2023年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书摘要

发　　行　　人：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
牵头主承销商：财信证券股份有限公司
联席主承销商：长江证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

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	指	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
本次债券	指	指经国家发改委发改企业债券〔2022〕221号文件注册同意发行的人民币16亿元的"2022年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券"
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
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"2023年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）"
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《2023年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）募集说明书》
公司章程	指	《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司章程》
牵头主承销商、簿记管理人、财信证券	指	财信证券股份有限公司
联席主承销商、长江证券	指	长江证券股份有限公司
主承销商	指	财信证券股份有限公司和长江证券股份有限公司
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
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2022年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券承销协议》
余额包销	指	主承销商按承销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
宁乡市政府	指	宁乡市人民政府
宁乡经开区、经开区	指	宁乡经济技术开发区
股东、出资人、宁乡经开区管委会、经开区管委会	指	宁乡经济技术开发区管理委员会
中审华	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
大公国际、评级机构、大公	指	大公国际资信评估有限公司
债权代理人	指	作为本期债券债权代理人的湖南银行股份有限公司湘江新区分行
募集资金监管银行	指	作为本期债券募集资金监管银行的湖南银行股份有限公司湘江新区分行、湖南湘江新区农村商业银行股份有限公司
偿债资金监管银行	指	作为本期债券偿债资金监管银行的湖南银行股份有限公司湘江新区分行
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
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《债券持有人会议规则》	指	宁乡经济技术开发区建设投资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	宁乡经济技术开发区建设投资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）
报告期、最近三年及一期	指	2019年度、2020年度、2021年度、2022年1-9月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加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　风险揭示

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

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，若市场利率发生波动，则可能影响本期债券的实际投资收益。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，发行人经营活动可能没有带来预期的收益，使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

（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。由于具体上市审批事宜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临时性变现时出现困难。

（四）募投项目投资风险

本期债券募投项目投资规模较大，施工周期长，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能均要求严格。因此，在建设过程中也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、资金价格上升，项目建设中涉及到的不可抗力因素，项目在管理和技术上出现的重大问题等都可能影响到项目的建设及日后的运营，导致项目建设进度或收益不及预期。

（五）募集资金使用及后续监管风险

发行人与湖南银行股份有限公司湘江新区分行、湖南湘江新区农商银行股份有限公司签订了《募集资金专项账户监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据上述协议所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息债务规模较大风险

发行人是宁乡经开区园区各类项目的主要开发建设与运营主体。随着园区开发建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模也相应扩大。2019-2021年末及2022年9月末，发行人有息债务规模分别为1,439,024.89万元、2,045,523.65万元、2,470,374.02万元和2,755,526.27万元，占同期负债总额的比例分别为90.33%、92.72%、93.27%和93.91%，处于较高水平。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，如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人未来债务偿能力造成一定的压力。

2、受限资产规模较大风险

截至2022年9月末，发行人受限资产合计为355,357.40万元，其中已抵押的土地使用权及房屋建筑物资产账面价值合计161,640.25万元。虽然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，如发行人的经营状况、资产负债情况或偿付能力发生负面变化，上述受限资产仍然可能影响发行人整体资产变现能力。

3、未来资本支出较大风险

发行人主要开展园区内各类工程建设项目和土地开发项目的建设与运营工作。近年来，宁乡经开区社会经济保持平稳较快发展，发行人的项目建设规模也不断扩大，对发行人的投融资管理能力形成严峻的考验。较大规模的项目开发建设将进一步拓宽发行人的收入来源，但受项目投资总额较大的影响，发行人可能会面临一定的资本支出压力。

4、对外担保规模较大风险

截至2022年9月末，发行人对外担保余额291,589.48万元，被担保人均为经营稳健的国有企业，近年来经营状况良好。被担保人的区域集中度较高，若本期债券存续期内，被担保方的经营状况、资产状况以及债务偿付能力发生负面变化，发行人将面临履行担保代偿义务的风险。

5、其他应收款回收风险

2019-2021年末及2022年9月末，发行人其他应收款账面价值分别为440,239.89万元、507,318.48万元、646,834.40万元和611,016.16万元。报告期内发行人其他应收款规模呈持续快速上升的趋势，主要是随着发行人业务规模的不断扩大，其与相关单位之间形成的各类往来款项相应增加所致。如果付款方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、存货跌价风险

2019-2021年末及2022年9月末，发行人存货账面价值分别为2,065,261.98万元、2,569,357.21万元、2,742,306.66万元和3,019,596.86万元，占资产总额的比例分别为68.82%、69.03%、63.30%和64.73%。发行人存货占总资产比例较高且存货余额较高，未来若存货发生跌价将对发行人盈利能力产生不利影响。

7、主营业务收入过度集中风险

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人实现营业收入分别为159,667.85万元、162,776.09万元、194,519.33万元和133,291.26万元，其中土地开发业务收入和工程建设业务收入之和占营业收入的比例分别为93.97%、93.87%、83.22%和89.58%。公司营业收入主要依赖土地开发业务和工程建设业务，受国家宏观调控政策影响较大，存在收入过度集中的风险。

8、其他收益波动较大的风险

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人实现其他收益分别为20,000.00万元、14,549.99万元、21,556.82万元和9,718.51万元。发行人获得的其他收益有力地支持了发行人地业务发展。报告期内，其他收益波动较大，占净利润的比例较高，若未来无法持续获得一定规模地其他收益，将对发行人盈利能力产生影响。

9、非经营性其他应收款占比较高及回款风险

截至2022年9月末，发行人非经营性其他应收款76,593.82万元，占其他应收款的比例为12.54%，占最近一年末总资产的比例为1.64%，主要系对宁乡经开区以及相关托管园区内的多家国有企业的往来拆借款项，若相关企业经营不善，不能按照足额支付上述款项，发行人将面临相关借款无法回收的风险，从而对发行人的偿债能力产生不利影响。

10、现金及现金等价物净增加额波动较大的风险

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为66,823.02万元、142,655.32万元、-69,713.98万元和34,119.04万元。报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额波动较大，主要系取得借款收到的现金和发行债券收到的现金波动所致。若发行人不能合理地安排筹资活动，导致现金及现金等价物净增加额出现大幅波动，可能会对其偿债能力造成不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人经营所处的宁乡市及宁乡经济技术开发区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，我国的经济景气度情况尚不稳定，加之受到2020年以来新冠疫情的不利影响，如果宏观经济运行状况发生大幅波动，则可能对公司业务发展产生不利影响，尤其是发行人的土地开发与工程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

发行人作为宁乡经开区土地开发和工程建设领域的龙头企业，承接了大量的相关业务。土地开发和工程建设项目具有投资规模大、建设周期长的特点，企业的投资风险暴露时间较长。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。2020年以来，因受疫情的反复影响，发行人有一定数量的工程建设项目施工与结算进度不及预期。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，影响项目的按期竣工及后续运营计划，并对项目收益的实现产生不利影响。

