中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2022.06.24 星期五
本版编辑：陈 鹰 王雄伟 热线：(010)63691674

2022年第二期宁乡沩东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书摘要

发 行 人：宁乡沩东新城建设开发有限公司
主承销商：财信证券股份有限公司

声 明

募集说明书摘要仅为投资者提供有关本次发行的简要资料，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文刊登于中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn)。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释 义

本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下特定意义：

发行人、本公司、公司、沩东新城	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司
本次债券	指	经发展和改革委员会发改农业债券【2022】1号文件批准的农村产业融合发展专项债券
本期债券	指	发行人发行的计划发行规模为人民币5.00亿元的“2022年第二期宁乡沩东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券”，亦即本次债券项下的品种二
本期发行	指	按国家发改委批准的额度，本期债券在不超额发行的情况下，从而可能发行的全部债券
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第二期宁乡沩东新城建设开发有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、赠予或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者
公司章程	指	《宁乡沩东新城建设开发有限公司章程》
主承销商、簿记管理人、财信证券	指	财信证券股份有限公司，即“财信证券有限责任公司”
律师事务所、律师	指	湖南省万律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	中证天健会计师事务所（特殊普通合伙）、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率或其计算方式，向投资者提示簿记管理人发出申购邀约，接受投资者以申购方式参与本期债券的认购，并根据申购结果确定本期债券的最终发行利率的过程
余额告知	指	主承销商按承销协议约定的承销本期债券的方式，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额的资金到发行人指定的募集资金专项账户的过程
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
宁乡县、宁乡市、宁乡	指	湖南省直辖的县级市，由湖南省长沙市代管。2017年4月10日，经国务院批准，同意撤销宁乡县，设立县级宁乡市，以原宁乡县的行政区域为宁乡市的辖区域
宁乡市政府、宁乡政府	指	宁乡市人民政府
董事会	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司董事会
监事会	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司监事会
控股股东、出资人、宁乡国投、宁乡国资	指	宁乡市国资投资控股集团有限公司
评级机构、联合资信	指	联合资信评估有限公司
债权代理人	指	作为本期债券债权代理人的中国工商银行股份有限公司宁乡支行
募集资金监管银行	指	作为本期债券募集资金监管银行的中国建设银行股份有限公司湖南(星沙)分行、中国工商银行股份有限公司宁乡支行
偿债资金监管银行	指	作为本期债券偿债资金监管银行的中国工商银行股份有限公司宁乡支行
中央国债登记公司	指	中央结算登记结算有限责任公司
中国证券登记结算上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《债券持有人会议规则》	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司关于债权代理人受托债券持有人会议规则
《债权代理协议》	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司与债权代理人签订的《债权代理协议》
工作日	指	北京时间周一至周五的法定假日或休息日（不包含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和法律允许的休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府颁布的节假日或休息日（不包含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和法律允许的休息日）
最近三年	指	2019年度、2020年度和2021年度
报告期	指	2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-3月
交易	指	宁乡沩东新城建设开发有限公司
交易	指	宁乡市交易建设投资有限公司
会计	指	长沙市星沙文化科技有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，特别注明除外

注：本募集说明书摘要中涉及的财务数据，除特别注明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和不一致的情况，均系四舍五入造成，并非计算错误；部分报表数据显示为0.00的项目为正人所致，并非数据缺失。

第一条 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关文件以及做出投资决策。投资者应当认真考虑下述各项风险因素：

发行人未能按时足额兑付本期债券的风险

（一）利率风险

受国家经济政策影响，利率水平的变化，可能会对投资收益产生一定的影响。

（二）偿付风险

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

（三）流动性风险

发行人计划在本期债券发行完成后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行完成后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合适的交易场所上市交易流通，亦无法保证本期债券会在债券上市后不久的时间内交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让环节时变现能力受到一定的不利影响。

（四）与债券相关的其他风险

本期债券本息偿付以发行人的基础偿债资源作为基础，并辅以其他增信措施作为保障，随着宏观经济形势的变化，存在发行人资产规模、盈利能力和财务状况、信贷政策以及市场利率等因素的影响，上述因素可能会给发行人的经营活动带来一定的不利影响，从而对本期债券的偿付产生一定的不利影响。

