

---

宁乡沔东新城建设开发有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

## 重大风险提示

投资者在评价及购买本公司各期债券时，应认真考虑各项可能对本公司各期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险揭示”等有关章节内容。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的重大风险与 2021 年度基本保持一致，无重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

## 释义

发行人、本公司、公司	指	宁乡沔东新城建设开发有限公司
控股股东	指	宁乡市国资投资控股集团有限公司
财信证券、受托管理人	指	财信证券股份有限公司
21 宁沔 01	指	宁乡沔东新城建设开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
21 宁沔 02	指	宁乡沔东新城建设开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）
21 宁沔 03	指	宁乡沔东新城建设开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第三期）
22 宁沔产融 01	指	2022 年第一期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券
22 宁沔产融 02	指	2022 年第二期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2022 年 1 月-12 月
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元，特别注明的除外

本年度报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成，并非计算错误；部分报表数据显示为 0.00 因四舍五入所致，而非数据错误。

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	宁乡洧东新城建设开发有限公司		
中文简称	洧东新城		
外文名称（如有）	无		
外文缩写（如有）	无		
法定代表人	谢建明		
注册资本（万元）			100,000.00
实缴资本（万元）			100,000.00
注册地址	湖南省长沙市 宁乡市历经铺街道历经铺村十八组		
办公地址	湖南省长沙市 宁乡市历经铺街道历经铺村十八组		
办公地址的邮政编码	410604		
公司网址（如有）	无		
电子信箱	无		

### 二、信息披露事务负责人

姓名	李瑞峰
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	总经理
联系地址	宁乡市历经铺街道南太湖社区滨江南路 18 号
电话	0731-87859090
传真	无
电子信箱	无

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：宁乡市国资投资控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：宁乡市人民政府

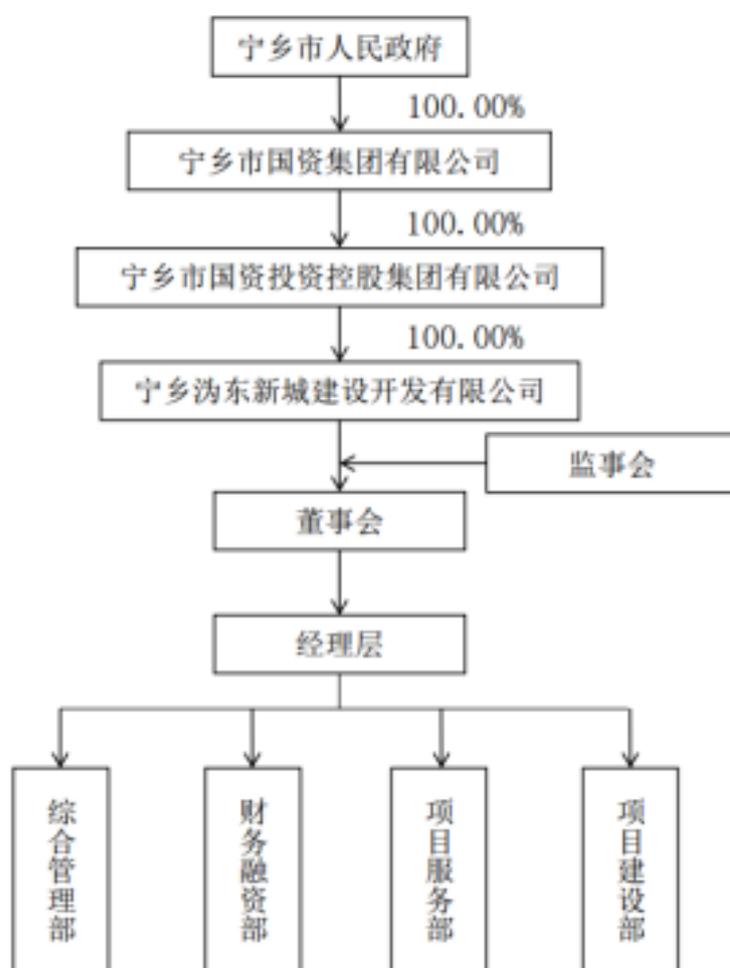
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：持股比例 100.00%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例 100.00%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