3、土地价格波动风险

土地开发业务是发行人的主营业务，土地价格的波动直接影响发行人的相关业务收入。土地开发项目的业务周期较长、环节较多，受政策影响较大。尽管发行人掌握的土地资源具备较好的区位优势，但仍然存在价格波动的可能，这种不确定性增加了发行人的经营风险。同时，现阶段国内土地与房地产市场处于调整期，房地产企业为保持流动性可能缩减土地摘牌规模。如未来土地价格波动，将引起发行人土地相关收入波动，可能对公司营利能力产生不利影响。

4、合同履约与定价风险

发行人从事的土地开发和工程建设业务建设周期长、投资规模大、涉及环节多，发行人与多个相关方签署了相关合同或协议。公司在实施建筑工程过程中，可能存在因工期拖延导致承担逾期竣工的违约责任、因工程质量不合格导致承担工程质量责任、因施工过程中发生人身、财产损害导致承担损害赔偿责任或因不及时付款导致承担材料、人工费等清偿责任，存在一定的履约风险。此外，发行人承接的工程建设项目中，主要为政府建设项目，公司与业主单位的议价能力相对有限，公司面临一定合同定价风险；如果发行人在合同中未能对建设工程要素价格风险条款、合同调整作出明确规定，也会面临一定的合同定价风险。

5、工程委托方支付能力的风险

发行人工程建设项目主要由当地政府或当地国有企业委托，若当地经济、财政状况出现波动，或政府财政资金拨付效率下降，将影响工程委托方对发行人完工项目的支付能力，从而对发行人的资金周转效率及现金回笼效率产生一定的风险。

6、区域经济风险

由于发行人主要业务地域范围集中在长沙市宁乡经开区，地理位置固定，自身资源有限，如果未来宁乡经开区园区经济发展受到重大不利因素影响，甚至陷入经济衰退，或者发行人业务地域范围内的业务量减少，都将给公司的经营带来风险。

7、安全生产风险

城市工程建设项目的前期涉及征地、拆迁工作，中期涉及土地平整、配套设施建设等多项工作，其中征地、拆迁的协调与执行工作由当地政府部门负责，发行人并不直接参与征地、拆迁工作，但如在征地、拆迁过程中出现协调、执行等问题，将会间接影响发行人的项目进度；在配套设施建设过程中，如发行人监管不严、防范措施不得力，也有可能出现安全事故。因此，发行人存在一定的安全生产风险。

（三）管理风险

1、公司治理风险

公司在财务经营决策方面，通过市场化方式来积极运作国有资本，以追求盈利和股东利益最大化为目标。考虑到宁乡经济技术开发区管委会是其唯一出资人，在高管任命和公司业务发展战略制定等方面存在着一定的影响，可能对企业的公司治理结构稳健性、投融资产业布局、未来发展战略等方面造成一定影响。

2、内部管理风险

发行人成立以来不断加强制度建设，强化内控管理。发行人完善了分级授权体系，总公司对于子公司的财务、人事、项目均具有较强的指导能力和管理能力。但公司子公司数量逐步增多，项目规模亦不断扩大，这对内部控制制度的有效性提出了越来越高的要求，如发行人不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，随着公司经营范围的进一步扩大以及项目的进一步增加，可能引发内控管理效率降低的风险，进而导致发行人发展战略难以顺利实施。

3、项目管理风险

发行人主要从事土地开发和工程建设业务，这些业务存在周期长、投资大、组织工作复杂等特点，项目管理存在一定难度。如果公司在高速发展过程中，不能妥善、有效地提高应对业务和资产规模扩张的管理能力以及及时应对市场竞争和行业发展变化的反应能力，解决高速成长带来的管理风险，将对公司生产经营造成不利影响。

（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。宏观经济政策可以影响居民消费需求和公司客户业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。发行人的经营领域主要涉及工程建设和土地开发等行业，属于国家目前支持发展的行业。

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、产业政策、物价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。

第二条　发行条款

一、发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕221号文件同意注册公开发行。

2022年4月21日，发行人召开董事会会议，通过了公司申请发行本次债券的决议。

2022年5月3日，发行人股东出具股东批复，同意本次债券的申报发行。

二、本期债券的主要条款

（一）债券名称：2023年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期），简称"23宁经专项01"。

（二）发行人全称：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司。

（三）注册文件：本次债券已经国家发展和改革委员会2022年10月27日出具的发改企业债券〔2022〕221号文件同意公开发行，注册金额为16.00亿元。

（四）计划发行规模：本期债券计划发行规模为人民币16.00亿元，其中基础发行额为人民币10.00亿元，弹性配售额为人民币6.00亿元。

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16.00亿元，其中基础发行额为10.00亿元，弹性配售额为6.00亿元。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16.00亿元全额进行配售。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10.00亿元进行配售。

（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10.00亿元进行配售。

（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16.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额10.00亿元进行配售。

（五）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（六）债券利率：本期债券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。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的第五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。

（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的第五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。

（九）投资者回售选择权：发行人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后，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。

（十）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，须在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。

（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，未回售部分债券在本期债券存续期第5至第7个计息年度末每年分别按照剩余债券每百元本金值的20%的比例偿还债券本金。

（十二）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。

（十三）发行价格：本期债券的债券面值为100元，平价发行。

（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行。

（十五）发行范围及对象：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）托管安排：本期债券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。

（十七）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为【2023】年【1】月【5】日。

（十八）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即【2023】年【1】月【6】日。

（十九）发行期限：本期债券的发行期限为【2】个工作日，自发行首日起至【2023】年【1】月【9】日止。

（二十）起息日：自【2023】年【1】月【9】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【1】月【9】日为该计息年度的起息日。

（二十一）计息期限：本期债券计息期限为【2023】年【1】月【9】日起至【2030】年【1】月【8】日止；若投资者于本期债券存续期第五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【2023】年【1】月【9】日起至【2028】年【1】月【8】日止。

（二十二）付息日：本期债券付息日为【2024】年至【2030】年每年的【1】月【9】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五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【2024】年至【2028】年每年的【1】月【9】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：本期债券的兑付日为【2026】年至【2030】年【1】月【9】日；若投资者于本期债券存续期第五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【2026】年至【2028】年【1】月【9】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：主承销商以余额包销方式进行承销。

（二十八）信用评级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA+，本期债券信用级别为AA+。

（二十九）募集资金用途：本期债券募集资金不超过16.00亿元，其中12.00亿元拟用于"智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期）"建设，4.00亿元拟用于补充营运资金。

（三十）债权代理人：湖南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：湖南银行股份有限公司湘江新区分行、湖南湘江新区农村商业银行股份有限公司。

（三十二）偿债资金监管银行：湖南银行股份有限公司湘江新区分行。

（三十三）增信方式：本期债券无担保。

（三十四）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。

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。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2023年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）申购和配售办法说明》中规定。

（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）本期债券预计不符合进行质押式回购交易的基本条件，在债券上市后不能进行质押式回购交易。

（六）上市或流通安排

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上市或交易流通申请，并争取尽快获得批准。

四、债券发行网点

（一）本期债券通过主承销商在银行间市场公开发行的部分，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）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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；

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、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。

（五）投资者同意湖南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和偿债资金监管银行，代表全体债券持有人与发行人签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《偿债资金专项账户监管协议》；同意湖南银行股份有限公司湘江新区分行、湖南湘江新区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与发行人签订的《募集资金专项账户监管协议》等文件，接受文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本期债券的债权代理人、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。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，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。

