中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2021.07.21 星期三
本版编辑：赵 薇 Email：crdzbs@163.com 热线：(010)56805043

2021年第二期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

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

声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和中国债券信息网网站（www.chinabond.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人：	宁乡市城市建设投资集团有限公司
本期发行总额：	不超过人民币8.00亿元
担保情况：	本期债券无担保
主承销商：	财信证券有限责任公司
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：	东方金诚国际信用评估有限公司 联合资信评估股份有限公司
信用评级结果：	发行人主体评级为AA+，本期债券的评级为AA+

释 义

本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人、本公司、公司、宁乡城投	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8亿元的“2021年第二期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”
本次发行	指	经有关主管部门上述批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第二期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》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者
公司章程	指	《宁乡市城市建设投资集团有限公司章程》
主承销商、簿记管理人、财务顾问	指	财信证券有限责任公司
承销协议	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团协议	指	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司债券主承销协议》及补充协议
承销团协议成员	指	主承销商与其他承销团成员签署的《2019年宁乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场专项债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
宁乡县、宁乡市、宁乡	指	湖南省直辖的县级市，由湖南省长沙市代管。2017年4月10日，经国务院批准，同意撤销宁乡县，设立县级宁乡市，以原宁乡县的行政区域为宁乡市的行政区域。
市政府、原股东	指	宁乡市人民政府，特定条件下亦指“宁乡县人民政府”
市国投局	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	指	东方金诚国际信用评估有限公司
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
中央国债登记公司	指	中央国债结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
银券领权代理人/债权代理人	指	华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）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
最近三年、报告期	指	2018年、2019年、2020年
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元、万元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元

注：本募集说明书摘要中的元、千元、万元、百万元、亿元，如无特别说明，指人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币百万元、人民币亿元。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各项数值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

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

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

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

（二）偿付风险

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

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批时间及流通交易的不确定性，本期债券在上市交易流通方面存在一定的不确定性，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

（四）与经济增长挂钩的风险

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

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1.有息负债规模较大的风险

发行人经营范围主要为宁乡市区域内的基础设施建设以及土地开发业务。随着宁乡市开发建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模相应扩大。截至2018-2020年末，发行人有息债务规模分别为2,260,208.06万元、2,467,084.21万元和2,489,916.50万元，资产负债率分别为56.98%、56.92%和55.07%。预计未来几年发行人债务融资规模将持续保持在较高水平，如发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力。

2.土地开发业务收入波动较大的风险

发行人2018-2020年度主营业务收入分别为535,940.57万元、327,877.90万元和330,846.13万元，其中，土地开发收入和基础设施建设业务收入之和占主营业务收入的比重分别为99.06%、99.07%和94.91%。公司主营业务收入主要依赖土地市场和基础设施建设业务，受国家宏观调控政策影响较大，发行人存在主营业务收入不确定性较大的风险。

5.土地开发收入波动较大的风险

发行人2018-2020年度土地开发收入分别为516,433.83万元、137,697.13万元和160,296.23万元，分别占主营业务收入的96.36%、42.00%和48.45%。发行人经营宁乡市区域内的土地开发业务，与国家宏观经济形势、政策有着密切的关系。报告期内，受到房地产市场行情影响，土地开发收入大幅波动。在本期债券的存续期内存在土地开发收入大幅波动的风险。

6.存货比率较大的风险

截至2018年末、2019年末和2020年末，发行人存货账面价值分别为2,714,214.48万元、2,857,192.33万元和3,020,092.83万元，占资产总额的比重分别64.52%、60.64%和60.40%。报告期内，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。

7.非经营性其他应收款占比较大风险

截至2020年末，发行人其他应收款账面余额为222,762.11万元，其中，政府单位往来款项余额为83,706.73万元，占其他应收款总额的比重为37.58%。尽管非经营性其他应收款的对象主要为国有企业等单位，预计无法收回的可能性较小，但仍不能排除非经营性款项无法收回的风险。

8.补贴收入占比较高的风险

2018年度、2019年度和2020年度，发行人分别获得相关政府补贴6,609.69万元、23,156.26万元和12,793.36万元，分别占当年净利润的7.17%、26.34%和22.71%。报告期内，发行人获得的政府补贴波动较大，占净利润的比重较高，如未来不能持续获得政府补贴资金，将对公司净利润产生不利影响，从而可能影响本期债券的本息偿付。