**（二） 报告期内控股股东的变更情况**

适用 不适用

**（三） 报告期内实际控制人的变更情况**

适用 不适用

**四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

发生变更 未发生变更

**（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数**

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数0.00%。

**（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单**

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：谢建明

发行人的董事长或执行董事：谢建明

发行人的其他董事：李瑞峰、张以

发行人的监事：唐波、廖顺聪、刘会芝、王应、黄强

发行人的总经理：李瑞峰

发行人的财务负责人：陶万红

发行人的其他非董事高级管理人员：无。

**五、公司业务和经营情况**

**（一） 公司业务情况**

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

发行人经核准的经营范围：文化旅游产业投资与管理；项目投资；公园投资；基础设施投资；储备土地前期开发及配套建设；文化旅游产业开发；项目策划；养老产业策划、咨询；广告国内代理服务；机械设备租赁；城乡基础设施建设；公共交通基础设施建设；棚户区改造建设；建筑材料销售；渣土运输。

发行人主要业务包括基础设施建设、土地开发整理等，基础设施建设和土地开发整理主要是接受委托进行开发建设，此外，土地开发整理中还包含一部分自有土地出让业务。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

**1、土地开发整理行业**

**（1）我国土地整理开发行业的现状和发展前景**

土地开发包括新城区的开发和旧城区土地的再开发两种类型，通过基础设施投资运营、使用权出让，土地开发企业在获取一定经济收益的同时，也盘活了城市存量土地，满足了

城市社会经济发展所需的供给需求。土地开发业务通过围绕城市总体发展目标，结合城市发展规律，运用市场经济手段，力争最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现国有土地资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的健康持续发展。

我国城镇化进程的不断加快和城市建设的发展产生了较大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持基础设施建设”滚动发展的经营理念，促进了土地市场发展，成为经济发展中的一种重要模式。随着我国经济的高速发展、城市化进程的逐步加快，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑用地产生更大需求。预计未来 10-20 年，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势。总体来看，土地开发运营行业整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程发展的要求。

## （2）宁乡市土地整理开发行业的现状和发展前景

宁乡市是长沙市的卫星城，东临长沙，西接益阳，处于连通娄底、湘潭等城市的交通枢纽位置，石长铁路、长常高速公路、G319 国道、洛湛铁路穿越市境，具有优越的区位条件。根据长株潭城市群区域规划，长株潭地区城镇将形成省域中心城市组群（属于长株潭城市群核心地区）、区域中心城市、重点镇、一般建制镇四级结构，宁乡市城被纳入第二级的区域次中心城市。目前，宁乡新城“四纵四横”（“四纵”：宁乡大道、花明北路、春城北路、人民北路；“四横”：一环西路、二环西路、三环路、新康路）的路网结构已基本形成，新城骨架初步凸现，城区建设和土地开发的进度进一步加快。以此为契机，宁乡的土地整理开发行业近年取得了快速发展，对市域经济的持续快速增长提供了强劲支撑。

根据《宁乡县土地利用总体规划（2006-2020年）》，宁乡重点发展以食品饮料、智能家电、再制造为主导产业的国家级宁乡经济技术开发区和以新材料、光电信息为主导产业的省级宁乡高新技术开发区，打造“长株潭”城市群中先进制造业和高新技术产业基地。全面推进省唯一跨乡镇“飞地经济”试点园区——金玉工业集中区发展。依托特殊交通区位，发展面向长沙、湘中、湘西等地区的大宗农产品、新型建材产品、纺织服装、机械产品等集散贸易中心。依托花明、灰汤、沩山、香山、道林古镇、炭河古城等风景名胜，将宁乡市打造成区域性旅游集散地，这为宁乡市的土地开发行业带来了新的发展机遇。综上，虽然目前宏观土地市场有所降温，市场出现了成交疲软态势，但由于宁乡市良好的区位优势和投资环境，土地性价比高，更加具有成本竞争优势。随着国家宏观调控逐渐发挥作用以及区域经济的快速增长，宁乡的土地整理开发行业将迎来新的发展机遇和更加广阔的发展前景。

## 2、基础设施建设行业

### （1）我国基础设施建设行业的现状和发展前景

基础设施是城市赖以生存发展的物质基础，是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。基础设施建设对于促进国民经济和地区经济健康发展、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、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展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。

目前，我国城镇化建设处于快速发展阶段，新型城镇化的建设促进了城市基础设施建设。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中指出：“推进以人为核心的新型城镇化。促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户，并与城镇居民有同等权利和义务，深化住房制度改革，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。”我国未来城镇化进程的快速发展必将对城市基础设施建设提出更加迫切的要求。

截至 2021 年末，我国城镇化率超过 64.72%，城镇常住人口达到了 9.14 亿，城镇人口比重不断提高。城市化水平的提高加大了对固定资产投资的需求，推动了国民经济的发展，城市已成为我国经济发展的重要载体。未来的 10-20 年间，我国的城镇化将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市建设和相关的城建资源性资产开发业务的需

