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

募集说明书摘要,发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并

对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律页证。 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 作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明 主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例,遵循勤勉尽责、诚实信用的原则,独立地对发行 人进行了尽职调查,确认本募集说明书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、准确性和完整

严格隔离,发行人不承担政府融资职能,申报发行本期债券属于发行人的自主 也方政府债务。本期债券募投项目实施主体为宁乡市城市建设投资集团有限公

惯券友行不涉及新增地力以时因另。平如因分野这些与本地与本地工 生的收入优先用于偿还本期债券本息,确保本期债券按期偿付。 五、双致使小 凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书摘要及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。

汽机从购多种则设分的交流。可以购得成本海域的时间需要发展有关的自然废除文件,并近订至业及效升则。 主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明真伪势,除险件也实质性判断。 凡认购,受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集设明书摘要对本期债券各项权利义务的约定。 债券依法发行后,发行人经营业化另破的投资者,均视为间意本期债券(债券持有人会议规则)、(债券受托管理协议)、(账 尺旁金监管协议)中对本期债券的规划以多的约定。 投资者在投资本期债券的。成认真考虑在本期债券等集设明书中列明的各种风险。 - 北極美土事商率即参加。

明书摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

华州原分等华美》 的债券各部。2021年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(简称"21宁乡城投债")。)计划发行规模;本期债券计划发行规模为人民币16亿元,其中基础发行额为人民币8亿元,弹性配售额为 根据企业债券牌记建性发行业务指引,发行人签与博记管理人协商一致,在发行条款充分按路,得记建档发行参与人充分识别性关风险的前提下,于企业储券发行定价过程中,自主选格区型弹性危违选序型、 本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在(申购和配售办法说明)中进行约定,当期计划发行规模为16亿元, 本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在(申购和配售办法说明)中进行约定,当期计划发行规模为16亿元。当发行时间截止后,如达到强制能及借偿的,还按照当期计划发行规模16亿元全额进行存储。当发行时间截止,如未这到强制能处保险的,或按照和汇期则进行配售。 (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8亿元进行系任。

配售。 (2) 中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

70211116日。 (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 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16亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,

. 通过承销团成员在银行间市场向机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。 . 通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托

。 (六)发行方式:本期债券以轉记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的傅记建档场所和 系统向机构投资者公开发行。 ·七)发行范围和对象:通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中

(C) 机作品解析》繁注重进入时间加坡的正常计加口加加及计划等少年下央运制的发生的基本用模仿上公司并一的干气以利用的投资者(国家法律、法庭身有规定的部分,在一部通步发展所的发行等较少在中国证券设置的营养的基础。 可引上海分公司开心合格基金证券维产成本 股证券集产的约例投资者(国家法律、法规集上的支着部分)。 (2)(1)信用规则,参东方金属图形合用评估有限公司等作名商级公司等统合评定,本则能分结价分别。

	释 义
发行人/本公司/公司	指宁乡市城市建设投资集团有限公司
本期债券	指发行人发行的计划发行规模为人民币16亿元的"2021年宁乡市城市建设
	"一资集团有限公司城市停车场建设专项债券"
本次发行	指经有关主管部门正式批准,本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	步 步 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大
	设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
《章程》 主承销商、簿记管理人	信《宁乡市城市建设投资集团有限公司公司章程》 情财信证券有限责任公司(原名"财富证券有限责任公司")
土水钥冏、海记官理人	<u> </u>
簿记建档	指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
海吃难有	
-7.6¥ (3)	人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程 指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
承销团	恒土承销间为条纳顷券及行组实的由土承销间、扩销间组成的承销的 此发行人与主承销商签署的《2017年宁乡县城市建设投资集团有限公司公
承销协议	情债券主承销协议》及补充协议
	12 - 2 - M - 2 - 12 - 12 - 12 - 12 - 12
承销团协议	指土承荆甸与其他承荆团成员佥者的《2019年于乡市城市建设投资集团有公司城市停车场专项债券承销团协议》
余额包销	指束后,将各自未售出的债券全部自行购人,并按时、足额划拨本期债券各
未被包钥	
同专业水子	承销份额对应的款项 指针华人民共和国国家发展和改革委员会
国家发改委 上交所	指十字人民共和国国家友展和这里安贝云 指上海证券交易所
工文別	湖南省直辖的县级市,由湖南省长沙市代管。2017年4月10日,经国务
宁乡县、宁乡市	指批准,同意撤销宁乡县,设立县级宁乡市,以原宁乡县的行政区域为宁乡
198(191)	的行政区域。
市政府、原股东	[57] [0] [4] [5] [5] [5] [5] [5] [5] [5] [5] [5] [5
市国资局	指宁乡市人民政府,特定条件下亦指"宁乡县人民政府" 指宁乡市国有资产管理局
市财政局	指宁乡市财政局
股东、城发集团	指宁乡市城发投资控股集团有限公司
东方金诚 联合资信	指东方金诚国际信用评估有限公司
联合资信	指联合资信评估有限公司(现名:联合资信评估股份有限公司)
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海外	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
公司 债券持有人	
 债券持有人	指本期债券的投资者
债券债权代理人/债权代理	指性融湘江银行股份有限公司湘江新区分行
工作日	指北京市商业银行的对公营业日(不包含法定节假日或休息日)
	Large I and the real paper to the real paper to the real paper to the paper of the
法定节假日或休息日	指甲华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日)
最近三年及一期、报告期	版、澳口特别行政区和台湾地区法定节假日和/政体息日) 指2017年、2018年、2019年、2020年9月末/2020年1-9月
取近二年及一期、报告期 《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
元、万元	指如无特别说明,指人民市元、人民市万元
	。 1.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,这些差异是由于四色

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券(2020)283 号文件注册公开发行。 本期债券发行已于 2019年6月17日经宁乡中流市避设投资集团有限公司董事会决议通过,并于 2019年6月 20日经发行人股东宁争市流发投资还聚版司和股公司批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