（二）经营风险

1.经济周期风险

发行人经营地处宁乡市虽然近年来进入经济社会快速发展的良好阶段，但也难免受当前宏观经济波动的影响。全球经济危机以来，我国的经济运行状况仍处于不稳定状态，如果宏观经济状况发生大幅波动，将可能对公司经营及偿债产生不利影响，尤其是发行人的土地开发、基础设施建设等业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对发行人的经营状况造成较大的影响。

2.项目建设风险

作为宁乡市基础设施建设的龙头企业，发行人承接了大量基础设施建设相关业务。基础设施建设具有投资规模大、建设周期长的特点，资金、技术、管理和气候条件等方面因素均有可能增加基建工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，基础设施项目建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目的投资规模及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理水平及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

4.人员管理风险

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

（四）政策风险

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

第二条 发行条款

一、发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改委企业债券[2020]283号文件注册并公开发行。

本期债券发行于2019年6月17日经宁乡市城市建设投资集团有限公司董事会决议通过，并于2019年6月20日经发行人股东宁乡市城投投资控股集团有限公司批准。

二、本期债券的主要条款

（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年第二期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02”）。

（三）计划发行规模：本期债券计划发行规模为人民币8亿元，其中基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币3亿元。

根据企业债券簿记建档发行业务指引，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行秩序良好、投资人风险可控的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发额度数额在（中期票据/债券法定限额）中进行约定，当期计划发行规模为8亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为3亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发额数的，应按照当期计划发行规模8亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发额数的，应按照如下规则进行配售：

（1）中期总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销优先顺序进行配售，按照基础发行额5亿元进行配售。

（2）中期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5亿元进行配售。

（3）中期总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发额数的，发行人可根据投资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8亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

（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。簿记建档区间内的票面利率为其中间价上下各200BP，其中，发行人基础信用评级为AA+的债券，票面利率区间为3.00%-5.00%；发行人基础信用评级为AAA的债券，票面利率区间为2.50%-4.50%。

（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%，当期利息随本金一起支付。每年付息日按债权登记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。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2022】年至【2028】年每年的【7】月【26】日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）本金偿付：债券面值100元，平价发行。

（七）债券交易及托管方式：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。

（八）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结果和系统向机构投资者公开发行。

（九）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人民证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（十）发行期限：【2】个工作日，即自发行首日起至【2021】年【7】月【26】日。

（十一）簿记建档日：【2021】年【7】月【22】日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2021】年【7】月【23】日。

（十三）起息日：自【2021】年【7】月【26】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【7】月【26】日为该计息年度的起息日。

（十四）计息期限：本期债券计息期限为【2021】年【7】月【26】日至【2028】年【7】月【26】日止。

（十五）付息日：【2022】年至【2028】年每年的【7】月【26】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后的第一个工作日。

（十六）兑付日：【2024】年至【2028】年每年的【7】月【26】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。

（十七）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。

（十八）本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

（十九）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）承销方式：承销团以余额包销方式进行承销。

（二十一）承销团成员：本期债券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、东海证券股份有限公司。

（二十二）增信措施：本期债券无担保。

（二十三）信用评级：经东方金诚国际信用评估有限公司和联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。

（二十四）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、长沙农村商业银行股份有限公司。

（二十五）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。

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

（二十七）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取得的收益的税款由投资者自行承担。

三、认购与托管

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

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流程请见发行前在相关媒体刊登的申购和配售办法说明。

2.通过承销团成员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）查阅或向本期债券承销团成员索取。认购方法如下：

填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；填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，按照其规定执行。

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

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

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

5.本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

1.本期债券通过承销团成员在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

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

五、认购人承诺

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

1.认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

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

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

（3）原债务人与新债务人取得必要的内部授权以及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规定条款和条件履行债务；

（4）原债务人与新债务人联合向投资者发出债务转让承继进行有效公告的信息披露。

5.投资者同意华融湘江银行股份有限公司作为本期债券募集资金监管银行，同意华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；发行人、募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人及相关方分别签订《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等文件，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

六、债券本息兑付方法

（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。每年付息日按债权登记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额应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2022】年至【2028】年每年的【7】月【26】日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

3.根据国家税收法律、法规，投资者按债券持有期内应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1.本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为【2024】年至【2028】年每年的【7】月【26】日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日）。

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

第三条 募集资金用途

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券计划发行规模为8亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为3亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为5亿元，其中3.125亿元用于宁乡市公共智慧停车场建设项目，1.875亿元用于补充运营资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为8亿元，其中5亿元宁乡市公共智慧停车场建设项目，3亿元用于补充运营资金。募集资金使用情况见下表：

