务重点将从基础设施工程建设业务及土地整理开发业务，逐步转向为以工业厂房为主的标准厂房租赁业务。发行人在工业厂房租赁方面将按照宁乡高新区立足“工业新城”的功能定位，依据长沙市政府、宁乡市政府及宁乡高新区管委会的园区建设规划，以园区基础设施建设为载体，服务宁乡高新区建设。发行人将继续立足宁乡市的政策和区位优势，以创新创业园区、一园一中心、中国金洲锂电谷“三大平台”建设为发展的出发点，逐步建成创新创业活跃区、转型升级的“两型”发展示范区、新兴产业集聚区，主导园区重大基础设施建设、土地整理开发，做大做强主营业务，同时积极开拓新兴业务，努力将发行人打造成为具有市场竞争力的投资开发公司。

（五）发行人所在地主要的基础设施建设企业债券发行情况

截至本募集说明书签署之日，宁乡市其他已获批尚未发行的企业

债券 1 只，获批额度为 10 亿元，尚未发行额度 5 亿元，具体情况如下：

表：宁乡市其他已获批尚未发行的企业债券情况

单位：亿元

注册主体	债券品种	受理时间	注册时间	注册金额	已发行金额	尚未发行金额
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	2021.11.5	2022.1.14	10.00	5.00	5.00

发行人及宁乡市其他主要基础设施建设企业基本情况、财务状况及已发行尚未兑付的各类债券明细情况如下：

1、长沙金洲新城投资控股集团有限公司

截至本募集说明书签署之日，发行人存续债券如下：

表：长沙金洲新城投资控股集团有限公司已发行债券情况

单位：亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	债券余额	期限（年）
21金洲01	非公开发行公司债	否	2021.12	5.00	3
22金洲01	非公开发行公司债	否	2022.02	3.60	3
合计		-	-	8.60	-

2、长沙金洲新城开发建设投资有限公司

长沙金洲新城开发建设投资有限公司为发行人子公司，截至本募集说明书签署之日，新城公司存续债券如下：

表：长沙金洲新城开发建设投资有限公司已发行债券情况

单位：亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	债券余额	期限（年）
20金洲新城债	企业债	是	2020.10	6.20	7
21金洲新城债	企业债	是	2021.08	3.70	5
20金洲03	非公开发行公司债	否	2020.09	10.00	5

20金洲01	非公开发行公司债	否	2020.03	5.00	5
17金洲双创债	企业债	是	2017.08	9.00	7
20湘金洲新城ZR-长沙银行	债权融资计划	否	2020.03	4.96	3
20湘金洲新城ZR-华融湘江银行	债权融资计划	否	2020.03	6.73	3
20湘金洲新城ZR-东莞银行	债权融资计划	否-	2020.03	1.93	3
合计		-	-	47.52	-

3、宁乡市城发投资控股集团有限公司

该公司于2015年7月9日成立,实际控制人为宁乡市人民政府,注册资本10.00亿元。经营范围为企业自有资金投资;投资管理服务;棚户区改造建设;保障房及配套设施项目的建设与管理;城市地下综合管廊投资、开发、建设、运营和管理;水利和内河港口工程建筑;水源及供水设施工程建筑;河湖治理及防洪设施工程建筑;水利水电工程施工;防洪除涝设施管理;自然保护区管理;旅游景区规划设计、开发、管理;公园规划设计。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2021年末,宁乡市城发投资控股集团有限公司资产总额7,830,021.50万元,负债总额4,459,610.24万元,净资产3,370,411.26万元。2021年度实现营业收入428,849.86万元,净利润84,416.11万元。截至本募集说明书签署之日,宁乡市城发投资控股集团有限公司存续债券如下:

表:宁乡市城发投资控股集团有限公司已发行债券情况

单位:亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	债券余额	期限(年)
22宁乡城发	定向工具PPN	否	2022.03	5.00	3

PPN001					
21宁乡城发 PPN002	定向工具PPN	否	2021.11	5.00	3
21宁乡城发 PPN001	定向工具PPN	否	2021.08	10.00	3
合计		-	-	20.00	-

4、宁乡市城市建设投资集团有限公司

该公司于 2000 年 8 月 18 日成立，系经《宁乡县人民政府办公室关于成立县城市建设投资开发有限责任公司的通知》（宁政办函[2000]18 号）批准，由宁乡县人民政府出资，设立时注册资本为 6,000.00 万元，控股股东为宁乡市城发投资控股集团有限公司。经营范围为对县城城市建设投资及行使国有投资功能；对与改制企业相关连的资产进行管理和经营；房地产开发经营；土地开发；水污染治理；航道、河道疏浚清淤；水利和内河港口工程建筑；生态保护及环境治理业务服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，宁乡市城市建设投资集团有限公司资产总额 5,511,570.71 万元，负债总额 3,067,846.08 万元，净资产 2,443,724.63 万元。2021 年度实现营业收入 323,300.38 万元，实现归属于母公司股东的净利润 61,897.18 万元。截至本募集说明书签署之日，宁乡市城市建设投资集团有限公司存续债券如下：

表：宁乡市城市建设投资集团有限公司存续债券情况

单位：亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	债券余额	期限（年）
16宁乡养老专项债	企业债	是	2016.06	7.21	10
17宁城01	非公开发行公司债	否	2017.08	6.60	5

17宁乡城投PPN001	定向工具PPN	否	2017.09	1.00	5
17宁乡城投PPN002	定向工具PPN	否	2017.11	5.00	5
18湘宁乡开元ZR001	债权融资计划	否	2018.12	5.30	5
19湘宁乡城投ZR001	债权融资计划	否	2019.06	8.00	3
19湘宁乡城投ZR002	债权融资计划	否	2019.06	7.50	5
19湘宁乡城投ZR003	债权融资计划	否	2019.12	2.50	5
20湘宁乡城投ZR001	债权融资计划	否	2020.01	3.00	5
20湘宁乡城投ZR002	债权融资计划	否	2020.03	4.00	3
20湘宁乡城投ZR003	债权融资计划	否	2020.03	1.50	5
20湘宁乡城投ZR004	债权融资计划	否	2020.04	3.00	3
20湘宁乡城投ZR005	债权融资计划	否	2020.07	0.93	3
20湘宁乡城投ZR006	债权融资计划	否	2020.08	1.72	3
20湘宁乡城投ZR007	债权融资计划	否	2020.08	2.00	3
20湘宁乡城投ZR008	债权融资计划	否	2020.09	4.62	3
20湘宁乡城投ZR009	债权融资计划	否	2020.09	1.35	3
20湘宁乡城投ZR010	债权融资计划	否	2020.10	1.15	3
19宁城01	非公开发行公司债	否	2019.08	15.00	5
19宁城02	非公开发行公司债	否	2019.12	10.00	5
20宁乡城投MTN001	中期票据	是	2020.02	2.00	5
20宁城01	非公开发行公司债	否	2020.03	5.00	5
20宁乡城投MTN002	中期票据	是	2020.03	9.00	5
20宁城02	非公开发行公司债	否	2020.08	8.00	5
20宁乡城投PPN002	定向工具PPN	否	2020.09	5.00	3
20宁城03	非公开发行公司债	否	2020.11	7.00	5
21宁城01	非公开发行公司债	否	2021.02	5.00	5
21宁乡城投MTN001	中期票据	是	2021.03	1.50	5
21宁城06	非公开发行公司债	否	2021.11	5.00	5
21宁城02	非公开发行公司债	否	2021.03	5.00	5
21宁城04	非公开发行公司债	否	2021.06	5.30	5
21宁乡城投MTN003	中期票据	是	2021.07	6.50	5
21宁乡城投MTN002	中期票据	是	2021.05	7.00	5
21宁乡城投02	企业债	是	2021.07	8.00	7
21宁乡城投债	企业债	是	2021.04	8.00	7
21宁城03	公司债	是	2021.06	9.70	5
22宁城01	公司债	是	2022.03	6.60	5
合计		-	-	194.98	-

5、宁乡市文化旅游投资有限公司

宁乡市文化旅游投资有限公司成立于2015年10月8日，设立时名称为宁乡县炭河古城文化旅游投资建设开发有限公司，系经《宁乡县

人民政府办公室关于成立宁乡县炭河古城文化旅游投资建设开发有限公司的批复》（宁政函[2015]162号）和宁乡县国有资产管理局《关于成立宁乡县炭河古城文化旅游投资建设开发有限公司的批复》（宁国资发[2015]263号）的批准，由宁乡县人民政府出资，授权宁乡县财政局履行出资人职责，控股股东为宁乡市城发投资控股集团有限公司。经营范围包括文化旅游产业投资与管理；企业自有资金投资；项目投资；房地产开发经营；旅游景区规划设计、开发、管理；文化活动的组织与策划；城乡基础设施建设；工程环保设施施工；营业性文艺表演（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，宁乡市文化旅游投资有限公司总资产 1,014,506.80 万元，总负债 529,176.09 万元，净资产 485,330.72 万元。2021 年公司营业收入 55,537.81 万元，净利润 8,968.56 万元。截至本募集说明书签署之日，宁乡市文化旅游投资有限公司已发行债券情况如下。

表：宁乡市文化旅游投资有限公司已发行债券情况

单位:亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	债券余额	期限（年）
20宁旅01	非公开发行公司债	否	2020.10	9.00	3

6、宁乡市国资投资控股集团有限公司

宁乡市国资投资控股集团有限公司成立于 2002 年 7 月 11 日，经宁乡县人民政府《关于成立宁乡县国有资产经营有限公司的批复》（宁政函[2002]14号）由宁乡县财政局出资设立。经营范围包括项目投资；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2021年末，宁乡市国资投资控股集团有限公司总资产3,594,572.49万元，负债2,328,550.81万元，净资产1,266,021.68万元。2021年度公司实现营业收入160,720.91万元，实现净利润16,106.42万元。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存续债券如下。

表：宁乡市国资投资控股集团有限公司存续债券情况

单位：亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	债券余额	期限(年)
17宁乡国资PPN001	定向工具PPN	否	2017.11	10.00	5
16宁棚改项目债02	企业债	是	2016.11	4.00	7
16宁棚改项目债01	企业债	是	2016.06	2.00	7
21宁乡国资PPN001	定向工具PPN	否	2021.06	3.10	3
21宁乡国资PPN002	定向工具PPN	否	2021.10	2.20	3
21宁乡国资SCP002	超短期融资券	是	2021.11	6.10	0.74
21宁乡国资PPN003	定向工具PPN	否	2021.12	5.00	3
21宁乡国资PPN004	定向工具PPN	否	2021.12	5.00	3
22宁乡国资MTN001	中期票据	是	2022.02	5.00	3
合计		-	-	42.40	-

7、宁乡洧东新城建设开发有限公司

该公司成立于2013年9月27日，控股股东为宁乡市国资投资控股集团有限公司。经营范围为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）

截至2021年末，宁乡洧东新城建设开发有限公司总资产1,659,295.18万元，负债899,699.70万元，净资产759,595.48万元。2021年度实现营业收入92,605.20万元，实现净利润11,819.09万元。截至本募集说明书签署之日，宁乡洧东新城建设开发有限公司存续债券情况如下。

表：宁乡洧东新城建设开发有限公司已发行债券情况

单位:亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	债券余额	期限（年）
21宁洧03	非公开发行公司债	否	2021.7	6.00	3
21宁洧02	非公开发行公司债	否	2021.3	4.00	3
21宁洧01	非公开发行公司债	否	2021.2	5.00	3
22宁洧产融01	企业债	是	2022.03	5.00	7
合计		-	-	20.00	-

8、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司前身为宁乡科技工业园建设投资开发有限公司，成立于2001年2月22日，系依据宁乡县人民

政府《关于成立“宁乡科技工业园建设投资开发有限公司”的通知》（宁政函〔2000〕36号），由宁乡科技工业园管理委员会（宁乡经济技术开发区管理委员会前身）出资设立的国有独资有限责任公司。经营范围包括城市建设及其他产业投资、棚户区改造投资、建设，土地整理，农田水利建设、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2021年末，宁乡经济技术开发区建设投资有限公司总资产4,332,018.49万元，负债2,648,721.54万元，净资产1,683,296.95万元。2021年度实现营业收入194,519.33万元，实现净利润33,543.90万元。截至本募集说明书签署之日，宁乡经济技术开发区建设投资有限公司存续债券情况如下。

表：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司存续债券情况

单位：亿元

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	债券余额	期限（年）
16 宁乡经开债	企业债	是	2016.01	3.00	7
19 湘宁乡建投 ZR002	债权融资计划	否	2019.05	2.00	3
19 湘宁乡建投 ZR004	债权融资计划	否	2019.10	2.00	3
19 湘宁乡建投 ZR005	债权融资计划	否	2019.11	2.00	3
19 湘宁乡建投 ZR006	债权融资计划	否	2019.11	2.00	3
19 宁经开 MTN001	中期票据	是	2019.05	10.00	5
20 宁经开 MTN001	中期票据	是	2020.01	6.00	5
G20 宁经 1	绿色公司债	否	2020.02	6.20	5
20 湘宁乡建投 ZR001	债权融资计划	否	2020.01	2.00	3
20 湘宁乡建	债权融资计	否	2020.03	1.50	3

债券名称	债券类型	是否公开发行	发行日期	债券余额	期限（年）
投 ZR002	划				
20 湘宁乡建 投 ZR003	债权融资计 划	否	2020.03	4.00	3
20 湘宁乡建 投 ZR004	债权融资计 划	否	2020.06	2.00	3
20 湘宁乡建 投 ZR005	债权融资计 划	否	2020.09	2.00	3
20 宁经开 MTN002	中期票据	是	2020.06	4.00	3
G20 宁经 2	绿色公司债	否	2020.09	6.00	5
20 宁经 01	非公开发行 公司债	否	2020.10	5.00	5
20 宁乡经开 债	企业债	是	2020.09	8.00	7
21 宁经开 PPN001	定向工具 PPN	否	2021.01	5.00	3
G21 宁经 1	绿色公司债	否	2021.03	3.70	5
21 宁经开 PPN002	定向工具 PPN	否	2021.4	3.6	3
21 宁乡专项 01	企业债	是	2021.8	11.00	7
21 宁乡专项 02	企业债	是	2021.8	4.00	7
21 宁经开 MTN001	中期票据	是	2021.11	10.00	5
22 宁经开 MTN001	中期票据	是	2022.02	10.00	3
合计		-	-	115.00	-

截至本募集说明书签署之日，发行人同区域的城市基础设施建设企业已发行尚未兑付的各类债券按债券类型进行汇总的余额明细如下：

表：发行人及同区域的其他城市基础设施建设企业存续债券情况汇总

单位：亿元

债券类型	债券余额	发行方式
非公开发行公司债	124.5	非公开
绿色公司债	15.90	非公开
公开发行公司债	16.30	公开
债权融资计划	79.69	非公开

企业债	79.11	公开
定向工具 PPN	64.90	非公开
中期票据	71.00	公开
短期融资券	6.10	公开
总计	457.50	-

发行人除本次获批额度12亿元外，不存在已获批未发行的额度。截至本募集说明书签署之日，发行人合并范围内子公司“长沙金洲新城开发建设投资有限公司”存续的企业债券共3支，余额合计18.90亿元，不存在已批未发债的额度。

（六）发行人在当地同级企业中的排名情况

以 2021 年财务数据为参考，对发行人同区域同级别的城市基础设施建设企业相关财务指标情况进行对比，并按总资产规模进行排序如下表所示：

单位：亿元

序号	单位名称	控股股东	2021 年末/2021 年度			主体评级
			总资产	净资产	净利润	
1	宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市人民政府	783.00	337.04	8.45	AA+
2	宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	551.16	244.37	6.19	AA+
3	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	宁乡经济技术开发区管理委员会	433.20	168.33	3.35	AA+
4	宁乡市国资投资控股集团有限公司	宁乡市人民政府	359.46	126.60	1.61	AA
5	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	宁乡高新技术产业园区管理委员会	356.73	144.15	2.46	AA+

6	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	265.51	112.42	2.97	AA
7	宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市国资投资控股集团有限公司	165.93	75.96	1.18	AA
8	宁乡市文化旅游投资有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	101.45	48.53	0.90	AA

十、发行人重大违法违规和重大诉讼事项

（一）重大违法违规

报告期内，发行人无重大违法违规记录。

（二）重大诉讼事项

截至 2021 年末，发行人对湖南亮之星米业有限公司的其他应收款为 1,699.04 万元，系发行人子公司新城公司代湖南亮之星米业有限公司清偿借款产生。2015 年 9 月，新城公司与湖南亮之星米业有限公司、中国农业发展银行宁乡县支行、宁乡县农业基础设施投资有限公司等签订《协议书》，约定由新城公司代为偿还湖南亮之星米业有限公司所欠其余两方的借款，湖南亮之星米业有限公司以房产作为抵押。协议签订后，新城公司已按协议约定支付完毕代偿款项，发行人因此对湖南亮之星米业有限公司产生的债权金额为 6,535.84 万元，但上述代偿款到期后未能按协议收回。湖南亮之星米业有限公司已被法院列为失信被执行人，根据湖南省长沙市中级人民法院出具的（2016）湘 01 民初 2298 号《湖南省长沙市中级人民法院民事判决书》，发行人对湖南亮之星米业有限公司所抵押的房产享有优先受偿权。湖南金鼎房

地产价格评估有限责任公司于 2017 年对湖南亮之星米业有限公司借款所抵押的房产进行了评估，出具湘金估字〔2018〕第 SF-071 号评估报告，抵押房产的评估价值为 6,615.56 万元（共计 17 套房产）。截至 2021 年末，湖南亮之星米业有限公司执行部分资产并归还本公司后借款余额为 1,699.04 元，未执行部分资产评估价值为 1,192.51 万元，未新增抵押物，公司考虑剩余抵押资产的变现能力，变现金额，按账面余额的 50%计提坏账准备。若剩余资产处置不顺利，有可能造成款项无法完整收回，将对本期债券偿还带来不利影响。

除此之外，报告期内，发行人无其他重大诉讼事项。

第五条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2019 年至 2021 年经审计的财务报告。发行人的财务报告依据财政部自 2006 年起颁布的《企业会计准则》及补充准则编制。

发行人聘请了大信会计师事务所（特殊普通合伙）已对其 2019 年和 2020 年的财务报表进行了审计，并出具了大信审字（2020）第 27-00065 号和大信审字（2021）第 27-00029 号标准无保留意见的审计报告。发行人聘请了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对其 2021 年的财务报表进行了审计，并出具了众环审字（2022）1110000 号标准无保留意见的审计报告。

本期债券募集说明书中的财务数据均来源于 2019 年、2020 年及 2021 年经审计的财务报告的“期末余额”或“本期发生额”。投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报表以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）重要会计政策、会计估计的变更

1、主要会计政策变更

（1）2019 年度主要会计政策变更说明

发行人按照财政部于 2019 年 4 月颁布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，并追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及母公司净利润和所

有者权益无影响。

为了更加客观的反映发行人持有的投资性房地产真实价值，增强发行人财务信息的准确性，根据《企业会计准则第3号-投资性房地产》、《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，发行人自2019年12月31日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

（2）2020年度无会计政策变更

（3）2021年度主要会计政策变更说明

1）执行新收入准则导致的会计政策变更

根据财政部于2017年7月5日发布的《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）的相关规定，发行人与2021年1月1日起执行前述新收入准则。根据新收入准则的规定，选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

单位：万元

2020 年末/2020 年度		
报表项目	调整前金额	调整后金额
预收账款	3,629.91	563.00
合同负债	-	2,791.78
其他流动负债	-	275.13

2）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——

金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”）。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以发行人该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，发行人以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