求将不断增加。城市化进程必然导致城市基础设施需求迅速增长，在国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，前景良好。

## （2）宁乡市基础设施建设行业的现状和发展前景

近年来，宁乡市不断加强和完善基础设施配套建设，拓展城市和经济发展空间，城乡发展呈现新面貌。根据《宁乡县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，宁乡市基础设施进一步完善，新建城区道路 45 公里、改造城区干道 20 公里，玉潭公园、滨江公园、市民公园等扮绿城市门户，城市绿化率达 35.50%，污水处理、管道燃气、水厂扩容等市政建设逐步完善。沪昆高铁（宁乡段）、京港澳西线、长韶娄高速、金洲西线竣工通车，岳宁大道、1121 工程、益娄衡高速开工建设，开放发展步伐明显加快。根据《2021 年宁乡市政府工作报告》，2021 年全年全社会固定资产投资比上年增长 8.3%。

根据《宁乡市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，“十四五”期间，宁乡市首先将聚焦产业倍增，打造国家重要先进制造业高地示范区。以龙头企业为依托，助力长沙形成以长沙经开区、长沙高新区、宁乡市三大工程机械制造业基地为载体，打造工程机械世界级产业集群。同时，新能源龙头企业为依托，助力长沙建设以宁乡为龙头的储能材料国家级先进制造业产业集群，力争到 2026 年储能产业产值达到 800 亿元、接近 1000 亿元，努力在中国储能产业领域形成“双宁（宁德、宁乡）”并驾齐驱的生动格局。同时，助力区域内家电龙头企业的发展，力争智能家电、智能硬件产业产值达到 600 亿元，通过 8-10 年的努力打造成为千亿产业集群，将宁乡发展成为全国重要的智能家电产业生产制造基地。第二，宁乡将举全市之力推动长宁磁悬浮快线、长吉高速（宁乡段）等牵引性、标志性重大交通项目早日建设，宁乡融入长沙主城区“15 分钟生活圈”，全市各乡镇“15 分钟上高速”。确保渝长厦高铁（宁乡段）、宁韶高速、G319 绕城线 3 年内建成通车。基本形成以高铁轻轨和田字型高速为骨架、国省干线为动脉的综合交通体系。强化对外开放发展。在长株潭区域一体化发展中找准定位、积极作为，深化与周边益阳、娄底、湘潭等地的区域合作，加快实现与长株潭都市圈的战略接轨、交通接轨和产业接轨。全面融入“一带一路”建设、粤港澳大湾区、长江经济带、湖南自贸区等国家战略，大力发展外贸经济，全力支持本地企业“抱团出海”、配套企业“借船出海”，力争外贸进出口总额年均增长 15% 以上。最后，全面落实十大重点民生实事项目：新增学位 3.9 万个；基层医疗卫生机构标准化达标率 100%，新增床位 700 张以上；全市养老床位总数力争达到 1 万张；新增社会停车位 5000 个以上；既有多层住宅增设电梯 50 座以上；新增天然气管道 80 公里，新增管道燃气用户 6 万户；新建定点充电桩 3000 个以上；新建 5G 基站 3000 个以上；新建保障性租赁住房 6000 套以上；完成棚户区及老旧小区住宅改造 1.5 万套。

到“十四五”时期，宁乡市区域预计地区生产总值年均增长 7%，社会消费品零售总额年均增长 7%；居民人均可支配收入年均增长 7%；产业投资占固定资产投资比重达 60%；全社会研发经费投入占 GDP 比例达 3.5%；常住人口城镇化率达 68%。

综上，随着我国城市化进程的推进，宁乡市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

## 3、本公司的行业地位

本公司是宁乡市洧东新城片区最重要的土地开发整理和基础设施建设主体，为加强洧东新城片区土地整理与开发业务的管理，实现国有土地资产保值增值，促进城市建设快速健康发展，由本公司主要负责开发经营洧东新城片区土地，本公司在宁乡市洧东新城片区内的土地开发与整理业务中保持优势主导地位。同时，本公司是宁乡市洧东新城片区最重要的城市基础设施投资、建设和运营主体，在宁乡市城市建设和经济发展中发挥着重要的作用，在宁乡市洧东新城片区的基础设施建设行业中处于垄断地位。

此外，本公司子公司交投作为宁乡市县域公路主要的投资建设主体，进行了华强大道、岳宁大道和龙江大道等重大交通基础设施建设，在宁乡市县域公路投资建设中处于市场垄断地位。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

