

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
2026 年度第二期中期票据募集说明书

发行人	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
注册金额:	人民币 11 亿元
本期发行金额:	人民币 7.5 亿元
发行期限:	3+2 年期(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)
担保情况:	无担保

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/簿记管理人/存续期管理机构：



二〇二六年八月

声明与承诺

企业已剥离政府融资功能并转型成为自主经营、自担风险的市场化经营主体，地方政府不对企业的债务承担责任。

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

董事会已批准本募集说明书，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、及时性承担个别和连带法律责任。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集

说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

截至募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺	1
重要提示	6
一、发行人主体风险提示	6
二、发行条款提示	7
三、持有人会议机制	7
四、主动债务管理	8
五、违约、风险情形及处置	9
六、投资人保护条款	9
第一章 释义	10
第二章 风险提示及说明	12
一、与本期中期票据有关的投资风险	12
二、与发行人有关的风险	12
第三章 发行条款	23
一、主要发行条款	23
二、发行安排	26
第四章 募集资金运用	28
一、募集资金用途	28
二、本期中期票据募集资金的管理	29
三、发行人关于本期中期票据募集资金用途的承诺	29
四、本期中期票据的偿债保障计划	30
第五章 发行人基本情况	32
一、发行人基本信息	32
二、发行人历史沿革及现状	33
三、发行人股东情况	37
四、发行人独立性	38
五、发行人权益投资情况	39
六、发行人治理情况	42
七、发行人人员基本情况	54
八、发行人经营范围及主营业务情况	58
九、发行人在（拟）建工程	74
十、发行人的发展战略	75
十一、发行人所在行业状况及竞争优势	75
十二、发行人经营的合法合规性	85
第六章 企业主要财务状况	91
一、发行人财务报表情况	91
二、发行人主要财务数据及指标分析	100
三、发行人有息债务情况	165
四、发行人关联交易情况	175

五、发行人或有事项	178
六、发行人资产受限情况	184
七、持有衍生品情况	209
八、重大理财产品投资情况	209
九、海外投资情况	209
十、直接债务融资计划	210
十一、其他重要事项	210
第七章 企业资信状况	211
一、发行人银行授信情况	211
二、发行人债务违约记录	212
三、发行人直接债务融资发行及偿还情况	212
四、发行人会计师事务所受到交易商协会自律处分的事项	213
第八章 本期中期票据信用增进情况	226
第九章 税项	227
一、增值税	216
二、所得税	216
三、印花税	216
第十章 主动债务管理	229
一、置换	218
二、同意征集机制	218
第十一章 信息披露安排	234
一、发行人信息披露机制	223
二、本次发行相关文件	225
三、定期财务报告披露安排	225
四、本期中期票据存续期内重大事项披露安排	226
五、本息兑付披露安排	227
第十二章 持有人会议机制	240
一、会议的目的与效力	229
二、会议权限与议案	229
三、会议召集人与召开情形	230
四、会议召集与召开	233
五、会议表决和决议	235
六、其他	237
第十三章 受托管理人机制	249
第十四章 投资人保护条款	250
第十五章 违约、风险情形及处置	251
一、违约事件	240
二、违约责任	240
三、发行人义务	241
四、发行人应急预案	241
五、风险及违约处置基本原则	241
六、处置措施	241

七、不可抗力	242
八、争议解决机制	243
九、弃权	243
第十六章 发行有关机构	255
一、发行人	244
二、主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	244
三、其他中介机构	244
第十七章 备查文件	258
一、备查文件	247
二、文件查询地址	247
第十八章 附录	260

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人主体风险提示

（一）核心风险提示

1、应收款项回收风险

截至 2026 年 3 月末，发行人应收账款、其他应收款分别为 128,211.95 万元和 583,370.07 万元，占总资产的比重分别为 2.49%和 11.34%。发行人应收款项欠款方主要为政府部门、国有企业及园区企业。若相关债务人出现资金周转困难，发行人可能面临应收款项无法按期回收的风险，从而对正常经营和偿债能力产生不利影响。

2、业务结构单一风险

近年来，发行人主营业务收入集中于土地运营及工程建设业务收入，近三年及一期发行人土地运营业务收入及工程建设业务收入合计分别为 159,758.14 万元、160,648.31 万元、161,314.41 万元和 40,692.54 万元，在主营业务收入中占比分别为 79.76%、63.48%、84.30%和 87.86%，主营业务收入集中度较高，发行人存在业务结构单一的风险。

3、工程建设政策变化风险

工程建设业务是发行人当前重要的主营业务，是发行人营业收入重要来源之一，受当地政府相关政策影响较大，如果政府出台新的工程建设政策，可能对公司的经营业绩和未来发展产生较大的影响。

（二）情形提示

近一年及一期来发行人未涉及 MQ.4 表（重大资产重组）和 MQ.8 表（股权委托管理）的情形，涉及 MQ.7 表（重要事项）中的情形如下：

2023 年 11 月 13 日，根据股东决定，发行人注册资本从 230,000 万元增加

至 300,000 万元。此次出资由长沙蓝月谷集团有限公司以货币形式出资，并经湖南正湘联合会计师事务所、湖南正湘联合会计师事务所、湖南美好未来联合会计师事务所、长沙湘安联合会计师事务所依次出具的“湘会验字〔2023〕第 410 号”“湘会验字〔2023〕第 413 号”“湘美好未来会验字（2023）NS-0164 号”“湘安验字〔2023〕第 1214-01 号”验资报告审验。

二、发行条款提示

无。

三、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（包括基础募集说明书、补充募集说明书等，以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，下述情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性：

- 1、本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
- 2、发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
- 3、发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；
- 4、发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；
- 5、发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；
- 6、发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8、发行人进行重大债务重组；

9、发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，表决比例单独计算。有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

四、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

本募集说明书在“同意征集机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，表决比例单独计算。

五、违约、风险情形及处置

本募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1. 【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十二章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“第十一章主动债务管理”之“二、同意征集机制”实施重组。

2. 【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

六、投资人保护条款

无。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一般术语	
发行人、公司	指宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
宁乡经开区	指宁乡经济技术开发区
宁乡经开区管委会	指宁乡经济技术开发区管理委员会
债务融资工具	指非金融企业债务融资工具，即具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的债务融资工具
注册总额度	人民币11亿元
本期中期票据	指发行人本次发行的总金额人民币7.5亿元的“宁乡经济技术开发区建设投资有限公司2026年度第二期中期票据”
本次发行	指本期中期票据的发行行为
募集说明书	指发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司2026年度第二期中期票据募集说明书》
主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	指长沙银行股份有限公司
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指全国银行间债券市场
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
承销团	指主承销商为本次发行根据承销团协议组织的，由牵头主承销商、联席主承销商和其他承销商成员组成的承销团
承销协议	指发行人与主承销商签订的《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司2025-2027年度中期票据承销协议》
余额包销	指主承销商按照承销协议的规定，在承销期结束时，将售后剩余的本期中期票据全部自行购入的承销方式
簿记建档	指簿记管理人记录投资者认购数量和中期票据价格水平的意愿的程序
集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
持有人会议	在出现应急事件后，投资者为了维护债权利益而召开的会议
近三年	指2023年、2024年、2025年
近三年及一期	指2023年、2024年、2025年及2026年1-3月
近三年及一期末	指2023年、2024年、2025年及2026年1-3月
工作日	指中华人民共和国的商业银行的对公营业日（不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或休息日）
元	如无特别说明，指人民币元

在本募集说明书中，除非文中特殊说明，所有财务数据均引自公司最近三年审计报告及最新一期未经审计的财务报表。

第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，中期票据的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

一、与本期中期票据有关的投资风险

（一）利率风险

本期中期票据的利率水平是根据当前市场的利率水平和中期票据信用评级由机构投资者投标确定的。受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的不确定性。本期中期票据在存续期限内，不排除市场利率波动的可能，利率的波动将给投资者投资本期中期票据的收益水平带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期中期票据发行后将在银行间债券市场进行交易流通，受银行间债券市场资金充裕度及投资者偏好变化等因素影响，但发行人无法保证本期中期票据在银行间债券市场的交易量和活跃性，从而可能影响本期中期票据的流动性，导致投资者在中期票据转让和临时性变现时面临困难。

（三）偿付风险

本期中期票据不设担保，能否按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期中期票据的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素，或发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期中期票据按期足额还本付息。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、有息债务较高风险

公司主要经营园区地产、工程建设等业务。随着园区高质量发展的不断深入，公司业务规模快速扩张，债务融资规模也相应扩大。截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务账面余额为 2,807,521.34 万元，占负债总额的 93.17%。按有息债务明细口径，其中，短期借款 103,681.00 万元、一年内到期的有息债务 456,575.12 万元、长期借款 1,475,419.06 万元、应付债券 760,383.52 万元、有息长期应付款 11,462.64 万元。发行人债务资金主要投入园区配套设施及工程建设等项目，相关项目资金投入规模较大、建设及资金回收周期较长。未来如果发行人营业收入、现金流量不能维持在合理水平，将可能影响公司资金周转和流动性，发行人存在有息债务较高的风险。

2、资产流动性较差的风险

发行人资产中存货占比较高，近三年及一期末，存货占总资产的比例分别为 63.13%、65.30%、69.04%和 69.44%，发行人存货主要是注入土地、开发成本、开发产品，在建工程项目主要为承建的配套设施工程，短期内变现能力有限，资产整体流动性较差。

3、应收款项回收风险

截至 2026 年 3 月末，发行人应收账款、其他应收款分别为 128,211.95 万元和 583,370.07 万元，占总资产的比重分别为 2.49%和 11.34%。发行人应收款项规模较大，主要与土地运营、工程建设及关联方往来有关。若相关债务人出现资金周转困难，发行人可能面临应收款项无法按期回收的风险，从而对正常经营和偿债能力产生不利影响。

4、未来资本支出规模较大风险

近三年及一期，发行人投资活动净现金流量分别为-231,116.85 万元、-6,397.86 万元、202,941.39 万元和 130.00 万元。报告期内投资活动现金流主要受投资收回、对外投资及购建长期资产支出影响。

5、对外担保代偿风险

截至 2026 年 3 月末，发行人对合并范围外企业担保余额为 68.72 亿元，占 2026 年 3 月末总资产和净资产的比例分别为 13.36%和 32.25%。被担保对象主要

为宁乡市国有企业，明细表所列担保均未逾期、被担保对象经营状况正常。若被担保企业未来出现流动性不足或偿债能力下降，发行人可能承担代偿责任并对其生产经营和偿债能力产生不利影响。

6、补助收入不确定的风险

近三年及一期，发行人政府补助收入 1.40 亿元、1.24 亿元、1.48 亿元和 0.73 亿元，有力地支持了发行人的业务发展。但近三年发行人获得的政府补助金额受政策影响存在波动较大，发行人未来能否持续获得较大金额的政府补助收入存在不确定的风险。

7、受限资产规模较大风险

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产合计 611,669.34 万元，占同期总资产的 11.89%、净资产的 28.70%。受限资产主要为借款抵押的投资性房地产、标准厂房、土地、商品房和固定资产，以及银行承兑汇票保证金等受限货币资金。若发行人未能按期偿还相关融资，受限资产可能面临处置风险，从而对其正常经营产生不利影响。

8、存货跌价风险

发行人的存货主要由工程建设成本、土地成本和存量土地构成，近三年及一期末，发行人存货分别为 3,266,624.76 万元、3,489,051.66 万元、3,513,495.83 万元和 3,572,205.42 万元，呈逐年增加趋势，在总资产中占比分别为 63.13%、65.30%、69.04%和 69.44%，存货余额在总资产中的占比较高。发行人的存货中土地成本和存量土地占较大比重，土地运营业务周期长，受宏观政策、地区土地供求关系影响较大，如宏观经济增长放缓，土地市场需求大幅降低，则存货存在一定的跌价风险。

9、经营性现金流波动风险

近三年及一期，经营活动产生的现金流量净额分别为 26,038.67 万元、66,430.40 万元、65,966.83 万元和 38,612.91 万元，存在一定的波动。发行人的项目开发建设在前期投入较大，项目建设进度、土地运营情况等对发行人的现金流影响较大，发行人经营性现金流存在一定的波动风险。

10、资产结构单一风险

近三年及一期末，发行人资产中主要以存货为主，且呈逐年增长趋势，在总资产中占比分别为 63.13%、65.30%、69.04%和 69.44%，发行人存货占比较高，存在一定的资产结构单一风险。

11、未分配利润金额较高风险

近三年及一期末，发行人的未分配利润分别为 388,719.55 万元、401,628.71 万元、417,091.12 万元和 423,646.20 万元，如果发行人未来对未分配利润进行分配，则所有者权益将有可能大幅减少，导致公司偿债压力增加。

12、其他应收款回收风险

近三年及一期末，发行人合并资产负债表列示的其他应收款分别为 820,186.30 万元、827,200.45 万元、604,697.82 万元和 583,370.07 万元，占总资产的比例分别为 15.85%、15.48%、11.88%和 11.34%。报告期内，发行人其他应收款规模总体呈下降趋势，但期末余额及占总资产的比例仍相对较高。发行人其他应收款均具有工程项目背景，回收风险较小，但未来若外部经济形势发生重大变化，造成发行人应收款项无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响，发行人存在其他应收款存在一定的无法按时足额回收的坏账风险。

13、盈利能力波动风险

近三年及一期，发行人净利润分别为 51,530.74 万元、42,711.89 万元、31,319.29 万元和 13,058.18 万元，近三年总体呈下降趋势。发行人毛利率分别为 35.49%、28.70%、30.16%和 31.81%。受收入结构及毛利率变化的影响，发行人主营业务盈利能力有所减弱，存在一定的波动风险。

14、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为 288,588.27 万元、272,461.31 万元、264,037.77 万元和 136,905.31 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 26,038.67 万元、66,430.40 万元、65,966.84 万元和 38,612.91

万元。虽然发行人经营活动现金流入总额较大，但净现金流较小，存在经营性现金流对债务的保障能力较弱风险。

15、管委会或股东相关资金流入占比较大风险

近三年，发行人经营性现金流入中来源于股东相关资金的占比相对较高。由于发行人主营业务为园区工程建设和土地运营等，营业收入主要来自土地运营收入及部分补贴收入，导致股东相关资金流入占比较高。发行人存在一定的股东相关资金流入占比较大的风险。

16、资本公积中土地资产占比较大的风险

发行人资本公积主要由划拨注入的土地资产构成，截至 2026 年 3 月末，发行人资本公积余额 1,346,472.29 万元，其中土地资产 748,028.82 万元，占比 55.55%，发行人存在资本公积土地资产占比较大的相关风险。

17、短期偿债压力较大风险

截至 2026 年 3 月末，发行人财务报表列示的短期借款余额为 103,681.00 万元、一年内到期的非流动负债为 456,575.12 万元，短期有息债务规模较大。发行人虽具备一定未使用银行授信和再融资能力，但仍面临较大的短期偿债压力。

18、工程委托方债务负担较重风险

报告期内，发行人的主要收入和利润来源于土地运营、工程建设等业务收入。该类业务的工程委托方债务负担处于正常范围内，若工程委托方债务规模逐年增加，将会影响到对发行人工程款的支付。

19、EBITDA 利息保障倍数较低风险

2023-2025 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.49、0.48 和 0.39，息税折旧摊销前利润对利息支出的覆盖率相对有限，发行人存在 EBITDA 利息保障倍数较低的风险。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

发行人主要从事园区土地运营、工程建设及资产运营等业务，相关业务的发展与宏观经济环境、固定资产投资、区域产业发展及土地市场状况具有一定关联性。若未来宏观经济增速放缓、固定资产投资规模下降或区域产业投资需求减弱，可能导致园区土地需求下降、项目建设及结算进度放缓，从而对发行人的营业收入、盈利能力和经营活动现金流产生不利影响。

2、土地需求不足风险

发行人土地运营业务主要服务于宁乡经济技术开发区产业发展及项目建设，土地出让及结算进度受宏观经济环境、园区招商引资情况、产业项目落地进度及区域土地供求关系等因素影响。若未来园区产业投资需求下降、招商引资及项目落地不及预期，可能导致土地出让进度放缓、土地运营项目资金回收周期延长，从而对发行人的土地运营收入、经营活动现金流及资金周转产生不利影响。

3、合同定价风险

发行人的部分业务与股东关系密切，该部分业务的市场化定价机制尚不健全，主要由股东主导定价，发行人的议价能力相对不足，发行人存在合同定价风险。

4、土地价格波动风险

土地运营是发行人的主营业务，土地价格的波动直接影响发行人的主营业务收入，而土地运营周期相对较长、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强的位置优势，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。

5、安全生产风险

园区土地运营的前期涉及征地、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，但如果在征地、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。

6、建设施工和工程管理风险

发行人工程建设项目通常具有投资规模较大、建设周期较长、审批和施工环节较多等特点，对发行人的项目统筹、质量控制、成本控制、资金调配及施工现场管理能力提出了较高要求。若项目建设过程中出现设计变更、施工单位履约不力、工程成本超支、建设资金不到位或项目管理不当等情况，可能导致项目延期、成本增加或不能达到预期交付标准，从而对发行人的经营业绩和资金周转产生不利影响。

7、优质资产划转风险

发行人为国有控股企业，其股权结构、资产配置及业务布局可能受到国有资产监督管理及区域国有企业整合安排的影响。若未来股东或国有资产监督管理部门根据区域国有企业改革、资源整合或产业布局需要，对发行人持有的土地、房产、股权或其他经营性资产进行划转，可能导致发行人的资产规模、业务结构、盈利能力及偿债能力发生变化。

8、环保因素限制风险

公司主营业务为土地运营、工程建设等业务，这些业务生产过程中涉及到粉尘排放、固体废弃物排放、废水排放、噪声排放等环保因素的限制，企业可能因工程施工场所、周围环境及管理等因素导致环保因素未达标，可能面临环保部门的制裁或停工整顿，进而影响企业工程施工进度，对公司的经营可能造成不利影响。

9、合同履行风险

随着发行人承建的工程建设等项目的不断增多，发行人与股东及其他单位签订的项目建设相关合同也不断增加，虽然发行人采取了一系列措施来防范合同违约，但如果股东或其他单位因为各种出现问题无法履约的情况，将会对发行人的项目建设及经营状况产生不利影响。

10、工程建设业务相关风险

（1）项目完工风险

发行人工程建设项目投资规模大、建设工期长，建设过程中受工程承包方、

市场、技术及环境等各种因素的影响，可能导致工程项目无法完工、延期完工或完工后无法达到预期交付标准，因此发行人面临一定的项目完工的风险。

（2）群体性事件突发的风险

发行人的工程建设业务涉及征地拆迁，征地拆迁涉及群体众多，工作纷繁复杂。近年来，征地拆迁过程中的各类社会矛盾频发，当矛盾激化容易引发群体性突发事件。如果不能很好地处理控制，影响恶劣的群体性事件将会更加频繁地出现，进而会影响发行人的工程项目进度，对公司正常生产经营带来不利影响。

（3）应收账款不能按期支付的风险

发行人与委托方签订工程建设合同，并按照资金支付计划逐年收回应收款。虽然合同的签署方为公司控股股东或关联方，违约的风险较小，但如果出现股东和关联方信誉和实力的下降，仍然可能给公司带来一定的合同履行风险。

（4）工程建设流程合法合规性风险

发行人主营业务涉及工程建设，虽然发行人工程建设业务主体资质齐备，各项手续齐全，符合国家相关法律法规和各项规定，但是随着国家相关政策进一步收紧，发行人工程建设合法合规性可能受到影响，由此带来的合法合规性问题可能会影响发行人的盈利能力。

（5）项目投资回收周期较长风险

发行人工程建设项目通常具有前期资金投入较大、建设周期较长和项目结算回款周期较长等特点，项目投资支出与资金回收在时间上可能存在不匹配。若未来项目建设进度、竣工验收、投资评审或结算回款不及预期，可能导致发行人项目资金长期占用，并增加其债务融资及资金周转压力。

（6）工业厂房出租及销售不及预期风险

发行人其他业务包括工业厂房及配套房产的出租和销售，相关业务受区域产业发展、园区企业入驻情况、市场租售需求及同类物业供应等因素影响。若未来园区招商引资或企业入驻进度不及预期，可能导致部分工业厂房空置率上升、出租价格下降或销售周期延长，从而对发行人的资产运营收入、盈利能力及现金流

状况产生不利影响。

11、业务结构单一风险

近年来，发行人主营业务收入主要集中于土地运营及工程建设业务收入，近三年及一期发行人土地运营业务收入及工程建设业务收入合计分别为 159,758.14 万元、160,648.31 万元、161,314.41 万元和 40,692.54 万元，在主营业务收入中占比分别为 79.76%、63.48%、84.30%和 87.86%，主营业务收入集中度较高，发行人存在业务结构单一的风险。

12、暂未缴纳土地出让金的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人总资产中部分土地资产尚未缴纳土地出让金，为政府划拨获得。该部分暂未缴纳土地出让金，对发行人资产有效使用可能造成一定影响。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

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，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。

2、片区开发项目管理风险

由于发行人承担的片区开发周期相对较长、环节较多，在项目报批、征地拆迁、工程施工、土地招拍挂等方面均存在不确定因素，对公司的项目管理能力提出了较高要求。如在上述环节中，出现不确定因素，会最终影响发行人的土地运营计划，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险，可能对发行人的营运能力产生不良影响。

3、投融资管理风险

发行人运营的片区开发业务具有投入资金量大、投资周期长、成本收回慢的特点，自成立以来发行人外部融资主要依靠银行借款、发行债券和注册资本等筹资进行项目投资。由于银行融资容易受到国家宏观调控和银行贷款政策调整的影响，给发行人未来的投融资管理能力带来了一定的挑战。但从整体上看，发行人的资金需求量较大，如果在投融资额度及时点上出现管理失误，未能把握投融资节奏，可能引起投融资管理风险。

4、在建工程管理风险

发行人有多个项目同时开工建设，涉及的范围较广、人员较多，这对发行人统筹管理能力、资金调配能力、工程管理能力等提出了较高的要求，如发行人不能继续理顺工作流程、强化工程管理，将可能因管理不到位而影响工程进度，发行人存在在建工程管理风险。

（四）政策风险

1、房地产及产业园区用地政策变化风险

发行人部分业务涉及房屋、工业厂房的出租和销售，土地运营业务亦受房地产市场、产业园区用地及土地供应政策影响。若未来房地产市场调控、工业用地供应、产业园区开发或房屋租售相关政策发生不利变化，可能影响土地及房产市场需求、资产销售进度和租赁价格，从而对发行人的资产运营收入和经营业绩产生不利影响。

2、土地政策变化的风险

发行人土地运营业务受土地征收、用地审批、土地供应、用途管制、出让管理及征地补偿标准等政策影响较大。若未来相关土地管理政策、征地补偿标准或工业用地供应制度发生变化，可能导致发行人土地整理成本上升、项目审批周期延长或土地出让进度放缓，从而对发行人的土地运营收入、项目投资进度及资金回收产生不利影响。

3、经营政策变更风险

土地运营和工程建设收入为发行人当前重要的主营业务，属于资本密集型行

业，易受土地政策、房地产政策和基建政策影响。发行人主营业务具有一定的区域垄断性，如果未来区域经营政策调整授权或者扩大其他开发商的权限，将对发行人的主营业务带来不利影响。

4、地方政府融资平台管理政策变化风险

近年来，国家持续加强地方国有企业债务及融资行为管理，对地方国有企业融资合规性、资金用途、债务风险管控和政府债务隔离提出了较高要求。发行人作为地方国有企业，其融资活动可能受到相关监管政策、金融机构授信政策及债券市场审核要求变化的影响。若未来相关融资监管政策进一步调整，可能导致发行人的融资条件、融资成本、融资规模或融资效率发生变化，从而对发行人的资金筹措和正常经营产生不利影响。

5、地方政府债务政策变化风险

发行人的部分业务涉及园区土地运营、工程建设及与管委会和园区国有企业的项目结算，相关业务模式、项目安排及资金回款可能受到地方政府债务管理、政府投资管理及国有企业融资监管政策变化的影响。若未来相关政策调整导致项目承接方式、结算模式、资金支付安排或融资条件发生变化，可能对发行人的业务开展、经营活动现金流和融资能力产生不利影响。

6、工程建设政策变化风险

工程建设业务是发行人当前重要的主营业务，是发行人营业收入重要来源之一，受当地政府相关政策影响较大，如果政府出台新的配套设施建设政策，可能对公司的经营业绩和未来发展产生较大的影响。

7、税收政策变化风险

根据国家有关规定，发行人目前经营的业务涉及多项税费，相关税收政策变化和税率调整，都会对发行人的经营业绩产生一定程度的影响。若未来税收政策发生不利变化，或者公司享受的税收优惠政策发生变动，发行人的盈利能力将会受到一定的影响。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期中期票据名称	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司 2026 年度第二期中期票据
发行人名称	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
发行人待偿还债务融资余额	截至 2026 年 3 月末, 发行人待偿还直接债务融资余额为 92.77 亿元, 其中中期票据 42.87 亿元、企业债 25.00 亿元、公司债 20.90 亿元、境外债 4.00 亿元
注册通知书文号	中市协注【2025】MTN296 号
注册额度	人民币 11 亿元
本期发行金额	人民币 7.5 亿元
发行期限	期限为 3+2 年, 附第 3 个计息年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
面值	人民币壹佰元 (RMB100 元)
发行价格	按面值发行, 发行价格即面值
发行利率确定方式	本期中期票据采用固定利率发行, 票面利率根据簿记建档结果确定, 在本期中期票据存续期内固定不变, 不计复利, 逾期不另计利息
发行对象	全国银行间债券市场机构投资者 (国家法律、法规禁止投资者除外)
主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	长沙银行股份有限公司
承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据
发行方式	本期中期票据由主承销商组织承销团, 通过集中簿记建档、集中配售方式在银行间市场公开发行
公告日期	2026 年【8】月【10】日—2026 年【8】月【10】日
簿记建档日/发行日	2026 年【8】月【11】日
缴款日/起息日	2026 年【8】月【12】日
债权登记日	2026 年【8】月【12】日
上市流通日	2026 年【8】月【13】日
还本付息方式	按年付息, 到期还本
付息日	存续期内每年的【8】月【12】日 (如遇法定节假日, 则顺延至下一工作日)
兑付日	2031 年【8】月【12】日。若投资人行使回售选择权, 则其回售部分中期票据的到期日为 2029 年【8】月【12】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, 顺延期间不另计息)
兑付价格	到期日按面值兑付, 按票面利率付息

兑付方式	(1) 利息的支付 本期中期票据的利息按年支付。 本期中期票据利息的支付通过托管人办理。利息支付的具体事项按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。 根据国家税收法律法规，投资人投资中期票据应缴纳的有关税费由投资人自行承担。 (2) 本金的兑付 本期中期票据到期一次还本。 2031 年【8】月【12】日。若投资人行使回售选择权，则其回售部分中期票据的到期日为 2029 年【8】月【12】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，顺延期间不另计息）本期中期票据到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。本期中期票据的兑付，由上海清算所代理完成兑付工作，相关事宜将在《兑付公告》中详细披露。
发行人调整票面利率公告日	发行人将于不晚于本期债务融资工具第 3 个计息年度的付息日前的第 30 个工作日刊登关于是否调整本期债务融资工具票面利率以及调整幅度的公告。
发行人调整票面利率选择权	在本期中期票据存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择上调或者下调本期中期票据后 2 年的票面利率，调整后的票面利率为本期中期票据存续前 3 年票面年利率加或减发行人提升或降低的基点。
投资者回售选择权	发行人做出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。
投资者回售登记期	投资者选择将持有的中期票据全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有中期票据并接受其调整。
本期中期票据偿付顺序	本期中期票据本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还直接融资。
信用评级机构及信用评级结果	本次中期票据未聘请评级机构进行评级。
担保情况	本期中期票据无担保
登记托管机构	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所
计息年度天数	闰年 366 天，非闰年 365 天
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
托管方式	实名制记账

二、发行安排

（一）簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为长沙银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员需在 2026 年【8】月【11】日 9:00 时-18:00 时，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司 2026 年度第二期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1000 万元），申购金额超过 1,000 万元（含 1,000 万元）的必须为 100 万元的整数倍。

3、本期债务融资工具申购期间为：2026 年【8】月【11】日 9:00 时-18:00 时。承销商须在上述规定的申购期间内通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《申购要约》，申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。各承销商请详细阅读《申购说明》。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年【8】月【12】日 17:00 点前。

2、簿记管理人将在缴款日通过集中簿记建档系统发送《宁乡经济技术开发

区建设投资有限公司 2026 年度第二期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日【17】：【00】前，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

账户名称：非金融企业债务融资资金归集户

开户银行：长沙银行股份有限公司

账号：997200101346370032

人行支付系统号：313551088886

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2026 年【8】月【13】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

发行人本期中期票据发行规模人民币 7.5 亿元，募集资金拟全部用于偿还 23 宁经开 MTN002 本金。具体用途见下表：

表 4-1 拟使用募集资金偿还有息债务明细表

单位：万元、%

序号	借款主体	贷款项目	贷款品种	借款金额	借款余额	期限	回售行权日期	利率	抵押质押形式	借款用途	拟偿还本金	拟偿还利息	拟使用募集资金金额	是否可提前偿还	拟使用募集资金时间	是否属于政府一级债务
1	本部	23 宁经开 MTN002	中期票据	75,000.00	75,000.00	2023/08/28-2028/08/28	2026-08-28	3.90%	信用	偿还存量债务融资工具	75,000.00	-	75,000.00	否	2026-08	否
合计				75,000.00	75,000.00						75,000.00	-	75,000.00	-		

23 宁经开 MTN002 发行期限为 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。根据 2026 年 8 月 5 日披露的《关于宁乡经济技术开发区建设投资有限公司 2023 年度第二期中期票据投资人回售选择权行权结果公告》，“23 宁经开 MTN002”拟回售金额 7.5 亿元，行权日为 2026 年 8 月 28 日。

二、本期中期票据募集资金的管理

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。发行人已就本期中期票据与资金监管银行签署监管协议并设立募集资金专项账户，本期中期票据后续募集资金将分别存放下述账户、资金存放比例按监管协议及划款指令约定为准。具体账户信息如下：

户名：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

开户行：长沙银行股份有限公司长沙宁乡经开区支行

账号：800121844909010

人行支付系统号：313551081102

三、发行人关于本期中期票据募集资金用途的承诺

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

本期发行中期票据所募集的资金将用于符合国家法律法规及政策要求的生产经营活动，不用于长期投资、金融投资、房地产与土地一级开发及相关业务，不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的公益性项目建设，本期发行中期票据发行所偿还的银行贷款均不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。拟偿还债务不涉及房地产业务。募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人承诺，本期中期票据募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

发行人承诺，不存在隐性强制分红情况。

发行人承诺，募集资金不用于并购或收购资产。

如果本期中期票据存续期间，募集资金用途发生变更，发行人将提前通过上海清算所网站和中国货币网及时披露有关信息。

四、本期中期票据的偿债保障计划

发行人将按照本期中期票据发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

（一）偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人合法权益，发行人为本期中期票据的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、加强信息披露、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

1、专项账户的设置和监管

发行人按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法规的规定及有关要求，设立了本期中期票据募集资金使用专户和偿债资金专户，通过对该账户的专项管理，提前准备中期票据的利息和本金，以保证还本付息。

2、加强募集资金的使用管理

发行人将根据国家政策和公司资金使用计划安排使用募集资金，依据公司内部管理制度，由发行人指定其内部相关部门和人员对募集资金使用情况进行不定期检查，确保募集资金做到专款专用，同时安排人员专门对募集资金使用情况进行日常监督。发行人已要求各有关部门协调配合，加强管理，确保募集资金有效使用和到期偿还。

3、偿债计划的人员安排

发行人将安排人员专门负责管理本期中期票据还本付息工作。自发行日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。

4、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受投资者的监督，防范偿债风险。

(二) 偿债保障措施

本期中期票据的偿债资金主要来源于发行人的营业收入、经营活动产生的现金流，发行人持有的可变现资产、外部融资渠道以及股东支持等也是本期中期票据按时偿付的重要保障。

1、发行人营业收入保持一定规模

发行人是园区重要的土地运营和工程建设主体，具备一定区域经营优势。近三年及一期，公司营业收入分别为 200,290.85 万元、253,101.33 万元、191,344.40 万元和 46,316.93 万元，受土地出让、工程结算及资产销售节奏影响存在波动。持续的主营业务收入和经营回款是本期中期票据偿付的重要来源。

2、必要时可进行资产变现

发行人持续开展流动性管理，必要时可通过资产盘活、项目回款等方式补充偿债资金。截至 2026 年 3 月末，发行人流动资产为 4,455,383.14 万元，其中货币资金 85,675.76 万元、存货 3,572,205.42 万元。鉴于存货占比较高、变现周期较长，相关资产对偿债的保障作用取决于后续盘活和回款进度。

3、外部融资渠道畅通

近年来发行人与省内金融机构建立了良好的业务合作关系，获得了多家银行机构的大力支持，间接融资渠道畅通；同时，发行人积极调整债务融资结构，近年来发行了多期债券及债务融资工具，在资本市场树立了良好的企业形象。发行人较强的融资能力和良好的信用水平，为本期债券偿付提供了有力保障。

4、其他保障措施

如果发行人出现了财务状况严重恶化、信用评级大幅下降等可能影响投资者利益的情况，发行人将采取不分配利润、暂缓重大对外投资项目实施、变现优良资产等措施来保证本期债券本息的兑付，保护投资者的权益。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本信息

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：李义

注册资本：人民币 30.00 亿元人民币

实收资本：人民币 30.00 亿元人民币

设立日期：2001 年 2 月 22 日

统一社会信用代码：91430124727982324T

注册地址：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

电话：0731-87859708

传真：0731-87859699

一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；水土流失防治服务；接受政府委托开展水权流转管理服务；水资源管理；工程管理服务；建筑材料销售；住房租赁；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；林业产品销售；园林绿化工程施工；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；停车场服务；园区管理服务；物业管理；创业空间服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

宁乡经济技术开发区管委会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人不存在“名股实债”的情况，符合财金【2018】23 号文的规定。

发行人土地运营业务板块符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文国家法律法规及有关政策规定。

工程建设业务板块符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、国办发[2018]101 号文等国家法律法规及有关政策规定。

保障性安居住房等业务板块立项、可研、环评、土地四证齐全，不存在未批先建的情形。发行人自身经营情况符合国发[2014]43 号文等国家有关政策规定、符合“六真”原则等要求。

发行人不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、替政府项目垫资的情形，发行人不存在政府购买服务业务模式。

发行人来自政府的应收款项主要应收园区财政部门的土地成本款和工程建设项目结算款，符合国家相关规定。发行人其他应收款、应付账款、预收账款、预付账款、其他应付账款中有来自政府工程背景的相关款项，不涉及替政府相关部门违规垫资。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情况。

经征询长沙市财政部门意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方政府隐性债务。

二、发行人历史沿革及现状

（一）公司设立

公司前身为宁乡科技工业园建设投资开发有限公司，成立于 2001 年 2 月 22 日，系依据宁乡县人民政府《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），由宁乡科技工业园管理委员会（湖南宁乡经济开发区管理委员会、宁乡经济技术开发区管理委员会前身）货币出资设立的国有独资有限责任公司，根据长沙乐为有限责任会计师事务所验资报告乐为验字[2001]第 12 号，公司设立时注册资本为 1,000.00 万元。

（二）历史沿革

2003 年 2 月 24 日，公司更名为宁乡经济技术开发区建设投资有限公司。

2004 年 6 月 14 日，公司更名为宁乡兴宁建设投资有限公司。

2005 年 11 月 19 日，公司更名为宁乡经济技术开发区建设投资有限公司。

2006 年 6 月 2 日，根据湖南宁乡经济开发区管理委员会文件《关于变更原宁乡经济技术开发区建设投资有限公司名称和组织机构的决定》（宁开管字〔2006〕04 号），公司更名为宁乡经济开发区建设投资有限公司，并增加注册资本至 2,000.00 万元。根据湖南鹏程有限责任会计师事务所验资报告（湘鹏程验字[2006]第 5020 号），湖南宁乡经济开发区管理委员会以货币出资缴纳新增注册资本壹仟万元整，占变更后的实收资本的 100%。

2009 年 3 月 30 日，根据宁乡经济开发区建设投资有限公司股东决定，公司增加注册资本至 5,000.00 万元。根据湖南鹏程有限责任会计师事务所验资报告（湘鹏程验字[2009]第 0037 号），湖南宁乡经济开发区管理委员会以货币出资缴纳新增注册资本叁仟万元整，占变更后的实收资本的 100%。

2011 年 1 月 18 日，根据宁乡经济开发区建设投资有限公司股东决定，公司增加注册资本至 12,000.00 万元。根据湖南金信达会计事务所有限公司验资报告（湘金信达验字[2011]第 5007 号），湖南宁乡经济开发区管理委员会以货币出资缴纳新增注册资本柒仟万元整，占变更后的实收资本的 100%。

2013 年 5 月 3 日，公司名称由宁乡经济开发区建设投资有限公司更名为宁乡经济技术开发区建设投资有限公司。

2014 年 11 月 28 日，根据公司股东决定，公司增加注册资本至 40,000.00 万元。根据湖南鹏程有限责任会计师事务所验资报告（湘鹏程验字[2014]第 0012 号），湖南宁乡经济开发区管理委员会以货币出资缴纳新增注册资本贰亿捌仟万元整，占变更后的实收资本的 100%。

2015 年 12 月 30 日，根据公司股东决定，公司增加注册资本至 60,000.00 万元。根据湖南鹏程有限责任会计师事务所验资报告（湘鹏程验字[2015]第 2018 号），湖南宁乡经济开发区管理委员会以货币出资缴纳新增注册资本贰亿元整，占变更后的实收资本的 100%。

2016 年 6 月 16 日，公司股东湖南宁乡经济开发区管理委员会更名为宁乡经济技术开发区管理委员会。

2016 年 12 月 16 日，根据宁开管函[2016]224 号文件，公司收到股东宁乡经济技术开发区管委会投入的货币 50,000.00 万元，该笔投资款经湖南鹏程有限责

任会计师事务所出具的“湘鹏程验字（2016）第 2010 号”验资报告予以确认，公司注册资本增加至 110,000.00 万元。

2017 年 9 月 12 日，公司经营范围由“城市建设及其他产业投资，房地产开发，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）”变更为“城市建设及其他产业投资，房地产开发，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）”

2018 年 11 月 8 日，公司经营范围由“城市建设及其他产业投资，房地产开发，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）”变更为“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）”

2019 年 6 月 4 日，根据公司股东决定，公司注册资本增加至 160,000.00 万元。本次新增的 5 亿元注册资本由股东以货币方式分两期出资，出资款项已于 2019 年 6 月 25 日缴足，并经湖南中源会计师事务所（普通合伙）出具的“湘中源验字[2019]第 005 号”及“湘中源验字[2019]第 007 号”验资报告验证。

