中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2022.03.11 星期五
本版编辑：赵 薇 王雄伟 热线：(010)63691674

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

发 行 人：宁乡沩东新城建设开发有限公司
主承销商：财信证券股份有限公司

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。

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、沩东新城	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司
本次债券	指	经发展和改革委员会发改企业债券【2022】4号文件注册同意发行的不超过人民币10亿元的宁乡沩东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券
本期债券	指	发行人发行的计划发行规模为人民币5.00亿元的“2022年第一期宁乡沩东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券”，亦即本次债券项下的品种一(由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保)。
本期发行	指	经国家发改委正式批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第一期宁乡沩东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》
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	《宁乡沩东新城建设开发有限公司章程》
主承销商、簿记管理人、财信证券	指	财信证券股份有限公司，原“财信证券有限责任公司”
律师事务所、律所	指	湖南森万律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
余额包销	指	主承销商按承销协议所约定的承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
宁乡县、宁乡市、宁乡	指	湖南省直辖的县级市，由湖南省长沙市代管。2017年4月10日，经国务院批准，同意撤销宁乡县，设立县级宁乡市，以原宁乡县的行政区域为宁乡市的行政区域
宁乡市政府、宁乡政府	指	宁乡市人民政府
董事会	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司董事会
监事会	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司监事会
控股股东、出资人、宁乡国资集团、宁乡国资	指	宁乡市国资投资控股集团有限公司
评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
债权代理人	指	作为本期债券债权代理人的中国工商银行股份有限公司宁乡支行
募集资金监管银行	指	作为本期债券募集资金监管银行的中国工商银行股份有限公司宁乡支行、华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行、中信银行股份有限公司长沙分行
偿债资金监管银行	指	作为本期债券偿债资金监管银行的中国工商银行股份有限公司宁乡支行
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《债券持有人会议规则》	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司与债权代理人签订的《债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司与债权代理人签订的《债权代理协议》
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日(不包含法定节假日或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包含所者特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和风俗休息日)
最近三年	指	2018年度、2019年度和2020年度
报告期、最近三年及一期	指	2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月
文旅	指	宁乡沩东新城文化旅游投资有限公司
交投	指	宁乡市交通建设投资有限公司
双资	指	宁乡市双资投资有限责任公司
炎黄	指	长沙炎黄文化科技有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，特别注明的除外

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

第一条 风险提示

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、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内，利率的波动可能会使债券本期债券的投资收益水平。

(二)偿付风险

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

(三)流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准上市的证券交易场所上市交易流通。由于具体上市审批审定需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和顺时性变现时因流动性而引起损失。

(四)与债券保障措施相关的风险

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

(五)担保人资信状况变化的风险

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

二、与发行人相关的风险

(一)财务风险

1、有息负债规模较大的风险

发行人主要经营土地开发整理、基础设施建设等业务。随着宁乡市城市化进程的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模保持较高水平。2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人有息债务余额分别为539,676.15万元、747,531.15万元、925,388.44万元和918,490.42万元。预计未来几年发行人投资规模仍将继续扩大，债务融资规模也将继续保持较高水平。如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力。

2、经营活动净现金流为负数的风险

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

3、受限资产较大的风险

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

4、应收账款回款滞后风险

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

5、其他应收款回款滞后的风险

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人其他应收款账面价值分别为108,577.15万元、203,618.15万元、165,560.39万元和103,266.70万元。报告期内，发行人的其他应收款余额较大，如果付款方未来出现经营困难等情况，发行人的其他应收款存在一定的无法按时足额回收的坏账风险。

6、债务负担重且短期集中偿付压力较大的风险

根据2021年7月8日宁乡市财政局公布的《关于2020年宁乡市财政决算的报告》，截至2020年末，宁乡市政府债务余额为167.01亿元，政府债务率为76.80%，宁乡市整体债务负担较重。截至2020年末，发行人的有息债务账面余额为925,388.44万元，占当期总负债的比例为88.66%，占当期净资产的比例为149.91%，债务负担较重。2021年-2023年，发行人有息债务到期规模分别为310,232.94万元、399,536.86万元和87,728.86万元，短期集中偿付压力较大。若发行人经营情况恶化，无法合理安排后续的偿债计划，可能会导致集中到期债务无法按期偿还。

7、对非标融资依赖度较大且融资成本较高的风险

截至2020年末，发行人的有息债务账面余额为925,388.44万元，其中融资租赁、信托贷款等非标融资493,658.45万元，有息负债的比例为53.33%，占比较高。截至2020年末，发行人有息债务的加权平均融资利率为8.57%，主要是因为非标融资的利率较高，导致整体融资成本较高。若发行人无法合理调整融资结构，可能会导致发行人的融资成本持续偏高，对发行人财务经营状况造成不利影响。