否

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

否

## （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

报告期内新增土地转让收入 1,100,916,400.00 元，发行人系宁乡市重要的基础设施投资开发主体，通过招拍挂等方式取得了较多土地，根据发行人开发计划调整，发行人处理了部分闲置土地，与发行人主营业务具有较强关联性。

## （三） 主营业务情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
配套设施建设收入	2.79	2.36	15.50	19.74	6.79	5.69	16.26	73.34
土地整理收入	0.35	0.30	15.50	2.48	2.47	1.73	29.72	26.66
土地转让收入	11.01	5.12	53.47	77.78	-	-	-	-
合计	14.16	7.78	45.06	100.00	9.26	7.42	19.87	100.00

#### (2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

除土地整理开发、转让收入外和配套设施建设收入业务外，发行人不存在占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务）。

### 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- 1、配套设施建设营业收入、成本本期大幅下降，主要系本年度完工结算的业务数量减少所致；
- 2、土地整理收入本期收入、成本大幅下降主要系本年度完工结算的土地开发整理项目减少所致。毛利率下降主要系不同委托方结算比例不同所致。

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

- 1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

作为宁乡市洧东新城片区基础设施投资和建设的主体，公司将充分发挥并进一步巩固其在宁乡市洧东新城片区建设中的主导作用，大力推进项目开发和经营管理，扩大资产规模，拓展融资渠道，优化业务结构和经营机制，不断提升公司核心竞争力和抗风险能力，确保重点工程建设资金的顺利到位及公司的可持续发展。

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城市建设筹措资金，实现资源效益最大化，促进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，通过基础设施的建设、引导、开发，实现周边土地增值。公司将充分利用行政资源、产业资源优势，在业务拓展层面进行多元化扩展，探索对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，巩固和提升公司在宁乡市基础设施建设和土地开发行业中的地位。

- 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

##### （一）经营风险

###### 1、建设施工和工程管理风险

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

###### 2、突发事件引发的经营风险

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

##### （二）管理风险

###### 1、投融资管理风险

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

###### 2、安全生产管理风险

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

###### 3、项目建设管理风险

本公司所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，

影响项目的按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

#### 4、人员管理风险

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

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

#### 1、业务方面

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面相互独立。

#### 2、人员方面

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，并独立履行人事管理职责，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

#### 3、资产方面

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在控股股东占用公司资产或干预资产管理的情况。

#### 4、机构方面

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营管理和业务发展的需要，设置了规划项目部、财务融资部等部门，发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，机构独立。

#### 5、财务方面

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的财务融资部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，配备了独立的财务人员，履行公司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保发行人的关联交易行为不损害发行人、债权人的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则——关联方关系和其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的有关规定对发行人关联交易进行严格管理。关联交易活动应遵循商业原则，做到公平、公正、公开。关联交易的价格应主要遵循市场定价原则；可以采用成本加成法、再销售价格法、可比非受控价格法、交易净利润法以及利润分割法，发行人董事会审议关联交易事项时，关联董事应当主动提出回避申请，否则其他董事有权要求其回避；关联董

事确实无法回避的，应征得有权部门同意。发行人关联交易的决策程序和定价机制，主要包括：

#### 1、决策权限

发行人与关联方拟发生的关联交易达到以下标准之一的应当提交股东批准：

（1）发行人与关联方发生的交易金额在 30,000.00 万元以上（含 30,000.00 万元）的关联交易，且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10% 以上（含 10%）的关联交易；

（2）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东决定的其他关联交易。

发行人与关联方发生的交易金额在 300.00 万元至 30,000.00 万元（含 300.00 万元，不含 30,000.00 万元）的关联交易，且占发行人最近一期经审计净资产 0.1% 至 10.00%（含 0.1%，不含 10.00%）之间的关联交易，由董事会进行审批。发行人发生的关联交易事项未到董事会审批权限的，董事会授权董事长审批。

#### 2、决策程序

（1）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。

（2）发行人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，发行人应当将交易提交股东审议。

#### 3、定价原则

（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的，可以在政府指导价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。

#### 4、定价方法

发行人按照定价原则第（3）、（4）、（5）项确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

（1）成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

（2）再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

（3）可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

（4）交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

（5）利润分割法，根据发行人与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

### （四） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

#### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 6.89 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的  
适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	宁乡沔东新城建设开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 宁沔 01
3、债券代码	177881.SH
4、发行日	2021 年 2 月 5 日
5、起息日	2021 年 2 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 2 月 9 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.68
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用
----------------------------	-----