2020 年 6 月 19 日，根据公司股东决定，公司注册资本增加至 180,000.00 万元。本次新增的 2 亿元注册资本由股东以货币形式分两期出资，出资款已于 2020 年 6 月 19 日缴足，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”验资报告验证。本次增资已于 2020 年 8 月 27 日完成工商变更登记。

2020 年 9 月 16 日，根据公司股东决定，公司注册资本增加至 230,000.00 万元。本次新增的 5 亿元注册资本由股东以货币形式分两期出资，其中 2 亿元出资款已于 2020 年 9 月 25 日缴足，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”验资报告验证。本次增资已于 2020 年 9 月 27 日完成工商变更登记。剩余 3 亿元出资款已于 2020 年 12 月 24 日缴足，并经湖南京信联合会计师事务所（普通合伙）出具的“湘京信验字[2020]第 018 号”验资报告验证。

2023 年 9 月 7 日，根据宁乡经济技术开发区国有资产整合优化工作部署，发行人股东宁乡经济技术开发区管理委员会决定将持有的本公司 100%股权转让至长沙蓝月谷集团有限公司。发行人本次控股股东变更已经过原股东宁乡经济技术

开发区管理委员会决议通过，取得有权机关批复文件。发行人本次控股股东变更是宁乡经济技术开发区国有资产整合优化的重要举措，发行人实际控制人仍为宁乡经济技术开发区管理委员会。本次变更已于 2023 年 8 月 31 日完成工商变更登记。

2023 年 11 月 13 日，根据公司股东决定，公司注册资本增加至 300,000 万元。本次新增注册资本由长沙蓝月谷集团有限公司以货币形式分四期出资，出资款已于 2023 年 12 月 14 日缴足，并经湖南正湘联合会计师事务所、湖南正湘联合会计师事务所、湖南美好未来联合会计师事务所、长沙湘安联合会计师事务所依次出具的“湘会验字〔2023〕第 410 号”、“湘会验字〔2023〕第 413 号”、“湘美好未来会验字（2023）NS-0164 号”、“湘安验字〔2023〕第 1214-01 号”验资报告审验。

2024 年 8 月 28 日，公司经营范围由“城市建设及其他产业投资，房地产开发，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）”变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；农业专业及辅助性活动；灌溉服务；工程和技术研究和试验发展（除人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用，中国稀有和特有的珍贵优良品种）；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；农业面源和重金属污染防治技术服务；水利相关咨询服务；水利情报收集服务；水土流失防治服务；接受政府委托开展水权流转管理服务；非常规水源利用技术研发；水资源管理；工程管理服务；建筑材料销售；住房租赁；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；林业产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：水利工程建设监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。 ”

2025 年 6 月 7 日，公司经营范围变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；水土流失防治服务；接受政府委托开展水权流转管理服务；水资源管理；工程管理服务；建筑材料销售；住房租赁；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；林业产品销售；园林绿化工程施工；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；停车场服务；园区管理服务；物业管理；创业空间服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项

目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。”

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本人民币 300,000.00 万元，实缴资本人民币 300,000.00 万元。

发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等方式违规出资或出资不实的情况。

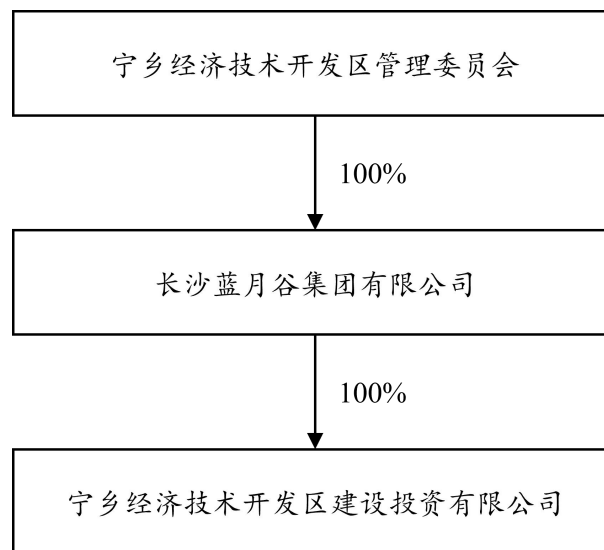
三、发行人股东情况

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，长沙蓝月谷集团有限公司拥有发行人 100% 的股权，为发行人唯一股东。

发行人股权结构图如下：

图 5-1 发行人股权结构图



（二）控股股东和实际控制人情况

发行人是由宁乡经济技术开发区管理委员会实际控制的国有独资公司。宁乡经开区系国家级经济技术开发区，形成了以生命健康（含食品、生物医药、美妆产业）、先进储能材料、智能家电和智能装备为主导的“一生一先两智能”的先进产业集群，近年实力持续提升。

宁乡经开区成立于 1998 年，2010 年升格为国家级开发区，2011 年区党工委、管委会获批为省委、省政府副厅级派出机构，委托长沙市委、市政府管理，宁乡

经开区党工委负责人和宁乡市市委书记为同一人担任。与原宁乡高新区整合后的宁乡经开区规划控制面积 59.44 平方公里，建成区面积 41.57 平方公里，先后获评中国食品工业示范园区、国家知识产权试点园区、国家绿色园区、长江经济带国家级转型升级示范开发区等荣誉，营商环境成效入选商务部国家级经开区十大优秀案例，在 2024 中国先进制造业百强园区中排名第 62 位。2025 年 4 月，在湖南省、长沙市指导下，宁乡经开区、宁乡高新区两大国家级园区进行整合，实现“一套人马、一套机构”。

截至 2025 年 12 月，宁乡经开区现有企业约 1000 多家，其中规模以上工业企业 469 家，高新技术企业 438 家，国家级专精特新“小巨人”企业 25 家，拥有 4 家本土上市企业、5 家百亿产值企业，形成了以先进储能、装备（工程机械）、食品加工为主导产业，以智能家电为特色产业，以合成生物制造为新兴产业的“三主一特一新”的产业格局。2025 年预计宁乡经开区规模工业总产值同比增长 9.4%，规模工业增加值同比上升 11.3%。

根据湖南省编制委员会湘编[2012]3 号文件，长沙市长发[2013]6 号文件及宁乡县人民政府宁政办发[2013]76 号关于印发《宁乡经济技术开发区职能权限调整实施细则》的通知，明确宁乡经开区管委会为省委省政府的派出机构，委托长沙市委市政府管理，经济管理事务由宁乡经开区管委会负责，社会管理事务由宁乡县负责。宁乡经开区享有省辖市相应的经济管理权限，经济管理实行独立运作。市、县各有关职能部门的审批事项充分授权给宁乡经开区管理委员会。

截至本募集说明书签署日，长沙蓝月谷集团有限公司持有发行人 100%的股权，为发行人的控股股东，宁乡经济技术开发区管理委员会为发行人的实际控制人；发行人控股股东持有的发行人股权不存在抵质押等受限情况。

四、发行人独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏。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及具有面向市场自主经营的能力。发行人的独立性表现在以下五个方面：

（一）资产独立

公司资产独立完整、权属清晰，具备独立生产能力，与控股股东、实际控制人的资产产权界定明确，对各项资产拥有独立处置权，公司不存在以资产、权益

为股东提供担保的情况。

（二）人员独立

公司已建立人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事及高级管理人员均按照《公司法》、公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司总经理、副总经理等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

（三）机构独立

公司根据相关法律法规建立了董事会及经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织机构，各机构职责明确、流程清晰、相互配合、相互制约、独立决策、规范运作。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构混同的情形。

（四）财务独立

公司按照相关法律法规的要求设立了独立的财务部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，具有独立的财务会计制度和针对子公司的财务管理制度；独立在银行开户，拥有独立的银行账号；独立纳税，依法履行纳税义务；独立作出财务决策，自主决定资金使用情况。

（五）业务独立

公司的生产经营及业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。公司在业务范围内能够独立自主地进行生产和经营活动。

五、发行人权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2026 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的全资及控股子公司共 7 家。发行人按《公司法》等法律法规的相关规定，参加子公司股东会，按持股比例行使相应的股东权利；发行人按照公司章程和公司法人治理与经营管理的实际需要，向子公司委派股东代表，推举董事、监事人选；推荐人员受聘担任子公司董事、总经理或其他高级管理人员，以实现对子公司的资金收支、人员任免、业务经营等情况的有效控制和管理，发行人对子公司具有实际控制力。发行人子公司具体

情况如下：

表 5-1 发行人子公司明细表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	与发行人关系
1	长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	200,000.00	100.00%	一级子公司
2	长沙瑞达置业有限公司	5,000.00	100.00%	一级子公司
3	长沙顺泰投资管理有限公司	10,000.00	100.00%	一级子公司
4	宁乡经济技术开发区经湘基础设施建设有限公司	5,100.00	98.04%	一级子公司
5	长沙蓝月谷动力产业建设投资有限公司	10,000.00	100.00%	一级子公司
6	长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	10,000.00	100.00%	二级子公司
7	长沙宁丽咨询管理有限公司	10.00	51.00%	三级子公司

发行人主要子公司情况介绍如下：

1、长沙蓝月谷智造产业投资有限公司

长沙蓝月谷智造产业投资有限公司成立于 2019 年 5 月 23 日，注册资本 20 亿元，主要经营范围：一般项目：园区管理服务；节能管理服务；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；城市绿化管理；商业综合体管理服务；人工智能双创服务平台；旅游开发项目策划咨询；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；停车场服务；水污染治理；土壤污染治理与修复服务；市政设施管理；充电桩销售；会议及展览服务；文化场馆管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2025 年 12 月末，该公司总资产 1,524,015.93 万元，净资产 647,931.17；2025 年 12 月末实现营业收入 41,402.42 万元，净利润 11,251.20 万元。

2、长沙瑞达置业有限公司

长沙瑞达置业有限公司成立于 2006 年 5 月 29 日，注册资本为 5,000.00 万元，注册地址为宁乡县宁乡大道，是发行人全资子公司，公司主营业务为：房地产开发、物业管理、商业贸易、园林绿化，广告经营。

截至 2025 年 12 月末，该公司总资产 223,179.64 万元，净资产 75,151.01 万元；2025 年 12 月末实现营业收入 9,791.05 万元，净利润 245.91 万元。

3、宁乡经济技术开发区经湘基础设施建设有限公司

宁乡经济技术开发区经湘基础设施建设有限公司成立于 2015 年 8 月 14 日，注册资本为 5,100.00 万元，注册地址为宁乡经济技术开发区创业服务大楼。公司主营业务为：市政设施管理，绿化管理，城市基础设施建设，建材、装饰材料批发，土地整理、复垦，项目投资，其他水利管理业，景观和绿地设施工程施工，防洪除涝设施管理。发行人持股 98.04%。

截至 2025 年 12 月末，该公司总资产 19,614.49 万元，净资产 6,014.47 万元；2025 年 12 月末实现营业收入 20,183.93 万元，净利润 1,966.12 万元。

4、长沙顺泰投资管理有限公司

长沙顺泰投资管理有限公司成立于 2006 年 7 月 27 日，注册资本 1 亿元，注册地址为宁乡经济技术开发区创业大道。主要经营范围：实业投资；项目投资；投资管理服务；创业投资咨询业务；停车场、立体车库的投资、建设；房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；苗木销售；景观和绿地设施工程施工；通用机械设备销售；建材、装饰材料批发。（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 2025 年 12 月末，该公司总资产 715,050.48 万元，净资产 279,453.06 万元；2025 年 12 月末实现营业收入 84,300.93 万元，净利润 11,645.10 万元。

(二) 发行人其他权益投资情况

对于参股企业，发行人根据表决权比例，通过委派董事或股东代表，参与被投资企业的经营管理决策，并对经营、投资等活动等进行监督。截至 2026 年 3 月末，发行人参股公司情况见下表：

表 5-2 发行人参股企业明细表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	业务性质
1	长沙格湘家电产业园投资有限公司	120,000.00	41.67	产业投资、工程建设
2	宁乡市兴业投资有限公司	3,000.00	33.33	投资管理
3	长沙天宁热电有限公司	9,900.00	15	电力生产与销售
4	长沙天创环保有限公司	4,025.00	13.57	污水处理及再生资源

序号	企业名称	注册资本	持股比例	业务性质
5	长沙天创水务有限公司	2,125.22	10	污水处理及再生利用
6	长沙玉屏山食品产业区开发建设有限公司	20,000.00	10	工业地产开发、项目投资
7	湖南宁乡农村商业银行股份有限公司	90,108.48	6	银行业金融服务
8	长沙美盈森智谷科技有限公司	30,556.00	4.91	科技推广和应用服务
9	湖南股权交易所有限公司	10,000.00	3.6	金融服务
10	湖南湘江松井新材料产业投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00	4	其他资本市场服务
11	湖南华澳科技成果转化创业投资基金合伙企业（有限合伙）	12,000.00	66.67	股权投资、投资管理

主要参股企业情况介绍如下：

1、长沙天宁热电有限公司

长沙天宁热电有限公司成立于 2008 年 1 月 16 日，注册资本 9,900.00 万元，发行人持股比例 15%。该公司经营范围为热电联产，电力生产和销售；向开发区内的用户供热、供冷；电力设备的修造安装及技术服务；发电生产的煤灰、煤渣等副产品的加工销售；园区公用事业项目投资。

截至 2025 年末，该公司总资产 40,857.06 万元，总负债 22,330.65 万元，所有者权益 18,526.41 万元；2025 年度实现营业收入 15,740.19 万元，净利润 4,262.53 万元。

2、宁乡市兴业投资有限公司

宁乡市兴业投资有限公司成立于 2013 年 6 月 14 日，注册资本 3,000.00 万元，发行人持股比例为 33.33%。该公司经营范围为企业自有资金投资；企业投资咨询服务；财务咨询；投资管理。

截至 2025 年末，该公司总资产 4,937.79 万元，总负债 1,009.82 万元，所有者权益 3,927.97 万元；2025 年度实现营业收入 21.69 万元，净利润-26.31 万元。

六、发行人治理情况

（一）公司治理机制

发行人是根据《公司法》、《公司登记管理条例》及其他有关法律、法规的规定，由股东长沙蓝月谷集团有限公司出资设立。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以及经营管理层的治理机制。

1、出资人(股东出资情况及权利义务)

出资人依法享有公司资产收益、参与重大决策和选择管理者等股东权利，依照法律、行政法规以及公司章程规范行使权利，履行职责，承担义务。

出资人依法履行以下职权：

(一) 审议批准公司的经营方针、主业及调整方案，审议批准企业发展战略与规划、企业年度投资计划、企业年度融资计划；

(二) 按照有关权限和程序，委任公司董事(不包括职工董事)，监督董事会、董事会审计委员会行使职权；

(三) 审议批准公司年度工资总额方案、薪酬分配与考核方案；按照有关规定核定董事的薪酬方案；

(四) 审议批准董事会工作报告，对公司董事会进行考核评价；

(五) 审议批准公司的年度财务收支预决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

(六) 审核公司合并、分立、改制、上市、增减注册本、发行债券、变更公司形式、国有资产交易、解散、申请破产、对外投资、对外担保等重大事项，并按照国资监管相关制度报国有资产监督管理机构批准；

(七) 依据监管职责，开展经营业绩考核审计、国有资产经营预算审计、重大事项专项审计，对中介机构出具的审计报告进行核查，推进审计的经常性、项目的全覆盖；

(八) 修改公司章程，审议董事会制订的章程或章程修订案，并报国有资产监督管理机构批准；

(九) 对子公司的设立、合并、分立、改制、上市、增加或者减少注册资本、发行公司债券、对外担保、捐赠、解散、申请破产等重大事项按国资监管相关规定行使权利；对各级子公司的混合所有制改革、员工持股、资产转让、产权转让、产权无偿划转、资产损失核销等重大事项按国资监管相关规定行使权利；

(十) 审议批准未纳入年度融资计划的直接融资、超过年度融资计划总额且单笔金额超过净资产 10%或 15 亿元的对外融资事项；

(十一) 审议批准公司资产负债率超过 70%时的投融资行为；

(十二) 审议批准董事会提交的公司内部改革重组方案、股份制改革方案以

及重要子公司的重大事项；

(十三)行使相关法律、行政法规以及各级人民政府规定的其他权利。出资人可以授予董事会行使部分出资人职权，但必须符合国资监管的相关规定。对已经作出的授权，可以作出撤回或修改的决定。

2、董事会

公司设董事会，由 9 名董事组成，其中包括董事长 1 名、职工代表董事 1 名，外部董事 2 名。非职工代表董事由出资人委任，职工代表董事通过公司职工代表大会选举产生。外部董事由出资人选聘。

董事会对出资人负责，行使下列职权：

(一)执行出资人的决定，向出资人报告工作；

(二)制订公司的发展战略、中长期规划、经营计划、出资人授权范围内的投融资方案；

(三)制订公司的年度财务收支预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

(四)制订公司增加或者减少注册资本、对外担保以及发行公司债券、中期票据等融资方案；

(五)制订公司改制、合并、分立、重组、变更公司形式、解散和清算的等重大事项的方案；对需报出资人决定的子公司的重大事项提出审核意见；

(六)决定公司内部管理机构、分支机构设置，制订和修改公司基本管理制度；

(七)根据人事管理权限和有关程序决定聘任或解聘公司高级管理人员，决定其薪酬、考核、奖惩等事项；

(八)决定公司职工的薪酬、福利、奖惩政策，在确定的工资总额范围内决定职工收入分配方案；

(九)制订公司章程草案和章程修订案；

(十)建立公司经营业绩考核制度，与公司经营管理层、全资和控股企业法定代表人签订年度考核责任书，并根据有关规定对相应人员进行年度考核和任期考核；决定公司全员绩效考核方案(经营班子除外)；

(十一)听取总经理的工作报告，监督、检查、考核公司、子公司、相关部门对董事会决议的执行情况；

(十二)决定除应由出资人决定以外的公司内部改革方案；

(十三)审议公司内部审计报告，制订公司重大会计政策，决定公司的风险管理体系；决定聘请和更换外部审计机构。

(十四)在出资人授予的以下权限内行使融资职权：

1. 按照公司战略发展规划和年度财务收支预算方案，制订年度融资计划(含子公司的直接融资和间接融资)；

2. 董事会有权按照年度融资计划开展融资，除必须由出资人履行法定手续的直接融资外，其他计划内融资行为不再另行报批；

3. 在资产负债率低于 70%的前提下，可以根据业务发展需要决定公司、全资子公司年度累计不超过年度融资计划总额 20%的新增对外间接融资，新增直接融资需报出资人审核；

4. 对子公司的董事会、执行董事或股东代表给予一定的授权，但所有授权事项、权限不得超出上述授权范围和限额。

(十五)可决定对内担保事项(指同一出资人出资企业与全资、控股和实际控制的各级子企业或子企业相互之间的担保)，对外担保(指向参股企业、无产权关系企业、境外企业提供担保)，但需报出资人审核；为控股子企业提供担保的，要坚持“同股同权同责”的原则，应当要求其他股东按股权比例承担对应风险；不得向自然人、非法人企业提供担保，三级及以下企业原则上不得对外提供担保；

(十六)资产损失核销、捐赠和资产交易按照国资监管相关制度执行；

(十七)法律、行政法规、公司章程以及出资人授权的其他职权。

出资人根据国家、省、市人民政府相关法律、行政法规和政策的变化要求，可适时对授权事项、权限作出必要调整。

3、董事会审计委员会

公司不设监事会、监事，董事会下设董事会审计委员会，履行监督职能，由董事会成员担任。每届任期 3 年，任期届满可以连选连任，任期与董事会任期保持一致。

董事会审计委员会依法行使下列职权：

(一) 检查公司贯彻执行有关法律法规、国有资产监督管理规定的情况；

(二) 检查公司财务状况、资产质量、经营效益等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

(三) 监督公司“三重一大”事项决策及执行情况；

(四) 监督董事、高级管理人员执行公司职务的行为，向出资人或董事会提出奖惩、罢免的建议；

(五) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正或按照《公司法》第一百五十一条规定提起诉讼；

(六) 列席董事会会议及公司其他重要会议，并对董事会会议等会议决议事项提出质询或者建议，发现公司经营情况异常时，可以进行调查并在必要时聘请会计师事务所协助其工作，及时将异常情况通报公司董事会、公司党委，重大事项应及时报告出资人和其他监管机构；

(七) 检查公司内部控制制度、风险防控体系、规章制度的建立和执行情况；

(八) 对企业投融资、产权转让、对外担保、重大资本性支出项目、重大法律诉讼等经营活动进行监督；

(九) 指导和监督内部审计工作并指导子公司监督检查工作；

(十) 法律、行政法规、出资人授予的其他职责。

4、经理层

公司经理层设总经理 1 名，副总经理若干名。

总经理对董事会负责，行使下列职权。

(一) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(二) 组织拟订公司战略发展规划和中长期规划、增加或减少注册资本方案、年度财务预决算方案、利润分配或弥补亏损方案、发行债券、兼并重组、产权转让及改制方案；

(三) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；

(四) 组织拟订公司基本管理制度；

(五) 组织拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案；

(六) 组织拟订公司内部改革方案；

(七)组织制订公司发展、改革与生产经营年度工作计划及内部管理具体规章制度；

(八)向董事会推荐公司其他高级管理人员和应由公司提名(或推荐)的子公司高级管理人员人选；

(九)根据有关程序，聘任或解聘公司除公司章程规定应由董事会聘任或解聘以外的公司管理人员；

(十)组织制订公司员工招聘、调整方案，制订公司总部员工录用、调动、晋级和奖励方案；

(十一)根据董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

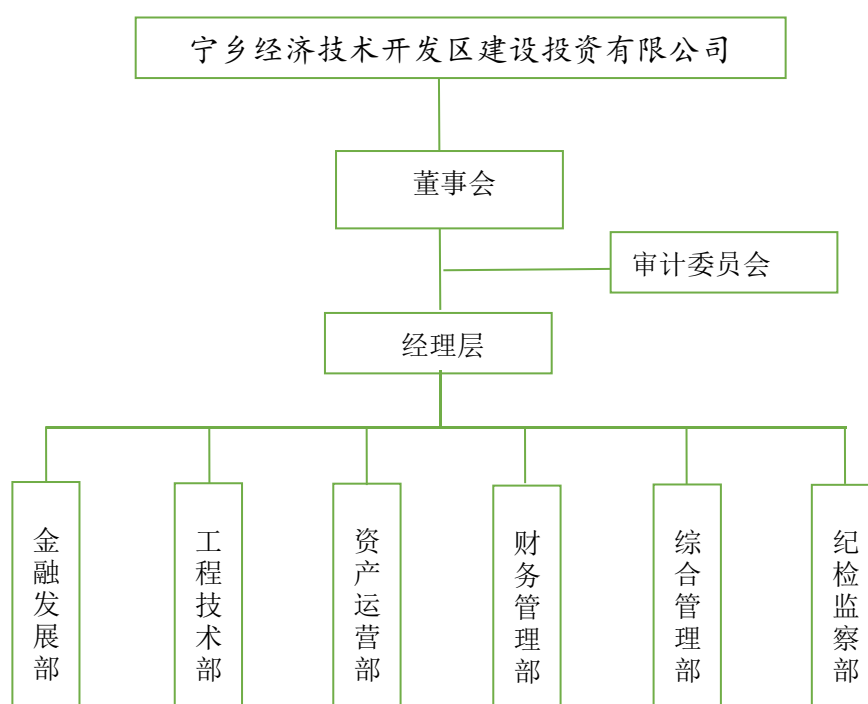
(十二)法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

1、发行人组织机构图

发行人下设金融发展部、工程技术部、资产运营部、财务管理部和综合部 5 个职能部门以及纪检监察审计部，各部门各司其职，职责明确，能满足公司日常经营管理需要。发行人组织结构如下图所示：

图 5-2 发行人组织机构图



2、各部门职能

（1）金融发展部

金融发展部主要负责三类工作：融资工作；股权投资与管理；日常工作。具体如下：

负责制定公司及下辖各公司的融资相关管理制度；负责制定集团公司及下辖各公司的长、中、短期融资战略规划，并组织实施；负责融资项目成本测算，组织协调实施融资预算，设计具体的融资方案；负责公司及下辖各公司的项目设计、

包装、申报及各类债券、票据发行等资本市场直接融资相关工作；负责公司的信用评级工作；负责与各金融市场建立和保持良好的合作关系；负责对拟投资目标企业尽职调查，拟定投资方案，参与合作谈判、合同起草、签订、履行等事务；负责联系、管理对外投资的企业（项目）相关工作；

（2）工程技术部

工程技术部主要负责四类工作：项目前期管理；项目现场管理；项目后期管理；日常工作。具体如下：

负责公司及下辖各公司自主经营项目的立项、可研、环评能评、用地规划、工程规划等各项程序类手续办理工作；负责公司及下辖各公司自主经营项目的规划设计、地勘、图纸设计及审查、工程招标等各项技术类手续办理工作；负责公司及下辖各公司自主经营项目的预算编制及审核工作，负责对项目全周期成本的控制；负责公司及下辖各公司建设工程项目合同文本的起草、会签、审核及 PM2 工程合同软件管理工作；联系区规建局，参与园区基础配套设施项目前期规划设计、图纸设计、预算编制等技术类手续办理工作，承接合同管理；负责公司及下辖各公司建设工程项目全过程管理，包括安全、质量、进度、成本及文明施工的控制和现场管理等工作；负责公司及下辖各公司建设工程项目的工程量变更签证的申报、现场勘查、重大变更事项的技术方案论证、草签、确认、会签等工作；负责公司及下辖各公司建设工程项目的各专业分部验收、竣工验收等程序类手续办理；负责公司及下辖各公司建设工程项目的竣工资料审核、存档、登记、移交工作；负责公司及下辖各公司建设工程经营项目的结算编制及审核工作；负责编制公司及下辖各公司建设工程项目的资金支付计划以及支付审核工作；负责部门各类项目报表，协助市政投办、区项目办、区规建局、区蓝天办、公司综合部、财务管理部等部门单位，完成各类报表；牵头联系对接区经济发展局、规划建设管理局、财政局（投资评审中心）、环保分局、人社分局等部门工作。

（3）资产运营部

资产运营部主要负责四类工作：片区开发；资产盘活；物业运营；日常工作。具体如下：

负责规划片区范围内存量资产盘点、收购，协助土地收储、片区投融资工作；负责土地交易、置换、变性与不动产权证办理等工作负责土地运营，包括大宗商住用地的招商推广、零星用地盘活等工作；负责拟定公司收购资产，对外投资，出售、出租资产的工作流程以及风控制度；负责调查拟收购、回购目标企业资产，拟定收购方案，并组织实施，收购资产的后续经营处置工作；负责联系、管理公司下辖市场竞争类公司，指导下属公司开展项目招商、策划、推广等工作；负责调查园区生产、生活性配套资源的市场配置情况，拟定公司参与经营方案，参与合作谈判、合同起草、签订、履行等事务；负责下辖各公司经营目标收入的分析、管理工作；负责 PPP 项目的策划包装、招商、使用管理等工作；负责策划、推广公司资产，包括出售、出租写字楼、工业厂房等公司自持的物业；开拓其他经营性市场竞争业务；牵头联系对接区招商合作局、国土分局等部门的工作。

（4）财务管理部

财务管理部主要负责两类工作：财务工作；日常工作。具体如下：

负责制定公司及下辖各公司的财务相关管理制度；负责公司及下辖各公司的日常收支结算、台账录入、账务处理、凭证审核、税务筹划、发票报缴、税费申报、会计报表编制、合并及对外的披露、财务报表分析等工作；负责编制公司及下辖各公司的财务收支计划、资金调度，沉淀资金的理财工作、资金余额表的制定、银行余额的对账及现金、支票、财务印鉴的管理；负责公司及下辖各公司的日常办公物资采购及各类资产的核算、清查工作；负责公司及下辖各公司的拆借工作；负责平台公司整合工作；负责编制公司及下辖各公司贷款台账、债务本息支付、债务系统填报和数据报送、政府债券申报和债务置换工作；负责市、区财政和统计等各项经济数据的报送工作；负责公司及下辖各公司财务档案的整理及存档工作；负责对接各项财务融资审计工作；牵头联系区财政局、税务分局、工商分局和食药工质分局等部门的工作。

（5）综合部

综合部主要负责五类工作：战略、制度；人力资源管理；日常行政；督查、法务；党建及工青妇工作。具体如下：

协助公司领导制定公司战略发展规划；负责制定公司各项规章制度、工作流程和任务清单；负责公司人员招聘、人力资源规划、薪酬管理、员工教育培训、劳动关系管理、档案管理等人力资源管理工作，联系下辖各公司的人力资源管理工作；协助公司领导处理各项日常事务，负责督促各部门落实日常工作；负责组织、承办党委会、董事会、经营班子会议及其他重要会议，编发会议纪要或备忘录；负责公司重要文稿文件的起草、编印以及各类文件信息的受理、分送、传阅、存档等工作；负责公司办公类固定资产（物资、设备、办公用品等）管理、公车调配、内务管理、协助财务管理部采购等工作；负责公司及下辖各公司（不含下辖市场竞争类公司和财务融资专用类）的证照、印章管理及变更登记等工作；负责公司对外宣传、企业文化建设、荣誉创建等工作；负责组织协调公司的内外关系及重要来访接待工作；牵头联系对接区办公室、纪检监察室、社会事业局、总工会、企业党委、公安分局、消防中队、交警中队等部门的工作；负责合同审核、诉讼、法律风险防控以及其它涉法律事务；牵头调度处理公司的信访、检举、控告和申诉等工作；牵头负责公司及下辖各公司的督查检查（含党风廉政建设和作风建设以及内部督查相关工作）、绩效考核、效能建设等工作；牵头负责公司党委、工会、团支部、妇委会等党群团组织的日常工作及活动组织。

（6）纪检监察审计部

纪检监察室主要负责的工作具体如下：

- ①协助公司党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作。
- ②对公司党组织和党员领导干部履行职责、行使权力进行监督；受理并处置党员群众检举举报
- ③对公司违法违纪人员提出责任追究的建议或进行问责；配合上级部门调查、处理违反党纪政务案件。
- ④公司重大事项的法律风险防控和监督管理工作，指导公司和各子公司对涉法涉诉事务的处置和管理。
- ⑤定期组织开展公司各部门、子公司的内部审计工作。
- ⑥监督推动上级巡视巡察问题整改工作：

⑦统筹对接上级审计及交办问题的整改工作。

⑧监督公司各部门、子公司落实公司党委会、总经理办公会各项交办工作的完成情况

⑨承办公司交办的其他工作。

（三）内部管理制度

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。

1、财务管理制度

为规范发行人的财务会计行为，加强财务管理，为确保资金安全，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制定了专门的《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司财务管理制度》，对财务管理进行了明确的规定，在财务人员职责分工中将融资、会计核算、资金管理等职责相互分离、相互制约。

2、预算管理制度

为规范公司的预算管理，提高公司预算管理水平，建立、健全内部约束机制，确保集团公司战略目标的实现，根据《公司法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、公司章程及相关法律法规、法规，公司制定了《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司预算管理制度》。预算管理制度对预算管理机构职责、全面预算编制内容、全面预算管理程序进行了具体的规定和规范。

3、投融资管理制度

为加强投融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，公司根据《公司法》等相关法律法规，制定了《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司股权投资管理试行办法》和《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司融资管理试行办法》。投资管理方面，对经营性投资活动管理的机构和职责、审批决策程序、

项目实施过程管理、投资处置、投资评价、考核与监督等方面做出了详细的规范。融资管理方面，根据集团年度整体资金计划及建设项目资金需求，使融资工作与资金需求实现对接。

4、担保制度

发行人根据相关法律法规及公司章程，制定了《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司对外担保及借贷管理制度》，明确了担保应当遵循平等、自愿、公平、诚实、守信的原则，严格控制担保风险，并制定了对外担保的流程。

5、关联交易制度

发行人根据相关法律法规及公司章程，制定了《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司关联交易管理办法》，对公司关联交易进行严格管理，明确关联交易的审批程序及内部控制。

6、突发事件应急管理制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人制定了《重大突发事件应急预案（试行）》，对重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等进行了规定。公司应急预案规定，所称突发事件是指突然发生，造成或者可能造成严重社会危害和公司危害，需要应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件。发行人设立了重大突发事件应急处置领导小组（以下简称“领导小组”），由董事长任组长，办公室主任为联络员。领导小组在公司党委、董事会的领导下，负责研究决定和部署公司范围内重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。

针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施，董事长或总经理无法履行职责的，公司将根据领导班子管理相关制度及时安排其他人员代为履行职责，并根据重大事项集体决策制度，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。

7、安全生产管理制度

为确保公司工程建设的安全有序，加强公司安全生产监督管理力度，规范公司安全管理，贯彻“安全第一、预防为主”的安全生产方针，保障国家财产和人民生命安全，根据国家相关法律法规，并结合公司的实际情况，制定了公司《建设工程安全生产文明施工管理办法》。

该办法对公司从事建筑工程的新建、扩建、改建等有关活动，以及建设、施工、监理等相关责任主体单位在安全生产施工方面制定了详细的规定。同时，公司设立了安全工作领导小组，由总经理担任组长，副总经理担任副组长，组员为公司各部门负责人。领导小组下设安全监督管理办公室，负责安全监督管理日常工作。

8、对下属子公司资产、财务、人员的内部控制制度

发行人与下属子公司是投资人与被投资人关系，发行人履行投资人所应具备的权利和义务关系，各子公司均为按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“公司法”）设立的独立法人机构，建立了独立的管理制度和内控机制，具备相对独立的经营管理和财务管理模式。发行人按《公司法》等法律法规的相关规定，参加子公司股东会、董事会，按持股比例行使相应的股东权利。为了在控股子公司中贯彻公司的整体发展战略和经营思想，规范企业管理，促进完善企业法人治理结构，保障发行人和其他股东的合法权益，发行人建立了重大信息报告制度，要求子公司及时向发行人提供可能对公司产生重大影响或公司要求的信息。按照法定程序和公司法人治理与经营管理的实际需要，发行人向子公司委派股东代表，推举董事、审计委员会人选；推荐人员受聘担任子公司董事、总经理及其他高级管理人员，以实现公司对子公司的有效控制和管理。为加强对子公司资产、财务的管理和控制，发行人制定了《子公司资金双控管理办法》等具体制度办法，对子公司人员的管理参照公司本部人员管理制度。

七、发行人人员基本情况

（一）发行人董事及高级管理人员

表 5-3 发行人董事及高级管理人员情况

姓名	性别	职务	本届任职期限	是否公务员兼职	是否在公司领薪	是否有海外居留权
李义	男	董事长	2024 年 2 月—不定	否	是	否
向生辉	男	董事、总经理	2024 年 2 月—不定	否	是	否
崔浪涛	男	董事、副总经理	2024 年 2 月—不定	否	是	否
罗孝	男	董事、副总经理	2024 年 2 月—不定	否	是	否
任亮晶	男	董事、副总经理	2024 年 2 月—不定	否	是	否
邱志雄	男	董事、副总经理	2024 年 2 月—不定	否	是	否
魏琳	女	职工董事	2024 年 2 月—不定	否	是	否

1、董事

李义先生，1981 年出生，中共党员，研究生学历，现任发行人董事长，历任中建三局三公司职员，湖南方圆建筑工程设计有限公司职员，吉好地建筑工程咨询有限公司长沙分公司职员，恒大地产集团长沙置业有限公司职员，宁乡金洲西线指挥部职员，宁乡经济技术开发区建设投资公司工程部部长，长沙蓝月谷实业集团有限公司¹总工室主任兼长沙顺泰投资管理公司、蓝色港湾房产公司董事长，长沙蓝月谷实业集团有限公司副总经理、总经理，宁乡经济技术开发区建设投资公司总经理。

向生辉先生，1986 年出生，中共党员，本科学历，现任发行人董事、总经理，历任新华保险湘西支公司客服经理，新华保险宁乡、望城机构银代部负责人，新华保险娄底中心支公司营业区总监，新华保险益阳支公司银代部门总监，新华保险长沙支公司银代部门总监兼客服部总监，泰康人寿保险长沙银保中心总经理兼湖南省客服部总经理，滨海基金资产管理有限公司湖南分公司总经理，长沙蓝月谷实业有限公司投融资部部长，宁乡经济技术开发区建设投资有限公司投融资部部长，宁乡经济技术开发区建设投资有限公司董事、副总经理，长沙蓝月谷智造产业投资有限公司董事长。

崔浪涛先生，1979 年出生，中共党员，本科学历，现任发行人董事、副总经

¹ 现已更名为“宁乡经开区实业集团有限公司”。

理兼任宁乡市金玉工业发展投资有限公司董事长，历任南田坪乡政府党政办副主任、主任，宁乡经开区管委会招商合作局科员，宁乡经开区管委会招商合作局招商三处处长，宁乡经开区管委会办公室（党群工作局）经济研究处主办、经济研究与宣传处处长，宁乡经济技术开发区建设投资有限公司副总经理。

罗孝先生，1990 年出生，中共党员，本科学历，现任公司董事、副总经理。历任泰豪科技集团有限公司职员，长沙银行宁乡支行职员，宁乡城投集团职员，宁乡市卫计局职员，长沙蓝月谷实业集团有限公司投融资部职员，长沙蓝月谷房地产开发有限公司（长沙蓝月谷资产运营公司）副总经理，宁乡经济技术开发区建设投资有限公司金融发展部部长。

任亮晶先生，1984 年出生，中共预备党员，研究生学历，副高级工程师，现任公司董事、副总经理。历任邵永高速施工员质检员、工程师，永益高速质检部长、工程部长、主任工程师、宁乡经开区规划建设管理局专干，宁乡经开区规划建设管理局建工管理处副科级干部，宁乡经开区开发建设局建工管理处副科级干部。

邱志雄先生，1985 年出生，中共党员，本科学历，工程师，现任公司董事、副总经理兼任子公司长沙蓝月谷智造产业投资有限公司董事长。历任中铁隧道集团一处有限公司职员，宁乡经济开发区建设投资有限公司工程部副部长，长沙蓝月谷实业集团有限公司²总工室职员，长沙蓝月谷实业集团有限公司资产经营部副部长，长沙蓝月谷实业集团有限公司总工室主任，长沙蓝月谷智造产业投资有限公司监事长、总经理。

魏琳女士，1987 年出生，中共党员，本科学历，现任公司职工董事、综合管理部部长，历任湖南湘约天下旅游有限公司行政文员，宁乡永佳物业公司行政文员，长沙蓝月谷实业集团有限公司综合部职员，长沙蓝月谷智造产业投资有限公司综合管理部部长。

2、高级管理人员

现已更名为“宁乡经开区实业集团有限公司”。

李义先生，见董事简历。

向生辉先生，见董事简历。

崔浪涛先生，见董事简历。

任亮晶先生，见董事简历。

罗孝先生，见董事简历。

邱志雄先生，见董事简历。

3、高级管理人员兼职情况

发行人董事会及其他机构的设置情况符合《公司法》及相关法律法规规定，与公司章程要求一致，公司董事及高级管理人员不涉及公务员兼职、不存在领薪情况，符合中组部《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》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