(二)经营风险

1、建设施工和工程服务风险

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

2、突发事件引发的经营风险

自成立以来，发行人未发生因重大突发事件影响其正常经营的情况。但近年来国内外经济形势严峻、宏观经济环境变化可能导致政策性突发事件；发行人目前基础设施建设及土地开发收入占比较大，建设施工周期长、安全和环保等方面的突发性事件对工程施工进度可能产生较大影响，若发生突发事件，相关的重大突发事件应急管理措施未能得到及时有效实施，可能对发行人正常经营造成不利影响。

(三)管理风险

1、投融资管理风险

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

2、安全生产管理风险

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

3、项目建设管理风险

发行人所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目的按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节，多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、质量或投资造成产生重大影响。

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，并根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可能影响发行人业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。

(五)与募投项目相关的风险

1、募投项目投资风险

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

2、募投项目收益风险

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

第二条 发行条款

一、发行依据

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

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

二、本期债券的主要条款

1、发行人：宁乡沩东新城建设开发有限公司

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

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

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

本期债券弹性配售选择权实施触发启动条件在(本期利率)告知公告时约定，当期计划发行规模为5.00亿元，其中基础发行额为2.50亿元，弹性配售额为2.50亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发启动条件，应按照当期计划发行规模5.00亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发启动条件，应按照如下规则进行配售：

(1)中购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销比例承销本期债券剩余部分。

(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2.50亿元进行配售。

(3)中购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发启动条件，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5.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额2.50亿元进行配售。

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

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

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

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

6、发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将不迟于本期债券的第三个计息年度付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

8、投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

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

在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期后续年度按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【03】月【16】；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2025】年【03】月【16】，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

10、发行价格：债券面值100元，平价发行。

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

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

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

14、发行期限：【7】个工作日，即自发行首日至至【2022】年【3】月【16】日。

15、簿记建档日：【2022】年【3】月【14】日。

16、本期债券发行期限的第一日，即【2022】年【3】月【15】日。

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

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

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

20、兑付日：【2025】年至【2029】年每年的【3】月【16】日，兑付款项自兑付日起不另计利息；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2025】年至【2025】年每年的【3】月【16】日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

21、兑付价格：债券面值。

22、兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

23、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

24、承销方式：主承销商以余额包销方式进行承销。

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

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

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

28、偿债资金监管银行、债权代理人：中国工商银行股份有限公司宁乡支行

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

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

三、债券本息兑付办法

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年未每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2023】年至【2029】年每年的【03】月【16】日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2023】年至【2025】年每年的【03】月【16】。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，由发行人在有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条款，在债券存续期的第3年至第7年未每年分别偿还本金的20%。在本期债券存续期第三个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期后续年度按照剩余债券每百元本金值的20%比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为【2025】年至【2029】年每年的【03】月【16】；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2025】年【03】月【16】，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

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

第三条 募集资金用途

一、本期债券募集资金使用计划

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

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

表 募集资金使用计划表

单位：亿元

未行使弹性配售选择权						
募集资金投向	项目实施主体	发行人持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
宁乡市冷链物流中心建设项目	宁乡沩东新城建设开发有限公司	发行人自身	7.50	1.25	16.67%	50.00%
补充营运资金	–	–	–	1.25	–	50.00%
合计		–		2.50	–	100.00%
行使弹性配售选择权						
募集资金投向	项目实施主体	发行人持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
宁乡市冷链物流中心建设项目	宁乡沩东新城建设开发有限公司	发行人自身	7.50	2.50	33.33%	50.00%
补充营运资金	–	–	–	2.50	–	50.00%
合计		–		5.00	–	100.00%

二、募集资金用途的合规性

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

三、募资资金投资项目审批情况

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

表 宁乡市冷链物流中心建设项目项目合法性文件

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

四、募集资金投资项目概况

(一)项目投资

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

(二)项目实施主体及其与发行人的关系

项目实施主体为宁乡沩东新城建设开发有限公司。

(三)项目整体概况和建设内容

项目建设地点为宁乡市夏铎铺镇香山新村。项目总投资估算为75,039.01万元，拟使用本期债券募集资金50,000.00万元，占该项目总投资的66.63%。项目总用地面积约150,000.00㎡，总建筑面积约188,720.00㎡，其中包括：综合办公楼面积18,500㎡(占总建筑面积7.4%)，投资估算5,650.00万元，占项目投资7.4%)、标准厂房面积65,500㎡、冷链仓储用房面积58,500㎡、物流集散及配送中心22,000㎡、电子商务服务中心面积15,000㎡、食品安全检验检测中心面积13,000㎡、配套生活服务用房面积6,000㎡、附属用房220㎡、建设停车场15,000㎡、充电桩30套、配套建设场区给排水、强弱电、供配电、绿化亮化等基础配套设施、厨置冷库设施、物流设备、供应链数字化交易平台及服务端APP开发，配送终端自提柜、5G物联网信息化设施等。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称：宁乡沩东新城建设开发有限公司