第三条　募集资金用途

一、本期债券的募集资金规模

本期债券计划发行规模16.00亿元，其中基础发行额为10.00亿元，弹性配售额为6.00亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为10.00亿元，其中不超过7.50亿元用于"智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期）"建设，不超过2.50亿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16.00亿元，其中不超过12.00亿元用于"智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期）"建设，不超过4.00亿元用于补充营运资金。募集资金使用情况见下表所示：

表：募集资金使用分配表

单位：万元、%

序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
未行使弹性配售选择权				
1	智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期）	200,718.40	75,000.00	37.37%
2	补充营运资金	–	25,000.00	–
总计		–	100,000.00	–
行使弹性配售选择权				
序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例
1	智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期）	200,718.40	120,000.00	59.79%
2	补充营运资金	–	40,000.00	–
总计		–	160,000.00	–

发行人不承担政府融资职能，本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金拟用于投资项目概况

（一）项目建设主体

本项目建设单位为长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司，系发行人全资孙公司。

（二）项目整体概况及建设内容

本次债券募投项目为智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期）（以下简称"项目"或"本项目"），属于《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》（发改办财金规〔2020〕613号）所支持的第一类县城产业平台公共配套设施领域。

本项目拟建地点位于宁乡经开区发展路以西、蓝月谷路以南、栖霞路以东、明珠路以北，项目总建筑面积487,839.16㎡，项目拟用地面积约961.14亩。项目主要建设内容包括工业用房、工业库房、食堂及活动中心、停车位、充电桩以及其他各类配套设施（动力中心、叉车充电间、罐区、固废处理中心、门卫室及通廊等），其中：（1）工业用房建筑面积为438,958.10平方米，收入来源为工业用房的出租与销售收入，项目运营期内预计可实现出租收入110,775.47万元，预计可实现出售收入87,791.62万元；（2）工业库房建筑面积为30,616.68平方米，收入来源为工业库房的出租与销售收入，项目运营期内预计可实现出租收入7,726.43万元，预计可实现出售收入6,123.34万元；（3）食堂、活动中心的收入来源为出租收入，项目运营期内预计可实现出租收入5,899.83万元；（4）停车位（含充电桩车位）的占地面积22,086.00平方米，收入来源为出租收入与充电桩服务费收入，项目运营期内预计可实现出租收入3,792.90万元与充电桩服务费收入3,187.11万元；（5）其他各类配套设施包括动力中心、叉车充电间、罐区、固废处理中心、门卫室及通廊等，占地面积7,812.61平方米，该部分建设内容预计不产生经营收益。本项目计划总投资额200,718.40万元，其中：项目资本金80,718.40万元，占计划总投资额的比例为40.21%，计划由发行人以自有资金解决；拟使用本次债券融资资金120,000.00万元。项目主要建设内容具体如下表所示：

表：募投项目主要建设内容表

序号	分类	建设内容	建设规模	占地面积	建筑面积	建筑面积占比	投资额	投资额占比	备注
1	主体工程	冰箱厂房	1栋，1F，建筑高度17m，轻钢结构，建筑面积58171.05m^2	56,148.60	58,171.05	11.92	15,415.33	7.68	冰箱、洗衣机企业生产标准化厂房
		两器钣金厂房	1栋，1F，建筑高度16m，钢混框架结构，建筑面积27162.53m^2	23,224.21	27,162.53	5.57	7,198.07	3.59	
		控制器厂房	1栋，2F，钢混框架结构，建筑面积15079.65m^2	6,662.48	15,079.65	3.09	4,016.11	2.00	
		注塑厂房	1栋，1F，建筑高度16.5m，钢混结构，建筑面积37043.04m^2	36,155.99	37,043.04	7.59	9,816.41	4.89	
		洗衣机厂房	1栋，1F，建筑高度12m，轻钢结构，建筑面积57600m^2	55,800.00	57,600.00	11.81	15,264.00	7.60	
		注塑及内筒厂房	1栋，1F，建筑高度12m，轻钢结构，建筑面积39240m^2	36,900.00	39,240.00	8.04	10,398.60	5.18	
2	辅助工程	物流中心1	1栋，2F，轻钢框架结构，建筑面积38830.7m^2	22,260.18	38,830.70	7.96	11,076.75	5.52	生产基地内冰箱、洗衣机生产企业物流转运厂房
		物流中心2	1栋，2F，钢框架结构，建筑面积40405.3m^2	23,071.42	40,405.30	8.28	11,525.51	5.74	
		物流中心3	1栋，2F，钢框架结构，建筑面积30066.8m^2	17,236.40	30,066.80	6.16	8,579.04	4.27	
		物流中心4	1栋，2F，钢框架结构，建筑面积40949m^2	21,868.00	40,949.00	8.39	11,680.47	5.82	
		物流中心5	1栋，2F，钢框架结构，建筑面积37760m^2	21,952.00	37,760.00	7.74	10,771.60	5.37	
		物流中心6	1栋，1F，轻钢结构，建筑面积16650m^2	16,650.00	16,650.00	3.41	4,745.25	2.36	
3	公用工程	动力中心	1栋，1F，建筑高度7m，混凝土框架结构，建筑面积1531.12m^2	1,531.12	1,531.12	0.31	405.75	0.20	
		叉车充电间	1栋，建筑面积1119.4m^2	1,119.40	1,119.40	0.23	223.88	0.11	
		罐区	1栋，建筑面积500m^2	500.00	500.00	0.10	160.00	0.08	冰箱、洗衣机生产企业生产加工配套罐区内设液氮罐、环戊烷罐等
4	环保工程	废水处理	污水处理站，占地面积1393.85m^2	1,393.85	1,393.85	0.29	369.37	0.18	
		固体废物处理	回收站2个，建筑面积2674.06m^2	2,674.06	2,674.06	0.55	708.63	0.35	一般工业固体废物暂存
			生活垃圾站1个，建筑面积160m^2	160.00	160.00	0.03	35.20	0.02	生产企业员工生活垃圾收集堆放
5	办公室及生活设施	食堂及活动中心	1栋，4F，混凝土框架结构，建筑面积10451.8m^2	2,775.21	10,451.80	2.14	2,978.76	1.48	
		门卫室	设主门卫1间、南门卫2间、北门卫1间，总建筑面积434.18m^2	434.18	434.18	0.09	95.52	0.05	
6	储运工程	冰箱物资库	1栋，1F，建筑高度15.1m，轻钢结构，建筑面积13677.03m^2	15,495.42	13,677.03	2.80	3,624.41	1.81	企业冰箱生产原料堆放
		洗衣机物资库	1栋，1F，建筑高度12m，轻钢结构，建筑面积15504m^2	15,000.00	15,504.00	3.18	4,108.56	2.05	企业洗衣机生产原料堆放
		甲类物资库	1栋，1F，建筑高度7.8m，轻钢结构，建筑面积534.7m^2	534.70	534.70	0.11	125.65	0.06	企业生产原料物资分类堆放
		乙类物资库	1栋，1F，建筑高度7.2m，轻钢结构，建筑面积900.95m^2	900.95	900.95	0.18	211.72	0.11	