（二）发行人员工情况

截至 2026 年 3 月末，发行人员工 83 人，其中本科及以上学历 80 人，获得中级职称人数为 39 人，获得高级及一级职业资格的人数为 11 人。发行人现有员工素质、结构等能够满足公司日常管理、经营、生产及技术等方面的需要。

表 5-4 发行人员工结构情况

项目	分类	员工人数	占员工总数比例
员工文化程度	本科及以上学历	80	96.39%
	大专学历	2	2.41%
	中专及以下	1	1.20%
员工年龄	30 岁以下	12	14.46%
	30-50 岁	69	83.13%
	50 岁以上	2	2.41%
员工岗位	管理干部	11	13.25%
	业务干部	11	13.25%
	普通员工	61	73.49%
员工总人数	-	83	100.00%

八、发行人经营范围及主营业务情况

（一）发行人主营业务范围

发行人经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；水土流失防治服务；接受政府委托开展水权流转管理服务；水资源管理；工程管理服务；建筑材料销售；住房租赁；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；林业产品销售；园林绿化工程施工；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；停车场服务；园区管理服务；物业管理；创业空间服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）发行人主营业务情况

发行人作为园区的城市综合运营服务商，是园区最重要土地运营及工程建设主体，主营业务包括土地运营、工程建设、房屋和厂房出租、销售等。

发行人近三年及一期的各业务板块运营情况如下表所示：

表 5-5 近三年及一期发行人主营业务收入、成本、毛利润
及毛利率构成情况

单位：万元、%

营业收入								
业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地运营	16,589.89	35.82	82,757.98	43.25	81,565.88	32.23	86,765.59	43.32
工程建设	24,102.65	52.04	78,556.43	41.05	79,082.43	31.25	72,992.55	36.44
其他业务	5,624.38	12.14	30,030.00	15.69	92,453.01	36.53	40,532.71	20.24
合计	46,316.93	100.00	191,344.40	100.00	253,101.33	100.00	200,290.85	100.00
营业成本								
业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地运营	9,953.93	31.52	49,654.79	37.16	48,939.53	27.12	52,059.35	40.29
工程建设	20,487.26	64.87	66,772.96	49.97	67,220.07	37.25	62,043.67	48.02
其他业务	1,142.49	3.62	17,208.41	12.88	64,304.71	35.63	15,104.42	11.69

合计	31583.67	100.00	133636.15	100.00	180,464.31	100.00	129,207.44	100.00
毛利润								
业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地运营	6,635.96	45.04	33,103.19	57.36	32,626.35	44.92	34,706.24	48.82
工程建设	3,615.40	24.54	11,783.46	20.42	11,862.37	16.33	10,948.88	15.40
其他业务	4,481.90	30.42	12,821.60	22.22	28,148.30	38.75	25,428.30	35.77
合计	14733.25	100.00	57,708.25	100.00	72,637.02	100.00	71,083.42	100.00
毛利率								
业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
土地运营	40.00		40.00		40.00		40.00	
工程建设	15.00		15.00		15.00		15.00	
其他业务	79.69		42.70		30.45		62.74	
合计	31.81		30.16		28.70		35.49	

1、营业收入

发行人主要业务板块包括土地运营、工程建设及其他业务。近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 200,290.85 万元、253,101.33 万元、191,344.40 万元和 46,316.93 万元，收入规模受项目结算及资产处置节奏影响有所波动。

近三年及一期，发行人土地运营收入分别为 86,765.59 万元、81,565.88 万元、82,757.98 万元和 16,589.89 万元，在营业收入中的占比分别为 43.32%、32.23%、43.25%和 35.82%。报告期内土地运营收入存在一定波动，主要受园区土地出让和成本结算节奏影响，该业务仍为公司收入的重要来源。

近三年及一期，发行人工程建设收入分别为 72,992.55 万元、79,082.43 万元、78,556.43 万元和 24,102.65 万元，在营业收入中的占比分别 36.44%、31.25%、41.05%和 52.04%，整体保持稳定。

2、营业成本

近三年及一期，发行人营业成本分别为 129,207.44 万元、180,464.31 万元、133,636.15 万元和 31,583.67 万元，营业成本随着营业收入的增长而呈增长态势。

近三年及一期，发行人土地运营成本分别为 52,059.35 万元、48,939.53 万元、49,654.79 万元和 9,953.93 万元，在营业成本中占比分别为 40.29%、27.12%、

37.16%和 31.52%，与营业收入的变动趋势一致。

近三年及一期，发行人工程建设成本分别为 62,043.67 万元、67,220.07 万元、66,772.96 万元和 20,487.26 万元，在营业成本中占比分别为 48.02%、37.25%、49.97%和 64.87%。

3、毛利润及毛利率

近三年及一期，发行人毛利润分别为 71,083.42 万元、72,637.02 万元、57,708.25 万元和 14,733.25 万元，主要来源于土地运营业务和工程建设业务。2025 年公司毛利润下降，主要是房屋、厂房销售业务收入下降所致。

近三年及一期，发行人毛利率分别为 35.49%、28.70%、30.16%和 31.81%，报告期内毛利率存在一定波动，主要受业务结构及项目结算节奏影响。

（三）发行人各业务板块的经营情况

1、土地运营业务

（1）业务模式

发行人委托第三方进行地产开发及完善土地周边配套后，根据片区规划、市场需求情况等因素制定销售计划。发行人与宁乡经开区管委会在 2017 年 1 月签订了《宁乡经济技术开发区土地整理投资协议》，后双方在 2017 年 12 月签订了《补充协议》。通过与宁乡经开区管委会签订《土地整理投资协议》及《补充协议》，发行人获得了宁乡经济技术开发区一级土地整理项目的投资合作权，签署协议也对土地整理项目区域范围、项目内容、结算方式等进行了明确约定。

发行人委托第三方将土地完成整理后，由宁乡经开区开发建设局自然资源局委托宁乡市自然资源局、土地储备中心进行重新测定、评估等审批程序，达到“招拍挂”条件后，向长沙市自然资源交易事务中心申请办理土地出让“招拍挂”，竞得人根据出让合同缴纳土地成交总价款项至宁乡市税务局国库账户，宁乡市财政局根据相关规定扣除相关规费税费后再将土地出让款划拨至宁乡经开区管委会财政局。发行人基于前期投入成本，加成一定比例，向宁乡经开区管委会财政局申请结算资金。宁乡经开区管委会财政局评审后，向发行人支付相关款项，一

般加成的比例约在 18%—40%左右。另一部分，对于出让的工业用地，经开区管委会再根据出让的土地权证面积给予每亩一定金额的成本返还，公司根据这两部分收入确认土地运营收入。发行人一般在完成结算后的 1 年时间内收到相关回款。发行人从事地产整理业务收入不与土地出让金挂钩，土地运营业务符合财综[2016]4 号文等相关法律法规要求，项目合法合规。

（2）会计处理方式

发行人根据土地整理投资协议的约定进行前期整理开发，发生土地获取成本、项目前期费用、配套设施建造支出时，分项目核算，借记“存货—开发成本”，贷记“银行存款”等科目；土地一级开发完成，达到可供出让状态时，公司将账面项目的“存货—开发成本”按可供出让土地面积进行分摊，将可供出让地块的开发成本结转至“存货—已完工开发产品”；

整理后的土地进行“招拍挂”程序出让，土地成交后，发行人对该出让土地实际发生的开发成本进行确认，借记“主营业务成本”，贷记“存货—已完工开发产品”，同时按合同约定金额确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；

在收到财政支付的拨付款后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

（3）业务合规性

发行人土地运营业务板块符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号、财预[2017]87 号、财金[2018]23 号、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告及“六真”原则等要求的相关规定。

发行人自有土地系前期管委会通过划拨注入或者发行人通过“招拍挂”购入，均办理了国有土地使用权证。发行人自有土地整理开发的业务模式与代开发的业务模式类似，在完成整理开发后也是通过宁乡市国土局进行招拍挂流程；发行人基于前期投入成本，根据实际经营情况加成一定比例，向宁乡经开区管委会财政局申请结算资金。宁乡经开区管委会财政局评审后，向发行人支付相关款项。发行人不存在违背有关土地资源管理相关法律法规的情形，相关业务流程合法合规。

发行人土地整理业务符合财综[2016]4 号文等相关法律法规要求，项目合法合规。

(4) 土地运营业务经营情况

近三年及一期，发行人实现土地运营收入分别为 86,765.59 万元、81,565.88 万元、82,757.98 万元和 16,589.89 万元，报告期内存在一定波动。

近三年及一期，发行人的土地运营项目情况如下：

表 5-6 近三年及一期末发行人土地运营已完工项目情况

单位：亿元、亩

年份	序号	地块名称	整理期间 (年)	总投资额	已投资 额	面积	确认收入 金额	已回 款金 额	是否 签订 协议 或合 同	是否按 照合同 约定获 取报酬	回款 期间	未来三年回款计划		
												2026	2027	2028
2023 年末	1	宁乡经开区本美以 东、欧标以南	2021-2022	0.07	0.07	32.6	0.12	0.12	是	是	2023	-	-	-
	2	宁乡经开区玉屏路以 东、开拓路以北	2021-2023	0.3	0.3	135.21	0.5	0.5	是	是	2023	-	-	-
	3	宁乡经开区发展北路 以东、檀金路以北	2021-2024	0.77	0.77	289.89	1.28	1.28	是	是	2023	-	-	-
	4	宁乡市金玉集中区、 龙江大道西侧	2021-2022	3.8	3.8	168.26	6.33	6.33	是	是	2023	-	-	-
	5	宁乡经开区石长铁路 以北、货站以东	2021-2022	0.26	0.26	98.01	0.44	0.44	是	是	2023	-	-	-
	合计			5.2	5.2	723.97	8.67	8.67				-	-	-
2024 年末	1	宁乡大道以西、资源 集团以北	2021-2023	0.99	0.99	39.8	1.65	1.65	是	是	2024	-	-	-

	2	发展路以东、一环东路以南	2021-2023	0.76	0.76	29.03	1.26	1.26	是	是	2024			
	3	宁乡大道以西、蓝月谷西路以南	2021-2023	0.74	0.74	28.41	1.24	1.24	是	是	2024			
	4	金玉安置区以西、玉石路以北	2021-2023	0.53	0.53	24.33	0.88	0.88	是	是	2024			
	5	宁乡大道以东、明珠路以北	2021-2023	0.29	0.29	145.29	0.49	0.49	是	是	2024			
	6	蓝月谷以北，发展路以西	2021-2023	0.98	0.98	485.38	1.64	1.64	是	是	2024	-	-	-
	7	发展北路以东，长兴路以南	2021-2023	0.28	0.28	142.75	0.46	0.46	是	是	2024	-	-	-
	8	其他零星地块	2021-2023	0.32	0.32	149.30	0.54	0.54	是	是	2024	-	-	-
	合计			4.894	4.894	1044.29	8.16	8.16						
2025 年末	1	湘军贸易地块	2022-2024	0.01	0.01	1.57	0.02	0.02	是	是	2025			
	2	2024 宁乡市 001 号土地	2022-2024	0.00	0.00	0.22	0.00	0.00	是	是	2025			
	3	2024 宁乡市 067 号地块	2022-2024	0.39	0.39	55.03	0.64	0.64	是	是	2025			
	4	2024 宁乡市 069 号地块	2023-2025	0.14	0.14	20.66	0.24	0.24	是	是	2025			

	5	湖南联塑科技实业有限公司地块	2023-2025	0.70	0.70	99.69	1.16	1.16	是	是	2025			
	6	2025 宁乡市 001 号鸿字表面地块	2023-2025	0.17	0.17	24.88	0.29	0.29	是	是	2025			
	7	2025 宁乡市 005 号三环路桥厂地块	2023-2025	0.13	0.13	18.11	0.21	0.21	是	是	2025			
	8	长沙天创水务地块	2023-2025	0.03	0.03	4.59	0.05	0.05	是	是	2025			
	9	康师傅	2023-2025	1.01	1.01	143.70	1.68	1.68	是	是	2026			
	10	洋湖湾地块二/三地块创业大道以东	2023-2025	1.71	1.71	244.90	2.86	2.86	是	是	2026			
	11	邦特以东（云威新材料）	2023-2025	0.67	0.67	95.99	1.12	1.12	是	是	2026			
合计				4.97	4.97	709.35	8.28	8.28						
2026 年 1-3 月	1	沿河路地块	2025-2026	1.00	1.00	124.42	1.66	0.00	是	是	2026	1.66		
合计				1.00	1.00	124.42	1.66	0.00				1.66		

截至 2026 年 3 月末，发行人在建的土地运营项目情况如下：

表 5-7 截至 2026 年 3 月末发行人在运营土地情况

单位：亿元、亩

序号	地块名称	总投资额	整理期间 (年)	截至 2026 年 3 月末已投资额	土地运营总 面积	未来三年投资计划			计划出让期间	是否签 订合同 或协议	回款期间	开发模式
						2026 年	2027 年	2028 年				
1	宁乡大道两厢地块	15.08	2013-2026	14.9	2,380.00				2026-2028	是	2026-2029	自主开发
2	洩水湾片区	17.09	2016-2028	13.73	2,338.00	0.5	0.5	0.5	2026-2028	是	2026-2029	自主开发
3	智能家电制造产业片区	18.75	2013-2028	13.71	2,500.00	1	1.3	1.3	2026-2028	是	2026-2029	自主开发
4	金洲大道地块	9.56	2014-2028	8.95	1,470.00				2026-2028	是	2026-2029	自主开发
5	长常高速路以北、宁乡大道以东，檀白路以南地块	22.32	2016-2028	20.1	3,100.00	1	1	1	2026-2028	是	2026-2029	自主开发
6	动力谷片区	20.56	2020-2028	18.79	3,163.43	0.5	0.77	0.77	2026-2028	是	2026-2029	自主开发
7	特色食品产业城片区	10.17	2020-2028	8.93	1,565.00	0.4	0.46	0.46	2026-2028	是	2026-2029	自主开发
8	康美谷片区	8.95	2020-2026	7.33	608.41	1.72			2026-2028	是	2026-2029	自主开发
9	其他零星地块	7.17	2020-2028	6.53	1,034.36	0.5	0.84	0.84	2026-2028	是	2026-2029	自主开发
合计		129.65	-	112.97	18,159.20	5.62	4.87	4.87	-	-	-	

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟整理的土地运营项目。

发行人根据相关土地整理开发协议开展土地运营业务，土地运营项目均履行了必要的政府审批程序及签订了协议，项目合法合规，符合国家法律法规及有关政策规定。

(5) 关于土地专项审计情况和土地储备职能剥离情况的说明

发行人在 2014 年土地专项审计的范围内，并提供了相关业务文件资料，未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

发行人无土地储备职能，发行人土地运营业务不涉及土地储备工作，符合财综[2016]4 号文等相关文件要求。

2、工程建设业务

(1) 业务模式

发行人承担宁乡经济技术开发区范围内的城市配套工程建设项目的投资、建设及运营。根据宁乡经济技术开发区的发展规划，发行人作为园区内相关配套设施建设工程项目承建单位，对所承建的工程以业主的名义对相关工程进行分包，由发行人代宁乡经开区进行发包。发行人与经开区管委会在 2016 年 1 月签订了《委托建设协议》，约定由发行人负责园区范围内涉及的道路、水电气、管网、标准厂房、人才公寓等配套设施的投资、施工建设及运营管理。后管委会与长沙蓝月谷实业集团有限公司（现更名为宁乡经开区实业集团有限公司，以下简称“经开实业”）在 2018 年签订了《委托建设协议》，将部分子园区的基础及配套设施建设项目委托给经开实业。2019 年，经开实业与发行人签订了《委托建设协议》，又将上述子园区的项目转委托给发行人。发行人承建的项目在规定时限内将竣工后交付经开区管委会审定，由管委会投资评审中心审定投资成本，再由管委会或相关委托方根据协议及审定投资成本加成一定比例的投资收益支付工程款。项目的工程款由投资成本和投资收益组成，其中投资成本包括资金占用费、建安成本和其他费用，投资收益则按照投资成本的一定比例计算。

发行人前期建设资金主要来源包括自有资金和银行贷款。工程投资成本及

收益由相关部门在项目竣工验收合格后分期支付。

(2) 盈利模式

发行人工程建设项目一般投资金额较大、建设期间较长。为强化发行人盈利能力，发行人与经开区管委会或相关委托方签订了工程建设合同或协议等，约定了发行人与管委会或相关委托方的结算模式。

协议约定项目完工后由管委会投资评审中心审定出具报告，发行人按照经评审的工程建设投资成本加成一定比例（一般为 15%-20%）的投资收益确认收入，计入发行人“主营业务收入”，并结转相应成本，计入发行人“主营业务成本”。

(3) 会计处理方式及结算方式

在工程建设业务中，主要存在如下会计处理环节：

项目建设前期：拆迁费用等支出均由管委会支付，发行人不做处理。

项目建设阶段：发生工程建造等支出时，分项目核算，借记“存货”各明细科目，贷记“货币资金/银行存款”等科目。现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

项目完工：验收并移交后，根据管委会投资评审中心和财政局相关批文，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，并结转相应成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。在收到管委会或相关对手方支付的价款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。收到的现金计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(4) 业务合规性

截至本募集说明书出具之日，发行人该业务板块符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号、财预[2012]463 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财[2018]23 号文等法律法规与有关规定情况，项目合法合规。

(5) 已完工项目

截止 2026 年 3 月末，近三年及一期发行人已完工的工程建设项目总投资成本合计 16.72 亿元，应回款金额合计约 18.16 亿元，已回款金额合计 6.51 亿元。具体项目情况如下：

表 5-8 发行人近三年及一期已完工重点工程建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	是否按照约定执行回款	回款期间	拟回款金额	已回款金额	原回款计划		
												2025	2026	2027
1	浏水治理综合项目	2019.03-2021.02	5.07	5.07	21.00%	100%	是	是	2020-2028	5.48	3.08	0.68	0.68	0.68
2	智能装备制造产业园路网配套设施项目	2017.03-2023.03	10.29	10.29	22.25%	100%	是	是	2018-2026	11.11	3.43	3	3	1.68
3	檀金路东延线	2024.01-2024.12	0.30	0.30	0.00%	100%	是	是	2025-2027	0.35	0	0.35		
4	沿河北路提质改造项目	2024.01-2024.11	1.06	1.06	0.00%	100%	是	是	2025-2027	1.22	0	0.4	0.4	0.42
合计		-	16.72	16.72	-	-	-	-	-	18.16	6.51	4.43	4.08	2.78

注：表中2025—2027年为原回款计划；截至2026年3月末实际回款金额以“已回款金额”列为准，后续回款安排将结合项目结算进度滚动调整。

(8) 在建项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人在建工程建设项目计划总投资 4.40 亿元，已投资 1.72 亿元，尚需投资 2.68 亿元，具体项目情况如下：

表 5-9 截至 2026 年 3 月末发行人在建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	自有资金比例	自有资金已投入	已投资额	是否签订合同或协议	合规文件			回款期间	拟回款金额	未来三年投资计划		
								立项	土地	环评			2026	2027	2028
1	农村产业融合发展示范园建设项目	2024.01-2026.06	0.84	47.62%	0.40	0.47	是	宁发改审(2022)252 号			2026-2028	0.96	0.2	0.17	
2	宁乡经开区发展路污水大桥北引桥及一环路连接线项目	2024.10-2026.06	1.46	100.00%	1.05	1.05	是	宁发改审(2023)270 号			2026-2028	1.72	0.41		
3	宁乡经开区蓝月谷污水处理厂建设及配套设施项目	2026.01-2026.12	2.10	100.00%	0.20	0.20	是	宁开管立投[2025]12 号			2026-2028	2.47	1.8	0.3	
合计		-	4.40		1.65	1.72	-	-	-	-	-	5.15	2.41	0.47	0.00

注：未来三年投资计划为滚动安排，项目实际投入以经批准的总投资额为上限；截至2026年3月末，三项在建项目尚需投资2.68亿元。

主要在建项目情况简介：

宁乡经开区发展路洧水大桥北引桥及一环路连接线项目：项目位于宁乡经开区，起于原洧水大桥一期主桥终点，止于一环东路与现状发展路交叉口，项目全长 620.93m，沥青砼路面，其中道路部分长 195.87m，洧水大桥北引桥长 425.06m，具体内容包括道路、桥涵、排水、交通设施、照明、亮化、绿化、综合管线等工程。本项目估算总投资 1.46 亿元，项目于 2024 年 10 月启动建设，计划 2026 年 6 月竣工，建设工期为 2 个月。

(9) 拟建工程项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人拟建项目情况如下：

表 5-10 截至 2026 年 3 月末公司拟建工程项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	未来 3 年投资计划		
			2026	2027	2028
1	宁乡经开区储能电站项目	8	1	2	2
2	宁乡经开区先进功能型材料产业园建设项目	2.88	0.5	1	1
3	宁乡经开区新型涂层材料产业园建设项目	2.96	0.5	1	1
4	宁乡经开区新能源电池材料产业园建设项目	2.79	1	1	1
5	宁乡经开区美妆产业配套基础设施项目	2.83	1	2	2
6	宁乡经开区多式联运物流建设项目	2.89	0.5	1	1
合计		19.46	4	7	7

3、其他业务

发行人其他业务板块主要包括房屋及厂房租赁、资产出售、物业管理等；资产出售业务主要为商品房和厂房销售；2024 年，其他业务收入同比大幅增长，主要系资产出售业务收入同比大幅增长；同期，其他业务毛利率同比大幅下降，主要系资产出售业务毛利率较低所致。2026 年 1-3 月，公司营业收入同比有所下降，综合毛利率同比有所提升。

表 5-11 近三年及一期发行人其他业务主要收入明细

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁业务	5,087.03	90.45	22,584.00	75.20	20,854.75	22.56	24,334.35	60.04
油品销售	-	-	-	-	-	-	4,479.35	11.05
房屋、厂房销售	-	-	5,167.20	17.21	71,539.63	77.38	10,377.36	25.60
其他	537.36	9.55	2,278.80	7.59	58.63	0.06	1,341.65	3.31
合计	5,624.38	100.00	30,030.00	100.00	92,453.01	100.00	40,532.71	100.00

(1) 租赁业务

房屋租赁业务主要为发行人出租房屋、标准厂房等房屋使用权，按合同约定收取房屋租金，出租房屋包括自建标准厂房、写字楼、公租房配建商铺等。截至 2026 年 3 月末，发行人共有 1,039,801.19 平方米标准厂房、231,388.32 平方米商品房及商铺可供出租，发行人均按照市场价向承租人收取租金。近三年及一期，发行人房屋租赁收入分别为 24,334.35 万元、20,854.75 万元、22,584.00 万元和 5,087.03 万元。

(2) 资产出售业务

发行人资产出售业务主要包括商品房和厂房销售。

近三年及一期，发行人房屋及厂房销售收入分别为 10,377.36 万元、71,539.63 万元、5,167.20 万元和 0 万元，收入规模存在较大波动，主要受可售资产规模、项目交付进度及销售结算节奏影响。其中，2024 年发行人确认厂房销售收入 61,027.69 万元，是当年资产出售业务收入大幅增加的主要原因。

(3) 物业管理业务

发行人物业管理业务主要是本部及下属子公司顺泰投资、智造产业投资和瑞达置业对名下自建资产进行管理。截至报告期末，公司无拟建项目，未来发行人的物业管理业务板块收入比较稳定。

总体来看，发行人其他业务收入与毛利率情况随着每年度各业务板块市场供

需情况的变动有一定程度的波动,且部分业务收入预计将在未来数年内逐步萎缩,但发行人其他业务收入规模较小,占发行人营业总收入的比例较低,该部分业务收入的波动不会对发行人整体的营收规模与盈利能力产生较大影响。

九、发行人在（拟）建工程

截至 2026 年 3 月末,发行人主要在建、拟建工程建设项目详见本节“八、公司经营范围及主营业务情况”之“（三）发行人各业务板块经营情况”。

十、发行人的发展战略

公司坚定园区“打造千亿主导产业、争创全国一流园区”战略目标，以“进军一方阵，跻身五十强”为总体目标，按照“依托长沙，呼应益阳，北拓西联，提质内核”发展战略，奋力推进大规划、大投入、大配套的现代园区大格局。

公司将围绕“服务企业、深耕产业、经营园区”发展理念，按照“一年夯基础、三年强经营、五年争上市”的“三步走”战略，全面做实资产经营、项目建设、产城融合、金融投资等业务，对标上市企业和主体评级 AAA 企业的标准，奋力打造成全市一流的产业园区公共服务供应商和综合资源运营商。

公司将通过市场化运作，综合运用土地资产、地域空间和其他经济要素，通过积极经营区域内存量资产、多渠道融资等方式为园区建设筹措资金，实现资源效益最大化，促进园区经济持续快速健康发展。公司将进一步加强土地的市场化运作研究，通过标准厂房及配套设施的片区开发建设、引导，实现周边土地增值；公司将充分利用园区行政资源、产业资源优势，在业务拓展层面进行多元化扩展，并将逐步推进污水处理、加油加气、工业水厂等特许经营权项目，探索对园区优质资源的市场化经营渠道和路径，不断增强持续发展能力，巩固和提升公司在园区工程建设和土地运营与整理行业中的垄断地位。

十一、发行人所在行业状况及竞争优势

（一）发行人主要行业的现状及前景

1、土地运营行业

土地运营是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政配套设施和社会公共配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。随着城市化进程不断深入，土地资源的稀缺性日益突出，未来土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，因此土地运营行业具有良好的发展前景。总体来看，土地运营业务是需求稳定、风险较低和较高收益的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地运营行业面临着较好的发展空间和机遇。

1) 宁乡经开区土地运营行业的现状及前景

宁乡经开区成立于 1998 年，2002 年成为省级开发区，2010 年 11 月成为国家级经济技术开发区，2025 年 4 月，原宁乡经开区与原宁乡高新区合并，组建为新的宁乡经开区，地处长沙“西线工业走廊”核心位置，是湖南湘江新区发展建设的重要板块，东至浏水、南至浏水和石长铁路、西至宁乡大道和宁益边界、北至艾复 50 万伏高压走廊，主体园区规划控制面积 59.44 平方公里，建成区面积 41.57 平方公里，产业发展尚有充足的空间。托管宁乡国家农业科技园区、宁乡金玉工业集中区、城郊纸业园、煤炭坝门业园、双凫铺鞋业园等 9 个子园区。

发行人全权负责宁乡经开区范围内土地运营，主要对经开区范围内土地实施征收、拆迁、成片整理开发等，发行人该项业务在经开区范围内具有垄断性。园区将按照生产、生活、生态“三生共融”理念，园区规划打造一区五组团的智慧园区，即浏水湾片区、智能家电产业片区、美妆谷、动力谷、绿色食品产业城、绿色建材产业园，其中智能家电产业片区核心子项目已投产使用，绿色建材产业园核心子项目已正式开工建设。浏水湾片区规划用地 5,400 亩，智能家电产业片区规划用地 11,670 亩，美妆谷规划用地 6,310 亩，动力谷规划用地 5,318 亩，绿色食品产业城规划用地 5,580 亩，绿色建材产业园规划用地 3,280 亩，合计规划用地 37,558 亩。发行人未来待运营的土地规模较大，该项业务的可持续性较强，随着园区经济的快速发展，宁乡经开区范围内的土地运营业务面临着较好的发展前景。

近年来宁乡经开区土地出让面积及价格情况见下表：

表 5-12 近年来宁乡经开区土地出让情况

单位：亩、万元

序号	编号	位置	企业名称	用地性质	面积	成交价格	成交均价
1	[2022]宁乡市 093 号	蓝月谷路以东、谐园路以北	长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	工业用地	314.2	8568	27.27
2	[2022]宁乡市 121	宁乡经开区玉屏路以东、开拓路以北	楚天科技股份有限公司	工业用地	135.21	3687	27.27

序号	编号	位置	企业名称	用地性质	面积	成交价格	成交均价
3	[2023]宁乡市 001 号	宁乡经开区本美以东、欧标以南	湖南本美生物科技有限公司	工业用地	32.6	889	27.27
4	[2023]宁乡市 005 号	宁乡经开区发展路以西、长兴路以南	湖南中伟新能源科技有限公司	工业用地	109.39	3508	32.07
5	[2023]宁乡市 023 号	宁乡经开区发展北路以东、檀金路以北	湖南中伟新能源科技有限公司	工业用地	180.5	5873	32.54
6	[2023]宁乡市 047 号	宁乡大道以东、永佳路以南	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	工业用地	37.52	1214	32.36
7	[2023]宁乡市 043 号	宁乡经开区石长铁路以北、货站以东	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	工业用地	98.01	3170	32.34
8	[2023]宁乡市 044 号	宁乡经开区发展路以东、蓝月谷路以南	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	工业用地	203.43	6578	32.34
9	[2023]宁乡市 054 号	宁乡市金玉工业园玉煤大道以南、金发路以西	宁乡市金玉工业投资发展有限公司	工业用地	11.08	357	32.22
10	[2023]宁乡市 056 号	宁乡市金玉工业园玉煤大道以南、金达路以西	宁乡市金玉工业投资发展有限公司	工业用地	41.08	1321	32.16
11	[2023]宁乡市 057 号	宁乡市金玉工业园金旺路以东、玉塘路以南	宁乡市金玉工业投资发展有限公司	工业用地	6.16	199	32.31
12	[2023]宁乡市 095 号	宁乡经开区谐园路以东、加加食品以北	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	工业用地	29.84	966	32.37
13	[2023]宁乡市 097 号	宁乡经开区开拓路以南、船形山路以西	长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	工业用地	59.21	1915	32.34
14	[2023]宁乡市 096 号	宁乡经开区檀金路以北、中伟银基项目以东	湖南中伟新能源科技有限公司	工业用地	137.39	4482	32.62
2023 年合计					1395.62	42727	
1	2024 协 011	金洲大道、航天峰阳以西	长沙顺泰投资管理有限公司	工业用地	5.23	168	32.12

序号	编号	位置	企业名称	用地性质	面积	成交价格	成交均价
2	2024 协 007	金宁东路以北、蓝月谷东路以西	湖南小洋人科技发展有限公司	工业用地	11.1	345	31.08
3	2024 协 010	新锂时代以北，石长铁路以南	湖南新锂时代能源科技有限公司	工业用地	0.73	24	32.69
4	2024 协 004	石长铁路以南，德鑫人防以北	湖南德鑫人防精工有限公司	工业用地	2.8	91	32.52
5	2024 宁乡市 019	蓝月谷以北，发展路以西	海信家电（湖南）有限公司	工业用地	485.38	15693.85	32.33
6	2024 宁乡市 017	发展北路以东，长兴路以南	湖南中伟新能源科技有限公司	工业用地	142.75	4577.63	32.07
7	2024 宁乡市 028	开拓路以北、玉屏路以东	中金健康科技（长沙）有限公司	工业用地	30	982	32.73
8	2024 宁乡市 034	花明北路以东，石长铁路以北	湖南博翔食品有限公司	工业用地	32.88	1064	32.36
9	2024 宁乡市 033	开拓路以北、玉屏路以东	湖南楚天科技有限公司	工业用地	42.9	1388	32.35
10	2024 协 015	宁乡县三一九国道绕城线经开区路网建设	宁乡湘军置业有限公司	工业用地	4.16	134	32.19
11	2024 宁乡市 063	玉煤大道以北，石博士以西	湖南佰盾人防工程防护设备有限公司	工业用地	19.49	628	32.23
12	2024 宁乡市 067	宁乡大道以东、明珠路以北	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	工业用地	145.29	4698	32.34
13	2024 宁乡市 069	蓝月谷路以北、卡玛吉他以东	海信长沙电子商务有限公司	工业用地	53.98	1764	32.68
14	【2024】宁乡市 029 号	宁乡经开区金玉安置区以西、玉石路以北	宁乡市金玉工业发展投资有限公司	居住用地	24.33	8235	338.41
2024 年合计					1001.03	39,792.48	
1	[2025]宁乡市 022 号	宁乡经开区蓝月谷西路以北、花明北路以东	湖南麦咕可食品有限公司	工业用地	28.01	904	32.27
2	[2025]宁乡市 020 号	宁乡经开区新康路以北、创业路以东、东升路以西	长沙蓝月谷房地产开发有限公司	居住用地	90.03	35833	398.00

序号	编号	位置	企业名称	用地性质	面积	成交价格	成交均价
3	[2025]宁乡市 021 号	宁乡经开区新康路以北、创业路以东、东升路以西	长沙蓝月谷房地产开发有限公司	居住用地	90.46	36003	398.00
4	[2025]宁乡市 019 号	宁乡经开区一环东路以南、发展路以西	长沙蓝月谷城市运营管理有限公司	居住用地	49.78	20660	415.01
5	[2025]宁乡市 005 号	宁乡经开区创新路以西、学府路以南	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	工业用地	47.79	1546	32.35
6	[2025]宁乡市 001 号	宁乡经开区蓝天再生资源以东、以北，国安厅 1116 工程项目以西	宁乡县鸿宇表面处理有限责任公司	工业用地	65.66	2124	32.35
7	[2025]宁乡市 002 号	宁乡高新区泉洲南路西侧、金林东路南侧、银洲南路东侧	长沙金洲新城绿色城市发展有限公司	商业服务业设施用地	128.15	51258	400.00
8	[2025]宁乡市 004 号	宁乡高新区金林西路以北、华强大道以东、新锋科技以西	长沙市长恒智能科技有限公司	工业用地	21.44	695	32.41
9	[2025]宁乡市 029 号	宁乡经开区宁乡大道以东、明珠路以南、永佳路以北	长沙蓝月谷房地产开发有限公司	居住用地	56.95	21642	380.01
10	[2025]宁乡市 030 号	宁乡经开区宁乡大道以东、明珠路以南、永佳路以北	长沙蓝月谷房地产开发有限公司	居住用地	60.42	22960	380.00
11	[2025]宁乡市 026 号	宁乡经开区学府路以南、创新路以西、规划路以北	长沙蓝月谷房地产开发有限公司	居住用地	65.11	25913	398.01
12	[2025]宁乡市 027 号	宁乡经开区学府路以南、创新路以西、规划路以北	长沙蓝月谷房地产开发有限公司	居住用地	66.34	26405	398.01
		宁乡大道以东、长兴路以北	湖南盈旺智慧能源科技有限公司	工业用地	6.23	210.71	33.82
2025 年					776.38	246,153.71	
1	2024 协议 014 号	宁乡经开区石长铁路以南、谐园北路以西	湖南金富包装有限公司	工业用地	4.36	141	32.31

序号	编号	位置	企业名称	用地性质	面积	成交价格	成交均价
2	(2026) 协议 003 号	宁乡经开区永佳路以北、科技路以西	长沙市汇华胶粘剂科技有限公司	工业用地	2.71	87.00	32.11
3	[2026] 宁乡市 004 号	宁乡市金林路以南、新越路以东	长沙天和钻具机械有限公司	工业用地	77.60	2507	32.31
4	[2026] 宁乡市 002 号	宁乡市双江口镇檀树湾村、沿河西侧	宁乡县双檀混凝土有限公司	工业用地	13.06	481.57	
5	[2026] 宁乡市 003 号	宁乡市金洲大道以南，新德南路以西	湖南晟隆智能装备有限公司	工业用地	21.18	685	
2026 年 1-3 月					118.91	3,901.57	

2、城市配套设施建设行业的现状和前景

城市配套设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，国民经济可持续发展的重要物质基础。对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等方面均有积极的支持和拉动作用。长期以来，城市配套设施项目建设一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

自改革开放以来，伴随着国民经济飞速发展，我国城市化水平不断提高，城市人口持续增加，对我国城市配套设施建设的需求日益增加。目前，已初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干，小城镇为基础的多层次的城镇体系。我国城市化水平以每年 1.00% 的速度在增长，但现有城镇配套设施仍然滞后于经济社会发展需要，供需矛盾日益突出，表现为城市道路拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理设施不完善、居住条件差、环境保护欠缺、可持续发展能力不强、区域差距大，我国城市配套设施建设仍有增长空间。总体来看，随着我国城市化水平不断提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，从单一财政向多层次、多渠道转变，未来我国城市配套设施建设行业将继续保持快速发展、规模不断扩大，发展前景良好。

3、宁乡经开区城市配套设施建设行业现状与前景

近年来，宁乡经开区建设步入快车道，园区配套设施建设日新月异，结构合理、层次分明的“一区五组团”智慧园区已初具规模。其中智能家电产业片区核心子项目已投产使用，美妆谷和绿色建材产业园核心子项目已接近建设完工。

“十四五”时期，宁乡经开区转型升级步伐加快、发展质量持续向好、形象面貌变化较大的五年。五年来，宁乡经开区以高质量发展为主题，以产业链建设为主线，经济社会发展取得重大成就，较好地完成了“十四五”规划提出的主要目标和发展任务。宁乡经开区始终坚持精准定位、差异发展，形成以先进储能、装备（工程机械）、食品加工为主导产业，以智能家电为特色产业，以合成生物制造为新兴产业的“三主一特一新”的产业格局。落户企业已达 1000 多家，规模以上企业达 469 多家。坚持高标准定位、高品质建设，注重提升承载能力，园区生产生活性配套和创业环境、人居环境得到全面改善。“名校进园区”工程持续推进，南雅蓝月谷学校、明德蓝月谷学校建成开学。完成园区调区扩区工作，新增城镇建设用地 15.5 平方公里，建成 270 万平方米高标准厂房，实现“房等项目”。完成金林西路、长兴路等 24 条道路建设，内部“四横四纵”骨干路网基本建成。新扩建明德蓝月谷、湖南第一师范云起实验学校等优质学校，新增学位 2400 多个；建成人才公寓、租赁住房，引进多元商业业态，宜业宜居水平全面提升。新建蓝月谷智能家电产业园、智能制造产业园、智能家电配件产业园和爽尔孕婴童产业园等现代化标准厂房 62.50 万平方米。

“十五五”时期，宁乡经开区通过改革整合，实现产业互补互促，在全省产业发展格局中的影响力持续提升。未来五年，宁乡经开区处于产业发展迭代升级、科技创新攻坚突破、改革开放纵深推进、产城融合提速提质的重大机遇期和战略窗口期，前景广阔。园区将立足建设省会副中心的发展目标，加快建设金洲新城；紧扣工业强市的发展主线，加快建设长沙大河西工业走廊。以““抢抓发展新机遇，挺进全国五十强”，努力打造更高质量的先进制造高地、建设宜业宜居的金洲新城、创新更加高效的现代化园区治理模式”为战略目标，重点抓好坚持产业强基、科技赋能、改革开放、空间优化、产城融合五项重点工作。