该会计政策变更对发行人财务报表的影响如下：

单位：万元

2020 年末/2020 年度		
报表项目	调整前金额	调整后金额

可供出售金融资产	27,333.21	-
其他权益工具投资	-	27,333.21
持有至到期投资	21,863.27	-
债权投资	-	1,963.27
其他债权投资	-	19,900.00
未分配利润	209,191.09	209,262.64
其他综合收益	35,521.92	35,450.37

3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。经发行人董事会决议通过，发行人于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即2021年1月1日），发行人的具体衔接处理及其影响如下：

A、发行人作为承租人

对首次执行日的融资租赁，发行人作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权

责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，发行人按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。发行人于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

发行人对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。

B、执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

无。

2、会计估计变更及差错更正情况

2019-2021 年的财务报告期内，发行人无重大会计估计变更和重大前期差错更正情况。

（二）发行人最近三年主要财务数据

发行人最近三年主要财务数据如下：

表：发行人报告期内合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度（新准则）	2020 年末（新准则）
资产总计	3,567,259.84	2,869,846.72
流动资产合计	3,108,902.20	2,451,781.99
非流动资产合计	458,357.63	418,064.74
负债合计	2,125,717.89	1,861,129.40
流动负债合计	735,443.95	305,690.34
非流动负债合计	1,390,273.94	1,555,439.07
所有者权益合计	1,441,541.95	1,008,717.32

项目	2020 年末（旧准则）	2019 年末（旧准则）
资产总计	2,869,846.72	2,215,370.24
流动资产合计	2,451,781.99	1,929,533.38
非流动资产合计	418,064.74	285,836.86
负债合计	1,861,129.40	1,336,302.54
流动负债合计	305,690.34	228,929.24
非流动负债合计	1,555,439.07	1,107,373.29
所有者权益合计	1,008,717.32	879,067.70

表：发行人报告期内合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	242,986.36	250,594.10	164,052.46
营业成本	194,848.20	205,542.92	133,433.36
营业利润	25,528.21	24,632.31	21,331.03
利润总额	25,569.57	24,591.77	21,242.74
净利润	24,561.09	22,392.62	18,398.63

表：发行人报告期内合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	252,630.16	180,873.17	120,346.39
经营活动现金流出小计	467,434.71	433,444.46	111,005.00
经营活动产生的现金流量净额	-214,804.55	-252,571.29	9,341.38
投资活动现金流入小计	3,921.73	7,401.29	317.37
投资活动现金流出小计	37,768.59	62,505.54	251,604.19
投资活动产生的现金流量净额	-33,846.86	-55,104.25	-251,286.82

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流入小计	613,428.49	717,720.27	428,262.85
筹资活动现金流出小计	416,416.95	306,018.98	261,507.62
筹资活动产生的现金流量净额	197,011.54	411,701.29	166,755.23
现金及现金等价物净增加额	-51,639.87	104,025.75	-75,190.21
年初现金及现金等价物余额	188,209.24	84,183.49	159,373.70
期末现金及现金等价物余额	136,569.37	188,209.24	84,183.49

(三) 发行人最近三年主要财务指标

表：发行人报告期合并财务报表主要财务指标

财务指标	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
流动比率（倍）	4.23	8.02	8.43
速动比率（倍）	1.79	3.79	4.10
资产负债率（%）	59.59	64.85	60.32
应收账款周转率（次/年）	0.31	0.36	0.27
存货周转率（次/年）	0.11	0.17	0.14
总资产周转率（次/年）	0.07	0.09	0.08
净资产收益率（%）	2.00	2.37	2.02
总资产收益率（%）	0.76	0.88	0.87
平均总资产回报率（%）	1.53	2.04	2.22
EBITDA（万元）	52,169.91	53,931.43	47,713.55
EBITDA 利息倍数	0.51	0.52	0.68

注：1.流动比率=流动资产/流动负债

2.速动比率=(流动资产－存货)/流动负债

3.资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4.应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

5.存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

6.总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

7.净资产收益率=净利润/平均净资产总额×100%

8.总资产收益率=净利润/平均总资产额×100%

9.平均总资产回报率=（利润总额+财务费用中的利息支出）/平均总资产额×100%

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

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

(四) 发行人最近三年的财务报表（见附件二、三、四）及合并范围变化

1、2019 年合并报表范围变化

2019年9月，根据《关于长沙金洲新城开发建设投资有限公司和长沙恩吉实业投资有限公司股权无偿划转到长沙金洲新城投资控股集团有限公司的通知》（宁高新管函〔2019〕128号），宁乡高新技术产业园区管理委员会将长沙金洲新城开发建设投资有限公司、长沙恩吉实业投资有限公司100%股权无偿划转至公司，股权划转基准日为2019年9月30日。发行人将长沙金洲新城开发建设投资有限公司和长沙恩吉实业投资有限公司纳入合并范围。2019年4月，发行人新设成立湖南云起产业投资基金管理有限公司，出资比例100%，故将其纳入合并报表范围。

2、2020 年合并报表范围变化

2020年6月，发行人新设成立湖南云起城市运营管理有限公司，出资比例100%，故将其纳入合并报表范围。

3、2021 年合并报表范围变化

2021年2月24日本集团新设成立湖南云起云净股权投资合伙企业（有限合伙），直接持有其90%的股权，间接持有其5%的股权。

2021年7月，本集团转让持有湖南云起物流科技有限公司的全部股权。

（五）发行人财务分析

1、偿债能力分析

表：发行人报告期主要偿债能力指标

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	4.23	8.02	8.43
速动比率（倍）	1.79	3.79	4.10
EBITDA（万元）	52,169.91	53,931.43	47,713.55
EBITDA 利息保障倍数	0.51	0.52	0.68
资产负债率（%）	59.59	64.85	60.32

注：1.流动比率=流动资产/流动负债

2.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3.资产负债率=负债总额/资产总额×100%

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

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

从短期偿债指标来看，2019-2021年末，发行人流动比率分别为8.43倍、8.02倍和4.23倍，速动比率分别为4.10倍、3.79倍和1.79倍。2021年发行人流动比率和速动比率同比下降幅度较大，主要系发行人一年内到期的非流动负债增加所致。发行人速动比率与流动比率相差较大，主要系发行人以土地为主的存货账面价值在资产总额中占比较高，符合公司所处行业的特点。

从长期偿债指标来看，2019-2021年末，发行人的资产负债率分别60.32%、64.85%和59.59%，近年随着发行人业务发展，对资金的需求相应增加，债务规模相应有所增加，但发行人资产负债率仍保持在合理水平。

综上，发行人负债保持着合理的规模，流动比率较高，资产负债率处于中等水平，偿债风险较低。随着发行人未来基础设施建设、土地开发等业务的持续发展，发行人偿债能力将得到进一步增强，具备较强的抗风险能力。

2、营运能力分析

表：发行人报告期主要营运能力指标

单位：次

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
应收账款周转率	0.31	0.36	0.27
存货周转率	0.11	0.17	0.14
流动资产周转率	0.08	0.11	0.09
总资产周转率	0.07	0.09	0.08

注：1.存货周转率=主营业务成本/平均存货余额

2.应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

3.流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

4.总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

2019-2021年度，发行人应收账款周转率分别为0.27次、0.36次和0.31次，发行人应收账款周转率较低，主要系发行人工程建设和土地开发业务回款较慢所致。

2019-2021年度，发行人存货周转率分别为0.14次、0.17次和0.11次。发行人存货周转率较低，主要因为土地资产占存货的比重大，同时城市基础设施建设行业投资规模较大且容易受到行业因素影响，与行业整体情况相符合。

2019-2021年度，发行人总资产周转率分别为0.08次、0.09次和0.07次，发行人总资产周转率水平比较低，系发行人报告期内总资产规模

较大，以及所从事的城市基础设施建设和土地开发等业务具有投资周期长的特点所致。符合发行人所处行业特征。

整体而言，发行人注重加强资产负债管理，总资产周转率、应收账款周转率和存货周转率符合所从事行业特性。随着发行人对新进入资产的加速整合开发，未来资产使用效率将进一步提高。未来，发行人将着力于提高原有资产及新并入资产的运营能力，发挥资产规模扩张所带来的规模优势，加快资产周转速度，提高经营效益。

3、盈利能力分析

表：发行人报告期主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	242,986.36	250,594.10	164,052.46
营业成本	194,848.20	205,542.92	133,433.36
利润总额	25,569.57	24,591.78	21,242.74
净利润	24,561.09	22,392.62	18,398.63
主营业务利润率（%）	19.74	16.11	17.90
净资产收益率（%）	2.00	2.37	2.02
平均总资产回报率（%）	1.53	2.04	2.22

注：1. 主营业务利润率 = (主营业务收入 - 主营业务成本 - 营业税金及附加) / 主营业务收入 × 100%

2. 净资产收益率 = 净利润 / 平均净资产总额 × 100%

3. 平均总资产回报率 = (利润总额 + 财务费用中的利息支出) / 平均资产总额 × 100%

2019-2021 年度，发行人主营业务利润率分别为 17.90%、16.11% 和 19.74%。

2019-2021 年度，发行人净利润分别为 18,398.63 万元、22,392.62

万元和 24,561.09 万元，公司最近三年净利润保持较高水平，且逐年上升。

2019-2021 年度，发行人净资产收益率分别为 2.02%、2.37%和 2.00%，平均总资产回报率为 2.22%、2.04%和 1.53%。2020 年，发行人净资产收益率较 2019 年有所增加，主要系净利润增加所致。2021 年，发行人净资产收益率和总资产回报率有所下降，主要系发行人总资产增加所致。

4、现金流量分析

表：发行人报告期主要现金流量指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-214,804.55	-252,571.29	9,341.38
投资活动产生的现金流量净额	-33,846.86	-55,104.25	-251,286.82
筹资活动产生的现金流量净额	197,011.54	411,701.29	166,755.23
现金及现金等价物净增加额	-51,639.87	104,025.75	-75,190.21

2019-2021 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 9,341.38 万元、-252,571.29 万元和 -214,804.55 万元，由正转负。2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年减少 261,912.67 万元，降幅 2,803.79%，主要系当年购买商品、接受劳务支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。未来随着发行人工程建设收入、土地开发整理收入顺利回款，发行人经营活动现金流将进一步改善，能够为本期债券偿付提供保障。

2019-2021 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -251,286.82 万元、-55,104.25 万元和 -33,846.86 万元。发行人投资活动

产生的现金流量净额为负，主要系发行人于报告期内持续增加对宁乡创新创业示范基地项目、姚家坡路标准厂房项目、金水西路标准厂房、金水东路标准厂房项目和工业污水处理设备项目资金投入所致。

2019-2021 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 166,755.23 万元、411,701.29 万元和 197,011.54 万元。2020 年公司筹资活动现金流量净额较 2019 年增加 244,946.06 万元，增幅为 146.89%，主要系筹资活动现金流入大幅增加所致。2021 年公司筹资活动现金流量净额较 2020 年减少 214,689.75 万元，降幅为 52.15%，主要系偿还债务支付的现金增加所致。自成立以来，发行人信用记录良好，与宁乡市多家商业银行保持了良好的合作关系，并积极利用债券融资，从资本市场筹集资金，有力缓解了公司资金需求压力。

二、发行人资产结构与资产情况分析

（一）发行人资产结构分析

2019-2021 年末，发行人资产总额分别为 2,215,370.24 万元、2,869,846.72 万元和 3,567,259.84 万元，资产规模不断增长。截至 2021 年末，发行人占比最高的五项资产为分别为存货、应收账款、其他应收款、投资性房地产和货币资金，分别占总资产的 50.16%、21.33%、9.46%、9.45% 和 3.90%，占比最高的五项资产合计占总资产的 94.30%。资产结构具体情况详见下表：

表：发行人报告期资产结构构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末（新准则）		2020 年末（新准则）	
	金额	占比	金额	占比

项目	2021 年末（新准则）		2020 年末（新准则）	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	139,159.90	3.90	188,209.24	6.56
交易性金融资产	3,300.00	0.09	-	-
应收票据	18,134.95	0.51	0.15	0.00
应收账款	760,816.38	21.33	671,615.65	23.40
其他应收款	337,303.92	9.46	179,895.77	6.27
其中：应收利息	54.00	0.00	-	-
应收股利	-	-	-	-
预付账款	44,528.90	1.25	108,935.97	3.80
存货	1,789,176.99	50.16	1,294,059.31	45.09
其他流动资产	16,481.16	0.46	9,065.90	0.32
流动资产合计	3,108,902.20	87.15	2,451,781.99	85.43
债权投资	-	-	1,963.27	0.07
其他债权投资	19,900.00	0.56	19,900.00	0.69
长期应收款	25,378.28	0.71	300.00	0.01
长期股权投资	9,353.78	0.26	8,373.39	0.29
其他权益工具投资	31,631.65	0.89	27,333.21	0.95
投资性房地产	337,017.65	9.45	298,848.04	10.41
固定资产	22,020.86	0.62	45,825.59	1.60
在建工程	10,936.07	0.31	14,544.90	0.51
无形资产	913.59	0.03	976.34	0.03
其他非流动资产	1,205.75	0.03	-	-
非流动资产合计	458,357.63	12.85	418,064.74	14.57
资产总计	3,567,259.84	100.00	2,869,846.72	100.00

项目	2020 年末（旧准则）		2019 年末（旧准则）	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	188,209.24	6.56	84,183.49	3.80

项目	2020 年末（旧准则）		2019 年末（旧准则）	
	金额	占比	金额	占比
应收票据	0.15	0.00	-	-
应收账款	671,615.65	23.40	617,361.89	27.87
其他应收款	179,895.77	6.27	183,582.45	8.29
预付账款	108,935.97	3.80	46,768.21	2.11
存货	1,294,059.31	45.09	991,206.98	44.74
其他流动资产	9,065.90	0.32	6,430.35	0.29
流动资产合计	2,451,781.99	85.44	1,929,533.38	87.10
可供出售金融资产	27,333.21	0.95	16,113.63	0.73
持有至到期投资	21,863.27	0.76	8,813.27	0.40
长期应收款	300.00	0.01	300.00	0.01
长期股权投资	8,373.39	0.29	5,107.53	0.23
投资性房地产	298,848.04	10.41	239,413.57	10.81
固定资产	45,825.59	1.60	9,910.06	0.45
在建工程	14,544.90	0.51	5,178.35	0.23
无形资产	976.34	0.03	1,000.45	0.05
开发支出	-	-	-	-
非流动资产合计	418,064.74	14.56	285,836.86	12.90
资产总计	2,869,846.72	100	2,215,370.24	100

截至报告期末，发行人资产真实有效，公司资产构成中无公立学校、公立医院和事业单位等公益性资产。

（二）发行人资产情况分析

1、流动资产分析

2019-2021 年末，发行人流动资产总额分别为 1,929,533.38 万元、2,451,781.99 万元和 3,108,902.20 万元，占总资产比例分别为 87.10%、85.44%和 87.15%。报告期内发行人流动资产主要由货币资金、应收

账款、其他应收款、预付账款、存货构成。

（1）货币资金

2019-2021年末，发行人货币资金主要由银行存款构成，分别为84,183.49万元、188,209.24万元和139,159.90万元，占公司资产总额的比重分别为3.80%、6.56%和3.90%。2020年末较2019年末，发行人货币资金规模增加140,025.75万元，增幅为123.57%，主要系2020年度发行人融资规模增加所致。2021年末较2020年末，发行人货币资金规模减少49,049.34万元，降幅为26.06%，主要系银行存款减少。

表：发行人报告期内货币资金明细情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	-	0.29	2.03
银行存款	136,569.37	188,208.95	84,181.46
其他货币资金	2,590.53	-	-
合计	139,159.90	188,209.24	84,183.49

截至2021年末，发行人所有权受到限制的货币资金为2,590.53万元保证金。

（2）应收账款

2019-2021年末，发行人应收账款分别为617,361.89万元、671,615.65万元和760,816.38万元，占公司资产总额的比重分别为27.87%、23.40%和21.33%。

截至2021年末发行人应收账款760,816.38万元，均为经营性应收款，主要系从事工程建设业务和土地整理开发业务所产生的工程结

算款。2021 年末，发行人主要应收账款情况如下：

表：发行人 2021 年末应收账款前五名单位情况

单位：万元，%

单位名称	账面余额	占应收账款 总额的比例	坏账准 备金额	形成原因
宁乡高新技术产业园区管理委员会	389,714.72	51.22	-	工程建设项目及土地整理项目结算款
长沙夏铎铺建设开发有限公司	370,513.31	48.70	-	工程建设项目及土地整理项目结算款
湖南邦普循环科技有限公司	450.39	0.06	-	污水处理相关应收款项
湖南航天天麓新材料检测有限责任公司	88.05	0.01	-	租金
郑州融旭化工有限公司	19.76	0.00	-	污水处理厂的副产品、元明粉的销售应收款
合计	760,786.23	99.99	-	-

报告期内发行人主要应收账款的回款情况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
应收账款	97,192.92	126,675.17	110,090.31

截至 2021 年末，发行人应收账款 76.08 亿元，预计在债券存续期内可基本完成回款，具体测算情况如下：

单位：亿元

债券存续期	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
应收款项回款	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	11.13	77.91

（3）其他应收款

2019-2021 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 183,582.45 万元、179,895.77 万元和 337,303.92 万元，占资产总额的比重分别为 8.29%、6.27% 和 9.46%。发行人其他应收款主要为与其他单位的往来款、拆借款及土地保证金等。2021 年末其他应收款较上年末增长 157,408.15

万元，增幅为87.50%。

截至 2021 年末，发行人其他应收款前五名单位情况详见下表：

表：发行人 2021 末其他应收款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款 项总额的比例	形成原因	账龄	回款计划
长沙金夏置业有限公司	122,099.80	35.91	资金拆借	2 年之内	未来两年 内陆续回 款
宁乡高新技术产业园区 管理委员会	114,004.11	33.53	往来款	3 年之内	未来两年 内陆续回 款
长沙夏铎铺建设开发有 限公司	48,976.24	14.41	资金拆借	2 年之内	未来一年 内回款
宁乡市国资投资控股集 团有限公司	12,210.40	3.59	资金拆借	1 年之内	按照回款 安排回款
湖南金玉融资担保有限 公司	2,862.91	0.84	资金拆借	1 年以内	按照回款 安排回款
合计	300,153.47	88.28	-	-	-

报告期内发行人主要其他应收款的回款情况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
其他应收款	12,457.43	22,668.47	110,066.88

1) 其他应收款按性质分类

截至 2021 年末，其他应收款按是否为经营性进行划分，经营性其他应收款账面余额为 149,455.53 万元，非经营性其他应收款账面余额为 187,848.39 万元。其他应收款中经营性与非经营性划分的依据在于该笔款项是否与发行人经营活动相关。截至 2021 年末，发行人其他应收款按经营性和非经营性区分情况如下：

单位：万元、%

经营性其他应收款

款项性质			2021 年末	
			账面余额	占比
保证金、经营性往来款			149,455.53	44.31
经营性其他应收款合计			149,455.53	44.31
非经营性其他应收款				
款项性质	对应单位名称	是否关联方	2021 年末	
			账面余额	占比
非经营性往来款	长沙金夏置业有限公司	是	122,099.80	36.20
非经营性往来款	宁乡市国资投资控股集团有限公司	否	12,210.40	3.62
非经营性往来款	长沙夏铎铺建设开发有限公司	是	48,976.24	14.52
非经营性往来款	湖南亮之星米业有限公司	否	1,699.04	0.50
非经营性往来款	湖南金玉融资担保有限公司	是	2,862.91	0.85
非经营性其他应收款合计			187,848.39	55.69
总计			337,303.92	100.00

综上所述，发行人非经营性其他应收款主要为拆借款，依据拆借款合同均有相应的还款安排，发生坏账风险较小。发行人对非经营性的往来和资金拆借行为制定并执行了相关的内部管理制度，已在相应的决策权限内履行了相关决策程序，相关非经营性往来或资金拆借行为合法合规。