、发行人:宁乡市城市建设投资集团有限公司 法字代表人:胡携春 住所: 宁乡市玉潭镇宁乡大道 168号 法定代表人: 胡携春 经办人员: 邓波 办公地址: 宁乡市玉潭镇宁乡大道 168号 联系电话: 0731-87899817 传 真: 0731-87896713 邮政編码: 410600 二、承值的
(一)主承領商、簿记管理人:數信证券有限责任公司
任所:涵朝省长沙市压翻区茶子山穿路112号流江金融中心:T3.T4及視房718
法定代表人:刘宛晨 经办人员:万里、王於明
办公地址:长沙市芙蓉中路三股 80 号顺天国际财富中心:32 层
联系电话:0731-84779567 传 真:0731-84779555 邮政编码:410005

, H路 178 号化融大闸裙楼^一楼化龙证卷 5-82893363 传 真:0755-83533241 邮编:73003 市延陵西路23号投资广场18层 法定代表人:赵俊

三、审计机构:中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

估有限公司 日区建外大街2号院2号楼17层 法定代表人:王少波

住所:北京市朝阳区壁外入店。 经办人员·嘀亩宏·张诚·李思卓 经办人员·嘀亩宏·张诚·李思卓 办公地址:北京市朝阳区建外大街2号院2号楼17层 办公地址:北京市朝阳区建外大街2号院2号楼17层 5.发行人律师:湖南森力律师事务所 主所:长沙市雨花区劳动中路348号泰禹国际大厦11楼 负责人:黄吐芳

证所:宋沙川時化总方約中時346 亏泰南国际八厦 11後 经办人员: 黄吐芳, 肖喜兰 办公地址: 朱沙市雨化区劳动中路348 号泰禹国际大厦 11楼 联系电话: 0731–89718958 传 真: 0731–89718950 邮政: 八、贩券托售机例 (一)中央国债登记结算有限责任公司 住所:北京市西城区金融大街10号楼 法定代表人:水汝庆 经办人员:李皓、毕远哲 办公地址:北京市西城区金融大街10号

让好评中国(二周) 目出级的迅速区域的调制 180 字 负责人。聂萧、经办人员、王博 办公地此。中国(上海) 目由贸易试验区场高陶路 188 号 联系电话。02.5 e8870172 6 克·021-68870064 邮政编码;200120 七、交易所交易流通场所,上海证券交易所

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 负责人:黄红元 经办人员:李刚 办公地址:上海市浦东新区浦东南路528号 联系电话:021—68802562 传真:021—68807177 邮政编码:200120

八、募集资金监管银行: (一)华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行 (一) 年曜相出版行版好有限公司相比新区分行 营业场所:湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林国际A座1楼 负责人:熊志广 经办人员:李雅晴 办公地址:湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林国际A座1楼

九、偿债资金监管银行、债权代理人:华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行

评估(北京)有限公司 (一)中增世联资产评估了北京月报公司 住所:北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际写字楼A座1608室 法定代表人,何顧泉 经办人员,张少龙 办公地址:北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际写字楼A座1608室 联系电话:010-6655366 传真:010-6655380 邮编:100000 (二)湖南新星房地产土地评估各询有限公司 任所:长沙市开福区芙蓉中路一段以79号建阔达现代城18楼 法定代表人,高向阳 经办人员,周宏光 动入地址,长沙市开福区芙蓉中路,如今只导驻滩达和代域18株

体正下表入: 局回附 22の人员: 周宏光 办公地址: 长沙市开福区芙蓉中路一段 479 号建鸿达现代城 18 楼 联系电话: 0731 – 84448885 传真: 0731 – 84448885 邮編: 410000

一、发行人,宁乡市城市建设投资集团有限公司 二、债券名称。2021年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(简称"21宁乡城投债")。 三、计划发行规模,本期债券计划发行规模为人民币16亿元,其中基础发行额为人民币8亿元,弹性配售额为人

三、计划发行规模:本期债券计划发行规模/ACBIII 10 kJu, ACT EBBLOCA.

R形化业债券簿已建档发行业务指引》,发行人经与薄已管理人协商一致,在发行条款充分披露、薄记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下,子企业债券发行定价过程中,自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选及强制触发管数格在电海原压度力法说别用电力行效定,当期计划发行规模为16亿元。其中基础发行额为8亿元,弹性配售额分8亿元。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 16亿元全额进行配售。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估额价,按照承行进任,按照基础发行额8亿元进行配售。

。 (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 8亿元进行配售。 (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16亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,

益性學是是 遊使照基礎交行總8亿元进行飛售。 四、债券期限及利率:本期债券为7年期固定利率债券,票面利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准 利率为本期债券申购和促售办法的明公告日前五个工作日一年期上海银行间而退炸放利率(Shibor的資术平均数 (四舍五人保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建性结果确定,并报国家有关主管部 固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

1.13四条:1.1249/则以为11342时以为124.个7次。4.种则好并用平列按平订思,个订复利。 五. 还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本,在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的 20%。当期利息随本金—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。年度付息或项目付息日起不另计利息。本金自兑付日起不另计利息。

六、发行价格:债券面值 100元,平价发行。 七、债券形式及托官方式,本期债券采用实名制记账式。 (一)通过承销取成员在银行间市场向机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。 (二)通过生海证券交易所向机构投资者公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托

、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和

发 行 人: 宁乡市城市建设投资集团有限公司 主承销商:财信证券有限责任公司

+、发行期限:[2]个工作日,即自发行商日起至[2021]年[4]月[19]日。 +-、籌记建档日:[2021]年[4]月[15]日。 +-、发行首1:本期债券发行期限的第一日,即[2021]年[4]月[16]日。 +三、起息日:自[2021]年[4]月[19]日开始计息,本期债券存续期限内

至年的【4】月【19】日为该计息年度的起

-十四、计息期限: 本期债券计息期限为[2021]年[4]月[19]日起至[2028]年[4]月[18]日止。 十五、付息日: [2022]年至[2028]年每年的[4]月[19]日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或

休息日则顺延至其局的第一个工作日 十六、兑付日:[2024]年至[2023]年每年的[4]月[19]日,兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节 成床息月则顺延至其后的第一个工作日, 十七、本息兑付方式:通过本期债券登记机构和有关机构办理。 十八、承销方式:承销团以关密包销方式进行承销。 十九、承销团成员:本期债券的主承销商为财信证券有限责任公司,分销商为华龙证券股份有限公司、东海证券 七九、承销团成员:本期债券的主承销商为财信证券有限责任公司,分销商为华龙证券股份有限公司、东海证券