三、募集资金投资项目审批情况

本次债券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：募投项目行政审批情况

序号	批复文件名称	文号	发文机构	印发时间
1	宁乡经济技术开发区管理委员会关于审批《智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期）可行性研究报告》的批复	宁开管立投[2020]12号	宁乡经济技术开发区管理委员会	2020年9月15日
2	长沙市生态环境局关于智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期）（标准化厂房及污水处理站）项目环境影响报告表的批复	长环评（宁经开）[2020]51号	长沙市生态环境局	2020年12月26日
3	国有建设用地使用权证	湘（2020）宁乡市不动产权第0027483号	宁乡市自然资源局	2020年10月22日
4	关于宁乡市2019年第十五批次用地预审意见	宁自然资源预审字【2019】40号	宁乡市自然资源局	2019年8月29日
5	关于宁乡市2019年第十六批次用地预审意见	宁自然资源预审字【2019】41号	宁乡市自然资源局	2019年8月29日
6	关于宁乡市2019年第十七批次用地预审意见	宁自然资源预审字【2019】42号	宁乡市自然资源局	2019年8月29日
7	关于智能制造片区蓝月谷冰洗生成基地项目（一期）建设用地的情况说明	–	长沙市自然资源和规划局宁乡经济技术开发区分局	2022年5月12日

第四条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
法定代表人：张天日
注册资本：230,000.00万元
实收资本：230,000.00万元
设立（工商注册）日期：2001年2月22日
公司住所：长沙市宁乡经济技术开发区金洲大道2号创业服务大楼10楼
办公场所：长沙市宁乡经济技术开发区金洲大道2号创业服务大楼10楼
邮政编码：410600
信息披露事务负责人：向生辉
信息披露负责人职位：董事、副总经理
联系电话：0731-87859708
传真：0731-87859699
统一社会信用代码：91430124727982324T
公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：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）。

发行人是宁乡经济技术开发区建设投资有限公司于2001年2月22日依法成立，是由宁乡经济技术开发区管理委员会出资的国有独资公司，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，是宁乡经济技术开发区重要的建设和运营主体。

截至2022年9月末，公司资产总额4,665,226.21万元，负债总额2,934,080.42万元，所有者权益总额为1,731,145.78万元，资产负债率为62.89%；2022年1-9月实现营业收入133,291.26万元，净利润25,371.32万元。发行人2019-2021年度平均净利润为34,131.86万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人于2001年2月22日成立，原名为"宁乡科技工业园建设投资开发有限公司"，系经宁乡县人民政府《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）批准，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，设立时注册资本为人民币1,000.00万元，实收资本1,000.00万元。该次设立出资全部为货币方式认缴。该次设立出资业经长沙乐为有限责任会计师事务所出具乐为验字（2001）第12号《验资报告》审验，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。

公司设立时股权结构如下：

表：发行人股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	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）	1,000.00	100.00
合计		1,000.00	100.00

（二）发行人历次重大变更情况

表：发行人重要历史沿革情况

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2001年2月22日	设立	2001年2月22日，发行人经宁乡县人民政府《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）设立
2	2003年2月24日	更名	发行人分别于2003年2月24日、2004年6月12日、2005年11月18日及2006年5月30日进行了名称变更，并均已在工商行政管理部门履行相关登记手续。2013年5月2日，经宁乡经开区管委会的批准，公司变更名称为"宁乡经济技术开发区建设投资有限公司"，并已在工商行政管理部门完成相关登记手续。
3	2004年6月12日		
4	2005年11月18日		
5	2006年5月30日		
6	2013年5月2日		
7	2006年5月30日	增资	2006年5月30日，公司增加注册资本至2,000万元。此次出资由宁乡经开区管委会以货币形式出资，并经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的"湘鹏程验字（2006）第5020号"验资报告审验。
8	2009年3月30日	增资	2009年3月30日，公司增加注册资本至5,000万元。此次出资由宁乡经开区管委会以货币形式出资，并经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的"湘鹏程验字（2009）第0037号"验资报告审验。
9	2011年1月18日	增资	2011年1月18日，公司增加注册资本至12,000万元。此次出资由宁乡经开区管委会以货币形式出资，并经湖南金信达会计师事务所有限公司出具的"湘金信达验字（2011）第5007号"验资报告审验。
10	2014年12月15日	增资	2014年12月15日，公司增加注册资本至40,000万元。此次出资由宁乡经开区管委会以货币形式出资，并经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的"湘鹏程验字（2014）第0012号"验资报告审验。
11	2015年12月30日	增资	2015年12月30日，公司增加注册资本至60,000万元。此次出资由宁乡经开区管委会以货币形式出资，并经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的"湘鹏程验字（2015）第2018号"验资报告审验。
12	2016年12月16日	增资	2016年12月16日，公司增加注册资本至110,000万元。此次出资由宁乡经开区管委会以货币形式出资，并经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的"湘鹏程验字（2016）第2010号"验资报告审验。
13	2019年6月4日	增资	2019年6月4日，公司增加注册资本至160,000万元。此次出资由宁乡经开区管委会以货币形式出资，并经湖南中源会计师事务所出具的湘中源验字（2019）第007号验资报告审验。
14	2020年6月19日	增资	2020年6月19日，公司增加注册资本至180,000万元。此次出资由宁乡经开区管委会以货币形式出资，并经湖南正湘联合会计事务所（普通合伙）出具的"湘会验字[2020]第34号-20A00104"及"湘会审字[2020]第126号-20A00791"验资报告审验。
15	2020年9月16日	增资	2020年9月16日，根据公司股东决定，公司注册资本增加至230,000万元。此次出资由宁乡经济技术开发区管理委员会以货币形式出资，并经湖南正湘联合会计事务所（普通合伙）出具的"湘会验字[2020]第218号-20A02038"及"湘会审字[2020]第219号-20A02039"验资报告审验，经湖南京信联合会计事务所（普通合伙）出具的"湘京信验字（2020）第018号"验资报告审验。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为人民币230,000.00万元，实收资金为人民币230,000.00万元。公司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91430124727982324T。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署之日，宁乡经济技术开发区管理委员会持有发行人100.00%的股权，为发行人控股股东以及实际控制人。

图：发行人股权结构图

宁乡经济技术开发区管理委员会
100%
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

截至本募集说明书签署之日，发行人股东持有的发行人股权不存在质押或被冻结情况。

四、公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理

发行人是根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，由宁乡经济技术开发区管理委员会出资设立的国有独资公司。发行人建立了较为完善的法人治理结构，有健全的管理和监督制度。发行人不设立股东会，由出资人行使股东会权利，发行人建立了以董事会、监事会以及经营管理层的两会一层的治理机制。

（二）发行人内部控制制度的建立和运行情况

发行人依照相关法律法规，制定了内部管理控制制度，各项内控制度较为健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至2022年9末，发行人合并范围内一级子公司共计5家，基本情况如下：