2) 政府性应收款项

截至 2021 年末，发行人对政府及相关部门的应收账款账面价值为 389,714.72 万元，对政府及相关部门的其他应收款账面价值为 114,004.11 万元，对政府及相关部门的应收款账面价值合计为 503,718.83 万元，占 2021 年末净资产的比重为 34.94%。发行人对政府单位主要应收款项情况如下：

表：2021 年末发行人对政府单位主要应收款项情况

单位：万元

单位名称	记账科目	分类	账面价值	款项性质
宁乡高新技术产业园区管理委员会	应收账款	经营性	389,714.72	往来款
宁乡高新技术产业园区管理委员会	其他应收款	经营性	114,004.11	往来款
合计	-	-	503,718.83	-

3) 非经营性款项的决策权限、程序和定价机制

发行人针对非经营性往来占款和资金拆借制定了《长沙金洲新城投资控股集团有限公司非经营性往来占款和资金拆借管理办法》，发行人及子公司与关联方之间的资金往来应严格按照《公司章程》及发行人《关联交易管理制度》的规定执行，需经总经理审批后，报董事会同意，以董事会决议形式批准后办理资金划转，同时发行人在进行董事会表决时，应遵守关联方回避原则；非经营性资金对外拆借，需经总经理审批后，报董事会同意或股东审议批准。

公司债券存续期间，发行人如发生自有资金对外拆借，须履行必要的内部程序和对外审批报告流程，具体包括：

①对于单笔同一方拆借资金不超过30,000万元（不含30,000万元）

的，由总经理审议审批后，报董事会同意，以董事会决议形式批准后办理资金划转。

②对于单笔向一方拆借资金超过30,000万元(含30,000万元)的，须经董事会和股东审议批准。

发行人对非经营性的往来和资金拆借行为制定并执行了相关的内部管理制度，已在相应的决策权限内履行了相关决策程序，相关非经营性往来或资金拆借行为合法合规。

发行人承诺：本期债券存续期内，公司原则上不新增非经营性往来占款或资金拆借余额，如因特殊原因拟增加非经营性往来占款或资金拆借余额的，公司将继续严格按照公司内部管理制度的相关规定履行内部审批程序。同时，发行人将严格按照本期债券募集说明书中有关信息披露的约定、法律法规及监管部门关于信息披露要求，及时、准确、完整地披露新增的非经营性往来占款或资金拆借事项。

(4) 预付账款

2019-2021年末，发行人预付账款账面价值分别为46,768.21万元、108,935.97万元和44,528.90万元，占资产总额的比重分别为2.11%、3.80%和1.25%。发行人预付款项主要系预付宁乡县征地拆迁事务所的征地拆迁款和预付乡镇财政管理局的社保资金。

截至2021年末，发行人前五大预付款项明细情况如下：

表：发行人2021年末前五大预付款项明细

单位：万元，%

序号	单位名称	金额	占预付款项总额的比例	款项性质	是否为关联方
1	乡镇财政管理局	27,087.92	60.83	社保资金	非关联方

2	宁乡市征地拆迁事务所	10,545.34	23.68	拆迁款	非关联方
3	宁乡县佳通水泥制品厂	1,872.00	4.20	收购款	非关联方
4	宁乡东城污水处理有限公司	1,081.29	2.43	工程款	关联方
5	湖南优立渴科技发展有限公司	989.38	2.22	收购款	非关联方
合计		41,575.92	93.36	-	-

(5) 存货

2019-2021年末，发行人存货账面余额分别为991,206.98万元、1,294,059.31万元和1,789,176.99万元，占资产总额的比重分别为44.74%、45.09%和50.16%。发行人存货以土地资产和开发整理成本为主，且存货规模及占总资产的比重呈上升态势。发行人存货余额大，主要得益于政府的大力支持，将大量优质的经营性土地资产相继注入发行人。

截至2021年末，发行人存货结构如下所示：

表：2021 年末发行人存货结构

单位：万元，%

项目	账面价值	占比
存量土地	1,391,771.28	77.79
开发成本	396,011.17	22.13
其他	1.62	0.00
库存商品	1,392.92	0.08
合计	1,789,176.99	100.00

1) 土地资产

截至2021年末，发行人存货项下土地使用权共125宗，账面价值共计139.18亿元。其中，已取得土地证的113块，账面价值106.89亿元，具体为110宗为有证出让地，账面价值105.55亿元，其中81宗已缴纳

土地出让金，账面价值56.66亿元；3宗为有证划拨地，账面价值1.34亿元，均未缴纳土地出让金。未取得土地证的12块，账面价值32.28亿元，均已缴纳土地出让金并取得土地出让合同，土地权证均尚在办理中。

截至2021年末，发行人存货项下已缴纳土地出让金的土地有93宗，未缴纳土地出让金的土地有32宗。发行人未缴纳土地出让金的土地资产的取得方式均为政府注入，根据宁乡高新技术产业园的土地规划，同时结合发行人产业开发的整体安排，发行人暂未缴纳部分土地资产的土地出让金。未来发行人将根据园区招商引资进度相应制订土地开发计划，根据后续在相关土地的开发计划适时补缴土地出让金。

发行人存货项下土地使用权明细如下表所示：

表：发行人 2021 年末土地使用权明细

序号	权证号	土地位置	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	单价 (万元 /m ²)	证载使用权类型	取得方式	入账方式	证载用途	抵押情况	是否取得土地权证	是否缴纳土地出让金
1	宁 (1) 国用 (2010) 第 107 号	宁乡县历经铺乡紫云村	113,333.00	16,399.29	0.14	出让	政府注入	评估法	商住用地	否	是	否
2	宁 (1) 国用 (2010) 第 108 号	宁乡县历经铺乡紫云村	118,420.00	17,490.63	0.15	出让	政府注入	评估法	商住用地	否	是	否
3	宁 (1) 国用 (2010) 第 413 号	宁乡县金洲新区	50,488.70	7,224.93	0.14	出让	政府注入	评估法	商住用地	否	是	否
4	宁 (1) 国用 (2012) 第 318 号	宁乡县金洲新区	18,744.90	2,230.64	0.12	划拨	政府注入	评估法	商住用地	否	是	否
5	宁 (1) 国用 (2012) 第 319 号	宁乡县金洲新区	18,714.10	2,228.85	0.12	划拨	政府注入	评估法	商住用地	否	是	否
6	宁 (1) 国用 (2012) 第 602 号	宁乡县金洲新区	74,209.00	8,934.76	0.12	划拨	政府注入	评估法	商住用地	否	是	否
7	宁 (1) 国用 (2014) 第 171 号	宁乡县金洲镇同兴村	37,955.50	9,018.23	0.24	出让	政府注入	评估法	商业、住宅	否	是	否
8	宁 (1) 国用 (2014) 第 216 号	宁乡县夏铎铺镇高新社区	66,099.00	13,695.71	0.21	出让	政府注入	评估法	商业、住宅	否	是	否
9	宁 (1) 国用 (2014) 第 217 号	宁乡县夏铎铺镇高新社区	66,706.00	13,821.48	0.21	出让	政府注入	评估法	商业、住宅	否	是	否
10	宁 (1) 国用 (2014) 第 543 号	宁乡县金洲新区	233,182.50	55,170.98	0.24	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否

11	宁（1）国用（2015）第 0257 号	宁乡县金洲镇同兴村	79,761.10	26,361.04	0.33	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否
12	宁（1）国用（2015）第 0258 号	宁乡县金洲镇同兴村	27,047.50	9,398.03	0.35	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否
13	宁（1）国用（2015）第 0259 号	宁乡县金洲镇同兴村	64,365.30	19,419.01	0.30	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否
14	宁（1）国用（2015）第 0260 号	宁乡县金洲镇同兴村	67,823.90	24,031.90	0.35	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否
15	宁（1）国用（2015）第 0261 号	宁乡县金洲镇同兴村	40,904.90	14,493.75	0.35	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否
16	宁（1）国用（2015）第 0413 号	宁乡县夏铎铺镇高新村	52,613.80	5,290.00	0.10	出让	政府注入	评估法	城镇住宅用地	是	是	否
17	宁（1）国用（2015）第 0414 号	宁乡县夏铎铺镇高新村	51,321.70	5,160.00	0.10	出让	政府注入	评估法	城镇住宅用地	是	是	否
18	宁（1）国用（2015）第 0443 号	宁乡金洲新区（金洲镇龙桥村）	60,000.30	20,684.50	0.34	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否
19	宁（1）国用（2015）第 0444 号	宁乡金洲新区（金洲镇龙桥村）	18,500.00	6,349.20	0.34	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否
20	宁（1）国用（2015）第 0446 号	宁乡金洲新区（金洲镇龙桥村）	60,337.70	20,800.81	0.34	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否
21	宁（1）国用（2015）第 620 号	宁乡县金洲新区	85,792.30	29,849.95	0.35	出让	政府注入	评估法	商服用地	是	是	否
22	宁（1）国用(2016)第	宁乡县金洲镇	16,350.50	3,474.15	0.21	出让	政府注入	评估法	商业、住	否	是	否

	093 号	全民社区							宅			
23	宁（1）国用(2016)第 067 号	宁乡县金洲新区	34,483.00	10,413.59	0.30	出让	政府注入	评估法	商服用地	是	是	否
24	宁（1）国用(2016)第 159 号	金洲新区金洲镇龙桥村、同兴村	53,830.80	19,190.03	0.36	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否
25	宁（1）国用(2016)第 066 号	宁乡县金洲新区	36,180.00	11,182.66	0.31	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否
26	宁（1）国用(2016)第 294 号	宁乡县金洲镇龙桥村	65,326.10	20,332.09	0.31	出让	政府注入	评估法	商服用地	否	是	否
27	湘（2016）宁乡县不动产权第 0004626 号	宁乡县金洲镇龙桥村	144,631.40	40,887.30	0.28	出让	政府注入	评估法	其他商服用地	否	是	否
28	湘（2018）宁乡市不动产 0017896	宁乡市夏铎铺镇夏铎铺社区	31,357.68	11,804.17	0.38	出让	招拍挂	成本法	其他商服用地	是	是	是
29	湘（2019）宁乡市不动产权第 0005696 号	金水东路以北、欧洲路以西	19,999.65	5,265.88	0.26	出让	招拍挂	成本法	其他商服用地	是	是	是
30	湘（2019）宁乡市不动产权第 0005697 号	金水东路以北、欧洲路以西	32,847.26	8,648.63	0.26	出让	招拍挂	成本法	其他商服用地	是	是	是
31	湘（2019）宁乡市不动产权第 0012787 号	金沙西路	19,629.85	839.80	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
32	付网挂【2019】宁乡市 100 号地块(234#)土地价款-长沙公共资源交易中心	宁乡市高新区	61,776.78	25,883.36	0.42	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	否	是

33	付网挂【2019】宁乡市 119 号地块 (262#) 土地价款-长沙公共资源交易中心	宁乡市高新区	72,699.14	28,181.82	0.39	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	否	是
34	付网挂【2019】宁乡市 101 号地块 (235#) 土地价款-长沙公共资源交易中心	宁乡市高新区	61,483.55	25,760.58	0.42	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	否	是
35	缴纳网挂【2019】宁乡市 089 号地块 (237#) 土地价款长沙公共资源交易中心	宁乡市高新区	59,045.20	19,210.63	0.33	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	否	是
36	缴纳网挂【2020】宁乡市 100 号地块 (193#) 土地价款-宁乡市财产局非税收入汇缴结算户	宁乡市高新区	106,955.13	4,547.21	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	否	是
37	缴纳网挂【2020】宁乡市 099 号地块 (246#) 土地价款-宁乡市财产局非税收入汇缴结算户	宁乡市高新区	26,463.10	1,128.56	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	否	是
38	缴纳网挂【2020】宁乡市 082 号地块 (264#) 土地价款-宁乡市财产局非税收入	宁乡市高新区	71,477.08	3,039.78	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	否	是

	入汇缴结算户											
39	缴纳网挂【2019】宁乡市 091 号地块 (2019260#) 土地价款-宁乡市财产局非税收入汇缴结算户	宁乡市高新区	66,097.12	21,500.77	0.33	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	否	是
40	宁(1)国用(2014)第 528 号	宁乡市高新区	67,219.00	3,306.50	0.05	出让	招拍挂	成本法	商业、住宅	否	是	是
41	宁(1)国用(2014)第 531 号	宁乡高新区金洲大道	23,859.76	7,210.00	0.30	出让	招拍挂	成本法	城镇住宅用地	否	是	是
42	宁(1)国用(2014)第 532 号	宁乡高新区美洲路	37,867.89	18,165.50	0.48	出让	招拍挂	成本法	城镇住宅用地	否	是	是
43	湘(2020)宁乡市不动产权第 0004597 号	宁乡市高新区	40,133.43	1,625.40	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
44	宁(1)国用(2016)第 0373 号	宁乡县金洲乡同兴村	100,004.60	44,751.59	0.45	出让	政府注入	评估法	商业、住宅	是	是	否
45	宁(1)国用(2016)第 0374 号	宁乡县金洲乡同兴村	33,330.00	12,244.81	0.37	出让	政府注入	评估法	商业、住宅	是	是	否
46	湘(2021)宁乡市不动产权第 0013796 号	宁乡市高新区	2,527.00	83.20	0.03	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
47	湘(2020)宁乡市不动产权第 0017925 号	宁乡市高新区欧洲南路	68,723.86	988.20	0.01	出让	招拍挂	成本法	其他商服用地	否	是	是
48	【2021】宁乡市 058 号湘杏路桥南侧工业用地	宁乡市高新区夏铎铺	2,626.99	112.51	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	否	是
49	湘 2021 宁乡市不动	宁乡市高新区	29,722.48	21,124.03	0.71	出让	招拍挂	成本法	其他商服	是	是	是

	产权第 0002005 号	欧洲南路							用地			
50	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0002006 号	宁乡市高新区 欧洲南路	42,983.65	30,574.25	0.71	出让	招拍挂	成本法	其他商服 用地	是	是	是
51	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0002007 号	宁乡市高新区 欧洲南路	35,229.48	25,052.36	0.71	出让	招拍挂	成本法	其他商服 用地	是	是	是
52	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0002008 号	宁乡市高新区 欧洲南路	20,635.86	14,675.64	0.71	出让	招拍挂	成本法	其他商服 用地	是	是	是
53	湘 2021-0139539	宁乡高新区金 水西路	97,886.42	2,759.34	0.03	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
54	湘 2021-0139540	宁乡高新区金 水西路	6,908.05	195.33	0.03	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
55	湘 2021-0137837	宁乡高新区金 水西路	13,013.09	367.05	0.03	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
56	湘 2021-0139537	宁乡高新区金 水西路	54,825.03	2,295.49	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
57	湘 2021-0139538	宁乡高新区金 水西路	28,055.88	1,251.86	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
58	湘 2021-0137839	宁乡高新区金 水西路	77,099.13	3,299.89	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
59	湘 2021-0141077	宁乡市高新区	27335.81	19,441.03	0.71	出让	招拍挂	成本法	其他商服 用地	否	是	是
60	湘 2021-0142563	宁乡市高新区	78039.19	55,500.94	0.71	出让	招拍挂	成本法	其他商服 用地	否	是	是
61	湘 2021-0142564	宁乡市高新区	26617.63	18,930.25	0.71	出让	招拍挂	成本法	其他商服 用地	否	是	是
62	湘（2020）宁乡市不	欧洲北路以	15,138.50	7,292.22	0.48	出让	招拍挂	成本法	住宅	否	是	是

	动产权第 0007515 号	东，金洲大道以北										
63	宁（1）国用（2016）第 388 号	宁乡县金洲新区	50,008.00	7,156.14	0.14	出让	政府注入	评估法	商住用地	是	是	否
64	湘（2021）宁乡市不动产权第 0003312 号	澜湾以东，金洲大道以北	20,054.69	15,357.84	0.77	出让	招拍挂	成本法	城镇住宅用地	否	是	是
65	湘（2021）宁乡市不动产权第 0003313 号	澜湾以东，金洲大道以北	20,000.59	15,316.54	0.77	出让	招拍挂	成本法	城镇住宅用地	否	是	是
66	湘（2021）宁乡市不动产权第 0003314 号	澜湾以东，金洲大道以北	20,016.23	15,300.65	0.76	出让	招拍挂	成本法	城镇住宅用地	否	是	是
67	湘（2021）宁乡市不动产权第 0003315 号	澜湾东边	31,453.39	24,043.36	0.76	出让	招拍挂	成本法	城镇住宅用地	否	是	是
68	湘（2021）宁乡市不动产权第 0003316 号	澜湾以东，金洲大道以北	20,005.65	15,292.56	0.76	出让	招拍挂	成本法	城镇住宅用地	否	是	是
69	湘（2021）宁乡市不动产权第 0003317 号	澜湾以东，金洲大道以北	20,006.35	15,293.10	0.76	出让	招拍挂	成本法	城镇住宅用地	否	是	是
70	湘（2021）宁乡市不动产权第 0003318 号	澜湾以东，金洲大道以北	20,010.73	15,296.45	0.76	出让	招拍挂	成本法	城镇住宅用地	否	是	是
71	网挂[2020]宁乡市 203 号	金水东路以南、欧洲北路以东	75,946.47	57,939.84	0.76	出让	招拍挂	成本法	居住用地	否	否	是
72	网挂[2020]宁乡市 204 号	金水东路以南、欧洲北路以东	107,459.26	81,916.15	0.76	出让	招拍挂	成本法	商住用地	否	否	是
73	湘（2021）宁乡市不动产权第 0016209 号	三一中起旁	134,390.49	5,742.51	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是

74	湘（2021）宁乡市不动产权第 0013055 号	宁乡市高新区	5442.94	232.27	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
75	网挂[2021]宁乡市 053 号宗地/湘（2021）宁乡市不动产权第 0015577 号	比亚迪南边	4,128.34	177.70	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
76	湘（2021）宁乡市不动产权第 0009800 号	欧洲北路以东，金洲大道以北，澜湾以西	21,923.60	10,560.60	0.48	出让	招拍挂	成本法	住宅	是	是	是
77	湘（2021）宁乡市不动产权第 0009801 号	欧洲北路以东，金洲大道以北，澜湾以西	4,700.19	2,264.08	0.48	出让	招拍挂	成本法	住宅、商服	是	是	是
78	湘（2020）宁乡市不动产权第 0021487 号	银洲南路（云起小学旁）	17,363.29	3,873.73	0.22	出让	政府注入	评估法	商住用地	否	是	否
79	湘（2020）宁乡市不动产权第 0021488 号	银洲南路（云起小学旁）	3,360.22	749.66	0.22	出让	政府注入	评估法	商住用地	否	是	否
80	湘（2020）宁乡市不动产权第 0024926 号	宁乡高新区银洲南路	17,722.93	3,953.96	0.22	出让	招拍挂	成本法	科教用地	否	是	是
81	湘（2020）宁乡市不动产权第 0024927 号	宁乡高新区银洲南路	3,168.42	706.87	0.22	出让	招拍挂	成本法	公共设施用地	否	是	是
82	网挂[2020]宁乡市 213 号	金洲大道与欧洲路交汇处	70,239.62	53,626.98	0.76	出让	招拍挂	成本法	商住用地	否	否	是
83	湘（2019）宁乡市不动产权第 0021449 号	宁乡市高新区金水东路	122158.04	72,496.72	0.59	出让	招拍挂	成本法	商服用地/城镇住宅	否	是	是