为AA+、发行人主体长期信用级别为AA+。 二十二、鼻喉炎盆监管银行、维融机工银行股份有限公司湘江新区分行、长沙农村商业银行股份有限公司。 二十三、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。 十四、流池性安排: 本即储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,尽快灾难以佣债券在相关债券交易烧新的交易流通。 二十五、税务提示: 根据国家有关法律,法规的规定,投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

、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 本期债券采用商记建售。中配售的方式发行,投资者参与本明债券增见。R售的具体办法和要求将在簿记管 型人公告的(2021年79 字市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法设即1中规定。 三,通过承销团成员在银行间市场公开发行的债券由中央国债费记公司经行官。据卡等级在中央国债费记公司的实实名制记帐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。) 海绵原本加倍烯类等程度基基等。

司的《安名前记帐五企业债券登记机托官业券规则的贸要求办理。该规则可在中国债券信息构《www.chinabond.com.cn)查询应价本则债券来得到成员索饭、从购方法如下: 场内法人凭营业执照《副本)或法他法人资格证明复印作、经办人身份证认购本期债券,揭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还另有规定,按照相关规定执行。 二、施过上海证券交易所公开发行销债券由中国证券登记公司上海分公司托官。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份外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及证券账户不复的价格的基金证券账户或及证券账户。

对4·则似牙。 四、参与本期债券及行、登记和托管的各方,均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有 限责任公司的有关规定。 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。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分,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。 第六条 认购人承诺

期不濟、以明人來馆

购买本期债券的投资者(包括本期债券的到於购买者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺;

一、认购人接受本募集说明书颁要对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。
二、本期债券的货行人依据有关法律。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,投资者间遗并接受这种吃理。
三、本期债券处行结束后,按行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理机关手线,投资者间意并接受这种企作。
四、在本期债券的存货期限内,发行人依据有关法律法规将其在本期债券可下的债务转让给新债务人承继时,则在下别条项条件全部减足的前据下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让。

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议;(二)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 (三)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;

等。然和系华撰行動务。 (四)原债务人事前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。 五、投资者同意华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行作为本期债券债权代理人和偿债资金监管银行。同意 融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、长沙农村商业银行股份有限公司作为本期债券募集资金监管银行;按行 、筹集资金监管银行、偿债资金监管银行、债收产增加及程长产分别签订了募集资金专项银产记营协议、《债税 企项银产监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等文件、接受该等文件对本期债券项下权利义务的所 指即往上每月增加

有规定并受其约果。 六、本则偏势的债权代理人、募集资金监管银行、偿债资金监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在 签有关主管部门批准后并依法放该等变更进行信息披露时,设营者同意并接受这种变更。 七、对于健养特有人会议权服债券持有人会议规则购货产作出的收款收入,所有设置者(包括所有出席会议、未 出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付
 (一)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年未每年应付利息赔当年兑付本金一起支付。(2022)年至2023年每年的(4)月(19)日为上一个什些年度付息日 如则违定节侵日应承信息,则则适至其后的第一个工作日。本则债券采用申制按申出息。不行复利。(二)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贷证以每和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关股边,也发行人在相关域体上发布的行息公告中加以总则。(三)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。
 一本金的免付。
 一本期债券采用措施

二、本金的兒·17 (一)本期债券采用提前偿还方式,在债券存续期的第3年至第7年末每年分別偿还本金的20%。本期债券的兑付日为[2024]年至[2023]年每年的4月月(19]日(如遇法定节侵日或休息日顺延至其后的第一个工作日)。 (二)末上市债券金金的设计由债券托管制房均加上市债券金金的兑付通过验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,由发行行在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

名称:宁乡市城市建设投资集团有限公司 所:宁乡市玉潭镇宁乡大道168号 法定代表人:胡携春

近里果实证利用以上4~9~19日前公人公司 成立日期;2000年8月18日 经营范围,对县城城市建设投资及行使国有投资功能;对与改制企业相关联的资产进行管理和经营;房地产开发 经营;土地开发。优徒须经址的项目。经相关部门批准局方可开展经营活动) 宁乡市城市建设投资银河有限公司是由宁乡市人民政府实际控制的有限责任公司,主要从事宁乡市工程建设、 土地开发等业务。根据申市农水会计师事务所"转殊普通会队出县的众东审学(2020)第【110029】导审计报告,截 至2019年12月31日,公司资产总额4、714、18492万元,负债总额2、684、83.16万元,所有者权益总额为2、029。 803.76万元,资产负债率为56.94%;2019年实现营业总收入 328、358.14万元,净利润 26、818.98万元,近三年平均 海南部为48、156.65万元。

况 「出具之日、发行人的唯一股东为宁乡市城发投资控股集团有限公司、持有发行人

00%的股权。ナタルスロスの場合では、 三、**发行人控股和参股公司情况** 截至2019年末,发行人拥有全资或控股子公司14家、参股公司8家,具体情况如下:

表 8-1 发行人控股子公司情况表

序号	公司名称	注册资本	持股比例(%)	是否并表
1	湖南同兴产业投资有限公司	5,000.00	100.00	是
2	长沙沩源产业发展有限公司	1,000.00	100.00	是
3	宁乡圆方医疗投资有限公司	6,000.00	100.00	是
4	长沙西部文化旅游产业开发有限公司	20,000.00	100.00	是
- 5	长沙市新煤城投资有限公司	25,970.00	51.87	是
6	长沙白马新兴建设投资有限公司	10,000.00	100.00	是
7	宁乡智慧城市大数据管理有限公司	1,000.00	100.00	是
- 8	长沙新康建设开发有限公司	10,000.00	100.00	是
9	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	10,000.00	86.50	是
10	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	55,000.00	96.64	是
11	湖南宁乡味道营销管理有限公司	2,000.00	100.00	是
12	宁乡山水城经济建设投资有限公司	400.00	100.00	是
13	宁乡市城市路灯维护建设有限公司	10.00	100.00	是
14	宁乡城发建材贸易有限公司	2,000.00	100.00	是

