

2021 年第一期邵东新区开发建设投资有限公司
公司债券募集说明书

发行人

邵东新区开发建设投资有限公司

主承销商



财信证券有限责任公司
CHASING SECURITIES CO., LTD.

二〇二一年三月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书，发行人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、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人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及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商已根据《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集

说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第一期邵东新区开发建设投资有限公司公司债券（简称“21邵东新区01”）。

（二）发行总额：不超过人民币4亿元，其中基础发行额为人民币2亿元，弹性配售额为人民币2亿元。根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中约定，当期计划发行规模为4亿元，其中，基础发行额为2亿元，弹性配售额为2亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数

的，应按照当期计划发行规模 4 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 2 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 2 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 4 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 2 亿元进行配售。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按发行总额20%的比例等额偿还本金。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，并报国家有关主管部门备案。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，每年付息一次。本期债券设置本金提前偿还条款，即自第3年起分五年逐年偿还债券本金的20%，每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，

小于分的金额忽略不计)。当期利息随本金一起支付,每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

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

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

(八) 债券形式及托管方式: 本期债券采用实名制记账式。

1、通过银行间市场公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

2、通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

(九) 担保方式: 本期债券由湖南省融资担保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。

(十) 信用评级: 经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人主体信用级别为AA,本期债券信用级别为AAA。

(十一) 上市安排: 本期债券发行结束后一个月内,发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

目 录

释义.....	6
第一条 债券发行依据.....	9
第二条 本期债券发行的有关机构.....	10
第三条 发行概要.....	16
第四条 认购与托管.....	20
第五条 债券发行网点.....	22
第六条 认购人承诺.....	23
第七条 债券本息兑付办法.....	25
第八条 发行人基本情况.....	26
第九条 发行人业务情况.....	37
第十条 发行人财务情况.....	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	93
第十二条 募集资金用途.....	96
第十三条 偿债保障措施.....	120
第十四条 风险揭示.....	147
第十五条 信用评级.....	154
第十六条 法律意见.....	157
第十七条 其他应说明的事项.....	159
第十八条 备查文件.....	160

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司：指邵东新区开发建设投资有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为不超过人民币 4 亿元的“2021 年第一期邵东新区开发建设投资有限公司公司债券”。

本次发行：指经有关主管部门正式注册，本期债券在中国境内公开发行。

募投项目：指邵东市综合康养示范项目。

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《2021 年第一期邵东新区开发建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人/财信证券：指财信证券有限责任公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

承销协议：指发行人与主承销商签署的《邵东新区开发建设投资有限公司公司债券主承销协议》。

余额包销：主承销商在发行期结束后，将未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券承销份额对应的款项。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

上交所：指上海证券交易所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

《公司法》：《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：《中华人民共和国证券法》。

《企业债券管理条例》：国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》。

《债券管理通知》：《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）。

债券持有人：指本期债券的投资者。

债权代理人：指华融湘江银行股份有限公司邵东市支行。

债权代理协议：指发行人与债权代理人签订的《邵东新区开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人规则：指发行人与债权代理人签订的《邵东新区开发建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

偿债资金专项账户监管协议：指发行人与偿债资金专项账户监管人签订的《邵东新区开发建设投资有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》。

募集资金专项账户监管协议：指发行人与募集资金专项账户监管人签订的《邵东新区开发建设投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》。

工作日：指中国商业银行对公营业日（不包括法定节假日及休息

日）。

法定节假日或休息日：中华人民共和国的法定及政府法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

元：指人民币元。

万元：指人民币万元。

本期债券募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

本期债券发行申报工作业经发行人董事会决议授权、批准。

本期债券发行申报工作业经发行人股东邵东市人民政府邵东政复〔2020〕40号文件批准。

2021年2月7日，国家发展和改革委员会出具发改企业债券[2021]44号《国家发展改革委关于邵东新区开发建设投资有限公司发行公司债券注册的通知》，同意发行人发行公司债券8亿元，注册有效期为24个月。

上述8亿元公司债券根据担保机构不同，分设三个品种，其中，品种一不超过4亿元由湖南省融资担保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，品种二不超过2亿元由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，品种三不超过2亿元由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

根据公司资金运用情况，发行人计划发行品种一，发行总额不超过4亿元。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：邵东新区开发建设投资有限公司

住所：湖南省邵阳市邵东市宋家塘街道公园路 99 号正红盛源
12-13 楼

法定代表人：李学文

联系人：张伟雄

办公地址：湖南省邵阳市邵东市宋家塘街道公园路 99 号正红盛
源 12-13 楼

联系电话：0739-2667533

传真：0739-2667533

邮政编码：422800

二、主承销商、簿记管理人：财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心 T3、
T4 及裙房 718

法定代表人：刘宛晨

经办人：王玮炜、王栋娜、王建凯、肖久灵

办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心
28 楼

联系电话：0731-84403312

传 真：0731-84779555

邮 编：410000

三、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

法定代表人：梁春、杨雄

联系人：黄海波

办公地址：长沙市雨花区新建西路 28 号云鼎公馆二期 2307

联系电话：0731-82297769

传真：0731-82297769

邮编：410007

四、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：桑竹

办公地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82872821

传真：0755-82872090

邮编：518040

五、发行人律师：湖南金州律师事务所

住所：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦北栋

8-10 层

负责人：张才金

联系人：孙表华

办公地址：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦北
栋 9 层

联系电话：0731-85012988

传真：0731-85231168

邮政编码：410015

六、评估机构：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

住所：湖南省长沙市芙蓉区晚报大道 150 号土地市场 6 楼

法定代表人：陈明扬

联系人：刘毅

办公地址：长沙市雨花区劳动东路 238 号长沙国土资源局 12 楼

联系电话：0731-82190622

传真：0731-82180958

邮政编码：410007

七、担保人：湖南省融资担保集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A 层

法定代表人：曾鹏飞

联系人：李登高

办公地址：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A 层

联系电话：0731-89922291

传真：0731-82118200

邮政编码：410000

八、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

联系人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

九、上海证券交易所

住所：浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

办公地址：浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

十、募集资金监管银行

（一）华融湘江银行股份有限公司邵东市支行

住所：湖南省邵阳市邵东市兴和大道与衡宝路交叉口（衡宝路 998 号）

负责人：王旭

联系人：周筱妮

办公地址：湖南省邵阳市邵东市兴和大道与衡宝路交叉口（衡宝路 998 号）

联系电话：0739-2665239

传真：0739-2089388

邮政编码：422800

（二）长沙银行股份有限公司邵东支行

住所：湖南省邵阳市邵东市开发区昭阳大道 461 号

负责人：徐敏

联系人：谢俐娜

办公地址：湖南省邵阳市邵东市开发区昭阳大道 461 号

联系电话：0739-2812001

传真：0739-2812027

邮政编码：422800

（三）湖南邵东农村商业银行股份有限公司

住所：湖南省邵东市宋家塘办事处金龙大道 585 号

负责人：刘健仁

联系人：颜姹

办公地址：湖南省邵东市宋家塘办事处金龙大道 585 号

联系电话：0739-2689616

传真：0739-2689616

邮政编码：422800

十一、偿债资金监管银行、债权代理人：华融湘江银行股份有限公司邵东市支行

住所：湖南省邵阳市邵东市兴和大道与衡宝路交叉口（衡宝路 998 号）

负责人：王旭

联系人：周筱妮

办公地址：湖南省邵阳市邵东市兴和大道与衡宝路交叉口（衡宝路 998 号）

联系电话：0739-2665239

传真：0739-2089388

邮政编码：422800

发行人及中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露。

第三条 发行概要

一、**发行人：**邵东新区开发建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2021 年第一期邵东新区开发建设投资有限公司公司债券（简称“21邵东新区01”）。

三、**发行总额：**不超过人民币4亿元，其中基础发行额为人民币2亿元，弹性配售额为人民币2亿元。根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中约定，当期计划发行规模为 4 亿元，其中，基础发行额为 2 亿元，弹性配售额为 2 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 4 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 2 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 2 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 4 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 2 亿元进行配售。

四、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按发行总额 20% 的比例等额偿还本金。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，并报国家有关主管部门备案。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，每年付息一次。本期债券设置本金提前偿还条款，即自第 3 年起分五年逐年偿还债券本金的 20%，每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。当期利息随本金一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

八、发行价格：债券面值 100 元，平价发行。

九、发行范围 and 对象：在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结

算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

1、通过银行间市场公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

2、通过上海证券交易所公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十一、簿记建档日：【2021】年【4】月【30】日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2021】年【5】月【6】日。

十三、发行期限：本期债券的发行期限为【2】个工作日，自发行首日起至【2021】年【5】月【7】日。

十四、起息日：自【2021】年【5】月【6】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【5】月【6】日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券计息期限为【2021】年【5】月【6】日起至【2028】年【5】月【5】日止。

十六、付息日：【2022】年至【2028】年每年的【5】月【6】日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十七、兑付日：【2024】年至【2028】年每年的【5】月【6】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十八、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十九、承销方式：主承销商以余额包销方式进行承销。

二十、担保方式：本期债券由湖南省融资担保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。

二十一、信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AAA。

二十二、债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司邵东市支行。

二十三、募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司邵东市支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司。

二十四、上市安排：本期债券发行结束一个月内，发行人就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十五、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关国家主管部门提出本期债券交易流通申请。经注册后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2021年第一期邵东新区开发建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过银行间市场公开发行发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网

（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证认购本期债券；境内非法人机构凭的有效证明复印件、经办人身份证认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭营业执

照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过主承销商在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分，具体发行网点见募集说明书附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、认购人接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门注册后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由财信证券有限责任公司代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过主承销商设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的注册部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

（五）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

五、投资者同意华融湘江银行股份有限公司邵东市支行作为本期债券债权代理人及监管银行，发行人、监管银行、债权代理人及相关方分别签订的《债券债权代理协议》《债券持有人会议规则》《偿债资金专项账户监管协议》《募集资金专项账户监管协议》等文件；同意长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司作为本期债券监管银行与发行人签订的《募集资金专项账户监管协议》等文件，接受文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门注册后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。**【2022】**年至**【2028】**年每年的**【5】**月**【6】**日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3至第7个计息年度末每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为**【2024】**年至**【2028】**年每年的**【5】**月**【6】**日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：邵东新区开发建设投资有限公司

成立日期：2003年4月30日

住所：湖南省邵阳市邵东市宋家塘街道公园路 99 号正红盛源 12-13 楼

法定代表人：李学文

注册资本：15,800万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：工程项目管理；工程施工；城市建设；房屋建筑施工；道路建设；水利工程建设；工程项目技术咨询；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人系经邵东市人民政府批准设立的国有独资有限责任公司。在邵东市人民政府大力扶持下，公司已发展为邵东市重要的基础设施建设投融资主体及土地开发整理主体。目前，公司已经形成基础设施建设、土地整理与开发两大稳定的支柱业务。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人 2017-2019 年连续三年的会计报表进行了审计，并出具了文号为大华审字〔2020〕0012399 号的标准无保留意见的审计报告。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,917,978.22 万元，负债总额 423,429.83 万元，净资产总额 1,494,548.39 万元，资产负债率 22.08%，2019 年实现营业收入 62,386.24 万元，净利润 18,400.76

万元，近三年平均净利润 17,852.33 万元。

二、发行人历史沿革

（一）公司设立

发行人是根据邵东市人民政府邵政函〔2003〕26号文件批准，由湖南邵东经济开发区管理委员会于2003年4月30日出资组建的国有独资有限责任公司。公司成立时注册资本为人民币15,800万元，全部由湖南邵东经济开发区管理委员会以实物作价出资。邵东渴望联合会计师事务所于2003年4月13日出具了邵渴会验字〔2003〕37号的《验资报告》。

（二）股东变更

邵东市人民政府2016年1月11日出具的邵政发〔2016〕2号文件《关于邵东新区开发建设投资有限公司无偿划转的决定》以及湖南邵东经济开发区管理委员会2016年1月18日出具的《邵东新区开发建设投资有限公司股东决定》，将湖南邵东经济开发区管理委员会所持有的邵东新区开发建设投资有限公司100%股权无偿划转给邵东市人民政府，邵东市人民政府成为发行人的直接全资控股股东。

三、股东情况

截至本募集说明书签署日，邵东市人民政府为发行人唯一股东，持有发行人 100%的股权。

四、公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》《公司登记管理条例》等有关法律、法规制定了《邵东新区开发建设投资有限公司章程》，

按照现代企业制度建立并完善法人治理结构。

公司不设股东会，依法设立董事会，董事会下设综合管理部、招商合作部、建设规划部、财务与投融资部、社会事业部、总工室、监察室等机构。董事会全权行使组织、经营、管理、分配等权利。

董事会行使以下职权与义务：

- 1、执行出资者的相关决议，并向出资者报告工作；
- 2、决定公司的经营计划和投资方案；
- 3、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 4、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5、制订公司增加或者减少注册资本、发行公司债券方案；
- 6、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 7、决定公司内部管理机构的设置；
- 8、制定公司的基本管理制度；
- 9、有权拒绝任何机关和单位向本公司进行的各种不合理摊派，国家有法律规定的除外；
- 10、有权依照法律法规与其他企业、事业单位联营；
- 11、本公司必须服从上级主管部门和政府职能部门的监督管理。

公司设董事会，由 3 名董事组成，其中，由股东委派 2 人，由职工代表大会推选 1 人。公司设董事长 1 人，由出资人从董事会成员中指定；董事每届任期三年，任期届满，可连派连任。

董事长依法行使下列职权：

- 1、召集、主持董事会议；
- 2、检查董事会决议的实施情况；
- 3、签署必须由董事长签署的文件；
- 4、处理公司其他应由董事长处理的事务；
- 5、董事会授予的其他职权。

公司设监事会，监事会成员 5 人，其中由股东委派 3 人，由职工代表大会推选 2 人。监事每届任期 3 年，任期届满，可连任。监事会设监事会主席 1 人，由监事会选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- 1、检查监督公司财务；
- 2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、法规或者公司章程的行为的董事长及高级管理人员提出罢免的建议；
- 3、当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4、提议召开临时管理委员会会议。

公司设总经理 1 名，副总经理 3 人，由董事会聘任。总经理、副总经理列席董事会会议。

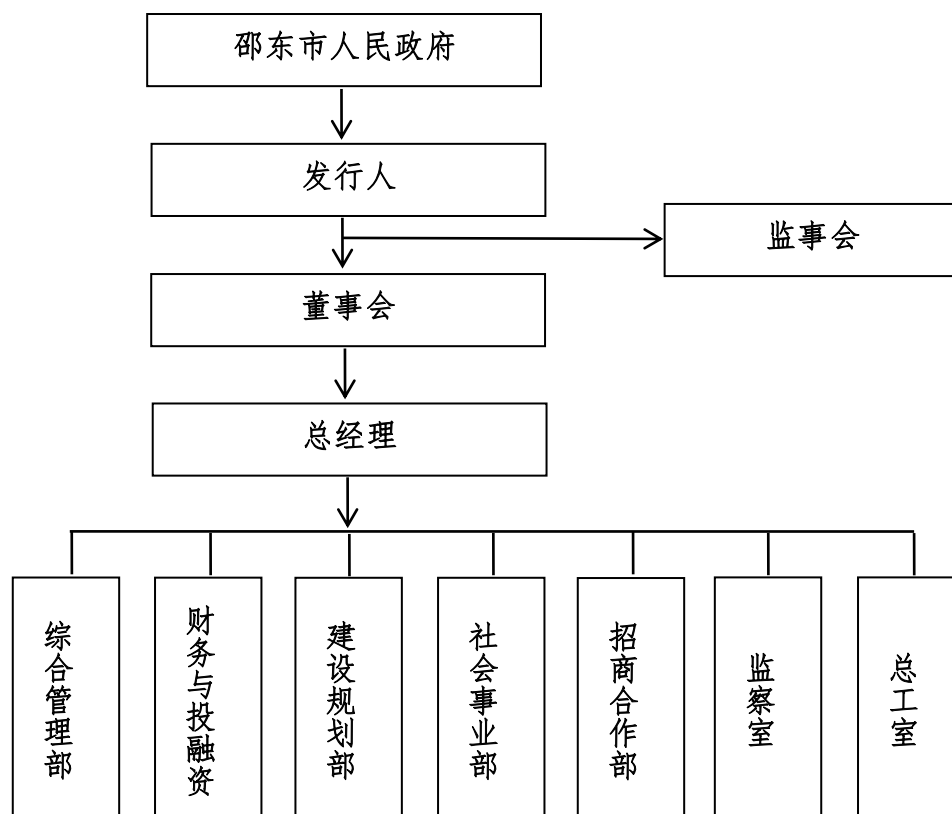
总经理行使下列职权、权责：

- 1、主持公司的生产经营、管理工作，组织实施董事会的决议；

- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理结构设置方案；
- 4、拟订公司的基本管理制度；
- 5、制定公司的具体规章；
- 6、聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责人员；
- 7、提请聘任或解聘公司副经理；
- 8、公司董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

发行人内设建设规划部、社会事业部、招商合作部、财务与投融资部、综合管理部、监察室、总工室 7 个职能部门，分别负责建设规划、征迁安置、项目招商管理、财务投融资、公司综合事务、监审等事务。公司组织结构如下图所示：