（五）担保人资信状况变化的风险

本期债券由中宁中小企业融资担保股份有限公司和宁乡市信融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，本期债券信用等级为AAA，评级展望为负面，未来如用担保人资信状况发生变化，担保人的资信状况发生重大不利变化，可能导致本期债券的信用等级下调，从而对本期债券的价格下跌，给投资者带来不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1.有息负债规模较大的风险

发行人主要经营上地开发整理、基础设施建设等业务，随着本期债券募集资金的投入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模随之快速增长。2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末，发行人有息债务规模余额分别为747、531.15万元、925、398.44万元、747、043.94万元和762、120.64万元，预计未来几年发行人投资规模扩张的资金需求较大，债务融资规模也将随之保持较高水平，如果发行人运营状况不佳或融资渠道受限，将对发行人的偿债资金来源产生一定不利影响。

2.经营活动净现金流为负的风险

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月，发行人经营活动现金流量净额分别为-174、808.78万元、-104、597.10万元、-48、433.68 元和3、011.50万元，最近三年，发行人经营活动现金流量净额为负，主要是因为发行人基础设施建设等业务在项目前期投入较大，而现金回款时间较慢，导致发行人经营活动现金流量净额为负的情况。尽管近三年发行人的现金净流出规模有所收窄，但若未来发行人的经营状况发生不利变化，或营收未能及时回款，可能导致发行人的经营活动现金流净额在债券存续期内持续为负。

3.受限资产较大的风险

截至2021年末，发行人存货152、313.02万元的资产可用于向银行抵押取得短期借款。鉴于发行人科目较多的情况下，上述受限资产对本期债券的正常还本付息影响不大，但在本期债券存续期内，如发行人的经营状况、资产状况及偿债能力发生负面变化，上述受限资产可能不能顺利收回本息，从而影响本期债券的偿付。

4.应收款项可收回风险

2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末，发行人应收款项账面价值分别为68、933.80万元、156、609.15万元、169、843.26 万元和192、049.44万元。报告期内发行人应收款项长期为正，主要是由于随着发行人业务规模的不断扩大，发行人对工程、物业等客户的赊销规模不断增加，导致应收款项金额快速增长。应收款项可能会因客户资信状况发生变化而发生坏账风险，应收款项可能会因客户资信状况不佳，可能会影响发行人的正常生产经营。

5.其他应收款可收回的风险

2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末，发行人其他应收款账面价值分别为203、618.15万元、165、550.20万元、166、099.00万元和175、226.80万元。报告期内，发行人的其他应收款余额较大，如果不及时催收或收回款项，发行人的其他应收款存在一定的坏账损失风险，可能对发行人的经营产生不利影响。

6.债务负担压力较大的风险

根据2022年3月7日宁乡市财政局公示的关于宁乡市2021年财政预算执行情况及2022年财政预算草案的报告，截至2021年末，宁乡市政府债务余额为173.66 亿元，政府债务率为64.08%，宁乡市国际债务余额为0亿元。截至2021年末，发行人的有息债务规模余额为747、043.94 万元，占当期总负债比例为81.03%，占当期净资产比例为98.35%，债务负担较重。2022年度，发行人计划发行规模为333、000.53万元，短期偿债压力较大。若发行人经营状况不佳，或政府财政状况发生不利变化，可能会导致偿债资金来源不足，可能会影响发行人的正常生产经营。

5.其他应收款坏账风险

截至2021年末，发行人的有息债务规模余额为747、043.94 万元，其中融资租赁、信托贷款等非标融资316、939.04万元，占有息负债比例为42.43%，占比较高。截至2021年末，发行人的其他应收款余额为747、238.36 万元，主要是因为非标融资的利息收入，导致其他应收款余额较高。若发行人无法在预期期限内收回，可能会导致发行人资金压力较大，进而对本期债券偿付产生不利影响。

（二）经营风险

1.建设施工和工程管理风险

发行人主要从事宁乡市内基础设施建设和土地开发整理等业务，项目总投资规模较大，建设周期较长。对施工方的资质管理和施资设备的技术性能要求高。因此，在建设过程中项目工期延误甚至不确定性的风险，如果出现项目工期延误甚至不确定的情况，可能会导致项目成本上升，从而影响发行人的经营活动。