									用地			
84	湘（2018）宁乡市不动产权第 0014312 号	宁乡市历经铺紫云村	47260.39	1,903.32	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
85	湘（2020）宁乡市不动产权第 0013121 号	宁乡市高新区	14283.24	609.44	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
86	湘 2021 宁乡市不动产权第 0013970 号	宁乡高新区澳洲路	677.88	29.13	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
87	湘 2016 宁乡县不动产权第 0004624 号	宁乡县金洲镇龙桥村	27,005.30	9,004.22	0.33	出让	招拍挂	成本法	其他商服用地	是	是	是
88	湘（2016）宁乡县不动产权第 0005049 号	宁乡市高新区	40,947.30	14,803.15	0.36	出让	招拍挂	成本法	商业、住宅	否	是	是
89	湘（2017）宁乡县不动产权第 0007266 号	宁乡市高新区	32,190.11	10,611.77	0.33	出让	招拍挂	成本法	商服用地	否	是	是
90	湘（2019）宁乡市不动产权第 0009242 号	宁乡县金洲新区美洲南路	21,891.70	865.21	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
91	湘（2019）宁乡市不动产权第 0009227 号	宁乡县金洲新区金洲大道	47,481.90	1,876.54	0.04	出让	招拍挂	成本法	工业用地	否	是	是
92	湘（2020）宁乡市不动产权第 0016732 号	宁乡市高新区	17,924.00	1,528.53	0.09	出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
93	湘 2017 宁乡县不动产权第 001632 号	宁乡高新区	9,258.50	2,436.00	0.26	出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
94	湘 2020 宁乡市不动产权第 0020409 号	宁乡高新区	2,236.03	517.17	0.23	出让	购入	成本法	工业用地	是	是	是
95	湘 2021 宁乡市不动产权第 0010892 号	宁乡高新区欧洲北路	2,440.63	573.39	0.23	出让	购入	成本法	工业用地	是	是	是
96	湘 2021 宁乡市不动	宁乡高新区欧	17,875.82	4,199.64	0.23	出让	购入	成本法	工业用地	是	是	是

	产权第 0010895 号	洲北路										
97	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0010896 号	宁乡高新区欧 洲北路	52.36	12.30	0.23	出让	购入	成本法	工业用地	是	是	是
98	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0010898 号	宁乡高新区欧 洲北路	4,165.91	978.72	0.23	出让	购入	成本法	工业用地	是	是	是
99	湘 2020 宁乡市不动 产权第 0020407 号	宁乡高新区	2,430.54	562.16	0.23	出让	购入	成本法	工业用地	是	是	是
100	湘 2019 宁乡市不动 产权第 0029768 号	宁乡高新区	18,383.84	10,000.61	0.54	出让、 自建房	购入	成本法	工业用 地、工业 用房	否	是	是
101	湘 2020 宁乡市不动 产权第 0020408 号	宁乡高新区	2,668.09	617.10	0.23	出让	购入	成本法	工业用地	是	是	是
102	湘 2020 宁乡市不动 产权第 0020410 号	宁乡高新区	2,086.66	482.62	0.23	出让	购入	成本法	工业用地	是	是	是
103	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0057297 号	绿恒资产	595.50	255.34	0.43	出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
104	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0057299 号	绿恒资产	5,221.31	2,238.80	0.43	出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
105	湘 2017 宁乡市不动 产权第 0017452 号	金州大道 108 号	1,320.00	1,408.44	0.56	出让	购入	成本法	工业用地	是	是	是
106	湘 2017 宁乡市不动 产权第 0017453 号		1,200.00			出让	购入	成本法	工业用地	是	是	是
107	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0057298 号	绿恒资产	5,221.31	18.05	0.00	出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
108	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0012582 号	宁乡市金洲开 发区	32,729.00	6,110.26	0.03	出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是

109	湘 2021 宁乡市不动产权第 0012579 号	宁乡市金洲开发区	32,729.00			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
110	湘 2021 宁乡市不动产权第 0012583 号	宁乡市金洲开发区	32,729.00			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
111	湘 2021 宁乡市不动产权第 0012586 号	宁乡市金洲开发区	32,729.00			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
112	湘 2021 宁乡市不动产权第 0012587 号	宁乡市金洲开发区	32,729.00			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
113	湘 2021 宁乡市不动产权第 0012580 号	宁乡市金洲开发区	32,729.00			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
114	湘 2021 宁乡市不动产权第 0012585 号	宁乡市金洲开发区	32,729.00			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
115	湘 2021 宁乡市不动产权第 0015442 号	宁乡市夏铎铺镇夏铎铺工业园	17,734.70	2,562.19	0.02	出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
116	湘 2021 宁乡市不动产权第 0015447 号	宁乡市夏铎铺镇夏铎铺工业园	17,734.70			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
117	湘 2021 宁乡市不动产权第 0015446 号	宁乡市夏铎铺镇夏铎铺工业园	17,734.70			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
118	湘 2021 宁乡市不动产权第 0015444 号	宁乡市夏铎铺镇夏铎铺工业园	17,734.70			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
119	湘 2021 宁乡市不动产权第 0015443 号	宁乡市夏铎铺镇夏铎铺工业	17,734.70			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是

		园										
120	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0015445 号	宁乡市夏铎铺 镇夏铎铺工业 园	17,734.70			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
121	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0015448 号	宁乡市夏铎铺 镇夏铎铺工业 园	17,734.70			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
122	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0015449 号	宁乡市夏铎铺 镇夏铎铺工业 园	17,734.70			出让	购入	成本法	工业用地	否	是	是
123	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0138550 号	金洲南路以 东、泉州南路 以南	5,417.06	3,644.43	0.67	出让	招拍挂	成本法	住宅	否	是	是
124	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0138781 号	欧洲南路	14,339.03	16,032.94	0.67	出让	招拍挂	成本法	商服用地	否	是	是
125	湘 2021 宁乡市不动 产权第 0138782 号		9,600.86			出让	招拍挂	成本法	商服用地	否	是	是
	合计	-	-	1,391,771 .28	-	-	-	-	-	-	-	-

2) 开发成本

截至 2021 年末，计入发行人开发成本中的工程项目共 208 项，账面价值 396,011.17 万元，具体情况如下表所示：

表：计入开发成本的工程施工类项目明细

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限 (年)	项目性质 (自建、代 建、政府代 建、政府回 购)	账面价值	协议签订 日期
1	长沙工程机械配套产业园	投资地产	2021-2023	自建	17.83	-
2	职教城产教融合项目一期	投资地产	2021-2024	自建	95.77	-
3	医疗器械产业园一期	投资地产	2021-2024	自建	4,050.71	-
4	110KV 变电站	其他	2019-2022	自建	308.20	-
5	2019 年第二十一批次 征地	道路	2021-2023	政府代建	1.20	2021.03
6	2019 年第十八批次建 设用地(增减挂钩)项 目征地	保障房	2019-2022	自建	5.07	-
7	2020287 号地块	道路	2021-2023	政府代建	98.15	2021.05
8	2020 年第八批次征地	道路	2021-2023	政府代建	2.29	2021.01
9	2020 年第七批次征地 项目	道路	2021-2023	政府代建	232.60	2021.02
10	2020 年第五十六批次	道路	2021-2023	政府代建	2,894.28	2021.04
11	2020 年三十二批次	道路	2021-2023	政府代建	3,448.88	2021.05
12	安置小区(高新)	保障房	2016-2022	政府代建	1,395.05	2016.04
13	安置小区(龙桥)	保障房	2014-2020	政府代建	12.48	2014.02
14	安置小区(全民)	保障房	2014-2019	政府代建	174.62	2014.02
15	安置小区(群星)	保障房	2016-2022	政府代建	211.90	2016.04
16	安置小区(同兴)	保障房	2015-2019	政府代建	851.27	2015.03
17	澳洲北路	道路	2021-2024	政府代建	1.23	2020.12
18	澳洲路	道路	2021-2023	政府代建	16.15	2021.03
19	澳洲南路	道路	2021-2023	政府代建	280.08	2021.02
20	邦盛项目	其他	2021-2024	自建	34.62	-
21	比亚迪项目	投资地产	2016-2022	政府代建	1,003.27	2016.04
22	碧桂园山湖城	保障房	2013-2021	政府代建	0.87	2013.03

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限 (年)	项目性质 (自建、代 建、政府代 建、政府回 购)	账面价值	协议签订 日期
23	博朗思达金属材料	投资地产	2017-2020	自建	284.00	-
24	产教中心（职教城）	投资地产	2021-2024	自建	1,088.73	-
25	城中村改造	保障房	2018-2023	政府代建	305.45	2018.01
26	稻壳气化项目	其他	2021-2024	自建	13.06	-
27	得悦医疗	投资地产	2017-2020	自建	480.44	-
28	46 通城金洲项目	保障房	2018-2021	自建	1,684.57	-
29	东城区污水处理厂配套管网工程	投资地产	2021-2023	自建	121.16	-
30	东城污水处理厂二期	投资地产	2018-2020	自建	349.58	-
31	东莞力宇	投资地产	2017-2020	自建	58.64	-
32	东莞芯能项目	投资地产	2018-2020	自建	0.16	-
33	东湘源服饰项目	投资地产	2017-2019	自建	555.53	-
34	东鑫环保	投资地产	2017-2019	自建	246.74	-
35	恩吉创业园务工人员生活安置配套小区	保障房	2017-2020	自建	41.24	-
36	菲尔姆光能	投资地产	2014-2019	自建	323.39	-
37	坟墓安置地	投资地产	2019-2021	自建	815.40	-
38	凤凰谷项目	其他	2021-2024	自建	12.56	-
39	复艾线迁改项目	投资地产	2020-2022	自建	1,881.70	-
40	高标准厂房	投资地产	2021-2023	自建	64.40	-
41	高新村部	保障房	2017-2019	自建	417.64	-
42	高新区东北片区	保障房	2017-2022	政府代建	611.16	2017.01
43	工业污水处理厂	投资地产	2018-2022	自建	119.55	-
44	固力材料	投资地产	2017-2019	自建	430.58	-
45	关山创业园	投资地产	2017-2020	政府代建	356.69	2017.01
46	关山互通	道路	2014-2021	政府代建	98.44	2014.02
47	官桥河	道路	2020-2023	自建	553.45	-
48	光诚光电	投资地产	2017-2019	自建	114.15	-
49	国土储备用地	投资地产	2017-2020	自建	83.69	-
50	航天三丰标准厂房项目	投资地产	2021-2024	自建	1,125.79	-
51	横四路（紫云路）	道路	2021-2023	政府代建	1.06	2021.01
52	红宇耐磨新材料	投资地产	2015-2019	自建	368.16	-
53	湖南戴斯光电有限公司	投资地产	2016-2019	自建	332.33	-
54	湖南东澳有色金属有	投资地产	2017-2019	自建	4.81	-

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限 (年)	项目性质 (自建、代 建、政府代 建、政府回 购)	账面价值	协议签订 日期
	限公司					
55	湖南合得利橡胶科技有限公司	投资地产	2017-2019	自建	556.21	-
56	湖南吉永盛零部件有限公司	投资地产	2017-2019	自建	213.82	-
57	湖南金洲凤凰谷房地产开发有限公司	投资地产	2013-2021	自建	33.45	-
58	湖南美视光电信息产业园	投资地产	2017-2019	自建	37.37	-
59	湖南然润堂中药有限公司	投资地产	2016-2019	自建	559.82	-
60	湖南省信托格瑞基地	投资地产	2016-2019	自建	128.48	-
61	湖南星沙机床设备有限公司	其他	2021-2024	自建	90.00	-
62	湖南宇浩机器有限公司	投资地产	2016-2019	自建	510.87	-
63	湖南中崛科技有限公司	投资地产	2016-2019	自建	353.70	-
64	金锂人才公寓	投资地产	2021-2024	政府代建	95.65	2021.02
65	金林东路	道路	2021-2023	政府代建	487.65	2021.05
66	金林路	道路	2021-2023	政府代建	3.63	2021.01
67	金林西路	道路	2016-2023	政府代建	1,558.97	2016.04
68	金沙路	道路	2015-2020	政府代建	433.30	2015.03
69	金沙西路	道路	2015-2023	政府代建	686.52	2015.03
70	金水东路	道路	2016-2023	政府代建	470.72	2016.04
71	金水东路标准厂房	投资地产	2021-2023	自建	5.97	-
72	金水路	道路	2015-2020	政府代建	0.80	2015.03
73	金水西路	道路	2015-2023	政府代建	1,074.84	2015.03
74	金水西路(浏江河堤至 历泉公路)征地	道路	2015-2023	政府代建	0.29	2015.03
75	金园路	道路	2016-2023	政府代建	82.60	2016.04
76	金洲 168 广场	道路	2016-2018	政府代建	241.81	2016.04
77	金洲北路	道路	2015-2020	政府代建	20.21	2015.03
78	金洲创新创业孵化器	其他	2021-2024	自建	23.69	-
79	金洲大道	道路	2015-2021	政府代建	252.62	2015.03
80	金洲东路	道路	2021-2023	政府代建	25.88	2021.03

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限 (年)	项目性质 (自建、代 建、政府代 建、政府回 购)	账面价值	协议签订 日期
81	金洲大道雕塑广场	道路	2015-2020	政府代建	0.11	2015.03
82	金洲大道东线	道路	2015-2020	政府代建	139.91	2015.03
83	金洲干网污水	投资地产	2021-2023	政府代建	617.09	2021.04
84	金洲商业街	道路	2015-2020	政府代建	501.41	2015.03
85	金洲收费站	道路	2015-2020	政府代建	29.94	2015.03
86	金洲乡	道路	2018-2023	政府代建	234.87	2018.01
87	金洲乡龙桥安置小区	保障房	2014-2020	政府代建	19.42	2014.02
88	金洲新区	投资地产	2021-2024	政府代建	43,544.61	2021.01
89	金洲新区节能环保高 端热工装备生产基地	投资地产	2018-2023	自建	546.15	-
90	金洲新区宁东加油站	投资地产	2016-2020	自建	5.24	-
91	金洲新区排水管网-B 线污水干管	投资地产	2021-2023	自建	36.57	-
92	金洲新区太阳能背板 生产基地	投资地产	2018-2023	自建	538.78	-
93	金洲新区牙刷生产线	投资地产	2018-2020	自建	412.10	-
94	金洲新区智能手机生 产线	其他	2021-2023	自建	58.61	-
95	金洲中心消防站征地	投资地产	2020-2022	自建	1,494.91	-
96	锦峰钢构	投资地产	2014-2019	自建	59.81	-
97	精密量具	投资地产	2018-2020	自建	276.08	-
98	净塘变电站项目	其他	2021-2023	自建	87.67	-
99	九龙仓商业中心	投资地产	2016-2020	自建	170.51	-
100	莱福德光电产业基地	投资地产	2018-2020	自建	531.16	-
101	力神项目	投资地产	2018-2020	自建	26.55	-
102	历经铺乡	投资地产	2018-2020	自建	76.02	-
103	历泉路	道路	2021-2023	政府代建	39.01	2021.01
104	龙桥安置区二期	保障房	2014-2020	自建	5.28	-
105	梅塞尔气体(2017年第 十八批次征地)	投资地产	2017-2020	自建	197.96	-
106	美洲北路	道路	2015-2023	政府代建	39.13	2015.03
107	美洲路	道路	2015-2023	政府代建	128.86	2015.03
108	南片区	道路	2018-2026	政府代建	496.70	2018.01
109	镍豆项目	其他	2021-2024	自建	1,021.51	-
110	宁乡博海节能服务有 限公司	投资地产	2016-2021	自建	203.29	-

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限 (年)	项目性质 (自建、代 建、政府代 建、政府回 购)	账面价值	协议签订 日期
111	宁乡东城区污水处理厂配套管网工程	投资地产	2017-2019	自建	509.14	-
112	宁乡高新区平湖塘提质改造工程	投资地产	2017-2019	自建	291.69	-
113	宁乡高新区云起试验小学征地(增减挂钩)项目(一师范附小)	投资地产	2019-2020	自建	402.16	-
114	宁乡年产 10 万吨磷酸铁锂项目	其他	2021-2023	自建	13.77	-
115	宁乡全城加油站	投资地产	2016-2021	自建	295.72	-
116	宁乡市 2018 年第三批次征地(邦普六期、中邦陶粒)	保障房	2021-2024	政府代建	521.00	2021.02
117	宁乡市 2019 年第二批次征地(通程金洲置换用地)	投资地产	2021-2024	政府代建	1,708.34	2021.03
118	欧乐家项目	投资地产	2019-2020	自建	299.16	-
119	欧洲北路	道路	2016-2023	政府代建	318.50	2016.04
120	欧洲南路	道路	2016-2023	政府代建	546.45	2016.04
121	全民排污工程	道路	2014-2020	政府代建	5.32	2014.02
122	泉州北路	道路	2016-2023	政府代建	141.35	2016.04
123	三路建设	投资地产	2016-2023	政府代建	208.46	2016.04
124	三一塔基项目	其他	2021-2024	自建	215.44	-
125	三一中起项目	其他	2021-2024	自建	218.17	-
126	三一重工	投资地产	2015-2021	政府代建	269.58	2015.03
127	杉杉新材	投资地产	2013-2021	政府代建	21.65	2013.03
128	圣得西服饰	投资地产	2018-2022	政府代建	128.87	2018.01
129	天和钻具	投资地产	2016-2021	自建	487.81	-
130	同兴、龙桥、全民、紫云安置区住宅楼	保障房	2014-2020	政府代建	86.18	2014.02
131	同兴村\六度庵存安置小区	保障房	2014-2020	政府代建	129.80	2014.02
132	万鑫精工项目	投资地产	2014-2019	自建	538.35	-
133	望龙小学	保障房	2018-2019	自建	42.66	-
134	微纳坤宸厂房	投资地产	2020-2023	自建	27.88	-
135	汩桥村部	保障房	2019-2021	自建	182.71	-

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限 (年)	项目性质 (自建、代 建、政府代 建、政府回 购)	账面价值	协议签订 日期
136	沃特玛新能源	投资地产	2017-2020	自建	107.08	-
137	夏铎铺乡	其他	2021-2023	自建	1.47	-
138	湘域中央项目	投资地产	2020-2023	自建	4.18	-
139	新辉开项目	投资地产	2020-2023	自建	60.31	-
140	新建机电设备生产线	投资地产	2020-2023	自建	196.12	-
141	新建塑胶模具生产线	投资地产	2020-2023	自建	246.31	-
142	星邦重工	投资地产	2015-2020	政府代建	527.98	2015.03
143	雅士林项目	其他	2021-2023	自建	10,354.09	-
144	亚洲路	道路	2021-2023	政府代建	129.43	2021.03
145	杨家坡山	投资地产	2016-2023	政府代建	30.22	2016.04
146	姚家坡路	投资地产	2015-2021	政府代建	97.52	2015.03
147	医疗器械产业园项目	投资地产	2021-2024	自建	41.20	-
148	银洲路	道路	2021-2023	政府代建	662.87	2021.02
149	云轮科技项目	投资地产	2021-2024	自建	575.29	-
150	长高产业园	投资地产	2018-2020	自建	96.16	-
151	长沙大河西先导区金 洲汽车城一期	投资地产	2014-2018	自建	57.17	-
152	长沙佳纳锂业科技有 限公司	投资地产	2016-2019	自建	21.31	-
153	长沙润谷科技	投资地产	2021-2024	自建	4.74	-
154	长沙赛恩斯环保工程 技术有限公司	投资地产	2017-2020	自建	76.38	-
155	长沙双胞胎饲料有限 公司	投资地产	2014-2018	自建	39.94	-
156	长沙星城微晶石墨有 限公司	投资地产	2020-2023	自建	45.61	-
157	智能电气成套设备生 产基地(湖南天威电气 股份有限公司)	投资地产	2020-2023	自建	34.49	-
158	中醇集团	投资地产	2019-2021	自建	411.84	-
159	中吉自动售货机公司	投资地产	2020-2022	自建	243.29	-
160	中央商务区	投资地产	2016-2020	自建	45.75	-
161	洲际银河新能源	投资地产	2019-2021	自建	356.90	-
162	紫云安置区	保障房	2019-2022	政府代建	254.09	2018.12
163	99 零星项目	其他	2017-2022	自建	577.66	-
164	2021 年第十批次建设	投资地产	2021-2024	自建	859.21	-