五、发行人与子公司的投资关系

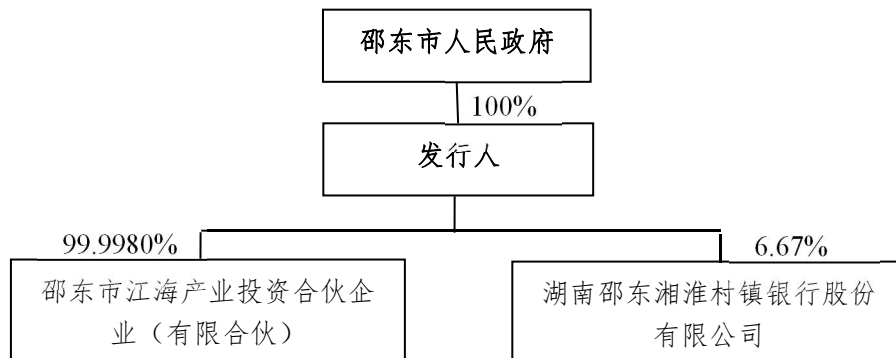
截至 2019 年 12 月 31 日，公司无纳入合并范围的子公司。

2016 年 12 月 15 日，发行人参股湖南邵东湘淮村镇银行股份有限公司，出资 1000 万元，持续比例为 6.67%。湖南邵东湘淮村镇银行股份有限公司注册资本 15000 万元，统一社会信用代码 91430500MA4L8YTC21，经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；从事同业拆借；从事借记银行卡业务；代理发行、代理兑付、承销政府债券；代理收付款项及代理保险业务；经银行业监督管理机构批准的其他业务。（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）

2020 年 8 月 24 日，发行人认缴出资 5 亿元，持股比例 99.9980%，成立邵东市江海产业投资合伙企业（有限合伙），该合伙企业由内蒙古航科君富资产管理中心（有限合伙）担任执行事务合伙人，统一社

会信用代码 91430521MA4RLJWQ16，经营范围：对环保、社会公共服务及其他专用设备制造行业、大数据处理技术的研究和开发行业、智能装备制造行业、生物药品技术开发行业、化工产品制造行业、文化旅游产业开发行业、互联网科技技术开发行业进行投资。（不得从事吸收存款、集资收款、委托贷款、发行贷款等国家金融监管及财政信用业务）（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）。

截至本募集说明书签署日，发行人投资情况如下图所示：



六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

凡是具有公务员身份在本公司兼职的董事、监事和高级管理人员均已获得有关机关的批准，并未在公司领取薪水或获得股权及其他额外收益；上述兼职人员在本公司的任期为 3 年，连任均未超过两届并已向邵东市人民政府备案。此外，上述兼职人员的兼职情况符合《中华人民共和国公务员法》和《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》等相关法律、法规和规定。

（一）董事

李学文，男，1968 年 11 月出生，汉族，大学学历。现任邵东新区开发建设投资有限公司法人代表、董事长。1996 年 10 月至 1999 年 4 月，任邵东市黄陂桥乡政府农办主任、政法办主任；1999 年 4

月至 2012 年 10 月，任邵东市九龙岭乡政府党员委员、武装部长、财贸副镇长、政协联工委主任、人大主席；2012 年 10 月至 2019 年 6 月，任湖南邵东经济开发区社会事业部副部长、部长；2019 年 6 月至今，任邵东新区开发建设投资有限公司董事长兼总经理。

吴石林，男，1964 年 11 月出生，汉族，大专学历。1986 年 7 月至 1995 年 6 月，历任大禾塘乡政府党委秘书、副乡长；1995 年 6 月至 2004 年 4 月，历任黄陂桥乡政府副乡长、副书记，2004 年 4 月至 2019 年 6 月，任湖南邵东经济开发区财务部清欠组长，2019 年 6 月至今，任邵东新区开发建设投资有限公司董事、副总经理。

李春之，男，1974 年 8 月出生，汉族，本科学历。2001 年 3 月至 2013 年 12 月，任邵东市第七中学总务主任；2014 年 1 月至 2019 年 6 月，任邵东市宋家塘管理区融资项目部部长；2019 年 6 月至今，任邵东新区开发建设投资有限公司董事、副总经理，兼任邵阳市昭阳投资发展有限公司董事长、湖南易税工场科技有限公司董事、湖南美猫云创商务服务有限公司董事、邵东中工科技有限公司董事、邵东市鼎成国投建设有限责任公司董事。

（二）监事

赵湘平，男，1978 年出生，汉族，中共党员，1996 年 9 月至 1999 年 7 月，历任邵东县九龙岭镇一般科员、邵东县魏家桥镇副镇长、邵东县黑田铺乡党委委员、副乡长、邵东县黑田铺乡政协联络工作委员会主任、邵东县两市塘街道办事处政协联络工作委员会主任、邵东县仙槎桥镇人大主席、邵东县宋家塘街道党委委员、人大联络工作委员会主任、邵东县宋家塘街道党委副书记、主任、邵东市宋家塘街道党委副书记、主任；2020 年 1 月至今，任邵东经济开发区管理委员会

综合管理部部长，邵东新区开发建设投资有限公司监事。

张伟雄，男，1976 年出生，汉族，中共党员。大学本科学历。1998 年 6 月至 2004 年 6 月，任邵东市黄陂桥乡财政所科员；2004 年 7 月至今，任湖南邵东经济开发区管委会财务与投融资部副主任科员；2019 年 6 月至今，任邵东新区开发建设投资有限公司监事。

姚什飞，男，1976 年 8 月出生，汉族，本科学历。2001 年 2 月至 2013 年 9 月，历任邵东市魏家桥镇中学、第十一中学、第一职业中专教师；2013 年 10 月至 2019 年 6 月，历任湖南邵东经济开发区招商合作部，统计组长；2019 年 6 月至今，任邵东新区开发建设投资有限公司监事。

刘胜利，男，1977 年 1 月出生，汉族，大专学历。1998 年 8 月至 2011 年 9 月，历任邵东抗旱应急服务队、邵东水利水电建筑工程公司；2011 年 10 月至 2019 年 6 月，任湖南邵东经济开发区科员；2019 年 6 月至今，任邵东新区开发建设投资有限公司监事。

刘海民，男，1971 年 4 月出生，汉族，本科学历，1996 年 7 月加入中国共产党。1992 年 7 月至 1999 年 1 月，历任邵东双凤乡财政所科员、副所长；1999 年 2 月至 2000 年 6 月，任邵东简家陇乡财政所副所长；2000 年 7 月至 2008 年 11 月，任邵东九龙岭镇财政所副所长；2008 年 12 月至今，在邵东经开区财务与投融资部工作，任邵东新区开发建设投资有限公司监事。

（三）高级管理人员

公司总经理李学文、副总经理吴石林、副总经理李春之简历请参见公司董事情况，副总经理申少言、李艳平情况如下：

申少言，男，1981 年 1 月出生，汉族，本科学历。2003 年 9 月至 2010 年 7 月，任邵东十中教师；2010 年 8 月至 2015 年 12 月，任邵东市教育局办公室文秘，2013 年 6 月至 2015 年 12 月，借调至邵东市开发区办公室文秘；2015 年 12 月至 2019 年 6 月，任湖南邵东经济开发区综合管理部文秘组长；2019 年 6 月至今，任邵东新区开发建设投资有限公司副总经理。

李艳平，男，1978 年 12 月出生，汉族，本科学历。1995 年 12 月至 2008 年 5 月，邵东邮电局、电信公司工作，历任押款出纳员、支局长、办公室副主任、主任；2008 年 5 月 2017 年 8 月，任邵东县人民政府驻宁波办事处主任；2017 年 9 月至 2019 年 7 月，任湖南邵东生态产业园开发建设投资有限公司招商部副部长，2019 年 8 月至今，任邵东新区开发建设投资有限公司副总经理。

（四）董事、监事、高级管理人员主要兼职情况

姓名	公司职位	兼职单位名称	担任职务
李春之	董事	邵阳市昭阳投资发展有限公司	董事长
		湖南易税工场科技有限公司	董事
		湖南美猫云创商务服务有限公司	董事
		邵东中工科技有限公司	董事
		邵东市鼎成国投建设有限责任公司	董事
赵湘平	监事	邵东经济开发区管理委员会	综合管理部部长
刘海民	监事	邵东经济开发区管理委员会	财务与投融资部财务组组长
张伟雄	监事	邵东经济开发区管理委员会	开发区驻政务中心窗口主任
刘胜利	监事	邵东经济开发区管理委员会	社会事业部安置组组长

截至本募集说明书签署日，发行人除赵湘平、刘海民、张伟雄和刘胜利四位监事存在公务员兼职情况外，其他董事、监事及高级管理人员不存在其他公务员兼职情况。凡是具有公务员身份在发行人处兼

职的董事、监事和高级管理人员均已获得有关机关的批准，并未在公司领取薪水或获得股权及其他额外收益；上述兼职人员除在本公司兼职外，未在其他企业或者公司兼职，在本公司的任期为 3 年，连任均未超过两届并已向邵东市人民政府备案。此外，上述兼职人员的兼职情况符合《中华人民共和国公务员法》和《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》等相关法律、法规和规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人作为湖南省邵东市¹主要城市建设与运营主体之一，其营业收入主要来源于基础设施建设业务和土地开发整理业务。

2017-2019 年，发行人主营业务收入分别为 60,727.75 万元、64,283.77 万元和 62,386.24 万元，主营业务成本分别为 50,653.34 万元、54,283.67 万元和 52,208.24 万元，全部来自于基础设施建设及土地开发整理业务。发行人毛利润分别为 10,074.42 万元、10,000.10 万元和 10,178.00 万元，毛利率分别为 16.59%、15.56%和 16.31%。

表 9-1 发行人近三年收入、成本和利润情况表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、主营业务收入	62,386.24	64,283.77	60,727.75
1、项目建设收入	39,027.66	26,016.54	42,853.95
2、土地开发整理收入	23,358.57	38,267.23	17,873.81
二、主营业务成本	52,208.24	54,283.67	50,653.34
1、项目建设成本	32,158.79	21,437.63	35,311.65
2、土地开发整理成本	20,049.44	32,846.04	15,341.68
三、毛利润	10,178.00	10,000.10	10,074.42
1、项目建设毛利润	6,868.87	4,578.91	7,542.30
2、土地开发整理毛利润	3,309.13	5,421.19	2,532.12
四、毛利率	16.31%	15.56%	16.59%
1、项目建设毛利率	17.60%	17.60%	17.60%
2、土地开发整理毛利率	14.17%	14.17%	14.17%

¹ 2019 年邵东撤县设市。

主营业务收入方面，2018 年较 2017 年增长 5.86%，2019 年度收入较 2018 年下降 2.95%，三年复核增长率为 2.73%，整体保持稳定。主营业务成本方面，2018 年、2019 年主营业务成本增长率分别为 7.17%和-3.82%，与收入基本匹配。发行人报告期内毛利率保持基本稳定，2018 年毛利率下降系 2018 年项目建设收入降低所致。

因此，发行人近三年的主营业务收入、主营业务成本、毛利率均保持稳定，毛利润也保持着较好水平，发行人主营业务处于健康稳步发展态势。

二、发行人主营业务经营模式

（一）基础设施建设业务

根据邵东市人民政府授权，公司主要负责邵东市主城区内基础设施建设，主要包括规划范围内市政工程及道路管网等项目，业务具有一定的区域垄断性。

根据《邵东县城市基础设施项目建设及土地整理开发委托代建协议书》²，邵东市人民政府授予发行人对邵东市城市基础设施建设项目进行投资、融资和施工建设。邵东市人民政府应支付发行人投资项目所发生的实际支出成本，并按照不低于投资总额的 25%支付项目收益。发行人相关在建项目均将按照该模式在竣工验收后与政府部门根据相关项目的实际完工进度与政府确认收入。

委托代建协议书约定的收入结算方式如下：邵东市人民政府按照财政投资评审中心的评审结果确定的工程成本加成 25%的比例与发行人结算项目建设金额，发行人按评审函及相关协议确定工程代建业务收入。

² 2019 年邵东撤县设市。

表 9-2 2017 年至 2019 年发行人基础设施建设项目收入情况

单位：万元

2017 年项目	收入	成本	毛利润	毛利率
怀邵衡娄邵铁路新线	7,352.37	6,058.35	1,294.02	17.60%
棚户改造项目	21,688.40	17,871.24	3,817.16	17.60%
皮具工贸园项目	6,127.07	5,048.71	1,078.36	17.60%
垃圾填埋场项目	7,686.11	6,333.35	1,352.75	17.60%
合计	42,853.95	35,311.65	7,542.29	17.60%
2018 年项目	收入	成本	毛利润	毛利率
高速出口、高速引线改扩建工程	2,301.62	1,896.54	405.09	17.60%
青何铁路线项目	2,902.01	2,391.26	510.75	17.60%
邵东大道路网改造、邵东工业品市场园区道路工程	6,300.28	5,191.43	1,108.85	17.60%
永兴路衡宝路与邵阳大道路段	7,225.67	5,953.95	1,271.72	17.60%
市政广场工程	5,942.03	4,896.24	1,045.80	17.60%
赛田农贸市场	1,344.92	1,108.21	236.71	17.60%
合计	26,016.54	21,437.63	4,578.91	17.60%
2019 年项目	收入	成本	毛利润	毛利率
公园路邵阳大道段、红岭南路段工程	22,246.50	18,331.12	3,915.38	17.60%
昭阳路、站前路、北岭路二期路网工程	16,781.16	13,827.68	2,953.48	17.60%
合计	39,027.66	32,158.79	6,868.87	17.60%

截至 2019 年末，发行人在建项目总投资规模为 529,192.87 万元，累计已投资 280,751.00 万元，同时根据发行人提供的《湖南省邵东市南部新城（产业智城）分区规划（2018-2025 年）》，邵东市基础设施建设及土地开发整理需求空间较大，发行人业务具备可持续性。

表 9-3 截至 2019 年末发行人主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目类型	总投资	累计投资	项目类型	建设期限	是否为政府代建	是否签订协议
1	火车站站前广场改扩建项目	10,000.00	11,881.74	委托代建	2017.9-2020.9	是	是
2	邵东市城乡供水一体化建设工程项目	96,407.58	5,707.17	自营	2019.6-2021.6	否	-
3	湖南廉桥医药工业科技园项目	279,785.29	172,342.65	自营	2016.6-2019.5	否	-
4	礼经安置区	15,000.00	8,383.76	委托代建	2016.8-2019.8	是	是
5	宋家安置区项目	10,000.00	6,293.31	委托代建	2016.11-2019.11	是	是
6	兴禾大道项目	10,000.00	11,802.72	委托代建	2016.11-2017.11	是	是
7	邵水河综合治理项目	20,000.00	3,531.69	委托代建	2017.9-2020.9	是	是
8	药王大道项目	10,000.00	4,393.16	委托代建	2018.7-2019.7	是	是
9	赛田路、滨河路、建设西路路网建设	20,000.00	13,807.61	委托代建	2018.7-2020.7	是	是
10	320 国道提质改造工程	8,000.00	3,332.07	委托代建	2019.7-2021.7	是	是
11	其他项目	50,000.00	39,275.12	委托代建	-	是	是
合计		529,192.87	280,751.00	-	-	-	-

注：1、部分路网等工程项目已投资大于总投资，系公司根据实际情况增加了工程量。

2、在建项目均按照发行人与邵东市人民政府签订的《邵东县城市基础设施项目建设及土地整理开发委托代建协议书》开展业务，后续发行人会根据各项目的实际完工进度与政府确认收入。

（二）土地开发整理业务

公司受邵东市人民政府委托，主要负责对邵东市内规划出让的土地进行开发整理，业务具有一定的区域垄断性。公司土地开发整理业务项目资金主要来自于自有资金及外部融资。

根据《邵东县城市基础设施项目建设及土地整理开发委托代建协

议书》³，邵东市人民政府采取委托大包干的方式，将配置用地所需的土地征收、房屋拆迁、迁坟补偿、杆线迁移、构造物补偿、工作经费、奖励经费、周边配套设施投入等一切与土地征拆、整理开发、安置相关的费用以包干方式给发行人。邵东市人民政府指定邵东市财政局财政投资评审中心于当年度 12 月 20 日前对发行人当年度土地整理开发投入进行评审，按照土地整理熟化可达到出让状况的土地，支付发行人土地整理开发成本支出，并按照不低于投资总额的 20% 支付土地整理项目收益。

邵东市人民政府按照财政投资评审中心的评审结果确定的土地开发成本加成 20% 的比例与发行人结算项目建设金额，发行人按评审函及相关协议确定土地开发业务收入。

2017-2019 年，发行人分别实现土地开发整理收入 17,873.81 万元、38,267.23 万元和 23,358.57 万元，共计 79,499.61 万元。

表 9-4 2017 年至 2019 年发行人主要土地开发整理项目情况

单位：万元

年度	项目名称	收入	成本	收入合计	成本合计
2017 年度	邵东大道以北、新辉路以南、公园路以东、长虹路以西片区土地整理	5,464.00	4,689.93	17,873.81	15,341.68
	建设西路以北、邵东路以南、金龙大道以东、港南路以西片区土地整理	5,066.61	4,348.84		
	人民路以北、东风中路以南、金龙大道以东、解放路以西片区土地整理	7,343.20	6,302.91		
2018 年度	长岭路以南、红岭路以东、北岭路以北、金泉路以西片区土地整理	38,267.23	32,846.04	38,267.23	32,846.04
2019 年度	大田社区及周边地块土地整理	23,358.57	20,049.44	23,358.57	20,049.44