法定代表人：谢建明

统一社会信用代码：91430124079169764B

设立日期：2013年9月27日

注册资本：100,000.00万元

实缴资本：20,000.00万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：宁乡市历经铺街道历经铺村十八组

联系电话：15673122316

传真：/

信息披露事务负责人：李瑞峰

经营范围：文化旅游产业投资与管理；项目投资；公司投资；基础设施投资；储备土地前期开发及配套建设；文化旅游产业开发；项目策划；养老产业策划、咨询；广告国内代理服务；机械设备租赁；城乡基础设施建设；公共交通基础设施建设；棚户区改造建设；建筑材料销售；渣土运输。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

宁乡沩东新城建设开发有限公司系由宁乡市国资投资控股集团有限公司出资的有限责任公司，是宁乡市沩东新城片区最重要的土地开发整理和基础设施建设运营主体，子公司交投为宁乡市县城内主要的公路投资建设运营主体，在促进宁乡市城市化进程中发挥了重要作用。

二、历史沿革

(一)发行人设立情况

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

(二)发行人注册资本及实缴资本变动情况

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

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

(三)股权变更

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

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

(四)重大资产重组情况

根据《宁乡市人民政府关于宁乡市国资(集团)投资控股有限公司整合工作方案的批复》(宁政函(2018)57号)，发行人在宁乡市人民政府的主导下进行公司整合工作，根据《关于宁乡市交通建设投资有限公司股权划转的批复》(宁国资(2019)27号)以及《关于宁乡市双资投资有限责任公司股权划转的批复》(宁国资(2019)28号)，宁乡市交通建设投资有限公司与宁乡市双资投资有限责任公司的股权由宁乡市国资投资控股集团有限公司无偿划转至宁乡沩东新城建设开发有限公司，已于2019年12月18日办理完工商变更登记，构成重大资产重组。

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

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

三、发行人控股股东和实际控制人情况

发行人控股股东为宁乡市人民政府，2019年9月30日，经股东决定，发行人控股股东由宁乡市人民政府变更为宁乡市国资投资控股集团有限公司。截至本募集说明书摘要签署日，宁乡市国资投资控股集团有限公司持有本公司100.00%的股权，为发行人的控股股东；宁乡市人民政府持有宁乡市国资投资控股集团有限公司100%的股权，为发行人的实际控制人。

1、控股股东情况

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

宁乡市国资投资控股集团有限公司注册资本为200,000.00万元人民币，经营范围为：项目投资；房地产投资；文化旅游产业投资与管理；项目策划；养老产业策划、咨询；广告国内代理服务；机械设备租赁；房地产开发经营；城乡基础设施建设；公共交通基础设施建设；棚户区改造建设；建筑材料销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2020年末，宁乡市国资投资控股集团有限公司合并口径的总资产为312.05亿元，所有者权益为102.87亿元。

2、实际控制人情况

发行人实际控制人为宁乡市人民政府，报告期内实际控制人未发生变化。

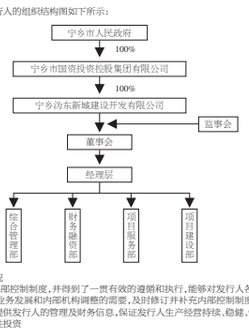
3、发行人股股东和实际控制人所持有的发行人股权的质押或存在争议的情况

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

四、发行人治理和组织结构

发行人严格依照《公司法》和《公司章程》的规定，稳健经营、规范运作，按照建立现代企业制度的目标，健全和完善发行人法人治理结构，形成了股东、董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构，使各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了发行人的规范运作。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人的组织结构图如下所示：



五、内部控制制度的建立和运行情况

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

六、发行人对其他企业的重要权益性投资

(一)子公司情况

截至2021年9月末，发行人纳入合并报表范围的下属子公司基本情况如下：

表 发行人控股子公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	直接持股比例	间接持股比例	子公司级次
1	宁乡沩东新城文化旅游投资有限公司	1,000.00	100.00	–	一级