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限 (年)	项目性质 (自建、代 建、政府代 建、政府回 购)	账面价值	协议签订 日期
	项目					
165	邦普七期	保障房	2021-2024	政府代建	34.78	2021.02
166	2020 年第五十六批次 (雅士林项目)	投资地产	2021-2024	自建	18,466.96	-
167	产教中心	投资地产	2020-2021	政府代建	777.67	2020.03
168	城中村改造	保障房	2018-2023	政府代建	78,495.07	2018.01
169	恩吉公司(400KVA) 配电工程	其他	2021-2023	自建	22.70	-
170	恩吉土地	保障房	2018-2022	自建	2,702.83	-
171	高新区云起实验小学 项目	保障房	2020-2022	自建	4,841.84	-
172	官桥河综合治理项目	投资地产	2020-2023	自建	28,122.73	-
173	湖南高新建设有限公 司配电工程	投资地产	2019-2021	自建	4.25	-
174	金桥路	道路	2016-2020	政府代建	883.26	2016.04
175	旷志机械有限公司配 电工程	其他	2021-2023	自建	34.08	-
176	两区同建	投资地产	2018-2026	政府代建	50,231.90	2018.01
177	宁乡高新区金林东路 (金洲南路-欧洲南路)	道路	2021-2023	政府代建	19.60	2021.04
178	同兴邓林辉、邓正勋、 周术姣等人房屋拆迁 款	其他	-	政府代建	596.33	2021.03
179	夏铎铺机械工业园	投资地产	2021-2024	自建	4.01	-
180	湘江新区工程机械配 套产业园项目	投资地产	2020-2023	自建	2,732.64	-
181	新能源汽车电池三元 材料生产基地	投资地产	2019-2020	自建	967.01	-
182	长房宁州府南侧挡墙 共建项目	其他	2021-2023	自建	50.81	-
183	中邦陶粒项目	投资地产	2019-2021	自建	93.11	-
184	紫云路(澳洲北路-历泉 路)道路工程	道路	2016-2023	政府代建	714.89	2016.04
185	欧乐家 4 号栋厂房	投资地产	2019-2020	自建	3.89	-
186	雕塑工程	其他	2021-2023	自建	34.98	-
187	网挂[2018]宁乡市 051	其他	2021-2023	政府代建	5,631.78	2021.02

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限 (年)	项目性质 (自建、代 建、政府代 建、政府回 购)	账面价值	协议签订 日期
	号项目					
188	大学科技园项目二期 后勤服务中心、三期标 准厂房三、四主体工程	投资地产	2021-2024	政府代建	5,561.56	2020.12
189	大学科技园项目二期 后勤服务中心精装修 工程	投资地产	2021-2024	政府代建	52.13	2021.03
190	大学科技园项目二期 后勤服务中心主体工 程	投资地产	2021-2024	政府代建	331.80	2021.04
191	大学科技园项目二期 综合服务楼创新湖南	投资地产	2021-2024	政府代建	1,716.78	2021.05
192	大学科技园项目二期 综合服务楼精装修工 程	投资地产	2021-2024	政府代建	3,145.11	2021.02
193	大学科技园项目二期 综合服务楼主体工程	投资地产	2021-2024	政府代建	1,864.70	2021.03
194	大学科技园项目三期 标准厂房三、四主体工 程	投资地产	2021-2024	政府代建	1,152.82	2021.01
195	大学科技园项目三期 标准厂房五、六主体工 程	投资地产	2021-2024	政府代建	4,575.07	2021.02
196	大学科技园项目一期 标准厂房一、二主体工 程	投资地产	2021-2024	政府代建	2,444.43	2021.05
197	湖南省大学科技创新 基地后勤服务中心二、 企业孵化楼二	投资地产	2021-2024	政府代建	198.54	2021.03
198	湖南省大学科技创新 基地云起会议中心	投资地产	2021-2024	政府代建	268.04	2021.01
199	湖南省大学科技园项 目	投资地产	2021-2024	政府代建	2,195.73	2021.04
200	中储能项目	投资地产	2017-2020	自建	5,839.49	-
201	医疗器械产业园	投资地产	2020-2023	自建	2,364.92	-
202	欧洲路	道路	2016-2023	政府代建	1,641.67	2016.04

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限 (年)	项目性质 (自建、代 建、政府代 建、政府回 购)	账面价值	协议签订 日期
203	金洲南线	道路	2015-2021	政府代建	362.64	2015.03
204	金水西路标准厂房	投资地产	2016-2018	自建	1,225.82	-
205	大学科技园	投资地产	2017-2023	政府代建	701.99	2017.01
206	邦普五期	保障房	2016-2021	政府代建	3,207.53	2016.04
207	澳洲路标准厂房	投资地产	2018-2020	自建	8,006.64	-
208	开发间接费用	其他	-	-	42,348.95	-
	合计	-	-		396,011.17	-

(6) 其他流动资产

2019-2021年末，发行人其他流动资产余额分别为6,430.35万元、9,065.90万元和16,481.16万元，占总资产的比例分别为0.29%、0.32%和0.46%。发行人其他流动资产均为待抵扣进项税额。2020年末其他流动资产较2019年末增加2,635.55万元，增幅为40.99%。2021年末其他流动资产较2020年末增加7,415.26万元，增幅为81.79%。

2、非流动资产分析

非流动资产主要由其他债权投资、长期应收款、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产构成。2019-2021年末，发行人非流动资产总额分别为285,836.86万元、418,064.74万元和458,357.63万元，占资产总额的比重分别为12.90%、14.56%和12.85%。

(1) 其他债权投资

2020-2021年末，发行人其他债权投资分别为19,900.00万元和19,900.00万元，系对湖南省信托有限责任公司²债权投资。

² 该公司现已更名为“湖南省财信信托有限责任公司”。

表：2021年末发行人其他债权投资明细

单位：万元

项目	期末余额
湖南省信托有限责任公司	19,900.00
合计	19,900.00

(2) 长期应收款

2019-2021年末，发行人长期应收款账面价值分别为300.00万元、300.00万元和25,378.28万元。

截至 2021 年末，发行人长期应收款主要系应收湖南华兴新能源科技有限公司的融资租赁款，用于合作开展新能源储能业务，与业务经营相关，因此属于经营性往来款。

表：发行人 2021 末长期应收款情况

单位：万元

债务人名称	账面价值	占长期应收款总额的比例（%）	形成原因
湖南华兴新能源科技有限公司	25,078.28	98.82	融资租赁款
冀银金融租赁股份有限公司	300.00	1.18	融资租赁保证金
合计	25,378.2	100.00	

报告期内发行人主要长期应收款的回款情况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
其他应收款	0.00	0.00	300.00

(3) 长期股权投资

2019-2021年末，发行人长期股权投资账面价值分别为5,107.53万元、8,373.39万元和9,353.78万元，占总资产的比例分别为0.23%、0.29%和0.26%。2020年末，发行人长期股权投资余额较2019年末增加3,265.86万元，增幅为63.94%，主要系追加对宁乡东城污水处理有限

公司、湖南云起绿色交通科技有限公司、湖南三航融合发展科技有限公司、湖南云起云帆股权投资合伙企业（有限合伙）投资所致。

表：2021年末发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	期末余额
宁乡市兴业投资有限公司	1,241.53
宁乡东城污水处理有限公司	1,566.83
湖南云起绿色交通科技有限公司	1,718.84
湖南航天天麓新材料检测有限责任公司	1,722.69
湖南省潇湘高等学校知识产权有限公司	100.08
湖南云起云帆股权投资合伙企业（有限合伙）	516.00
湖南云起文化发展有限公司	146.62
湖南金玉融资担保有限公司	1,340.23
湖南云起皓鑫股权投资合伙企业	1,000.97
合计	9,353.78

（4）其他权益工具投资

2020-2021年末，发行人其他权益工具投资分别为27,333.21万元和31,631.65万元，占总资产的比例分别为0.95%和0.89%。2021年末，发行人其他权益工具投资较2020年末增加4,298.44万元，增幅为15.73%，主要系增加对中伟新材料股份有限公司、湖南湘江云鼎股权投资合伙企业（有限合伙）、湖南云起云净股权投资合伙企业（有限合伙）投资所致。

截至2021年末，发行人主要其他权益工具投资情况如下：

表：2021年末发行人其他权益工具投资明细

单位：万元

被投资单位	期末余额
湖南麓盛产业投资基金管理有限公司	25.00
湖南星邦智能装备股份有限公司	4,988.00
万鑫精工（湖南）股份有限公司	2,710.00
长沙优势百兴知识产权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,400.00
广信科技股份有限公司	1,900.00
湖南中净生物科技有限公司	1,000.00
湖南云起云净股权投资合伙企业（有限合伙）	1,400.00
湖南湘江上实盛世股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,815.21
广东纳睿雷达科技股份有限公司	4,500.00
杭州余杭龙磐健康医疗股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,400.00
中伟新材料股份有限公司	2,173.44
湖南湘江云鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	1,200.00
湖南光谷创新医疗器械公共服务平台有限公司	840.00
湖南宁乡农村商业银行股份有限公司	1,680.00
宁乡县信达小额贷款有限责任公司	4,000.00
湖南仁润投资担保有限公司	2,000.00
宁乡县信道财务咨询有限公司	600.00
湖南宁乡汉红智源产业发展投资企业(有限合伙)	71.55
减：其他综合收益	2,071.55
合计	31,631.65

（5）投资性房地产

2019-2021年末，发行人投资性房地产分别为239,413.57万元、298,848.04万元和337,017.65万元，占总资产比例分别为10.81%、10.41%和9.45%。发行人2020年投资性房地产余额较2019年末增加59,434.47万元，增幅为24.83%，一方面系博信新能源厂房、南鹏厂房、航天三丰厂房和恩吉创业园厂房建设完工转入投资性房地产所致，另一方面

系投资性房地产公允价值变动所致。2021年投资性房地产余额较2020年末增加38,169.61万元，增幅为12.77%，主要系金锂人才公寓建设完工从存货转入所致。截至2021年末，发行人投资性房地产均为可供出售或出租的工业厂房和公寓，房屋、建筑物共11栋，账面价值337,017.65万元，其中4栋已取得产权证，账面价值为162,129.33万元；无证房屋7栋，账面价值174,888.32万元。具体情况如下：

表：截至 2021 年末发行人投资性房地产房屋、建筑物明细

单位：万元

序号	项目名称	是否办理权证	权证信息	坐落位置	用途	账面价值	是否抵押/质押	是否出租	备注
1	姚家坡路标准厂房	是	湘（2021）宁乡市不动产权第 0011871 号	宁乡市高新区姚家坡路	工业	14,735.57	否	是	
2	金水东路标准厂房	否	-	宁乡市高新区金水东路以北、长常高速以南、欧洲北路以西、亚洲路以东	工业	58,962.76	是	是	项目用地已抵押、房屋未抵押
3	宁乡创新创业示范基地项目二、三、五期厂房	否	-	宁乡市高新区金水路	工业	35,804.95	是	是	项目用地已抵押、房屋未抵押
4	博信新能源	否	-	宁乡市高新区亚洲路	工业	4,090.98	是	是	项目用地已抵押、房屋未抵押

序号	项目名称	是否办理权证	权证信息	坐落位置	用途	账面价值	是否抵押/质押	是否出租	备注
									抵押
5	南鹏	否	-	宁乡市高新区 澳洲路	工业	17,249.02	是	是	项目用地已抵押、房屋未抵押
6	航天三丰	是	湘（2021）宁乡市不动产权第 0014294、0014298、0014299、0014301、0014303、0014305、0014306 号	宁乡市高新区 历泉路	工业	4,965.37	否	是	
7	恩吉创业园	否	-	宁乡市高新区 澳洲路	工业	10,694.59	是	是	项目用地已抵押、房屋未抵押
8	金水西路标准厂房	是	湘（2021）宁乡市不动产权第 0004691~0004730 号、湘（2021）宁乡市不动产权第 0004732~0004771 号	宁乡高新区金水西路与美洲路交汇处	工业	34,863.89	是	是	

序号	项目名称	是否办理权证	权证信息	坐落位置	用途	账面价值	是否抵押/质押	是否出租	备注
9	金洲北路 001 号厂房	是	湘(2017)宁乡县不动产权第 0004714 号、第 0004716 号、第 0004718 号、第 0004719 号、第 0011090 号、第 0004725 号、第 0004726 号、第 0004738 号、第 0004739 号、第 0004740 号、第 0004741 号、第 0004710 号、第 0004711 号、第 0004713 号、第 0004742 号、第 0004743 号、第 0004932 号、第 0004935 号、第 0004936 号、第 0004937 号、第 0004938 号、第 0004944 号、第 0004945 号、第 0004946 号、第 0004947 号、第 0004948 号、第 0004950 号、第 0004951 号、第 0004952 号、第 0004953 号、第 0004954 号、第 0004955 号、第 0004957 号、第 0004958 号、第 0004959 号、第 0004960 号、第 0004966 号、第 0004967 号、第 0004974 号、第 0004976 号；2.湘(2019)宁乡市不动产权第 0023142 号-0023156 号；湘(2019)宁乡市不动产权第 0023158 号-0023232 号；湘(2019)宁乡市不动产权第 0019447 号-0019448 号	宁乡高新区金洲北路 001 号	工业	107,564.50	是	是	
10	湖南省大学科技创新基地二期人才公寓	否	-	宁乡高新区金洲北路 001 号	商业	13,827.74	否	是	

序号	项目名称	是否办理权证	权证信息	坐落位置	用途	账面价值	是否抵押/质押	是否出租	备注
11	金锂人才公寓	否	-	金沙路以南、美洲路以西	住宅	34,258.28	是	否	
-	合计	-	-	-	-	337,017.65	-	-	-

（6）固定资产

2019-2021 年末，发行人固定资产余额分别为 9,910.06 万元、45,825.59 万元和 22,020.86 万元，占总资产的比例分别为 0.45%、1.60% 和 0.62%。发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备及其他固定资产。2020 年末，发行人固定资产余额较上年末增加 35,915.54 万元，增幅为 362.41%，主要系发行人购买生产设备及生产线等机器设备及厂房所致。截至 2021 年末，发行人固定资产情况如下表：

表：截至 2021 年末发行人固定资产明细情况

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	15,343.80	879.85	-	14,463.95
机器设备	9,131.57	2,078.51	-	7,053.06
其他	1,209.39	705.53	-	503.86
合计	25,684.76	3,663.89	-	22,020.86

截至 2021 年末，发行人固定资产项下共拥有房屋 3 栋，账面价值 14,463.95 万元，均已办理不动产权证。具体情况如下：

表：截至 2021 年末发行人固定资产中房屋、建筑物明细

单位：万元

序号	项目名称	是否办理权证	权证信息	坐落位置	用途	账面价值	是否抵押/质押	是否出租
1	中储能厂房	是	湘（2020）宁乡市不动产权第 0021290~0021336 号	宁乡市高新区金洲北路 001 号	工业	9,620.35	是	是
2	亮之星厂房仓库	是	宁房权证历经铺字第 711008450~71100846 号、711008437 号、711008440 号、711008442 号、711008443 号、711008449 号、00041773 号	宁乡市高新区历经铺乡东河村	工业	4,718.39	否	否
3	一品江山 1 栋 2704 房屋	是	湘（2021）宁乡市不动产权第 003520 号	宁乡市二环路一品江山	商品房	125.21	否	否
-	合计	-	-	-	-	14,463.95	-	-

（7）在建工程

2019-2021年末，发行人在建工程账面价值分别为5,178.35万元、14,544.90万元和10,936.07万元，占总资产的比例分别为0.23%、0.51%和0.31%。2020年末，发行人在建工程余额较上年末增加9,366.55万元，增幅为180.88%，主要系发行人不断新增在建项目以及存续项目不断加大投入。2021年末，发行人在建工程余额较上年末减少3,608.33万元，降幅为24.81%，主要系工业污水处理厂部分完工转入转入固定资产所致。

截至2021年末，发行人计入在建工程中的工程项目共5项，账面价值10,936.07万元，具体情况如下：

表：计入在建工程的工程施工类项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限 (年)	项目性质 (自建、代 建、政府代 建、政府回 购)	账面价值	协议签 订日期
1	标准厂房	投资地产	2019-2022	自建	4,063.76	-
2	工业污水处理厂	投资地产	2019-2022	自建	6,270.74	-
3	工业污水处理厂环保 设施完善工程	投资地产	2021-2023	自建	36.18	-
4	废水循环利用生产线 项目土建设施配套建 设工程	投资地产	2021-2023	自建	64.32	-
5	配电工程	投资地产	2019-2022	自建	501.07	-
-	合计	-	-	-	10,936.07	-

（8）无形资产

2019-2021年末，发行人无形资产余额分别为1,000.45万元、976.34万元和913.59万元，占总资产的比例分别为0.05%、0.03%和0.03%。

截至2021年末，发行人无形资产明细如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人无形资产明细

单位：万元

科目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	742.43	40.99	-	701.44
办公软件	368.88	156.72	-	212.16
合计	1,111.30	197.71	-	913.59

截至 2021 年末，发行人无形资产项下土地使用权共 1 宗，账面价值 701.44 万元，已取得土地证，为有证出让地且已缴纳土地出让金。具体情况如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人无形资产中土地使用权明细

单位：m²，万元

序号	权证号	土地取得方式	土地面积 (平方米)	入账价值	账面价值	使用权类型	用途	是否缴 纳土地 出让金
1	湘（2019）宁乡市不动 产权第 0023496 号	招拍挂	18,264.46	742.43	701.44	出让	工业	是

三、发行人负债结构与负债情况分析

（一）发行人负债结构分析

2019-2021 年末，发行人负债总额分别为 1,336,302.54 万元、1,861,129.40 万元和 2,125,717.89 万元。2020 年末总负债较 2019 年末增加 524,826.86 万元，增幅为 39.27%。2021 年末总负债较 2020 年末增加 264,588.49 万元，增幅为 14.22%。报告期内，发行人负债规模增长较快，主要系发行人为匹配业务发展的需要，持续扩大银行借款融资规模和债券融资规模所致，总体来看，发行人负债规模的变化趋势与资产规模的变化趋势一致。2019-2021 年末，发行人的资产负债率分别为 60.32%、64.85% 和 59.59%，近年随着发行人业务发展，对资金的需求相应增加，债务规模相应有所增加，但发行人资产负债率仍保持在合理水平。截至 2021 年末，发行人占比最高的三项负债分别为长期借款、一年内到期的非流动负债和应付债券，分别占总负债的 39.10%、22.57% 和 21.25%，占比最高的三项负债合计占总负债的 82.92%。负债结构具体情况详见下表：

表：发行人报告期各期末负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年末（新准则）		2020 年末（新准则）	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	61,000.00	2.87	63,400.00	3.41
应付票据	14,275.53	0.67	1,100.00	0.06
应付账款	8,370.43	0.39	37,186.73	2.00
预收账款	890.16	0.04	563.00	0.03
合同负债	4,344.12	0.20	2,791.78	0.15