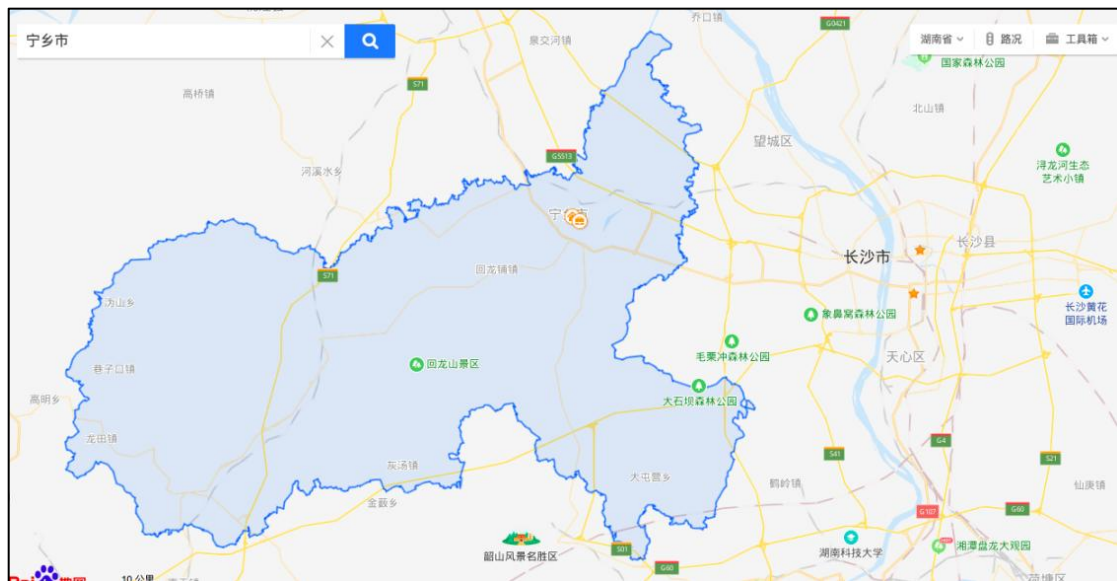
（二）发行人的竞争优势

1、区域经济优势

(1) 宁乡市区域概况

宁乡市原为宁乡县，位于长沙市西部，是湖南省省会近郊县和副中心城市，2015 年 4 月，原宁乡县被纳入国家级湘江新区规划范围，为湘江新区三个副中心之一。2017 年 4 月，经国务院批准，宁乡县撤县设市，成为长沙市代管的县级市。截至 2023 年末，宁乡市下辖 4 个街道、21 个镇、4 个乡，并设有包括国家级经济技术开发区在内的“三区五园”，全市总面积 2,906 平方公里，常住人口 140.38 万人。

图 5-3 宁乡市区位图



宁乡地处湘中东北部、湖南“五区一廊”金三角地带，是长沙通往湘中、湘北之要冲，同时也处于长（沙）株（洲）（湘）潭金三角、武陵源、洞庭湖三大旅游圈连接地带，是省会长沙的西大门；城区距长沙黄花国际机场 60 公里，石长铁路、长常高速公路、319 国道横贯东西，洛湛铁路连通南北，1810、1816、1823、1824 四条省道贯穿县境，构成了宁乡四通八达的交通网络，具有良好的区位优势 and 便捷的交通条件。

宁乡蕴含着丰富的自然资源和巨大的开发潜力。这里是全国闻名的“鱼米之乡”、“生猪之乡”、“茶叶之乡”等，先后被列为全国优质米、瘦肉型猪、水产品等生产基地，生猪和粮食产量分列全国第五位和第九位。县内矿产资源丰富，已探明的矿产有 40 多种 150 多处，已开发利用的有煤、铁、锰、铀、金刚石、海泡石、花岗岩等 20 多种。优越的经营环境奠定了宁乡县经济发展的良好基础。

截至 2024 年末，宁乡市 GDP 为 1,416.23 亿元，其中第一产业增加值 148.84 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 623.52 亿元，增长 8.70%；第三产业增加值 643.87 亿元，增长 3.90%。人均 GDP 达到 110,204.00 元，县域经济基本竞争力跃居全国百强第 15 位，中部第 3 位。

（2）宁乡经开区区域概况

宁乡经开区成立于 1998 年，2002 年成为省级开发区，2010 年 11 月成为国家级经济技术开发区，2025 年 4 月，原宁乡经开区与原宁乡高新区合并，组建为新的宁乡经开区，地处长沙“西线工业走廊”核心位置，是湖南湘江新区发展建设的重要板块，东至浏水、南至浏水和石长铁路、西至宁乡大道和宁益边界、北至艾复 50 万伏高压走廊，主体园区规划控制面积 33.3 平方公里，建成区面积 21.6 平方公里，产业发展尚有充足的空间。

根据公开资料，宁乡经开区共引进和培育企业 500 多家，已形成“一生一先两智能”的先进产业集群。“一生”即生命健康产业（包括食品、生物医药、美妆产业）。建成全省最大的食品产业园区，共有 200 多家食品企业，3,000 多种产品品类，华润怡宝、康师傅、青岛啤酒等 60 多个一线品牌，加加食品是全国酱油第一股，绝味食品是全国卤制品第一股，成为全省要素最齐全、品牌最集中的食品生产专业园区。高标准建成全省唯一化妆品产业园——美妆谷，高品质建设了生物医药和生命科学产业链，以楚天科技为龙头，聚集了楚天思优特、楚天微球等 30 多家上下游企业入驻，成为湖南省生物医药和化妆品产业新的增长极。

“一先”即先进储能材料产业。抢抓新能源的战略机遇和行业窗口期，与宁乡高新区形成差异互补的全产业生态，现已引进中伟新能源、雅城新能源等 30 多家产业链企业。雅城新能源形成 40 万吨磷酸铁产能，建成全国最大的磷酸铁生产基地。“两智能”即智能家电和智能装备产业。以格力、海信为龙头，引进中电数科、斗禾科技等 30 多家企业，打造了智能家电全产业链。长沙格力全部达产后，每年将实现 300 亿元以上产值、500 亿元以上营收，成为格力电器旗下最大最全的综合性基地。长沙海信总投资 100 亿元，建设辐射中西部地区的综合性智能制造基地，预计年产值可达 240 亿元。宁乡经开区连续五年入选中国先进制造业百强园区（排名第 62 位，较上年前进 3 位），获评 2024 年度湖南省新型工业化产业示范五星基地，入选 2024 年中国开发区营商环境百佳案例。

目前，除公司外，宁乡市主要的投融资主体包括宁乡市城发投资控股集团有限公司（以下简称“宁乡城发集团”）及其子公司宁乡市城市建设投资集团有限公司（以下简称“宁乡城投”）、宁乡国资集团、蓝月谷集团和长沙金洲新城投资控股集团有限公司（以下简称“金洲投控”）。其中，宁乡城发集团、宁乡城投和宁乡国资集团的实际控制人均为宁乡市人民政府，主要负责宁乡市城市配套设施建设、土地运营、棚户区改造及保障房建设以及国有资产运营等工作。金洲投控和蓝月谷集团的实际控制人为宁乡经济技术开发区管理委员会（以下简称“宁乡高新区管委会”），分别负责原宁乡高新区和原经开区的城市配套设施建设和土地运营等。蓝月谷集团主要负责宁乡经开区的园区开发与建设、运营、产业发展与投资。公司为蓝月谷集团的重要子公司，承担宁乡经开区的园区开发与建设与运营，与其他公司业务不存在竞争与重叠。

2、丰富的项目经验

发行人作为宁乡经济技术开发区开发、建设、投资的市场主体，一直承担着园区内工程建设、土地运营、住房和厂房工程建设等职责，是园区开发建设的主力军。近年来，发行人完成了宁乡经济技术开发区多项工程建设项目。在经营过程中，对所投资项目加强管理，加大市场化运作力度，对工程建设存量资源进行项目市场化开发，各项举措均取得了良好的效果，积累了丰富的工程项目运作经验，为公司发展提供了坚实基础。

3、规范的管理模式

发行人已建立了健全的各项内部管理规定，董事及各司其职，凡涉及发行人的重要决策、重要人事任免、重大项目建设和大额度资金运作等具体事项必须经发行人管理层集体决议。发行人业务优势明显，在经营过程中积累了丰富的经验，形成了一套行之有效的管理办法。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按进度、按预算对资金运作实行全程监管。整体上看，发行人的运营模式规范。

4、人员素质及管理优势

发行人拥有一批经验丰富、素质较高的经营管理团队和专业技术人才，人力

资源丰富。除此之外，针对自身特点，公司制定了行之有效的内部控制制度，公司全部经营活动中的各项业务，均建立了规范的内部控制制度和管理办法，不仅使公司的各项业务有章可循，也使公司得以健康有序地运营。

公司现有的内部控制制度全面涵盖了财务制度、重大投融资决策制度、关联交易决策制度、人事管理制度等方面。根据公司发展的实际需要，管理层对内部控制制度不断加以改进。发行人的董事和高级管理人员的任免符合《公司章程》等有关规定，履行了必要的法律手续。

十二、发行人经营的合法合规性

（一）法律法规执行情况

发行人符合上述国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发[2015]40 号等相关政策文件要求。发行人本次注册发行中期票据不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

发行人涉及工程建设业务，项目均合法合规进行；发行人目前涉及土地运营业务，业务开展合法合规。

经核查，发行人不存在违反其他法律法规的情形。

经征询长沙市财政部门意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方政府隐性债务。

发行人相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人不存在“名股实债”的情况，符合财金【2018】23 号文的规定。

发行人土地运营业务、工程建设业务、房屋租赁或销售等业务开展经营合法合规，符合国家相关政策规定。

发行人目前不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、替政府项目垫资的情形，发行人目前不存在政府购买服务业务模式。

发行人来自政府的应收款项主要应收园区财政部门的土地成本款和工程项目结算款，符合国家相关规定。发行人其他应收款、应付账款、预收账款、预付

账款、其他应付账款中有来自政府工程背景的相关款项，不涉及替政府相关部门违规垫资。

发行人涉及的工程项目建设及土地运营业务，均取得政府及有关部门授权，并与宁乡经济技术开发区管委会签署相关协议，发行人各项业务开展合法合规，符合国发[2014]43 号文等相关文件要求，有明确的市场化补偿机制安排。

（二）政府职能剥离情况

经核实，本期中期票据为非政府性债务，发行人举借债务符合国办发[2014]43 号、国办发[2015]40 号、财预[2017]50 号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。发行人因项目建设所承担的相关借款均由发行人自身承担，符合国发[2014]43 号文等有关规定，不再新增政府债务。

发行人不属于政府性融资平台的范围，发行人在合法合规性、生产经营情况、公司规范运作情况、资产真实性及合规性、募集资金用途、偿债保障措施等方面符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、“六真”原则、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文等政策的要求和规定。

经核实，发行人未承担土地储备职能，发行人业务运作方式及融资行为均符合财预[2012]463 号文、财预[2016]4 号文件的有关规定。

（三）募集资金用途情况

发行人本期中期票据计划发行 7.5 亿元。募集资金将用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发[2018]101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

（四）公司规范运作情况

1、公司是按照现代企业制度和《中华人民共和国公司法》组建的有限公司，

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。公司不设立股东会,由出资人行使股东会权利,公司建立了以董事会以及经营管理层的治理机制。

2、公司已建立人事管理制度并具备独立的人事管理部门,独立履行人事管理职责。公司的董事及高级管理人员均按照《公司法》、公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司总经理、副总经理等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬;公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。公司董事及高级管理人员不涉及公务员兼职,符合中组部《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》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

3、发行人对合并报表内的全部子公司拥有实际控制权。发行人对控股子公司通过推荐董事及高级管理人员,实现对控股子公司的治理监控;通过建立重大经营及财务数据报告等制度,及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态,并由母公司定期考核。

4、为规范发行人的财务会计行为,加强财务管理,为确保资金安全,确保国有资产的保值增值,根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定,结合实际情况,发行人制定了专门的《财务管理制度》,对财务管理进行了明确的规定,在财务人员职责分工中将融资、会计核算、资金管理等职责相互分离、相互制约。

5、公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司章程》等相关规定,制定了《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》,真实、准确、完整、及时地披露信息,不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

6、为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件,发行人制定了《重大突发事件应急预案》(试行),对重大突发事件的适用范围、预警和预防机制应急处理方案、责任追究等进行了规定。公司应急预案规定,所称突发事件是指突然发生,造成或者可能造成严重社会危害和公司危害,需要应急处理措施予以应对的自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件。发行人设立了重大突发事件应急处理领导小组(以下简称“领导小组”),由董事长任组长,办公室主任为联络员。领导小组在公司党委、董事会的领导下,负责研究决定和部署

公司范围内重大突发事件的应急处理工作，必要时派出工作组负责现场应急处理工作。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事及高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施，董事长或总经理无法履行职责的，公司将根据领导班子管理相关制度及时安排其他人员代为履行职责，并根据重大事项集体决策制度，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。

（五）企业生产经营情况

发行人不涉及 BT 项目；根据发行人与管委会 2017 年签订的《宁乡经济技术开发区土地整理投资协议》，发行人全权负责宁乡经开区规划范围内进行土地运营业务，采取“发行人投资建设、管委会分期支付工程款”的运作模式。发行人进行土地运营项目竣工并验收合格，达到“招拍挂”条件后，经管委会财政局投资评审中心审定投资成本，以投资成本的 15%-20%确定投资回报，管委会按投资成本加投资收益总额以现金方式向发行人分期支付土地运营工程款，期限不超过 5 年。根据发行人与管委会签订的《宁乡经济技术开发区土地整理投资协议补充协议》，为进一步明确双方权利和义务，发行人参与宁乡经开区内的土地运营整理项目，在项目经相关机构评审达到宁乡经开区管委会要求后，发行人基于前期投入成本，加成一定比例，向宁乡经开区管委会申请结算资金。宁乡经开区管委会根据结算金额向发行人支付相关款项。发行人从事土地运营整理业务收入不与土地出让金相关联。

发行人根据国家相关法规与政策，通过公开招标等方式向有资质的施工企业采购土地运营建设劳务，并按协议向施工单位支付工程款。

（六）发行人在（拟）建工程

发行人在（拟）建工程情况详见“第五章 发行人基本情况”之“九、发行人在（拟）建工程”部分内容。

（七）资产真实性及合规性情况

发行人股东对发行人注资行为真实有效且合法合规，不存在公益性资产注入、虚增资产等情况。发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

（八）与政府相关的市场化安排

长沙蓝月谷集团有限公司为发行人的控股股东，持股比例为 100.00%。宁乡经济技术开发区管理委员会为发行人的实际控制人。根据宁乡市统计局公开数据，宁乡市 2025 年实现地区生产总值 1,416.23 亿元，同比增长 6%。

发行人作为宁乡经开区重要的城市配套设施投资建设和运营主体，自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在经开区城市配套设施建设和土地运营领域处于主导地位。

发行人与政府经营性往来款主要是发行人日常业务开展需要的资金往来、项目前期支付的合作开发资金，不涉及替政府融资的情形，符合有关法律法规的规定。

（九）发行人其他融资情况

1、发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况。发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其他部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

2、发行人不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资的情况。

3、发行人不存在政府部门与金融机构签署协议，以财政性收入为发行人的融资行为提供担保的情况；也不存在政府部门和其他事业单位与金融机构签署协议以国有资产为发行人的融资行为提供担保的情况。

4、发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况。

5、发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（十）审计署审计情况

审计署 2013 年第 24 号公告公布了对 36 个地方政府本级 2011 年以来的政府性债务的审计结果。审计发现的主要问题是：（一）部分地区和行业债务负担较重；（二）一些地方通过信托、融资租赁、BT 和违规集资等方式变现融资现象突出；（三）融资平台公司退出管理不到位，部分融资平台公司资产质量较差、偿债能力不强；（四）债务制度不够完善，债务资金管理使用不够规范。该公告

未具体提及地方政府及相关平台公司的名称所对应的问题。审计署 2013 年第 32 号公告公布了对中央、31 个省（自治区、直辖市）和 5 个计划单列市、391 个市（地、州、盟、区）、2778 个县（市、区、旗）、33,091 个乡（镇、苏木）（以下分别简称中央、省级、市级、县级、乡镇）截至 2013 年 6 月底的政府性债务的审计结果。审计发现的主要问题是（一）地方政府负有偿还责任的债务增长较快；（二）部分地方和行业债务负担较重；（三）地方政府性债务对土地出让收入的依赖程度较高；（四）部分地方和单位违规融资、违规使用政府性债务资金。该公告未具体提及发行人所属宁乡市，发行人暂未接收到审计署的整改意见。2014 年审计署针对土地出让收支和耕地保护审计情况审计了 29 个省本级、200 个市本级和 709 个县。发行人暂未接收到审计署的整改意见。

第六章 企业主要财务状况

本募集说明书内容所涉及的财务数据来源于发行人 2023 年、2024 年、2025 年经审计的合并及母公司财务报表和 2026 年 1-3 月未经审计的合并及母公司财务报表。投资者在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅审计报告附注、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务报表情况

（一）财务报表审计情况

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了 CAC 证审字（2024）0136 号的标准无保留意见审计报告。

湖南容信会计师事务所（普通合伙）对发行人 2024 年、2025 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了容信审字（2026）0170 号的标准无保留意见审计报告。

发行人 2026 年 1-3 月财务报表未经审计。

（二）财务报表编制基础

发行人财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

（三）重大会计政策变更

近三年及一期发行人财务报告无其他重大会计政策变更事项，无会计估计变更事项。

（四）财务报表合并范围及变化情况

1、发行人财务报表合并范围

截至 2026 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共计 7 家。具体情况如下：

表 6-1 发行人 2026 年 3 月末纳入合并报表范围的子公司情况

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	持股比例	与发行人关系
1	长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	200,000.00	100.00%	一级子公司
2	长沙瑞达置业有限公司	5,000.00	100.00%	一级子公司
3	长沙顺泰投资管理有限公司	10,000.00	100.00%	一级子公司
4	宁乡经济技术开发区经湘基础设施建设有限公司	5,100.00	98.04%	一级子公司
5	长沙蓝月谷动力产业建设投资有限公司	10,000.00	100.00%	一级子公司
6	长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	10,000.00	100.00%	二级子公司
7	长沙宁丽咨询管理有限公司	100,000.00	51.00%	三级子公司

2023 年，根据宁乡经济开发区管理委员会 2023 年第 11 次中共宁乡经济技术开发区工作委员会会议决议，将长沙蓝月谷房地产开发有限公司、长沙辉永置业有限公司、长沙明永置业有限公司划转出宁乡经济技术开发区建设投资有限公司（发行人）。

2024 年，宁乡经济技术开发区管理委员会出具的宁开国资办发【2024】11 号、宁开国资办发【2024】12 号文件，将长沙蓝月谷智造产业投资有限公司所持有的长沙蓝月谷智造置业有限公司 100%股权转让至长沙蓝月谷城市运营管理有限公司、将长沙蓝月谷智造产业投资有限公司所持有的长沙蓝月谷能源有限公司 100%股权转让至长沙蓝月谷城市运营管理有限公司。

2025 年，长沙宁丽咨询管理有限公司纳入发行人合并报表范围。该公司注册资本为 100,000.00 万元，发行人通过下属子公司间接持有其 51.00%股权，为发行人三级子公司。

（五）近三年及一期合并及母公司财务报表

表 6-2 发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	85,675.76	65,461.77	207,517.92	196,883.62
应收票据	524.72	550.52	-	-
应收账款	128,211.95	130,696.62	86,676.68	85,197.13
预付款项	69,031.72	68,555.15	84,786.50	77,621.92
其他应收款	583,370.07	604,697.82	827,200.45	820,186.30
存货	3,572,205.42	3,513,495.83	3,489,051.66	3,266,624.76
其他流动资产	16,363.51	16,296.18	13,348.31	23,189.87
流动资产合计	4,455,383.14	4,399,753.89	4,708,581.52	4,469,703.59
非流动资产：				
其他权益工具投资	30,500.35	30,041.10	26,545.74	24,002.96
长期股权投资	52,110.59	52,110.59	51,510.02	64,819.61
投资性房地产	518,392.46	518,380.38	465,153.61	496,083.38
固定资产	29,253.18	30,205.31	32,974.47	34,932.01
无形资产	15,368.82	15,509.66	14,922.08	12,341.47
开发支出	-	-	30.38	-
在建工程	-	-	-	29,771.33
递延所得税资产	26.85	26.85	26.85	26.85
其他非流动金融资产	13,266.10	13,266.10	13,266.10	12,466.10
其他非流动资产	30,068.89	30,068.89	30,068.89	30,068.89
非流动资产合计	688,987.24	689,608.90	634,498.14	704,512.59
资产总计	5,144,370.38	5,089,362.78	5,343,079.66	5,174,216.18
流动负债：				
短期借款	103,681.00	105,490.00	97,194.00	89,000.00
应付票据	22,000.00	12,000.00	-	-
应付账款	109,798.57	109,695.41	118,359.08	128,905.99
预收款项	-	-	-	138.17
应付职工薪酬	47.50	110.00	60.00	-
应交税费	24,307.60	25,060.85	30,014.39	30,638.69
其他应付款	48,198.42	42,794.03	50,476.50	43,738.82
一年内到期的非流动负债	456,575.12	482,214.77	556,687.45	376,044.21
流动负债合计	764,608.21	777,365.07	852,791.42	668,465.88
非流动负债：				

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
长期借款	1,475,419.06	1,376,023.21	1,390,268.07	1,435,938.43
应付债券	760,383.52	801,433.83	979,942.88	995,479.80
长期应付款	12,199.51	13,591.98	62,960.43	44,732.04
递延所得税负债	671.19	671.19	729.46	578.72
非流动负债合计	2,248,673.28	2,191,720.21	2,433,900.84	2,476,728.98
负债合计	3,013,281.49	2,969,085.28	3,286,692.26	3,145,194.86
所有者权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积金	1,346,472.29	1,343,972.29	1,301,853.29	1,292,065.47
其他综合收益	11,903.46	11,444.22	8,273.30	7,180.91
盈余公积金	49,062.95	47,763.48	44,632.10	40,360.91
未分配利润	423,646.20	417,091.12	401,628.71	388,719.55
归属于母公司所有者权益合计	2,131,084.90	2,120,271.10	2,056,387.40	2,028,326.83
少数股东权益	3.99	6.40	-	694.48
所有者权益合计	2,131,088.89	2,120,277.50	2,056,387.40	2,029,021.31
负债和所有者权益总计	5,144,370.38	5,089,362.78	5,343,079.66	5,174,216.18

表 6-3 发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	46,316.93	191,344.40	253,101.33	200,290.85
减：营业成本	31,583.67	133,636.15	180,464.31	129,207.44
营业税金及附加	1,808.51	16,245.17	17,224.34	12,314.61
销售费用	-	-	1.56	33.96
管理费用	1,667.50	7,144.65	7,713.19	7,743.48
财务费用	5,464.54	21,851.91	18,439.12	18,885.89
其中：利息费用	5,583.72	22,191.63	20,400.94	20,215.94
利息收入	47.01	403.35	2,033.48	1,345.60
加：其他收益	7,265.48	15,252.13	12,384.35	14,042.04
投资净收益	-	3,722.67	3,352.49	2,109.14
公允价值变动收益	-	-247.80	-8.73	4,939.38

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
资产减值损失	-	-	-	979.38
信用减值损失	-	130.69	-2,123.38	-760.66
二、营业利润	13,058.18	31,324.22	42,863.54	53,414.76
加：营业外收入	-	9.64	42.02	234.75
减：营业外支出	-	72.20	42.93	49.02
三、利润总额	13,058.18	31,261.67	42,862.63	53,600.49
减：所得税	-	-57.62	150.74	2,069.75
四、净利润	13,058.18	31,319.29	42,711.89	51,530.74
归属于母公司所有者的净利润	13,060.67	31,313.79	42,711.89	51,446.05
少数股东损益	-2.49	5.50	-	84.69
五、其他综合收益的税后净额	459.24	3,170.92	1,092.40	-2,782.70
六、综合收益总额	13,517.42	34,490.20	43,804.29	48,748.04
归属于母公司普通股股东综合收益总额	13,519.92	34,484.70	43,804.29	48,663.34
归属于少数股东的综合收益总额	-2.49	5.50	-	84.69

表 6-4 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	30,436.40	177,467.60	177,480.06	188,277.05
收到的税费返还	0.54	-	-	5,476.93
收到其他与经营活动有关的现金	106,468.37	86,570.17	94,981.25	94,834.29
经营活动现金流入小计	136,905.31	264,037.77	272,461.31	288,588.27
购买商品、接受劳务支付的现金	22,642.51	104,691.73	105,425.59	155,338.21
支付给职工以及为职工支付的现金	669.45	1,795.74	1,855.93	1,671.44
支付的各项税费	1,598.40	21,254.99	17,599.95	20,368.34
支付其他与经营活动有关的现金	73,382.03	70,328.47	81,149.44	85,171.61
经营活动现金流出小计	98,292.39	198,070.93	206,030.91	262,549.60
经营活动产生的现金流量净额	38,612.91	65,966.84	66,430.40	26,038.67
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	13,375.00	253.50
取得投资收益收到的现金	240.00	2,146.45	3,286.34	2,045.24

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	4,954.00	-	1,013.17
收到其他与投资活动有关的现金	-	197,477.15	-	-
投资活动现金流入小计	240.00	204,577.60	16,661.34	3,311.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	110.00	1,036.21	22,259.21	41,950.44
投资支付的现金	-	600.00	800.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	192,478.32
投资活动现金流出小计	110.00	1,636.21	23,059.21	234,428.76
投资活动产生的现金流量净额	130.00	202,941.39	-6,397.86	-231,116.85
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,500.00	42,121.00	-	145,000.00
取得借款收到的现金	141,950.00	486,947.00	451,240.00	591,635.67
发行债券收到的现金	25,000.00	100,000.00	345,576.60	432,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	169,450.00	629,068.00	796,816.60	1,168,635.67
偿还债务支付的现金	128,707.07	910,808.12	676,585.84	779,396.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,033.28	145,436.52	165,406.45	152,340.90
支付其他与筹资活动有关的现金	421.37	2,921.08	3,282.66	2,188.49
筹资活动现金流出小计	168,161.72	1,059,165.72	845,274.96	933,925.69
筹资活动产生的现金流量净额	1,288.28	-430,097.72	-48,458.36	234,709.98
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	40,031.20	-161,189.49	11,574.17	29,631.79
期初现金及现金等价物余额	45,644.56	206,834.05	195,259.87	165,628.08
六、期末现金及现金等价物余额	85,675.76	45,644.56	206,834.05	195,259.87

表 6-5 发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	29,827.39	28,001.83	184,257.81	90,870.84
应收票据	-	-	-	-
应收账款	82,212.91	89,129.94	86,526.87	82,908.46
预付款项	68,459.84	67,980.35	66,715.82	59,110.89
其他应收款	795,332.00	799,696.27	930,471.92	909,390.10

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
存货	3,186,321.86	3,180,331.05	3,129,486.88	2,933,911.55
其他流动资产	-	-	-	
流动资产合计	4,162,154.01	4,165,139.44	4,397,459.30	4,076,191.84
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	30,500.35	30,041.10	26,545.74	24,002.96
其他非流动金融资产	7,976.54	7,976.54	7,976.54	7,976.54
长期股权投资	523,826.17	523,826.17	523,825.60	517,032.68
固定资产	13,692.44	14,046.50	15,743.93	17,223.81
在建工程	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	
非流动资产合计	575,995.51	575,890.32	574,091.82	566,235.99
资产总计	4,738,149.51	4,741,029.76	4,971,551.12	4,642,427.83
流动负债：				
短期借款	42,000.00	47,000.00	50,000.00	50,000.00
应付账款	100,163.74	100,048.99	101,289.26	103,009.07
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	26,835.80	23,408.42	26,267.65	20,501.70
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	1,225,038.42	1,192,471.40	1,172,319.88	848,029.34
一年内到期的非流动负债	280,123.07	311,506.46	431,140.41	300,719.45
流动负债合计	1,674,161.03	1,674,435.27	1,781,017.21	1,322,259.56
非流动负债：				
长期借款	333,389.82	306,573.36	324,776.67	410,240.23
应付债券	719,859.91	760,030.20	939,550.63	995,479.80
长期应付款	-	-	3,000.00	11,800.00
专项应付款	-	-	-	-
非流动负债合计	1,053,249.73	1,066,603.56	1,267,327.31	1,417,520.03
负债合计	2,727,410.76	2,741,038.83	3,048,344.51	2,739,779.59
所有者权益：				
实收资本(或股本)	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积金	1,278,035.11	1,275,535.11	1,234,676.11	1,234,573.59
其他综合收益	-3,999.65	-4,458.89	-7,954.25	-10,497.04
盈余公积金	45,698.33	44,398.86	39,883.86	38,522.23
未分配利润	391,004.96	384,515.85	356,600.89	340,049.46

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
所有者权益合计	2,010,738.75	1,999,990.93	1,923,206.61	1,902,648.24
负债和所有者权益总计	4,738,149.51	4,741,029.76	4,971,551.12	4,642,427.83

表 6-6 发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	40,781.37	183,708.31	172,436.85	170,135.50
减：营业成本	30,441.19	128,014.74	122,602.72	120,329.44
营业税金及附加	637.99	7,195.84	4,450.90	4,494.13
管理费用	949.95	3,748.10	4,116.73	4,289.35
财务费用	2,981.75	11,638.07	10,485.65	8,402.23
其中：利息费用	3,039.65	11,470.87	12,331.33	-
利息收入	39.72	89.56	1,853.39	-
加：其他收益	7,224.22	9,608.51	12,220.13	13,772.82
投资收益	-	2,279.07	1,905.05	1,610.64
公允价值变动净收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	148.17	-370.72	-841.00
资产减值损失	-	-	-	-
三、营业利润	12,994.70	45,147.30	44,535.30	48,142.19
加：营业外收入	-	2.65	35.36	81.41
减：营业外支出	-	-	32.32	49.02
四、利润总额	12,994.70	45,149.96	44,538.34	48,174.58
减：所得税	-	-	-	-
五、净利润	12,994.70	45,149.96	44,538.34	48,174.58

表 6-7 发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	29,100.96	169,763.72	116,772.83	112,482.15
收到的税费返还	0.54	635.39	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	73,109.34	147,675.21	222,414.15	233,597.65
经营活动现金流入小计	102,210.84	318,074.31	339,186.98	346,079.80
购买商品、接受劳务支付的现金	18,958.96	34,410.71	42,334.78	61,670.44
支付给职工以及为职工支付的现金	449.21	1,431.77	1,443.22	1,086.65

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
支付的各项税费	221.52	6,240.12	4,623.66	4,882.39
支付其他与经营活动有关的现金	67,619.89	54,018.83	62,397.79	88,864.09
经营活动现金流出小计	87,249.58	96,101.44	110,799.46	156,503.58
经营活动产生的现金流量净额	14,961.26	221,972.88	228,387.52	189,576.22
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	13,375.00	-
取得投资收益收到的现金	-	715.16	1838.90	1,550.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	1,013.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	48,000.00	-	-	
投资活动现金流入小计	48,000.00	715.16	15,213.90	2,563.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	-
投资支付的现金	-	-	20,000.00	51,200.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	136,271.95
投资活动现金流出小计	-	-	20,000.00	187,471.95
投资活动产生的现金流量净额	48,000.00	715.16	-4,786.10	-184,908.54
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,500.00	40,859.00	-	145,000.00
取得借款收到的现金	28,580.00	249,810.00	172,390.00	251,640.00
发行债券收到的现金	25,000.00	100,000.00	305,576.60	432,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	56,080.00	390,669.00	477,966.60	828,640.00
偿还债务支付的现金	91,753.78	679,348.56	481,052.80	710,558.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,338.57	87,467.59	122,997.48	104,134.49
支付其他与筹资活动有关的现金	55.17	2,308.22	3,663.74	1,924.49
筹资活动现金流出小计	117,147.52	769,124.37	607,714.03	816,617.31
筹资活动产生的现金流量净额	-61,067.52	-378,455.37	-129,747.43	12,022.69
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,893.74	-155,767.33	93,853.99	16,690.36
期初现金及现金等价物余额	27,933.65	183,700.98	89,846.99	73,156.63
六、期末现金及现金等价物余额	29,827.39	27,933.65	183,700.98	89,846.99

二、发行人主要财务数据及指标分析

(一) 资产情况分析

表 6-8 近三年及一期末发行人主要资产构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	85,675.76	65,461.77	207,517.92	196,883.62
应收票据	524.72	550.52	-	-
应收账款	128,211.95	130,696.62	86,676.68	85,197.13
预付款项	69,031.72	68,555.15	84,786.50	77,621.92
其他应收款	583,370.07	604,697.82	827,200.45	820,186.30
存货	3,572,205.42	3,513,495.83	3,489,051.66	3,266,624.76
其他流动资产	16,363.51	16,296.18	13,348.31	23,189.87
流动资产合计	4,455,383.14	4,399,753.89	4,708,581.52	4,469,703.59
非流动资产：				
其他权益工具投资	30,500.35	30,041.10	26,545.74	24,002.96
长期股权投资	52,110.59	52,110.59	51,510.02	64,819.61
投资性房地产	518,392.46	518,380.38	465,153.61	496,083.38
固定资产	29,253.18	30,205.31	32,974.47	34,932.01
无形资产	15,368.82	15,509.66	14,922.08	12,341.47
开发支出	-	-	30.38	-
在建工程	-	-	-	29,771.33
递延所得税资产	26.85	26.85	26.85	26.85
其他非流动金融资产	13,266.10	13,266.10	13,266.10	12,466.10
其他非流动资产	30,068.89	30,068.89	30,068.89	30,068.89
非流动资产合计	688,987.24	689,608.90	634,498.14	704,512.59
资产总计	5,144,370.38	5,089,362.78	5,343,079.66	5,174,216.18

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 5,174,216.18 万元、5,343,079.66 万元、5,089,362.78 万元和 5,144,370.38 万元。报告期内，发行人资产规模总体保持稳定，2025 年末发行人资产总额较 2024 年末下降 4.75%，2026 年 3 月末较 2025 年末增长 1.08%。

1、货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 196,883.62 万元、207,517.92 万元、65,461.77 万元和 85,675.76 万元，分别占总资产的 3.81%、3.88%、1.29%

和 1.67%。发行人货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，报告期内货币资金规模随融资及项目收支节奏存在一定波动。

表 6-9 最近三年一期末发行人货币资金明细情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	-	-	-	-	-	-	-	-
银行存款	72663.03	84.81	55,689.05	85.07	207,517.17	100.00	196,883.54	100.00
其他货币资金	13012.72	15.19	9,772.72	14.93	0.75	0.00	0.08	0.00
合计	85675.76	100	65,461.77	100.00	207,517.92	100.00	196,883.62	100.00
其中：受限货币资金金额	13,000.40	15.17	19,817.21	30.27	683.87	0.33	1,623.75	0.82

发行人货币资金系日常经营活动积累和筹资活动融资所得。受限货币资金主要是因为银行承兑汇票保证金。

2、应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 85,197.13 万元、86,676.68 万元、130,696.62 万元和 128,211.95 万元，分别占总资产的 1.65%、1.62%、2.57%和 2.49%，在总资产中占比较小。2025 年末发行人应收账款较 2024 年末增加 44,019.94 万元，主要系工程款结算增加所致；2026 年 3 月末较 2025 年末小幅下降。

经征询长沙市财政局的意见，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

发行人应收账款按照信用风险特征组合计提坏账准备。根据 2025 年度审计报告，截至 2025 年末，应收账款账面余额 132,348.64 万元，坏账准备 1,652.02 万元，账面价值 130,696.62 万元；其中单项计提坏账准备 1,572.77 万元，主要

为应收湖南欧标化妆品有限公司款项。

2025 年末发行人应收账款分类及主要欠款方明细如下；2026 年 3 月末应收账款账面价值以一季报主表 128,211.95 万元为准。

表 6-10 截至 2025 年末发行人主要应收账款明细表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占比	账龄
宁乡经济技术开发区管理委员会	工程款	89,108.04	67.33	1 年以内
宁乡市土地储备中心	土地款	35,828.00	27.07	1 年以内
长沙晶弘电器有限公司	租金	5,735.15	4.33	1 年以内
湖南欧标化妆品有限公司	租金	1,572.77	1.19	2-3 年
合计		132,243.96	99.92	

表 6-11 截至 2025 年末发行人应收账款分类披露表

单位：万元、%

类别	2025 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,572.77	1.19	1,572.77	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	130,775.87	98.81	79.25	0.06	130,696.62
其中：账龄组合	5,778.94	4.37	79.25	1.37	5,699.69
无风险组合	124,996.93	94.44	-	-	124,996.93
合计	132,348.64	100.00	1,652.02	1.25	130,696.62

其中，上述账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

表 6-12 截至 2025 年末发行人采用账龄分析法计提坏账准备情况表

单位：万元、%

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	5,735.15	57.35	1.00
1 至 2 年	-	-	-

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	43.79	21.90	50.00
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	5,778.94	79.25	1.37

其中，上述其他方法计提坏账准备的应收账款如下：

表 6-13 截至 2025 年末采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

组合名称	2025 年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
无风险组合	124,996.93	-	-
合计	124,996.93	-	-

表 6-14 截至 2026 年 3 月末按欠款方归集的余额较大的应收账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	占比	账龄
宁乡经济技术开发区管理委员会	工程款	82,384.33	64.26%	1 年以内
宁乡市土地储备中心	租金	35,828.00	27.94%	1 年以内
长沙晶弘电器有限公司	租金	7,111.58	5.55%	1 年以内
湖南欧标化妆品有限公司	租金	1,572.77	1.23%	3-4 年
		126,896.68	98.97%	

表 6-15 截至 2026 年 3 月末发行人应收账款分类披露表

单位：万元、%

类别	2026 年 3 月末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,572.77	1.21%	1,572.77	100%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	128,291.19	98.79%	79.25	0.06%	128,211.94
其中：账龄组合	5,778.94	4.50%	79.25	1.37%	5,699.69

类别	2026 年 3 月末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
无风险组合	122,512.25	95.50%	-	-	122,512.25
合计	129,863.96	100	1,652.02	1.27%	128,211.94

其中，上述账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

表 6-16 截至 2026 年 3 月末发行人采用账龄分析法计提坏账准备情况表

单位：万元、%

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	5,735.15	57.35	1.00
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	43.79	21.90	50.00
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	5,778.94	79.25	1.37

其中，上述其他方法计提坏账准备的应收账款如下：

表 6-17 截至 2026 年 3 月末采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

组合名称	2026 年 3 月末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
无风险组合	122,512.25	-	-
合计	122,512.25	-	-

3、预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 77,621.92 万元、84,786.50 万元、68,555.15 万元和 69,031.72 万元，分别占总资产的 1.50%、1.59%、1.35% 和 1.34%，占比较小。发行人预付款项主要为按照工程施工进度预付的项目工程款、土地报批费和土地摘牌款项等。

表 6-18 截至近三年发行人预付款项账龄明细表

单位：万元、%

账龄	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	10,323.79	15.06	14,354.62	16.93	37,771.05	48.66
1 至 2 年	13,850.58	20.20	32,285.98	38.08	11,528.18	14.85
2 至 3 年	16,552.43	24.14	10,270.95	12.11	12,511.56	16.12
3 年以上	27,828.36	40.59	27,874.95	32.88	15,811.13	20.37
合计	68,555.15	100.00	84,786.50	100.00	77,621.92	100.00

