

宁乡洧东新城建设开发有限公司公司债券 2022 年度履约情况及偿债能力分析报告

财信证券股份有限公司（以下简称“财信证券”）作为2022年第一期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券（以下简称“22宁洧产融01”）、2022年第二期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券（以下简称“22宁洧产融02”）的主承销商，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[2011]1765号），对宁乡洧东新城建设开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

编制本报告的内容及信息均来源于发行人2023年4月对外披露的宁乡洧东新城建设开发有限公司2022年年度报告及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向财信证券出具的说明文件。本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为财信证券所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

公司名称：宁乡洧东新城建设开发有限公司

住所：宁乡市历经铺街道历经铺村十八组

办公地址：宁乡市历经铺街道历经铺村十八组

法定代表人：谢建明

经营范围：文化旅游产业投资与管理；项目投资；公园投资；基础设施投资；储备土地前期开发及配套建设；文化旅游产业开发；

项目策划；养老产业策划、咨询；广告国内代理服务；机械设备租赁；城乡基础设施建设；公共交通基础设施建设；棚户区改造建设；建筑材料销售；渣土运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期：2013年9月27日

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

宁乡洧东新城建设开发有限公司已按照《2022年第一期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》、《2022年第二期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。

1、2022年第一期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券于2022年3月18日在银行间市场上市流通，简称“22宁洧产融01”，债券代码为2280105.IB,并于2022年3月24日在上海证券交易所上市流通，简称“22宁洧01”，债券代码为184287.SH。

2、2022年第二期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券于2022年7月1日在银行间市场上市流通，简称“22宁洧产融02”，债券代码为2280296.IB,并于2022年7月6日在上海证券交易所上市流通，简称“22宁洧02”，债券代码为184463.SH。

（二）募集资金使用情况

1、2022年第一期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券

截至2022年12月31日，发行人按募集说明书中承诺的用途和使用

计划将募集资金中2.50亿元用于宁乡市冷链物流中心建设项目,2.50亿元用于补充营运资金,募集资金余额为0.00亿元。

2、2022年第二期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券

截至2022年12月31日,发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金中2.50亿元用于宁乡市冷链物流中心建设项目,2.50亿元用于补充营运资金,募集资金余额为0.00亿元。

(三) 付息情况

1、2022年第一期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券

本期债券付息日为2023年至2029年每年的3月16日,截至2022年末,本期债券尚未到第一个付息年度。

2、2022年第二期宁乡洧东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券

本期债券付息日为2023年至2029年每年的6月29日,截至2022年末,本期债券尚未到第一个付息年度。

(四) 信息披露情况

发行人定期报告、跟踪评级报告、付息兑付公告、重大事项公告等相关信息已在中国债券网、中国货币网、上海证券交易所等媒体披露。2022年度信息披露情况如下:

- 1、宁乡洧东新城建设开发有限公司公司债券2021年年度报告;
- 2、宁乡洧东新城建设开发有限公司公司债券2021年年度财务报告及附注(含2021年度担保人财务报告及附注);

- 3、宁乡洧东新城建设开发有限公司公司债券中期报告(2022年)；
- 4、宁乡洧东新城建设开发有限公司公司债券2022年中期财务报表及附注；
- 5、宁乡洧东新城建设开发有限公司2022年度跟踪评级报告。

三、发行人的偿债能力

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

表：发行人主要财务数据及财务指标

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例 (%)
1	总资产	1,807,288.27	1,659,295.18	8.92
2	总负债	1,042,509.00	899,699.70	15.87
3	净资产	764,779.28	759,595.48	0.68
4	归属母公司股东的净资产	760,921.56	755,571.50	0.71
5	资产负债率 (%)	57.68	54.22	6.38
6	流动比率	2.95	3.17	-6.94
7	速动比率	1.08	1.00	8.00
序号	项目	2022 年度	2021 年度	变动比例 (%)
8	营业收入	141,551.28	92,605.20	52.85
9	营业成本	77,810.70	74,224.81	4.83
10	利润总额	35,726.53	15,930.14	124.27

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例 (%)
11	净利润	25,642.04	11,819.09	116.95
12	归属母公司股东的净利润	25,808.32	11,956.32	115.86
13	经营活动产生的现金流净额	219,526.52	74,276.09	195.55
14	投资活动产生的现金流净额	9,880.60	-28,340.26	134.86
15	筹资活动产生的现金流净额	-226,164.61	-56,465.21	-

2021年末及2022年末，公司资产负债率分别为54.22%及57.68%。报告期内，公司资产负债率小幅上涨，维持在合理水平。2021年末及2022年末，公司流动比率分别为3.17倍及2.95倍，速动比率分别为1.00倍及1.08倍，报告期流动比率和速动比率大于1，表明公司流动资产在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，短期偿债能力较强。

最近两年，发行人经营活动产生的现金流量净额流波动较大，主要系发行人从事基础设施建设等业务在项目前期投入较大，项目建设周期较长，而现金流回款有所滞后。2022年，发行人投资活动现金流入金额大幅增加，主要系当期收到湖南云起皓鑫股权投资合伙企业（有限合伙）清算分配后的处置额所致。2022年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2021年度大幅下降，主要系早期发行人因经营发展需要扩大了融资规模，近年债务陆续到期，公司偿还债务支付的现金规模较大。