1、债券名称	宁乡洧东新城建设开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 宁洧 02
3、债券代码	178076.SH
4、发行日	2021 年 3 月 10 日
5、起息日	2021 年 3 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 12 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.79
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	宁乡洧东新城建设开发有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	21 宁洧 03
3、债券代码	178821.SH
4、发行日	2021 年 7 月 20 日
5、起息日	2021 年 7 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 7 月 21 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.38
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

施	
1、债券名称	2022年第一期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券
2、债券简称	22 宁沔产融 01
3、债券代码	2280105. IB、184287. SH
4、发行日	2022年3月14日
5、起息日	2022年3月16日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2025年3月16日
7、到期日	2029年3月16日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司宁乡支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022年第二期宁乡沔东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券
2、债券简称	22 宁沔产融 02
3、债券代码	2280296. IB、184463. SH
4、发行日	2022年6月28日
5、起息日	2022年6月29日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2025年6月29日
7、到期日	2029年6月29日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司宁乡支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：184287.SH、184463.SH

债券简称：22 宁沔产融 01、22 宁沔产融 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是  否

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

## 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2280105.IB、184287.SH

债券简称	22 宁沔产融 01
募集资金总额	5
使用金额	4.87
批准报出日前余额	0.09
专项账户运作情况	公司按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金管理、接受、存储、划转与本息偿付。截至到报告期期末，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常情况。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为 5.00 亿元，其中 2.50 亿元用于宁乡市冷链物流中心建设项目 2.50 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	按照募集说明书约定用途使用
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如	募投项目处于前期建设阶段，尚未完工，未产生运营收益。

有)	
----	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2280296.IB、184463.SH

债券简称	22 宁沔产融 02
募集资金总额	5
使用金额	4.96
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金管理、接受、存储、划转与本息偿付。截至到报告期期末，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常情况。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为 5.00 亿元，其中 2.50 亿元用于宁乡市冷链物流中心建设项目，2.50 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	按照募集说明书约定用途使用
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	募投项目处于前期建设阶段，尚未完工，未产生运营收益。

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：177881.SH

债券简称	21 宁沔 01
增信机制、偿债计划及其他	本期债券由湖南省融资担保集团有限公司和宁乡市国资

偿债保障措施内容	投资控股集团有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常运行

债券代码：178076.SH

债券简称	21 宁沔 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由湖南省融资担保集团有限公司和宁乡市国资投资控股集团有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常运行

债券代码：178821.SH

债券简称	21 宁沔 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由宁乡市国资投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；由中债信用增进投资股份有限公司就本期债券存续期本公司应偿还的本金、相应票面利息，因本公司未履行或者未完全履行向债券持有人的兑付义务而产生的违约金和实现债权的费用，提供不可撤销的连带责任保证。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常运行

债券代码：2280105.IB、184287.SH

债券简称	22 宁沔产融 01、22 宁沔 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为保障本期债券持有人的利益，重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常运行

债券代码：2280296.IB、184463.SH

债券简称	22 宁沔产融 02、22 宁沔 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	中合中小企业融资担保股份有限公司和宁乡市国资投资控股集团有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常运行

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326
签字会计师姓名	周传金、李君

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	177881.SH、178076.SH、178821.SH
债券简称	21 宁沔 01、21 宁沔 02、21 宁沔 03
名称	财信证券股份有限公司
办公地址	长沙市芙蓉区芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 楼
联系人	周天骥
联系电话	18673008000

债券代码	2280105.IB、184287.SH、2280296.IB、184463.SH
债券简称	22 宁沔产融 01、22 宁沔 01、22 宁沔产融 02、22 宁沔 02
名称	中国工商银行股份有限公司
办公地址	长沙市宁乡市人民北路嘉诚花园
联系人	伍贤翊
联系电话	18570656905

**（三） 资信评级机构**

适用 不适用

债券代码	2280105. IB、184287. SH、2280296. IB、184463. SH
债券简称	22 宁沔产融 01、22 宁沔 01、22 宁沔产融 02、22 宁沔 02
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

**（四） 报告期内中介机构变更情况**

适用 不适用

**第三节 报告期内重要事项**

**一、财务报告审计情况**

标准无保留意见 其他审计意见

**二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正**

适用 不适用

**三、合并报表范围调整**

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

**四、资产情况**

**（一） 资产及变动情况**

**1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产**

项目名称	主要构成
其他应收款	往来款、备用金、保证金、垫付款、代收代付款、拆借资金
存货	库存商品、开发成本、开发产品

**2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目**

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	1.14	0.63	0.54	110.45
其他应收款	31.04	17.18	16.61	86.88
其他流动资产	0.01	0.01	0.88	-98.84
长期待摊费用	0.13	0.07	0.03	312.48