表 6-19 截至 2026 年 3 月末发行人预付款项前五名明细表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占预付款项比	账龄	是否关联方
宁乡市财政局财政性资金专户	预付款	34,341.80	49.75	1 年以内、1-2 年	否
宁乡市土地储备中心	预付土地款	12,500.00	18.11	1-2 年、4-5 年	否
宁乡市征地拆迁事务所	预付拆迁款	6,193.73	8.97	1-2 年	否
宁乡市城市房屋征收和补偿事务中心	预付拆迁款	8,098.12	11.73	2-3 年、3-4 年	否
湖南正源尚峰尚水房地产开发有限公司	预付款	1,000.00	1.45	3 年以上	否
合计	-	62,133.65	90.01	-	

表 6-20 截至 2025 年末发行人预付款项前五名明细表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占预付款项总额的比例 (%)	账龄	是否关联方
宁乡市财政局	预付款	34,412.91	50.20	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	否
宁乡市土地储备中心	预付土地款	12,500.00	18.23	3 年以上	否

单位名称	款项性质	金额	占预付款项总额的比例 (%)	账龄	是否关联方
宁乡市财政局	预付款	34,412.91	50.20	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	否
宁乡市征地拆迁事务所	预付拆迁款	6,193.73	9.03	1 年以内、2-3 年、3 年以上	否
宁乡市城市房屋征收和补偿事务中心	预付拆迁款	8,098.12	11.81	3 年以上	否
长沙蓝月谷能源有限公司	预付款	100.00	0.15	1 年以内	否
合计		61,304.76	89.42		

4、其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 820,186.30 万元、827,200.45 万元、604,697.82 万元和 583,370.07 万元，占总资产的比例分别为 15.85%、15.48%、11.88%和 11.34%。发行人其他应收款主要系与宁乡经开区园区企业、宁乡经开区管委会产生的项目资金往来、项目前期支付的开发资金等。

经征询长沙市财政局的意见，其他应收款中涉及政府及相关部门的往来款项，均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，未新增政府性债务和隐性债务。

发行人其他应收账款按照信用风险特征组合计提坏账准备，其中对于应收政府部门及所属机构的款项以及关联方款项认定为无风险组合，不计提坏账准备；上述组合之外的其他应收款项，发行人根据以往的历史经验对应收款项坏账准备计提比例作出最佳估计，按账龄分析法计提坏账准备。截至 2025 年末，发行人其他应收款计提坏账准备余额为 2,226.17 万元。

近一年及一期末发行人其他应收款明细见下表：

表 6-21 截至 2026 年 3 月末发行人其他应收款金额前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款比例
长沙蓝月谷房地产开发有限公司	往来款	183,598.64	1 年以内、1-2 年、2 年以上	31.35

湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	往来款	86,744.27	1 年以内, 1-2 年, 2 年以上	14.81
宁乡经济技术开发区管理委员会	往来款	123,264.44	1 年以内, 1-2 年, 2 年以上	21.05
宁乡经开区实业集团有限公司	往来款	122,769.54	1 年以内, 1-2 年, 2 年以上	20.96
长沙蓝月谷城市运营管理有限公司	往来款	53,713.64	1 年以内, 1-2 年, 2 年以上	9.17
合计	-	570,090.52	-	97.35

表 6-22 截至 2025 年末发行人其他应收款金额前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款比例
长沙蓝月谷房地产开发有限公司	往来款	148,795.43	1 年以内, 1-2 年, 2 年以上	24.52
宁乡经济技术开发区管理委员会	往来款	138,264.44	1 年以内, 1-2 年, 2 年以上	22.78
宁乡经开区实业集团有限公司	往来款	135,580.79	1 年以内, 1-2 年, 2 年以上	22.34
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	往来款	116,228.52	1 年以内, 1-2 年, 2 年以上	19.15
长沙创腾置业有限公司	往来款	56,602.36	1 年以内, 1-2 年, 2 年以上	9.33
合计	-	595,471.54	-	98.11

经营性其他应收款中，主要为发行人因业务发展需要，与园区企业、园区政府部门产生的资金往来、项目前期支付的合作开发资金等。发行人作为宁乡经开区最重要的城市建设和产业配套设施建设主体、土地运营主体以及园区经营开发主体，与园区企业及政府部门存在重要的业务联系，其资金往来与日常经营业务相关，将带动发行人业务开展，不涉及新增政府债务。非经营性其他应收款中，主要为发行人与宁乡市金玉工业发展投资有限公司等公司之间的资金拆借款项，且均已制定了回款安排。发行人上述其他应收款项，均已按照《公司章程》、《财务管理制度》和《关联交易管理办法》等履行了发行人内部程序。

发行人其他应收款的形成原因主要包括发行人日常业务开展需要的资金往

来、项目前期支付的合作开发资金以及与政府相关单位的往来款项，相关审批决策程序合法合规。发行人履行了往来款项的内部审批程序并加强了催收工作，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形。经征询长沙市财政局意见，以上涉及政府部门相关款项均不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

5、存货

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 3,266,624.76 万元、3,489,051.66 万元、3,513,495.83 万元和 3,572,205.42 万元，分别占总资产的 63.13%、65.30%、69.04%和 69.44%，是发行人资产的主要组成部分。报告期内，随着发行人业务发展及项目投入增加，存货余额总体维持较高水平。

发行人存货主要由配套设施成本，土地成本、存量土地和商品房构成。截至 2026 年 3 月末，配套设施工程建设成本 1,685,051.09 万元，主要为发行人配套设施工程建设发生的成本支出；土地运营成本 1,144,769.32 万元，主要为土地运营前期，需要投入的土地运营成本、税费等发生的成本支出；存量土地 626,782.96 万元，主要为发行人名下土地使用权资产；标准厂房 92,071.32 万元，主要为集团名下建设的标准厂房成本支出；商品房 22,178.62 万元，主要为发行人名下蓝色港湾资产、润怡资产、翡翠湖房产等商品房或商业门面成本。

表 6-23 最近三年及一期末末发行人存货分类情况表

单位：万元、%

项目类型	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
配套设施成本	1,685,051.09	47.17	1,641,351.09	46.72	1,626,003.78	46.60	1,516,882.16	46.44
土地成本	1,144,769.32	32.05	1,129,778.32	32.16	1,127,327.77	32.31	1,007,568.23	30.84
存量土地	626,782.96	17.55	626,782.96	17.84	622,225.26	17.83	639,369.73	19.57
标准厂房	92,071.32	2.58	92,071.32	2.62	91,316.24	2.62	80,355.09	2.46
商品房	22,178.62	0.62	22,178.62	0.63	22,178.62	0.64	22,178.62	0.68

其他	1,352.12	0.04	1,333.53	0.04			270.93	0.01
合计	3,572,205.42	100.00	3,513,495.83	100.00	3,489,051.66	100.00	3,266,624.76	100.00

表 6-24 2026 年 3 月末发行人主要配套设施成本明细表

单位：元

所属单位	项目名称	存货类别	期末审定金额
经建投	茶亭寺安置地	配套设施成本	57,183,892.96
经建投	茶亭寺路	配套设施成本	606,174,212.97
经建投	金宁中路 原车站路（梅双公路-G319）	配套设施成本	468,954,332.84
经建投	船形山路	配套设施成本	2,707,874.11
经建投	创业大道	配套设施成本	19,760,090.30
经建投	创业服务中心	配套设施成本	881,545,578.61
经建投	创意产业园文化	配套设施成本	102,214,762.37
经建投	发展路	配套设施成本	1,029,542,417.01
经建投	高速广信	配套设施成本	420,750,627.63
经建投	广东通合实业	配套设施成本	1,736,047.03
经建投	开发区危房先拆除户	配套设施成本	884,788,657.54
经建投	宏全南面商贸用地	配套设施成本	88,901,274.44
经建投	鸿宇表面	配套设施成本	85,611,801.08
经建投	黄材渠道改渠	配套设施成本	3,608,153.01
经建投	吉唯信	配套设施成本	37,146,308.18
经建投	车站路拓改工程项目	配套设施成本	-
经建投	蓝月谷路	配套设施成本	29,754,852.82
经建投	蓝月谷项目	配套设施成本	524,072,875.86
经建投	罗宦安置地	配套设施成本	100,690,868.85
经建投	木佳变电站改扩建工程	配套设施成本	5,911,584.60
经建投	宁乡大道	配套设施成本	630,570,969.89
经建投	三环东路（学府路）	配套设施成本	1,699,785.33
经建投	盛隆机械	配套设施成本	193,171,165.56
经建投	石泉村安置地（馨宁新村）	配套设施成本	9,983,003.65
经建投	天一房产	配套设施成本	4,781,154.25
经建投	旺宁安置	配套设施成本	282,165,683.42
经建投	浏丰安置地	配套设施成本	14,387,803.63
经建投	浏丰商贸区	配套设施成本	3,763,423.99
经建投	伟特源	配套设施成本	8,768,603.85
经建投	消防站	配套设施成本	36,190,707.96
经建投	谐园路	配套设施成本	318,557,755.30
经建投	新党校	配套设施成本	229,588,988.01

经建投	110KV 夏木宁线 94-102# 杆线路	配套设施成本	1,575,763.13
经建投	兴业路商贸区	配套设施成本	22,653,741.54
经建投	兴业苑	配套设施成本	11,585,780.82
经建投	蓝月谷大桥	配套设施成本	14,712,171.28
经建投	许家垅项目	配套设施成本	48,364,949.66
经建投	怡宁农贸市场	配套设施成本	1,804,651.74
经建投	怡宁市场	配套设施成本	59,710,615.29
经建投	怡宁新村安置房	配套设施成本	23,358,382.83
经建投	怡宁苑	配套设施成本	59,516,291.82
经建投	玉屏山公园	配套设施成本	412,033,263.54
经建投	远大住工	配套设施成本	41,347,512.78
经建投	长沙麦克弗斯	配套设施成本	2,963,858.55
经建投	长沙商业物流	配套设施成本	7,417,732.20
经建投	正源	配套设施成本	278,391,135.52
经建投	志远路	配套设施成本	6,054,187.03
经建投	宁乡县水土保持预防监督 局	配套设施成本	2,990,906.73
经建投	蓝月谷生态产业园	配套设施成本	8,468,332.61
经建投	零星市政维修	配套设施成本	34,902,979.88
经建投	沙河干渠	配套设施成本	14,686,105.19
经建投	未来方舟	配套设施成本	87,311,883.09
经建投	容声路	配套设施成本	24,910.98
经建投	檀白路	配套设施成本	18,296,445.93
经建投	天宁热电至农科园供热管 道	配套设施成本	61,691,910.91
经建投	元宝山	配套设施成本	214,515,555.82
经建投	佳宁新村	配套设施成本	220,549,691.13
经建投	湖南粮食集团生产基地	配套设施成本	1,005,708,968.57
经建投	高速公路以北 15 公里	配套设施成本	666,002.19
经建投	姑嫂树山森林公园	配套设施成本	637,480.09
经建投	花明北路	配套设施成本	35,013,870.53
经建投	厉江线	配套设施成本	1,712,832.37
经建投	梅家田派出所	配套设施成本	7,579,748.32
经建投	明镜湖	配套设施成本	11,698,886.10
经建投	渠化岛	配套设施成本	1,207,592.37
经建投	三联小学	配套设施成本	792,702.13
经建投	尚源路	配套设施成本	818,457.17
经建投	体育公园	配套设施成本	1,153,757.48
经建投	鑫宁新村	配套设施成本	1,784,993.25
经建投	一廊三镇	配套设施成本	6,061,456.89
经建投	印象江南	配套设施成本	390,580.14

经建投	邮政电商	配套设施成本	2,159,609.49
经建投	紫金庵	配套设施成本	14,333,624.90
经建投	中建科技湖南有限公司	配套设施成本	13,668,245.01
经建投	东升路	配套设施成本	6,560,402.33
经建投	海信路	配套设施成本	16,235,819.68
经建投	湖南长益高速	配套设施成本	363,227.69
经建投	回用水厂	配套设施成本	238,293,907.62
经建投	火车站货站路	配套设施成本	2,682,850.36
经建投	加加扩征地表	配套设施成本	112,251.10
经建投	蓝色港湾	配套设施成本	882,426.43
经建投	蓝月谷	配套设施成本	209,333.39
经建投	蓝月谷公园	配套设施成本	982,960.87
经建投	蓝月谷小学（金海小学）	配套设施成本	1,623,317.67
经建投	浏丰公园	配套设施成本	2,379,102.98
经建投	浏江河	配套设施成本	368,920.27
经建投	浏水湾时尚小镇	配套设施成本	295,743,299.89
经建投	新康路	配套设施成本	4,089,754.63
经建投	新民垸	配套设施成本	611,378.63
经建投	益宏达项目	配套设施成本	177,759.93
经建投	永佳路	配套设施成本	15,300,838.43
经建投	永佳路连片	配套设施成本	3,417,482.05
经建投	站前路	配套设施成本	4,693,643.72
经建投	长宁二路	配套设施成本	3,438.81
经建投	振邦路	配套设施成本	1,381,585.22
经建投	滨江大道西岸	配套设施成本	328,096,365.00
经建投	天宁热电、滨江棚改	配套设施成本	872,221,325.45
经建投	110KV 经城变	配套设施成本	52,318,256.57
经建投	220KV 通益变	配套设施成本	9,184,776.25
经建投	创业社区	配套设施成本	16,486,509.58
经建投	中宁	配套设施成本	2,396,484.28
经建投	蓝月谷智能家电产业小镇	配套设施成本	19,657,653.91
经建投	康程	配套设施成本	11,524,925.38
经建投	垃圾站	配套设施成本	4,212,927.09
经建投	浏丰坝变电站	配套设施成本	27,088,823.44
经建投	湘玻节能	配套设施成本	503,654.53
经建投	老梅双公路	配套设施成本	754,858.40
经建投	敏捷项目	配套设施成本	492,213.21
经建投	雨污分流	配套设施成本	7,551,007.92
经建投	白玉河泵站	配套设施成本	225,351.99
经建投	出水管网	配套设施成本	1,638,753.31
经建投	中马弃土区	配套设施成本	1,040,699.15
经建投	智能终端产业园	配套设施成本	2,126,661.95

经建投	B 江海科技生产基地	配套设施成本	387,135.64
经建投	蓝月谷健康小镇	配套设施成本	401,452.47
经建投	城中村改造	配套设施成本	484,946,817.02
经建投	菁华铺傅家塘加油站	配套设施成本	1,575,128.95
经建投	科技路	配套设施成本	4,930,473.66
经建投	现代资源二期紫云府（桐 界路综合用地北）	配套设施成本	3,830,109.63
经建投	意峰房产	配套设施成本	13,984,044.74
经建投	长冲加油站	配套设施成本	1,488,141.37
经建投	玉屏山路	配套设施成本	49,919,471.53
经建投	双江口镇、城郊街道	配套设施成本	24,497,829.05
经建投	110KV 高家塘变电站	配套设施成本	7,120,991.02
经建投	110KV 木佳变	配套设施成本	1,830,405.20
经建投	B 空气净化器	配套设施成本	91,893,213.88
经建投	蓝月谷东路	配套设施成本	46,753,659.31
经建投	奇景园林	配套设施成本	40,592.28
经建投	污水干管	配套设施成本	155,069,141.74
经建投	玉煤大道	配套设施成本	1,287,850.44
经建投	经污水处理厂	配套设施成本	12,654,424.45
经建投	麦克利森（飞高模型）	配套设施成本	24,305.31
经建投	康美谷（美妆谷）	配套设施成本	358,872,721.07
经建投	格力冰洗（格力三期，世 冠汽车）	配套设施成本	30,656,414.59
经建投	格力二期商用空调	配套设施成本	40,990,674.82
经建投	经建投（江南小区）	配套设施成本	1,626,647.57
经建投	智能制造产业园 A 区	配套设施成本	6,133,709.52
经建投	中南散热	配套设施成本	18,904.12
经建投	永佳路西路	配套设施成本	18,770,693.79
经建投	站前路商住项目	配套设施成本	6,021,466.27
经建投	玉屏山科技城一期	配套设施成本	993,147.17
经建投	玉屏山停车场	配套设施成本	1,627,802.21
经建投	宁乡火车站	配套设施成本	332,303.28
经建投	B 诚信通用设备生产线	配套设施成本	1,548,092.31
经建投	B 湖南盛隆机械有限公司	配套设施成本	1,045,149.85
经建投	B 吉佳机械生产线	配套设施成本	1,039,627.42
经建投	B 乐美建筑新型环保材料 生产线	配套设施成本	1,045,149.85
经建投	碧玉公园	配套设施成本	1,946,271.33
经建投	帝中农业物流	配套设施成本	186,835.76
经建投	斗禾二期	配套设施成本	3,088,649.23
经建投	翰坤实业 1	配套设施成本	267,410.21
经建投	湖南粮食集团一期	配套设施成本	2,085,166.30

经建投	华润二期	配套设施成本	7,297,158.18
经建投	路网待分摊	配套设施成本	3,397,356.10
经建投	罗宦安置小区	配套设施成本	106,693.99
经建投	宁乡北横线	配套设施成本	6,025,929.03
经建投	洽洽食品二期	配套设施成本	154,674.39
经建投	润达二期	配套设施成本	622,622.51
经建投	石泉村部	配套设施成本	85,730.50
经建投	石泉路	配套设施成本	2,637,060.72
经建投	石泉路以东地块（原意峰以南）	配套设施成本	221,256.24
经建投	拓邦	配套设施成本	10,220,928.84
经建投	同心渠	配套设施成本	3,548,383.03
经建投	浏丰村委	配套设施成本	2,540,157.17
经建投	电网待分摊	配套设施成本	3,314,912.89
经建投	排水待分摊	配套设施成本	3,104,884.84
经建投	自来水加压站	配套设施成本	402,510.67
经建投	格湘项目	配套设施成本	514,739,529.64
经建投	B 怡宁农贸市场	配套设施成本	5,475.01
经建投	B 长沙大河西先导区旺宁新村安居工程示范区	配套设施成本	30,478.46
经建投	傅家塘过渡棚	配套设施成本	63,781.84
经建投	宏全国际	配套设施成本	1,687.58
经建投	中水回用	配套设施成本	5,701.86
经建投	农科园三号地块景观地带	配套设施成本	352,463.34
经建投	尚义路	配套设施成本	150,102.02
经建投	旺宁新村一期租赁住房	配套设施成本	253,179.70
经建投	现代资源一期	配套设施成本	4,170.74
经建投	沿河路	配套设施成本	-
经建投	银腾包装	配套设施成本	77,072.51
经建投	万容包装（天冰冷饮）	配套设施成本	1,353,823.38
经建投	美宜佳（农）	配套设施成本	1,220,261.51
经建投	中伟研发中心	配套设施成本	98,465,001.53
经建投	博浪沙	配套设施成本	421,422.28
经建投	港美化工	配套设施成本	12,671.30
经建投	恒利重工	配套设施成本	24,281.10
经建投	金富包装	配套设施成本	92,783.87
经建投	金洲大道（二环东路）	配套设施成本	941,445.85
经建投	蓝月谷智能家电配件产业园	配套设施成本	4,690.87
经建投	宁乡经开区综合能源项目（一期）	配套设施成本	293,590.66
经建投	农创投 002 自留地	配套设施成本	77,240.46

经建投	派出所	配套设施成本	91,607.10
经建投	其它项目	配套设施成本	5,016,112.34
经建投	双华纸业二期（中青旅）	配套设施成本	109,080.56
经建投	松井化学	配套设施成本	505,165.17
经建投	旺宁新村三期	配套设施成本	107,532.06
经建投	未来方舟（含电信园）	配套设施成本	381,388.93
经建投	怡宁雅苑	配套设施成本	587,919.25
经建投	玉屏山国际产业城二期	配套设施成本	1,138,280.81
经建投	原健坤用地（健坤精密）	配套设施成本	48,222.13
经建投	智能终端产业园（中马国际）	配套设施成本	29,042.64
经建投	中钢智能一期	配套设施成本	7,946.33
智投	元宝山	配套设施成本	65,059,358.44
智投	经建投标准厂房（三环路）	配套设施成本	3,459,494.86
智投	蓝月谷智能制造产业园 A 区（本期发生成本）	配套设施成本	16,974,944.56
智投	玉屏山一期标准厂房（ABCD 组团本期发生成本）	配套设施成本	2,285,997.27
智投	旺宁新村一期、三期	配套设施成本	5,949,542.04
智投	创业大楼	配套设施成本	30,385,286.33
智投	宁乡经开区食品冷链仓储物流基地	配套设施成本	360,599.08
智投	化工园污水处理厂	配套设施成本	798,381.62
智投	美妆谷一期二批	配套设施成本	490,390.18
智投	斗禾二期	配套设施成本	1,321,934.09
瑞达	怡宁新村安置房	配套设施成本	57,950,537.54
瑞达	江南小区	配套设施成本	54,072,145.51
瑞达	旺宁新村（安置房）-开发支出	配套设施成本	365,256,449.24
瑞达	旺宁新村（安置房）-土地	配套设施成本	175,623,719.64
顺泰	土地地块（拟在建项目）	配套设施成本	508,266,409.55
顺泰	康美谷（美妆谷）	配套设施成本	601,303.64
顺泰	浏水湾工矿棚改	配套设施成本	852,313.40
顺泰	玉屏山国际产业城一期（ABCD）组团	配套设施成本	96,483,398.27
顺泰	智能家电产业园	配套设施成本	5,506,758.47
顺泰	智能制造产业园	配套设施成本	860,519.84
顺泰	蓝月谷小学（房）	配套设施成本	177,790,236.55

顺泰	美盈森 4.0 智慧型工厂项目	配套设施成本	144,623.44
顺泰	玉屏山污水处理站	配套设施成本	3,335,499.18
顺泰	裕源国际山庄	配套设施成本	7,112,425.22
顺泰	宁乡大道两厢片区	配套设施成本	336,392.77
顺泰	蓝月谷工人文化宫	配套设施成本	110,104,514.49
顺泰	旺宁新村三期	配套设施成本	280,731,511.03
顺泰	玉屏山公园	配套设施成本	2,741,140.71
顺泰	玉屏山国际产业城二期	配套设施成本	18,068,596.43
顺泰	回用水厂出水管网	配套设施成本	86,830,412.91
顺泰	玉屏山食品产业区 PPP 项目	配套设施成本	540,931.06
顺泰	浏水湾智造小镇	配套设施成本	3,447,914.57
顺泰	蓝月谷智能制造产业园 A 区	配套设施成本	8,268,607.54
顺泰	渝长厦铁路	配套设施成本	25,286,207.62
顺泰	盼盼食品	配套设施成本	55,443.81
顺泰	滨江路道路	配套设施成本	29,847.00
顺泰	中马特色食品工业园	配套设施成本	851,051,239.96
顺泰	创新路标准厂房	配套设施成本	1,148,026.11
顺泰	银腾包装	配套设施成本	224,792.95
顺泰	道尔顿一期	配套设施成本	80,824.28
顺泰	氮肥厂地块	配套设施成本	34,249.00
顺泰	湘路机械	配套设施成本	12,395.10
动力产业	动力谷项目	配套设施成本	30,712,362.83

截至 2026 年 3 月末，发行人存货中的存量土地账面价值为 626,782.96 万元，取得方式包括出让、划拨及历史归集等。出让方式取得的土地已按照相关土地出让合同及缴款文件办理土地价款缴纳手续；划拨及历史归集土地的权利性质、规划用途和处置受到相关法律法规及审批程序约束。如发行人依法办理相关土地有偿使用、用途变更或转让手续，需根据自然资源主管部门的核定结果履行审批程序并缴纳相关价款及税费。发行人不具有土地储备职能，相关土地资产主要用于发行人自营项目建设及园区配套项目。土地资产的实际开发、使用及变现能力受到土地用途、权属状态、受限情况、审批程序及土地市场环境等因素影响。发行人土地运营收入主要根据相关土地整理开发协议及项目结算情况确认，不属于土地出让收入。发行人依法取得并用于自营项目建设的土地，相关投入根据项目用途和会计政策计入存货或其他相关资产。

截至 2025 年 12 月末，发行人土地资产明细见下表：

表 6-25 2025 年 12 月发行人存货中土地资产明细表

单位：平方米、元

权证	取得方式	取得时间	土地性质	用途	面积	账面金额	入账依据	是否足额缴纳土地出让金	应缴土地出让金	实缴土地出让金	地块名称（位置）
宁（1）预国用（2007）第 370 号	归集	2007/09/10	工业用地	远大住工	8,256.00	3,174,021.99	评估入账	否	3,174,021.99	/	三环东路以北、东升路以东、发展路以西、凯瑞重工以南
宁（1）国用（2014）第 378 号	归集	2010/11/20	综合用地	顺泰置业、集团公司预留用地	40,360.00	130,237,878.69	评估入账	否	130,237,878.69	/	三环东路以南、创新路以西、武警黄金十一支队以东
宁（1）国用（2014）第 379 号	归集	2010/11/20	综合用地	预留用地	10,413.00	33,148,825.74	评估入账	否	33,148,825.74	/	三环东路以南、创新路以西、武警黄金十一支队以东
宁（1）国用（2012）第 332 号	划拨	2012/05/20	教育用地	职业中专	94,248.80	66,916,600.00	评估入账	否	66,916,600.00	/	金洲大道以南、美洲南路以东、金林路以北、湖南合丰数控以西

宁（1）国用 （2012）第 091 号	出让	2012/ 04/24	住宅 用地	元宝山项目	42,663.80	121,463,800 .00	摘牌 成本	是	121,463,800 .00	121,463,800 .00	金洲大道以北、 梅双公路以西、 蓝月谷路以南、 谐园路以南
宁（1）国用 （2014）第 514 号	出让	2012/ 04/24	商住	创业服务中 心	22,037.00	60,490,000. 00	摘牌 成本	是	60,490,000. 00	60,490,000. 00	金洲大道以北、 梅双公路以西、 蓝月谷路以南、 谐园路以南
宁（1）国用 （2012）第 209 号	归集	2012/ 08/07	工业 用地	雅城新材料	4,465.90	2,451,800.0 0	评估 入账	否	2,451,800.0 0	/	东升路以东，新 康路以北
宁（1）国用 （2012）第 297 号	划拨	2012/ 08/16	公共 设施 用地	永佳路	78,705.20	139,276,700 .00	评估 入账	否	139,276,700 .00	/	宁乡大道以东、 发展北路以西、 格力电器以北、 正源以南
宁（1）国用 （2014）第 267 号	划拨	2014/ 07/10	公共 设施 用地	蓝月谷路	19,052.10	35,913,200. 00	评估 入账	否	35,913,200. 00	/	谐园路以南、三 环东路以北、吉 唯信以东、变电 站以西
宁（1）国用 （2014）第 018 号	划拨	2012/ 08/16	公共 设施 用地	茶亭寺南段	12,766.20	21,792,000. 00	评估 入账	否	21,792,000. 00	/	轻轨以南、三环 东路以北、恰恰 食品以东、康师 傅以西

宁（1）国用 （2013）第 579 号	划拨	2013/ 10/14	公共 设施 用地	谐园北路	18,149.90	34,212,555. 33	评估 入账	否	34,212,555. 33	/	石长铁路以南、 茶亭寺路以西、 马克菲儿以南、 吉唯信以北
宁（1）国用 （2013）第 580 号	划拨	2013/ 10/14	公共 设施 用地	谐园北路	20,063.90	37,820,444. 67	评估 入账	否	37,820,444. 67	/	石长铁路以南、 茶亭寺路以西、 马克菲儿以南、 吉唯信以北
宁（1）国用 （2013）第 444 号	划拨	2013/ 07/31	公共 设施 用地	车站路延伸 线	20,051.87	38,138,700. 00	评估 入账	否	38,138,700. 00	/	蓝月谷路以东、 轻轨以南、洽洽 食品以北、滨江 大道以西
宁（1）国用 （2013）第 445 号	划拨	2013/ 07/31	公共 设施 用地	车站路延伸 线	19,025.91	36,187,300. 00	评估 入账	否	36,187,300. 00	/	蓝月谷路以东、 轻轨以南、洽洽 食品以北、滨江 大道以西
宁（1）国用 （2013）第 446 号	划拨	2013/ 07/31	公共 设施 用地	车站路延伸 线	21,982.18	41,810,100. 00	评估 入账	否	41,810,100. 00	/	蓝月谷路以东、 轻轨以南、洽洽 食品以北、滨江 大道以西

宁（1）国用 （2013）第 447 号	划拨	2013/ 07/31	公共 设施 用地	发展路延伸 线	17,206.42	31,160,800. 00	评估 入账	否	31,160,800. 00	/	轻轨以北、永佳 路以东、正源以 东、永佳路东延 线以西
宁（1）国用 （2013）第 448 号	划拨	2013/ 07/31	公共 设施 用地	发展路延伸 线	16,243.77	29,417,400. 00	评估 入账	否	29,417,400. 00	/	轻轨以北、永佳 路以东、正源以 东、永佳路东延 线以西
湘（2024）宁乡 市不动产权第 0002417 号	出让	2024. 2.5	工业 用地	乐福来	19,899.45	10,149,102. 00	摘牌 成本	是	10,149,102. 00	10,149,102. 00	宁乡经开区谐园 路以东、加加食 品以北
湘（2022）宁乡 市不动产权第 0005250 号	出让	2022. 2.23	城镇 住宅 用地	浏水湾首开 区地块二	33,935.88	91,976,538. 76	摘牌 成本	是	91,976,538. 76	91,976,538. 76	一环路东路以 南、东升南路以 西
湘（2022）宁乡 市不动产权第 0005246 号	出让	2022. 2.23	城镇 住宅 用地	浏水湾首开 区地块三	31,908.27	48,508,046. 00	摘牌 成本	是	48,508,046. 00	48,508,046. 00	一环路东路以 南、东升南路以 东
湘（2023）宁乡 市不动产权第 0149832 号	出让	2023. 11.2	城镇 住宅 用地	美妆谷生活 配套区周边 置换地块 （E2 置换 而来）	86,773.04	348,387,181 .35	摘牌 成本	是	348,387,181 .35	348,387,181 .35	宁乡经济技术开 发区车站路

湘（2022）宁乡市不动产权第 0021615 号	出让	2022.10.25	工业用地	已批未供海信二期拟用地块	183,908.86	104,363,264.83	摘牌成本	是	104,363,264.83	104,363,264.83	蓝月谷路以北、发展北路以西
湘（2022）宁乡市不动产权第 0021616 号	出让	2022.10.25	工业用地	已批未供海信预留用地	224,795.83	96,119,655.00	摘牌成本	是	96,119,655.00	96,119,655.00	蓝月谷路以南、供电所以西
湘（2022）宁乡市不动产权第 0021610 号	出让	2022.10.25	工业用地	已批未供妇孕婴童地块	38,323.87	22,161,123.77	摘牌成本	是	22,161,123.77	22,161,123.77	新康路以南、创业路以东
湘（2024）宁乡市不动产权第 0002670 号	出让	2024.2.29	城镇住宅用地	湘电长泵（202301102 号地块）	48,106.26	306,475,300.00	摘牌成本	是	306,475,300.00	306,475,300.00	宁乡经开区金洲大道以北、发展路以东
湘（2024）宁乡市不动产权第 0002672 号	出让	2024.2.29	城镇住宅用地	湘电长泵（202301103 号地块）	53,766.42	342,528,490.00	摘牌成本	是	342,528,490.00	342,528,490.00	宁乡经开区发展路以东、金洲大道以北
湘（2024）宁乡市不动产权第 0002675 号	出让	2024.2.29	城镇住宅用地	康程护理（202301104 号地块）	56,043.33	360,036,880.00	摘牌成本	是	360,036,880.00	360,036,880.00	宁乡经开区一环东路以北、东升路以东
湘（2024）宁乡市不动产权第 0002701 号	出让	2024.2.29	城镇住宅用地	康程护理（202301105 号地块）	22,194.85	142,943,620.00	摘牌成本	是	142,943,620.00	142,943,620.00	宁乡经开区一环东路北侧、东升路东侧

湘（2024）宁乡市不动产权第 0002716 号	出让	2024. 2. 29	城镇住宅用地	蓝色港湾三期（202301106 号地块）	47,161.36	301,419,160.00	摘牌成本	是	301,419,160.00	301,419,160.00	金洲大道以北、发展路以西
湘（2023）宁乡市不动产权第 0094534 号	出让	2023. 9. 4	城镇住宅用地	金玉居住用地	46,216.06	534,656,200.00	摘牌成本	是	534,656,200.00	534,656,200.00	宁乡市回龙铺镇金玉村
湘（2026）宁乡市不动产权第 0001239	出让	2026. 1. 23	城镇住宅用地	神宇地块二	44,228.12	275,291,050.00	摘牌成本	是	275,291,050.00	275,291,050.00	经开区学府路以南、创新路以西
湘（2026）宁乡市不动产权第 0001024	出让	2026. 1. 23	城镇住宅用地	神宇地块一	43,404.34	270,169,330.00	摘牌成本	是	270,169,330.00	270,169,330.00	经开区学府路以南、创新路以西
湘（2023）宁乡市不动产权第 0003549 号	出让	2023. 2. 21	居住用地	美妆谷生活配套区居住用地	31,372.13	542,837,060.00	摘牌成本	是	542,837,060.00	542,837,060.00	沿河北路以西、车站路以南
湘（2026）宁乡市不动产权第 0001022	出让	2026. 1. 23	城镇住宅用地	格力配套二	40,279.80	239,428,600.00	摘牌成本	是	239,428,600.00	239,428,600.00	宁乡大道以东、明珠路以南、永佳路以北
湘（2025）宁乡市不动产权第 0066983	出让	2025. 12. 10	城镇住宅用地	漫画岛地块一	60,021.29	748,642,760.00	摘牌成本	是	748,642,760.00	748,642,760.00	宁乡经开区新康路以北，创业路以东，东升路以西

湘（2026）宁乡市不动产权第 0001021	出让	2026.1.23	城镇住宅用地	格力配套一	37,967.31	225,708,220.00	摘牌成本	是	225,708,220.00	225,708,220.00	宁乡大道以东、明珠路以南、永佳路以北
湘（2022）宁乡市不动产权第 0022364 号	出让	2022.11.7	城镇住宅用地	明德西地块二	7,618.43	47,890,552.00	摘牌成本	是	47,890,552.00	47,890,552.00	永佳西路以北、石泉路以东
湘（2022）宁乡市不动产权第 0004443 号	出让	2022.1.28	居住用地	明德以西地块一	11,007.64	70,485,173.00	摘牌成本	是	70,485,173.00	70,485,173.00	永佳西路以北，，石泉路以东
湘（2023）宁乡市不动产权第 0003546 号	出让	2023.2.21	工业用地	玉屏山二期用地	209,473.58	89,580,672.00	摘牌成本	是	89,580,672.00	89,580,672.00	蓝月谷路以东
湘（2024）宁乡市不动产权第 0017850 号	出让	2024.9.29	商服用地	W2 地块	18,941.79	124,054,570.00	摘牌成本	是	124,054,570.00	124,054,570.00	宁乡大道以西、蓝月谷西路以南
湘（2023）宁乡市不动产权第 000014121 号	出让	2023.7.12	工业用地	美妆谷	11,613.88	20,082,390.00	摘牌成本	是	20,082,390.00	20,082,390.00	宁乡经济技术开发区车站路
湘（2024）宁乡市不动产权第 0006079 号	出让	2022.10.25	工业用地	已批未供桑莱特以东地块	59,896.40	40,322,496.50	摘牌成本	是	40,322,496.50	40,322,496.50	永佳西路以南、科技路以西
合计						6,267,829,561.63				5,586,171,235.21	

发行人土地资产的获取方式主要有政府注入方式和购买方式获取，政府注入方式获取的土地均有相关土地注入或其他合法文件，目前暂未缴纳土地出让金，若有变现需求则将按相关规定完成土地出让金缴纳。

6、其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资余额分别为 24,002.96 万元、26,545.74 万元、30,041.10 万元和 30,500.35 万元，分别占总资产的 0.46%、0.50%、0.59%和 0.59%，呈稳定趋势。发行人其他权益工具投资主要为对长沙银行股份有限公司和中伟新材料股份有限公司的投资。

7、长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 64,819.61 万元、51,510.02 万元、52,110.59 万元和 52,110.59 万元，分别占总资产的 1.25%、0.96%、1.02%和 1.01%。发行人长期股权投资为对长沙格湘家电产业园投资有限公司、长沙天宁热电有限公司和湖南华澳科技成果转化创业投资基金合伙企业(有限合伙)的投资。

表 6-26 截至 2026 年 3 月末长期股权投资明细

单位：万元、%

被投资单位	金额	占比
长沙格湘家电产业园投资有限公司	49,276.22	94.56
长沙天宁热电有限公司	2,234.37	4.29
湖南华澳科技成果转化创业投资基金合伙企业(有限合伙)	600.00	1.15
合计	52,110.59	100.00

8、投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 496,083.38 万元、465,153.61 万元、518,380.38 万元和 518,392.46 万元，分别占总资产的 9.59%、8.71%、10.19%和 10.08%。2025 年末发行人投资性房地产较 2024 年末增加 53,226.77 万元，主要系房屋建筑物增加所致；2026 年 3 月末较 2025 年末基本保持稳定。

表 6-27 截至 2026 年 3 月末投资性房地产明细

单位：平方米、万元、%

类型	项目	土地面积	金额
----	----	------	----

房屋建筑物	玉屏山产业城	80,068.97	37,470.56
	智能家电产业园	245,451.48	104,879.41
	配电产业园	117,901.89	53,500.88
	综合服务中心	86,714.25	40,883.32
	美妆谷项目	405,095.36	175,695.11
	冰洗项目	337,479.21	84,157.00
	银腾项目资产	29,708.20	11,031.51
	康城资产	15,791.84	5,369.23
	三环路厂房	31,862.46	5,393.37
合计		1,318,211.20	518,380.38

9、固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产总额分别为 34,932.01 万元、32,974.47 万元、30,205.31 万元和 29,253.18 万元，分别占总资产的 0.68%、0.62%、0.59% 和 0.57%，占比较小，基本保持稳定。

表 6-28 截至 2026 年 3 月末公司固定资产构成情况

单位：万元、%

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	占比
房屋及建筑物	51,330.24	26,105.80	25,224.44	86.23
运输工具	48.92	46.48	2.44	0.01
电子、办公家具等	9,378.49	5,352.19	4,026.30	13.76
合计	60,757.65	31,504.47	29,253.18	100.00

10、无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 12,341.47 万元、14,922.08 万元、15,509.66 万元和 15,368.82 万元，占总资产的比重分别为 0.24%、0.28%、0.30%和 0.30%，整体占比较低。

表 6-29 截至 2026 年 3 月末发行人无形资产明细表

单位：万元、%

项目	账面原值	累计摊销	账面价值	占比
土地使用权	175.00	14.75	160.25	1.04

特许经营权	15,000.00	875.00	14,125.00	91.91
软件	1,162.36	78.79	1,083.57	7.05
合计	16,337.36	968.54	15,368.82	100.00

11、在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 29,771.33 万元、0 万元、0 万元和 0 万元。2024 年末以来发行人在建工程余额为 0，主要系宁乡经开区动力谷建设项目等在建工程竣工转出所致。