三、发行人所在行业情况

发行人是邵东市重要的国有独资公司，主要从事邵东市土地整理

³ 2019 年邵东撤县设市。

与开发、城乡基础设施及其配套工程的投资与建设等业务。作为邵东市城市基础设施建设的运营主体和城市资产的经营载体，发行人的业务情况与所处行业发展前景、本地区的经济发展状况等息息相关。

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施是城市赖以生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是国民经济持续发展的重要基础，是城市现代化程度和经济发展水平的重要标志，对于地区经济快速健康发展，改善当地投资环境具有重要战略意义；可以推动城市综合服务能力的提高，在改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保2020年全面建成小康社会具有重要作用；是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

国家统计局统计数据显示，我国城镇化水平不断提高。截至2019年末，常住人口城镇化率为60.60%；2016-2019年城镇人口每年增加近2000万人，带动了巨大的投资和消费需求，对我国GDP贡献巨大，城镇化将为中国经济提供强大动力。城市已成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要载体。我国是大规模城镇化刚刚起步的发展中国家，相对于城镇化水平为80%左右的发达国家，我国城市基础设施建设仍落后于社会经济发展的需要。2014年国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》指出，要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到2020年，户籍人口城镇化率达到45%左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在

城镇落户的目标。坚持合理布局、完善功能、以大城市带动小城市、大中小城市和小城镇协调发展的工作思路，达到区域间的交流、协作共同发展各地经济、文化和环境的总体目标。因此，城市基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展前景明朗。

“十二五”提出增强小城镇的公共服务能力和居住功能，强化中小城市产业功能，发展大中小城市基础设施一体化建设和网络化建设，缓解特大城市的压力。在此期间，我国城市基础设施建设虽然取得了突出成绩，但总体而言，投资总量仍然偏少。国家“十三五”规划中提出全面建成小康社会，拓展基础设施建设空间，实施重大公共设施和基础设施工程和网络强国战略，加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络，完善能源安全储备制度，加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设，实施城市地下管网改造工程。基础设施建设是社会固定资产的重要组成，是完成国家既定规划的重要基础和手段，对经济增长有实质性的拉动作用。

总而言之，城市基础设施建设行业竞争程度较低，主要是依靠地方城投企业进行投融资业务，是地方政府职能的体现形式，往往得到当地政府的大力支持，业务具有社会性和公益性，而供水、供气、供暖等业务也具有区域垄断性。随着城市基础设施建设的市场化改革不断深入，政府积极引导，城市基础设施建设行业未来发展空间巨大，在各区域经济发展中起重要作用。

2、邵东市城市基础设施建设行业发展现状和前景

邵东市城区位于市域中北部，以两市镇为市所在地，西至邵阳市27公里，东距长沙217公里。城区面积18.12平方公里，区内公共绿地面积75公顷，人均居住面积40平方米。随着经济快速增长，邵东市城

市基础设施建设领域投入不断加大。

2010年到2019年，邵东市大力推进骨干路网建设和城镇组团发展，城乡品质不断提升。老城区改造与新城区开发建设同步推进，城区初步形成了“五横五纵”即昭阳大道、兴和大道、东风路、人民路、衡宝路和绿汀大道、金龙大道、公园路、红岭路、建设路组成的骨干路网。娄邵铁路、沪昆高速、衡邵高速、320国道、315省道、“八老”公路等构成的区域发展轴紧密了城镇联系。城镇化水平明显提升，2019年全市城镇化率达到57.81%。“十三五”期间，邵东市将继续打造立体交通网络，推进境内高速公路出口联通，大力推进机场快线、县城环线、东部城市群城际快线建设。加快推进邵东铁路货站以及站前广场、道路等配套设施建设，积极推进怀邵衡铁路建设。加快公路客货运站场建设。客运方面重点规划建设汽车东站、汽车北站和廉桥、余田桥、杨桥汽车站。货运站场重点建设火车站物流中心、廉桥和黑田铺物流园。继续实施农村通畅工程，完成1900公里通村公路建设或改造。同时，积极推动邵东军民合用机场建设。

依据《邵东市城市总体规划》，未来将依据城区周边地理环境、交通条件、城市功能分区、城市形态演变等，兼顾与城市长远发展的衔接，规划邵东城区形成“一心、三带、五轴、七区”的结构形式。

(1) 城市核心区：规划“一心”指城市核心区（城市公共中心区）。规划利用现政府大楼、周边大面积绿地、形成城市的“核心”，通过改造置换用地性质，布置城市公共服务设施，以行政办公、商业、文化体育为主，集中布置形成城市中心区。

(2) 三条生态廊道：规划“三带”指贯穿城市东西南北的三条生态廊道。邵水河是贯穿城市东西向的主要生态景观带，连接老城区、

西城区、里安、下丘塘、兴隆五区；城区北部沿铁路形成的绿化隔离带，是城市北部组团的主要景观带；城区东部利用丘陵岗地形成南北向的主要生态景观带，连接里安、兴隆片区。

（3）五条发展轴：规划“五轴”指城市的五条主要发展轴线。南北向的工业大道是城市工业发展轴，连接河西工业区、下丘塘工业区，是城市工业崛起之路；衡宝路是城市南北偏东方向的综合发展轴，连接北部商贸物流区、行政中心、商业中心和兴隆片区，是城市新旧历史发展轴；金龙路是连接火车站、城市中心、老城区的主轴线，也是城市的景观大道；东部新规划一条城市新区的振兴大道，是东部南北拓展的主轴线，是连接物流区、里安新区、兴隆新区的物流发展轴；昭阳大道是城市东西向发展轴，是连接潭邵高速、商贸物流区、里安新区的商贸发展轴，也是城市的迎宾大道；滨河大道是城市东西向流动景观轴，连接下丘塘、里安新区。

（4）七个功能分区：规划“七区”是指城市主要的七大功能区。老城区、商贸物流区、西城片区、里安片区、下丘塘片区、兴隆片区、铁路以北片区。老城区包括昭阳大道以南建成区部分，是城市主要的行政、商贸、生活居住区，规划人口规模为 8.58 万人。西城区是城市近期发展的新区，以工业为主，配套生活居住，规模为 4.27 万人。下丘塘片区是城市中期发展的集商贸、物流、生产为一体的区域，是城市发展的经济增长点；规划区居住人口为 3.84 万人。里安片区是城市中远期发展的新区，以生活居住为主，保留部分现状工业，在片区北侧规划部分仓储、物流用地，规模为 7.5 万人。兴隆片区是城市远期发展的主要生活居住新区，规模为 9.95 万人，铁路以北片区是城市中远期发展的主要工业物流区，规划人口 3.85 万人。可以预见，随着该城市规划的全面展开，邵东市城市基础设施建设将迎来一个蓬

勃发展时期。

（二）土地整理与开发行业

1、我国土地整理与开发行业的现状和前景

土地整理与开发，是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，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（“熟地”），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，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巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要力量。根据国家发改委的最新报告显示，2019年末我国城市化率达60.60%，标志着我国已经进入了一个城市化加速发展的时期，随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。根据财政部发布数据显示，2019年我国国有土地出让收入增长11.40%。

随着土地整理与开发行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地整理与开发行业具有良好的发展前景。除此之外，从土地整理与开发业务的基本模式可以看出，土地整理与开发的收益情况主要与土地的出让价格密切相关。近几年来，我国的地

价水平一直保持增长趋势，故土地整理开发业务拥有可观的利润水平。

总体来看，土地整理与开发业务是需求稳定、风险较低和收益较高的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地整理与开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、邵东市土地整理与开发行业的现状和前景

湖南省于2006年11月30日经湖南省第十届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过《湖南省土地开发整理条例》，自2007年3月1日起施行，在湖南省行政区域内从事土地开发整理及其相关活动，均须遵守上述条例。

根据《邵东市土地利用总体规划2006-2020年》及《邵东市国民经济和社会发展第十三个五年规划》，“十三五”内，邵东市将积极加大土地开发整理工作力度，实现土地开发利用价值最大化。

未来邵东市将不断优化土地供应结构，实行差别化的土地供应政策，坚持有保有压，推进产业结构调整；优化空间布局，落实城市建设规划发展意图和土地利用总体规划地块功能定位，统筹安排城乡用地；强化集约节约用地，加强土地管理，提高土地利用效率，充分发挥市场配置资源的基础性作用。可以预见，随着邵东市“十三五”规划的展开及整体经济不断发展，邵东市土地整理与开发行业将拥有广阔的发展前景。

（三）发行人行业地位及竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人作为由邵东市人民政府批准设立的国有独资企业，集邵东

市人民政府重大项目投资、开发建设和资产经营等多项功能于一体，主要负责邵东市内土地整理与开发、城乡基础设施及其配套工程的投资开发等业务。上述业务和经营模式使发行人既能基于自身主营业务形成持续主营业务收入，又能基于一般城市投资类公司的共性获得政府的强有力支持。公司是邵东市内负责城市基础设施投资建设、土地整理与开发的主要投融资建设主体之一。因此，在邵东市内公司的城市基础设施建设、土地整理与开发业务具有区域主导优势。

发行人成立至今，经营规模和实力不断壮大，在代建项目管理及土地开发经营等领域具有充分的项目及资源储备，具备显著竞争力。

2、发行人的竞争优势

(1) 邵东市人民政府的大力支持

发行人作为邵东市城市建设及国有资产运营的主体，在发展过程中受到了邵东市人民政府大力支持。一方面，为提升发行人的资本实力，邵东市人民政府先后多次注入土地使用权、股权等大额资产作为政府投资，为公司的进一步发展壮大提供了坚实基础；另一方面，考虑到公司城市基础设施项目建设带有一定的公益性和准公益性，为支持公司发展，促进城区建设，邵东市人民政府授权公司将辖区内土地资源进行整理与开发，邵东市人民政府按照土地开发成本加成的价格进行回收。得益于政府的大力支持，近几年，公司盈利能力与资产规模保持了较快增长。

(2) 项目获取优势

作为邵东市基础设施投资建设的主体之一，发行人在邵东市基础设施建设等领域发挥了重要作用，近年来承接了多个重点项目，在城市基础设施建设、土地整理与开发等方面积累了丰富的经验，建立了

完善的投资决策体系、建设和运营管理体系，为提升公司市场竞争力和保持长期稳定发展打下了坚实的基础。随着邵东市经济建设的快速发展，发行人在未来长时期内将凭借自身实力和政府支持获取更多的基础设施建设及土地整理与开发项目。

(3) 融资能力优势

发行人作为邵东市重要的国有独资公司，经营的资产具有长期稳定的收益，在银行系统获得了良好的信用等级，并与地区各主要金融机构建立了长期稳定的合作关系。发行人良好的资信条件将为自身可持续发展提供有力支持，并将为发行人开展资本市场融资提供有效的偿付保障。

(4) 丰富的项目投资运作经验

自成立以来，发行人负责建设了一大批关系民生的重点基础设施建设项目及土地整理与开发项目。公司在长期的项目投资、融资、建设和运营中积累了丰富的经验，摸索出一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序，具有较为丰富的项目运作经验和较强的运作能力。随着邵东市经济不断发展、城市化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇。

(5) 规模与区域主导优势

目前，发行人已逐步发展成为集投资、建设、管理等于一体的综合性城投公司，在城市基础设施建设、土地整理与开发等领域处于区域主导优势。近年来，发行人始终保持较强的盈利能力，经营的主要资产具有稳定的投资收益。在邵东市经济发展屡创佳绩、城市基础设施建设保持旺盛需求的良好形势下，发行人的业务量和盈利水平有望持续提高。

3、发行人区域其他投融资主体情况

截至本募集说明书签署日，邵东市共有两大城投公司发行过债券，分别为邵东新区开发建设投资有限公司和湖南邵东生态产业园开发建设投资有限公司。其中，邵东新区开发建设投资有限公司存量债券共4支，分别为“17邵东新区债”、“19邵东新区债”、“20邵东新区债”“21邵新01”，详见表11-1。湖南邵东生态产业园开发建设投资有限公司存量债券共4支，分别为“16邵开建专项债”、“16邵东专项债”、“20邵东01”、“21邵东01”，详见表9-6。

截至本募集说明书签署日，邵东市主要基础设施建设及投融资主体基本情况如下：

表 9-5 邵东市主要基础设施建设与投融资主体基本情况

项目/公司名称	邵东新区开发建设投资有限公司	邵阳市昭阳投资发展有限公司	湖南邵东生态产业园开发建设投资有限公司
股东	邵东市人民政府	邵东市人民政府	邵东市人民政府
成立时间	2003年4月	2011年8月	2009年3月
业务范围	邵东市新老城区及南部新区基础设施和土地整理业务等。	邵东市及邵东宋家塘管理区内市政基础设施建设和土地整理业务等。	邵东市及生态产业园内土地开发、城市建设投资、市政基础设施建设等工作。
主营业务	土地整理及基础设施建设业务	土地整理及基础设施建设业务	土地整理及基础设施建设业务
是否取得企业债券批文未发情况	否	否	否
是否发行债券	是	否	是
总资产（万元）	1,918,078.22	626,524.32	2,855,631.58
净资产（万元）	1,494,548.39	432,857.83	2,180,465.59
营业收入（万元）	62,386.24	90,380.40	68,364.53
净利润（万元）	18,400.76	35,272.17	23,568.87
存量债券情况	见表11-1	无	见表9-6

注：财务数据为 2019 年度/未经审计数据。

表 9-6 湖南邵东生态产业园开发建设投资有限公司债券情况

序号	债券名称	发行规模 (亿元)	未兑付余额 (亿元)	发行日期	债券期限	发行利率
1	16 邵东专项债	10	4.00	2016/01/11	7 年	6.50%
2	16 邵开建专项债	20	12.00	2016/12/13	7 年	6.58%
3	20 邵东 01	6	6.00	2020/10/23	5 年	7.2%
4	21 邵东 01	2.8	2.80	2020/01/28	5 年	7.2%

注：数据截至 2021 年 1 月 31 日。

四、发行人地域经济情况

（一）邵阳市概况

邵阳市地处湘西南，踞资江之上游，南抵永州，西毗怀化，北连娄底。辖大祥、双清、北塔三区、武冈市、隆回、洞口、遂宁、新宁、邵阳、城步苗族自治县8县。境内交通便捷。近年来，邵阳市经济总量稳步增长。2019年全市完成地区生产总值2,152.48亿元，增长8.0%（与上年比较，下同）。其中第一产业完成增加值351.31亿元、增长3.3%，第二产业完成增加值595.61亿元、增长7.1%，第三产业完成增加值1,205.55亿元、增长9.8%。按常住人口计算，全市人均GDP29,339元，增长8.5%。三次产业结构调整调整为16.3：27.7：56.0。非公有制经济实现增加值1,299.55亿元、增长8.5%，占GDP的比重为60.37%。

（二）邵东市概况

2019年根据《民政部关于同意湖南省撤销邵东县设立邵东市的批复》撤销邵东县、设立县级邵东市，以原邵东县行政区域为邵东市的行政区域，邵东市由湖南省直辖，邵阳市代管。

邵东市地处湖南省中部、邵阳市东大门，东连双峰、衡阳，南邻祁东，西接邵阳市双清区，北交新邵、涟源。市辖18镇4乡1场3个街

道办事处和1个省级经济开发区，面积1,768平方公里，2019年年末人口总数137.14万，常住人口90.76万，商贸活跃，民间资本雄厚，素有“百工之乡、商贸之城”美誉。邵东拥有“全国可持续发展实验区”、“全省民营经济发展与改革试验区”、“全省承接产业转移示范区”、“中国皮具箱包生产基地”、“中国注塑打火机出口第一县”等区域发展品牌。近年来，邵东市坚持“兴工旺商、富民强县”发展战略，呈现了经济发展提速增效、城乡面貌改观增色、人民群众收入增加、发展后劲持续增强的良好态势。

1、区位优势明显

邵东市地处珠三角与长三角两个经济圈交汇地带，紧邻中部经济中心之一的长株潭城市群，已进入省会长沙“两小时经济圈”，到广州、武汉、桂林、浙江的车程都在6小时左右，成为东南地区通往西南地区的重要交通枢纽。县内有近400条物流线路，辐射全国20多个省、市、自治区。邵东出口通关便捷，已与全球70多个国家和地区建立了经贸合作关系，是“全省十大出口基地”、“全省三大加工贸易基地”、“湖南省承接产业转移重点县”之一，区位优势明显。

2、自然资源丰富

邵东市境内资源丰富，矿产以煤、石膏为主，已探明煤储量4,000万吨，石膏储量3.2亿吨左右，煤和石膏储量均居全省前列。此外，邵东市矿产还包括锰、铅、锌、铀、铁、硅砂、重晶石、塑性粘土、石灰石等。

（三）邵东市经济发展情况

邵东市国民经济持续快速增长，全市综合实力不断提高。2019年，邵东市实现生产总值605.64亿元，按可比价计算比上年增长

10.0%。其中：第一产业实现增加值511,427万元，增长3.3%；第二产业实现增加值1,993,766万元，增长9.4%；第三产业实现增加值3,551,256万元，增长11.3%。一二三产业结构比重为8.4：32.9：58.7。按常住人口计算，全市人均GDP为66,620元。

表 9-7 2017 年至 2019 年邵东市主要经济指标

单位：亿元

项目	2019年	2018年	2017年
地区生产总值	605.64	552.62	381.56

数据来源：以上数据分别来自于《2017年邵东市国民经济和社会发展统计公报》、《2018年邵东市国民经济和社会发展统计公报》、《2019年邵东市国民经济和社会发展统计公报》