表：2022年9月末发行人子公司情况表

序号	公司名称	业务性质	持股比例（%）	注册资本（万元）
1	长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	商务服务业	100.00	200,000
2	长沙顺泰投资管理有限公司	建筑业	100.00	10,000
3	长沙瑞达置业有限公司	房地产业	100.00	5,000
4	长沙蓝月谷城市运营管理有限公司	公共设施管理业	100.00	150000
5	宁乡经济技术开发区经湘基础设施建设有限公司	建筑业	98.04	5,100

（二）其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况

截至2022年9月末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业。

六、发行人独立性情况

发行人在唯一股东与实际控制人宁乡经济技术开发区管理委员会授权的范围内自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格。发行人与实际控制人在业务、资产、人员、机构和财务完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人按照公司化治理的要求和公司章程聘任董事、监事及高级管理人员，合法合规。截至本募集说明书签署之日，发行人共有董事会成员7名，监事会成员5名，具体情况如下表：

表：董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	现任职务	本届任职起始期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求
张天日	男	董事长	2022年7月—2025年7月	是
李义	男	董事、总经理	2022年7月—2025年7月	是
崔浪涛	男	董事、副总经理	2022年7月—2025年7月	是
李兆春	女	董事、副总经理	2022年7月—2025年7月	是
向生辉	男	董事、副总经理	2022年7月—2025年7月	是
匡耀强	男	董事	2022年7月—2025年7月	是
卢颀	男	职工董事	2022年7月—2025年7月	是
刘发蔚	男	监事会主席	2022年7月—2025年7月	是
邱志雄	男	监事	2022年7月—2025年7月	是
陈力	男	监事	2022年7月—2025年7月	是
唐真真	女	职工监事	2022年7月—2025年7月	是
向武	男	职工监事	2022年7月—2025年7月	是

八、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务情况概述

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司系由宁乡经济技术开发区管理委员会出资的国有独资公司，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，是宁乡经济技术开发区重要的建设和运营主体。发行人2019-2021年度及2022年1-9月的主营业务收入、成本和利润情况如下：

表：发行人营业收入、成本和毛利率情况

单位：万元、%

项目名称	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利润	占比	毛利率
2022年1-9月							
土地开发业务	65,651.00	49.25	43,431.74	47.75	22,219.26	52.49	33.84
工程建设业务	53,754.63	40.33	44,616.35	49.05	9,138.29	21.59	17.00
其他业务	13,885.62	10.42	2,911.78	3.20	10,973.84	25.92	79.03
合计	133,291.26	100.00	90,959.87	100.00	42,331.39	100.00	31.76
2021年度							
项目名称	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利润	占比	毛利率
土地开发业务	99,876.00	51.35	65,568.24	44.16	34,307.76	74.52	34.35
工程建设业务	61,996.65	31.87	52,697.15	35.49	9,299.50	20.20	15.00
其他业务	32,646.68	16.78	30,213.45	20.35	2,433.23	5.28	7.45
合计	194,519.33	100.00	148,478.85	100.00	46,040.48	100.00	23.67
2020年度							
项目名称	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利润	占比	毛利率
土地开发业务	81,606.51	50.13	49,242.43	43.14	32,364.08	66.54	39.66
工程建设业务	71,192.67	43.74	61,107.04	53.54	10,085.63	20.74	14.17
其他业务	9,976.91	6.13	3,791.15	3.32	6,185.76	12.72	62.00
合计	162,776.09	100.00	114,140.63	100.00	48,635.46	100.00	29.88
2019年度							
项目名称	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利润	占比	毛利率
土地开发业务	54,698.97	34.26	47,372.40	34.34	7,326.57	33.77	13.39
工程建设业务	95,344.53	59.71	83,071.09	60.21	12,273.44	56.56	12.87
其他业务	9,624.35	6.03	7,526.18	5.45	2,098.17	9.67	21.80
合计	159,667.85	100.00	137,969.66	100.00	21,698.18	100.00	13.59

第五条　发行人财务情况

一、发行人报告期内主要财务数据

表：发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2022年9月末/1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
资产总计	4,665,226.21	4,332,018.49	3,721,827.24	3,000,901.10
其中：流动资产	4,003,321.62	3,790,941.05	3,574,165.78	2,851,801.67
负债合计	2,934,080.42	2,648,721.54	2,206,122.01	1,593,047.79
其中：流动负债	771,290.17	627,108.84	409,617.43	517,732.60
所有者权益合计	1,731,145.78	1,683,296.95	1,515,705.23	1,407,853.32
营业收入	133,291.26	194,519.33	162,776.09	159,667.85
营业利润	27,555.91	34,616.54	37,254.93	29,169.74
净利润	25,371.32	33,543.90	38,297.67	30,554.02
经营活动产生的现金流入	253,918.75	254,523.30	218,478.20	149,685.39
经营活动产生的现金流量净额	17,514.37	58,624.11	50,291.44	11,836.43
投资活动产生的现金流量净额	-178,172.28	-590,937.83	-480,867.86	-287,856.28
筹资活动产生的现金流量净额	194,776.95	462,599.74	573,231.74	342,842.86
现金及现金等价物净增加额	34,119.04	-69,713.98	142,655.32	66,823.02

表：发行人主要财务指标

项目	2022年9月末/1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
流动比率（倍）	5.19	6.05	8.73	5.51
速动比率（倍）	1.28	1.67	2.45	1.52
资产负债率（%）	62.89	61.14	59.28	53.09
应收账款周转率（次/年）	3.40	2.73	1.89	2.30
存货周转率（次/年）	0.03	0.06	0.05	0.07
总资产周转率（次/年）	0.03	0.05	0.05	0.06
营业毛利率（%）	31.76	23.67	29.88	13.59
净资产收益率（%）	1.49	2.10	2.62	2.32
总资产收益率（%）	0.56	0.83	1.14	1.12
EBITDA（万元）	46,023.84	56,994.96	57,773.17	38,288.37
EBITDA利息保障倍数	0.42	0.46	0.49	0.41

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=总负债/总资产
4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
7、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
10、EBITDA=利润总额+财务费用利息支出+折旧+摊销
11、EBITDA利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出＋资本化的利息支出）

二、发行人财务分析

1、财务概况

2019-2021年末及2022年9月末，发行人合并资产总额分别为3,000,901.10万元、3,721,827.24万元、4,332,018.49万元和4,665,226.21万元，所有者权益分别为1,407,853.32万元、1,515,705.23万元、1,683,296.95万元和1,731,145.78万元，资产负债率分别为53.09%、59.28%、61.14%和62.89%。

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人营业收入分别为159,667.85万元、162,776.09万元、194,519.33万元和133,291.26万元，净利润分别为30,554.02万元、38,297.67万元、33,543.90万元和25,371.32万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模逐步增长，净资产也保持逐年增长，净利润保持稳定，风险总体可控，能够为本次债券按时还本付息提供可靠保证。