(二) 负债情况分析

表 6-30 近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负 债：								
短期借款	103,681.00	3.44	105,490.00	3.55	97,194.00	2.96	89,000.00	2.83
应付票据	22,000.00	0.73	12,000.00	0.40	-	0.00	-	-
应付账款	109,798.57	3.64	109,695.41	3.69	118,359.08	3.60	128,905.99	4.10
预收款项	-	0.00	-	0.00	-	0.00	138.17	0.00
应付职工 薪酬	47.50	0.00	110.00	0.00	60.00	0.00	-	-
应交税费	24,307.60	0.81	25,060.85	0.84	30,014.39	0.91	30,638.69	0.97
其他应付 款	48,198.42	1.60	42,794.03	1.44	50,476.50	1.54	43,738.82	1.39
一年内到 期的非流 动负债	456,575.12	15.15	482,214.77	16.24	556,687.45	16.94	376,044.21	11.96
流动负债 合计	764,608.21	25.37	777,365.07	26.18	852,791.42	25.95	668,465.88	21.25
非流动负 债：								
长期借款	1,475,419.06	48.96	1,376,023.21	46.35	1,390,268.07	42.30	1,435,938.43	45.65
应付债券	760,383.52	25.23	801,433.83	26.99	979,942.88	29.82	995,479.80	31.65

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	12,199.51	0.40	13,591.98	0.46	62,960.43	1.92	44,732.04	1.42
递延所得税负债	671.19	0.02	671.19	0.02	729.46	0.02	578.72	0.02
非流动负债合计	2,248,673.28	74.63	2,191,720.21	73.82	2,433,900.84	74.05	2,476,728.98	78.75
负债合计	3,013,281.49	100.00	2,969,085.28	100.00	3,286,692.26	100.00	3,145,194.86	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 3,145,194.86 万元、3,286,692.26 万元、2,969,085.28 万元和 3,013,281.49 万元。2025 年末发行人负债总额较 2024 年末下降 9.66%，主要系发行人优化债务结构、控制融资规模所致；2026 年 3 月末较 2025 年末小幅增长 1.49%。

1、流动负债

(1) 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 89,000.00 万元、97,194.00 万元、105,490.00 万元和 103,681.00 万元，占总负债比重分别为 2.83%、2.96%、3.55%和 3.44%。报告期内发行人短期借款规模总体可控。

(2) 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 128,905.99 万元、118,359.08 万元、109,695.41 万元和 109,798.57 万元，占总负债的比重分别为 4.10%、3.60%、3.69%和 3.64%，占比较小。发行人应付账款主要为应付项目工程款。

近一年及一期末，发行人应付账款前五名单位情况如下

表 6-31 截至 2026 年 3 月末发行人应付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄
宁乡市城市建设投资集团有限公司	97,378.06	88.69	3 年以上
中建五局第三建设有限公司宁乡分公司	4,084.45	3.72	1 年以内、1-2 年、2-3 年

湖南德裕房地产开发有限公司	1,115.07	1.02	1-2 年
中建五局第三建设有限公司	845.17	0.77	3 年以上
湖南省长沙市宁乡市城郊街道蓝月谷社区居民委员会	444.18	0.40	3 年以上
合计	103,866.93	94.60	

表 6-32 截至 2025 年 12 月末发行人应付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄
宁乡市城市建设投资集团有限公司	97,378.06	88.77	3 年以上
中建五局第三建设有限公司宁乡分公司	4,084.45	3.72	1 年以内、1-2 年、2-3 年
湖南德裕房地产开发有限公司	1,115.07	1.02	1-2 年
中建五局第三建设有限公司	777.50	0.71	3 年以上
湖南省长沙市宁乡市城郊街道蓝月谷社区居民委员会	444.18	0.40	3 年以上
合计	103,799.27	94.62	

(3) 预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项余额较小，对发行人负债结构影响较小。

(4) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 43,738.82 万元、50,476.50 万元、42,794.03 万元和 48,198.42 万元，占总负债比重分别为 1.39%、1.54%、1.44%和 1.60%。发行人其他应付款主要由往来款、项目保证金、代收代付及其他款项构成。

表 6-33 近一年及一期末其他应付款按款项性质分类情况

单位：万元、%

项目类型	2026/3/31		2025/12/31	
	金额	占比	金额	占比
往来款	47,252.97	98.04	41,181.04	96.23
保证金	733.45	1.52	1,119.76	2.62
代收代付及其他款项	212.00	0.44	493.23	1.15
合计	48,198.42	100.00	42,794.03	100.00

表 6-34 截至 2026 年 3 月末发行人前五名其他应付款明细情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占比	账龄
长沙领众置业有限公司	往来款	14,860.97	30.83	1 年以内
长沙蓝月谷集团有限公司	往来款	17,345.61	35.99	2-3 年
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	往来款	2,238.21	4.64	1 年以内
宁乡经济技术开发区国有资产投资有限责任公司	往来款	2,079.17	4.31	1 年以内
湖南妙盛企业孵化港有限公司	往来款	536.00	1.11	5 年以上
合计	-	37,059.96	76.89	

表 6-35 截至 2025 年 12 月末发行人前五名其他应付款明细情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占比	账龄
长沙领众置业有限公司	往来款	15,360.97	35.90	1 年以内
长沙蓝月谷集团有限公司	往来款	10,200.70	23.84	2-3 年
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	往来款	2,238.21	5.23	1 年以内
宁乡经济技术开发区国有资产投资有限责任公司	往来款	2,079.17	4.86	1 年以内
湖南妙盛企业孵化港有限公司	往来款	536.00	1.25	5 年以上
合计	-	30,415.05	71.07	

(5) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 376,044.21 万元、556,687.45 万元、482,214.77 万元和 456,575.12 万元，分别占总负债的 11.96%、16.94%、16.24%和 15.15%。该科目主要为一年内到期的长期借款、应付债券等，报告期内随债务到期安排存在波动。

表 6-36 截至 2026 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元、%

借款主体	金融机构	融资品种	放款金额	合同起息日	合同到期日	利率	增信措施	一年内到期金额
经建投	民生银行	流贷	16,850.00	2025-5-27	2027-5-26	3.40	质押	1,765.00

经建投	建设银行	流贷	19,990.00	2025-3-26	2027-3-26	3.70	抵押+担保	18,960.00
经建投	建设银行	流贷	23,590.00	2024-3-26	2026-3-26	3.70	担保	23,580.00
经建投	农发行	固定资产贷款	17,800.00	2019-6-25	2029-6-18	3.50	抵押+担保	2,670.00
经建投	农发行	固定资产贷款	4,935.00	2020-9-21	2029-6-18	3.50	抵押+担保	740.00
经建投	农发行	固定资产贷款	2,300.00	2019-11-22	2029-6-18	3.50	抵押+担保	345.00
经建投	农发行	固定资产贷款	761.00	2020-3-19	2029-6-18	3.50	抵押+担保	116.00
经建投	农发行	固定资产贷款	24,030.00	2020-4-23	2028-4-19	3.50	担保	4,000.00
经建投	农发行	固定资产贷款	5,526.00	2020-9-21	2028-4-19	3.50	担保	1,000.00
经建投	农发行	固定资产贷款	12,000.00	2024-8-30	2044-8-28	3.25	抵押+担保	800.00
经建投	中国银行	固定资产贷款	29,140.18	2019-1-23	2043-1-15	3.40	质押	712.32
经建投	工商银行	流贷	20,000.00	2023-4-24	2026-4-22	3.70	信用	17,000.00
经建投	工商银行	流贷	20,000.00	2023-5-17	2026-4-22	3.70	信用	17,000.00

经建投	工商银行	流贷	20,000.00	2023-6-15	2026-6-12	3.70	信用	17,000.00
经建投	工商银行	流贷	12,650.00	2023-7-25	2026-7-11	3.50	信用	9,650.00
经建投	工商银行	流贷	10,000.00	2023-12-20	2026-11-29	3.70	信用	8,000.00
经建投	广发银行	流贷	6,500.00	2024-10-18	2026-10-17	3.40	担保	6,110.00
经建投	兴业银行	股权结构化融资	12,000.00	2024-12-19	2026-12-19	4.30	信用	12,000.00
顺泰公司	农发行	固定资产贷款	30,000.00	2019-3-28	2034-3-24	3.50	担保	1,141.40
顺泰公司	农发行	固定资产贷款	10,000.00	2019-5-24	2034-3-24	3.50	担保	700.00
顺泰公司	农发行	固定资产贷款	37,400.00	2020-5-29	2035-5-28	3.90	担保	2,448.00
顺泰公司	宁乡农商行	固定资产贷款	12,800.00	2025-1-15	2028-1-7	4.50	抵押+担保	500.00
顺泰公司	光大银行	固定资产贷款	18,000.00	2019-10-28	2029-10-23	4.00	抵押+担保	3,000.00
顺泰公司	光大银行	固定资产贷款	12,000.00	2019-12-4	2029-10-23	4.00	抵押+担保	2,000.00
顺泰公司	光大银行	流贷	20,000.00	2025-5-27	2027-5-25	4.00	担保	200.00
顺泰公司	农业银行	固定资产贷款	18,000.00	2020-4-23	2035-4-20	3.50	担保	100.00
顺泰公司	农业银行	固定资产贷款	10,000.00	2020-4-22	2035-4-20	3.50	担保	100.00
顺泰公司	农业银行	固定资产贷款	20,000.00	2021-1-1	2035-12-30	3.50	担保	200.00
顺泰公司	农业银行	固定资产贷款	20,000.00	2021-3-3	2035-12-30	4.00	担保	200.00
顺泰公司	长沙银行	固定资产贷款	40,000.00	2021-1-5	2028-1-5	5.50	信用	9,700.00

顺泰公司	工商银行	固定资产贷款	34,400.00	2022-2-24	2037-1-26	3.50	抵押	2,293.33
顺泰公司	工商银行	固定资产贷款	12,000.00	2023-1-18	2037-1-26	3.50	抵押	857.14
顺泰公司	工商银行	固定资产贷款	7,999.00	2023-2-8	2037-1-26	3.50	抵押	571.36
顺泰公司	工商银行	固定资产贷款	19,000.00	2025-12-29	2045-12-18	3.50	保证	800.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	32,000.00	2019-12-17	2039-12-16	3.65	抵押+担保	2,000.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	60,000.00	2020-1-2	2039-12-24	3.65	抵押+担保	6,000.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	35,850.00	2021-3-31	2041-3-25	3.65	抵押+担保	1,000.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	17,000.00	2020-12-4	2040-12-2	3.65	抵押+担保	1,600.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	50,000.00	2021-5-31	2036-5-30	3.60	抵押+担保	6,000.00
智投公司	中国银行	固定资产贷款	30,000.00	2023-11-1	2038-11-1	3.20	担保	1,000.00
智投公司	浦发银行	流贷	2,000.00	2025-1-1	2026-12-31	4.50	担保	1,200.00
智投公司	交通银行	固定资产贷款	26,000.00	2023-12-30	2038-12-30	3.20	担保	1,200.00

智投公司	邮储银行	固定资产贷款	70,000.00	2024-1-7	2039-1-7	3.50	抵押+担保	10,472.15
智投公司	建设银行	流贷	30,000.00	2025-4-1	2028-4-1	3.70	担保	1,500.00
智投公司	建设银行	流贷	4,980.00	2026-1-4	2029-1-4	3.50	担保	249.00
智投公司	中信银行	流贷	20,000.00	2026-2-28	2038-2-27	3.00	质押+担保	900.00
智投公司	长沙银行	流贷	14,580.00	2025-12-15	2028-12-15	3.89	担保	740.00
智投公司	浦发银行	流贷	5,300.00	2026-1-6	2028-1-6	3.58	担保	2,120.00
智投公司	光大银行	流贷	5,000.00	2025-1-6	2027-1-6	3.80	担保	4,900.00
智投公司	东莞银行	流贷	15,000.00	2026-1-19	2027-1-19	4.30	担保	15,000.00
瑞达公司	中国银行	固定资产贷款	26,000.00	2022-7-29	2042-7-29	3.90	抵押+担保	1,200.00
瑞达公司	工商银行	固定资产贷款	20,000.00	2025-12-29	2045-12-18	3.22	抵押+担保	700.00
瑞达公司	光大银行	固定资产贷款	20,000.00	2023-2-17	2047-12-20	4.00	抵押+担保	833.34
瑞达公司	农发行	固定资产贷款	28,400.00	2023-7-28	2048-7-28	3.50	抵押+担保	770.61

瑞达公司	华夏银行	固定资产贷款	20,000.00	2026-1-1	2044-1-1	3.80	担保	750.00
瑞达公司	长沙银行	固定资产贷款	11,800.00	2023-12-29	2037-12-29	3.70	抵押+担保	700.00
冰洗公司	交通银行	固定资产贷款	30,000.00	2021-7-1	2036-6-29	3.50	担保	1,950.00
冰洗公司	交通银行	固定资产贷款	20,000.00	2022-1-1	2036-12-26	3.50	担保	1,200.00
冰洗公司	交通银行	固定资产贷款	18,000.00	2022-2-18	2037-2-13	3.50	担保	1,000.00
冰洗公司	中国银行	固定资产贷款	15,000.00	2022-1-5	2039-12-23	3.50	担保	600.00
冰洗公司	农业银行	固定资产贷款	15,000.00	2022-1-5	2039-12-23	3.60	担保	600.00
冰洗公司	建设银行	固定资产贷款	78,000.00	2022-1-4	2030-1-4	3.20	担保	5,000.00
冰洗公司	邮储银行	固定资产贷款	80,000.00	2022-2-19	2032-2-17	3.70	担保	8,800.00
冰洗公司	工商银行	固定资产贷款	21,000.00	2024-9-30	2032-6-18	3.50	抵押	6,200.00
冰洗公司	工商银行	流贷	980.00	2025-9-29	2027-6-18	3.00	担保	100.00
动力产业公司	农发行	固定资产贷款	14,948.19	2023-1-2	2037-8-7	3.60	抵押+担保	1,976.00
动力产业公司	进出口银行	固定资产贷款	15,000.00	2025-5-14	2027-12-21	3.50	担保	200.00
银行长期借款小计								254,720.65
顺泰公司	徽银租赁	融资租赁	13,000.00	2024-2-6	2027-2-6	6.51	担保	8,240.32
智投公司	鈺渝租赁	融资租赁	7,490.00	2024-10-11	2027-10-11	5.98	担保	2,364.25
智投公司	鈺渝租赁	融资租赁	10.00	2024-6-19	2027-6-19	5.85	担保	3.33
智投公司	鈺渝租赁	融资租赁	2,500.00	2024-9-23	2027-9-23	5.85	担保	416.67
经湘公司	远东租赁	融资租赁	10,000.00	2025-6-30	2026-6-30	5.98	担保	10,000.00

冰洗公司	华融租 赁	融资租 赁	15,000.0 0	2024-9-6	2027-9-6	5.76	担保	3,829.9 0
长期应付款（有息）小计								24,854. 47
经建投	财信证 券、国 开证券	企业债	80,000.0 0	2020-9- 11	2027-9-11	6.2	信用	16,000. 00
经建投	财信证 券、长 江证券	专项企 业债	110,000. 00	2021-8- 11	2028-8-11	4.95	担保	22,000. 00
经建投	财信证 券、长 江证券	专项企 业债	40,000.0 0	2021-8- 11	2028-8-11	5.7	信用	8,000.0 0
经建投	财信证 券、长 江证券	专项企 业债	160,000. 00	2023-1-9	2030-1-9	6	信用	32,000. 00
经建投	国开 行、国 泰君安	中期票 据	22,300.0 0	2024-1- 30	2027-1-30	3	信用	22,000. 00
经建投	长江证 券、兴 业证券	公司债	37,000.0 0	2024-3-6	2027-3-6	2.89	信用	37,000. 00
智投公司	国泰君 安（香 港）证 券、兴 业银行 香港分 行	境外债	40,000.0 0	2024-2- 21	2027-1-21	4.4	担保	40,000. 00
债券融资小计								177,000 .00
								456,575 .12

3、非流动负债

近三年及一期末，发行人非流动负债余额分别为 2,476,728.98 万元、2,433,900.84 万元、2,191,720.21 万元和 2,248,673.28 万元，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

(1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 1,435,938.43 万元、1,390,268.07 万元、1,376,023.21 万元和 1,475,419.06 万元，占负债总额的比重分别为 45.65%、42.30%、46.35%和 48.96%。报告期内发行人长期借款余额总体保持较高水平，主要与土地运营和工程建设项目资金需求有关。

(2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 995,479.80 万元、979,942.88 万元、801,433.83 万元和 760,383.52 万元，占负债总额的比重分别为 31.65%、29.82%、26.99%和 25.23%。发行人应付债券主要为企业债、中期票据和公司债等债券融资。

(3) 长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 44,732.04 万元、62,960.43 万元、13,591.98 万元和 12,199.51 万元，占负债总额的比例分别为 1.42%、1.92%、0.46%和 0.40%，主要系主要由应付融资借款及专项应付款。

表 6-37 发行人近一年及一期末长期应付款分类表（不包括专项应付款）

单位：万元

项目	2026 年 3 月	2025 年末
应付融资借款	36,317.12	38,334.90
减：一年内到期的长期应付款	24,854.47	25,721.84
合计	11,462.65	12,613.06

表 6-38 截至 2026 年 3 月末发行人长期应付款明细情况（不包括专项应付款）

单位：万元、%

借款单位	借款机构	借款期限		利率	借款余额
		起始日	终止日		
顺泰公司	徽银租赁	2024/2/6	2027/2/6	6.51	8,240.32
智投公司	鈞渝租赁	2024/3/25	2027/3/25	5.85	6,248.33
冰洗公司	华融租赁	2024/9/6	2027/9/6	5.76	7,828.46

智投公司	湘江保理	2025-9-19	2028-9-18	4.50	4,000.00
经湘公司	远东租赁	2025/6/30	2026/6/30	5.98	10,000.00
合计		-	-	-	36,317.12
减：一年内到期的长期应付款		-	-	-	24,854.47
余额		-	-	-	11,462.65

(三) 所有者权益结构

表 6-39 近三年及一期末发行人所有者权益构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	300,000.00	14.08	300,000.00	14.15	300,000.00	14.59	300,000.00	14.79
资本公积金	1,346,472.29	63.18	1,343,972.29	63.39	1,301,853.29	63.31	1,292,065.47	63.68
其他综合收益	11,903.46	0.56	11,444.22	0.54	8,273.30	0.40	7,180.91	0.35
盈余公积金	49,062.95	2.30	47,763.48	2.25	44,632.10	2.17	40,360.91	1.99
未分配利润	423,646.20	19.88	417,091.12	19.67	401,628.71	19.53	388,719.55	19.16
归属于母公司所有者权益合计	2,131,084.90	100.00	2,120,271.10	100.00	2,056,387.40	100.00	2,028,326.83	99.97
少数股东权益	3.99	0.00	6.40	0.00	-	-	694.48	0.03
所有者权益合计	2,131,088.89	100.00	2,120,277.50	100.00	2,056,387.40	100.00	2,029,021.31	100.00

近三年及一期末，公司所有者权益分别为 2,029,021.31 万元、2,056,387.40 万元、2,120,277.50 万元和 2,131,088.89 万元，主要由实收资本、资本公积和未分配利润等构成。

经征询长沙市财政局意见，发行人不存在林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实情况，符合财金〔2018〕23 号文等相关政策要求。

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本余额分别为 300,000.00 万元、300,000.00 万元、300,000.00 万元和 300,000.00 万元，占所有者权益总额的比重分别为 14.79%、14.59%、14.15%和 14.08%。

2023 年末，发行人实收资本较上年末增加 70,000.00 万元，主要系 2023 年 11 月发行人增资，收到股东出资款所致。

截至 2026 年 3 月末，发行人实收资本为 300,000.00 万元，均为货币出资，唯一股东为长沙蓝月谷集团有限公司、持有发行人 100%的股权。具体出资明细如下。

表 6-40 截至 2026 年 3 月末发行人实收资本明细

单位：万元

出资时间	出资方式	出资金额	验资报告编号
2001 年	货币	1,000.00	乐为验字[2001]第 12 号
2006 年	货币	1,000.00	湘鹏程验字[2006]第 5020 号
2009 年	货币	3,000.00	湘鹏程验字[2009]第 0037 号
2011 年	货币	7,000.00	湘金信达验字[2011]第 5007 号
2014 年	货币	28,000.00	湘鹏程验字[2014]第 0012 号
2015 年	货币	20,000.00	湘鹏程验字[2015]第 2018 号
2016 年	货币	50,000.00	湘鹏程验字[2016]第 2010 号
2019 年	货币	50,000.00	湘中源验字[2019]第 005 号、湘中源验字[2019]第 007 号
2020 年	货币	70,000.00	湘会验字[2020]第 34 号-20A00104、湘会审字[2020]第 126 号-20A00791、湘会验字[2020]第 218 号-20A02038、湘会审字[2020]第 219 号-20A02039
2023 年	货币	70,000.00	湘会验字〔2023〕第 410 号、湘会验字〔2023〕第 413 号、湘美好未来会验字（2023）NS-0164 号、湘安验字〔2023〕第 1214-01 号
合计		300,000.00	-

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积余额分别为 1,292,065.47 万元、1,301,853.29 万元、1,343,972.29 万元和 1,346,472.29 万元，占所有者权益总额的比例分别为 63.68%、63.31%、63.39%和 63.18%。

截至 2026 年 3 月末，发行人资本公积构成及土地资产明细如下：

表 6-41 截至 2026 年 3 月末发行人资本公积构成明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
货币资金	457,835.52	34.00
土地资产	748,028.82	55.55
房屋建筑物	95,537.00	7.10
砂石资产	30,068.89	2.23
股权	15,002.07	1.11
合计	1,346,472.29	100.00

表 6-42 截至 2025 年末发行人资本公积构成明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
货币资金	455,335.52	33.88
土地资产	748,028.82	55.66
房屋建筑物	95,537.00	7.11
砂石资产	30,068.89	2.24
股权	15,002.07	1.12
合计	1,343,972.29	100.00

表 6-43 截至 2026 年 3 月末发行人资本公积中土地资产明细表

单位：平方米、万元、万元/平方米

序号	土地证号	土地取得方式	面积(m2)	使用权性质/类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	已缴纳土地出让金额	应缴纳土地出让金	地块名称	所在区域土地均价
1	宁(1)国用(2005)第017号	协议出让	20,397.00	出让	2005年	综合	1,597.09	评估入账	-	1,597.09	宁乡县经开区	0.08
2	宁(1)国用(2005)第018号	协议出让	15,211.60	出让	2005年	综合	1,270.17	评估入账	-	1,270.17	宁乡县经开区	0.08
3	宁(1)国用(2005)第020号	协议出让	28,682.00	出让	2005年	综合	2,245.80	评估入账	-	2,245.80	宁乡县经开区	0.08
4	宁(1)预国用(2007)第370号	划拨注入	8,256.00	出让	2007年	工业	317.4	评估入账	-	-	城郊乡许家垅村	0.04
5	宁(1)预国用(2007)第374号	协议出让	38,828.20	出让	2007年	工业	1,300.74	评估入账	-	1,300.74	城郊乡许家垅村	0.03

6	宁(1)国用 (2013)第 672 号	协议 出让	86,397.40	出 让	2013 年	工业	2,488.00	评估入 账	-	2,488.00	宁乡县城郊乡 怡宁社区	0.03
7	宁(1)国用 (2015)第 0461 号	协议 出让	24,518.10	出 让	2015 年	综合	3,471.76	评估入 账	-	3,471.76	宁乡县经开区	0.14
8	宁(1)国用 (2015)第 067 号	协议 出让	33,464.40	出 让	2015 年	工业	906.52	评估入 账	-	906.52	城郊乡沔丰坝 村、菟子潭村	0.03
9	宁(1)国用 (2014)第 516 号	协议 出让	44,194.70	出 让	2014 年	工业	1,514.00	评估入 账	-	1,514.00	宁乡县城郊乡 许家垅村	0.03
10	宁(1)国用 (2014)第 021 号	协议 出让	38,570.60	出 让	2014 年	工业	1,263.00	评估入 账	-	1,263.00	城郊乡怡宁社 区	0.03
11	宁(1)国用 (2013)第 671 号	协议 出让	72,580.50	出 让	2013 年	商住	22,558.02	评估入 账	-	22,558.02	宁乡县城郊乡 沔丰坝社区	0.31
12	宁(1)国用 (2016)第 296 号	协议 出让	30,537.60	出 让	2016 年	商住	3,179.09	评估入 账	-	3,179.09	城郊乡茶亭寺 村	0.1
13	宁(1)国用 (2013)第 631 号	协议 出让	54,156.20	出 让	2013 年	商住	13,663.61	评估入 账	-	13,663.61	城郊乡茶亭寺 村	0.25

14	宁(1)国用(2016)第161号	协议出让	44,485.90	出让	2016年	综合	14,591.37	评估入账	-	14,591.37	城郊街道锁社区	0.33
15	宁(1)国用(2014)第378号	划拨注入	40,360.00	出让	2014年	综合	12,543.89	评估入账	-	-	宁乡县城郊乡锁匙村	0.31
16	宁(1)国用(2014)第379号	划拨注入	10,413.00	出让	2014年	综合	3,236.36	评估入账	-	-	宁乡县城郊乡锁匙村	0.31
17	宁(1)国用(2013)第675号	协议出让	42,020.00	出让	2013年	综合	13,059.82	评估入账	-	13,059.82	宁乡县城郊乡锁匙村	0.31
18	宁(1)国用(2013)第389号	协议出让	28,896.90	出让	2013年	商住	7,290.69	评估入账	-	7,290.69	宁乡县经济开发区	0.25
19	宁(1)国用(2014)第272号	协议出让	21,249.40	出让	2014年	商住	5,361.22	评估入账	-	5,361.22	宁乡县城郊乡苑子潭社区	0.25
20	宁(1)国用(2014)第273号	协议出让	25,347.70	出让	2014年	商住	6,395.22	评估入账	-	6,395.22	宁乡县城郊乡苑子潭社区、茶亭寺村	0.25
21	宁(1)国用(2014)第275号	协议出让	25,572.70	出让	2014年	商住	6,451.99	评估入账	-	6,451.99	宁乡县城郊乡苑子潭社区、茶亭寺村	0.25

22	宁(1)国用(2013)第674号	协议出让	66,644.10	出让	2013年	工业	2,499.15	评估入账	-	2,499.15	宁乡县城郊乡苑子潭村	0.04
23	宁(1)国用(2013)第670号	协议出让	22,533.90	出让	2013年	工业	845.02	评估入账	-	845.02	宁乡县城郊乡怡宁社区	0.04
24	宁(1)国用(2013)第673号	协议出让	86,397.40	出让	2013年	工业	2,132.81	评估入账	-	2,132.81	宁乡县城郊乡茶亭寺村	0.02
25	宁(1)国用(2014)第356号	协议出让	14,568.00	出让	2014年	工业	546.3	评估入账	-	546.30	宁乡县城郊乡木佳村	0.04
26	宁(1)国用(2014)第517号	协议出让	39,561.20	出让	2014年	综合	13,055.20	评估入账	-	13,055.20	宁乡县城郊乡东沟村沟丰坝村	0.33
27	宁(1)国用(2010)第418号	划拨注入	16,943.00	出让	2010年	商住	3,388.60	评估入账	-	-	城郊乡塘湾村	0.2
28	宁(1)国用(2015)第105号	协议出让	23,626.30	出让	2015年	综合	5,313.43	评估入账	-	5,313.43	宁乡县城郊乡沟丰坝村锁匙村罗宦村	0.22
29	宁(1)国用(2011)第389号	协议出让	61,382.40	出让	2011年	综合	23,632.22	评估入账	-	23,632.22	宁乡县城郊乡罗宦村	0.38

30	宁(1)国用(2012)第332号	划拨注入	94,248.80	划拨	2012年	综合	6,691.66	评估入账	-	-	宁乡县金洲新区	0.07
31	宁(1)国用(2012)第446号	划拨注入	16,967.00	划拨	2012年	综合	2,785.98	评估入账	-	-	宁乡县城郊乡茶亭寺村	0.16
32	宁(1)国用(2012)第054号	协议出让	41,293.60	出让	2012年	商住	8,134.84	评估入账	7,435.00	7,435.00	宁乡县城郊乡茶亭寺村苑子潭村	0.2
33	宁(1)国用(2012)第090号	协议出让	34,037.30	出让	2012年	商住	9,932.08	评估入账	9,932.08	9,932.08	宁乡县玉潭镇宁乡大道88号	0.29
34	宁(1)国用(2012)第091号	协议出让	42,663.80	出让	2012年	住宅	12,146.38	评估入账	8,320.00	8,320.00	宁乡县玉潭镇宁乡大道88号	0.28
35	宁(1)国用(2012)第163号	协议出让	13,641.10	出让	2012年	综合	17,036.99	评估入账	3,275.00	3,275.00	宁乡县城郊乡苑子潭村	1.25
36	宁(1)国用(2014)第514号	协议出让	22,037.00	出让	2014年	商住	6,049.00	评估入账	5,289.00	5,289.00	宁乡县城郊乡苑子潭村	0.27
37	宁(1)国用(2014)第513号	协议出让	9,915.60	出让	2014年	综合	1,710.44	评估入账	-	1,710.44	宁乡县城郊乡茶亭寺村	0.17

38	宁(1)国用 (2014)第 357 号	协议 出让	14,034.40	出 让	2014 年	商住	3,157.74	评估入 账	-	3,157.74	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.23
39	宁(1)国用 (2012)第 209 号	划拨 注入	4,465.90	出 让	2012 年	工业	245.18	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 经开区	0.05
40	宁(1)国用 (2012)第 211 号	协议 出让	10,994.40	出 让	2012 年	商住	3,135.00	评估入 账	-	3,135.00	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.29
41	宁(1)国用 (2015)143 号	划拨 注入	15,814.90	划 拨	2015 年	综合	2,975.00	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 沔丰坝村许家 垅村	0.19
42	宁(1)国用 (2015)第 031 号	划拨 注入	14,425.80	划 拨	2015 年	综合	2,713.00	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 沔丰坝村许家 垅村	0.19
43	宁(1)国用 (2015)第 035 号	划拨 注入	14,500.70	划 拨	2015 年	综合	2,728.00	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 沔丰坝村许家 垅村	0.19
44	宁(1)国用 (2015)第 140 号	划拨 注入	12,867.20	划 拨	2015 年	综合	2,420.00	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 沔丰坝村许家 垅村	0.19
45	宁(1)国用 (2015)第 141 号	划拨 注入	14,852.30	划 拨	2015 年	综合	2,794.00	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 沔丰坝村许家 垅村	0.19

46	宁(1)国用 (2015)第 142 号	划拨 注入	14,317.70	划 拨	2015 年	综合	2,693.00	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 沕丰坝村许家 垅村	0.19
47	宁(1)国用 (2012)第 297 号	划拨 注入	78,705.20	划 拨	2012 年	综合	13,927.67	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 经开区	0.18
48	宁(1)国用 (2015)第 004 号	划拨 注入	43,659.40	划 拨	2015 年	综合	7,136.39	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.16
49	宁(1)国用 (2014)第 267 号	划拨 注入	19,052.10	划 拨	2014 年	综合	3,591.32	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 石头坑村	0.19
50	宁(1)国用 (2014)第 018 号	划拨 注入	12,766.20	划 拨	2014 年	综合	2,179.20	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.17
51	宁(1)国用 (2013)第 579 号	划拨 注入	18,149.90	划 拨	2013 年	综合	3,421.26	评估入 账	-	-	宁乡县经开区	0.19
52	宁(1)国用 (2013)第 580 号	划拨 注入	20,063.90	划 拨	2013 年	综合	3,782.04	评估入 账	-	-	宁乡县经开区	0.19
53	宁(1)国用 (2014)第 447 号	划拨 注入	72,887.21	划 拨	2014 年	住宅	10,954.46	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.15

54	宁(1)国用(2012)第564号	划拨注入	23,221.00	划拨	2012年	住宅	3,490.00	评估入账	-	-	城郊乡茶亭寺村	0.15
55	宁(1)国用(2014)第450号	划拨注入	65,446.40	划拨	2014年	住宅	9,837.00	评估入账	-	-	城郊乡茶亭寺村	0.15
56	宁(1)国用(2015)第149号	划拨注入	9,932.20	划拨	2015年	商住	1,889.10	评估入账	-	-	城郊乡茶亭寺村	0.19
57	宁(1)国用(2015)第151号	划拨注入	16,206.60	划拨	2015年	商住	3,082.50	评估入账	-	-	城郊乡茶亭寺村	0.19
58	宁(1)国用(2015)第146号	划拨注入	19,767.10	划拨	2015年	商住	3,759.70	评估入账	-	-	城郊乡茶亭寺村	0.19
59	宁(1)国用(2015)第034号	划拨注入	13,733.80	划拨	2015年	商住	2,612.17	评估入账	-	-	城郊乡茶亭寺村	0.19
60	湘(2016)宁乡县不动产权第0001561号	划拨注入	14,053.80	划拨	2016年	商住	1,038.70	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道木佳社区	0.07
61	湘(2016)宁乡县不动产权第0001561号	划拨注入	5,735.50	划拨	2016年	商住	2,545.14	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道木佳社区	0.44

	权第 0001562 号											
62	湘(2016)宁 乡县不动产 权第 0001547 号	划拨 注入	6,179.00	划 拨	2016 年	商住	1,119.02	评估入 账	-	-	宁乡县城郊街 道木佳社区	0.18
63	湘(2016)宁 乡县不动产 权第 0001560 号	划拨 注入	14,025.30	划 拨	2016 年	商住	2,539.98	评估入 账	-	-	宁乡县城郊街 道木佳社区	0.18
64	湘(2016)宁 乡县不动产 权第 0001554 号	划拨 注入	6,131.90	划 拨	2016 年	商住	1,110.23	评估入 账	-	-	宁乡县城郊街 道木佳社区	0.18
65	湘(2016)宁 乡县不动产 权第 0001553 号	划拨 注入	12,304.52	划 拨	2016 年	商住	2,228.35	评估入 账	-	-	宁乡县城郊街 道木佳社区	0.18
66	宁(1)国用 (2013)第 161 号	划拨 注入	25,741.90	划 拨	2013 年	商住	4,896.11	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.19
67	宁(1)国用 (2013)第 162 号	划拨 注入	16,468.40	划 拨	2013 年	综合	3,132.29	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.19

68	宁(1)国用 (2013)第 163 号	划拨 注入	18,707.90	划 拨	2013 年	综合	3,558.24	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.19
69	宁(1)国用 (2013)第 175 号	划拨 注入	21,729.00	划 拨	2013 年	商住	4,132.86	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.19
70	宁(1)国用 (2013)第 179 号	划拨 注入	11,360.80	划 拨	2013 年	商住	2,057.44	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 石头坑村	0.18
71	宁(1)国用 (2014)第 515 号	划拨 注入	19,309.70	划 拨	2014 年	商住	3,672.70	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.19
72	宁(1)国用 (2013)第 181 号	划拨 注入	25,215.40	划 拨	2013 年	商住	4,795.97	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.19
73	宁(1)国用 (2014)第 466 号	划拨 注入	21,367.10	划 拨	2014 年	综合	4,064.02	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.19
74	宁(1)国用 (2014)第 468 号	划拨 注入	21,992.90	划 拨	2014 年	商住	4,183.05	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.19
75	宁(1)国用 (2014)第 467 号	划拨 注入	22,939.70	划 拨	2014 年	商住	4,363.13	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.19

76	宁(1)国用 (2014)第 465号	划拨 注入	20,060.60	划 拨	2014 年	商住	3,815.53	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.19
77	宁(1)国用 (2013)第 186号	划拨 注入	18,822.50	划 拨	2013 年	商住	3,580.04	评估入 账	-	-	宁乡县城郊乡 茶亭寺村	0.19
78	宁(1)国用 (2013)第 442号	划拨 注入	28,497.00	划 拨	2013 年	商住	5,160.81	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑 村	0.18
79	宁(1)国用 (2013)第 443号	划拨 注入	27,015.41	划 拨	2013 年	商住	4,892.49	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.18
80	宁(1)国用 (2013)第 444号	划拨 注入	20,051.87	划 拨	2013 年	商住	3,813.87	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.19
81	宁(1)国用 (2013)第 445号	划拨 注入	19,025.91	划 拨	2013 年	商住	3,618.73	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.19
82	宁(1)国用 (2013)第 446号	划拨 注入	21,982.18	划 拨	2013 年	商住	4,181.01	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.19
83	宁(1)国用 (2013)第 447号	划拨 注入	17,206.42	划 拨	2013 年	商住	3,116.08	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑 村	0.18

84	宁(1)国用 (2013)第 448 号	划拨 注入	16,243.71	划 拨	2013 年	商住	2,941.74	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑 村	0.18
85	宁(1)国用 (2013)第 449 号	划拨 注入	22,829.54	划 拨	2013 年	商住	4,134.43	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑 村	0.18
86	宁(1)国用 (2013)第 450 号	划拨 注入	15,952.41	划 拨	2013 年	商住	2,888.98	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑 村	0.18
87	宁(1)国用 (2013)第 451 号	划拨 注入	24,325.39	划 拨	2013 年	商住	4,405.33	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑 村	0.18
88	宁(1)国用 (2013)第 452 号	划拨 注入	24,912.91	划 拨	2013 年	商住	4,738.44	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.19
89	宁(1)国用 (2013)第 453 号	划拨 注入	23,177.53	划 拨	2013 年	商住	4,408.37	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.19
90	宁(1)国用 (2013)第 454 号	划拨 注入	22,707.55	划 拨	2013 年	商住	4,318.98	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.19
91	宁(1)国用 (2013)第 455 号	划拨 注入	20,728.07	划 拨	2013 年	商住	3,942.48	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.19

92	宁(1)国用 (2013)第 456号	划拨 注入	18,821.23	划 拨	2013 年	商住	3,408.52	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村、石头村	0.18
93	宁(1)国用 (2013)第 457号	划拨 注入	19,725.07	划 拨	2013 年	商住	3,572.21	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村、石头村	0.18
94	宁(1)国用 (2013)第 695号	划拨 注入	22,359.72	划 拨	2013 年	商住	4,096.30	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18
95	宁(1)国用 (2013)第 696号	划拨 注入	15,490.19	划 拨	2013 年	商住	2,837.80	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18
96	宁(1)国用 (2013)第 697号	划拨 注入	23,703.79	划 拨	2013 年	商住	4,342.53	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18
97	宁(1)国用 (2013)第 698号	划拨 注入	26,062.90	划 拨	2013 年	商住	4,774.72	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18
98	宁(1)国用 (2013)第 699号	划拨 注入	30,624.27	划 拨	2013 年	商住	5,610.37	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18
99	宁(1)国用 (2013)第 700号	划拨 注入	12,782.10	划 拨	2013 年	商住	2,341.68	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18