四、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券包括：

发行人	债券简称	债券种类	期限	发行日期	余额
-----	------	------	----	------	----

					(亿元)
宁乡沔东新城建设开发有限公司	21宁沔01	公司债券	3年	2021-02-05	5.00
宁乡沔东新城建设开发有限公司	21宁沔02	公司债券	3年	2021-03-10	4.00
宁乡沔东新城建设开发有限公司	21宁沔03	公司债券	3年	2021-07-20	6.00
宁乡沔东新城建设开发有限公司	22宁沔产融01	企业债券	7(3+4)年	2022-03-14	5.00
宁乡沔东新城建设开发有限公司	22宁沔产融02	企业债券	7(3+4)年	2022-06-27	5.00

五、增信措施情况

(一) 担保人基本情况

1、“22宁沔产融01”担保人

保证人名称	重庆三峡融资担保集团股份有限公司
注册资本	510,000.00 万元人民币
经营范围	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(按许可证核定期限从事经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目:诉讼保全担保业务,履约担保业务,与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金进行投资。(以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营,法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营),非融资担保服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
最新评级	AAA
评级日期	2023年6月27日

2、“22宁沔产融02”担保人

保证人名称	中合中小企业融资担保股份有限公司
-------	------------------

注册资本	717,640.00 万元人民币
经营范围	贷款担保;债券发行担保(在法律法规允许的情况下);票据承兑担保;贸易融资担保;项目融资担保;信用证担保;诉讼保全担保;投标担保,预付款担保,工程履约担保;尾付款如约偿付担保,及其他合同履行担保;与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务;以自有资金进行投资;为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保(在法律法规允许的情况下);以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
最新评级	AAA
评级日期	2023年6月28日

保证人名称	宁乡市国资投资控股集团有限公司
注册资本	500,000.00 万元人民币
经营范围	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)
最新评级	AA
评级日期	2023年6月27日

(二) 担保人财务数据

1、“22宁沔产融01”担保人

担保人重庆三峡融资担保集团股份有限公司2022年的财务报告

由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例 (%)
1	总资产	1,198,320.66	1,102,516.02	8.69
2	总负债	412,056.87	433,993.47	-5.05
3	净资产	786,263.79	668,522.54	17.61
4	归属母公司股东的净资产	751,926.25	626,482.43	20.02
5	资产负债率 (%)	34.39	39.36	-12.63
序号	项目	2022 年度	2021 年度	变动比例 (%)
6	营业收入	151,337.72	129,525.26	16.84
7	营业成本	961.33	1,540.76	-37.61
8	利润总额	63,290.72	53,230.16	18.90
9	净利润	44,851.89	37,562.06	19.41
10	经营活动产生的现金流净额	34,454.19	73,835.78	-53.34
11	投资活动产生的现金流净额	-75,182.83	-13,913.79	-
12	筹资活动产生的现金流净额	44,204.80	-52,018.51	184.98

2、“22宁沱产融02”担保人

(1) 中合中小企业融资担保股份有限公司

担保人2022年的财务报告由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。以

下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例 (%)
1	总资产	821,815.41	835,481.71	-1.64
2	总负债	82,112.78	104,150.02	-21.16
3	净资产	739,702.62	731,331.69	1.14
4	归属母公司股东的净资产	739,702.62	731,331.69	1.14
5	资产负债率 (%)	9.99	12.47	-19.85
序号	项目	2022 年度	2021 年度	变动比例 (%)
6	营业收入	45,900.07	59,074.05	-22.30
7	营业成本	12.26	23.58	-48.01
8	利润总额	10,585.73	18,738.67	-43.51
9	净利润	10,530.38	15,812.41	-33.40
10	经营活动产生的现金流净额	35,633.07	-9,943.10	458.37
11	投资活动产生的现金流净额	-31,419.78	-14,672.47	-
12	筹资活动产生的现金流净额	-14,925.54	32,129.44	-146.45

(2) 宁乡市国资投资控股集团有限公司

担保人2022年的财务报告由中证天通会计师事务所(特殊普通合伙) 审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例 (%)
1	总资产	3,581,332.38	3,594,572.49	-0.37
2	总负债	2,309,169.58	2,328,550.81	-0.83
3	净资产	1,272,162.80	1,266,021.68	0.49
4	归属母公司股东的净资产	1,268,305.08	1,261,998.06	0.50
5	资产负债率 (%)	64.48	64.78	-0.46
序号	项目	2022 年度	2021 年度	变动比例 (%)
6	营业收入	205,204.47	160,720.91	27.68
7	营业成本	135,061.14	135,361.51	-0.22
8	利润总额	39,144.28	20,789.91	88.28
9	净利润	27,492.45	16,106.42	70.69
10	经营活动产生的现金流净额	168,410.36	-214,553.35	178.49
11	投资活动产生的现金流净额	-2,153.24	-48,255.13	-
12	筹资活动产生的现金流净额	-207,129.99	266,235.82	-177.80

以上情况，特此报告。

(以下无正文)

（本页无正文，为《宁乡沕东新城建设开发有限公司公司债券
2022年度履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

财信证券股份有限公司

2022年6月10日