三、发行人资产情况分析

表：2019-2021年末及2022年9月末发行人资产构成表

单位：万元、%

科目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	215,873.43	4.63	185,350.85	4.28	251,748.49	6.76	109,223.02	3.64
应收票据	–	–	–	–	–	–	612.71	0.02
应收账款	9,243.94	0.20	69,050.37	1.59	73,595.24	1.98	98,568.01	3.28
预付款项	109,562.69	2.35	110,337.69	2.55	141,018.38	3.79	118,289.50	3.94
其他应收款	611,016.16	13.10	646,834.40	14.93	507,318.48	13.63	440,239.89	14.67
存货	3,019,596.86	64.73	2,742,306.66	63.30	2,569,357.21	69.03	2,065,261.98	68.82
其他流动资产	38,028.54	0.82	37,061.08	0.86	31,127.98	0.84	19,606.56	0.65
流动资产合计	4,003,321.62	85.81	3,790,941.05	87.51	3,574,165.78	96.03	2,851,801.67	95.03
长期股权投资	64,877.86	1.39	64,877.86	1.50	64,607.17	1.74	64,751.19	2.16
可供出售金融资产	–	–	–	–	11,873.76	0.32	11,414.47	0.38
其他非流动金融资产	12,272.04	0.26	12,272.04	0.28	–	–	–	–
其他权益工具投资	18,206.63	0.39	17,931.12	0.41	–	–	–	–
投资性房地产	171,418.68	3.67	171,418.68	3.96	30,903.03	0.83	30,073.10	1.00
固定资产	37,050.73	0.79	37,905.69	0.88	40,234.24	1.08	42,809.11	1.43
在建工程	358,037.92	7.67	236,631.33	5.46	–	–	–	–
无形资产	4.18	0.00	4.18	–	7.06	–	9.34	–
递延所得税资产	36.54	0.00	36.54	–	36.20	–	42.23	–
非流动资产合计	661,904.58	14.19	541,077.44	12.49	147,661.46	3.97	149,099.43	4.97
资产总计	4,665,226.21	100.00	4,332,018.49	100.00	3,721,827.24	100.00	3,000,901.10	100.00

四、发行人负债结构与负债情况分析

表：2019-2021年末及2022年9月末发行人负债结构表

单位：万元、%

科目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	64,000.00	2.18	5,000.00	0.19	25,000.00	1.13	8,000.00	0.50
应付账款	120,900.84	4.12	124,486.64	4.70	89,905.58	4.08	84,027.09	5.27
预收款项	553.29	0.02	406.72	0.02	7,050.67	0.32	8,230.09	0.52
应付职工薪酬	5.62	0.00	1.64	–	1.59	–	6.82	–
应交税费	22,072.19	0.75	22,252.41	0.84	20,788.27	0.94	9,322.70	0.59
其他应付款	65,695.88	2.24	62,695.18	2.37	99,624.98	4.52	109,416.42	6.87
一年内到期的非流动负债	498,062.35	16.98	412,266.25	15.56	167,246.34	7.58	298,729.48	18.75
流动负债合计	771,290.17	26.29	627,108.84	23.68	409,617.43	18.57	517,732.60	32.50
长期借款	1,233,978.07	42.06	1,006,362.07	37.99	967,929.91	43.87	611,036.12	38.36
应付债券	883,390.70	30.11	937,967.98	35.41	765,985.67	34.72	449,078.34	28.19
长期应付款	38,954.80	1.33	70,815.96	2.67	56,329.78	2.55	9,149.00	0.57
递延所得税负债	6,466.69	0.22	6,466.69	0.24	6,259.20	0.28	6,051.72	0.38
非流动负债合计	2,162,790.25	73.71	2,021,612.70	76.32	1,796,504.58	81.43	1,075,315.18	67.50
负债合计	2,934,080.42	100.00	2,648,721.54	100.00	2,206,122.01	100.00	1,593,047.79	100.00

第六条　发行人及本期债券的资信情况

一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

根据大公国际资信评估有限公司对本期债券发行主体及本期债券进行综合评估，发行人主体信用等级为AA+级，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+级。

（一）评级观点

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司是宁乡经济技术开发区重要的园区开发建设与运营主体。本次评级结果表明，近年来，长沙市及宁乡市经济财政实力不断增强，为公司发展提供良好的外部环境，公司在宁乡经开区经济发展中具有重要作用，持续得到宁乡经济开发区管理委员会的大力支持；但公司在建及拟建项目待投资规模较大，面临较大的资本支出压力，总有息债务规模快速增长且占比很高，整体债务压力逐年增长，对外担保存在一定或有风险。

（二）优势

1、近年来，长沙市及宁乡市经济财政实力不断增强，为公司发展提供良好的外部环境；

2、公司是宁乡经开区重要的园区开发建设与运营主体，在宁乡经开区经济发展中具有重要作用；

3、近年来，公司持续得到宁乡经开区管委会在税收优惠、政府补贴、专项资金和资本注入等方面的大力支持。

（三）关注

1、公司在建及拟建项目待投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力；

2、公司总有息债务规模快速增长，且占总负债的比重很高，整体债务压力逐年增长；

3、公司对外担保余额较大且被担保企业区域集中度较高，面临一定的或有风险。

（四）展望

预计未来，宁乡市经济稳定发展，公司作为宁乡经开区重要的园区开发建设与运营主体，在城市建设发展中的重要作用不会改变，并将继续得到宁乡经开区管委会的大力支持。综合考虑，大公对未来1～2年宁乡经开的信用评级展望为稳定。

（五）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司将对宁乡经济技术开发区建设投资有限公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

第七条　增信机制及其他保障措施

一、担保事项

本期债券无担保。

二、债券持有人及债权代理人的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对本次债券作持续监督，当发行人发生影响偿债能力的重大变化时，应召开债券持有人会议。

债权代理人按照《债权代理协议》的规定对本次债券作持续监督。债权管理人应持续关注发行人的资信状况，发现出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。债权代理人应对本次债券的发行人财务状况进行持续关注。

详细内容见本募集说明书"第十条　投资者权利保护机制"之"一、设立债券持有人会议"以及"第十一条　债权代理人"之"二、债权代理协议的主要内容"。

第八条　税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节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作出的。如果相关法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项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，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，其中金融业自2016年5月1日起适用的流转税由征营业税改征增值税，根据该通知要求，包括有价证券转让等金融服务需要按照规定征收增值税。

二、所得税

根据2018年12月29日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日生效的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，均应缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。证券交易印花税对证券交易的出让方征收，不对受让方征收。但对本期债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

第九条　信息披露安排

一、发行人的信息披露制度

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。本期债券上市后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

发行人已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：向生辉　　信息披露负责人职位：董事、副总经理
联系电话：0731-87859708　　传真：0731-87859699
联系地址：长沙市宁乡经济技术开发区金洲大道2号创业服务大楼10楼

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、未公开披露的信息为未公开信息。公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向董事会报告与本部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；

（2）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（1）该重大事件难以保密；

（2）该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；

（3）公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

2、董事、监事、高级管理人员知悉未公开信息时，应当立即向董事会报告，董事长在接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促信息披露事务负责人组织进行信息披露。

3、信息披露事务负责人收到公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

4、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；以书面或口头方式与证券分析师沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；上海证券交易所认定的其他形式。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、公司办公室是公司信息披露事务的日常工作机构，在董事会的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人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情况。信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

3、信息披露事务负责人负责办理公司信息对外公布等相关事宜。除监事会公告外，公司披露的信息应当以董事会公告的形式发布。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

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，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、监事、高级管理人员，应当对募集说明书签署书面确认意见，保证所披露的信息真实、准确、完整。