五、发行人未来的发展规划

发行人将在邵东市人民政府领导下，以城市基础设施建设、土地整理与开发业务为主导，有效利用政策优势及自身资源优势，通过改善公司治理结构、建立健康长效发展机制，拓展新的利润增长点等措施，不断增强公司整体实力，将自身打造成定位明确、治理完善、盈利能力较强的现代企业。

业务开展方面，公司将继续积极承建邵东市人民政府各类基础设施建设项目及土地整理开发业务，强化公司在该领域优势地位。

项目投融资方面，发行人将在继续深化间接融资基础上，加大创新力度，拓展融资渠道，发挥资信、资本组合优势，进一步加大项目融资力度，积极探索利用债券市场、间接利用外资等多种方式融资；加大经营性项目投资比重，不断提高公司盈利水平，增强公司自身造血功能。

公司治理方面，发行人将按照现代化企业管理制度，建立完善法人治理结构和内部决策机制，依托城市资源经营，采取多平台专业化平行发展的多层次架构。在规范管理基础上，进一步加强检查考核，

构建高效、协调的管理机制。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017-2019年经审计的合并财务报告。大华会计师事务所(特殊普通合伙)已经对发行人2017-2019年连续三年的会计报表进行了审计，并出具了文号为大华审字〔2020〕0012399号的标准无保留意见的审计报告。

一、报告期内会计政策变更

本报告期主要会计政策、会计估计未发生变更。

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目等。发行人已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

表 10-1 2018 年度财务报表列报项目影响表

单位：元

列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额
应收票据			
应收账款		924,268,361.34	924,268,361.34
应收票据及应收账款	924,268,361.34	-924,268,361.34	
应付票据			
应付账款		40,680,188.98	40,680,188.98
应付票据及应付账款	40,680,188.98	-40,680,188.98	

在阅读下文相关财务信息时，应当参照发行人经审计的财务报告以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

二、 发行人近三年主要财务数据及财务指标

表 10-2 发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项 目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	1,917,978.22	1,901,249.98	1,637,130.76
其中：流动资产	1,897,250.20	1,879,564.44	1,635,416.55
负债合计	423,429.83	425,102.35	418,400.15
其中：流动负债	115,828.16	70,996.20	57,894.96
所有者权益合计	1,494,548.39	1,476,147.63	1,218,730.61
营业收入	62,386.24	64,283.77	60,727.75
营业利润	20,401.62	8,094.60	8,061.64
净利润	18,400.76	18,094.60	17,061.64
经营活动产生的现金流入	40,499.62	62,220.70	60,373.25
经营活动产生的现金流量净额	-53,409.17	-48,993.32	-180,635.10
投资活动产生的现金流量净额	-10.17	-31.43	-79.86
筹资活动产生的现金流量净额	-28,141.82	-20,250.88	277,721.22
现金及现金等价物净增加额	-81,561.16	-69,275.64	97,006.26

表 10-3 发行人近三年主要财务指标

项目	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动比率（倍）	16.38	26.47	28.25
速动比率（倍）	1.94	3.29	4.83
资产负债率	22.08%	22.36%	25.56%
应收账款周转率（次/年）	0.57	0.75	0.84
存货周转率（次/年）	0.03	0.04	0.05
总资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.05
营业毛利率	16.31%	15.56%	16.59%
净资产收益率	1.24%	1.34%	1.70%
总资产收益率	0.96%	1.02%	1.31%
EBITDA利息保障倍数	0.96	0.80	0.94

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货-预付账款-其他流动资产)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

8、净资产收益率=净利润/平均所有者权益

9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

(应收账款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额、平均所有者权益以当年(期初+期末)/2 计算)

三、发行人财务分析

(一) 财务概况

发行人作为湖南省邵东市主要的城市建设与运营主体之一，在邵东市政府的大力支持下，伴随着邵东市经济的高速增长，发行人资产规模和盈利能力逐步增强。截至2019年末，发行人资产总额1,917,978.22万元，负债总额423,429.83万元，所有者权益1,494,548.39万元。发行人近三年总资产、总负债、所有者权益的复合增长率分别为8.24%、0.60%、10.74%，发行人负债规模相对稳定，资产规模随着股东对发行人注入资产而增加。为支持发行人发展，邵东市人民政府分别于2017年和2018年注入土地资产410,424.09万元和219,037.82万元（均已办理了相关权证）。

近年来，发行人的业务保持了快速、健康的发展势头。发行人2017年至2019年分别实现营业收入60,727.75万元、64,283.77万元和62,386.24万元，发行人业务规模稳步增长。发行人2017-2019年净利润分别为17,061.64万元、18,094.60万元和18,400.76万元，平均净利润达到17,852.33万元，发行人具有较强的盈利能力。

发行人资产规模较大、盈利能力较强，能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。

(二) 资产负债结构分析

1、资产结构分析

表 10-4 发行人近三年主要资产情况表

单位：万元

项目	2019年度/末		2018年度/末		2017年度/末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	10,116.19	0.53%	91,664.21	4.82%	170,764.05	10.43%
应收账款	126,684.66	6.61%	92,426.84	4.86%	78,314.57	4.78%
其他应收款	87,450.62	4.56%	49,626.04	2.61%	30,616.61	1.87%
存货	1,672,998.73	87.23%	1,645,847.36	86.57%	1,355,721.31	82.81%
流动资产合计	1,897,250.20	98.92%	1,879,564.44	98.86%	1,635,416.55	99.90%
可供出售金融资产	1,000.00	0.05%	1,000.00	0.05%	1,000.00	0.06%
固定资产	19,728.01	1.03%	20,385.54	1.07%	95.71	0.01%
长期待摊费用	-	-	300.00	0.02%	618.50	0.04%
非流动资产合计	20,728.01	1.08%	21,685.54	1.14%	1,714.21	0.10%
资产总计	1,917,978.22	100%	1,901,249.98	100%	1,637,130.76	100%

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,917,978.22 万元，其中流动资产 1,897,250.20 万元，占资产总额的 98.92%，主要由存货、应收账款、货币资金及其他应收款构成；非流动资产 20,728.01 万元，占资产总额的 1.08%，主要由可供出售金融资产及固定资产构成。发行人资产中占比较高项目的主要包括货币资金、应收账款、存货、其他应收款。

（1）货币资金

2017 年末至 2019 年末，发行人货币资金分别为 170,764.05 万元、91,664.21 万元和 10,116.19 万元，分别占当期资产总额的 10.43%、4.82%和 0.53%。发行人 2017 年末货币资金期末余额较多，主要系 2017 年度银行贷款增加较多且 2017 年度发行了 14 亿元“17 邵东新区债”，

期末未完全使用导致。

截至 2019 年末，发行人货币资金由银行存款和其他货币资金构成，其中银行存款 9,927.26 万元，其他货币资金 188.93 万元。其他货币资金为定期存款，除此之外，货币资金不存在其他受限情况。

（2）应收账款

2017 年末至 2019 年末，发行人应收账款分别为 78,314.57 万元、92,426.84 万元和 126,684.66 万元，占当期资产总额比例分别为 4.78%、4.86%和 6.61%。2019 年末，发行人应收账款全部为应收湖南邵东经济开发区管理委员会代建项目及土地开发整理款。根据公司坏账计提政策，应收政府及其下属各部门、附属机构、关联方单位的款项不计提坏账。

2019 年末，发行人应收账款明细如下：

表 10-5 应收账款明细表

单位：万元

欠款单位	2019 年 12 月 31 日		
	款项性质	期末余额	占应收账款期末余额比例
湖南邵东经济开发区管理委员会	项目建设款	126,684.66	100%

2019 年末发行人应收账款较 2018 年增加 34,257.82 万元，主要原因为最近几年公司业务规模扩大，随着公司承接的项目工程量增多，达到政确认收入条件的项目逐渐增多，部分款项因收入确认与款项支付之间存在周期差而尚未在当期支付，在 2019 年形成较大应收账款。湖南邵东经济开发区管理委员会每年根据代建协议的约定及项目的进度情况支付回款。

（3）其他应收款

2017 年末至 2019 年末，发行人其他应收款分别为 30,616.61 万

元、49,626.04 万元、87,450.62 万元，主要为往来款项及保证金。2017 年末至 2019 年末，其他应收款中应收湖南邵东经济开发区管委会余额分别为 29,906.97 万元、49,235.81 万元、87,244.17 万元。根据公司坏账计提政策，应收政府及其下属各部门、附属机构、关联方单位的款项不计提坏账，其他款项按账龄分析法计提坏账。报告期内，其他应收款逐年增加系应收湖南邵东经济开发区管委会往来款增加所致。

表 10-6 应收款项明细表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日					账龄	是否为关联方	是否为经营性款项	是否为政府性应收	形成原因	回款计划	定价机制
	账面余额		坏账准备		账面价值							
	金额	比例	金额	计提比例	金额							
湖南邵东经济开发区管委会	38,008.36	99.67%	0	0	87,244.17	1 年以内	是	是	是	往来	政府安排	-
	49,235.81					1-2 年						
敬旦旦	60.00	0.07%	12.00	20.00%	48.00	2-3 年	否	是	否	往来	-	-
周玉静	15.00	0.03%	22.78	75.23%	7.50	4-5 年	否	是	否	往来	-	-
	15.28					5 年以上						
沈顺伟	50.00	0.06%	10.00	20.00%	40.00	2-3 年	否	是	否	往来	-	-
邵东市聚泰恒通交通建设投资有限公司	20.00	0.05%	10.00	25.00%	30.00	2-3 年	否	是	是	往来	-	-
	20.00					3-4 年				往来	-	-
其他往来	112.71	0.13%	31.76	18.51%	80.95	-	否	是	否	--	-	-
其他应收合计	87,537.16	100%	86.54	-	87,450.62	-	-	-	-	-	-	-
湖南邵东经济开发区管理委员会	64,257.82	50.72%	0	0	126,684.66	1 年以内	是	是	是	项目建设款	政府安排	-
	62,426.84	49.28%	0	0		1-2 年						
应收账款合计	126,684.66	100%	0	-	126,684.66	-	-	-	-	-	-	-
应收款项合计	214,221.82	-	86.54	-	214,135.28	-	-	-	-	-	-	-

注：其他往来主要为保证金、金额较小的往来及员工备用金等。

决策权限、决策程序：

发行人制定了《资金管理制度》规定了发生往来款项的决策程序，确保发行人自身的资金、资产安全，不存在发行人资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形。发行人已针对非经营性往来占款和资金拆借事项建立相关决策权限和决策程序。资金支付需经严格的资金支付审批流程，具体审批流程如下：经办人员申请—会计负责人审核通过—财务负责人审核—公司分管副总经理审核—总经理审核签字。

关联交易决策程序及定价政策：

发行人拟进行的关联交易由发行人职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对发行人及股东利益的影响程度做出详细说明。发行人董事会根据不同的关联交易决策权限批准关联交易的实施。发行人与关联人之间的重大交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

发行人规定关联交易应该遵循诚实信用、平等、自愿、等价、有偿、公正、公平、公开的原则。关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格和收费标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准。公司经营过程中，与湖南邵东经济开发区管理委员会及相关政府单位的，与经营活动相关的往来款项及土地整理及委托代建业务形成的应收款项均列入经营性应收款项；因基础设施建设项目过程中专职人员垫付的相关费用、保证金等形成的个人备用金及往来款均列入经营性应收款项；其他与经营活动无关的均列非经营性款项。发行人对上述经营性及非经营性应收款项均未计提利息。

回款情况：（1）应收账款方面：项目建设及土地整理收入形成

的应收均按根据协议约定回款，报告期内，2017 年度项目回款比例为 100%，2018 年度项目回款金额除土地整理业务外，基础设施建设项目回款比例均为当年度确认收入的 10%，2019 年新增收入暂均未实现回款。（2）其他应收款方面：2017 年至 2019 年，应收开发区管委会往来款，分别回款 287,155.77 万元、774.93 万元、0 元；其他公司员工备用金、保证金、金额较小的往来款已安排专职人员负责催收工作，2017 年至 2019 年分别回款 869.50 万元、405.22 万元、278.50 万元。湖南邵东经济开发区管理委员会对上述应收账款项已做相应回款安排。报告期内，应收款项回款情况如下表所示：

表 10-7 应收款项回款情况表

单位：万元

年度	科目	期初	本期新增	本期回款	期末
2017 年	应收账款	67,044.99	62,549.59	50,280.00	79,314.57
	其他应收款	30,891.52	287,789.80	288,025.27	30,616.61
2018 年	应收账款	78,314.57	66,212.28	52,100.02	92,426.84
	其他应收款	30,616.61	20,223.69	1,180.15	49,626.04
2019 年	应收账款	92,426.84	64,257.82	30,000.00	126,684.66
	其他应收款	49,626.04	38,105.26	278.50	87,450.62

在本次债券存续期内，如发生新增非经营性资金往来的情况，发行人将履行相应的内部决策程序。此外，为保护投资者权益，加强本次债券存续期内的信息披露和监督，发行人将于本次债券存续期间，在年度报告中披露新增关联方占款情况。

（4）存货

2017 年末至 2019 年末，发行人存货分别为 1,355,721.31 万元、1,645,847.36 万元和 1,672,998.73 万元，分别占当期资产总额的 82.81%、86.57%和 87.23%。

发行人存货主要为代建项目开发成本和存量土地，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货明细如下：

表 10-8 存货明细表

单位：万元

存货种类	金额	占比
代建项目开发成本	280,751.02	16.78%
存量土地	1,392,247.72	83.22%
合计	1,672,998.73	100.00%

2018 年末和 2019 年末发行人存货分别较上年增长 21.40%和 1.65%，2018 年末公司存货增长较快的主要原因系政府对发行人的大力支持，大量的优质土地资产相继注入公司。各地块评估入账价值已由长沙永信土地房地产评估测绘有限公司出具评估报告确认。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人有公园路邵阳大道段、红岭南路段工程、湖南廉桥医药工业科技园、邵水河综合治理项目、邵东创新创业政务服务中心等 27 个工程项目在建，项目开发成本为 280,751.02 万元，计划总投资为 526,785.29 万元。

表 10-9 截至 2019 年末发行人代建项目开发成本明细表

单位：元

序号	项目名称	项目类型	项目建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	火车站站前广场改扩建项目	广场扩建	2017.9-2020.9	是	118,817,422.44
2	河北路、衡宝路、湖塘路	道路	2017.9-2020.9	是	30,011,558.81
3	建设北路、解放路人民路路段	道路	2018.7-2020.7	是	47,947,364.44
4	雷祖路衡宝路与园湾路段	道路	2019.6-2021.6	是	54,064,662.75
5	邵东市城乡供水一体化项目	供水工程	2019.6-2021.6	否	57,071,684.18
6	湖南廉桥医药工业科技园项目	工业园	2016.6-2019.5	否	1,723,426,484.69
7	礼经安置区	保障房	2016.8-2019.8	是	83,837,641.00
8	宋家安置区项目	保障房	2016.11-2019.11	是	62,923,147.86
9	光辉组安置区项目	保障房	2016.7-2020.7	是	26,893,343.84

序号	项目名称	项目类型	项目建设期限	是否为政府代建	账面价值
10	昭阳公园项目	公园	2016.7-2020.7	是	30,142,306.35
11	金玉亭排水工程	排水工程	2016.7-2018.7	是	11,170,862.27
12	金龙大桥	桥梁	2016.7-2019.7	是	35,349,399.90
13	兴禾大道项目	道路	2016.11-2017.11	是	118,027,157.32
14	兴禾大道西扩	道路	2016.4-2018.4	是	11,646,859.85
15	高速入口改造	工程改造	2017.4-2019.4	是	19,785,557.32
16	社会停车场	停车场	2017.4-2018.4	是	20,585,805.25
17	邵水河综合治理项目	河道治理	2017.9-2020.9	是	316,920.16
18	廉桥特色小镇建设	特色小镇	2017.9-2020.9	是	36,544,710.69
19	邵东创新创业政务服务中心	办公楼	2017.6-2018.7	是	14,654,909.95
20	药王大道项目	道路	2018.7-2019.7	是	43,931,634.39
21	赛田路、滨河路、建设西路路网建设	道路	2018.7-2020.7	是	138,076,082.99
22	广东路、八一路项目、景秀路道路改造工程	道路	2019.7-2020.1	是	16,605,497.87
23	软塘路项目	道路	2019.7-2020.1	是	4,816,659.19
24	320 国道提质改造工程	道路	2019.7-2021.7	是	33,320,728.57
25	荷田路道路改造工程	道路	2019.7-2020.1	是	3,244,288.31
26	两塘路（新辉路-昭阳大道）道路改造工程	道路	2019.2-2020.2	是	40,485,685.87
27	S315 道路改造工程	道路	2019.3-2020.3	是	23,811,778.95
项目开发支出小计		-	-	-	2,807,510,155.21

在建项目均为依法承接，其中邵东市城乡供水一体化项目及湖南廉桥医药工业科技园项目属于市场化经营性项目，为前次发行企业债券募投项目。其他均为道路及基础设施建设类项目，均根据发行人与邵东市人民政府签订的《邵东县城市基础设施项目建设及土地整理开发委托代建协议书》开展业务，后续发行人会根据各项目的实际完工进度与政府确认收入，合法合规。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人共拥有土地 106 宗，全部为国有出让用地，总面积为 12,394.47 亩，总价值为 1,392,247.72 万元。其中，已缴纳出让金的土地 17 宗，总面积为 1,602.81 亩，总价值为

252,808.99 万元；已抵押的土地 27 宗，总面积为 2,582.93 亩，总价值为 396,390.51 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人拥有的土地使用权情况见下表：