发生变动的的原因：

1. 货币资金：2022年货币资金较上年末增加110.45%，主要系报告期内融资及业务收入增加的银行存款所致。
2. 其他应收款：2022年其他应收款较上年末增加86.88%，主要本年度新增的经营性往来款所致。
3. 其他流动资金：2022年其他流动资金较上年末减少了98.84%，主要系增值税进项税减少所致。
4. 长期待摊费用：2022年长期待摊费用较上年末增加312.48%，主要系本期融资担保费增加所致。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	1.14	0.29	-	25.91
存货	104.64	21.53	-	20.58
无形资产	5.97	3.71	-	62.09
合计	111.74	25.53	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

适用 不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.33亿元；
2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.51亿元，收回：0.00亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.84 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

**（二）非经营性往来占款和资金拆借明细**

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.49%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

**（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

完全执行 未完全执行

**六、负债情况**

**（一）有息债务及其变动情况**

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 55.32 亿元和 46.87 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-15.27%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	/	0	0	25	25	53.34
银行贷款	/	1.62	1.22	8.39	11.23	23.96
非银行金融机构贷款	/	1.70	1.76	7.18	10.64	22.7
其他有息债务	/	/	/	/	/	/

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15 亿元，企业债券余额 10 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 73.82 亿元和 52.6 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-28.75%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用	/	0	0	25	25	47.53%

类债券						
银行贷款	/	2.75	2.96	11.12	16.83	40%
非银行金融机构贷款	/	1.83	1.76	7.18	10.77	20.48%
其他有息债务	/	/	/	/	/	/

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额15亿元，企业债券余额10亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元，且共有0亿元公司信用类债券在2023年5至12月内到期或回售偿付。

## 2. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额0.00亿元人民币，且在2023年5至12月内到期的境外债券余额为0.00亿元人民币。

### （二）报告期末存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

### （三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例(%)	上年末余额	变动比例(%)
短期借款	1.10	0.61	2.10	-47.73
应付账款	2.59	1.43	1.41	84.37
应交税费	2.84	1.57	1.90	49.55
其他应付款	41.38	22.89	18.47	124.00
一年内到期的非流动负债	7.88	4.36	23.34	-66.23
应付债券	24.75	13.70	14.92	65.89
长期应付款	6.18	3.42	10.79	-42.70

发生变动的的原因：

1. 短期借款：本期短期借款同比下降47.73%，主要系银行借款到期偿还所致。
2. 应付账款：本期应付账款同比上升84.37%，主要系随着业务开展，应付工程款及采购款增加所致。
3. 应交税费：本期应交税费同比上升49.55%，主要系增值税和企业所得税应交数额增加所致。
4. 其他应付款：本期其他应付款同比上升124.00%，主要系经营性往来款增加所致。
5. 一年内到期的非流动负债：本期一年内到期的非流动负债较同比下降66.23%，主要系一年内到期的非流动负债到期偿还所致。
6. 应付债券：本期应付债券同比上升65.89%，主要因发行22宁沔产融01、22宁沔产融02企业债券所致。
7. 长期应付款：本期发行人长期应付款同比下降42.70%，主要系本期融资租赁借款到期偿还所致。

#### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

### 七、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：3.57 亿元

报告期非经常性损益总额：0.32 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

#### （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

#### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

有较大而其他经营活动往来款收回

### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：12.50 亿元

报告期末对外担保的余额：14.84 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：2.34 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：1.81 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

### 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

## 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

## 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

### 五、其他特定品种债券事项

不适用。

## 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(本页无正文，为《宁乡沔东新城建设开发有限公司公司债券年度报告（2022年）》之签章页)

宁乡沔东新城建设开发有限公司

2023年4月28日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：宁乡沔东新城建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	113,763,319.94	54,058,414.72
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		92,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,702,712,847.06	1,698,433,521.58
应收款项融资		
预付款项	1,149,193,970.42	1,141,638,675.95
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,104,060,730.00	1,660,990,889.82
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,463,588,641.78	10,251,448,449.68
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,018,982.28	87,681,007.65
流动资产合计	16,534,338,491.48	14,986,750,959.40
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	26,087,806.84	31,221,611.33
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	884,882,172.84	941,962,270.64
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	597,141,173.96	613,753,995.87
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	13,493,532.46	3,271,333.07
递延所得税资产	6,939,550.02	5,991,670.56
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,538,544,236.12	1,606,200,881.47
资产总计	18,072,882,727.60	16,592,951,840.87
<b>流动负债：</b>		
短期借款	109,500,000.00	209,500,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	20,896,793.95	
应付账款	259,100,891.56	140,533,259.42
预收款项		
合同负债	9,174,311.93	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	62.72	
应交税费	283,762,979.26	189,748,564.81
其他应付款	4,137,520,502.82	1,847,128,832.04
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	788,442,678.74	2,334,448,433.57
其他流动负债		
流动负债合计	5,608,398,220.98	4,721,359,089.84