100	宁(1)国用 (2013)第 701 号	划拨 注入	20,725.60	划 拨	2013 年	商住	3,796.93	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18
101	宁(1)国用 (2013)第 702 号	划拨 注入	32,487.70	划 拨	2013 年	商住	5,951.75	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18
102	宁(1)国用 (2013)第 703 号	划拨 注入	28,048.60	划 拨	2013 年	商住	5,138.50	评估入 账	-	-	城郊乡关心 村、锁匙社区	0.18
103	宁(1)国用 (2013)第 704 号	划拨 注入	22,795.00	划 拨	2013 年	商住	4,176.04	评估入 账	-	-	城郊乡关心 村、锁匙社区	0.18
104	宁(1)国用 (2013)第 705 号	划拨 注入	17,445.50	划 拨	2013 年	商住	3,196.02	评估入 账	-	-	城郊乡关心 村、锁匙社区	0.18
105	宁(1)国用 (2013)第 706 号	划拨 注入	33,928.50	划 拨	2013 年	商住	6,215.70	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18
106	宁(1)国用 (2013)第 707 号	划拨 注入	25,798.20	划 拨	2013 年	商住	4,726.23	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18
107	宁(1)国用 (2013)第 708 号	划拨 注入	29,103.60	划 拨	2013 年	商住	5,331.78	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18

108	宁(1)国用 (2013)第 709 号	划拨 注入	30,992.40	划 拨	2013 年	商住	5,677.81	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18
109	宁(1)国用 (2013)第 714 号	划拨 注入	17,473.40	划 拨	2013 年	商住	2,771.28	评估入 账	-	-	历经铺乡南太湖村	0.16
110	宁(1)国用 (2013)第 715 号	划拨 注入	15,776.22	划 拨	2013 年	商住	2,502.11	评估入 账	-	-	历经铺乡南太湖村	0.16
111	宁(1)国用 (2013)第 716 号	划拨 注入	19,687.60	划 拨	2013 年	商住	3,122.45	评估入 账	-	-	历经铺乡南太湖村	0.16
112	宁(1)国用 (2013)第 717 号	划拨 注入	16,598.00	划 拨	2013 年	商住	3,040.75	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑村	0.18
113	宁(1)国用 (2013)第 718 号	划拨 注入	30,310.29	划 拨	2013 年	商住	4,807.21	评估入 账	-	-	历经铺乡南太湖村	0.16
114	宁(1)国用 (2013)第 719 号	划拨 注入	6,309.64	划 拨	2013 年	商住	989.35	评估入 账	-	-	城郊乡怡宁社区	0.16
115	宁(1)国用 (2013)第 720 号	划拨 注入	19,410.49	划 拨	2013 年	商住	3,078.50	评估入 账	-	-	历经铺乡南太湖村	0.16

116	宁(1)国用 (2013)第 721 号	划拨 注入	22,291.83	划 拨	2013 年	商住	3,535.48	评估入 账	-	-	历经铺乡南太湖村	0.16
117	宁(1)国用 (2013)第 723 号	划拨 注入	10,086.23	划 拨	2013 年	商住	1,581.52	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑村	0.16
118	宁(1)国用 (2013)第 724 号	划拨 注入	16,967.95	划 拨	2013 年	商住	2,660.57	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑村	0.16
119	宁(1)国用 (2013)第 725 号	划拨 注入	27,652.80	划 拨	2013 年	商住	5,065.99	评估入 账	-	-	城郊乡关心村	0.18
120	宁(1)国用 (2014)第 127 号	划拨 注入	28,789.36	划 拨	2014 年	综合	4,174.46	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺村	0.15
121	宁(1)国用 (2014)第 129 号	划拨 注入	14,795.44	划 拨	2014 年	综合	2,145.34	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺村	0.15
122	宁(1)国用 (2014)第 137 号	划拨 注入	16,371.80	划 拨	2014 年	综合	2,373.91	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑村	0.14
123	宁(1)国用 (2014)第 138 号	划拨 注入	22,941.80	划 拨	2014 年	综合	3,326.56	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑村	0.14

124	宁(1)国用 (2014)第 139 号	划拨 注入	20,445.90	划 拨	2014 年	综合	2,964.66	评估入 账	-	-	城郊乡石头坑 村	0.15
125	宁(1)国用 (2015)第 069 号	划拨 注入	33,915.00	划 拨	2015 年	工业	1,644.89	评估入 账	-	-	宁乡县城城郊 乡茆子潭村	0.05
126	宁(1)国用 (2015)第 107 号	划拨 注入	26,678.00	划 拨	2015 年	综合	4,754.02	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.18
127	宁(1)国用 (2015)第 108 号	划拨 注入	26,733.00	划 拨	2015 年	综合	4,763.82	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.18
128	宁(1)国用 (2015)第 109 号	划拨 注入	28,506.00	划 拨	2015 年	综合	5,079.77	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.18
129	宁(1)国用 (2015)第 110 号	划拨 注入	26,825.00	划 拨	2015 年	综合	4,780.22	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.18
130	宁(1)国用 (2015)第 111 号	划拨 注入	26,797.00	划 拨	2015 年	综合	4,775.23	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.18
131	宁(1)国用 (2015)第 112 号	划拨 注入	21,334.00	划 拨	2015 年	综合	3,801.72	评估入 账	-	-	城郊乡茶亭寺 村	0.18

132	宁(1)国用(2015)第0405号	划拨注入	28,642.00	划拨	2015年	商住	10,397.05	评估入账	-	-	城郊乡茶亭寺村	0.36
133	宁(1)国用(2015)第0406号	划拨注入	26,552.00	划拨	2015年	商住	9,638.38	评估入账	-	-	城郊乡茶亭寺村	0.36
134	宁(1)国用(2015)第0407号	划拨注入	26,367.10	划拨	2015年	商住	9,571.26	评估入账	-	-	城郊乡茶亭寺村	0.36
135	宁(1)国用(2016)第083号	划拨注入	25,774.71	划拨	2016年	综合	4,593.05	评估入账	-	-	宁乡县城郊乡木佳村	0.18
136	宁(1)国用(2016)第085号	划拨注入	25,962.58	划拨	2016年	综合	4,626.54	评估入账	-	-	宁乡县城郊乡木佳村	0.18
137	宁(1)国用(2016)第084号	划拨注入	24,797.21	划拨	2016年	综合	4,418.86	评估入账	-	-	宁乡县城郊乡木佳村	0.18
138	宁(1)国用(2016)第086号	划拨注入	25,629.23	划拨	2016年	综合	4,567.14	评估入账	-	-	宁乡县城郊乡木佳村	0.18
139	湘(2016)宁乡县不动产权第0001588号	划拨注入	33,353.10	划拨	2016年	综合	4,559.37	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道石泉村, 双江口镇长兴村	0.14

140	湘(2016)宁乡县不动产权第0001612号	划拨注入	44,073.40	划拨	2016年	综合	10,709.84	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道茶亭寺村	0.24
141	湘(2016)宁乡县不动产权第0001613号	划拨注入	15,786.10	划拨	2016年	综合	2,200.58	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道木佳村	0.14
142	湘(2016)宁乡县不动产权第0001614号	划拨注入	54,624.90	划拨	2016年	综合	7,467.22	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道石头坑村	0.14
143	湘(2016)宁乡县不动产权第0001616号	划拨注入	14,672.80	划拨	2016年	综合	3,430.50	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道浏丰社区	0.23
144	湘(2016)宁乡县不动产权第0001617号	划拨注入	135,248.40	划拨	2016年	综合	19,421.67	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道木佳社区, 关心村	0.14
145	湘(2016)宁乡县不动产权第0001618号	划拨注入	58,448.10	划拨	2016年	综合	8,591.87	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道木佳社区	0.15

146	湘(2016)宁乡县不动产权第0001669号	划拨注入	76,895.80	划拨	2016年	综合	14,510.24	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道茶亭寺村	0.19
147	湘(2016)宁乡县不动产权第0001670号	划拨注入	35,043.70	划拨	2016年	综合	4,934.15	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道木佳社区	0.14
148	湘(2016)宁乡县不动产权第0002314号	划拨注入	10,699.00	划拨	2016年	综合	2,501.43	评估入账	-	-	宁乡县城城郊街道苑子潭村	0.23
149	湘(2016)宁乡县不动产权第0002315号	划拨注入	10,262.50	划拨	2016年	综合	1,917.04	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道茶亭寺村	0.19
150	湘(2016)宁乡县不动产权第0002316号	划拨注入	72,603.00	划拨	2016年	综合	17,642.53	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道木佳社区,城郊街道苑子潭村	0.24
151	湘(2016)宁乡县不动产权第0002317号	划拨注入	17,571.00	划拨	2016年	综合	2,556.58	评估入账	-	-	宁乡县城郊街道石头坑村	0.15

152	湘(2021)宁乡市不动产权第0011701号	划拨注入	8,741.30	划拨	2021年	其他	314.69	评估入账	-	-	宁乡经济技术开发区发展北路	0.04
	合计		4,156,605.58				748,028.82		34,251.08	42,254.26		

3、盈余公积

盈余公积主要系发行人按各年度净利润的 10%提取的法定盈余公积。近三年及一期末，发行人盈余公积余额分别为 40,360.91 万元、44,632.10 万元、47,763.48 万元和 49,062.95 万元，占所有者权益总额比重分别为 1.99%、2.17%、2.25%和 2.30%。

4、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润余额分别为 388,719.55 万元、401,628.71 万元、417,091.12 万元和 423,646.20 万元，占所有者权益的比重分别为 19.16%、19.53%、19.67%和 19.88%，报告期内稳定增长。

（四）现金流量分析

表 6-44 近三年及一期公司现金流量情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	136,905.31	264,037.77	272,461.31	288,588.27
经营活动现金流出小计	98,292.39	198,070.93	206,030.91	262,549.60
经营活动产生的现金流量净额	38,612.91	65,966.84	66,430.40	26,038.67
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	240.00	204,577.60	16,661.34	3,311.91
投资活动现金流出小计	110.00	1,636.21	23,059.21	234,428.76
投资活动产生的现金流量净额	130.00	202,941.39	-6,397.86	-231,116.85
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	169,450.00	629,068.00	796,816.60	1,168,635.67
筹资活动现金流出小计	168,161.72	1,059,165.72	845,274.96	933,925.69
筹资活动产生的现金流量净额	1,288.28	-430,097.72	-48,458.36	234,709.98
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	
五、现金及现金等价物净增加额	40,031.20	-161,189.49	11,574.17	29,631.79
期初现金及现金等价物余额	45,644.56	206,834.05	195,259.87	165,628.08

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
六、期末现金及现金等价物余额	85,675.76	45,644.56	206,834.05	195,259.87

1、经营活动现金流分析

近三年及一期，发行人经营活动产生的净现金流量分别为 26,038.67 万元、66,430.40 万元、65,966.84 万元和 38,612.91 万元。报告期内发行人经营活动现金流受工程建设、土地运营及往来款收付节奏影响存在一定波动。

2、投资活动现金流分析

近三年及一期，发行人投资活动净现金流量分别为-231,116.85 万元、-6,397.86 万元、202,941.39 万元和 130.00 万元。报告期内投资活动现金流主要受投资收回、对外投资及购建长期资产支出影响。

3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，发行人筹资活动净现金流量分别为 234,709.98 万元、-48,458.36 万元、-430,097.72 万元和 1,288.28 万元。发行人土地运营和工程项目建设周期较长、前期投入较大，经营活动获取的现金暂时无法满足投资需求，因此主要通过对外融资解决资金缺口；报告期内筹资活动现金流随融资投放和偿还安排波动。

（五）财务指标分析

1、偿债能力分析

表 6-45 发行人主要偿债能力指标情况表

项目		2026 年 1-3 月 /2026 年 3 月末	2025 年度 /2025 年末	2024 年度 /2024 年末	2023 年度 /2023 年末
短期偿债指标	流动比率	5.83	5.66	5.52	6.69
	速动比率	1.16	1.14	1.43	1.80
长期偿债指标	资产负债率	58.57%	58.34%	61.51%	60.79%
	EBITDA 利息保障倍数	-	0.39	0.48	0.49

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 6.69、5.52、5.66 和 5.83，速动比率分别为 1.80、1.43、1.14 和 1.16。报告期内发行人流动比率保持在较高水

平，但流动资产中存货及其他应收款占比较高，整体资产流动性仍需关注。

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 60.79%、61.51%、58.34%和 58.57%，总体保持稳定。近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.49、0.48 和 0.39，息税折旧摊销前利润对利息支出的覆盖程度相对有限，发行人需持续优化负债结构并加强现金流管理。

2、盈利能力分析

表 6-46 发行人近三年及一期主要盈利能力指标情况表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	46,316.93	191,344.40	253,101.33	200,290.85
营业总成本	31,583.67	133,636.15	180,464.31	129,207.44
其他收益	7,265.48	15,252.13	12,384.35	14,042.04
营业利润	13,058.18	31,324.22	42,863.54	53,414.76
营业外收入	-	9.64	42.02	234.75
利润总额	13,058.18	31,261.67	42,862.63	53,600.49
净利润	13,058.18	31,319.29	42,711.89	51,530.74
毛利率	31.81%	30.16%	28.70%	35.49%
总资产收益率	0.25%	0.62%	0.80%	1.00%
净资产收益率	0.61%	1.48%	2.08%	2.54%

注：2026 年 1-3 月指标未经年化。

近三年及一期，发行人毛利率分别为 35.49%、28.70%、30.16%和 31.81%，报告期内毛利率存在一定波动，主要受业务结构及项目结算节奏影响。

近三年及一期，发行人其他收益主要是与企业日常活动有关的政府补助收入构成，分别为 14,042.04 万元、12,384.35 万元、15,252.13 万元和 7,265.48 万元，主要系宁乡经开区管委会拨付公司的补贴收入。

近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 2.54%、2.08%、1.48%和 0.61%，总资产收益率分别为 1.00%、0.80%、0.62%和 0.25%，整体水平不高，与发行人所处的城建行业特征相符。

近三年及一期发行人净利润分别为 51,530.74 万元、42,711.89 万元、

31,319.29 万元和 13,058.18 万元。

3、营运能力分析

表 6-47 发行人近三年及一期主要营运效率指标情况表

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率	0.36	1.76	2.95	2.44
存货周转率	0.01	0.04	0.05	0.04
总资产周转率	0.01	0.04	0.05	0.04

注：2026 年 1-3 月指标未经年化。

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 2.44、2.95、1.76 和 0.36。发行人将继续加强应收账款管理，确保业务收入及时收回。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.04、0.05、0.04 和 0.01，处于较低水平，主要系存货中流动性较弱的土地资产和工程建设成本占比较高所致。

近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.04、0.05、0.04 和 0.01，处于较低水平。发行人资产规模较大，其中存货资产占比较高，导致总资产周转率较低。

三、发行人有息债务情况

（一）有息债务构成情况

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务账面余额 2,807,521.34 万元，占负债总额的 93.17%。

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务中不存在由财政性资金直接偿还的债务，发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

（二）有息债务期限结构及担保结构

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务期限结构如下：

表 6-48 发行人有息债务期限结构

单位：亿元、%

期限	金额	比例
1 年以内	58.72	20.32
1-2 年	57.72	19.98
2-3 年	62.61	21.67
3-4 年	32.61	11.29
4-5 年	22.66	7.84
5 年以上	54.62	18.90
合计	288.95	100.00

注：期限结构表按合同还本计划、债券面值等管理口径统计，合计288.95亿元；有息债务账面余额按摊余成本及付息项口径统计为280.75亿元，两者因统计口径不同存在差异。

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务担保结构如下：

表 6-49 发行人有息债务担保结构

单位：亿元、%

担保方式	金额	比例
信用	104.14	37.09
保证	94.30	33.59
抵押	9.67	3.45
抵押+保证	61.10	21.76
质押	9.14	3.26
质押+保证	2.40	0.85
合计	280.75	100.00

（三）发行人有息债务明细

截至 2026 年 3 月末，发行人银行借款、直接债务融资以及信托等非传统融资明细如下：

表 6-50 截至 2026 年 3 月末发行人有息债务明细表

单位：万元、%

借款主体	金融机构	融资品种	放款金额	合同起息日	合同到期日	利率	增信措施	余额
------	------	------	------	-------	-------	----	------	----

经建投	国开行	短期借款	42,000.00	2025/5/30	2026/5/30	2.95	信用	42,000.00
顺泰公司	农发行	短期借款	32,000.00	2025/6/13	2026/6/13	3.10	担保	32,000.00
智投公司	华夏银行	流贷	10,000.00	2025/10/31	2026/10/31	3.80	担保	10,000.00
智投公司	浙商银行	流贷	5,000.00	2025/9/9	2026/9/8	4.00	担保	5,000.00
顺泰公司	工商银行	供应链贸易	7,494.00	2025/9/28	2026/9/28	3.20	信用	6,495.00
顺泰公司	工商银行	供应链贸易	999.00	2026/3/26	2027/3/26	3.3	信用	999.00
顺泰公司	工商银行	供应链贸易	3,797.00	2026/2/13	2027/2/13	3.5	信用	3,797.00
顺泰公司	农业银行	流贷	4,185.00	2026/3/11	2027/3/11	2.50	担保	4,185.00
顺泰公司	农业银行	流贷	4,185.00	2026/3/11	2027/3/11	2.50	担保	4,185.00
短期借款小计			109,660.00					108,661.00
经建投	民生银行	流贷	16,850.00	2025/5/27	2027/5/26	3.40	质押	16,765.00
经建投	交通银行	固定资产贷款	5,000.00	2018/1/12	2032/12/31	3.70	质押	1,535.00
经建投	交通银行	固定资产贷款	10,000.00	2018/1/17	2032/12/31	3.70	质押	3,070.00
经建投	建设银行	流贷	19,990.00	2025/3/26	2027/3/26	3.70	抵押+担保	18,960.00
经建投	建设银行	流贷	23,590.00	2024/3/26	2026/3/26	3.70	担保	23,580.00
经建投	农发行	固定资产贷款	1,000.00	2018/1/25	2036/1/11	3.50	质押	500.00
经建投	农发行	固定资产贷款	32,000.00	2018/7/27	2036/1/11	3.50	质押	13,700.00
经建投	农发行	固定资产贷款	30,000.00	2018/3/30	2036/1/11	3.50	质押	12,800.00
经建投	农发行	固定资产贷款	40,000.00	2018/1/9	2036/1/4	3.85	质押	17,000.00
经建投	农发行	固定资产贷款	17,800.00	2019/6/25	2029/6/18	3.50	抵押+担保	8,010.00

经建投	农发行	固定资 产贷款	4,935.00	2020/9/21	2029/6/18	3.50	抵押 +担 保	2,219.0 0
经建投	农发行	固定资 产贷款	2,300.00	2019/11/2 2	2029/6/18	3.50	抵押 +担 保	1,035.0 0
经建投	农发行	固定资 产贷款	761.00	2020/3/19	2029/6/18	3.50	抵押 +担 保	341.00
经建投	农发行	固定资 产贷款	24,030.00	2020/4/23	2028/4/19	3.50	担保	11,030. 00
经建投	农发行	固定资 产贷款	5,526.00	2020/9/21	2028/4/19	3.50	担保	2,176.0 0
经建投	农发行	固定资 产贷款	12,000.00	2024/8/30	2044/8/28	3.25	抵押 +担 保	11,200. 00
经建投	农发行	固定资 产贷款	14,300.00	2025/2/1	2045/1/25	3.25	抵押 +担 保	13,900. 00
经建投	农发行	固定资 产贷款	16,000.00	2025/9/11	2045/9/10	3.25	抵押 +担 保	15,950. 00
经建投	农发行	固定资 产贷款	8,200.00	2025/5/30	2045/5/28	3.25	抵押 +担 保	8,150.0 0
经建投	中国银 行	固定资 产贷款	29,140.18	2019/1/23	2043/1/15	3.40	质押	26,031. 89
经建投	工商银 行	流贷	20,000.00	2025/11/2 8	2028/11/1 8	3.85	信用	17,000. 00
经建投	工商银 行	流贷	20,000.00	2023/4/24	2026/4/22	3.70	信用	17,000. 00
经建投	工商银 行	流贷	20,000.00	2023/5/17	2026/4/22	3.70	信用	17,000. 00
经建投	工商银 行	流贷	20,000.00	2023/6/15	2026/6/12	3.70	信用	17,000. 00
经建投	工商银 行	流贷	12,650.00	2023/7/25	2026/7/11	3.50	信用	9,650.0 0
经建投	工商银 行	流贷	10,000.00	2023/12/2 0	2026/11/2 9	3.70	信用	8,000.0 0
经建投	长沙银 行	流贷	11,300.00	2024/6/17	2027/6/17	3.70	担保	9,800.0 0

经建投	长沙银行	流贷	40,000.00	2025/2/25	2028/2/25	3.70	担保	39,900.00
经建投	长沙银行	流贷	40,000.00	2025/12/3	2028/12/3	3.70	担保	40,000.00
经建投	湖南银行	流贷	13,400.00	2025/3/31	2028/3/26	4.30	信用	13,200.00
经建投	湖南银行	流贷	17,100.00	2025/5/21	2028/5/20	4.30	信用	16,900.00
经建投	广发银行	流贷	6,500.00	2024/10/18	2026/10/17	3.40	担保	6,110.00
经建投	兴业银行	流贷	5,000.00	2026/1/23	2029/1/22	3.40	信用	5,000.00
经建投	兴业银行	股权结构化融资	12,000.00	2024/12/19	2026/12/19	4.30	信用	12,000.00
顺泰公司	农发行	固定资产贷款	30,000.00	2019/3/28	2034/3/24	3.50	担保	17,101.40
顺泰公司	农发行	固定资产贷款	10,000.00	2019/5/24	2034/3/24	3.50	担保	7,560.26
顺泰公司	农发行	固定资产贷款	37,400.00	2020/5/29	2035/5/28	3.90	担保	29,308.00
顺泰公司	农发行	固定资产贷款	14,703.30	2021/3/8	2036/3/8	3.90	担保	10,414.01
顺泰公司	宁乡农商行	固定资产贷款	12,800.00	2025/1/15	2028/1/7	4.50	抵押+担保	12,300.00
顺泰公司	光大银行	固定资产贷款	18,000.00	2019/10/28	2029/10/23	4.00	抵押+担保	12,000.00
顺泰公司	光大银行	固定资产贷款	12,000.00	2019/12/4	2029/10/23	4.00	抵押+担保	8,000.00
顺泰公司	光大银行	流贷	20,000.00	2025/5/27	2027/5/25	4.00	担保	19,900.00
顺泰公司	农业银行	固定资产贷款	18,000.00	2020/4/23	2035/4/20	3.50	担保	17,600.00
顺泰公司	农业银行	固定资产贷款	10,000.00	2020/4/22	2035/4/20	3.50	担保	9,600.00
顺泰公司	农业银行	固定资产贷款	20,000.00	2021/1/1	2035/12/30	3.50	担保	19,100.00
顺泰公司	农业银行	固定资产贷款	20,000.00	2021/3/3	2035/12/30	4.00	担保	19,100.00

顺泰公司	湖南银行	流贷	16,000.00	2025/5/21	2028/5/21	3.70	担保	15,900.00
顺泰公司	建设银行	流贷	18,777.00	2025/6/26	2028/6/26	3.70	担保	17,838.00
顺泰公司	长沙银行	固定资产贷款	40,000.00	2021/1/5	2028/1/5	5.50	信用	25,000.00
顺泰公司	工商银行	固定资产贷款	34,400.00	2022/2/24	2037/1/26	3.50	抵押	25,226.67
顺泰公司	工商银行	固定资产贷款	12,000.00	2023/1/18	2037/1/26	3.50	抵押	9,428.57
顺泰公司	工商银行	固定资产贷款	7,999.00	2023/2/8	2037/1/26	3.50	抵押	6,284.93
顺泰公司	工商银行	固定资产贷款	19,000.00	2025/12/29	2045/12/18	3.50	保证	19,000.00
顺泰公司	北京银行	固定资产贷款	13,900.00	2023/6/12	2033/5/25	4.00	抵押+担保	11,788.00
顺泰公司	北京银行	固定资产贷款	6,100.00	2023/6/15	2033/5/25	4.00	抵押+担保	5,172.00
顺泰公司	浦发银行	流贷	9,000.00	2026/1/4	2028/1/4	3.80	担保	9,000.00
顺泰公司	中国银行	固定资产贷款	1,960.00	2024/9/5	2035/9/5	3.50	担保	1,862.00
顺泰公司	湘江新区农商行	流贷	4,980.00	2026/1/30	2029/1/30	4.30	担保	4,980.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	32,000.00	2019/12/17	2039/12/16	3.65	抵押+担保	27,600.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	25,400.00	2020/1/2	2039/12/16	3.65	抵押+担保	25,400.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	60,000.00	2020/1/2	2039/12/24	3.65	抵押+担保	50,100.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	40,000.00	2020/3/18	2039/12/24	3.65	抵押+担保	40,000.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	38,100.00	2020/7/17	2039/12/24	3.65	抵押+担保	38,100.00

智投公司	国开行	固定资产贷款	35,850.00	2021/3/31	2041/3/25	3.65	抵押+担保	34,850.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	17,000.00	2020/12/4	2040/12/2	3.65	抵押+担保	14,600.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	10,296.88	2023/1/17	2040/12/2	3.65	抵押+担保	10,296.88
智投公司	国开行	固定资产贷款	50,000.00	2021/5/31	2036/5/30	3.60	抵押+担保	34,000.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	15,000.00	2021/9/30	2036/5/30	3.60	抵押+担保	15,000.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	15,000.00	2023/7/5	2036/5/30	3.60	抵押+担保	5,764.81
智投公司	国开行	固定资产贷款	5,000.00	2022/4/29	2036/5/30	3.60	抵押+担保	5,000.00
智投公司	国开行	固定资产贷款	5,000.00	2023/2/28	2036/5/30	3.60	抵押+担保	5,000.00
智投公司	中国银行	固定资产贷款	30,000.00	2023/11/1	2038/11/1	3.20	担保	28,900.00
智投公司	浦发银行	流贷	2,000.00	2025/1/1	2026/12/31	4.50	担保	1,200.00
智投公司	交通银行	固定资产贷款	26,000.00	2023/12/30	2038/12/30	3.20	担保	24,000.00
智投公司	邮储银行	固定资产贷款	70,000.00	2024/1/7	2039/1/7	3.50	抵押+担保	63,875.00
智投公司	建设银行	流贷	30,000.00	2025/4/1	2028/4/1	3.70	担保	28,500.00
智投公司	建设银行	流贷	4,980.00	2026/1/4	2029/1/4	3.50	担保	4,980.00
智投公司	湘江新区农商行	流贷	4,980.00	2026/1/9	2029/1/9	4.30	担保	4,980.00
智投公司	湖南银行	流贷	1,000.00	2025/1/3	2028/1/3	3.70	担保	990.00

智投公司	中信银行	流贷	20,000.00	2026/2/28	2038/2/27	3.00	质押+担保	20,000.00
智投公司	广发银行	流贷	14,780.00	2026/1/1	2028/12/31	3.80	担保	14,780.00
智投公司	长沙银行	流贷	14,580.00	2025/12/15	2028/12/15	3.89	担保	14,580.00
智投公司	浦发银行	流贷	5,300.00	2026/1/6	2028/1/6	3.58	担保	5,300.00
智投公司	光大银行	流贷	5,000.00	2025/1/6	2027/1/6	3.80	担保	4,900.00
智投公司	东莞银行	流贷	15,000.00	2026/1/19	2027/1/19	4.30	担保	15,000.00
瑞达公司	中国银行	固定资产贷款	26,000.00	2022/7/29	2042/7/29	3.90	抵押+担保	23,900.00
瑞达公司	工商银行	固定资产贷款	20,000.00	2025/12/29	2045/12/18	3.22	抵押+担保	20,000.00
瑞达公司	光大银行	固定资产贷款	20,000.00	2023/2/17	2047/12/20	4.00	抵押+担保	18,333.32
瑞达公司	农发行	固定资产贷款	28,400.00	2023/7/28	2048/7/28	3.50	抵押+担保	26,858.78
瑞达公司	华夏银行	固定资产贷款	20,000.00	2026/1/1	2044/1/1	3.80	担保	20,000.00
瑞达公司	长沙银行	固定资产贷款	11,800.00	2023/12/29	2037/12/29	3.70	抵押+担保	11,300.00
瑞达公司	湘江新区农商行	流贷	4,980.00	2026/3/27	2029/3/26	3.70	担保	4,980.00
冰洗公司	交通银行	固定资产贷款	30,000.00	2021/7/1	2036/6/29	3.50	担保	26,100.00
冰洗公司	交通银行	固定资产贷款	20,000.00	2022/1/1	2036/12/26	3.50	担保	18,000.00
冰洗公司	交通银行	固定资产贷款	18,000.00	2022/2/18	2037/2/13	3.50	担保	16,650.00
冰洗公司	中国银行	固定资产贷款	15,000.00	2022/1/5	2039/12/23	3.50	担保	14,100.00

冰洗公司	农业银行	固定资产贷款	15,000.00	2022/1/5	2039/12/23	3.60	担保	14,100.00
冰洗公司	建设银行	固定资产贷款	78,000.00	2022/1/4	2030/1/4	3.20	担保	66,000.00
冰洗公司	邮储银行	固定资产贷款	80,000.00	2022/2/19	2032/2/17	3.70	担保	53,600.00
冰洗公司	工商银行	固定资产贷款	21,000.00	2024/9/30	2032/6/18	3.50	抵押	21,000.00
冰洗公司	工商银行	固定资产贷款	25,000.00	2024/9/30	2029/6/19	3.50	抵押	18,800.00
冰洗公司	工商银行	固定资产贷款	15,000.00	2024/9/30	2034/9/19	3.50	抵押	15,000.00
冰洗公司	工商银行	固定资产贷款	1,000.00	2024/12/30	2034/9/19	3.50	抵押	1,000.00
冰洗公司	工商银行	流贷	980.00	2025/9/29	2027/6/18	3.00	担保	880.00
动力产业公司	农发行	固定资产贷款	14,948.19	2023/1/2	2037/8/7	3.60	抵押+担保	11,984.19
动力产业公司	进出口银行	固定资产贷款	15,000.00	2025/5/14	2027/12/21	3.50	担保	14,900.00
银行长期借款小计			2,040,766.55					1,725,159.71
顺泰公司	徽银租赁	融资租赁	13,000.00	2024/2/6	2027/2/6	6.51	担保	8,240.32
智投公司	鈺渝租赁	融资租赁	7,490.00	2024/10/11	2027/10/11	5.98	担保	4,993.33
智投公司	鈺渝租赁	融资租赁	10.00	2024/6/19	2027/6/19	5.85	担保	5.00
智投公司	鈺渝租赁	融资租赁	2,500.00	2024/9/23	2027/9/23	5.85	担保	1,250.00
智投公司	湖南湘江时代保理	保理贷款	4,000.00	2025/9/19	2028/9/12	4.50	担保+质押	4,000.00
经湘公司	远东租赁	融资租赁	10,000.00	2025/6/30	2026/6/30	5.98	担保	10,000.00
冰洗公司	华融租赁	融资租赁	15,000.00	2024/9/6	2027/9/6	5.76	担保	7,828.46
长期应付款（有息）小计			52,000.00					36,317.11

经建投	财信证 券、国 开证券	企业债	80,000.00	2020/9/11	2027/9/11	6.2	信用	33,740. 48
经建投	财信证 券、长 江证券	专项企 业债	110,000.00	2021/8/11	2028/8/11	4.95	担保	66,545. 97
经建投	财信证 券、长 江证券	专项企 业债	40,000.00	2021/8/11	2028/8/11	5.7	信用	24,998. 10
经建投	财信证 券、长 江证券	专项企 业债	160,000.00	2023/1/9	2030/1/9	6	信用	134,220 .80
经建投	财信证 券、长 江证券	非公开 公司债	62,000.00	2023/2/17	2028/2/17	2.8	信用	60,193. 68
经建投	兴业银 行、浙 商银行	中期票 据	25,000.00	2026/3/24	2029/3/24	2.04	信用	24,949. 50
经建投	财信证 券、长 江证券	非公开 公司债	110,000.00	2023/7/21	2028/7/21	4.89	信用	110,042 .17
经建投	兴业银 行、浙 商银行	中期票 据	75,000.00	2023/8/25	2028/8/25	3.9	信用	75,297. 45
经建投	国开 行、国 泰君安	中期票 据	22,300.00	2024/1/30	2027/1/30	3	信用	22,112. 18
经建投	长江证 券、兴 业证券	公司债	37,000.00	2024/3/6	2027/3/6	2.89	信用	37,246. 50
经建投	北京银 行、申 万宏源	中期票 据	30,000.00	2024/5/9	2027/5/9	2.53	信用	30,128. 13
经建投	北京银 行、申 万宏源	中期票 据	70,000.00	2024/5/9	2029/5/9	2.95	信用	71,517. 54
经建投	北京银 行、申 万宏源	中期票 据	10,000.00	2024/10/1 5	2027/10/1 5	2.5	信用	9,972.5 0
经建投	国开 行、国 泰君安	中期票 据	96,400.00	2024/11/1 8	2027/11/1 8	2.5	信用	96,134. 90

经建投	兴业银行、国开行	中期票据	100,000.00	2025/9/26	2028/9/26	2.43	信用	99,760.00
智投公司	国泰君安（香港）证券、兴业银行香港分行	境外债	40,000.00	2024/2/21	2027/1/21	4.4	担保	40,523.61
债券融资小计			1,067,700.00					937,383.52
总计			3,270,126.55					2,807,521.34

注：有息债务明细合计2,807,521.34万元，按债券摊余成本及付息类长期应付款口径统计；与资产负债表相关科目合计的差异736.87万元，为长期应付款中的非付息项目，不计入有息债务。

四、发行人关联交易情况

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第36号—关联方披露》等相关规定，截至2026年3月末公司的关联方及其与公司的关联关系情况如下：

1、公司股东

长沙蓝月谷集团有限公司拥有发行人100%的股权，是发行人唯一股东，宁乡经济技术开发区管理委员会为发行人实际控制人。

2、子公司

发行人的子公司情况详见本募集说明书第五章之“五、发行人权益投资情况”之“（一）发行人子公司情况”。

3、合营、联营及参股企业

发行人主要合营、联营及参股企业情况详见本募集说明书第五章之“五、发行人权益投资情况”之“（二）发行人其他权益投资情况”。

（二）关联方交易

1、关联交易决策

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况；未经履行出资人职责的机构同意，不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或向董事及高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。

根据《公司章程》的相关规定，发行人制定了《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司关联交易决策制度》（简称《关联交易决策制度》），对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作出如下规定：

（1）决策权限

1) 公司与关联方交易金额单笔或累计在 1,000.00 万元以上（含 1,000.00 万元）、5,000.00 万元以下（不含 5,000.00 万元）的关联交易应提交总经理办公会议审议；

2) 公司与关联方交易金额单笔或累计在 5,000.00 万元以上的关联交易事项应提交董事会审议，并需关联董事回避表决后的半数以上通过。

（2）决策程序

由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。

（3）定价机制

- 1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- 2) 交易事项实行政府指导价，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- 3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- 4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- 5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

2、关联交易情况

(1) 关联方担保事项

截至 2026 年 3 月末，发行人为关联方提供担保情况如下：

表 6-51 近一期末发行人为关联方提供担保情况

单位：万元

担保人	被担保人	截至 2026 年 3 月 末担保金额	担保 方式
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	湖南宁乡农产品加工产业园建设投资有限公司	199,441.09	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	宁乡经济技术开发区经湘基础设施建设有限公司	10,000.00	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	宁乡经开区实业集团有限公司	142,900.00	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	宁乡市金玉工业发展投资有限公司	121,022.23	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙格湘家电产业园投资有限公司	14,700.00	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	73,828.46	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙蓝月谷城市运营管理有限公司	88,200.00	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙蓝月谷房地产开发有限公司	6,750.00	保证

担保人	被担保人	截至 2026 年 3 月 末担保金额	担保 方式
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙蓝月谷能源有限公司	75,221.60	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	453,330.02	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙蓝月谷资产运营管理有限公司	15,000.00	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙瑞达置业有限公司	49,633.32	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙顺泰投资管理有限公司	204,923.99	保证
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	宁乡市国资投资控股集团有限公司	24,000.00	保证
总计		1,478,950.71	

(2) 关联方应收应付款项

截至 2026 年 3 月末，发行人应收及应付关联方款项情况如下：

表 6-52 近一期末发行人关联方往来款项情况

单位：万元

序号	单位名称	与本公司关系	款项性质	截至 2026 年 3 月 月末金额
1	宁乡经开区实业集团有限公司	高管关联	其他应收款	130,322.12
2	湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	高管关联	其他应收款	143,255.35
3	宁乡经济技术开发区管理委员会	实际控制人	其他应收款	125,040.23
4	长沙蓝月谷房地产开发有限公司	同一股东控制	其他应收款	140,027.15
5	宁乡市金玉工业发展投资有限公司	同一股东控制	其他应收款	4,158.63
6	长沙蓝月谷集团有限公司	控股股东	其他应付款	29,453.00
7	长沙蓝月谷资产运营有限公司	同一股东控制	其他应付款	14,710.16

五、发行人或有事项

(一) 公司担保事项

发行人对外担保已根据《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司对外担保及借贷管理制度》履行相关程序。截至 2026 年 3 月末，发行人对合并范围外企业担保余额 68.72 亿元，占 2026 年 3 月末总资产的 13.36%、净资产的 32.25%。明细表所列担保均未逾期、被担保对象经营状况正常，具体情况如下：

表 6-53 截至 2026 年 3 月末发行人对合并范围外企业担保情况

单位：万元

借款主体	借款银行	放款金额	担保方式	合同期限	担保余额	是否逾期	被担保对象状况	反担保方式
宁乡经开区实业集团有限公司	中国进出口银行	39,000.00	保证担保	2024/02/27 - 2027/02/26	38,800.00	否	正常	无
长沙蓝月谷城市运营管理有限公司	农业银行	30,000.00	保证担保	2022/09/27 - 2041/06/23	30,000.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	长沙银行	27,000.00	保证担保	2025/06/26 -2026/6/25	27,000.00	否	正常	无
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	长沙银行	26,000.00	保证担保	2025/01/15 - 2039/01/15	26,000.00	否	正常	无
宁乡经开区实业集团有限公司	中国进出口银行	25,000.00	保证担保	2024/04/25 - 2026/04/25	24,600.00	否	正常	无
宁乡市国资投资控股集团有限公司	长沙银行	25,000.00	保证担保	2025/03/07 - 2028/03/06	24,000.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	建设银行	32,600.00	保证担保	2020/01/02 - 2029/09/29	24,400.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园	农发行	26,200.00	保证担保	2021/07/28 - 2036/07/25	24,160.00	否	正常	无