表 10-10 发行人土地使用权明细表

单位：亩、万元、万元/亩

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方法	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
1	政府注入	邵国用（2013）第 0844 号	邵东市金龙路以东、文体路以南、兴和路以北、红岭路以西	出让	其他商服用地	167.03	46,346.46	评估法	276.75	否	否
2	政府注入	邵国用（2013）第 0128 号	邵东市昭阳大道以南、解放北路以西	出让	其他商服用地	61.90	14,053.88	评估法	226.43	是	否
3	政府注入	邵国用（2013）第 0904 号	邵东市湖南路以北	出让	其他商服用地	29.99	6,808.87	评估法	226.43	否	否
4	政府注入	邵国用（2013）第 1137 号	邵东市希望大道以西、锦绣路以北	出让	其他商服用地	173.07	32,003.91	评估法	184.43	是	是
5	政府注入	邵国用（2013）第 0374 号	邵东市北岭路以南、枫林路以东、锦绣路以北	出让	其他商服用地	59.81	11,060.05	评估法	184.43	否	否
6	政府注入	邵国用（2013）第 0598 号	邵东市兴禾路以南、解放北路以东、荷田路以北、希望大道以西	出让	其他商服用地	187.24	36,669.63	评估法	195.32	是	否
7	政府注入	邵国用（2013）第 0253 号	邵东市建设西路以南、赛田路以东、东风路以北	出让	其他商服用地	136.89	17,850.98	评估法	130.06	是	否
8	政府注入	邵国用（2013）第 1355 号	邵东市河南路以南、软塘路以东、湖北路以北、赛田路以西	出让	其他商服用地	57.28	7,469.64	评估法	130.06	是	否
9	政府注入	邵国用（2013）第 1356 号	邵东市邵东大道以南、赛田路以东	出让	其他商服用地	134.06	17,482.65	评估法	130.06	是	否
10	政府注入	邵国用（2013）第 0566 号	邵东市新辉路以南、赛田路以东	出让	其他商服用地	42.44	5,290.23	评估法	124.33	否	否

11	政府注入	邵国用（2013）第 0933 号	邵东市赛田路以东、兴禾路以北、竹岭路以南	出让	其他商服用地	55.07	7,181.64	评估法	130.06	是	否
12	政府注入	邵国用（2013）第 1125 号	邵东市衡宝路以西、G320 以南	出让	其他商服用地	31.60	4,120.45	评估法	130.06	是	否
13	政府注入	邵国用（2013）第 0921 号	邵东市长岭路以北、福田路以西、站前路以南、乾元路以东	出让	其他商服用地	171.88	22,414.23	评估法	130.06	是	否
14	政府注入	邵国用（2013）第 0782 号	邵东市金龙路以西、东风路以北	出让	其他商服用地	8.15	1,455.51	评估法	178.17	否	否
15	政府注入	邵国用（2013）第 0595 号	邵东市长岭路以南、福田路以东、北岭路以北、金泉路以西	出让	其他商服用地	34.08	2,506.20	评估法	73.35	否	否
16	政府注入	邵国用（2013）第 2089 号	邵东市开发区兴和路以南、河南路以北、赛田路以西、软塘路以东 2011-2-3	出让	商住用地	85.08	6,509.76	评估法	76.31	否	否
17	政府注入	邵国用（2013）第 2088 号	邵东市开发区湖塘路以东、建设路以北、公园路以西 2013-6-6-A	出让	商住用地	35.01	2,021.55	评估法	57.59	否	否
18	政府注入	邵国用（2013）第 2090 号	邵东市开发区建设西路以南、公园路以西 2011-2-1-B 号	出让	商住用地	19.62	1,454.80	评估法	73.95	否	否
19	政府注入	邵国用（2014）第 1856 号	邵东市竹岭路以南、永兴路以东、兴禾路以北	出让	其他商服用地	30.16	9,642.10	评估法	318.86	否	否
20	政府注入	邵国用（2014）第 0968 号	邵东市两塘路以东、新辉路以北	出让	其他商服用地	117.13	30,418.26	评估法	259.00	是	是
21	政府注入	邵国用（2014）第 0558 号	邵东市解放北路以东、希望大道以西、兴禾大道以北	出让	其他商服用地	157.72	38,461.75	评估法	243.21	是	是
22	政府注入	邵国用（2014）第 0588 号	邵东市 G320 以南	出让	其他商服用地	31.14	6,344.81	评估法	203.21	是	是

23	政府注入	邵国用（2014）第 0589 号	邵东市衡宝路以东、人民路以北	出让	其他商服用地	16.83	3,429.47	评估法	203.21	是	是
24	政府注入	邵国用（2014）第 0978 号	邵东市广东路以南	出让	其他商服用地	31.44	7,667.56	评估法	243.21	否	否
25	政府注入	邵国用（2014）第 2795 号	邵东市开发区建设北路与昭阳大道交汇处 107-1 号	出让	其他商服用地	47.70	8,570.23	评估法	179.19	否	否
26	政府注入	邵国用（2014）第 0832 号	邵东市兴禾路以南、华电路以东、河南路以北、公园路以西	出让	其他商服用地	68.17	9,893.82	评估法	144.76	否	否
27	政府注入	邵国用（2014）第 0967 号	邵东市邵东大道以南、赛田路以东、建设西路以北	出让	其他商服用地	130.58	18,952.80	评估法	144.76	是	是
28	政府注入	邵国用（2014）第 1083 号	邵东市 S315 以南	出让	其他商服用地	12.73	1,847.87	评估法	144.76	是	是
29	政府注入	邵国用（2014）第 2366 号	邵东市竹岭路以南、兴禾路以北	出让	其他商服用地	36.27	5,263.70	评估法	144.76	是	是
30	政府注入	邵国用（2014）第 0499 号	邵东市长岭路以南、红岭路以东、北岭路以北、福田路以西	出让	其他商服用地	220.28	22,276.80	评估法	100.86	是	是
31	政府注入	邵国用（2014）第 2299 号	邵东市经济开发区以内	出让	其他商服用地	109.25	7,869.28	评估法	71.84	否	否
32	政府注入	邵国用（2014）第 2306 号	邵东市礼经路以东、站前路以南、希望大道以西、长岭路以北	出让	其他商服用地	154.15	11,387.77	评估法	73.68	否	否
33	政府注入	邵国用（2014）第 2996 号	邵东市开发区北岭路以南、景秀路以北、梧桐路以东、金泉路以西预编地号 159-1 号	出让	商服住宅	95.09	6,576.27	评估法	68.97	是	否
34	政府注入	邵国用（2014）第 2997 号	邵东市开发区建设西路以南、东风路以北、公园路以东、长虹路以西预编地号 2013-2-4	出让	商服住宅	98.61	7,840.67	评估法	79.30	否	否

35	政府注入	邵国用（2015）第 2710 号	邵东市公园路以西、兴禾路以北	出让	其他商服用地	115.67	16,725.87	评估法	144.22	是	是
36	政府注入	邵国用（2015）第 1878 号	邵东市长岭路以南、金龙路以东、北岭路以北、紫霞路以西	出让	其他商服用地	36.47	6,844.93	评估法	187.19	是	是
37	政府注入	邵国用（2015）第 2379 号	邵东市公园路以西、竹岭路以南	出让	其他商服用地	32.76	5,890.60	评估法	179.34	是	是
38	政府注入	邵国用（2015）第 2669 号	邵东市站前路以南、金龙路以东、长岭路以北、紫霞路以西	出让	其他商服用地	38.35	5,296.78	评估法	137.74	是	是
39	政府注入	邵国用（2015）第 2686 号	邵东市站前路以南、永兴路以东、长岭路以北、双丹路以西	出让	其他商服用地	53.84	7,435.39	评估法	137.74	是	是
40	政府注入	邵国用（2015）第 2711 号	邵东市竹岭路以南、兴禾路以北、滨河路以东	出让	其他商服用地	100.89	13,932.83	评估法	137.74	是	是
41	政府注入	邵国用（2015）第 2689 号	邵东市新辉路以南、软田路以东、赛田路以西、邵东大道以北	出让	其他商服用地	108.65	16,449.23	评估法	151.00	是	是
42	政府注入	邵国用（2015）第 2670 号	邵东市长岭路以南、福田路以东、北岭路以北	出让	其他商服用地	220.43	21,233.99	评估法	96.07	是	是
43	政府注入	邵国用（2015）第 2685 号	邵东市建设北路以北	出让	其他商服用地	115.35	11,111.85	评估法	96.07	否	否
44	政府注入	邵国用（2015）第 2688 号	邵东市兴和路以南、滨河路以西、河南路以北	出让	其他商服用地	177.53	12,252.78	评估法	68.83	否	否
45	政府注入	邵国用（2015）第 2401 号	邵东市开发区广场东路以东、站前路以南、福田路以西、长岭路以北预编地号新 15-1 号	出让	其他商服用地	49.11	9,762.15	评估法	198.27	是	否
46	政府注入	邵国用（2016）第 0329 号	邵东市兴和路以南、滨河路以西、河南路以北	出让	其他商服用地	108.49	15,933.66	评估法	146.87	否	否

47	抵偿 项目 回款	邵国用（2016）第 0358 号	邵东市兴和路以南、滨河路以西	出让	其他商服用地	31.51	4,628.28	评估法	146.87	否	否
48	政府 注入	邵国用（2016）第 0395 号	邵东市站前路以南、金泉路以西、长岭路以北	出让	其他商服用地	90.17	14,547.56	评估法	161.33	否	否
49	政府 注入	邵国用（2016）第 0256 号	邵东市长岭路以南、礼经路以西、金泉路以东	出让	其他商服用地	125.85	20,304.62	评估法	161.33	否	否
50	政府 注入	邵国用（2016）第 0249 号	邵东市站前路以南、福田路以东、长岭路以北	出让	其他商服用地	77.63	12,523.96	评估法	161.33	否	否
51	政府 注入	邵国用（2016）第 0326 号	邵东市站前路以南、建设路以西、金泉路以东、长岭路以北	出让	其他商服用地	62.79	10,130.70	评估法	161.33	否	否
52	抵偿 项目 回款	邵国用（2016）第 0394 号	邵东市长岭路以南、北岭路以北、金泉路以西	出让	其他商服用地	161.03	25,979.74	评估法	161.33	否	否
53	抵偿 项目 回款	邵国用（2016）第 0221 号	邵东市长岭路以南、北岭路以北、福田路以东	出让	其他商服用地	161.13	25,995.88	评估法	161.33	否	否
54	政府 注入	邵国用（2016）第 0236 号	邵东市站前路以南、金龙路以东、乾苑路以西、长岭路以北	出让	其他商服用地	55.30	9,777.87	评估法	176.80	否	否
55	政府 注入	邵国用（2016）第 0347 号	邵东市兴和路以北，市府路以南、建设北路以东	出让	其他商服用地	62.03	12,385.76	评估法	199.67	否	否
56	政府 注入	邵国用（2016）第 0379 号	邵东市廉桥大道以南、药王大道以东、民富路以北	出让	批发零售用地	116.22	8,305.82	评估法	71.47	否	否
57	政府 注入	邵国用（2016）第 0381 号	邵东市廉桥大道以南、夏莲路以东、药王大道以西、民富路以北	出让	批发零售用地	200.48	14,327.48	评估法	71.47	否	否

58	政府注入	邵国用（2016）第 0397 号	邵东市民富路以南、夏莲路以东、药王大道以西、320 国道以北	出让	批发零售用地	240.54	17,190.35	评估法	71.47	否	否
59	政府注入	邵国用（2016）第 0399 号	邵东市民富路以南、药王大道以东、320 国道以北	出让	批发零售用地	65.40	4,674.11	评估法	71.47	否	否
60	政府注入	邵国用（2017）第 0011 号	兴和路以南、河南路以北、滨河路以东、软塘路以西	出让	商住用地	149.76	23,961.00	评估法	160.00	否	否
61	政府注入	邵国用（2017）第 0012 号	河北路以南、河南路以北、两塘路以东	出让	商住用地	44.67	8,934.09	评估法	200.00	否	否
62	政府注入	邵国用（2017）第 0013 号	河南路以南、湖北路以北、湖塘路以东、公园路以西	出让	商住用地	45.79	9,157.05	评估法	200.00	否	否
63	政府注入	邵国用（2017）第 0014 号	河南路以南、湖北路以北、湖塘路以西、赛田路以东	出让	商住用地	65.15	12,379.43	评估法	190.00	否	否
64	政府注入	邵国用（2017）第 0034 号	民旺路以南、公园路以东、景希路以西	出让	商住用地	127.31	8,173.26	评估法	64.20	否	否
65	政府注入	邵国用（2017）第 0035 号	东风路以南、滨河路以北、公园路以西	出让	商住用地	113.49	10,327.96	评估法	91.00	否	否
66	政府注入	邵国用（2017）第 0036 号	建设西路以南、滨河路以东、赛田路以西	出让	商住用地	182.99	16,651.77	评估法	91.00	否	否
67	政府注入	邵国用（2017）第 0037 号	东风路以南、滨河路以北、赛田路以东	出让	商住用地	62.86	5,719.90	评估法	91.00	否	否
68	政府注入	邵国用（2017）第 0038 号	滨河路以东、赛田路以西、建设西路以北	出让	商住用地	101.00	9,190.98	评估法	91.00	否	否
69	政府注入	邵国用（2017）第 0039 号	邵东大道以南、滨河路以东、赛田路以西	出让	商住用地	107.10	9,746.32	评估法	91.00	否	否

70	政府注入	邵国用（2017）第 0015 号	长岭路以南、北岭路以北、金声路以东	出让	商住用地	189.10	18,342.54	评估法	97.00	否	否
71	政府注入	邵国用（2017）第 0016 号	站前路以南、长岭路以北、金声路以东	出让	商住用地	223.09	21,640.05	评估法	97.00	否	否
72	政府注入	邵国用（2017）第 0017 号	长岭路以南、希望大道以东、金声路以西	出让	商住用地	175.11	16,985.38	评估法	97.00	否	否
73	政府注入	邵国用（2017）第 0018 号	站前路以南、长岭路以北、建设路以东、礼经路以东	出让	商住用地	115.18	11,172.44	评估法	97.00	否	否
74	政府注入	邵国用（2017）第 0019 号	长岭路以南、北岭路以北、礼经路以东、希望大道以西	出让	商住用地	109.01	10,574.04	评估法	97.00	否	否
75	政府注入	邵国用（2017）第 0020 号	站前路以南、长岭路以北、希望大道以东、金声路以西	出让	商住用地	161.91	15,704.86	评估法	97.00	否	否
76	政府注入	邵国用（2017）第 0021 号	长岭路以南、北岭路以北、连云路以东、国平路以西	出让	商住用地	175.07	16,981.64	评估法	97.00	否	否
77	政府注入	邵国用（2017）第 0022 号	站前路以南、长岭路以北、连云路以东、国平路以西	出让	商住用地	202.07	19,601.19	评估法	97.00	否	否
78	政府注入	邵国用（2017）第 0023 号	景希路以南、民旺路以北、复兴路以西、	出让	商住用地	141.33	9,073.33	评估法	64.20	否	否
79	政府注入	邵国用（2017）第 0024 号	景希路以南、民旺路以北、复兴路以西	出让	商住用地	83.11	5,335.84	评估法	64.20	否	否
80	政府注入	邵国用（2017）第 0025 号	景希路以南、民旺路以北、公园路以东	出让	商住用地	168.82	10,838.47	评估法	64.20	否	否
81	政府注入	邵国用（2017）第 0026 号	人民路以南、景希路以北、复兴路以东	出让	商住用地	186.94	12,001.86	评估法	64.20	否	否
82	政府注入	邵国用（2017）第 0027 号	人民路以南、景希路以北、复兴路以西	出让	商住用地	88.49	5,680.88	评估法	64.20	否	否

83	政府注入	邵国用（2017）第 0028 号	人民路以南、景希路以北、公园路以东	出让	商住用地	137.46	8,825.00	评估法	64.20	否	否
84	政府注入	邵国用（2017）第 0029 号	滨河路以南、公园路以东、人民路以北	出让	商住用地	139.04	12,652.62	评估法	91.00	否	否
85	政府注入	邵国用（2017）第 0030 号	滨河路以南、公园路以西、人民路以北	出让	商住用地	88.87	8,086.90	评估法	91.00	否	否
86	政府注入	邵国用（2017）第 0031 号	公园路以东	出让	商住用地	192.61	12,365.30	评估法	64.20	否	否
87	政府注入	邵国用（2017）第 0032 号	民旺路以南、复兴路以东	出让	商住用地	100.34	6,441.59	评估法	64.20	否	否
88	政府注入	邵国用（2017）第 0033 号	民旺路以南、景希路以东	出让	商住用地	60.23	3,866.56	评估法	64.20	否	否
89	政府注入	邵国用（2017）第 0040 号	320 国道以南、夏莲路以东、药王大道以西	出让	商住用地	154.75	9,852.73	评估法	63.67	否	否
90	政府注入	邵国用（2017）第 0041 号	廉桥大道以南、民富路以北、秋菊路以东、夏莲路以西	出让	商住用地	114.63	7,298.27	评估法	63.67	否	否
91	政府注入	邵国用（2017）第 0042 号	廉桥大道以南、民富路以北、百合路以东、玉竹路以西	出让	商住用地	148.15	9,432.00	评估法	63.67	否	否
92	政府注入	邵国用（2017）第 0043 号	320 国道以北、百合路以西、民富路以南	出让	商住用地	59.18	3,768.00	评估法	63.67	否	否
93	政府注入	邵国用（2017）第 0044 号	滨河路以东、景希路以南、民旺路以北	出让	商住用地	168.31	10,805.82	评估法	64.20	否	否
94	政府注入	邵国用（2017）第 0045 号	景希路以南、民旺路以北、公园路以西	出让	商住用地	167.95	10,782.35	评估法	64.20	否	否
95	政府注入	邵国用（2017）第 0046 号	人民路以南、景希路以北、公园路以西	出让	商住用地	140.91	9,046.13	评估法	64.20	否	否