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	1,222,600,000.00	1,163,500,000.00
应付债券	2,475,388,548.11	1,492,200,906.51
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	618,385,348.93	1,079,149,930.02
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	499,492,160.79	540,787,077.02
递延所得税负债		
其他非流动负债	825,688.07	
非流动负债合计	4,816,691,745.90	4,275,637,913.55
负债合计	10,425,089,966.88	8,996,997,003.39
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,642,973,677.67	5,847,556,190.25
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	86,601,250.54	59,383,807.15
一般风险准备		
未分配利润	879,640,691.45	648,774,960.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,609,215,619.66	7,555,714,958.03
少数股东权益	38,577,141.06	40,239,879.45
所有者权益（或股东权益）合计	7,647,792,760.72	7,595,954,837.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,072,882,727.60	16,592,951,840.87

公司负责人：谢建明 主管会计工作负责人：李杰 会计机构负责人：罗聪

### 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：宁乡洧东新城建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	17,125,551.38	4,566,818.64

交易性金融资产		92,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	920,113,205.08	919,639,275.10
应收款项融资		
预付款项	1,121,359,171.03	1,121,170,298.74
其他应收款	2,534,649,169.16	2,433,541,364.44
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,525,430,793.03	5,176,381,191.58
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	11,118,677,889.68	9,747,798,948.50
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,288,655,934.82	3,181,049,146.61
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	903,790.26	1,131,514.96
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,077.77	4,344.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,100,000.00	3,071.60
递延所得税资产	1,540,889.83	1,399,754.60
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,303,202,692.68	3,183,587,832.21
资产总计	14,421,880,582.36	12,931,386,780.71
<b>流动负债：</b>		
短期借款	9,500,000.00	9,500,000.00

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	100,750,844.93	6,718,765.65
预收款项		
合同负债	9,174,311.93	
应付职工薪酬	62.72	
应交税费	227,280,807.13	143,177,149.93
其他应付款	2,496,640,357.50	1,807,147,550.87
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	609,209,348.74	797,981,765.57
其他流动负债		
流动负债合计	3,452,555,732.95	2,764,525,232.02
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	949,600,000.00	1,063,500,000.00
应付债券	2,475,388,548.11	1,492,200,906.51
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	618,385,348.93	1,065,816,600.02
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	825,688.07	
非流动负债合计	4,044,199,585.11	3,621,517,506.53
负债合计	7,496,755,318.06	6,386,042,738.55
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,059,112,758.82	4,951,505,970.61
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	86,601,250.54	59,383,807.15
未分配利润	779,411,254.94	534,454,264.40

所有者权益（或股东权益）合计	6,925,125,264.30	6,545,344,042.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,421,880,582.36	12,931,386,780.71

公司负责人：谢建明 主管会计工作负责人：李杰 会计机构负责人：罗聪

**合并利润表**  
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	1,415,512,836.36	926,051,965.82
其中：营业收入	1,415,512,836.36	926,051,965.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,090,631,870.52	840,045,839.08
其中：营业成本	778,107,003.06	742,248,063.70
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	236,412,588.30	14,170,052.42
销售费用		
管理费用	77,738,633.06	82,742,814.39
研发费用		
财务费用	-1,626,353.90	884,908.57
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	41,297,381.78	79,094,916.24
投资收益（损失以“-”号填列）	-5,120,785.22	2,953,795.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-3,791,517.90	-6,158,591.97
资产减值损失（损失以“－”号填列)		
资产处置收益（损失以“－”号填列)		189,232.93
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	357,266,044.50	162,085,479.38
加：营业外收入	0.01	17,448.08
减：营业外支出	768.07	2,801,569.75
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	357,265,276.44	159,301,357.71
减：所得税费用	100,844,840.62	41,110,466.64
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	256,420,435.82	118,190,891.07
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	256,420,435.82	118,190,891.07
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	258,083,174.21	119,563,231.80
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-1,662,738.39	-1,372,340.73
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额		
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	258,083,174.21	119,563,231.80
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-1,662,738.39	-1,372,340.73
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：谢建明 主管会计工作负责人：李杰 会计机构负责人：罗聪