2.安全管理风险

发行人主营业务涉及“两区”、生产经营活动的不确其有较强的复杂性和风险性，属于安全生产领域危险产业。一旦发生重大安全生产责任事故，将导致企业管理成本、管理制度和监管效率存在潜在风险，并且发行人难以控制项目施工主要是来自第三方实施，对项目建设施工方安全生产管理难度较大。

3.项目建设管理风险

发行人所处业务具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内新增工程项目的投资、工程进度、质量、安全、成本控制等方面的管理工作，将会对项目的建设进度、投资规模及成本造成不利影响。

4.人员管理风险

发行人控股公司法人及现代企业制度要求，建立了完善的法人治理结构体系。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件，发行人面临管理人员被纳入刑事调查或调查无法被正常履责，造成其相关管理人员无法履行相关职责，可能造成发行人内部管理不稳定和运行效率下降，董事会不能顺利召开，对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策风险

目前国家宏观经济政策调控特别是调控房地产市场政策，随着宏观调控政策不断推进，预计宏观调控政策力度将进一步加强。同时，宁乡区内的需求、供给、开发模式等因素，并将在国家调控政策的影响下发生一定的变化，宏观经济政策调控的变化可能会对宁乡市房地产市场的发展产生一定的不利影响，从而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。

（五）与债权代理人相关的风险

本期债券设置债权代理人，债权代理人的权利义务以《债权代理协议》为基础，并辅以其他法律法规及规则。债权代理人的具体权利义务以《债权代理协议》为准，发行人和投资人受债权代理人的约束，可能会因债权代理人的具体行为而对发行人的经营产生重大影响。

（六）债券持有人会议规则的风险

《债券持有人会议规则》是规定债券持有人会议的组织形式、召开程序、决议内容等内容的规则，其中规定的内容可能会因为法律、法规的变化而发生变化，或因为其他原因而发生变化，可能会对债券持有人的权益产生不利影响。

（七）与债权代理协议相关的风险

《债权代理协议》是债券持有人与债权代理人之间就债权代理事项所订立的协议，其中规定的内容可能会因为法律、法规的变化而发生变化，或因为其他原因而发生变化，可能会对债券持有人的权益产生不利影响。

（八）其他风险

1.利率风险

本期债券存续期内利率为固定利率，在发行期内利率不可调整，在债券存续期内，如市场利率发生较大变化，可能会对投资者的收益产生一定的不利影响。

2.流动性风险

本期债券拟在上海证券交易所上市交易流通，但上市具体时间、交易流通的具体时间、交易流通的具体场所等事项尚存在不确定性，发行人亦无法保证本期债券一定能顺利通过上海证券交易所的上市审核或能顺利上市交易流通，可能造成发行人债券持有者的流动性不足，对发行人的经营可能造成不利影响。

（九）政策风险

目前国家宏观经济政策调控特别是调控房地产市场政策，随着宏观调控政策不断推进，预计宏观调控政策力度将进一步加强。同时，宁乡区内的需求、供给、开发模式等因素，并将在国家调控政策的影响下发生一定的变化，宏观经济政策调控的变化可能会对宁乡市房地产市场的发展产生一定的不利影响，从而对发行人的经营可能造成不利影响。

（十）募集资金用途变更风险

本期债券募集资金拟用于宁乡市2021年度农村产业融合发展专项债券项目建设，募集资金用途变更需履行一定的程序，可能会因为发行人内部决策、外部监管等因素导致募集资金用途变更，从而对本期债券的投资收益产生不利影响。

（十一）募集资金使用效益不确定的风险

发行人本期债券募集资金拟用于宁乡市2021年度农村产业融合发展专项债券项目建设，项目建设期较长，项目建设过程中可能会因为宏观经济、政策调整、市场变化、项目管理等因素影响项目建设进度、项目投资规模、项目收益等方面的不确定性，从而对项目的经济效益产生一定的影响，进而影响本期债券募集资金使用效益的不确定性。

（十二）本期债券募集资金投向的合规性风险

本期债券募集资金投向项目为宁乡市2021年度农村产业融合发展专项债券项目建设，项目建设内容涉及土地开发整理、基础设施建设等业务，发行人在本期债券募集资金投向项目建设过程中，可能会因为国家宏观经济政策、国家发改委对专项债券项目建设内容的调整、国家发改委对专项债券项目建设内容的监管要求、国家发改委对专项债券项目建设内容的监管要求、国家发改委对专项债券项目建设内容的监管要求