96	政府 注入	邵国用（2017）第 0047 号	人民路以南、景希路以北、滨河路以东	出让	商住用地	140.60	9,026.53	评估法	64.20	否	否
97	政府 注入	湘（2018）邵东市不动产权第 0016071 号	邵东市茂盛路与金龙路交汇处	出让	其他商服用地/ 城镇住宅用地	355.29	36,784.79	评估法	103.53	否	否
98	政府 注入	湘（2018）邵东市不动产权第 0016267 号	邵东市滨河路与民旺路交汇处	出让	其他商服用地/ 城镇住宅用地	118.89	12,348.79	评估法	103.87	否	否
99	政府 注入	湘（2018）邵东市不动产权第 0016266 号	邵东市滨河路与星空路交汇处	出让	其他商服用地/ 城镇住宅用地	173.62	18,033.06	评估法	103.87	否	否
100	政府 注入	湘（2018）邵东市不动产权第 0016265 号	邵东市茂盛路与滨河路交汇处	出让	其他商服用地/ 城镇住宅用地	138.15	14,349.73	评估法	103.87	否	否
101	政府 注入	湘（2018）邵东市不动产权第 0016562 号	邵东市檀山路与星空路交汇处	出让	其他商服用地/ 城镇住宅用地	196.03	20,438.98	评估法	104.26	否	否
102	政府 注入	湘（2018）邵东市不动产权第 0016073 号	邵东市茂盛路与滨河路交汇处	出让	其他商服用地/ 城镇住宅用地	176.69	18,293.35	评估法	103.53	否	否
103	政府 注入	湘（2018）邵东市不动产权第 0016560 号	邵东市茂盛路与振兴路交汇处	出让	其他商服用地/ 城镇住宅用地	321.70	33,543.19	评估法	104.27	否	否
104	政府 注入	湘（2018）邵东市不动产权第 0016561 号	邵东市茂盛路与振兴路交汇处	出让	其他商服用地/ 城镇住宅用地	188.79	19,684.21	评估法	104.27	否	否
105	政府 注入	湘（2018）邵东市不动产权第 0016072 号	邵东市茂盛路与公园路交汇处	出让	其他商服用地/ 城镇住宅用地	174.76	18,093.91	评估法	103.54	否	否
106	政府 注入	湘（2018）邵东市不动产权第 0016559 号	邵东市茂盛路与檀山路交汇处	出让	其他商服用地/ 城镇住宅用地	263.10	27,467.81	评估法	104.40	否	否

（5）固定资产

2017 年末至 2019 年末，发行人固定资产分别为 95.71 万元、20,385.54 万元和 19,728.01 万元，2018 年固定资产大幅增加的原因是发行人股东将评估价值为 20,284.62 万元的营运资产注入发行人。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面价值为 19,728.01 万元，占当期总资产比例为 1.03%。发行人固定资产全部由房屋及建筑物、电子设备及办公设备构成。

表 10-11 固定资产累计折旧明细表

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	20,284.62	642.35	19,642.27
电子设备	186.07	127.50	58.57
办公设备	74.98	47.82	27.17
合计	20,545.67	817.66	19,728.01

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面原值明细如下：

表 10-12 固定资产账面原值明细表

单位：万元

项目	类别	账面原值	取得方式	产权证号
邵东市赛田农贸市场	房屋及建筑物	4,298.73	资产划转	权证暂未办理
邵东市赛田停车场	房屋及建筑物	3,334.75	资产划转	权证暂未办理
邵东市昭阳广场地上地下停车场	房屋及建筑物	12,651.14	资产划转	权证暂未办理
电子设备	电子设备	186.07	购买	-
办公设备	其他设备	74.98	购买	-
合计	-	20,545.67	-	

2、负债结构分析

表 10-13 发行人近三年主要负债情况表

单位：万元

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	32,000.00	7.56%	32,000.00	7.53%	32,000.00	7.65%
应付票据						
应付账款	5,114.96	1.21%	4,068.02	0.96%	4,764.50	1.14%
预收款项	-	-	-	-	-	-
应交税费	8,102.84	1.91%	6,044.09	1.42%	3,922.73	0.94%
其他应付款	8,357.13	1.97%	7,878.09	1.85%	7,655.74	1.83%
一年内到期的非流动负债	62,253.23	14.70%	21,006.00	4.94%	9,552.00	2.28%
流动负债合计	115,828.16	27.35%	70,996.20	16.70%	57,894.96	13.84%
长期借款	171,061.96	40.40%	182,095.29	42.84%	188,051.51	44.95%
应付债券	111,539.71	26.34%	139,010.86	32.70%	138,753.68	33.16%
长期应付款	25,000.00	5.90%	33,000.00	7.76%	33,700.00	8.05%
非流动负债合计	307,601.67	72.65%	354,106.15	83.30%	360,505.19	86.16%
负债合计	423,429.83	100.00%	425,102.35	100.00%	418,400.15	100.00%

报告期，发行人负债规模相对稳定。2017 年末至 2019 年末，发行人负债总额分别为 418,400.15 万元、425,102.35 万元和 423,429.83 万元。2018 年度，发行人一年内到期的非流动负债增加导致该年度负债规模增加。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人流动负债、非流动负债占负债总额的比例分别为 27.35%和 72.65%，发行人不存在高利融资的情形。

（1）短期借款

2017 年末至 2019 年末，发行人短期借款均为 32,000.00 万元。发行人于 2017 年向中国建设银行股份有限公司邵东支行借款 32,000.00 万元，并于 2018 和 2019 年签订了展期协议。

（2）应付账款

2017 年末至 2019 年末，发行人应付账款分别为 4,764.50 万元、4,068.02 万元和 5,114.96 万元，发行人应付账款主要由应付工程款、应付征迁款及应付设计咨询监理款等构成。2018 年较 2017 年应付账款有所减少，主要系应付工程款减少所致。2019 年应付账款增加主要系应付工程款增加。

（3）其他应付款

2017 年末至 2019 年末，发行人其他应付款分别为 7,655.74 万元、7,878.09 万元和 8,357.13 万元，主要为发行人收取的押金及保证金、往来款。

（4）长期借款

2017 年末至 2019 年末，发行人长期借款分别为 188,051.51 万元、182,095.29 万元和 171,061.96 万元，占总负债的比例分别为 44.95%、42.84%和 40.40%。

表 10-14 发行人近三年长期借款情况表

单位：万元

借款类别	2019 年末	2018 年末	2017 年末
抵押借款	81,094.00	85,596.00	90,596.00
保证借款	24,988.00	24,994.00	10,000.00
质押贷款	25.00	1,100.00	4,950.00
抵押、质押借款	64,954.96	70,405.29	82,505.51
合计	171,061.96	182,095.29	188,051.51

（5）应付债券

2017 年末至 2019 年末，发行人应付债券分别为 138,753.68 万元、139,010.86 万元和 111,539.71 万元。2019 年应付债券余额减少主要系

“17 邵东新区债”2020 年偿还本金 2.8 亿元,计入一年内到期的非流动负债。

(6) 长期应付款

2017 年末至 2019 年末,发行人长期应付款分别为 33,700.00 万元、33,000.00 万元和 25,000.00 万元。发行人 2017 年新增 33,000.00 万元信托借款,2019 年偿还该笔信托借款 8,000.00 万元。

3、净资产结构分析

表 10-15 发行人近三年净资产情况表

单位:万元

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	15,800.00	1.06%	15,800.00	1.07%	15,800.00	1.30%
资本公积	1,360,849.46	91.05%	1,360,849.46	92.19%	1,121,527.04	92.02%
盈余公积	11,926.48	0.80%	10,086.41	0.68%	8,276.95	0.68%
未分配利润	105,972.45	7.09%	89,411.77	6.06%	73,126.62	6.00%
所有者权益合计	1,494,548.39	100.00%	1,476,147.63	100.00%	1,218,730.61	100.00%

(1) 实收资本

2017 年末至 2019 年末,发行人实收资本均为 15,800.00 万元,占当期所有者权益的比重分别为 1.30%、1.07%和 1.06%,发行人实收资本占所有者权益的比重随着所有者权益总额的增长而有所下降。

(2) 资本公积

2017 年末至 2019 年末,发行人资本公积分别为 1,121,527.04 万元、1,360,849.46 万元和 1,360,849.46 万元,占当期所有者权益的比重分别为 92.02%、92.19%和 91.05%。为支持发行人发展,邵东市人民政府分别于 2017 年和 2018 年向发行人注入土地资产 410,424.09 万

元和 219,037.82 万元（均已办理了相关权证）。

（3）盈余公积

2017 年末至 2019 年末，发行人盈余公积分别为 8,276.95 万元、10,086.41 万元和 11,926.48 万元，占当期所有者权益的比重分别为 0.68%、0.68%和 0.80%。近年来，随着发行人净利润的不断增长，使得按比例计提的法定盈余公积相应增长。

（4）未分配利润

2017 年末至 2019 年末，发行人未分配利润分别为 73,126.62 万元、89,411.77 万元和 105,972.45 万元，占当期所有者权益比重分别为 6.00%、6.06%和 7.09%。随着发行人收入及利润水平的增长，发行人未分配利润相应增加。

发行人的资产构成中不存在 2010 年 6 月后注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（三）营运能力分析

表 10-16 发行人近三年营运能力情况表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款	126,684.66	92,426.84	78,314.57
存货	1,672,998.73	1,645,847.36	1,355,721.31
营业收入	62,386.24	64,283.77	60,727.75
营业成本	52,208.24	54,283.67	50,653.34
总资产	1,917,978.22	1,901,249.98	1,637,130.76
应收账款周转率（次/年）	0.57	0.75	0.84
存货周转率（次/年）	0.03	0.04	0.05
总资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.05

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2017-2019年，发行人应收账款周转率分别为0.84次/年、0.75次/年和0.57次/年。发行人应收账款全部为应收政府部门的代建项目及土地开发整理款，应收账款周转率的下降主要系随着发行人承担的市政设施建设项目逐渐增多，部分款项因收入确认与款项支付之间存在周期差而尚未在当期支付，应收款增加所致。

2017-2019年，发行人存货周转率分别为0.05次/年、0.04次/年和0.03次/年。由于发行人主营业务中包含土地整理与开发、城市基础设施建设等运营周期长、存货占比大的产业，导致其存货周转率偏低。

2017-2019年，发行人总资产周转率分别为0.05次/年、0.04次/年和0.03次/年。发行人总资产周转率较低，主要原因为发行人资产规模大，承担基础设施建设和土地开发整理项目多、资金回款周期较长造成的。发行人较低的资产周转率水平符合行业特点。

（四）盈利能力分析

表 10-17 发行人近三年盈利能力情况表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	62,386.24	64,283.77	60,727.75
营业利润	20,401.62	8,094.60	8,061.64
补贴收入	10,400.00	10,000.00	9,000.00
利润总额	20,401.62	20,123.51	19,083.16
净利润	18,400.76	18,094.60	17,061.64
营业毛利率	16.31%	15.56%	16.59%
净资产收益率	1.24%	1.34%	1.70%
总资产收益率	0.96%	1.02%	1.31%

注：

1、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2、净资产收益率=净利润/平均所有者权益

3、总资产收益率=净利润/平均总资产

发行人营业收入主要由土地开发整理收入和项目建设收入构成。2017-2019年，发行人分别实现营业收入60,727.75万元、64,283.77万元和62,386.24万元。发行人2018年营业收入增长主要系当年土地开发整理收入增加。

2017-2019年，发行人项目建设收入分别为42,853.95万元、26,016.54万元和39,027.66万元，2018年项目建设收入有所下降主要系建设项目尚未完工所致。2017-2019年发行人土地整理收入分别为17,873.81万元、38,267.23万元和23,358.57万元，2018年土地整理收入上升主要原因系发行人承担的土地开发整理项目规模扩大。

表 10-18 发行人近三年营业收入构成表

单位：万元

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设收入	39,027.66	62.56%	26,016.54	40.47%	42,853.95	70.57%
土地开发整理收入	23,358.57	37.44%	38,267.23	59.53%	17,873.81	29.43%
合计	62,386.24	100.00%	64,283.77	100.00%	60,727.75	100.00%

2017-2019年，公司利润总额分别为19,083.16万元、20,123.51万元和20,401.62万元，其中，各年度收到邵东市人民政府的财政补贴收入分别为11,021.52万元（补贴收入9,000.00万元、税收减免收入2,021.52万元）、12,028.91万元（补贴收入10,000.00万元、税收减免收入2,028.91万元）和12,400.87万元（补贴收入10,400.00万元、税收减免收入2,000.87万元），占利润总额的比重分别为57.76%、59.78%和60.78%，公司利润对政府补贴依赖较大。

2017-2019年，发行人营业收入之和除以各年营业收入与财政补

贴之和的比率为86.44%，满足“偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自自身收益”的要求。

公司2017-2019年营业毛利率分别为16.59%、15.56%和16.31%，发行人承担的基础设施建设及土地开发整理项目收益较为稳定。

综上，发行人业务模式较为成熟，拥有良好的成长性和盈利能力。

（五）偿债能力分析

表 10-19 发行人近三年偿债能力情况表

项目	2019年度	2018年度	2017年度
流动比率（倍）	16.38	26.47	28.25
速动比率（倍）	1.94	3.29	4.83
资产负债率	22.08%	22.36%	25.56%

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货-预付账款-其他流动资产）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产

2017-2019年末，发行人资产负债率分别为25.56%、22.36%和22.08%。发行人资产负债率较低，负债规模控制恰当，偿债压力较小，为发行人持续融资提供了较大空间。

2017-2019年末，发行人的流动比率分别为28.25倍、26.47倍和16.38倍。2018年相比2017年流动比率有所下降，主要原因为2018年一年内到期的非流动负债相比2017年到期增长11,454.00万元，致使流动比率降低。

2017-2019年末，发行人的速动比率分别4.83倍、3.29倍和1.94倍。2018年和2019年速动比率下降，主要原因为一年内到期的非流动负债大幅增加导致流动负债增加，速动比率下降。

报告期发行人流动比率和速动比率出现了波动，但仍保持在较高

水平，发行人流动资产在覆盖相应流动负债后仍有较大余额，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力较强，资本结构合理，偿债能力较强。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，发行人的抗风险能力将不断提升，可保障各项债务的按时偿还。

（六）现金流量分析

表 10-20 发行人近三年现金流量情况表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-53,409.17	-48,993.32	-180,635.10
投资活动产生的现金流量净额	-10.17	-31.43	-79.86
筹资活动产生的现金流量净额	-28,141.82	-20,250.88	277,721.22
现金及现金等价物净增加额	-81,561.16	-69,275.64	97,006.26

经营活动现金流方面，2017年至2019年，发行人经营活动现金流入分别为60,373.25万元、62,220.70万元和40,499.62万元。2017年至2019年，发行人经营活动产生的现金流出分别为241,008.34万元、111,214.02万元和93,908.79万元。

2017年至2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要由于随着发行人承担的市政设施建设项目逐渐增多，项目工程款项支付与应收账款回款之间存在时间差导致现金流出较多。

随着承建项目不断完工，尤其土地开发整理项目入市后给邵东市财政充实收入，上述应收款项将逐渐得到支付，发行人经营性现金流入将逐步得到改善。从经营性现金流入的绝对值来看，近年来经营状况良好，随着在建的项目工程不断增加，前期建设款项不断得到支付，预计发行人收入和经营性现金流入将逐渐增长。

2017年至2019年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-79.86万元、-31.43万元和-10.17万元，主要为发行人购建固定资产、其他长期资产所支付的现金及投资支付的现金增加。

2017年至2019年，发行人筹资活动现金流入分别为396,411.02万元、33,000.00万元和0.00万元。2017年发行人项目投入达到19.33亿，为近三年峰值，其中，湖南廉桥医药工业科技园项目投入12.64亿元、棚户改造项目投入1.09亿。2017年资金需求较大，发行人积极利用银行借款、信托借款、发行债券等融资方式筹集资金，导致2017年度筹资活动现金流入较多。2018年、2019年发行人项目投入分别为12.54亿、7.94亿，项目投入整体增幅下降，2018年、2019年项目投资由于前期投入较多，资金的支付比例下降，后续两年资金的缺口缩小，筹资活动的现金流相应减少。

2017年至2019年，发行人筹资活动产生的现金流出分别为118,689.80万元、53,250.88万元和28,141.82万元，主要是偿还债务及利息。发行人2017年度筹资活动产生的现金流出主要为偿还银行贷款等；由于2017年新增长期债务较多，导致发行人2018年、2019年偿还利息费用增加。

2017年至2019年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为97,006.26万元、-69,275.64万元和-81,561.16万元，近三年发行人现金及现金等价物净增加额累计为负。随着发行人业务规模的逐步扩大，工程建设前期需要支付的费用增加，项目回款存在一定时间差，导致经营活动现金流量净额为负。随着发行人业务规模扩大，发行人负债规模同比例增加，导致其每年债务偿还、利息支付费用逐年增加。