表 8-2 发行人参股公司情况表

				单位:万元
序号	公司名称	注册资本	持股比例(%)	是否并表
1	长沙宁乡长银城建投资合伙企业(有限合伙)	60,100.00	6.66	否
2	长沙沩江综合治理合伙企业(有限合伙)	200,001.00	20.00	否
3	宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	9,000.00	20.00	否
4	高新兴(宁乡)智慧城市运营有限责任公司	10,000.00	10.00	否
5	国开精诚北京投资基金有限公司	684,000.00	2.19	否
6	湖南和光城文旅游开发有限公司	2,000.00	40.00	否
7	宁乡圣辉管理服务有限公司	500.00	40.00	否
8	宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	10,000,00	49.00	否

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人主要从事城市工程建设和土地开发等业务,其中土地开发业务根据土地使用权是否属于公司分为土地开发代建及自有土地出让业务,其2017-2019年度的主营业务收入、成本和利润情况如表9-1、表9-2、表9-3所示: 表 9-1 2017年主营业务收入、成本和利润情况

主营业务收入 主营业务成本 毛利润

其他	623.65	612.60	11.04	1.77
合计	195,368.94	173,825.64	21,543.30	11.03
	表 9-2 2018年主	营业务收入、成本和利润的	青况.	
	40 E E010+1	H = 27 127 (100-1-10-171-1	11.00	* * = *
				单位:万元、%
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设	17,789.04	15,468.73	2,320.31	13.04
土地开发代建	102,646.87	60,980.20	41,666.67	40.59
自有土地出让	413,786.96	342,544.98	71,241.98	17.22
房地产销售	1.512.66	1 845.93	-333.27	-22.03

表9-3 2019年主营业务收入、成本和利润情况

				单位:万元、%
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设	189,387.46	166,229.35	23,158.11	12.23
土地开发代建	29,996.57	23,268.53	6,728.04	22.43
自有土地出让	107,700.56	105,302.36	2,398.20	2.23
房地产销售	229.41	266.77	-37.36	-16.29
其他	563.99	1,679.95	-1,115.95	-197.87
合计	327,877.99	296,746.96	31,131.03	9.49
	主营业务收入分别为195			
世设收入、土地开发代建业	文人和自有土地出让收入,	工程建设方面,2017-2019	9年,该业务板块分别	刚实现收入114,
1704 E	TIT 100 207 40 TT TT	(本八田(420/ 420/ 42040	TT 10 000 0010 /E	さかな に出かり

517.84万元,17,789.04万元和189,387.46万元,毛利率分别为10.43%,13.04%和12.23%,2018年该业务板块收入大幅降低,主要系受国家宏观经济政策影响。L 起建设员工结算项目人情下降所致。 土地开发代建方面。2017—2019年,该业务板块分别实现收入67,188.18万元,102,646.87万元和29,996.57万元,毛利率分别为13.80%。40.59%和22.43%,2011年土地开发代建业务收入和毛利率增幅较大主要系宁市土地市场行情上场。当年给第的土地开发代建现自加成比例较运页级。2011年土地开发代建业务收入和毛利率均同比下降主要系该年发行人结算的土地开发代建项目加成比例较低所致。日有土地出比方代建业多收入和毛利率均同比下降主要系该年发行人结算的土地开发代建项目加成比例较低所致。 16月土地出比方面。2017—2019年,该业务板块分别实现收入8,175.94万元。413,786.96万元和107,700.56万元、毛利率分别为21.50%。172.22%和223%。2019年让人和主制率下降主要系。2019年土地出让单价下降以及公司控制了工地出比数量导致逐业多板块收入下降所致。

随着宁乡市的快速发展,发行人在工程建设、土地开发代建和自有土地出让等领域业务实力将持续增强,主营业务收入水平将保持在较高水平。同时未来,发行人将合理有效利用宁乡市基础建设及设施资源,保证业务的持续发

※EIX-IX-77 乡市最主要的城市工程投资、建设和运营主体,发行人形成了"投资工程建设一改善人居和投资环境一土 作为了乡中成主要的城市上程经及,建设和运营主体。及行人形成1 大党上经建设一次普入信机投资外领于土地增信一加大工程建设投资"的良性互动协会模式。发行人的工程建设设置,由于地步大方案时代建协议,项目设工验收合格并由发行、将项目移交给原股东或其指定的业主。或相应委托方后,原股东或相应委托方根据协约定的发行人支付工程就、项目的工程就由工程造价依本取投资收益被取工程运价依本为每可自改工结算造价,相应的投资收益按照工程造价成本的16%或相应协议约定的发行。发行人依据与原股东或其他委托方签订的代建协议、发行人完成项目建设。由宁乡市财政预庆粮(投资)评审中心运第三方评审机构均项目于纪结算审查,按逻项目应成本、发行人将所建设项目支付信确认收入。对于原政东委任的项目,原股宏生出具确认代建项目总成本及收益的通知,其发行人与原股东签订资产移交协议;由其他委托方委托的项目,由用股委托方与发行人签署项目经验案分协议。

结算移交协议 目成立以来,发行人先后完成三环路道路设施。市民广场、东沩广场、一环西路道路设施、宁乡市玉潭公园、金洲 郑太和综合小种湖,为水高等面太工程项目建设,对宁乡市城市工程建设的逐步光器和改善区域交通条件起到了重要 8年公司工程建设业务收入大幅下降,主要系2018年度受国家宏观经济政策影响,工程建设完 投入,工程建设业务仍将是发行人重要的业务板块。发行人工程建设项目情况如下

表 9-4 2019 年末发行人在建工程建设项目情况

项目名称	总投资	已投资
石子岭生态环境综合治理工程	331,895.10	284,026.67
宁乡市一江两岸三洲二期道路设施	73,485.00	51,230.56
向前路、站前路工程建设项目	70,800.00	63,291.08
宁乡县火车站站前广场提质改造工程项目	6,586.00	3,865.00
宁乡十里画廊一期生态综合治理工程项目	16,901.75	11,292.53
宁乡县滨江大道建设项目	45,051.00	37,125.56
合 计	544,718.85	450,831.40
2、土地开发代建业务		