应付职工薪酬	-	-	12.61	0.00
应交税费	5,421.56	0.26	270.22	0.01
其他应付款	144,606.60	6.80	79,759.87	4.29
其中：应付利息	-	-	42,488.94	2.28
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	479,698.12	22.57	120,331.00	6.47
其他流动负债	16,837.43	0.79	275.13	0.01
流动负债合计	735,443.95	34.60	305,690.34	16.42
长期借款	831,225.35	39.10	969,967.45	52.12
应付债券	451,655.19	21.25	488,470.42	26.25
长期应付款	72,217.89	3.40	70,683.47	3.80
递延收益	10,637.74	0.50	5,434.58	0.29
递延所得税负债	24,537.77	1.15	20,883.14	1.12
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,390,273.94	65.40	1,555,439.07	83.58
负债合计	2,125,717.89	100.00	1,861,129.40	100.00

项目	2020 年末（旧准则）		2019 年末（旧准则）	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	63,400.00	3.41	13,600.00	1.02
应付票据	1,100.00	0.05	-	-
应付账款	37,186.73	2.00	19,503.33	1.46
预收账款	3,629.91	0.20	3,440.69	0.26
应付职工薪酬	12.61	0.00	6.48	0.00
应交税费	270.22	0.01	156.06	0.01
其他应付款	79,759.87	4.29	84,998.69	6.36
一年内到期的非流动负债	120,331.00	6.47	107,224.00	8.02
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	305,690.34	16.42	228,929.24	17.13
长期借款	969,967.45	52.12	781,756.00	58.50

应付债券	488,470.42	26.25	268,939.79	20.13
长期应付款	70,683.47	3.80	32,525.00	2.43
递延收益	5,434.58	0.29	5,460.38	0.41
递延所得税负债	20,883.14	1.12	18,692.12	1.40
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,555,439.07	83.58	1,107,373.29	82.87
负债合计	1,861,129.40	100.00	1,336,302.54	100.00

（二）发行人负债情况分析

1、流动负债分析

2019-2021 年末，发行人流动负债分别为 228,929.24 万元、305,690.34 万元和 735,443.95 万元，占负债总额的比例分别为 17.13%、16.42% 和 34.60%。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。

（1）短期借款

2019-2021 年末，发行人短期借款余额分别为 13,600.00 万元、63,400.00 万元和 61,000.00 万元，占当期负债总额的比重分别为 1.02%、3.41% 和 2.87%。2020 年末，公司短期借款余额较上年末增加 49,800.00 万元，增幅为 366.18%，主要系公司运营需要增加短期借款所致。2021 年末，公司短期借款余额较上年末减少 2,400.00 万元，降幅为 3.79%，主要系公司偿还已到期短期借款所致。

2019-2021 年，公司短期借款明细如下：

表：发行人报告期内短期借款明细

单位：万元、%

借款类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末
保证借款	45,000.00	63,400.00	13,600.00

贴现未到期票据	16,000.00	-	-
合计	61,000.00	63,400.00	13,600.00

(2) 应付账款

2019-2021年末，发行人应付账款账面价值分别为19,503.33万元、37,186.73万元和8,370.43万元，占当期负债总额的比重分别为1.46%、2.00%和0.39%。发行人应付账款主要为应付建筑施工单位工程款。2020年末，应付账款较2019年末增加17,683.40万元，增幅为90.67%，主要系随着发行人工程建设、土地整理等项目的逐步推进，应付工程施工单位的工程款增加所致。2021年末，应付账款较2020年末减少28,816.30万元，降幅为77.49%，主要系偿还应付工程施工单位的工程款所致。

表：2021年末公司前五大应付账款明细

单位：万元、%

借款类别	账面价值	占比	账龄
湖南万寿建设有限公司	4,002.00	47.84%	1-2 年
湖南兴旺建设有限公司宁乡分公司	2,338.30	27.95%	1-2 年
塞恩斯环保股份有限公司	313.60	3.75%	1 年以内
长沙绿恒新能源科技有限公司	303.41	3.63%	1 年以内
湖南恒旺园林建设有限公司	298.66	3.57%	1-2 年
合计	7,255.97	86.74%	-

(3) 其他应付款

2019-2021年末，发行人其他应付款余额分别为84,998.69万元、79,759.87万元和144,606.60万元，占当期负债总额的比重分别为6.36%、4.29%和6.80%。2021年末其他应付款较2020年末增加64,846.73万元，增幅为81.30%，主要系与其他单位的往来款增加所致。

(4) 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 107,224.00 万元、120,331.00 万元和 479,698.12 万元，占当期负债总额的比重分别为 8.02%、6.47% 和 22.57%。2021 年末一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 359,367.12 万元，增幅为 298.65%，主要系一年内到期的长期应付款和应付债券增加所致。

表：2021 年末发行人一年内到期的非流动负债明细情况

单位：万元、%

项目	2021 年末
一年内到期的长期借款	132,340.20
一年内到期的应付债券	135,995.22
一年内到期的长期应付款	211,362.70
合计	479,698.12

2、非流动负债分析

2019-2021 年末，发行人非流动负债分别为 1,107,373.29 万元、1,555,439.07 万元和 1,390,273.94 万元，占负债总额的比例分别为 82.87%、83.58% 和 65.40%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）长期借款

2019-2021 年末，发行人长期借款余额分别为 781,756.00 万元、969,967.45 万元和 831,225.35 万元，占当期负债总额的比重分别为 58.50%、52.12% 和 39.10%。2020 年末发行人长期借款余额较 2019 年末增加 188,211.45 万元，增幅 24.08%，主要系发行人为匹配业务发展的需要，持续扩大银行借款融资规模所致。2021 年末，长期借款余额较 2020 年末减少 138,742.10 万元，降幅为 14.30%，主要系发行人部分

长期借款将在一年内到期转入流动负债所致。

截至2021年末，发行人长期借款明细如下：

表：2021年末发行人长期借款明细情况

单位：万元

类别	2021 年末
混合借款	294,838.13
抵押（质押）借款	185,779.00
保证借款	397,948.42
信用借款	85,000.00
减：一年内到期的长期借款	132,340.20
合计	831,225.35

（2）应付债券

2019-2021 年末，发行人应付债券分别为 268,939.79 万元、488,470.42 万元和 451,655.19 万元，占当期负债总额的比重分别为 20.13%、26.25%和 21.25%。2020 年末，发行人应付债券较 2019 年末增加 219,530.63 万元，增幅为 81.63%，主要系新增 20 金洲新城债、20 金洲 01、20 金洲 02、20 湘金洲新城 ZR-长沙银行、20 湘金洲新城 ZR-华融湘江银行、20 湘金洲新城 ZR-东莞银行所致。

表：2021年末发行人应付债券明细

单位：万元

项目	金额	债券类型
17 金洲双创债	89,734.76	企业债
17 金洲 01	42,997.48	公司债
17 金洲 02	9,996.61	公司债
20 金洲新城债	61,690.63	企业债

20 金洲 01	49,878.93	非公开公司债
20 金洲 03	99,802.98	非公开公司债
20 湘金洲新城 ZR-长沙银行	49,602.32	债权融资计划
20 湘金洲新城 ZR-华融湘江银行	67,269.71	债权融资计划
20 湘金洲新城 ZR-东莞银行	19,255.75	债权融资计划
21 金洲新城债	36,822.26	企业债
21 金洲 01	49,755.06	非公开公司债
应付利息	10,843.92	-
减：一年内到期部分	135,995.21	-
合计	451,655.19	-

（3）长期应付款

2019-2021年末，发行人长期应付款余额分别为32,525.00万元、70,683.47万元和72,217.89万元，占当期负债总额的比重分别为2.43%、3.80%和3.40%。2020年长期应付款较2019年增加38,158.47万元，增幅为117.32%，主要系新增对远东金融租赁、广州越秀融资租赁有限公司的长期应付款项所致。

表：2021年末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2021 年末
长期应付款	62,397.28
专项应付款	9,820.61
合计	72,217.89

（三）发行人有息负债情况分析

截至2021年末，发行人有息负债规模合计为1,885,975.94万元，占总资产的比例为52.85%，占总负债的比例为88.71%。发行人有息

债务由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款构成。具体如下：

表：截至 2021 年末发行人有息债务情况

单位：万元，%

类型	2021 年末	
	金额	占比
短期借款	61,000.00	3.23
一年内到期的非流动负债	479,698.12	25.44
长期借款	831,225.35	44.07
应付债券	451,655.19	23.95
长期应付款	62,397.28	3.31
合计	1,885,975.94	100.00

前十大有息负债明细情况如下：

表：截至 2021 年末发行人前十大有息负债情况

单位：万元，%

债务名称/债权人	借款主体	借款类型	借款余额	起始期限	到期期限	利率	担保类型
20 金洲 03	新城公司	公司债	100,000.00	2020/9/30	2022/9/30	7.50%	-
17 金洲双创债	新城公司	企业债	90,000.00	2017/8/24	2024/8/24	6.60%	-
农发行宁乡支行	恩吉公司	银行贷款	80,300.00	2015/12/7	2033/12/7	5.15%	抵押担保 保证担保 质押担保
20 金洲新城债	新城公司	企业债	62,000.00	2020/10/30	2027/10/30	6.68%	-
20 金洲 01	新城公司	公司债	50,000.00	2020/3/30	2025/3/30	7.99%	-
21 金洲 01	新城公司	公司债	50,000.00	2021/12/10	2024/12/10	6.50%	-
北金所债融产品 (长沙银行)	新城公司	债权融资 计划	49,800.00	2020/3/12	2023/3/12	7.20%	保证担保
农发行宁乡支行	恩吉公司	银行贷款	48,662.40	2019/8/26	2034/8/25	5.39%	抵押担保 保证担保
北金所债融产品 (华融湘江)	新城公司	债权融资 计划	47,405.00	2020/3/31	2023/3/31	7.40%	保证担保
农发行宁乡支行	恩吉公司	银行贷款	47,166.00	2018/1/26	2036/6/30	4.90	抵押担保
合计			625,333.40	-	-	-	-

债券存续期有息债务偿还压力测算情况如下所示：

表：债券存续期有息债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
有息负债当年偿付规模	50.71	41.87	23.81	16.93	11.34	7.95	1.78	7.75
其中：银行借款偿付规模	16.57	25.91	11.48	2.08	4.56	6.71	1.78	7.75
已发行债券偿还规模	13.00	15.96	9.24	13.54	4.94	1.24	-	-
融资租赁借款	-	-	3.09	1.31	1.84		-	-
信托借款	21.14	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	0.84	0.84	3.24	3.07	2.90	2.74	2.57
合计	50.71	42.71	24.65	20.17	14.41	10.85	4.52	10.32

四、或有事项、资产负债表日后事项及其他事项

(一) 对外担保

截至 2021 年，发行人对外担保总余额为 114,320.00 万元，占净资产的 7.93%。发行人所担保的对象主要为宁乡市当地的国有企业，故担保对象资信情况良好，代偿风险低。截至本募集说明书签署之日，被担保方尚未出现不良情况，以下担保不会对本期债券发行造成不利影响。具体情况如下：

表：截至 2021 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	发行人与被担保方是否存在关联关系	担保余额	担保方式	担保期限
1	宁乡市交通建设投资有限公司	否	49,610.00	保证担保	2020.6.17-2022.6.17
2	宁乡市双资投资有限责任公司	否	24,860.00	保证担保	2020.1.20-2022.1.17
3	宁乡沔东新城建设	否	14,850.00	保证担保	2020.5.29-

	开发有限公司				2022.5.29
4	宁乡市交通建设投资有限公司	否	25,000.00	保证担保	2020.6.12- 2022.7.9
	合计	-	114,320.00	-	-

被担保公司情况如下：

1、宁乡洩东新城建设开发有限公司

宁乡洩东新城建设开发有限公司成立于2013年9月27日，注册资本10.00亿元，由宁乡市国资投资控股集团有限公司全资控股。公司经营范围为：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）。

截至2021年末，公司总资产1,659,295.18万元，净资产759,595.48万元，总负债899,699.70万元，负债率54.22%，2021年度，公司实现营业收入92,605.20万元，净利润11,819.09万元。

2、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5000.00万元，由宁乡洩东新城建设开发有限公司全资控股。公司经营范围为：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。（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，公司总资产636,245.80万元，净资产217,491.71万元，总负债418,754.09万元，负债率65.82%，2020年度，公司实现营业收入14,787.16万元，净利润386.79万元。

3、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，注册资本2.00亿元，由宁乡浏东新城建设开发有限公司全资控股。公司经营范围为：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）截至2020年末。公司总资产222,992.35万元，净资产5,056.07万元。

宁乡浏东新城建设开发有限公司、宁乡市交通建设投资有限公司及宁乡市双资投资有限责任公司实际控制人为宁乡市人民政府。上述四家公司在宁乡市的业务经营情况良好，受政府支持力度大，盈利能力较强，违约风险较小。

（二）未决诉讼

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大未决诉讼。

（三）承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的重大承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

无。

五、发行人受限资产情况

截至2021年末，发行人所有权受限制的资产账面价值合计为528,857.15万元，占当期净资产比重为36.69%，占当期总资产的比重为14.83%。具体情况如下：

表：截至 2021 年末公司受限资产情况

单位：万元

受限资产类型	账面价值	受限原因
货币资金	2,590.53	保证金
固定资产	9,620.35	抵押借款
其他权益工具投资	6,668.00	抵押借款
存货	287,784.19	抵押借款
投资性房地产	221,492.65	抵押借款
无形资产	701.44	抵押借款
合计	528,857.15	-

除上述事项外，发行人无其他资产抵押、质押、留置和其他限制用途安排，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。

六、发行人关联交易情况

（一）发行人股东

发行人控股股东和实际控制人为宁乡高新技术产业园区管理委员会，持有100%股权，企业性质为国有。

（二）发行人的子公司情况

详见“第四条发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（一）全资及控股子公司”。

（三）发行人的参股公司、合营企业或联营企业情况

详见“第四条发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（二）发行人主要的参股公司、合营企业或联营企业”。

（四）发行人的关联方情况

表：发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
长沙夏铎铺建设开发有限公司	受同一方控制
长沙金夏置业有限公司	受同一方控制
湖南金玉融资担保有限公司	董监高兼职单位、参股公司
湖南省潇湘高等学校知识产权有限公司	董监高兼职单位
湖南麓盛产业投资基金管理有限公司	董监高兼职单位
湖南星邦智能装备股份有限公司	董监高兼职单位
湖南新阳园林景观工程有限公司	董监高兼职单位
长沙官桥建设开发有限公司	参股公司

（五）发行人的关联交易

报告期内，发行人存在销售商品、提供劳务的关联交易，具体情况如下：

表：发行人关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
长沙夏铎铺建设开发有限公司	工程建设收入	55,930.80	124,132.68	46,984.56
长沙夏铎铺建设开发有限公司	土地整理收入	-	-	28,238.51
宁乡高新技术产业园区管理委员会	工程建设收入	116,821.22	65,230.00	-
宁乡高新技术产业园区管理委员会	土地整理收入	33,341.72	35,466.48	83,783.74
合计	-	206,093.74	224,829.16	159,006.80

(六) 发行人的关联方往来款情况

报告期内，发行人应收应付关联方款项具体情况如下：

表：发行人关联方往来款项

单位：万元

科目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收账款	宁乡高新技术产业园区管理委员会	389,714.72	301,361.34	171,846.97
应收账款	长沙夏铎铺建设开发有限公司	370,513.31	368,713.31	445,353.90
应收账款	湖南航天天麓新材料检测有限责任公司	88.05	-	-
其他应收款	宁乡高新技术产业园区管理委员会	114,004.11	37,776.17	151,309.81
其他应收款	长沙金夏置业有限公司	122,099.80	71,726.73	-
其他应收款	长沙夏铎铺建设开发有限公司	48,976.24	9,670.78	-
其他应收款	湖南金玉融资担保有限公司	2,862.91	-	-
预付款项	长沙官桥建设开发有限公司	-	5,000.00	-
预付账款	宁乡东城污水处理有限公司	1,081.29	-	-
合计		1,049,340.43	794,248.33	768,510.68

除上述外，截至2021年末，发行人不存在其他关联方往来，也未发生其他关联交易。

第六条 发行人资信情况

经远东资信评估有限公司（以下简称“远东资信”）综合评定，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券品种一信用等级为AAA，品种二信用级别为AA+。

一、信用评级报告内容概要以及跟踪评级安排

（一）主要优势/机遇

1、经济发展潜力。长沙市作为湖南省省会，经济基础较好，而宁乡市作为湖南省直辖、长沙市代管的县级市，目前已形成先进装备制造、新材料等六大支柱产业，为公司提供了良好的外部发展环境。

2、业务地位突出。公司作为高新区重要的基础设施建设主体，业务具有很强的区域专营性，近年来得到了宁乡高新技术产业园区管委会在股权划拨、资金注入、财政补贴等方面的大力支持；2019年公司控股股东宁乡高新技术产业园区管委会将高新区内长沙金洲新城开发建设投资有限公司、长沙恩吉实业投资有限公司100%股权无偿划转至公司，公司资产规模和资本实力大幅提升。

（二）主要风险/挑战

1、债务偿付压力。公司在建基础设施及土地整理项目尚需投资较大，未来面临一定的资本支出压力。为满足资金支出需求，近年来公司总债务也是大幅增长，负债率持续升高，债务负担加重。

2、收入波动风险。受高新区土地出让政策影响，公司土地整理业务近年来收入波动较大，且公司利润对政府补助和公允价值变动损益依赖程度较高，存在一定风险。

3、资产流动性风险。公司流动资产中应收类款项和待开发土地所占比重较高，且受限资产规模较大，资产流动性较弱。

（三）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在该信用评级报告有效期内，远东资信将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素。

自评级报告出具之日起，远东资信评估有限公司将对长沙金洲新城投资控股集团有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

二、发行人信用评级情况

2022年5月20日，远东资信评估有限公司（以下简称“远东资信”）出具了《2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券信用评级报告》（远东信评（2022）0103号）。经远东资信综合评定，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券品种一信用等级为AAA，品种二信用等级为AA+。

三、其他与发行人有关的信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信情况良好，一直与各大银行等金融机构保持紧密的联系，间接债务融资能力较强。截至 2021 年末，发行人获得的银行授信总额为 3,104,977.86 万元，实际已使用额度为 1,238,290.08 万元，未使用额度为 1,866,687.78 万元，具体情况如下：

表：截至 2021 年末发行人授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已用额度	未用额度
国家开发银行	770,000.00	0.00	770,000.00
中国农业发展银行	530,000.00	365,312.12	164,687.88
中国工商银行	500,000.00	148,500.00	351,500.00
长沙银行	222,790.00	154,585.00	68,205.00
中国建设银行	78,000.00	77,400.00	600.00
长沙农村商业银行	220,000.00	87,420.00	132,580.00
交通银行	121,000.00	50,264.00	70,736.00
兴业银行	6,000.00	6,000.00	0.00
中国银行	63,000.00	59,404.00	3,596.00
中信银行	76,000.00	54,694.00	21,306.00
厦门国际银行	15,000.00	12,000.00	3,000.00
浦发银行	4,000.00	3,600.00	400.00
华夏银行	5,000.00	4,800.00	200.00
北京银行	50,000.00	17,980.00	32,020.00
光大银行	15,000.00	15,000.00	0.00
广发银行	20,000.00	18,100.00	1,900.00
东莞银行	41,500.00	20,000.00	21,500.00
华融湘江银行	126,887.86	79,230.96	47,656.90
农业银行	70,000.00	43,200.00	26,800.00
邮储银行	150,000.00	0.00	150,000.00
宁乡农村商业银行	20,800.00	20,800.00	0.00
合计	3,104,977.86	1,238,290.08	1,866,687.78

(二) 发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及其主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

(三) 发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书出具之日，发行人有尚未兑付的债券余额 56.12 亿元，具体如下表所示：

表：截至本募集说明书出具之日发行人已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行主体	起息日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	20 金洲 01	长沙金洲	2020.03.30	2025.03.30	5	5.00	7.99	5.00