综上所述，目前发行人主要通过银行贷款、发行债券等方式筹资，

与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行均拥有优良的信用记录。本期债券的发行，将有助于发行人进一步拓宽融资渠道，提高财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

（七）有息负债分析

截至2019年末，发行人有息负债包括短期借款32,000.00万元，一年内到期的非流动负债62,253.23万元，长期借款171,061.96万元，应付债券111,539.71万元，长期应付款25,000.00万元，合计401,854.90万元。发行人有息负债的综合融资成本均未超过同期银行贷款基准利率2倍，不存在高利融资情况。

1、有息负债明细

表 10-21 截至 2019 年末发行人有息负债情况明细表

单位：万元

序号	债权人	期限	债务规模	利率	增信方式	债务类型
1	17 邵东新区债	2017.4.19 -2024.4.19	139,286.94	7.10%	抵押	企业债
2	长沙银行股份有限公司邵阳分行	2016.8.22 -2024.8.21	69,994.00	基准上浮 20%	抵押	贷款
3	广发银行股份有限公司邵阳分行	2017.1.16 -2024.1.15	41,254.96	基准上浮 20%	抵押	贷款
4	中国建设银行股份有限公司邵东支行	2017.3.16 -2025.3.15	38,700.00	基准上浮 20%	抵押	贷款
5	湖南省财信信托有限责任公司	2017.5.3 -2025.5.30	33,000.00	6.10%	保证担保	信托
6	中国建设银行股份有限公司邵东支行	2017.12.28 -2020.12.27	32,000.00	基准下调 0.0805%	质押	贷款
7	中国工商银行股份有限公司邵东支行	2017.5.31 -2031.12.10	20,600.00	基准上浮 10%	抵押	贷款
8	华融湘江银行股份有限公司邵东市支行	2017.12.30 -2022.12.30	9,998.00	6.80%	担保人担保	贷款
9	华融湘江银行股份有限公司邵东市支行	2018.1.12 -2023.1.12	9,998.00	6.80%	担保人担保	贷款
10	华融湘江银行股份有限公司	2018.1.2	4,998.00	6.80%	担保人	贷款

	公司邵东市支行	-2023.1.2			担保	
11	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2017.4.1 -2032.3.31	2,025.00	基准上浮 10%	质押	贷款
合计		-	401,854.90	-	-	-

2、债务偿还压力测算

表 10-22 债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

类型	2021 年还本	2022 年还本	2023 年还本	2024 年还本	2025 年还本	2026 年还本	2027 年及以后还本
有息负债当年偿付规模（本金）	87,656.00	97,640.00	97,621.00	85,746.00	27,150.00	27,150.00	14,675.00
其中：							
银行偿还规模	43,656.00	58,640.00	47,621.00	35,746.00	5,150.00	5,150.00	2,675.00
信托计划偿还规模	16,000.00	1,000.00	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	28,000.00	38,000.00	50,000.00	50,000.00	22,000.00	22,000.00	12,000.00
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿还规模	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
合计	87,656.00	97,640.00	113,621.00	101,746.00	43,150.00	43,150.00	30,675.00

（八）其他事项

1、发行人对外担保情况

截至2019年末，发行人对外担保明细如下：

表 10-23 截至 2019 年末发行人对外担保情况表

单位：万元

被担保人	债权人	担保金额	担保形式	担保期限
湖南邵东生态产业园开发建设投资有限公司	中国光大股份有限公司邵阳邵东支行	20,000.00	保证担保	2019.11.08-2023.05.28
湖南邵东新农村建设投资有限责任公司	湖南省财信信托有限责任公司	19,000.00	保证担保	2019.03.21-2021.03.21
湖南邵东新农村建设投资有限责任公司	中航国际租赁有限公司	12,449.89	保证担保	2017.09.28-2025.09.28
合计	-	51,449.89	-	-

2、发行人关联方及关联交易情况

（1）关联方情况

①发行人股东

发行人控股股东和实际控制人为邵东市人民政府。除邵东市人民政府外，发行人无其他股东。

根据《企业会计准则第36号—关联方披露》第六条，仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。以及《公司法》第二百一十七条，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控制而具有关联方关系。所以同受邵东市人民政府控制的其他公司与发行人之间不视作存在关联方关系。

②发行人全资及控股企业

截至2019年12月31日，发行人无全资及控股企业。

③发行人参股企业

截至2019年12月31日，发行人有一家参股公司为湖南邵东湘淮村镇银行股份有限公司。

④其他关联方

1) 发行人的董事、监事、高级管理人员

发行人的董事、监事、高级管理人员情况参见本募集说明书“第八条 发行人基本情况”中“六、发行人董事、监事及高级管理人员情况”。

2) 其他关联方

表 10-24 其他关联方

关联方名称	与本公司关系
湖南邵东经济开发区管委会	发行人《公司章程》第十三条规定，公司不设股东会，由市政府授权湖南邵东经济开发区管理委员会代为行使股东会职权。 发行人董监高兼职的单位
邵阳市昭阳投资发展有限公司	发行人董监高兼职的其他企业
湖南易税工场科技有限公司	发行人董监高兼职的其他企业
湖南美猫云创商务服务有限公司	发行人董监高兼职的其他企业
邵东中工科技有限公司	发行人董监高兼职的其他企业
邵东市鼎成国投建设有限责任公司	发行人董监高兼职的其他企业

（2）关联交易管理

发行人拟进行的关联交易由发行人职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对发行人及股东利益的影响程度做出详细说明。发行人董事会根据不同的关联交易决策权限批准关联交易的实施。发行人与关联人之间的重大交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

（3）关联交易原则及定价政策

发行人规定关联交易应该遵循诚实信用、平等、自愿、等价、有偿、公正、公平、公开的原则。关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格和收费标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准。

（4）关联方交易情况

报告期内，发行人与控股股东邵东市人民政府的关联交易主要为提供商品和服务的关联交易，具体情况如下：

表 10-25 提供商品和服务的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
邵东市人民政府	基础设施项目建设	39,027.66	26,016.54	42,853.95
	土地整理与开发	23,358.57	38,267.23	17,873.81

(5) 关联方应收应付款项

报告期各期末，发行人应收、应付关联方款项情况如下表所示：

表 10-26 发行人应收、应付关联方款项情况

单位：万元

科目	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款	湖南邵东经济开发区管委会	126,684.66	92,426.84	79,314.57
其他应收款	湖南邵东经济开发区管委会	87,244.17	49,235.81	29,906.97

(6) 关联方担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人无关联方担保情况。

3、发行人银行授信情况

截至 2020 年 6 月末，发行人在主要商业银行的授信总额为 455,600.00 万元，已使用额度 305,205.00 万元，未使用授信额度 150,395.00 万元。

表 10-27 截至 2020 年 6 月末发行人银行授信情况表

单位：万元

授信金融机构	授信额度	已使用金额	未使用金额
长沙银行股份有限公司邵阳分行	70,000.00	70,000.00	0.00
湖南省财信信托有限责任公司	80,000.00	33,000.00	47,000.00
华融湘江银行股份有限公司邵东市支行	100,000.00	25,000.00	75,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	29,000.00	3,100.00	25,900.00
广发银行股份有限公司邵阳分行	50,000.00	47,505.00	2,495.00

中国工商银行股份有限公司邵东支行	20,600.00	20,600.00	0.00
中国建设银行股份有限公司邵东支行	44,000.00	44,000.00	0.00
中国建设银行股份有限公司邵东支行	32,000.00	32,000.00	0.00
中国光大银行股份有限公司邵阳分行	20,000.00	20,000.00	0.00
中信银行股份有限公司邵阳分行	10,000.00	10,000.00	0.00
合计	455,600.00	305,205.00	150,395.00

4、发行人资产受限情况

截至2019年末，发行人所有权受到限制的资产账面价值余额合计为523,264.11万元。其中不能随时支取的定期存款188.93万元，长期借款质押126,684.66万元，土地抵押396,390.52万元。

公司资产所有权受到限制的情况见下表：

表 10-28 截至 2019 年末发行人资产受限情况表

单位：万元

项目	受限金额	受限原因
货币资金	188.93	不能随时支取的定期存款
应收账款	126,684.66	长期借款质押
存货	396,390.52	长期借款抵押、17 邵东新区债抵押
合计	523,264.11	-

(1) 受限的货币资金为不能随时支取的定期存款，账面价值是188.93万元，开户行为湖南邵东农商银行。

(2) 应收账款受限原因为长期借款质押，账面价值是126,684.66万元。质权人为中国建设银行股份有限公司邵东支行，应收账款对象为湖南邵东经济开发区管理委员会。

(3) 发行人被抵押的存货为土地存货，抵押情况见下表：

表 10-29 截至 2019 年末发行人被抵押存货情况表

单位：万元

序号	土地权证编号	账面价值	抵押对象	抵押期限
1	邵国用[2013]第 0128 号	14,053.88	长沙银行股份有限公司邵阳分行	2016.08.22-2024.08.21
2	邵国用[2013]第 1137 号	32,003.91	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.4.19
3	邵国用[2013]第 0598 号	36,669.63	长沙银行股份有限公司邵阳分行	2016.08.22-2024.08.21
4	邵国用[2013]第 0253 号	17,850.98	长沙银行股份有限公司邵阳分行	2016.08.22-2024.08.21
5	邵国用[2013]第 1355 号	7,469.64	长沙银行股份有限公司邵阳分行	2016.08.22-2024.08.21
6	邵国用[2013]第 1356 号	17,482.65	长沙银行股份有限公司邵阳分行	2016.08.22-2024.08.21
7	邵国用[2013]第 0933 号	7,181.64	长沙银行股份有限公司邵阳分行	2016.08.22-2024.08.21
8	邵国用[2013]第 1125 号	4,120.45	长沙银行股份有限公司邵阳分行	2016.08.22-2024.08.21
9	邵国用[2013]第 0921 号	22,414.23	中国建设银行股份有限公司邵东支行	2018.03.08-2025.03.08
10	邵国用[2014]第 0968 号	30,418.26	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
11	邵国用[2014]第 0558 号	38,461.75	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
			中国工商银行股份有限公司邵东支行	2017.05.31-2031.12.10
12	邵国用[2014]第 0588 号	6,344.81	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
13	邵国用[2014]第 0589 号	3,429.47	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
14	邵国用[2014]第 0967 号	18,952.80	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
15	邵国用[2014]第 1083 号	1,847.87	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
16	邵国用[2014]第 2366 号	5,263.70	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
17	邵国用[2014]第 0499 号	22,276.80	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
18	邵国用[2014]第 2996 号	6,576.27	长沙银行股份有限公司邵阳分行	2016.08.22-2024.08.21
19	邵国用[2015]第 2710 号	16,725.87	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
20	邵国用[2015]第 1878 号	6,844.93	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
21	邵国用[2015]第 2379 号	5,890.60	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
22	邵国用[2015]第 2669 号	5,296.78	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
23	邵国用[2015]第 2686 号	7,435.39	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
24	邵国用[2015]第 2711 号	13,932.83	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
25	邵国用[2015]第 2689 号	16,449.23	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
			广发银行股份有限公司邵阳分行	2017.01.16-2024.01.15
26	邵国用[2015]第 2670 号	21,233.99	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
27	邵国用[2015]第 2401 号	9,762.15	长沙银行股份有限公司邵阳分行	2016.08.22-2024.08.21
合计		396,390.52	-	-

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人已发行且尚未全额兑付的企业（公司）债券情况如下：

表 11-1 发行人尚未兑付的债券明细表

序号	债券名称	发行规模 (亿元)	未兑付余 额(亿元)	发行日期	债券期限	发行利率
1	17 邵东新区债	14.00	11.20	2017.04.19	7 年	7.10%
2	19 邵东新区债	5.00	5.00	2019.12.31	7 年	6.97%
3	20 邵东新区债	6.00	6.00	2020.03.23	7 年	6.90%
4	21 邵新 01	8.00	8.00	2021.02.05	7 年	7.20%

发行人各期公司债券募集资金使用情况如下：

根据国家发改委签发的《国家发展改革委关于湖南省邵东新区开发建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2016〕379号），发行人于2017年4月19日发行了“2017年邵东新区开发建设投资有限公司公司债券”（以下简称“17邵东新区债”），发行规模14亿元，债券期限7年，发行票面年利率7.10%，每年付息一次，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。“17邵东新区债”共募集资金14亿元，全部用于湖南廉桥医药工业科技园项目建设。截至本募集说明书签署日，“17邵东新区债”募集资金使用与约定用途一致。

根据国家发改委签发的《国家发展改革委关于湖南省邵东新区开发建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2019〕164号），发行人于2019年12月31日发行了产品一“2019年邵东新区开发建设投资有限公司公司债券”（以下简称“19邵东新区债”），发行规模5亿元，债券期限7年，发行票面年利率6.97%，每年付息一次，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的

20%。“19邵东新区债”共募集资金5亿元，其中，3亿元用于邵东县城 乡供水一体化建设工程项目，2亿元用于补充流动资金。截至本募集说明书签署日，“19邵东新区债”募集资金使用与约定用途一致。

根据国家发改委签发的《国家发展改革委关于湖南省邵东新区开 发建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2019〕164号），发行人于2020年3月23日发行了产品二“2020年邵 东新区开发建设投资有限公司公司债券”（以下简称“20邵东新区 债”），发行规模6亿元，债券期限7年，发行票面年利率6.90%，每年 付息一次，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的 20%。“20邵东新区债”共募集资金6亿元，其中3.6亿元用于邵东县城 乡供水一体化建设工程项目，2.4亿元用于补充流动资金。截至本募 集说明书签署日，“20邵东新区债”募集资金使用与约定用途一致。

根据上海证券交易所签发的《关于对邵东新区开发建设投资有限 责任公司非公开发行项目收益专项公司债券挂牌转让无异议的函》上 证函〔2020〕2665号，发行人于2021年2月5日发行“2020年邵东 新区开发建设投资有限公司非公开发行项目收益专项债券”（以 下简称“21邵新01”）8亿元，其中5.6亿元用于邵东融媒体中心 中心建设项目，2.4亿元用于补充流动资金。截至本募集说明书签署 日，“21邵新01”募集资金使用与约定用途一致。

表 11-2 截至 2020 年 6 月末发行人信托融资情况

单位：万元

金融机构	融资形式	融资规模	融资余额	借款日	到期日	利率	增信方式
湖南省信托有限 责任公司	信托	80,000.00	25,000.00	2017 年 5 月	2025 年 5 月	6.10%	保证 担保

除上述融资情况之外，发行人无已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，无代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、本次债券募集资金总额及用途

本期债券基础发行额为人民币2亿元，弹性配售额为人民币2亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为2亿元，募集资金中1.20亿元用于邵东市综合康养示范项目，0.80亿元用于补充发行人流动资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为4（2+2）亿元，其中2.40亿元用于邵东市综合康养示范项目，剩余1.60亿元用于补充发行人流动资金。上述项目实施主体为发行人，发行人承诺本期债券募集资金不用于邵东市综合康养示范项目中“医院工程”项目建设，募投资金使用分配具体情况见表12-1：

表 12-1 募集资金使用分配表

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	募集资金占投资 总额比例
行使弹性配售选择权				
1	邵东市综合康养示范项目	103,158.02	24,000.00	23.27%
2	补充流动资金	-	16,000.00	-
合计		103,158.02	40,000.00	-
未行使弹性配售选择权				
1	邵东市综合康养示范项目	103,158.02	12,000.00	11.63%
2	补充流动资金	-	8,000.00	-
合计		103,158.02	20,000.00	-

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

发行人承诺，不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目概况

本期债券的募投项目为邵东市综合康养示范项目，项目具体情况如下：

1、项目建设背景和必要性

随着我国社会经济发展、人民生活水平的不断提高、人均寿命的延长，老年人口正逐年增加，我国已正式步入老龄化社会。我国现阶段老龄化社会“未富先老”，失能、部分失能老年人口大幅增加，老年人的医疗卫生服务需求和生活照料需求叠加的趋势越来越显著，健康养老服务需求日益强劲，目前有限的医疗卫生和养老服务资源以及彼此相对独立的服务体系远远不能满足老年人的需要，迫切需要为老年人提供医疗卫生与养老相结合的服务。老年人保健、康复和养老越来越多的受到党和政府的密切关注，也成为社会议论的主题之一。

《国务院办公厅转发卫生计生委等部门关于推进医疗卫生与养老服务相结合指导意见的通知》（国办发〔2015〕84号）、《湖南省人民政府办公厅关于推进医疗卫生与养老服务相结合的实施意见》（湘政办发〔2016〕86号）、《湖南省政府关于加快推进养老服务业发展的实施意见》（湘政发〔2014〕22号）、《邵阳市人民政府推进健康养老产业发展的实施意见》（邵市发〔2017〕10号）、《邵阳市健康养老产业发展规划（2018-2020）》、《邵东县健康养老产业发展规划（2018-2025年）》等政策提出，重点要建立健全医疗卫生机构与养老机构合作机制；支持养老机构开展医疗服务；推动医疗卫生服务延伸至社区、家庭；鼓励社会力量兴办医养结合机构；鼓励

医疗卫生机构与养老服务融合发展等。

《2019 年邵东市国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2019 年末，邵东市 60 岁以上老年人口 24.91 万人，占总人口比例达到 18.16%。人口老龄化对邵东经济发展将会产生深刻影响，老年社会保障体系将面临更大的压力。