建设投资有限公司								
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	中信银行	26,800.00	保证担保	2025/7/23-2026/07/22	23,800.00	否	正常	无
长沙蓝月谷城市运营管理有限公司	农业银行	20,000.00	保证担保	2022/06/24-2041/06/23	20,000.00	否	正常	无
长沙蓝月谷城市运营管理有限公司	农业银行	20,000.00	保证担保	2023/01/01-2041/06/23	20,000.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	远东租赁	20,000.00	保证担保	2025/6/19-2026/6/19	20,000.00	否	正常	无
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	农业银行	20,000.00	保证担保	2023/05/26-2038/05/25	19,856.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	兴业银行	30,000.00	保证担保	2020/07/28-2030/07/27	19,800.00	否	正常	无
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	长沙银行	19,350.00	保证担保	2026/1/14-2029/1/14	19,350.00	否	正常	无
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	建设银行	19,350.00	保证担保	2024/10/18-2026/10/18	18,383.00	否	正常	无
长沙蓝月谷能源有限公司	东莞银行	19,421.60	保证担保	2023/12/12-2038/12/11	17,921.60	否	正常	无
宁乡经开区实业集团有限公司	北京银行	17,500.00	保证担保	2025/07/31-2026/07/25	17,500.00	否	正常	无
长沙蓝月谷能源有限公司	国开行	14,700.00	保证担保	2025/01/20-2044/01/01	14,700.00	否	正常	无
长沙格湘家电产业园投资有限公司	北京银行	20,000.00	保证担保	2025/1/1-2027/1/1	14,700.00	否	正常	无
长沙蓝月谷能源有限公司	长沙银行	14,000.00	保证担保	2025/01/03-	14,000.00	否	正常	无

				2035/01/03				
长沙蓝月谷能源有限公司	国开行	14,800.00	保证担保	2024/01/03 - 2044/01/01	13,600.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	湖南银行	19,400.00	保证担保	2024/01/05 - 2027/01/05	13,400.00	否	正常	无
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	中信银行	13,000.00	保证担保	2025/11/13 - 2026/11/13	13,000.00	否	正常	无
宁乡经开区实业集团有限公司	北京银行	12,500.00	保证担保	2025/06/05 - 2026/06/05	12,500.00	否	正常	无
宁乡经开区实业集团有限公司	中信银行	22,300.00	保证担保	2025/06/12 - 2026/06/11	12,100.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	农发行	40,000.00	保证担保	2019/09/24 - 2034/09/22	11,831.09	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	浦发银行	11,000.00	保证担保	2025/12/19 - 2026/12/19	11,000.00	否	正常	无
宁乡经开区实业集团有限公司	浦发银行	10,000.00	保证担保	2026/2/6- 2027/2/6	10,000.00	否	正常	无
长沙蓝月谷资产运营管理有限公司	远东租赁	10,000.00	保证担保	2025/06/27 - 2026/06/27	10,000.00	否	正常	无
宁乡经开区实业集团有限公司	浙商银行	10,000.00	保证担保	2025/6/17- 2026/06/11	10,000.00	否	正常	无
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	中国银行	10,000.00	保证担保	2023/06/02 - 2038/05/25	9,555.56	否	正常	无
宁乡经开区实业集团有限公司	浦发银行	9,000.00	保证担保	2026/1/4- 2028/1/4	9,000.00	否	正常	无
宁乡经开区实业集团有限公司	国银金租	60,000.00	保证担保	2022/04/28 -	7,500.00	否	正常	无

司				2027/04/28				
长沙蓝月谷城市运营管理有限公司	浦发银行	8,200.00	保证担保	2025/01/03 - 2034/12/30	8,200.00	否	正常	无
长沙蓝月谷能源有限公司	兴业银行	8,000.00	保证担保	2026/1/23- 2029/1/22	8,000.00	否	正常	无
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	农业银行	7,900.00	保证担保	2025/01/03 - 2038/05/25	7,872.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	建设银行	10,000.00	保证担保	2020/08/12 - 2029/09/29	7,200.00	否	正常	无
长沙蓝月谷房地产开发有限公司	光大银行	7,500.00	保证担保	2023/06/29 - 2048/05/20	6,750.00	否	正常	无
长沙蓝月谷城市运营管理有限公司	农业银行	15,000.00	保证担保	2024/01/09 - 2041/06/23	5,000.00	否	正常	无
长沙蓝月谷城市运营管理有限公司	农业银行	5,000.00	保证担保	2024/01/24 - 2041/06/23	5,000.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	建设银行	7,400.00	保证担保	2019/09/29 - 2029/09/29	5,000.00	否	正常	无
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	中国银行	5,000.00	保证担保	2025/01/24 - 2038/05/25	4,866.67	否	正常	无
长沙蓝月谷能源有限公司	东莞银行	4,000.00	保证担保	2024/06/28 -2039/6/27	4,000.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	浦发银行	4,000.00	保证担保	2025/12/30 - 2026/12/30	4,000.00	否	正常	无
长沙蓝月谷资产运营管理有限公司	浦发银行	3,000.00	保证担保	2026/1/12- 2034/12/30	3,000.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	湖南银行	3,000.00	保证担保	2024/12/04 - 2027/01/05	3,000.00	否	正常	无

宁乡市金玉工业发展投资有限公司	长沙银行	2,139.00	保证担保	2025/12/24-2026/9/24	2,139.00	否	正常	无
长沙蓝月谷资产运营管理有限公司	浦发银行	5,000.00	保证担保	2025/06/27-2034/12/30	2,000.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	中信银行	2,000.00	保证担保	2025/8/19-2026/7/22	2,000.00	否	正常	无
长沙蓝月谷能源有限公司	国开行	2,200.00	保证担保	2022/12/27-2039/12/26	1,800.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	中信银行	1,000.00	保证担保	2025/9/12/2026/7/22	1,000.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	恒丰银行	1,000.00	保证担保	2024/12/31-2025/12/31	1,000.00	否	正常	无
长沙蓝月谷能源有限公司	光大银行	1,000.00	保证担保	2026/2/23-2027/3/15	1,000.00	否	正常	无
宁乡经开区实业集团有限公司	东莞银行	1,000.00	保证担保	2024/09/30-2027/09/29	900.00	否	正常	无
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	东莞银行	1,000.00	保证担保	2024/09/30-2027/09/29	850.00	否	正常	无
长沙蓝月谷能源有限公司	东莞银行	200.00	保证担保	2023/11/24-2038/11/23	200.00	否	正常	无
小计		838,460.60			687,234.92			

（二）未决诉讼及仲裁情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大未决诉讼及仲裁事项。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他或有事项。

六、发行人资产受限情况

发行人资产抵、质押主要用于银行贷款。截至 2026 年 3 月末，发行人及子公司受限资产账面价值合计 611,669.34 万元，占同期总资产的 11.89%、净资产的 28.70%。具体明细如下：

表 6-54 截至 2026 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	受限资产账面价值	受限原因	占受限资产总额比例(%)
货币资金	13,000.40	银行承兑汇票质押	2.13
土地	35,583.00	借款抵押	5.82
标准厂房	84,256.17	借款抵押	13.77
商品房	34,323.17	借款抵押	5.61
投资性房地产	418,602.81	借款抵押	68.44
固定资产	25,903.79	借款抵押	4.23
合计	611,669.34	-	100.00

其中受限的土地资产明细见下表

表 6-55 截至 2026 年 3 月末发行人受限存货（土地）情况

单位：亩、万元

序号	权利人	他项权利人	土地（房产）证号	土地位置	面积 (亩)	账面价值	受限期
1	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	光大银行	宁（1）国用 （2012）第 091 号	宁乡县玉潭镇 宁乡大道 88 号	64.00	8,320.00	2019/10/24- 2029/10/23
2	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	建设银行	宁（1）国用 （2014）第 514 号	宁乡县城郊乡 苑子潭村	33.06	5,289.00	2019/09/23- 2030/09/23
3	长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	国开行	湘（2024）宁乡市 不动产权第 0017850 号	宁乡市城郊街 道石泉村	28.41	11,877.00	2019/12/17- 2039/12/16
4	长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	光大银行	湘（2022）宁乡市 不动产权第 0022372 号	船形山路以 东、学府路以 北	24.04	10,097.00	2023/02/15- 2047/12/20
合计					149.51	35,583.00	-

表 6-56 截至 2026 年 3 月末发行人受限存货（标准厂房）情况

单位：m²、万元

资产类型	不动产权证号	坐落	取得方式	取得时间	权利性质	用途	土地面积	房屋建筑面积	账面价值	入账依据	是否足额缴纳土地出让金	抵押权人	期限	抵押状态
							(平方米)	(平方米)						
土地使用权及房屋使用权	湘（2020）宁乡市不动产权第 0016521 号	宁乡经开区蓝月谷路、智能终端产业园	自建	2020 年	出让/自建房	工业用地/办公用房	146,515.29	53,482.57	65,180.71	评估入账	是	工商银行	2022/2/14-20	抵押中

土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016523 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		13,621.3 7						37 /2 /1 4	
土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016524 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		21,951.4 8							
土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016526 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		17,901.7 8							
土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016527 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		8,513.30							

土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016529 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		10,329.3 0						
土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016530 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		17,901.7 8						
土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016531 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		10,329.3 0						
土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016532 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		13,621.3 7						

土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016534 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		13,621.3 7						
土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016535 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		13,621.3 7						
土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016537 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		650.03						
土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2020）宁乡市 不动产权第 0016540 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		132.09						

土地使用权及房屋使用权	湘（2020）宁乡市不动产权第0016541号	宁乡经开区蓝月谷路、智能终端产业园	自建	2020	出让/自建房	工业用地/ 工业用房		136.71					
土地使用权及房屋使用权	湘（2020）宁乡市不动产权第0016542号	宁乡经开区蓝月谷路、智能终端产业园	自建	2020	出让/自建房	工业用地/ 工业用房		191.29					
土地使用权及房屋使用权	湘（2020）宁乡市不动产权第0016558号	宁乡经开区蓝月谷路、智能终端产业园	自建	2020	出让/自建房	工业用地/ 工业用房		147.99					
土地使用权及房屋使用权	湘（2020）宁乡市不动产权第0016561号	宁乡经开区蓝月谷路、智能终端产业园	自建	2020	出让/自建房	工业用地/ 工业用房		57.66					

土地使用权及房屋使用权	湘 (2020) 宁乡市 不动产权第 0016671 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		186.86						
土地使用权及房屋使用权	湘 (2020) 宁乡市 不动产权第 0016672 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		132.09						
土地使用权及房屋使用权	湘 (2020) 宁乡市 不动产权第 0016673 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		132.09						
土地使用权及房屋使用权	湘 (2020) 宁乡市 不动产权第 0016674 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		132.09						

土地使用权及房屋使用权	湘 (2020) 宁乡市 不动产权第 0016676 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		132. 09						
土地使用权及房屋使用权	湘 (2020) 宁乡市 不动产权第 0016678 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		132. 09						
土地使用权及房屋使用权	湘 (2020) 宁乡市 不动产权第 0021480 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		9, 234. 34						
土地使用权及房屋使用权	湘 (2020) 宁乡市 不动产权第 0021481 号	宁乡经开区 蓝月谷路、 智能终端产 业园	自建	2020	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		2, 193. 50						

土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2022）宁乡市 不动产权第 0017954 号	一环路以 北，爽尔厂 房	收购	2022	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房	26,198.7 7	10940.92	19,075. 46	评估 入账	是	农 发 行	20 22 08 08 - 20 37 08 07	
土地使 用权及 房屋使 用权	湘（2022）宁乡市 不动产权第 0017957 号	一环路以 北，爽尔厂 房	收购	2022	出让/自建 房	工业用地/ 工业用房		10255.28		评估 入账	是	农 发 行	20 22 08 08 - 20 37 08 07	
合计							172,714. 06	229,682. 11	84,256. 17					

表 6-57 截至 2026 年 3 月末发行人受限存货（商品房）情况

序号	土地证编号	坐落	取得方式	土地性质	面积	账面价值	抵押权人	期限
长沙瑞达置业有限公司	湘 (2018) 宁乡市不动产权第 0010571 号	新康路与春城路 北路交汇处（翡翠湖时代广场） 7-316A 室	购买	其他商服 用地/商业服务	114,436. 30	22,178. 62	农发行	20190 619- 20290 618
长沙瑞达置业有限公司	湘 (2018) 宁乡市不动产权第 0010572 号	新康路与春城路 北路交汇处（翡翠湖时代广场） 7-401A 室	购买	其他商服 用地/商业服务				
长沙瑞达置业有限公司	湘 (2018) 宁乡市不动产权第 0010573 号	新康路与春城路 北路交汇处（翡翠湖时代广场） 6-403 室	购买	其他商服 用地/商业服务				
长沙瑞达置业有限公司	湘 (2018) 宁乡市不动产权第 0010574 号	新康路与春城路 北路交汇处（翡翠湖时代广场） 7-101A 室	购买	其他商服 用地/商业服务				
长沙瑞达置业有限公司	湘 (2018) 宁乡市不动产权第 0010578 号	新康路与春城路 北路交汇处（翡翠湖时代广场） 7-301A 室	购买	其他商服 用地/商业服务				
长沙瑞达置业有限公司	湘 (2018) 宁乡市不动产权第 0010579 号	新康路与春城路 北路交汇处（翡翠湖时代广场） 7-102A 室	购买	其他商服 用地/商业服务				
长沙瑞达置业有限公司	湘 (2018) 宁乡市不动产权第 0010663 号	新康路与春城路 北路交汇处（翡翠湖时代广场） 7-223A 室	购买	其他商服 用地/商业服务				
长沙瑞达置业有限公司	湘 (2018) 宁乡市不	新康路与春城路 北路交汇处（翡翠湖时代广场） 7-323A 室	购买	其他商服 用地/商业服务				

	动产权第 0010791 号							
长沙瑞 达置业 有限公 司	湘 (2018) 宁乡市不 动产权第 0010892 号	新康路与春城路 北路交汇处（翡 翠湖时代广场） 7-201A 室	购买	其他商服 用地/商 业服务				
长沙瑞 达置业 有限公 司	湘 (2018) 宁乡市不 动产权第 0010893 号	新康路与春城路 北路交汇处（翡 翠湖时代广场） 6-402 室	购买	其他商服 用地/商 业服务				
长沙瑞 达置业 有限公 司	湘 (2018) 宁乡市不 动产权第 0010894 号	新康路与春城路 北路交汇处（翡 翠湖时代广场） 7-302A 室	购买	其他商服 用地/商 业服务				
长沙瑞 达置业 有限公 司	湘 (2021) 宁乡市不 动产权第 0012957 号	旺宁一期公租房	自建		2553.84			
长沙瑞 达置业 有限公 司	湘 (2021) 宁乡市不 动产权第 0012969 号	旺宁一期公租房	自建		2848.56			
长沙瑞 达置业 有限公 司	湘 (2021) 宁乡市不 动产权第 0012968 号	旺宁一期公租房	自建	城镇住宅 用地	4275.72	12144.5 5	宁乡 农商 行	20250 115- 20280 107
长沙瑞 达置业 有限公 司	湘 (2021) 宁乡市不 动产权第 0012961 号	旺宁一期公租房	自建		4281.48			
长沙瑞 达置业 有限公 司	湘 (2021) 宁乡市不	旺宁一期公租房	自建		3389.76			

	动产权第 0012959 号							
合计	-	-	-	-	131785.6 6	34,323. 17		

表 6-58 截至 2026 年 3 月末发行人受限固定资产情况

单位：m²、万元

序号	不动产权证号	坐落	权利性质	用途	土地面积	房屋建筑面积	账面价值	抵押权人	期限
1	湘 (2019) 宁乡市不动 产权第 0030138 号	宁乡县经开区 金洲大道	出让/ 自建 房	其他 商服 用地/ 城镇 住宅 用地/ 其他	13,641. 10	28,451. 43	25,903. 79	国开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
合计					13,641. 10	28,451. 43	25,903. 79		

表 6-59 截至 2026 年 3 月末发行人受限投资性房地产情况

单位：m²、万元

序号	不动产权证号	坐落	取得方式	权利性质	用途	土地面积	建筑面积	账面价值	抵押权人	期限
----	--------	----	------	------	----	------	------	------	------	----

长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002927 5 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) D1 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房	20,535.5 0	4,434.54	37,470.5 6	国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002479 6 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) D5 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		16,570.2 1		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002479 7 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) A1 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		4,362.00		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002479 8 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) A2 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		2,755.12		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002479 9 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) A3 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		5,114.91		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16

长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002480 0 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) A5 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房	16,481.8 0	4,624.40		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002480 1 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) D2 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		2,760.42		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002938 2 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) D3 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		4,399.51		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002478 8 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) B1 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		3,045.67		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002478 9 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) B5 栋 201 室	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		5,107.41		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16

长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002479 0 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) B2 栋 201 室	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		5,112.27		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002479 1 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) C1 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		3,055.41		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002479 2 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) C2 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		4,509.27		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002479 3 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) B3 栋 201 室	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		4,499.41		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002479 4 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) C3 栋	自建	出让/ 自建房	工业用 地/ 工业用 房		5,246.85		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16

长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002479 5 号	宁乡经 开区谐 园路 (玉屏 山产业 园) C5 栋	自建	出让/ 自建 房	工业用 地/ 工业用 房		4,471.57		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002920 1 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业用 地/ 其他		12,716.4 7		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002920 2 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业用 地/ 其他		49.2		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002920 3 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业用 地/ 其他		100.3		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002920 4 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业用 地/ 其他		137.6		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
						177,849. 81		104,879. 41		

长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002920 5 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业 用地/ 其他		324.36		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002920 6 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业 用地/ 其他		1,505.52		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002920 7 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业 用地/ 其他		31,990.6 6		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002920 8 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业 用地/ 其他		31,990.6 6		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002920 9 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业 用地/ 其他		25,892.8 0		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16

长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002921 0 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业 用地/ 其他		19,866.5 5		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002921 2 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业 用地/ 其他		25,892.8 0		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002921 3 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业 用地/ 其他		31,487.3 5		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002921 4 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业 用地/ 其他		31,487.3 5		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2020) 宁乡市不动 产权第 002921 9 号	茶亭寺 路以 北, 蓝 月谷路 以西, 智能家 电产业 园	自建	出让/ 自建 房	工业 用地/ 其他		32,009.8 6		国 开 行	2019/12/ 17- 2039/12/ 16

长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	湘 (2021) 宁乡市不动产权第 014278 2 号	冰洗项目, 格力三期冰箱厂房	自建	出让/自建房	工业用地/其他	337479.21	58240	84157	工商银行	20240930 - 20340930
长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	湘 (2021) 宁乡市不动产权第 014277 7 号	冰洗项目, 两器板金厂房	自建				26329.97			
长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	湘 (2021) 宁乡市不动产权第 014277 8 号	冰洗项目, 控制器厂房	自建				14382.96			
长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	湘 (2021) 宁乡市不动产权第 014278 0 号	冰洗项目, 动力中心	自建				1486.25			
长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	湘 (2021) 宁乡市不动产权第 014278 7 号	冰洗项目, 冰洗主门卫	自建				196.02			

长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	湘 (2021) 宁乡市不动 产权第 014278 5 号	冰洗项目, 冰箱物资库	自建				11859.64			
长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	湘 (2021) 宁乡市不动 产权第 014278 4 号	冰洗项目, 注塑厂房	自建				35937.96			
长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	湘 (2021) 宁乡市不动 产权第 014278 6 号	冰洗项目, 物流中心一	自建				37684.32			
长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	湘 (2021) 宁乡市不动 产权第 014277 9 号	冰洗项目, 食堂及活动中心	自建				10444.22			
长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	湘 (2021) 宁乡市不动 产权第 014278 3 号	冰洗项目, 物流中心二	自建				39833.05			

长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	湘 (2021) 宁乡市不动产权第 0142781 号	冰洗项目, 物流中心三	自建				29121.6			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2023) 宁乡市不动产权第 0153604 号	美妆谷标厂综合配套用房	自建	出让/ 自建房	工业用地/ 其他	244958.36	10288	175695.11	邮政银行	20240108 — 20340107
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2024) 宁乡市不动产权第 0000350 号	美妆谷标厂一期宿舍	自建				23655.04			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2023) 宁乡市不动产权第 0153605 号	美妆谷标厂一期工业用房 A-1	自建				17830.43			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2023) 宁乡市不动产权第 0153607 号	美妆谷标厂一期工业用房 A-2	自建				17830.43			

长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘（2023）宁乡市不动产权第0153608号	美妆谷标厂一期工业用房 A-3	自建				17830.43			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘（2023）宁乡市不动产权第0153604号	美妆谷标厂一期工业用房 A-4	自建				17830.43			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘（2023）宁乡市不动产权第0153612号	美妆谷标厂一期工业用房 B-1	自建				14482.08			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘（2023）宁乡市不动产权第0153609号	美妆谷标厂一期工业用房 B-2	自建				10637.28			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘（2023）宁乡市不动产权第0153615号	美妆谷标厂一期工业用房 B-3	自建				12482.12			

长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2023) 宁乡市不动 产权第 015361 4 号	美妆谷 标厂一 期工业 用房 B- 4	自建				9236.64			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2023) 宁乡市不动 产权第 015361 3 号	美妆谷 标厂一 期工业 用房 B- 5	自建				9236.64			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2023) 宁乡市不动 产权第 015361 1 号	美妆谷 标厂一 期工业 库房 C- 1	自建				22484.5			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2023) 宁乡市不动 产权第 015361 0 号	美妆谷 标厂一 期工业 库房 C- 2	自建				22426.75			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘 (2024) 宁乡市不动 产权第 000032 9 号	美妆谷 标厂一 期大门 1	自建				54.08			

长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘（2024）宁乡市不动产权第0000334号	美妆谷标厂一期大门2	自建				29.44			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘（2024）宁乡市不动产权第0000331号	美妆谷标厂一期大门4	自建				29.44			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘（2024）宁乡市不动产权第0000332号	美妆谷标厂一期大门5	自建				29.44			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘（2024）宁乡市不动产权第0000333号	美妆谷标厂一期配电间及垃圾站	自建				331.84			
长沙蓝月谷智造产业投资有限公司	湘（2024）宁乡市不动产权第0000330号	美妆谷标厂一期污水处理站	自建				98.28			

长沙顺泰投资管理有限公司	湘 (2022) 宁乡市不动 产权第 000987 4 号	一环路 以北、 发展路 以西， 康程护 理拍卖 地块	收 购	出 让/ 自 建 房	工 业 用 地/ 工 业 用 房	15791.84	15791.84	5,369.23	农 发 行	2019/3/2 7- 2034/3/2 4
长沙顺泰投资管理有限公司	湘 (2022) 宁乡市不动 产权第 001595 5 号	银腾收 储地块	收 购	出 让	工 业 用 地/ 其 他	34171.43	5493.82	11031.50 64	北 京 银 行	20230525 - 20330525
长沙顺泰投资管理有限公司	湘 (2022) 宁乡市不动 产权第 001595 4 号	银腾收 储地块	收 购				24214.38			
合计						847,267.95	843,359.77	418,602.81		

七、持有衍生品情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无持有衍生品及商品期货情况。

八、重大理财产品投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大理财产品投资。

九、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无海外投资情况。

十、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本期中期票据外，发行人已无其他注册待发行的直接债务融资工具。

十一、其他重要事项

发行人 2025 年度财务报表已经湖南容信会计师事务所（普通合伙）审计，并出具容信审字[2026]0170 号标准无保留意见审计报告。发行人 2026 年 1-3 月财务报表未经审计。截至本募集说明书签署日，发行人无其他需要披露的重要事项。

第七章 企业资信状况

一、发行人银行授信情况

截至 2026 年 3 月末，发行人合并报表范围内获得银行综合授信额度 265.54 亿元，已使用额度 183.38 亿元，未使用额度 82.16 亿元。

表 7-1 截至 2026 年 3 月末发行人主要银行授信情况表

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度	业务品种	担保方式
1	国开行	490,646.88	347,711.69	142,935.19	流贷、固贷、金租	保证担保、抵押
2	农发行	406,303.49	253,237.64	153,065.84	流贷、固贷	保证担保、抵押
3	工商银行	371,319.00	233,561.17	137,757.83	流贷、固贷	保证、信用、抵押
4	建设银行	175,337.00	159,858.00	15,479.00	流贷、固贷、债融	信用、保证担保
5	长沙银行	257,680.00	140,580.00	117,100.00	固贷	抵押+保证担保
6	邮储银行	150,000.00	117,475.00	32,525.00	流贷、固贷	保证、信用、抵押
7	交通银行	109,000.00	89,355.00	19,645.00	流贷、固贷	保证、信用、抵押
8	中国银行	102,100.18	94,793.89	7,306.29	流贷、固贷	保证、信用、抵押
9	农业银行	91,370.00	87,870.00	3,500.00	流贷、固贷	信用、保证担保
10	光大银行	75,000.00	63,133.32	11,866.68	固贷	保证担保
11	湖南银行	87,500.00	46,990.00	40,510.00	固贷	信用、担保
12	华夏银行	60,000.00	30,000.00	30,000.00	流贷、固贷	保证、抵押
13	广发银行	21,280.00	20,890.00	390.00	流贷	信用
14	北京银行	20,000.00	16,960.00	3,040.00	流贷、固贷	保证
15	中信银行	40,000.00	20,000.00	20,000.00	金租	保证担保
16	兴业银行	37,000.00	17,000.00	20,000.00	流贷	信用

17	民生银行	16,850.00	16,765.00	85.00	固贷	信用
18	浦发银行	26,300.00	15,500.00	10,800.00	流贷、固贷	保证担保、抵押
19	东莞银行	25,000.00	15,000.00	10,000.00	流贷	担保
20	进出口银行	40,000.00	14,900.00	25,100.00	流贷	信用
21	湘江新区农商行	14,940.00	14,940.00	0.00	流贷	信用
22	宁乡农商行	22,800.00	12,300.00	10,500.00	流贷	抵押
23	浙商银行	15,000.00	5,000.00	10,000.00	流贷	信用
合计		2,655,426.55	1,833,820.71	821,605.83		

二、发行人债务违约记录

截至 2026 年 3 月末，发行人本部未结清贷款中无不良或关注类款项，已结清贷款中有 1 笔关注类贷款、1 笔关注类票据贴现、1 笔不良类贷款和 3 笔欠息记录，上述不良记录已由中国农业银行、兴业银行、光大银行出具相关情况说明，系因银行系统错误等原因所致，公司无恶意拖欠银行本息行为。截至本募集说明书签署之日，发行人已发行的债券还本付息正常，无逾期欠息记录。

三、发行人直接债务融资发行及偿还情况

截至 2026 年 3 月末，发行人直接债务融资本金余额为 92.77 亿元，具体明细如下：

表 7-2 截至 2026 年 3 月末发行人直接债务融资余额明细表

单位：%、亿元

债券简称	发行期限	票面利率	起息日期	发行金额	本金余额	债券品种
23 宁经 02	5（3+2）	2.80	2023/2/17	6.20	6.20	私募公司债
23 宁经 03	5（3+2）	4.89	2023/7/21	11.00	11.00	私募公司债
24 宁经 01	5	2.89	2024/3/7	3.70	3.70	私募公司债
20 宁乡经开债	7（5+2）	6.20	2020/9/11	8.00	3.20	企业债

21 宁乡专项 01	7	4.95	2021/8/10	11.00	6.60	企业债
21 宁乡专项 02	7 (5+2)	5.70	2021/8/10	4.00	2.40	企业债
23 宁经专项 01	7 (5+2)	6.00	2023/1/9	16.00	12.80	企业债
23 宁经开 MTN002	5 (3+2)	3.90	2023/8/29	7.50	7.50	中期票据
24 宁经开 MTN001	5 (3+2)	3.00	2024/1/31	2.23	2.23	中期票据
24 宁经开 MTN002B	5	2.95	2024/5/9	7.00	7.00	中期票据
24 宁经开 MTN002A	5 (3+2)	2.53	2024/5/9	3.00	3.00	中期票据
24 宁经开 MTN003	3	2.50	2024/10/17	1.00	1.00	中期票据
24 宁经开 MTN004	5 (3+2)	2.50	2024/11/18	9.64	9.64	中期票据
25 宁经开 MTN001	5 (3+2)	2.43	2025/9/26	10.00	10.00	中期票据
26 宁经开 MTN001	5 (3+2)	2.04	2026/3/25	2.50	2.50	中期票据
2024 年第一期境外债	3	4.40	2024/2/21	4.00	4.00	境外债
合计				106.77	92.77	

截至 2026 年 3 月末，发行人直接债务融资还本付息情况正常，未发生债务违约或延迟支付本息的情况。

四、发行人会计师事务所受到交易商协会自律处分的事项

根据中国银行间市场交易商协会自律处分信息公告：中国银行间市场交易商协会经 2022 年第 9 次自律处分会议审议，决定予以中审华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审华”）及责任人员相应自律处分，暂停机构债务融资工具相关业务 6 个月。暂停业务期限自 2022 年 6 月 27 日（含）至 2022 年 12 月 26 日（含）。此外，梁筱芳、金益平被认定债务融资工具市场不适当人选 1 年，期限自 2022 年 6 月 27 日（含）至 2023 年 6 月 26 日（含）。

中审华对发行人 2023 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具 CAC 证审字〔2024〕0136 号标准无保留意见审计报告。经发行人律师核查，该审计报告出具时间晚于中审华暂停业务期限届满之日，相关签字注册会计师不属于

上述被认定为不适当人选的责任人员，且在该审计报告出具及被本次注册发行文件引用时，中审华不存在影响该审计报告效力的业务资格限制。

综上，发行人律师认为，中审华上述自律处分事项不会对发行人 2023 年度审计报告的有效性 & 本期中期票据注册发行构成实质性不利影响。

第八章 本期中期票据信用增进情况

无。

第九章 税项

本期中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，公司不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期中期票据，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，公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

投资者所应缴纳税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国增值税法》及相关法规或公告，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户）为增值税的纳税人，应当依照规定缴纳增值税。除税收法律法规另有免税规定外，一般企业投资者因持有债券所取得的利息收入以及转让债券所取得的收益，属于增值税征税范围。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 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，本期中期票据持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期中期票据利息收入和转让本期中期票据取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》（以下简称“印花税法”），在我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，应当依法缴纳印花税。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税法目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易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

的依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。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。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1. 变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
2. 新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3. 聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4. 除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5. 变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定；

6. 其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1. 同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2. 同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3. 同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后,可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的,方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案,可向发行人获取。

4. 同意征集开放期

同意征集方案发送日(含当日)至持有人递交同意回执截止日(含当日)的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5. 同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前(含当日)将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的,持有人应当分别递交同意回执。

6. 同意征集终结

在同意征集截止日前,单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人,书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的,本次同意征集终结,发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的,持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定,另行召集持有人会议。

(三) 同意征集事项的表决

1. 持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决,其所持有的表决权计入总表决权。

2. 发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具,否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的,相关方应承担相应法律责任。

3. 发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册, 核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执, 无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的, 视为该持有人弃权, 其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4. 除法律法规另有规定外, 同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 $1/2$ 的持有人同意, 本次同意征集方可生效。

5. 因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利, 导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的, 具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决方案的同意征集公告中, 明确上述表决机制的设置情况。

(四) 同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容: 参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况; 征集方案概要、同意征集结果及生效情况; 同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证, 并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

(五) 同意征集的效力

1. 除法律法规另有规定外, 满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工

具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

☒ 本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

2. 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3. 满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1. 征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2. 发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章 信息披露安排

在本期中期票据发行过程及存续期间，公司将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件对于信息披露管理制度的相关规定，通过北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）披露下列有关信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司章程》等相关规定，制定了《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

信息披露负责人：向生辉

公司职务：董事、总经理

联系地址：长沙宁乡经济技术开发区金州大道 2 号创业服务大楼 10 楼

电话：0731-87073977

传真：0731-87081377

电子邮箱：378194706@qq.com/407218575@qq.com

发行人信息披露事务由董事会统一领导和管理，信息披露事务负责人由公司

董事、总经理向生辉担任，各管理部门及其负责人的职责如下：

1、公司金融发展部是公司信息披露事务管理部门，负责对外信息披露工作以及对内的信息披露管理工作。

2、公司信息披露义务人为全体董事及高级管理人员和各部门、各子公司和参股公司的主要负责人；公司控股股东、实际控制人、持有公司 5%以上股份的股东和公司关联人（包括关联法人、关联自然人和视同为公司关联人）亦应承担相应的信息披露义务。

3、董事会应当定期对公司信息披露事务管理制度的实施情况进行自查，发现问题的，应当及时改正。

4、全体董事必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外。

5、审计委员会会和全体委员应当配合信息披露事务负责人开展信息披露相关工作，并为信息披露事务负责人及信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件。

6、全体审计委员会成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外。

7、公司高级管理人员应当配合信息披露事务负责人开展信息披露相关工作，并为信息披露事务负责人及信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件。

8、公司高级管理人员应当定期或不定期向董事会报告公司经营情况、对外投资重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息，保证报告的真实、及时和完整，并承担相应责任。

9、公司各部门、各下属子公司的主要负责人为重大信息汇报工作的责任人，应当督促本部门或公司严格执行本制度，确保本部门或公司发生的应予披露的重大信息通报给信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门。

10、公司相关的财务信息披露之前，应当执行财务管理和会计核算内部控制和相关监督机制，保证相关控制高效实施，确保财务信息和会计数据的真实、准确、完整，防止财务信息和会计数据的泄露。

11、信息披露事务负责人负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

二、本次发行相关文件

本公司将在本期中期票据发行日 1 个工作日前，披露如下文件：

（一）发行相关的公告

（二）宁乡经济技术开发区建设投资有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书；

（三）宁乡经济技术开发区建设投资有限公司 2026 年度第二期中期票据法律意见书；

（四）企业最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表；

（五）中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

三、定期财务报告披露安排

发行人在本期债务融资工具存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

（一）在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当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；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

（三）在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

（四）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财

务报表。

债务融资工具存续期内，发行人信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

债务融资工具同时在境内境外公开发行人、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。

四、本期中期票据存续期内重大事项披露安排

发行人将在本期中期票据存续期间，及时向市场披露可能影响其偿付能力或投资者权益的重大事项：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、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；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

五、本息兑付披露安排

发行人将至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告；

对于债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告；

对于债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告；

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

上述信息的披露时间应不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十二章 持有人会议机制

一、会议的目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意见案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）（如有）、受托管理人（如有）产生效力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议（如有）及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

1. 变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2. 新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3. 聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款（如有）；

4. 除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5. 变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式如下：

机构名称：长沙银行股份有限公司

联络人姓名：李清

联系方式：0731-89934777

联系地址：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林商务中心 B 座长沙银行

邮箱：363850686@qq.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；

2. 增进机构（如有）；

3. 受托管理人（如有）；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3. 发行人、增进机构（如有）或受托管理人（如有）书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4. 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人（如有）、发行人或增进机构（如有）书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2. 发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；

4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；

5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；

6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8. 发行人进行重大债务重组；

9. 发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召开会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人（如有）、发行人或增进机构（如有）认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复之日起 20 个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人（如有）、发行人或增进机构（如有）认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至【363850686@qq.com】或寄送至湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林商务中心 B 座长沙银行（收件人姓名及联系方式：李清，0731-89934777）或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

(七) **【配合义务】** 发行人或者增进机构（如有）发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

(一) **【召开公告】** 召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

(二) **【议案的拟定】** 召集人应当与发行人、持有人或增进机构（如有）等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构（如有）、受托管理人（如有）等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

(三) **【补充议案】** 发行人、增进机构（如有）、受托管理人（如有）、单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) **【议案整理与合并】** 召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(五) **【最终议案发送及披露】** 最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构（如有）等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人（如有）不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案

一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构（如有）；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构（如有）、受托管理人（如有）或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构,并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) **【承继方义务】**承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) **【保密义务】**召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务,不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动,损害他人合法权益。

(三) **【会议记录】**召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) **【档案保管】**召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复(如有)、法律意见书(如有)、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料,并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) **【存续期服务系统】**本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第(四)条约定的档案材料等,债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等,发行人、增进机构(如有)、受托管理人(如有)等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 受托管理人机制

本期债务融资工具无受托管理人安排。

第十四章 投资人保护条款

本期债务融资工具不涉及投资人保护条款。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
2. 因发行人经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议（如有）约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21% 计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1. 将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2. 重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3. 发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

(二) 【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1. 发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；

2. 注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3. 发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4. 发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5. 发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

七、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

1. 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2. 国际、国内金融市场风险事故的发生；

3. 交易系统或交易场所无法正常工作；
4. 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1. 不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。
2. 发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1. 任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。
2. 各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章 发行有关机构

一、发行人

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：李义

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

联系人：贺美玲

联系电话：0731-87859708

传真：0731-87859699

二、主承销商/簿记管理人/存续期管理机构

名称：长沙银行股份有限公司

法定代表人：张曼

联系地址：长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林商务中心 B 座

联系人：彭竟成

电话：0731-89934777

传真：0731-89934777

三、其他中介机构

（一）律师事务所

名称：湖南翰骏程律师事务所

负责人：邹华斌

地址：湖南省长沙市开福区滨河北路 280 号兴旺科技园 B 栋 15 层

联系人：胡珍妮

联系电话：15111377720

传真：/

（二）会计师事务所

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：姚运海

地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层

联系人：杨阳

电话：022-23193866

传真：022-23559045

名称：湖南容信会计师事务所（普通合伙）

执行事务合伙人：肖燕娇

地址：湖南省长沙市开福区通泰街街道中山路 589 号开福万达广场 C 区 1 号
写字楼 1608

签字注册会计师：杨阳、易雅斌

审计报告编号：容信审字[2026]0170 号

（三）托管机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

电话：021-23198800

传真：021-23198866

（四）集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

电话：010-57896722

传真：010-57896726

发行人与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人之间不存在直接的或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十七章 备查文件

一、备查文件

- (一) 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司发行中期票据的注册通知书；
- (二) 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书；
- (三) 关于宁乡经济技术开发区建设投资有限公司 2026 年度第二期中期票据发行的法律意见书；
- (四) 发行人 2023-2025 年经审计的合并及母公司财务报告，及 2026 年一季度合并及母公司财务报表；
- (五) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

(一) 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

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

联系人：贺美玲

联系电话：0731-87859708

传真：0731-87859699

(二) 长沙银行股份有限公司

地址：长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林商务中心 B 座

联系人：彭竟成

联系电话：0731-89934777

传真：0731-89934777

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 或上海清算所网站 (<http://www.shclearing.com.cn>) 下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

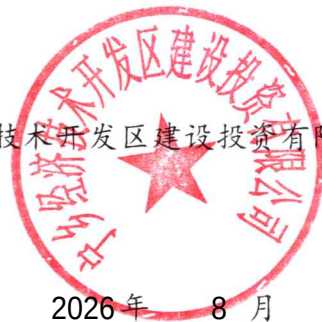
第十八章 附录

附录 1：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} * 100\%$
总资产收益率	$\text{净利润} / \text{年末总资产} * 100\%$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年末所有者权益} * 100\%$
应收账款周转率	$\text{营业收入} / \text{年初期末平均应收账款}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初期末平均存货}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年初期末平均资产总额}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额} * 100\%$
EBITDA	利息、所得税、折旧及摊销前的收益（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）
EBITDA 利息保障倍数	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

（本页无正文，为《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书》之盖章页）

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司



2026 年 8 月 7 日