序号	债券简称	发行主体	起息日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
2	20 金洲 03	新城开发建设投资有限公司	2020.09.30	2025.09.30	5	10.00	7.50	10.00
3	21 金洲 01	长沙金洲新城投资控股集团有限公司	2021.12.13	2024.12.13	3	5.00	6.50	5.00
4	22 金洲 01		2022.02.25	2025.02.25	3	3.60	6.89	3.60
公司债券小计		-	-	-	-	23.60	-	23.60
5	20 湘金洲新城 ZR-长沙银行	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	2020.03.12	2023.03.12	3	5.00	7.20%	4.96
6	20 湘金洲新城 ZR-华融湘江银行		2020.3.31	2023.03.31	3	7.00	7.40%	6.73
7	20 湘金洲新城 ZR-东莞银行		2020.3.27	2023.03.27	3	2.00	5.50%	1.93
债务融资工具小计		-	-	-	-	14.00	-	13.62
8	17 金洲双创债	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	2017.08.24	2024.08.24	7	15.00	6.60	9.00
9	20 金洲新城债		2020.10.30	2027.10.30	7	6.20	6.68	6.20
10	21 金洲新城债		2021.08.04	2026.08.04	5	3.70	5.50	3.70
企业债券小计		-	-	-	-	24.90	-	18.90
合计		-	-	-	-	62.50	-	56.12

除上述债券外,发行人无其他已发行未兑付的债券、信托、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种,不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

截至本募集说明书签署日,发行人报告期内不存在债务违约情形,已发行的债券均按时偿还。

第七条 担保情况

重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，本期债券品种二无担保。

一、担保人重庆兴农融资担保集团有限公司概况

（一）担保人基本情况

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

注册资本：579,981.61 万元人民币

公司类型：有限责任公司

股东单位：重庆渝富控股集团有限公司（60%）、重庆市城市建设投资(集团)有限公司（28.51%）、重庆水务环境控股集团有限公司（11.49%）

营业范围：许可项目：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，债券发行担保业务；诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（按许可证核定期限从事经营）。（以上经营范围法律、行政法规禁止的，不得从事经营；法律、行政法规限制的，取得相关许可审批后，方可从事经营）
*（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）

（二）担保人主要财务情况

根据重庆康华会计师事务所审计并出具的标准无保留意见的 2021 年度审计报告（重康会表审协字（2022）第 31 号），截至 2021 年末，重庆兴农担保总资产为 1,830,355.46 万元，总负债为 884,933.63 万元，净资产为 945,421.82 万元。2021 年度，重庆兴农担保分别实现营业总收入 131,304.23 万元，净利润 20,692.52 万元，具体情况如下所示：

表：重庆兴农担保财务情况

单位：万元

项目	2021 年度
总资产	1,830,355.46
总负债	884,933.63
净资产	945,421.82
营业总收入	131,304.23
净利润	20,692.52
经营活动产生的现金流净额	125,347.71

（三）担保人资信状况

经远东资信评估有限公司评定，重庆兴农担保主体信用等级为 AAA。重庆兴农担保股东及实际控制人背景较强、公司资本实力及代偿能力较强，为本期债券本息的偿付提供了较强的保障。

（四）担保人担保集中度说明

根据《融资担保责任余额计量办法》第十六条“融资担保公司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%，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%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定

的集中度时，责任余额按在保余额的 60% 计算”。

根据担保人出具的担保业务指标符合监管规定的说明，截至 2021 年末，重庆兴农担保本部净资产 65.34 亿元，扣除对其他融资担保公司及再担保公司投资后的净资产为 61.85 亿元，净资产的 10%，即 6.19 亿元，净资产的 15% 即 9.28 亿元。被担保人主体信用评级为 AA+ 级，本期债券品种一规模上限为 10 亿元，对应集中度计算口径的责任余额为 6 亿元（具体金额以监督管理及审核注册机关最后同意注册为准）。重庆兴农担保对本期债券品种一提供担保对应的集中度计算口径责任余额为 6 亿元，占重庆兴农担保截至 2021 年末净资产的比例为 9.70%，未超过同一被担保人融资担保责任余额占净资产 10% 的指标要求，亦未超过对同一被担保人及其关联方融资担保责任余额占净资产 15% 的指标要求，满足监管要求。

根据《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50% 以上且户数占比 80% 以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍”。截至 2021 年末，重庆兴农担保融资性担保责任余额 554.11 亿元，融资性担保放大倍数为 8.96 倍，亦符合监管要求。

综上所述，重庆兴农担保融资放大倍数符合现行《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，为本期债券品种一提供担保的行为亦满足《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，

重庆兴农担保承诺至本期债券发行时仍符合上述要求。

（五）担保人发行债券情况

截至目前，重庆兴农担保无存续期债券。

二、保证函的主要内容

重庆兴农担保为本期债券品种一的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。重庆兴农担保已为本期债券品种一出具担保函，担保函的主要内容：

1、保证方式：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。

2、保证责任的承担：在本担保函项下本期债券品种一存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券品种一本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

3、保证范围：担保人保证的范围包括本期债券品种一债券本金不超过人民币壹拾亿元整及利息，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。

4、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。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

三、担保人与发行人等主体间的权利义务关系

发行人与担保人、债权代理人、债券持有人将根据签订的《信用增进服务协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议履行各自的权利义务。

四、担保的合法合规性

重庆兴农担保出具担保函对发行人本期债券品种一提供不可撤销的连带责任保证担保。重庆兴农担保所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保的资格和条件。

根据湖南森力律师事务所出具的法律意见书，重庆兴农担保出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，担保行为符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求。

第八条 税项

本期债券的投资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做出的。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。

投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

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实施条例》及其他相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日起执行的《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。但对债券在债券市场进行的交易，

我国目前还没有具体规定。因此，截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

四、声明

以上这些说明仅供参考，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，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九条 信息披露安排

一、信息披露依据

发行人严格按照《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券持有人实现其本期债券兑付的重大事项的披露工作。披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

二、发行人信息披露事务管理制度

发行人依据《公司法》《证券法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。

按照相关规定，公司董事长是公司信息披露事务的第一责任人。战略投融资部负责具体组织协调公司信息披露事务的日常管理。

公司信息披露的义务人包括：公司董事、监事、高级管理人员以及战略投融资部；公司总部各部门、各控股子公司的主要负责人及其相关工作人员；持有公司5%以上股权的股东；公司的关联人（包括关联法人、关联自然人和潜在关联人）。

公司信息披露的义务人应当严格遵守国家有关法律、法规和本规定的规定，认真履行信息披露的义务，遵守信息披露纪律，并有责任及时准确地将有关信息披露所需的资料和信息提供给综合部和信息披露事务管理部门。

信息披露事务负责人在信息披露事务中的职责包括：

1、负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信

息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实性，接受媒体监督，协调公司及时回应媒体质疑，妥善处理对公司影响重大的不实信息；2、依法参加股东会、董事会会议、监事会会议和公司各级经营管理层会议，有权了解公司的财务和经营情况，有权查阅涉及信息披露事宜的所有文件。公司董事、监事、高级管理人员和各部门、分支机构应当支持和配合财务总监的工作，不得以任何理由限制、阻挠财务总监依法行使职权；3、法律、行政法规、部门规章和规范性文件规定由财务总监履行的其他职责。

董事、监事、高级管理人员在信息披露事务中的职责包括：1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期信息披露、临时信息披露在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；2、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；3、监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题，应当进行调查并提出处理建议；4、高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；5、公司董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务；董事长在接到报告后，应立即向董事会报告，并敦促战略投融资部负责人组织信息披露工作。

三、信息披露内容及时间安排

（一）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：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度的半年度报告和财务报表。

（二）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：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、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；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、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；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、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；
- 16、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；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、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；
- 19、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；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 22、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，企业应当及时履行信息披露义务。

（三）本息兑付的信息披露

发行人应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、投资者保护机制

(一) 违约事件

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；
- 4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

(二) 违约责任

- 1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金；
- 2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

（三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）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。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、

公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况

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

3、不可抗力事件的应对措施

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

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

（八）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。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（九）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，致使今后无法对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，也不构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议

债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，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组织。

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

（一）债券持有人行使权力形式

债券持有人会议系由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。债券持有人会议按照国家发展改革委或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

（二）持有人会议职权

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会

议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息；

2、在发行人未能按期偿还本期债券本息时，决定是否委托债券债权人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债券债权人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；

4、当本期债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，对应采取的债权保障措施作出决议；

5、对变更、解聘债券债权人、抵（质）押资产监管人作出决议；

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、行使法律法规规定的和《债券持有人会议规则》赋予的其他职权。

（三）召开持有人会议规则的条件

1、发行人拟变更《募集说明书》的约定条款；

2、拟变更债权人；

3、拟变更抵（质）押资产，对债券持有人权益产生重大不利影响的；

4、发行人拟变更担保人，或担保人发生重大变化，对债券持有

人权益产生重大不利影响的；

5、发行人未能按期偿付本期债券的本息；

6、发行人转移债券全部或部分清偿义务；

7、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管；

8、发行人作出资产重组决定，对债券持有人权益产生重大不利影响的；

9、发行人为本期债券设定资产抵（质）押，触发抵（质）押资产处置条件的；

10、发行人书面提议召开债券持有人会议；

11、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

12、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；

13、法律、法规规定的，或募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议

1、发行人提议；

2、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额10%以上的债券持有人书面提议；

3、债权代理人提议；

4、法律、法规规定的其他机构或人士。

（五）债券持有人会议召开的程序

债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持,更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外,若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时,单独持有本期债券待偿还本金总额**10%**以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的,该债券持有人为召集人。合并持有本期债券待偿还本金总额**10%**以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的,则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

（六）债券持有人会议表决和决议

债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券(面值为人民币**100元**)拥有一票表决权。会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数,以及出席会议的方式。除募集说明书另有约定外,出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额应达到代表本期债券总表决权三分之二以上,会议方为生效。

若拟出席会议的债券持有人所代表的表决权未达到持有表决权的本期债券总额的三分之二,则需重新通知,另行拟定债券持有人会议召开的时间,但不得改变会议议案。再次通知后,无论拟出席会议的债券持有人所代表的表决权比例情况如何,会议均生效。

出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有同等效力。

三、偿债保障措施

（一）自身偿付能力

发行人资产规模较大，负债水平适中。截至 2021 年末，发行人资产总计为 3,567,259.84 万元，负债合计为 2,125,717.89 万元，资产负债率为 59.59%，资产负债率处于行业合理水平，资产负债结构较为合理。

2019-2021 年度，公司营业收入分别为 164,052.46 万元、250,594.10 万元和 242,986.36 万元，经营实力较强。发行人营业收入主要来自于基础设施工程建设业务和土地整理开发业务等，能够产生较为稳定的现金流。报告期内，发行人净利润分别为 18,398.63 万元、22,392.62 万元和 24,561.09 万元，盈利能力较强。另外，随着业务的拓展，发行人逐步加快内部资源整合力度，投融资水平不断提高，公司业务收入及利润水平也将随之增加，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

（二）募投项目收益

本期债券募集资金为不超过人民币 12.00 亿元，拟将其中 10.50 亿元用于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目。项目营业收入主

要来源于物业出租、物业出售及配套的物业服务、停车收入。经测算，本期债券存续期内，该项目累计可实现收入 153,516.01 万元，扣除债券存续期内项目经营成本及费用、税金及附加后，净收益为 139,108.66 万元，用于募投项目建设的债券本息合计 141,750.00 万元，净收益对用于募投项目建设的债券本息覆盖倍数为 0.98 倍。项目运营期内，该项目累计可实现收入 271,627.81 万元，扣除运营期内项目经营成本及费用、税金及附加后，净收益为 238,392.14 万元，净收益对于募投项目总投资规模的覆盖倍数为 1.59 倍。

整体而言，该项目投资资金回收较快，盈利能力良好，是本期债券还本付息的可靠保障。

（三）其他偿债保障措施

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为不超过人民币 12.00 亿元。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

2、偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以保证本期债券本息及时、足额兑付，保

障债券持有人的合法权益。

3、设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行建立偿债资金专户，偿债资金来源于募集资金投资项目收益及发行人经营盈余等。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时、足额兑付。

根据发行人与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订的《募集资金专项账户监管协议》《偿债资金专项账户监管协议》，华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行将履行监管的职责，切实保障偿债资金按时、足额提取。偿债资金专户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，不得用于其他用途。

4、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源，用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

5、地方政府的支持

长沙金洲新城投资控股集团有限公司是经宁乡市人民政府批准设立，由宁乡高新技术产业园区管理委员会出资设立的国有独资公司，主要涉及工程建设、土地整理开发、房屋出租等业务，是一家多元化经营的集团公司，是宁乡市政府重点构建的城市建设投资平台，得到了宁乡市人民政府及相关部门在资源、财政等多方面的支持。

2019-2021 年度,发行人分别获得政府补贴 1.06 亿元、0.91 亿元和 1.31 亿元。宁乡市人民政府对发行人的大力支持增强了本期债券偿付的保障。

6、优良的可变现资产

截至 2021 年末,发行人存货项下优良的土地资产账面价值 1,391,771.28 万元。在本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时,发行人将有计划地出让可变现资产,以增加和补充偿债资金。发行人充足的可变现资产为本期债券按期偿付提供的可靠保障。

7、优良的资信

发行人具有良好的信用水平,与多家商业银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力,历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%,无任何逾期贷款。截至 2021 年末,发行人获得的银行授信总额为 3,104,977.86 万元,实际已使用额度为 1,238,290.08 万元,未使用额度为 1,866,687.78 万元,具有较强的融资能力。发行人良好的信用水平,为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后,发行人还将积极拓展其他融资渠道,改善财务结构,实现多元化融资,最大限度降低财务风险,为本期债券的偿还提供有力的保障。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力,通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

8、第三方担保机构为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

本期债券品种一由重庆兴农融资担保集团有限公司提供担保。发行人为保障本期债券品种一的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全额兑付本期债券品种一本息时，重庆兴农融资担保集团有限公司将承担担保责任，将本期债券品种一当期兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户，以确保本期债券品种一当期应付本息能够完全偿付。

综上所述，发行人未来经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的及时、足额偿还。

第十一条 债权代理协议

为了保护2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券债券持有人的合法权益，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行作为本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》。

一、代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项

(1) 起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：《债券持有人会议规则》；

(2) 向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

(4) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(6) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；

(7) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

3、特别代理事项

(1) 本期债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

二、发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为；

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预；

3、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人；

4、发行人应为债权代理人履行《债权代理协议》下义务提供方便和必要的信息、资料和数据；

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督；

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

三、债券持有人的权利和义务

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金；
- 2、债券持有人依法对债券进行转让、质押和继承；
- 3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为；
- 4、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权；
- 5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人；
- 6、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利；
- 7、债券持有人应遵守《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议；
- 8、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

四、债权代理人的权利与义务

- 1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务；

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；

3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定；

4、债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

五、债权人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务；

2、债权代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络；

3、债权代理人应对发行人的偿债能力及抵/质押资产情况等进行持续的跟踪和分析；

4、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权人及本期债券全体债券持有人；

5、债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就《债权代理协议》下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合；

6、如满足处置抵/质押资产的触发条件时，债权代理人应及时按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，对有关事项进行讨

论，并可接受债券持有人会议的委托，处置抵/质押资产，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

六、变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、发生以下情况，可以根据《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘债权人代理人：

- (1) 债权人代理人解散；
- (2) 发行人提出更换债权人代理人；
- (3) 单独或合并持有本期债券本金总额 10%以上面值的债券持有人提出更换债权人代理人；
- (4) 债权人代理人不再具备担任债权人代理人的资格和条件；
- (5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权人代理人时；
- (6) 债权人代理人提出终止代理关系。

2、变更或解聘债权人代理人的程序

- (1) 变更债权人代理人需经债券持有人会议决议通过；
- (2) 发行人、单独或合并持有本期债券本金总额 10%以上的债券持有人或者债权人代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权人代理人；
- (3) 变更或解聘债权人代理人决议需经代表本期债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

3、变更或解聘债权人代理人后，须报国家有关管理机关备案。

第十二条 法律意见

本期债券的发行人律师湖南森力律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书，发行人律师认为：

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

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

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

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

（五）发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；股东投入发行人的资产产权关系清晰，所涉及

的权属证书已转移给发行人，将该等资产投入发行人不存在法律障碍或风险。

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

（七）发行人已经取得开展其经营业务所必需的授权、批准和登记，有权在其经批准的经营范围开展相关业务和经营活动，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人未在中国大陆以外的其他国家或地区从事经营活动；报告期内发行人的业务未曾发生过变更；发行人的主营业务突出；截至《法律意见书》出具之日，发行人不存在对其持续经营构成实质性法律障碍的情形；经远东资信评估有限公司评级，本期债券品种一信用等级为 AAA 级，品种二信用级别为 AA+级，发行人长期信用等级为 AA+级。

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

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

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

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

（十五）本期债券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，发行人董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见。

（十六）本期债券获得了国家发展和改革委员会同意注册的通知，现在有效期内，可发行。

综上所述，发行人申请发行的本期债券合法合规，信息披露文件涉及法律的内容真实、完整，法律文件符合法律、法规和规范性文件的相关规定，发行人关于本期债券发行的募集说明书中引用的法律意见书内容适当。发行人取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权后，可以发行本期债券。

第十三条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：长沙金洲新城投资控股集团有限公司

住所：湖南省长沙市宁乡市高新技术产业园区金洲北路001号

法定代表人：黄煌

联系人：徐慧媛

联系地址：湖南省长沙市宁乡市高新技术产业园区金洲北路001号

联系电话：0731-87806256

传真：0731-87806222

邮政编码：410604

二、主承销商、簿记管理人：财信证券股份有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T2栋(B座)26层

法定代表人：刘宛晨

联系人：方略成

联系地址：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层

联系电话：0731-84779545

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

三、发行人律师：湖南森力律师事务所

住所：长沙市雨花区劳动中路348号泰禹国际大厦11楼

法定代表人：黄吐芳

联系人：肖喜兰、黄吐芳

联系地址：长沙市雨花区劳动中路348号泰禹国际大厦11楼

联系电话：13308486842

传真：0731-88928138

邮政编码：410000

四、审计机构

（一）大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

法定代表人：胡咏华

联系人：宋光荣、朱显锋

联系地址：长沙市天心区芙蓉中路三段380号建发汇金国际9栋银座7层

联系电话：0731-85164366

传真：0731-85164366

邮政编码：410002

（二）中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

法定代表人：石文先、管云鸿、杨荣华

联系人：蔡永光、杨颖

联系地址：武汉市武昌区东湖路169号知音集团东湖办公区3号楼

联系电话：027-86781083

传真：

邮政编码：430000

五、信用评级机构：远东资信评估有限公司

住所：上海市黄浦区淮海中路622弄7号

法定代表人：杨秋岭

联系人：杨丹宁

联系地址：上海市杨浦区大连路990号905室

联系电话：021-65100651

传真：010-53945360

邮政编码：200092

六、登记、托管、结算机构

（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

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170738、010-88170735

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

法定代表人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

七、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路528号证券大厦

总经理：蔡建春

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路528号证券大厦13层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

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

住所：湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林国际A栋

法定代表人：熊志广

经办人员：尹凌波、童昆宁

联系地址：湖南省宁乡市玉潭街道新康路中源凝香华都第41幢
104-106

联系电话：18673966520

传真：0731-85851397

邮政编码：410600

九、担保人：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

法定代表人：刘壮涛

经办人员：邓可、滕龙旺

联系地址：重庆市渝北区黄山大道中段64号M幢

联系电话：023-88280508

传真：023-88280508

邮政编码：401121

十、发行人与本期债券发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与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及其他重大利害关系。