发行人作为宁乡市最主要的土地开发工程实施主体,受宁乡市土地储备中心委托进行土地开发项目代建。发行 人的土地开发代建项目与宁乡市土地储备中心签订委托协议,土地开发项目办理完工结算后,由宁乡市土地储备中 心或其委托方根据协议约定向发行人支付工程款。项目的工程款由土地开发代建成本和投资收益组成,投资收益按 照土地开发代建成本一定比例计算。发行人依据与宁乡市土地储备中心签订的委托协议,发行人完成开发项目代建,由宁乡市财政预决算(投资)评审中心或第三方评审机构对项目予以结算审查,核定项目总成本,发行人将所建设

为发行人干涉及「中国工场主要界通应抵价产业、前的由于为工机等1-2亿分电量有工地的收益、农品的自分为发行人、土地使用农桑斯与福有出土发行人对该等国有土地使用农利亚民港的支配权,可以依法开发、使用,转让 升形成败益。发行人在完成土地开发出让后,依据土地成交确认书或土地出出台间确认销售收入。以土地取得成 本,后线开发成本及依据取废强帅的规整等相关成本、费用根据实际交生燃烧等销售成本。 2017年度、2018年度和2019年度,发行人实现自有土地出让比收入分别为8.175.94万元、413,786.96万元和 107.700.65万元。发行人自有土地生现位于乡市主城区、地理位置优越。目前发行人还有大量未进行出让的自 有土地,部计卡来完成开发出让后,发行人将获得持续稳定的业务收益。

《有房館售业务 房屋销售业务 房屋销售业务主职是由投行人子公司湖南同兴产业投资有限公司负责。宁乡市人民政府委托发行人及子公司 即制户区改造项目的实施主体,承担区域内的部分保障性住房建设,主要为安置房,发行人投资建设的副户区改 1万分前户区区总统自1550条上下,3012公域5130分间。 通到日至置约320余档等价格证的销售给解户区居民、同时、第5分据及配定商业设施区市场价格对价销售。 及方人已开发有兴廉克、金商据园、同兴化园等安置小区、其中安置总区政府指导价格定向销售给棚户区居民、 部分房屋及配套商业设施区市场价格的外销售、收入归货行、94年,形成房营销售收入。 2017年度、2018年度及2019年度,发行人房屋销售收入分别为4,883.337元、1,512.667元及229.41万元。 二发行人所在行业情况。

四、发行人行业地位和竞争优势

五、发行人地域经济情况

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017-2019年度是2018年度经审计的财务报告,及发行人2020年1-9 月未经审计的财务报表。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017-2018年度。2018-2019年度的合 并财务报告进行了审计,并分别出具了编号为众环审字(2019)【110017】号。众环审字(2020)【110029】号的标准无 保留意见的(审计报告)。 在阅读下文的相关财务信息时,投资者应当参照发行人经审计的财务报表,附注以及本期债券募集说明书中其

分对发行人的历史财务数据的注释。 一、<mark>发行人报告期内主要财务数据及财务指标</mark> 表 10-1 报告期发行人主要财务数据

				单位:万元
项 目	2020年1-9月/末	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	5,254,258.95	4,714,184.92	4,208,776.93	4,260,121.84
其中:流动资产	4,820,154.64	4,254,057.67	3,839,039.33	3,919,668.91
负债总计	3,238,985.51	2,684,381.16	2,393,967.12	2,466,639.54
其中:流动负债	1,019,248.32	480,591.90	477,517.00	573,338.58
所有者权益合计	2,015,273.44	2,029,803.76	1,814,809.81	1,793,482.31
营业收入	149,915.38	328,358.14	536,287.62	195,535.10
营业利润	11,788.42	27,881.56	94,516.41	27,418.52
净利润	10,336.76	26,818.98	92,128.83	25,521.95
经营活动产生的现金流入	551,100.61	453,881.17	513,714.39	357,005.09
经营活动产生的现金流量净额	143,764.38	84,288.33	-61,641.13	-95,105.09
投资活动产生的现金流量净额	24,046.43	-61,777.34	-81,890.22	-278,624.20
筹资活动产生的现金流量净额	16,337.62	62,143.44	-59,362.88	497,648.42
现金及现金等价物净增加额	184,148.44	84,654.42	-202,894.23	123,919.14

表 10-2 报告期发行人主要财务指标						
项 目	2020年1-9月/末	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度		
流动比率(倍)	4.73	8.85	8.04	6.84		
速动比率(倍)	1.71	2.91	2.36	2.06		
资产负债率(%)	61.64	56.94	56.88	57.90		
应收账款周转率(次/年)	0.22	0.57	1.54	0.87		
存货周转率(次/年)	0.04	0.11	0.15	0.07		
总资产周转率(次/年)	0.03	0.07	0.13	0.05		
主营业务毛利率(%)	11.78	9.49	21.26	11.03		
净资产收益率(%)	0.51	1.40	5.08	1.88		
总资产收益率(%)	0.21	0.60	2.19	0.75		

7、营业利润率=(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%

款平均余额、存货平均余额,所有者权益平均余额、总资产平均余额以2017年末金额代替

三、发行人资产情况分析

四、发行人负债情况分析 五、发行人对外担保情况

详见本期债券募集说明 六、发行人资产受限情况

\、发行人发行人2017-2019年经审计的及2020年1-9月未经审计的合并资产负债表(见附表二) 九、发行人2017-2019年经审计的及2020年1-9月未经审计的合并利润表(见附表三) 十、发行人2017-2019年经审计的及2020年1-9月未经审计的合并现金流量表(见附表四)

第十一条 已发行尚未兑付的债券 详见本期债券募集说明书

营资金。募集资金使用情况见下表

第十二条 募集资金用途

			单位:万元				
未行使弹性配售选择权							
序号 项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	使用募集资金占总投资比例				
1 宁乡市公共智慧停车场建设项目	148,312.00	50,000.00	33.71%				
2 补充运营资金	-	30,000.00					
合计	-	80,000.00					
	行使弹性配包						
序号 项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	使用募集资金占总投资比例				
1 宁乡市公共智慧停车场建设项目	148,312.00	100,000.00	67.43%				
2 补充运营资金	-	60,000.00	-				
合计	-	160,000.00					
本期债券募集资金投资项目符合国家产业	/政策方向,未月	月于弥补亏损和非生	产性支出,未用于房地产买卖、股票				
买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险	验性投资以及月	月于具有完全公益性	的社会事业项目如体育中心、艺术				