3、公司的董事、监事、高级管理人员，应当对公司公告签署书面确认意见，保证所披露的信息真实、准确、完整。

4、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

5、总经理、财务负责人、信息披露事务负责人等高级管理人员应当及时编制定期报告草案，提请董事会审议；信息披露事务负责人负责送达董事审阅；董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；监事会负责审核董事会编制的定期报告；信息披露事务负责人负责组织定期报告的披露工作。

6、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。公司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。

7、公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

1、有关责任人制作信息披露文件；

2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

3、披露事务负责人将信息披露文件报送证券交易所指定的机构审核登记；

4、在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

5、披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局，并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

6、披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司控股子公司发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的事件时，公司应当按照本制度规定履行信息披露义务。公司参股公司发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的事件的，公司应当履行信息披露义务。

2、公司控股子公司及参股公司发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的事件时，公司委派或推荐的在控股子公司或参股公司中担任董事、监事或其他负责人的人员应按照本制度的要求向公司信息披露事务负责人报告，公司信息披露事务负责人负责根据本制度规定组织信息披露。

二、本期债券发行前的信息披露

发行人在本期债券发行日（簿记建档日）3-5个工作日前，通过有关机构认可的网站披露如下文件：

1、本期债券募集说明书；

2、本期债券信用评级报告和跟踪评级安排；

3、本期债券法律意见书；

4、发行人2019-2021经审计的财务报告及2022年1-9月财务报表；

5、监管机构要求的其他需披露的文件。

三、本期债券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，向市场披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

3、发行人三分之一以上董事、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、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、发行人控股股东或者实际控制人变更；

6、发行人发生重大资产抵押、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、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；

10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保（如有）情况发生变更，或者债券信用评级（如有）发生变化；

12、发行人转移债券清偿义务；

13、发行人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、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、发行人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、发行人法定代表人、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、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、发行人出现可能影响发行人偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、发行人分配股利，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、发行人涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响发行人偿债能力或投资者权益的事项。

四、本期债券存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的相关规定，在本期债券存续期间，通过有关机构认可的网站定期披露以下信息：

1、在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表，包括合并财务报表与母公司财务报表。

发行人信息披露的时间不晚于发行人按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

五、本期债券本息兑付事项信息披露

发行人将按照募集说明书的约定做好债务的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十条　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》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请湖南银行股份有限公司湘江新区分行为本次债券债权代理人，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、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本次债券的按时兑付兑息，发行人聘请湖南银行股份有限公司湘江新区分行为本次债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本次债券《偿债资金专项账户监管协议》。

一、设立债券持有人会议

详见《债券持有人会议规则》。

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请湖南银行股份有限公司湘江新区分行，并与湖南银行股份有限公司湘江新区分行签订了本次债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本次债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本次债券存续期内，发行人应于每年度付息日、本金兑付日（付息日和本金兑付日参照债券募集说明书）10个工作日前将偿债资金存入专户。在本次债券还本付息日10个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在1个工作日内书面通知发行人和债权代理人。

三、设置募集资金专项账户

发行人湖南银行股份有限公司湘江新区分行、湖南湘江新区农村商业银行股份有限公司为本次债券募集资金监管银行，并与监管银行签订了本次债券《募集资金专项账户监管协议》，将在国家发改委批准本次债券注册发行之后在各监管银行开设募集资金专项账户。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，湖南银行股份有限公司湘江新区分行、湖南湘江新区农村商业银行股份有限公司负责对本次债券募集资金进行监管。发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

四、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付；付息日为【2024】年至【2030】年每年的【1】月【9】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五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【2024】年至【2028】年每年的【1】月【9】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。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。

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）本金的偿付

1、本期债券分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。在本期债券存续期内第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，未回售部分债券在本期债券存续期第5至第7个计息年度末每年分别按照剩余债券每百元本金值的20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为【2026】年至【2030】年【1】月【9】日；若投资者于本期债券存续期第五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【2026】年至【2028】年【1】月【9】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。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。

五、偿债资金来源

（一）发行人良好的盈利能力是本次债券按期偿付的坚实基础

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人营业总收入分别为159,667.85万元、162,776.09万元、194,519.33万元和133,291.26万元，净利润分别为30,554.02万元、38,297.67万元、33,543.90万元和25,371.32万元，总体保持平稳态势。发行人业务主要涵盖土地开发、工程建设，未来随着发行人业务规模的扩大，营业收入有望实现稳定增长。发行人较好的盈利能力将为本次债券本息的偿付提供有力保障。

（二）募投项目良好的盈利前景是本次债券还本付息的重要来源

根据湖南新中项目管理有限公司编制的《智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期）》显示，项目收入来源主要为标准化厂房、工业库房、食堂及活动中心等建筑物及停车位租售收入以及物业管理收入。智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期）计算期15年。项目计算期内预计总收入234,977.79万元，扣除经营成本及相关税金及附加后项目累计净收益为210,252.00万元，能够覆盖项目总投资200,718.40万元。

若本次债券的投资者在第5年末均不行使回售选择权，则本项目在本次债券存续期内预计总收入154,502.84万元，扣除经营成本及相关税金及附加后项目累计净收益为147,291.21万元，表明项目盈利能力好，具有良好的经济效益。本次债券拟募集资金不超过人民币16.00亿元，其中12.00亿元拟用于智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期），按6.00%的利率进行测算，则该部分债券利息为36,000.00万元，扣除建设期利息14,700.00万元，本息合计为141,300.00万元。本次债券存续期内募投项目净收益能够覆盖本次债券用于项目建设部分的本息。

若本次债券的投资者在第5年末全部行使回售选择权，则债券存续期内预计总收入113,552.89万元，扣除经营成本及相关税金及附加后项目累计净收益为108,714.79万元，表明项目盈利能力好，具有良好的经济效益。本次债券拟募集资金不超过人民币16.00亿元，其中12.00亿元拟用于智能制造片区蓝月谷冰洗生产基地项目（一期），按6.00%的利率进行测算，则该部分债券利息为31,680.00万元，扣除建设期利息14,700.00万元，本息合计为136,980.00万元。在行使回售选择权的情况下，债券存续期内的累计净收益能覆盖用于项目建设部分的债券利息，不足以对该部分债券本息覆盖，该部分缺口为28,265.21万元。对于本次债券募投项目收益无法完全覆盖的情况，发行人将通过其日常生产经营活动产生的利润、发行人各类变现能力较强的优质资产、优良的资信与较强的新增融资能力等各类方式对本次债券的按期偿付提供保障。

（三）公司可变现资产是本次债券按时偿付的有力补充

发行人近年来持续稳健经营，公司总资产与净资产规模均保持了较快增长。2019-2021年末及2022年9月末，发行人流动资产合计分别为2,851,801.67万元、3,574,165.78万元、3,790,941.05万元和4,003,321.62万元，占总资产的比例分别为95.03%、96.03%、87.51%和85.81%，资产的流动性较强。其中，存货资产构成发行人流动资产的主要部分。2019-2021年末及2022年9月末，发行人存货账面价值分别为2,065,261.98万元、2,569,357.21万元、2,742,306.66万元和3,019,596.86万元，占流动资产比例分别为72.42%、71.89%、72.34%和75.43%。截至2022年9月末，发行人非受限存货账面价值为2,826,112.46万元、应收账款账面价值为9,243.94万元，其他应收款账面价值为611,016.16万元。当偿债资金不足时，发行人可以通过名下流动资产变现对本次债券的偿债资金进行补充。