募集资金使用分配表 单位：万元

序号	项目名称	未行使弹性配售选择权		行使弹性配售选择权	
		总投资规模	拟使用募集资金	总投资规模	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	31,250.00	148,312.00	21.07%
2	补充运营资金	–	18,750.00	–	–
合计			50,000.00		

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	

二、募集资金使用计划及管理制度

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

（一）公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨按监管银行的监管。

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

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

三、发行人相关承诺

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

发行人承诺本期债券募投项目收益将优先用于本期债券本息的偿付，在本息偿付完成前，不挪用、转移用途等。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：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

注册资本：人民币10亿元 企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） 成立日期：2000年8月18日

信息披露事务负责人：刘宏利 联系方式：0731-87896713

经营范围：对县域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；水污染治理；机动、司法机动设施；大规模市政道口工程建设；生态保护及环境治理业务服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

宁乡市城市建设投资集团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。根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的验会审字（2021）第01630041号审计报告，截至2020年12月31日，公司资产总额5,000,257.89万元，负债总额2,798,594.13万元，所有者权益总额为2,201,663.76万元，资产负债率为55.97%；2020年实现营业总收入330,846.13万元，净利润56,321.35万元，近三年平均净利润为58,423.05万元。

二、历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人于2000年8月18日成立，原名为“宁乡县城市建设投资开发有限公司”，系经（宁乡县人民政府办公室关于成立市城市建设投资开发有限责任公司的通知）（宁政办函[2018]19号）设立，由宁乡县人民政府出资，设立时注册资本为人民币6,000.00万元。该次设立出资全部为建筑物、土地使用权资产等实物资产和无形资产，经长沙花明资产评估事务所评估，并出具了“长花评报字[2000]第17号”报告书。该次设立出资业经长沙众信有限责任会计师事务所审验，并出具了“长众验字[2000]385号《验资报告》验证，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

（二）发行人注册资本变动情况

2008年3月20日，根据（宁乡县人民政府关于增加宁乡县城市建设投资开发有限公司注册资本的决定）（宁政发[2008]17号）批准，发行人注册资本由6,000.00万元增加至20,000.00万元，新增注册资本14,000.00万元，宁乡县人民政府以货币资金6,000.00万元和实物资产及土地使用权8,000.00万元出资。用于增资的实物资产，经湖南诚信资产评估有限公司评估，并出具了湖诚字Z2007（Z-084）、（Z-085）、（Z-087）号资产评估报告；用于增资的土地使用权经长沙楚功土地评估事务所评估，并出具了长楚功土估字[2007]第04071、04030号等45份土地估价报告。该次增资业经湖南鹏程有限责任会计师事务所审验，并出具了“鹏鹏程验字[2007]第5012号”（验资报告）验证，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

2020年6月9日，发行人收到（宁乡市城投投资控股集团有限公司关于增加宁乡市城市建设投资集团有限公司注册资本并修改公司章程的决定）文件，公司注册资本从人民币20,000.00万元增加至100,000.00万元，由宁乡市城投投资控股集团有限公司以货币资金出资80,000.00万元。本次增资已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

（三）名称变更

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

2018年5月30日，鉴于宁乡已经“撤县立市”，根据宁乡市人民政府出具的（宁乡市城市建设投资集团有限公司股东决定），公司更名为“宁乡市城市建设投资集团有限公司”，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

（四）股权变更

根据宁乡市人民政府2018年8月17日（关于宁乡市城发（集团）投资控股有限公司整合工作方案）（宁政函[2018]71号）文件精神，组建宁乡市城发投资控股集团有限公司，将公司依法整合并入。公司于2019年1月18日收到宁乡市人民政府出具的（宁乡市城市建设投资集团有限公司股东决定），公司股东由宁乡市人民政府变更为宁乡市城发投资控股集团有限公司，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

发行人现持有长沙市市场监督管理局颁发的（营业执照），统一社会信用代码为91430100722561469A。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书出具之日，发行人的唯一股东为宁乡市城发投资控股集团有限公司，持有发行人100.00%的股权。宁乡市人民政府持有城发集团100%的股权，为发行人的实际控制人。