发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

三、募集资金投资项目概况

单位:万元

四、募投项目的盈利性分析

第十三条 投资者权利保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益,按照(公司法)、(证券法)、(中华人民共和国合同法)等有关法律法规和国家 发改委有关规定,发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行为本期债券债权代理人,并签订了(债权代理 协议)和(债券持有人会议规则)。凡通过认购,受让,接受赠予,能求等合法途径取得并持有本次债券的投资者,为股 作司意(债权行期)以和成债券持有人会议规则的缔金新和条件,非由债权行业,投偿债权证制效的第定是履行其职 责。同时,为保障本期债券的按时兑付良。发行,制请华险湘江银行股份有限公司湘江新区分行,长沙农村面业银 分有限公司为本期债券偿债资金监管银行,并分别与上述银行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》

查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。 一、债权代理人及债券持有人会议规则

、设置偿债资金专项账户

第十四条 偿债保障措施

本期债券发行规模为不超过人民币16亿元,采取每年付息一次,分次还本的方式,在债券存续期的第3年至第7 年末每年分别偿还本金的20%,当期利息随本金一起支付。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本期 债券的还本付息提供基础保障。 同时,为了充分,有效地保护债券持有人的利益,发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划,形成一 ·发行人较强的综合实力和盈利能力为太期债券的太息偿付遵定了良好基础

、募集资金投资项目具有良好的经济效益

羊见本期债券募集15円+5 三、偿债保障的制度性安排

四、其他偿债保障措施

五、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价 第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前,应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书摘要中披露的其他

系济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能

性。由于本期债券可能跨越多个经济周期,在本期债券的存续期间内,利率的波动可能会降低本期债券的投资收益 P. 对策:本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿,通过合理确定本期债券 期面利率,能够保证投资人获得长期合理的投资收益,投资者可以根据自己对利率风险的判断,有选择地做出投 此外,本期债券担在沒行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通,如申请获得批准,本期债 均添动性将得到增强,在一定程度上分衡可能的利率风险,为投资者提供一个管则风险的手段。

在本期债券存续期内,受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响,发行人如果不能从预期的还款来 翻获得足够贷金,可能会产业企品或求证。 现实,自然,发行人目前经营状态限好,在所述了。 成实,自然,发行人目前经营状态限好,在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势,偿债能力较强;其 次、发行人财务健康、运行状况良好,未来项目经营所产生的现金而可以满足本期债券的偿行压力。 发行人帮加强本 期债券募集资金规用管理,确保募集资金用于筹投项目建设和补充营运资金、保障投资项目的正常运作、进一步提高 管理和运营效率,严格控制成本支出,确保及产人的可持续发展。是后,为遗憾优势到间,少还东非市来的财产 力,降低本金偿行风险。发行人将从本期债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。本期债券到期 了不解析本生息的现金效金。

发行人计划本期债券发行结束后一个月内,申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需 要在本期确身发行结束后方能进行,发行人目前无法除证本期债券一定能够原则即的企业的发扬所为上的支援。 要在本期确身发行结束后方能进行,发行人目前无法除证本期债券一定能够原则期在合法的交易场所上市交易 流通,亦无法保证本期债券会在债券—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 临时往变即时出现困难。 对策。本期债券发行结束后,发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请,经批准后在国家批准的交易

、 以险:国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动,不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和

(二)行业政策的风险与对策 风险。按行人主要从事的城市工程建设、土地整理与开发等行业,在我国国民经济发展的不同阶段,中央和地方 政府在固定资产投资,城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的 经营活动,不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。 对策,特可能出现的政策性风险。发行人将进一步跟逐级府的政策与自,加强对国家产业结构。金融政策及财政政策的深入研究,提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时,发行人将强化内部管理,降低可

对策。针对未来国家宏观经济政策调整风险,发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测,加强与国家各有关部门,尤其是行业主管部门的沟通,建立信息收集和分析系统,做到及时了解政策、掌握政策,制定应对策略。

(三)经济周期风险与对策
风险。按行人承租的城市工程建设投资、土地开发与整理等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退、城市工程设施的使用需求可能同时减少,从而对发行人盈利能力产生不利能响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济校益产生影响。
对第、按行人将依托其综合经济实力,提高管理水平和运营效率,从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利能响,并实现真正的可持续发展。随着国家拉动内需效策及加大对城市工程建设的关注与投入和宁乡市经济发展水平的提高。对城市工程设施邓公用事业的需求日益增长,发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高,因而综合、标准的经济服制和原始的统计由核源上地等。 三.与发行人有关的风险与对策 (一)管理风险与对策

(一)管理风险与对策 风险:截至2019年末,发行人拥有14家纳人合并报表恺園内的子公司。业务涵盖领域广泛,包括工程建设、土 地开发、保障性住房开发、很区经营、旅游开发、文化用品销售等。虽然发行人已经建立起完善的子公司管理制度,但 是随着发行人下属公司数目的增加和涉及行业的扩展,发行人的管理半径不断扩大,管理难度将不断增加。如果未

(二)资产能动性较弱的风险 报告期按行人存货中的土地资产金额较大,已用于抵押的土地资产占比较高,对资产能动性产生不利影响。 对策,没行人的土地资产均位于宁乡市市城的核心区,该区域经济发展迅速,人口众多,土地资源较为稀缺,未来 具有较大升值空间,这些土地资产,多数为优质的出土地,均已办理相关权证,权属清晰,具备较好的变现能力。已 抵押土地在未来徐会到期释放,长远来看不影响资产的流动性。