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	1,113,756,060.53	495,389,402.80
减：营业成本	523,134,223.48	414,838,280.39
税金及附加	225,517,599.61	2,645,682.23
销售费用		
管理费用	1,992,644.47	6,799,725.48
研发费用		
财务费用	-333,520.28	26,889.63
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	2,262.96	
投资收益（损失以“－”号填列）	13,019.27	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-564,540.94	-318,800.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		189,232.93
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	362,895,854.54	70,949,257.89
加：营业外收入		
减：营业外支出	711.79	2,793,430.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	362,895,142.75	68,155,827.39
减：所得税费用	90,720,708.82	17,737,314.47
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	272,174,433.93	50,418,512.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	272,174,433.93	50,418,512.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	272,174,433.93	50,418,512.92
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：谢建明 主管会计工作负责人：李杰 会计机构负责人：罗聪

### 合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,424,886,117.01	199,616,201.00
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	87,775,530.19	1,743,791.44
收到其他与经营活动有关的现金	3,933,150,133.23	2,087,854,454.40
经营活动现金流入小计	5,445,811,780.43	2,289,214,446.84
购买商品、接受劳务支付的现金	1,864,940,640.45	1,511,189,970.04
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,735,700.70	2,076,552.4
支付的各项税费	297,218,199.52	13,406,393.59
支付其他与经营活动有关的现金	1,085,652,088.63	19,780,651.36
经营活动现金流出小计	3,250,546,629.30	1,546,453,567.42
经营活动产生的现金流量净额	2,195,265,151.13	742,760,879.42
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	106,297,700.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		230,577.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,013,019.27	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	116,310,719.27	230,577.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,628,411.29	269,527.00
投资支付的现金		102,500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	876,262.96	180,863,629.45
投资活动现金流出小计	17,504,674.25	283,633,156.45
投资活动产生的现金流量净额	98,806,045.02	-283,402,579.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	992,000,000.00	1,489,875,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	482,100,000.00	1,981,798,426.40
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	1,474,100,000.00	3,471,673,426.40
偿还债务支付的现金	2,529,770,335.92	2,968,139,854.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	398,772,092.73	643,256,164.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	807,203,671.50	424,929,496.00
筹资活动现金流出小计	3,735,746,100.15	4,036,325,514.68
筹资活动产生的现金流量净额	-2,261,646,100.15	-564,652,088.28
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>32,425,096.00</b>	<b>-105,293,788.21</b>
加：期初现金及现金等价物余额	51,858,414.72	157,152,202.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>84,283,510.72</b>	<b>51,858,414.72</b>

公司负责人：谢建明 主管会计工作负责人：李杰 会计机构负责人：罗聪

#### 母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,222,534,117.01	199,616,201.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,097,137,893.68	956,094,326.78
经营活动现金流入小计	3,319,672,010.69	1,155,710,527.78
购买商品、接受劳务支付的现金	1,491,528,058.31	1,215,808,761.00
支付给职工及为职工支付的现金	1,315,762.55	693,296.05
支付的各项税费	278,051,701.61	2,080,508.19
支付其他与经营活动有关的现金	849,344,906.31	1,287,688,246.52
经营活动现金流出小计	2,620,240,428.78	2,506,270,811.76
经营活动产生的现金流量净额	699,431,581.91	-1,350,560,283.98
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	106,297,700.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其		230,577.10

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,013,019.27	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	116,310,719.27	230,577.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	97,581.00	269,527.00
投资支付的现金		102,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	97,581.00	102,769,527.00
投资活动产生的现金流量净额	116,213,138.27	-102,538,949.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	992,000,000.00	1,489,875,000.00
取得借款收到的现金	170,100,000.00	1,302,090,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,162,100,000.00	2,791,965,000.00
偿还债务支付的现金	920,203,667.92	707,457,517.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	297,496,697.48	208,091,098.37
支付其他与筹资活动有关的现金	747,485,622.04	424,929,496.00
筹资活动现金流出小计	1,965,185,987.44	1,340,478,112.09
筹资活动产生的现金流量净额	-803,085,987.44	1,451,486,887.91
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>12,558,732.74</b>	<b>-1,612,345.97</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,366,818.64	3,979,164.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>14,925,551.38</b>	<b>2,366,818.64</b>

公司负责人：谢建明 主管会计工作负责人：李杰 会计机构负责人：罗聪