第十四条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家相关部门对本期债券的注册文件；
- (二) 《2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》；
- (三) 长沙金洲新城投资控股集团有限公司经审计 2019 年、2020 年和 2021 年的财务报告；
- (四) 远东资信评估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) 《募集资金专项账户监管协议》；
- (九) 《偿债资金专项账户监管协议》；
- (十) 本期债券募投项目审批文件：
 - 1、《企业投资项目备案告知承诺信息表》；
 - 2、《宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目备案证明》；
 - 3、《关于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目办理选址意见书报告的复函》；
 - 4、《关于宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目用地审查意见》。

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和互联网网

址查阅上述备查文件：

1、发行人：长沙金洲新城投资控股集团有限公司

住所：湖南省宁乡市高新技术产业园区金洲北路 001 号

发行代表人：黄煌

联系人：徐慧媛

联系地址：湖南省宁乡市高新技术产业园区金洲北路 001 号

联系电话：0731-87806256

传真：0731-87806222

邮政编码：422000

2、主承销商：财信证券股份有限公司

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

法定代表人：刘宛晨

联系人：方略成

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：0731-84779545

传真：0731-84779555

邮政编码：410005

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人
或主承销商。

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查
阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

2、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

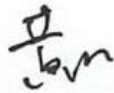
（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等的有关规定，本公司符合公开发行本期债券的条件。

法定代表人：



黄煌

长沙金洲新城投资控股集团有限公司



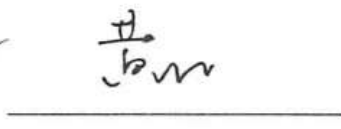
2022年5月23日

发行人全体董事声明

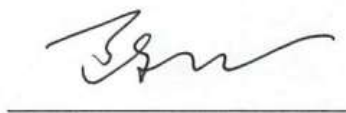
本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：


饶健


黄煌


魏清明


陈江


夏岳华

长沙金洲新城投资控股集团有限公司

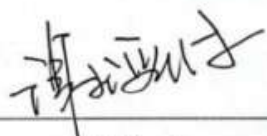


2022年5月23日

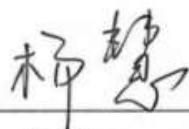
发行人全体监事声明

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

全体监事签字：



谢海波



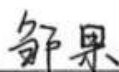
杨慧



潘灿



刘婷



邹果

长沙金洲新城投资控股集团有限公司



2022年5月23日

发行人全体非董事高级管理人员声明

公司无非董事高级管理人员。

长沙金洲新城投资控股集团有限公司



2022年5月27日

主承销商声明

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

项目负责人：

方略成

方略成

吴曼琪

吴曼琪

法定代表人或授权代表：

李俭

李俭



法定代表人授权委托书

2022 年第 117 号

兹授权 李俭 同志（身份证号码 430105197502141321）为我司 债券

业务事项代理人，其权限是：办理关于 2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券相关文件的法定代表人或授权代表栏上的签字事宜。

授权单位：（盖章）

法定代表人：（签名或盖章）

身份证号码：432801197012272032

有效期限：2022 年 5 月 9 日至 2022 年 8 月 9 日

说明：

- 1、法定代表人指：国家机关的法定代表人为其主要负责人，社会团体、事业单位、企业、公司法定代表人为其法人证书或营业执照上登记的法定代表人。
- 2、委托书内容必填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要、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、延迟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，将承担相应的法律责任。

项目负责人：



法定代表人或授权代表：



华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行

2022年6月1日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》及其摘要（以下简称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大信审字[2020]第 27-00065 号、大信审字[2021]第 27-00029 号审计报告的内容无矛盾之处。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上述报告内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、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：

吴卫星

吴卫星

签字注册会计师：

宋光荣

（项目合伙人）

签字注册会计师：

肖建宏

肖建宏

签字注册会计师：

朱显锋

朱显锋

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的众环审字(2022)1110000号审计报告不存在矛盾。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审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



执行事务合伙人：



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

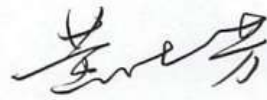


二〇二二年5月23日

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



资信评级机构声明

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

签字分析师：

胡冰

胡冰

杨丹宁

杨丹宁

马雪莹

马雪莹

许哲

许哲

负责人：

杨秋岭

杨秋岭



附表一：2022 年长沙金洲新城投资控股集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券发行网点表

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	0731-84779571

附表二：发行人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末（新准则）	2020 年末（新准则）
流动资产：		
货币资金	139,159.90	188,209.24
交易性金融资产	3,300.00	-
应收票据	18,134.95	0.15
应收账款	760,816.38	671,615.65
其他应收款	337,303.92	179,895.77
其中：应收利息	54.00	-
应收股利	-	-
预付款项	44,528.90	108,935.97
存货	1,789,176.99	1,294,059.31
其他流动资产	16,481.16	9,065.90
流动资产合计	3,108,902.20	2,451,781.99
非流动资产：		
债权投资	-	1,963.27
其他债权投资	19,900.00	19,900.00
长期应收款	25,378.28	300.00
长期股权投资	9,353.78	8,373.39
其他权益工具投资	31,631.65	27,333.21
投资性房地产	337,017.65	298,848.04
固定资产	22,020.86	45,825.59
在建工程	10,936.07	14,544.90
无形资产	913.59	976.34
其他非流动资产	1,205.75	-
非流动资产合计	458,357.63	418,064.74
资产总计	3,567,259.84	2,869,846.72
流动负债：		

项目	2021 年末（新准则）	2020 年末（新准则）
短期借款	61,000.00	63,400.00
应付票据	14,275.53	1,100.00
应付账款	8,370.43	37,186.73
预收款项	890.16	563.00
合同负债	4,344.12	2,791.78
应付职工薪酬	-	12.61
应交税费	5,421.56	270.22
其他应付款	144,606.60	79,759.87
其中：应付利息	-	42,488.94
应付股利	-	-
一年内到期的非流动负债	479,698.12	120,331.00
其他流动负债	16,837.43	275.13
流动负债合计	735,443.95	305,690.34
非流动负债：		
长期借款	831,225.35	969,967.45
应付债券	451,655.19	488,470.42
长期应付款	72,217.89	70,683.47
递延收益	10,637.74	5,434.58
递延所得税负债	24,537.77	20,883.14
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,390,273.94	1,555,439.07
负债合计	2,125,717.89	1,861,129.40
股东权益：		
股本	368,500.00	330,000.00
其他权益工具		-
资本公积	795,891.05	432,736.29
其他综合收益	41,653.01	35,450.37
盈余公积	1.96	-

项目	2021 年末（新准则）	2020 年末（新准则）
未分配利润	233,958.28	209,262.64
归属于母公司所有者权益合计	1,440,004.30	1,007,449.29
少数股东权益	1,537.65	1,268.03
所有者权益合计	1,441,541.95	1,008,717.32
负债和所有者权益总计	3,567,259.84	2,869,846.72

项目	2020 年末（旧准则）	2019 年末（旧准则）
流动资产：		
货币资金	188,209.24	84,183.49
应收票据	0.15	-
应收账款	671,615.65	617,361.89
预付款项	108,935.97	46,768.21
其他应收款	179,895.77	183,582.45
存货	1,294,059.31	991,206.98
其他流动资产	9,065.90	6,430.35
流动资产合计	2,451,781.99	1,929,533.38
非流动资产：	-	-
可供出售金融资产	27,333.21	16,113.63
持有至到期投资	21,863.27	8,813.27
长期应收款	300.00	300.00
长期股权投资	8,373.39	5,107.53
投资性房地产	298,848.04	239,413.57
固定资产	45,825.59	9,910.06
在建工程	14,544.90	5,178.35
无形资产	976.34	1,000.45
开发支出	-	-
非流动资产合计	418,064.74	285,836.86
资产总计	2,869,846.72	2,215,370.24

项目	2020 年末（旧准则）	2019 年末（旧准则）
流动负债：		
短期借款	63,400.00	13,600.00
应付票据	1,100.00	-
应付账款	37,186.73	19,503.33
预收款项	3,629.91	3,440.69
应付职工薪酬	12.61	6.48
应交税费	270.22	156.06
其他应付款	79,759.87	84,998.69
一年内到期的非流动负债	120,331.00	107,224.00
流动负债合计	305,690.34	228,929.24
非流动负债：		
长期借款	969,967.45	781,756.00
应付债券	488,470.42	268,939.79
长期应付款	70,683.47	32,525.00
递延收益	5,434.58	5,460.38
递延所得税负债	20,883.14	18,692.12
非流动负债合计	1,555,439.07	1,107,373.29
负债合计	1,861,129.40	1,336,302.54
股东权益：		
实收资本	330,000.00	300,000.00
其他权益工具	-	-
资本公积	432,736.29	355,539.29
其他综合收益	35,521.92	35,531.62
盈余公积	-	-
未分配利润	209,191.09	186,971.33
归属于母公司所有者权益合计	1,007,449.29	878,042.23
少数股东权益	1,268.03	1,025.47
所有者权益合计	1,008,717.32	879,067.70

项目	2020 年末（旧准则）	2019 年末（旧准则）
负债和所有者权益总计	2,869,846.72	2,215,370.24

附表三：发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	242,986.36	250,594.10	164,052.46
其中：营业收入	242,986.36	250,594.10	164,052.46
二、营业总成本	230,782.37	244,865.97	133,433.36
其中：营业成本	194,848.20	205,542.92	133,433.36
税金及附加	3,424.69	6,074.43	1,703.54
销售费用	275.50	84.75	5.38
管理费用	7,289.39	7,186.02	4,241.13
财务费用	24,944.60	25,977.86	25,576.20
其中：利息费用	23,576.54	27,312.11	25,834.78
利息收入	667.05	1,516.22	290.07
加：投资收益	1,205.05	1,229.93	462.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	717.85	842.21	175.47
其他收益	7,845.83	9,143.90	10,555.92
公允价值变动收益	3,911.33	8,777.01	11,376.44
信用减值损失	-795.59	-	-
资产减值损失	-	-246.66	-157.03
资产处置损益	1,157.61	-	-
三、营业利润	25,528.21	24,632.31	21,331.03
加：营业外收入	59.72	1.11	3.85
减：营业外支出	18.36	41.64	92.15
四、利润总额	25,569.57	24,591.77	21,242.74
减：所得税费用	1,008.48	2,199.15	2,844.11
五、净利润	24,561.09	22,392.62	18,398.63
归属于母公司所有者的净利润	24,697.67	22,219.76	18,505.02
少数股东损益	-136.58	172.86	-106.39
六、其他综合收益的税后净额	6,204.39	-9.70	-

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
(一) 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	6,202.65	-9.70	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益	-1,827.76	-	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-1,827.76	-	-
(4) 其他	-	-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益	8,030.40	-9.70	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
(2) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
(3) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-
(4) 外币财务报表折算差额	-	-	-
(5) 其他	8,030.40	-9.70	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1.74	-	-
七、综合收益总额	30,765.48	22,382.92	18,398.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	30,900.32	22,210.06	18,505.02
归属于少数股东的综合收益总额	-134.84	172.86	-106.39

附表四：发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	106,224.55	152,440.11	102,238.58
收到的其他与经营活动有关的现金	146,405.61	28,433.05	18,107.81
经营活动现金流入小计	252,630.16	180,873.17	120,346.39
购买商品、接受劳务支付的现金	333,357.82	340,172.95	69,820.15
支付给职工以及为职工支付的现金	3,023.72	1,325.10	1,054.95
支付的各项税费	5,061.62	6,121.69	3,136.27
支付的其他与经营活动有关的现金	125,991.55	85,824.71	36,993.63
经营活动现金流出小计	467,434.71	433,444.46	111,005.00
经营活动产生的现金流量净额	-214,804.55	-252,571.29	9,341.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	2,359.11	7,013.56	30.00
取得投资收益所收到的现金	460.71	387.72	287.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	101.91	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	1,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	3,921.73	7,401.29	317.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,631.75	28,798.75	243,413.19
投资所支付的现金	33,136.84	33,706.79	7,891.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	300.00
投资活动现金流出小计	37,768.59	62,505.54	251,604.19
投资活动产生的现金流量净额	-33,846.86	-55,104.25	-251,286.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	67,120.12	30,069.70	9,582.85

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	69.70	132.85
取得借款收到的现金	410,813.00	674,210.35	409,680.00
发行债券收到的现金	87,000.00	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	48,495.37	13,440.23	9,000.00
筹资活动现金流入小计	613,428.49	717,720.27	428,262.85
偿还债务所支付的现金	334,060.90	202,761.26	191,770.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	22,484.54	103,257.71	69,737.62
支付的其他与筹资活动有关的现金	59,871.51	-	-
筹资活动现金流出小计	416,416.95	306,018.98	261,507.62
筹资活动产生的现金流量净额	197,011.54	411,701.29	166,755.23
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-51,639.87	104,025.75	-75,190.21
加：年初现金及现金等价物余额	188,209.24	84,183.49	159,373.70
六、期末现金及现金等价物余额	136,569.37	188,209.24	84,183.49

附表五：担保人重庆兴农融资担保集团有限公司合并资产负债 表

单位：万元

项目	2021 年末（新准则）	2020 年末（新准则）
资产：		
货币资金	415,792.93	316,233.20
以公允价值计量及其变动计入当期损益的金融资产	-	-
应收利息	-	-
应收担保费	38.33	119.24
应收分担保账款	-	-
应收代偿款	101,401.69	92,323.91
应收款项类金融资产	5,714.06	25,940.86
应收股利	-	-
其他应收款	71,834.27	99,724.29
存出保证金	55,901.54	57,743.05
*金融投资	305,585.86	432,433.21
*交易性金融资产	206,826.18	310,190.15
*债权投资	72,942.34	92,325.71
*其他债权投资	-	-
*其他权益工具投资	25,817.35	29,917.35
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
委托贷款	56,459.92	37,730.10
长期股权投资	9,032.60	10,371.47
投资性房地产	3,490.27	3,304.88
固定资产	9,387.72	10,242.34
在建工程	31.79	18.94
使用权资产	421.85	469.95
无形资产	42.49	54.38
商誉	-	-
长期待摊费用	77.18	88.15
抵债资产	54,728.42	34,081.21
递延所得税资产	36,708.02	27,901.67
其他资产	703,706.49	925,971.35
资产总计	1,830,355.46	2,074,752.22
负债：		
短期借款	-	10,000.00
以公允价值计量及其变动计入当期损益的金融负债	-	-

项目	2021 年末（新准则）	2020 年末（新准则）
*交易性金融负债	-	-
预收担保费	90,067.90	119,239.53
应付手续费	-	-
存入保证金	51,452.58	50,016.80
应付分担保账款	-	-
应付利息	-	-
应付职工薪酬	6,859.69	5,654.04
其中：工资、奖金、津贴和补贴	6,659.05	5,399.14
应交税费	9,549.70	10,780.22
其他应付款	35,534.74	56,671.80
未到期责任准备金	43,487.15	50,161.59
担保赔偿准备	226,034.15	186,012.39
租赁负债	428.41	469.95
预计负债	-	-
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	459.00	459.00
递延所得税负债	131.12	-
其他负债	420,929.17	564,828.33
其中：应付股利	7,505.26	7,505.26
负债合计	884,933.63	1,054,293.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	579,981.61	579,981.61
国家资本	-	-
集体资本	-	-
法人资本	579,981.61	579,981.61
其中：国有法人资本	579,981.61	579,981.61
个人资本	-	-
外商资本	-	-
其他权益工具	-	-
优先股	-	-
永续债	-	-
其他	-	-
资本公积	190,016.32	266,016.32
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
盈余公积	12,959.97	10,832.04
一般风险准备	10,823.72	7,710.86
担保扶持基金	-	-
未分配利润	28,583.12	32,919.87
归属于母公司所有者权益合计	822,364.73	897,460.70

项目	2021 年末（新准则）	2020 年末（新准则）
少数股东权益	123,057.09	122,997.86
所有者权益（或股东权益）合计	945,421.82	1,020,458.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,830,355.46	2,074,752.22

附表六：担保人重庆兴农融资担保集团有限公司合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	131,304.23	108,036.59
（一）已赚保费	98,748.45	75,240.78
担保业务收入	92,074.01	88,905.42
减：分出担保费	-	-
提取未到期责任准备	-6,674.44	13,664.64
（二）投资收益	3,615.83	4,403.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	89.23	699.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益	-	-
（三）净敞口套期收益	-	-
（四）公允价值变动收益	-686.53	470.15
（五）利息净收入	25,451.56	23,275.71
利息收入	25,451.56	23,275.71
利息支出	-	-
（六）汇兑收益	-	-
（七）其他业务收入	4,102.30	4,578.81
（八）资产处置收益	-	13.41
（九）其他收益	72.62	54.28
二、营业支出	106,648.22	70,816.83
（一）担保赔偿支出	-	-
（二）手续费支出	1,465.87	1,094.57
（三）分担保费支出	5,374.49	8,713.58
（四）提取担保赔偿准备金	41,189.68	37,248.70
（五）税金及附加	674.41	905.76
（六）业务及管理费	18,257.79	15,316.61
（七）其他业务成本	3,944.57	2,010.45
（八）信用减值损失	32,868.78	1,567.17

项目	2021 年度	2020 年度
(九) 其他资产减值损失	2,872.64	3,959.99
(十) 资产减值损失	-	-
三、营业利润	24,656.01	37,219.76
加：营业外收入	242.18	256.94
减：营业外支出	28.13	870.15
四、利润总额	24,870.06	36,606.55
减：所得税费用	4,177.53	5,481.56
五、净利润	20,692.52	31,124.99
归属于母公司所有者的净利润	20,693.89	31,207.27
少数股东损益	-1.37	-82.28
六、其他综合收益的税后净额	-	-32.38
(一) 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-32.38
1、以后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	-	-
(1) 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(4) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(5) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(6) 其他债权投资信用损失准备	-	-
(7) 现金流量套期损益的有效部分	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-32.38
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	20,692.52	31,092.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	20,693.89	31,174.90
归属于少数股东的综合收益总额	-1.37	-82.28

项目	2021 年度	2020 年度
八、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益	-	-
（二）稀释每股收益	-	-

附表七：担保人重庆兴农融资担保集团有限公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量		
收到担保业务担保费取得的现金	63,792.23	103,361.32
收到再担保业务担保费取得的现金	-	-
收到担保代偿款项现金	22,398.49	12,666.83
收到利息、手续费及佣金的现金	25,678.59	23,047.90
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	776,600.11	425,931.66
经营活动现金流入小计	888,469.42	565,007.72
支付担保业务赔付款项的现金	23,783.51	32,512.94
支付再担保业务赔付款项的现金	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	1,465.87	1,094.57
支付给职工以及为职工支付的的现金	13,106.94	10,071.42
支付的各项税费	19,190.54	16,793.37
支付其他与经营活动有关的现金	705,574.85	657,405.48
经营活动现金流出小计	763,121.71	717,877.77
经营活动产生的现金流量净额	125,347.71	-152,870.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	927.75	1,930.89
取得投资收益所收到的现金	3,524.23	4,082.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,866.05	2,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	1.10	50,000.00
投资活动现金流入小计	9,319.13	58,013.76
投资支付的现金	31,150.00	51,627.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	165.90	198.02

项目	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流出小计	31,315.90	51,825.02
投资活动产生的现金流量净额	-21,996.77	6,188.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	58,000.00
取得借款收到的现金	-	10,000.00
发行债券收到的现金	-	-
卖出回购投资收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	68,000.00
偿还债务支付的现金	10,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,391.21	14,944.87
偿付卖出回购投资支付的现金	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	30,391.21	14,944.87
筹资活动产生的现金流量净额	-30,391.21	53,055.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	72,959.73	-93,626.18
加：期初现金及现金等价物余额	478,233.20	571,859.38
六、期末现金及现金等价物余额	551,192.93	478,233.20