四、公司治理和组织结构

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

五、内部控制制度的建立和运行情况

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

六、发行人对其他企业的重要权益投资

（一）子公司情况

截至2020年末，发行人纳入合并报表范围的下属子公司基本情况如下：

发行人控股子公司情况表 单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例(%)	是否并表
1	湖南同兴产业投资有限公司	18,000.00	100.00	是
2	宁乡普方医疗投资有限公司	6,000.00	100.00	是
3	湖南宁乡市城市公共交通有限公司	500.00	100.00	是
4	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	10,000.00	96.50	是
5	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	55,000.00	97.92	是
6	长沙西部文化旅游产业开发有限公司	20,000.00	100.00	是
7	长沙市新媒城投资有限公司	25,970.00	51.87	是
8	长沙白马新兴建设投资有限公司	10,000.00	100.00	是
9	宁乡智慧城市大数据管理有限公司	1,000.00	100.00	是
10	长沙新城建设开发有限公司	2,000.00	100.00	是
11	湖南宁乡味道贸易管理有限公司	2,000.00	100.00	是
12	宁乡山木城经济建设投资有限公司	3,000.00	100.00	是
13	宁乡市城市路灯维护建设有限公司	1,000.00	100.00	是
14	宁乡文昌阁工程有限公司	1,000.00	100.00	是
15	宁乡城发城市运营有限公司	500.00	51.00	是

（二）参股公司情况

截至2020年末，发行人参股公司情况如下表：

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	宁乡经融市民之家项目运营管理有限责任公司	9,000.00	20.00	否
3	高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	10,000.00	10.00	否
4	国开精诚北京投资基金有限公司	684,000.00	2.19	否
5	长沙市房产业发展有限公司	1,000.00	10.00	否
6	长沙市污泥开发建设有限公司	20,000.00	30.00	否
7	湖南宁乡城发能源开发有限公司	10,000.00	35.00	否
8	湖南省湘城文旅新开发建设有限公司	10,000.00	30.00	否
9	湖南和光城文旅新开发有限公司	2,000.00	40.00	否
10	宁乡圣辰管理服务有限公司	500.00	40.00	否
11	宁乡长园城发旋压技术产业有限公司	49.00	49.00	否

七、发行的独立性情况

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

八、发行人董事、监事、高级管理人员

董事、监事、高级管理人员基本情况表

姓名	任职	出生年份	是否公务员兼职	任职期间
胡携春	董事长	1976年	否	2020年5月
周国强	董事、总经理	1982年	否	2021年4月
刘宏利	董事、副总经理	1979年	否	2020年5月
易永鑫	董事、副总经理	1980年	否	2020年5月
陈建坤	董事、副总经理	1979年	否	2020年5月
曾海燕	职工董事	1983年	否	2020年5月
邓小罗	职工董事	1983年	否	2020年5月
李剑	监事会主席	1974年	否	2020年5月
胡伟军	监事	1969年	否	2020年5月
邓波	监事	1981年	否	2020年5月
谢海波	职工监事	1984年	否	2020年5月
崔坚来	职工监事	1981年	否	2020年5月

发行人董事、监事、高级管理人员的变动及任职符合公司法等相关法律法规及公司章程的规定。

发行人董事、监事及高级管理人员中不存在公务员兼职情况，不存在（公司法）第一百四十六条所述的禁止任职的情形，任职符合（公司法）、（公务员法）第四十二条以及（关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见）（中组发[2013]18号）的规定。

九、发行人主要业务情况

（一）发行人主营业务概况

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

2018年主营业务收入、成本和利润情况 单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	17,769.04	16,488.73	2,320.31	13.04
	土地开发整理	516,433.83	403,525.18	112,908.65	21.86
	房地产销售	1,512.66	1,845.93	-333.27	-22.03
	其他	200.06	1,169.88	-969.82	-470.53
合计		535,940.58	422,009.72	113,930.86	21.26

2019年主营业务收入、成本和利润情况 单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	189,387.46	166,229.35	23,158.11	12.23
	土地开发整理	137,697.13	128,570.90	9,126.23	6.63
	房地产销售	2,491.24	266.77	-37.36	-16.29
	其他	563.99	1,679.95	-1,115.96	-197.87
合计		327,877.99	296,746.97	31,131.03	9.49

2020年主营业务收入、成本和利润情况 单位：万元、%

类型	业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	基础设施建设	153,721.13	132,301.75	21,419.38	13.93
	土地开发整理	160,296.23	104,869.99	55,425.24	34.58
	房地产销售	187.02	166.40	20.62	11.03
	其他	16,641.76	15,904.89	1,632.43	1.