7.寿贞压万秋八风险 司在建及拟建项目投资规模较大,未来面临较大的筹资压力

公司在建及积建项目投资规模较大,未来面临较大的筹资压力。 对策,按行人的资金主要来源于正常的生产经营活动,随着公司在建项目的逐步完工,根据合同公司会获得相应 收入区现金流,按行人出资人实力施即,对发行人业务支持力度较大,可根据发行人业务需要对发行人进行增资,发 行人周高大镇行保持了良好的合作关系,可根据业务需要申银行申请融资,发行人可通过债券等多种方式进行融资。 (四)土地由让市场存在不确定性。 发行人的主要业务之一户自有土地由让业务,通过土地的出让获得收益。该业务受区域经济发展和国家政策的 资等、较大来土地由比市场存在不确定性。 对策,特对来土地市场的不确定性。加强与专家学者。成所部门的沟通,完备治通渠道,增强对未发也或经济发展 展和国家政策的预测力。同时,发行人将来被则概经营策略,依托其综合经济实力,提高管理水平和运营效率,提升 企业的转心竞争力,及对土地市场存在的不确定性。 (五)应收账款回款风险

(五)应收账款问款风险 发行人2019年末应收账款账间余额为724,771.57万元,其中应收土地出让款余额为288,453.00万元,占应收 软的比例为39.80%。应收土地出让款的对象主要为房地产企业,受房地产市场行情影响,存在土地出让款可能无

法全部收回的风险。 放入之间上级的成功。 2018年度按行人出让给恒辰置业。崩城地产的土地出让合同金额分别为429,810.00 万元和41,24200万元。 截至2019年末,但辰置业。崩城地产分列支付了部分土地出让合同金额分别为429,810.00 万元和41,24200万元。 截至2019年末,但辰置业。崩城地产分别支付了部分土地出让会面像班逾土地出让金河711号电块。后司金额50,8200万元计划取证市业野自居度世业不其余地块均率1240年,但辰置业。崩城地产已针对所过地块按照土地出比合同层额微纳保证金。但辰置业卿余款项将根据其项目开发计划逐步支付。崩城地产已针对所过地块按照土地出比合同层额微纳保证金。但辰置业卿余款项将根据其项目开发计划逐步支付。崩城地产已针对所过地块按照土地出比合同层额微纳保证金。但辰置业卿余款项将根据其项目开发计划逐步过程。 据成时产日产时对市过地块按照土地出的资本。 后经时总统是被人任务的人员会的影响,这行人已针对应收恒辰置业。崩城地产的土地出比流行组合的环帐准备。报告期内,环账损失对发行人的海间影响较小。 发行人2018年,2019年净利润分别为9.21亿元和268亿元,维持在一个较高水平,预计对本次依衡约和风度付影响较低。 (六)非经营性往来载占比较高风险

截至2019年末,发行人其他应收款账面余额为216,950.40万元,其中非经营性其他应收款账面余额为106 527.36万元,占其他应收款总额的比重为49.10% 对旗,投行人将加强排除器性往来占款或资金折借事项的管理,若出现新增非经营性往来占款或资金拆借事项。 公司将按照似分组取及创度短期能定等文件的决策权限进行审批,并按照相关约定对非经营性往来占款或资金拆

(七)偿债压力较大风险 截至2019年末,发行人有息负债金额为246.71亿元,有息负债规模较大。未来三年需偿还有息负债27.61亿元, 42.73亿元,54.08亿元,可能会给发行人带来较大的偿债压力。同时,发行人有息债务规模的增长将增加企业 财务费用,可能会能响未来企业的盈利能力。 对策,2017—2019年末,资产负债率分州为57.90%,56.88%和56.94%,报告期内,公司资产规模保持稳定增长, 资产负债率保持稳定。公司负债规模规定产负债率处于行业正常水平。公司负债主要为银行长期借款和资本市场 融资,利率水平和债务结构实权分合理。随着公司实力不断增强、公司均处量管理和资本证产能力将进一步提高,通 过降低财务成本、加强债务管理、优化公司债务结构,将公司负债水平更趋合则,保障公司盈利能力。

第十六条 信用评级

二、东方金诚评级主要内容:

(二)优势 1.长沙市地区经济保持快速增长、工业集胖集聚效应明显。第三产业发展较快、经济实力很强;宁乡市经济保持快速增长、形成了先进接备制造、食品和新材料新能源等主导产业、经济实力很强; 2公司主要从事宁乡市规则区范围内新城区的工程建设和土地开发整理、业务具有很强的区域专营性; 3公司作宁乡市重要的城市工程建设主体、在增资、资产划拨、债务置换和财政补贴等方面得到了公司股东及相关各方的大力支持。 (二) 公正 1. 公司在建及权建项目投资规模较大, 而临较大的资本支出压力; 2. 公司流动资产中变现能力按衡济净货和应收帐款占比较大, 资产流动性较弱; 3. 公司经营店边现金流对波动较大街往来款存在旅潮, 未果具有一定的不确定性, 资金来源对外部融资依赖较

管部门有关规定和东方金城的评级业务制度,东方金城将在"2021年宁乡市城市建设投资集团有限公司 建设专项债券"的存续期内密切关注宁乡市城市建设投资集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可 能影响信用质量的重大事项,实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。 定期跟踪评级每年进行一次;不定期跟踪评级在东方金城认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时语动。

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

东方金城出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。 三、联查领信数主要内容: (一)证据现明: (一) 呼效观点 联合资信认为,公司业务专营优势明显,并在货币注资,资产划数,政府补贴等方面持续得到较大力度的外部支 土地储备充且且位置优越。同时,公司存在土地开发和代建业务收入受市场或结算进度影响大,融资压力大,资 运池柱效遇,债券规模持续增长等不利因素。综合评估,联合资信认为公司主体偿债风险很低,本期债券到期不能 E的风险很低,安全性很高。

(二)优势 1.公司是宁乡市重要的基础设施建设主体之一,负责宁乡市新城区的基础设施建设和土地整理业务。 2.2019年,公司获得股东的资本性资金注入18.93亿元;2017—2019年政府无偿划拨三家子公司股权,房屋资产