（四）公司优良的资信与较高的信用等级为本次债券到期偿付提供了有效支撑

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。如果由于意外情况导致公司不能从预期还款来源偿付本息，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本次债券还本付息所需资金，可为本次债券的还本付息提供保障。

六、其他偿债保障措施

（一）偿债保证的制度性安排

1、设置偿债资金专项账户

发行人聘请湖南银行股份有限公司湘江新区分行担任本次债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本次债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本次债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本次债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前（付息日和本金兑付日参照本募集说明书）10个工作日将偿债资金存入专户。在本次债券还本付息日前10个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在1个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专户账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本次债券当期应付本息能够完全偿付。

2、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本次债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

4、建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与湖南银行股份有限公司湘江新区分行、湖南湘江新区农村商业银行股份有限公司签订了《募集资金专项账户监管协议》，由湖南银行股份有限公司湘江新区分行、湖南湘江新区农村商业银行股份有限公司担任本次债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本次债券募集资金的规范使用。

5、聘请债券债权代理人和建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，与湖南银行股份有限公司湘江新区分行签订了本次债券《债权代理协议》，聘请该公司为本次债券债权代理人，在本次债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

（二）发行人优良的资信为本次债券本息偿付提供了进一步的流动性支撑

发行人经营稳健，资信状况优良并具有较强的融资能力，自成立以来从未出现逾期贷款现象。发行人与金融机构建立了稳定的合作关系，即使发生意外风险导致发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况及与金融机构良好的合作关系，获得多家商业银行的流动性支持，通过间接融资筹措债券还本付息所需资金。

七、违约责任及解决措施

公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排，向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。

（一）本次债券违约的情形

1、在本次债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本次债券的到期利息；

3、发行人不履行或违反本协议第四条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

4、发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺（上述第1-3项违约情形除外）将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额且有表决权的25%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30个连续工作日仍未解除；

5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（二）违约事件的通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人和债券持有人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部）就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

（三）违约处置措施

如果《债权代理协议》项下的违约事件发生且一直持续30日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上（不含50%，下同）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：

1、向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（1）债权代理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息；（3）所有到期应付的本金；（4）适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；

2、相关的违约事件已得到救济或被豁免；

3、债券持有人会议同意的其他措施。

单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

如果发生违约事件且一直持续30个连续工作日仍未解除，债权代理人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50％以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

第十一条　债权代理人

一、债权代理人基本信息

债权代理人：湖南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栋第1、2、5、6层　　负责人：熊志广　　经办人员：尹凌波
联系电话：0731-85851397　　传真：0731-85851397

二、债权代理协议的主要内容

详见《债权代理协议》。

第十二条　本期债券发行的有关机构

一、发行人：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
住所：长沙市宁乡经济技术开发区金洲大道2号创业服务大楼10楼　　法定代表人：张天日　　经办人员：向生辉
办公地址：长沙市宁乡经济技术开发区金洲大道2号创业服务大楼10楼
联系电话：0731-87859708　　传真：0731-87859699　　邮政编码：410600

、承销团

（一）牵头主承销商、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　　经办人员：胡郴、田宛丁、柳小康
办公地址：湖南省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

（二）联席主承销商：长江证券股份有限公司
住所：湖北省武汉市江汉区淮海路88号　　法定代表人：金才玖　　经办人员：陈兵、尹磊
联系地址：湖北省武汉市江汉区淮海路88号
联系电话：027-65799993　　传真：027-85481502　　邮政编码：430015

三、债券托管机构

（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　　经办人员：田鹏
办公地址：北京市西城区金融大街10号
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　　负责人：戴文桂　　经办人员：王博
办公地址：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

四、上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号证券大厦　　总经理：蔡建春　　经办人员：李刚
办公地址：上海市浦东新区杨高南路388号
联系电话：021-68802562　　传真：021-68807177　　邮政编码：200120

五、会计师事务所：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：天津技术开发区第二大街21号4栋1003室　　执行事务合伙人：姚运海
经办人员：陈志、贺诗钊、王丽云、黄元华
办公地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层
联系电话：022-23193866　　传真：022-23559045　　邮政编码：300042

六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司
住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101　　法定代表人：闫衍　　经办人员：贺文俊、朱航园、吴亚婷
办公地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
联系电话：010-62299800　　传真：010-62299803　　邮政编码：100600

七、发行人律师：湖南天润人合律师事务所
住所：湖南省长沙市天心区友谊路238号中欣国际610室　　负责人：李颂光　　经办人员：肖璐、刘典
办公地址：湖南省长沙市天心区友谊路238号中欣国际610室
联系电话：0731-84119525　　传真：0731-84119525　　邮政编码：410004

八、募集资金监管银行

（一）湖南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栋第1、2、5、6层　　负责人：熊志广　　联系人：尹凌波
联系电话：0731-85851397　　传真：0731-85851397　　邮政编码：410006

（二）湖南湘江新区农村商业银行股份有限公司
住所：湖南省长沙市岳麓区银杉路559号　　负责人：危志成　　联系人：高艳玲
联系电话：13786110841　　传真：0731-85312919　　邮政编码：410013

九、偿债资金监管银行：湖南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栋第1、2、5、6层　　负责人：熊志广　　联系人：尹凌波
联系电话：0731-85851397　　传真：0731-85851397　　邮政编码：410006

十、债权代理人：湖南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栋第1、2、5、6层　　负责人：熊志广　　联系人：尹凌波
联系电话：0731-85851397　　传真：0731-85851397　　邮政编码：410006

第十三条　其他应说明的事项

一、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、税务说明

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收由投资者自行承担。

三、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，并争取尽快得到批准。

第十四条　备查文件

一、备查文件

本次债券的备查文件如下：

（一）有关主管部门对本次债券发行的批准注册或备案相关文件
（二）发行人关于本次债券发行的募集说明书
（三）发行人2019-2021年经审计的财务报告及2022年1-9月财务报表
（四）大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
（五）湖南天润人合律师事务出具的法律意见书
（六）债权代理协议
（七）债券持有人会议规则
（八）其他公开披露文件
（九）募集资金所投资建设项目的相关批复文件

二、查询方式

（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全文及上述备查文件：

1、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
住所：长沙市宁乡经济技术开发区金洲大道2号创业服务大楼10楼　　法定代表人：张天日　　经办人员：向生辉
办公地址：长沙市宁乡经济技术开发区金洲大道2号创业服务大楼10楼
联系电话：0731-87859708　　传真：0731-87859699　　邮政编码：410600

2、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：向汝婷
联系地址：湖南省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）本期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
中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2023年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）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	牵头主承销商	债券融资部	湖南省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
2	▲长江证券股份有限公司	联席主承销商	长江证券股份有限公司债券融资部	湖北省武汉市江汉区淮海路88号	陈兵	027-65799993