3.截至2019年末,公司账面上自有土地面积7,487.56亩,账面价值120.50亿元,主要位于宁乡主城区,地理位

、二,六石. 1.土地开发和基础设施代建业务受市场或结算进度影响大,回款情况差。 2.未来项目投资规模大,融资压力大。

或其他债务违约支付本息的情况

.公司资产流动性较弱。

4.债务规模跨级增长、债务负担权值。 (四)周膝评级安排 根期相关监管法规和联合资信有关业务规范、联合资信将在宁乡市城市建设投资集团有限公司信用等级有效明 持续进行强强部评级 是临洋级和保险公司应按联合验信制器评级资料清单的要求,及时提供相关资料。联合资信将在 安子市城市建设投资集团有限公司应按联合验信制器评级资料清单的要求,及时提供相关资料。联合资信将在 安子市城市建设投资集团有限公司加发生重大变化。成发生可能对信用等级产生较大影响的重大事项,宁乡市 城市建设投资集团有限公司加发生重大变化。或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事项,宁乡市 城市建设投资集团有限公司加发建工业企业。 设备资信将密切关注于乡市城市建设投资集团有限公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息,加发现宁 多市城市建设投资集团有限公司出现重大变化。成发现存在成出现可能分信用等级产生较大影响的事项即引。联合资 信帮院该事项进行必要顺度。及时对该事项进行分析,据实确认成调整信用字经营集。 如宁乡市城市建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料,导致联合资信无法对信用等级变化情况做出 为时、保护管司记以经计增处

四、发行人情用评级情况 东方金读于2017年6月28日发布了跟踪评级报告,发行人主体评级维持AA,"15宁乡城建债"与"16宁乡养老 专项债"债项评级维持AA。 东方金读于2018年6月27日发布了跟踪评级报告,发行人主体评级上调至AA+,"15宁乡城建债"与"16宁乡 养老与城债"被职评级上调至AA+。 东方金读于2019年6月27日发布了跟踪评级报告,发行人主体评级维持AA+,"15宁乡城建债"与"16宁乡养

五、发行人银行授信情况

.18111发盲情况 年9月末,发行人主要贷款银行授信额度、已使用额度及未使用额度情况如下。

			单位:万元
贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
国家开发银行	200,500.00	141,700.00	58,800.00
建设银行	44,500.00	24,500.00	20,000.00
农业发展银行	248,400.00	184,600.00	63,800.00
工商银行	113,800.00	95,600.00	18,200.00
民生银行	41,000.00	25,000.00	16,000.00
中信银行	22,700.00	12,700.00	10,000.00
长沙银行	161,300.00	124,200.00	37,100.00
光大银行	235,500.00	160,000.00	75,500.00
中国银行	61,250.00	37,750.00	23,500.00
浦发银行	105,000.00	90,000.00	15,000.00
交通银行	14,700.00	9,300.00	5,400.00
农业银行	39,000.00	28,000.00	11,000.00
厦门国际银行	27,400.00	17,100.00	10,300.00
合 计	1,315,050.00	950,450.00	364,600.00
工 坐仁 1 使用为具体的			

。 3告(白主春询版)》(报告日期2019年12月31日)。发行人近三年不存在对发行的债券

本期债券发行人律师湖南森力律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为: (一)发行人本期债券的发行已根据有关法律、法规、规范性文件以及(章程)等规定合法、有效地获得现阶段必需 正了过去。 设行人系在中国境内依法设立并合法存续的企业法人,不存在有关法律、法规、规范性文件以及《章程》规定

出。19月7日,終日平0.20(丁円上下資格。 5)发行人国备相关法律、法规及规范性文件规定的本次发行所需的各项实质条件。 4)发行人的设立、变更行为均履行了必要的程序,得到了有权部门的批准,符合当时相关法律、法规和规范性 规定。合法有效。 文件的规定,合法有效。 (五)发行人的出资人依法存续,具有法律、法规和规范性文件规定进行出资的资格,发行人的出资人人数、住所、 出资比例符合有关法律。法规和规范性文件的规定,发行人出资人已投入发行人的资产产权关系清晰,将上述资产投 人发行人不存在法律障碍,出资人投入发行人的资产或权利的权属证书已由出资人转移给发行人,不存在法律障碍

或风险。 (六)发行人业务、资产、机构、人员、财务独立,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)发行人的主要财产权属明晰,不存在产权纠纷或潜在纠纷;发行人已合法拥有其主要财产的所有权或使用 KXHUSIK用示语的PK剧证中。 (八)发方人得要履行和正在履行的重大合同的内容及形式符合相关法律、法规和规范性文件的规定、合法有效、 其履行不存在重大法律争议;发行人不存在短环境保护,知识产权,产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵 权之债 t。 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) 沒行人最近三年在税务,环境保护方面不存在重大违法违规行为;
(十) 沒行人最近三年在税务,环境保护方面不存在重大违法违规行为;
(十一) 沒行人務集資金的运用符合有关法律、法规及其他规范性文件的规定,本期债券的募投项目已取得相关有权部门的批准或授权。
(十二) 沒行人及沒行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结或近期可能产生或可以规见重大诉讼、件或或行政处罚。
(十二) 沒行人为小利债券及行编制的(募集说明书) 具备法律、法规和规范性文件要求的内容,在引用本(法律意

第十八条 其他应说明的事项

吉東后一个月内,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 5层场所的衣易涂通

二、税务说明 . 收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。 x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。

第十九条 备查文件 一 **(MEA)** 件 本明债券暴能说明书的备查文件如下。 (一)有关主管部门对本明债券发行的核准文件 (二)按方人关于本明债券发行的募集说明书 (三)按方人2017-2018年度,2018-2019年度经审计的财务报告和2020年三季度未经审计的财务报表 (例)东方金城职债谷资信为本期册费为组员的信用评级报告

(五) 尚非婚民/邦州子/河川 大小, 尚养婚院/理助议 七) 债券持有人会议规则 <u>- 。 查询方式</u> (一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件:

(三) 汉安省·印以任本州即公安(1) 即原代對「宁坝巴黑巨网本等與800円行期安宁乡市城市建设投资集团有限公司 住所:宁乡市玉潭镇宁乡大道168号 法定代表人:胡携春 联系人:邓波 联系地址:宁乡市玉潭镇宁乡大道168号 联系电话:0731-87899818

传真:0731-87896713 邮政编码:410600 财信证券有限责任公司 住所:湖南省长沙市岳麓区茶子山东路112号滨江金融中心T3、T4及裙房718 法定代表人:刘宛晨 联系人:向汝婷

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: 0731–84779571 传真: 0731–84779555 邮政编码: 410005 如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。 (二)本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站, 投资者可以通过以下网站查询: 国家发展和改革委员会网站:www.ndrc.gov.cn

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