邵东市综合康养示范项目在这种背景下应运而生。

（1）符合国家各项政策及地方发展规划

《中国老龄事业发展“十三五”规划》指出，预计到 2020 年，全国 60 岁以上老年人口将增加到 2.55 亿人左右，高龄老年人将增加到 2900 万人左右。老龄化进程与家庭小型化、空巢化相伴随，与经济社会转型期的矛盾相交织，社会养老保障和养老服务的需求将急剧增加。我国人口老龄化日益加重，解决老龄化社会问题任重道远。

邵东市积极应对人口老龄化问题，响应《国务院办公厅转发卫生计生委等部门关于推进医疗卫生与养老服务相结合指导意见的通知》（国办发〔2015〕84 号）、《湖南省人民政府办公厅关于推进医疗卫生与养老服务相结合的实施意见》（湘政办发〔2016〕86 号）等文件精神，建立以居家养老为基础、社会服务为依托、机构养老为补充、医养相结合的康养服务体系。邵东市综合康养示范项目的建设，符合国家及当地相关的法律法规及扶持政策，符合民政系统的法律法规及相关政策，符合邵东市城市总体规划。

（2）是缓解邵东市养老设施不足，实现老有所养、老有所医的需要

《2019 年邵东市国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2019

年末，邵东市全市户籍人口 137.14 万人，60 岁以上人口 24.91 万人，占总人口比重 18.16%。邵东市从事工商业的人员达 40 万人，占全市总劳动力的四分之三。同时，农村的年轻人到城市打工，留在身后的是老少妇孺。外出经商及务工主要以中青年人为主，农村出现越来越多的留守老人。随着邵东市城镇化建设的加快，今后空巢老人将越来越多，空巢期也会明显延长，老年人问题将更趋严峻。

《民政事业发展第十三个五年规划》提出“到 2020 年每千名老年人口拥有养老床位数达到 35 至 40 张”目标。目前，邵东市养老服务机构 26 个，床位 2798 张，每千人床位数 11.23 张，养老床位严重不足，离每千名老年人 35 张以上目标缺口巨大。

邵东市人民政府高度重视康养事业的发展，落实并推进养老产业的相关政策。2020 年 11 月邵东市人民政府发布招商公告，拟建设邵东市普惠性康养中心项目，定位于普惠性养老设施建设，与本项目在项目建设规格及面对客户群体方面具有较大区别，其主要目的在于提质改造当地老旧养老设施，与本募投项目定位于中高端的医养结合康养项目不同，两者在一定程度上是互补而非竞争，能更好的服务当地老年群体。

《2019 年我国卫生健康事业发展统计公报》显示，截至 2019 年底，全国报告两证齐全的医养结合机构 4795 家，其中，养老服务机构举办医疗卫生机构的 3172 家，医疗卫生机构开展养老服务的 1623 家；医疗卫生机构与养老服务机构开展签约合作的有 5.64 万对。目前，邵东市现有养老机构尚未完善医疗配套，不能有效满足老龄人口的医疗、保健需求。邵东辖区内有规模相当的综合性医院仅邵东市人民医院和邵东市中医医院。数据显示，邵东市人民医院实际开放床位 1268 张，2018 年医院年诊疗人次 50 万次，住院 5.26 万人次；邵东

市中医医院开放床位 650 张。2019 年邵东市总人口 137.14 万人，医疗需求极大。

本项目建成后，可提供养老床位 5546 张，同时，与本地区原有、新建项目作为缓解邵东市养老床位严重不足的重要措施；本项目通过建立配套医疗设施，有助于弥补传统养老机构医疗功能的缺失，通过完善医养服务体系，更好满足老有所养、老有所医的需要。

（3）是促进邵东市老年人幸福高地建设的需要

人口老龄化和老年人问题，是当前社会普遍关注的社会问题。人到老年，常有恐老、怕病、惧死的心态，加之家庭日趋小型化，势必造成他们的落伍感，甚至发生心理问题。目前邵东市老年人口数量与养老床位数量严重失衡，平均每千人拥有养老床位仅 11.23 张，远远不能满足日益增长的养老需求。随着时间的推移，邵东市养老需求将进一步快速扩大。

面对老龄化发展的趋势和老年人口的增多，邵东市综合康养示范项目的建设能够有效地解决老年人健康和养老的问题，提升老年人的满意度和幸福感。让邵东市老年人实现“老有所养、老有所医、老有所为、老有所学、老有所乐”。

（4）是增加就业、带动邵东市康养产业发展的需要

该项目的建成使用，可带动社会资本进入医养结合产业。随着各类资本进入该领域，将会创造出大量的就业岗位，吸收闲置人员再就业，可促进当地经济和谐发展，对于提高邵东市的综合实力产生深远影响，对于提升当地经济、增加从业人员的收入、提高国民生活水平有着非常重要的意义。

邵东市老年服务业总体发展水平滞后，老年福利设施在数量和质量上都与现实需要有很大差距，现有社会养老机构照料老人的能力远不能满足要求。邵东市人民政府高度重视康养事业的发展，落实并推进养老产业的相关政策。2020 年 11 月邵东市人民政府发布招商公告，拟建设邵东市普惠性康养中心项目，定位于普惠性养老设施建设，与本项目在项目建设规格及面对客户群体方面具有较大区别，其主要目的在于提质改造当地老旧养老设施，与本募投项目定位于中高端的医养结合康养项目不同，本项目将作为邵东市重点康养示范项目，两者在一定程度上是互补而非竞争，能更好的服务当地老年群体。

发展养老是我国社会养老保障体系的必要补充，也是解决城市养老问题的重大战略选择。项目的建设不仅可以满足老年人的基本医养需求，倡导快乐健康生活，而且可以带动健康保健、医疗护理、老年旅游等相关产业的发展，缓解邵东市人口老龄化带来的社会压力，促进邵东市康养服务业整体发展。

（5）是维护社会稳定，促进社会和谐发展的需要

随着社会经济的发展、人民生活水平的提高和社会生活方式的转变，老年群众在日常生活照顾、精神慰藉、心理支持、康复护理、紧急救助、临终关怀等方面的需求日益增长。妥善处理人口老龄化带来的社会问题，满足广大老年人对医疗卫生和养老服务的需要，解决老年人的养老、就医看病的问题显得尤为迫切。建设康养机构是构建社会主义和谐社会、贯彻落实科学发展观、坚持以人为本的具体体现，是社会文明进步的重要标志。认真解决老年人日常生活中的实际问题，有利于保持家庭关系的和睦稳定，有利于促进老年群体和其他群

体和谐相处，也有利于促进邵东市相关行业的发展，为建设和谐社会做出贡献。

综上所述，邵东市综合康养示范项目建设是必要的。

2、项目审批情况

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

表 12-2 邵东市综合康养示范项目批复文件情况列表

批复文件名称	文号	出具单位	印发时间
建设项目用地预审与选址意见书	Z 用字第 430521202000053	邵东市自然资源局	2020.7.20
关于《邵东市综合康养示范项目环境影响报告表》的批复	邵环评（开）[2020]27 号	邵东市生态环境局 邵东分局	2020.7.31
关于邵东市综合康养示范项目社会稳定风险评估报告的审查意见	-	中共邵东市委政法委员会	2020.8.26
关于邵东市综合康养示范项目可行性研究报告的批复	邵发改审[2020]704 号	邵东市发展和改革局	2020.8.24

3、项目建设主体

本项目建设主体为发行人。发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

4、项目建设内容和建设规模

（1）项目建设内容

本项目建设内容主要为康养中心工程及医院工程。其中，康养中心工程的主要建设内容为：康养中心、综合服务中心、便民商服、活动中心、员工宿舍、食堂等主体建设工程，以及道路、绿化、停车场、水电等配套性工程。工程规划总用地面积 114897.80 m²（约 172.35 亩），总建筑面积 172439.12 m²，其中计容建筑面积 164958.83 m²，包括：

养老区康养中心 54027.13 m²，日间照料区康养中心 29724.95 m²，护理区康养中心 41976.50 m²，综合服务中心 2500.32 m²，活动中心 15730.71 m²，便民商服 4777.22 m²，员工宿舍 8030.00 m²，食堂 8192.00 m²；不计容建筑面积地下停车场 7480.29 m²。工程共设置停车位 716 个，其中机动车停车位 411 个（含地上停车位 198 个、地下停车位 213 个），非机动车停车位 305 个（全为地上停车位）。工程共开放床位 5546 张（其中养老床位 2181 张，日间照料床位 1386 张，护理院床位 1979 张）。

康养中心工程主要建设内容具体用途如下：

康养公寓：分养老床位、日间照料床位、护理床位 3 类出租给老人居住。

综合服务中心：康养中心工作人员办公场所、会议室，以及入住老人的后勤服务中心，对老年人居住环境、生命体征、行动轨迹等进行监测等。

便民商服：主要为老人提供购物、消费场所，可出租给个人或机构，用于设立各种便民利民的商业店铺。

便民商服为本项目配套商业，为底层商业，不属于独栋建筑。便民商服建筑面积 4,777.22 m²，占邵东市综合康养示范项目规划总建筑面积 256652.91 m²的 1.86%。

活动中心：主要为老人提供阅览、唱歌、网络、棋牌、书画、教室、健身、多功能活动等场所。

本项目建设主体、建设内容等符合《养老机构管理办法》的要求，后续也将依《养老机构管理办法》的要求开展经营。

（2）项目建设规模

邵东市综合康养示范项目规划总用地面积 165,854.57 m²（约 248.79 亩），其中，康养中心工程规划总用地面积 114,897.80 m²（约 172.35 亩），用地性质为社会福利设施用地。

募投项目用地计划通过出让方式取得，土地出让金已纳入项目总投资范围内，由发行人负责。

募投项目用地已纳入邵东市自然资源局年度建设用地供应计划。邵东市自然资源局将严格依据相关法律法规、规范性文件的规定，配合发行人完成土地出让，完善用地手续，协调办理相关产权证书，加强用地监管。

募投项目用地符合《养老服务设施用地指导意见》《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》（自然资规〔2019〕3 号）。

5、项目运营模式、收费方式、相关经营资质取得情况

（1）运营模式

本项目定位于医养结合，中高端康养服务营利性项目，发行人作为邵东市综合康养示范项目的建设主体和运营主体，其养老、旅游服务均为发行人自主运营。其中，养老服务方面：主要定位中高端，分为护理、养老、日间照料，通过床位出租实现收入；养老增值服务方面：发行人不设置单独的旅游服务机构，旅游服务旨在实现满足老年人文化精神需求，发行人拟直接向具有老年旅游需求客户收取费用，然后向第三方旅游服务机构支付对应的成本的模式。

（2）收费方式

养老、旅游服务均直接面对终端客户。其中，养老直接面向具有养老照料需求的老人群体收费；旅游服务主要面对居住在康养中心具有旅游需求的老年人群，发行人收取旅游费用，再向第三方旅游服务机构支付相应成本，赚取其中差价。

（3）相关资质取得情况

本募投项目正处于前期设计建设阶段，根据相关法律法规，项目建设无需取得其他前置审批程序，项目运营中养老、旅游服务业务等，发行人取得该部分业务所需资质不存在实质性障碍，后续资质的办理周期较短，不会对募投项目收益实现造成不利影响。同时，发行人承诺，本募投项目完工后，将严格按照法律法规要求办理其业务开展所需要的全部资质，依法依规开展业务。

6、项目实施进度

项目从 2020 年 7 月开始前期规划设计、报批等工作，建设工期 24 个月。项目已经开始部分土地的前期平整，布置部分临时设施，勘察咨询设计等工作。截至 2020 年 11 月 30 日，项目已投资约 500 万元，投资完成率 0.48%。计划 2022 年 4 月完成项目主体工程、装修及附属工程等建设，2022 年 6 月完成扫尾工程和竣工验收。

7、项目投资情况

经估算，项目总投资 103,158.02 万元，其中：工程费用 51,432.71 万元（其中康养中心工程费用 33,827.15 万元、医院工程费用 17,605.56 万元），工程建设其他费用 41,653.97 万元（含建设用地费 38,659.80 万元），预备费 2,721.34 万元，建设期利息 7,350.00 万元。

项目投资资金来源：一是外部融资 70,000 万元，占总投资的

67.86%；二是自筹资本金 33,158.02 万元，占总投资的 32.14%。截至 2020 年 11 月 30 日，项目已投资约 500 万元，发行人将根据项目进度及时安排项目资本金投入。

8、项目经济效益

（1）募投项目收入情况

根据湖南省机械工业设计研究院有限公司出具的《邵东市综合康养示范项目可行性研究报告》，项目收入主要包括：康养中心收入、医院的收入以及养老增值服务收入，其中，康养中心收入以及养老增值服务收入具体情况如下：

①康养中心收入

1.1 康养中心营业收入

康养中心投入使用第 3-6 年运营负荷分别为 70%、80%、90%、95%，此后维持第 6 年水平。据对周边区域养老机构市场调研，项目周边区域养老机构主要分为公办和民办两类。公办主要为邵东市当地政府出资建设的敬老院，以公益性质为主，收费标准基本在 500-1000 元/床/月之间，主要为自理型。民办则带有一定公益性质，但属于营利机构，可以提供自理、半自理和特护等服务，收费标准基本在 1800-3700 元/床/月之间。

项目自建具备卓越医疗技术、先进设备和康复保健服务的综合医院，将养老机构和医院的功能相结合，打造集医疗、康复、养生、养老等为一体的医养结合养老设施，项目定位为中高端养老服务机构。项目建成后可提供养老床位、日间照料床位、护理床位等三种类型床位，参照现有民办类养老机构收费标准，本项目首年养老床位按

2000.00 元/床·月测算，日间照料床位按 2800.00 元/床·月测算，护理床位按 4200.00 元/床·月测算，考虑消费水平的增加以及物价上涨等因素，本项目床位出租收费按每 2 年增长率按 5% 计算。

经测算，康养中心床位出租收入在项目运营期内合计 407,202.88 万元，在债券存续期内合计 89,193.70 万元。

1.2 便民商服出租收入

便民商服投入使用第 3-7 年运营负荷分别为 70%、75%、80%、85%、90%，此后维持 95% 水平。根据对周边区域商铺出租价格情况，取单价 2 元/天/平方米，每四年租金上涨 3% 计算。

经测算，便民商服出租收入在项目运营期内合计 6,027.83 万元，在债券存续期内合计 1,404.36 万元。

1.3 停车费收入

康养中心停车场收费依据邵发改价服〔2017〕55 号国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）机动车停放服务收费标准白天 3 元/小时，夜间 1 元/小时（夜间指晚上 22:00 至第二天早上 7:00），康养中心白天有效停车时间为 8 小时，夜间有效停车时间为 2 小时，最高限价 20 元/天，按小时收费占总停车数的 95%，按限值收费占总停车数的 5%。每年有效停车天数按照 365 天计算。第 3-7 年使用率分别为 50%、65%、75%、85%、90%，此后维持第 7 年使用率不变，即正常年空置率为 10%。

康养中心共设立 411 个机动车停车位，停车场运营第一年收费总体参照上述价格进行收费，考虑消费水平的增加以及物价上涨等因素，本工程停车场收费单价按每 4 年增长率 3% 计算。

经测算，康养中心停车费收入在项目运营期内合计 6,246.67 万元，在债券存续期内合计 1,417.22 万元。

②养老增值服务收入

养老增值服务是为了满足老年人文体、教育、社交、休闲等需求，提供室内康乐中心、老年社团、文化中心等设施使用和组织活动，以及在户外组织旅游、摄影、比赛等活动。根据老年人的消费能力和身体状态，分为户外休闲娱乐收入、综合性境内境外游收入、特色中长途境内游收入以及区域性周边游收入。

2.1 户外休闲娱乐收入

参与户外休闲娱乐的人数按康养中心实际入住老年人总数的 80% 计算，收费标准按每年 500 元/人，每 4 年增长率 3% 计算。

2.2 综合性境内境外游收入

参与综合性境内境外游的人数按入住养老区老年人与日间照料区老年人人数的 30% 考虑，收费标准按每年 8000 元/人，每 4 年增长率 3% 计算。

2.3 特色中长途境内游收入

参与特色中长途境内游的人数按入住养老区老年人与日间照料区老年人人数的 30% 考虑，收费标准按每年 4000 元/人，每 4 年增长率 3% 计算。

2.4 区域性周边游收入

参与区域性周边游的人数按入住养老区老年人与日间照料区老年人人数的 30% 考虑，收费标准按每年 2000 元/人，每 4 年增长率 3% 计算。

经查询公开资料，本项目与芜湖金晖养老示范基地项目基本类似，其单价及人数流量测算比例对比如下：

表 12-3 养老增值服务收入对比表

项目	本项目		芜湖金晖养老示范基地项目	
	数量	单价（元）	数量	单价（元）
户内休闲娱乐收入	当年入住人数 80%	500.00	当年入住人数 100%	800.00
综合性境内境外游	养老区和日间照料区老年人人数的 30%	8,000.00	当年入住人数 30%	10,500.00
特色中长途境内游	养老区和日间照料区老年人人数的 30%	4,000.00	当年入住人数 30%	7,500.00
区域性周边游	养老区和日间照料区老年人人数的 30%	2,000.00	当年入住人数 40%	4,500.00

经测算，养老增值收入在项目运营期内合计 30,248.00 万元，在债券存续期内合计 7,444.93 万元。

募投项目建设期 2 年，运营期 18 年，扣除“医院收入”外，募投项目运营期内收入合计为 449,725.38 万元，扣除经营成本、营业税金及附加后，项目净收益为 298,181.51 万元，能够覆盖项目总投资，项目运营期内收益情况表如下（不含医院工程总投、成本及收入）：

表 12-4 项目收入预测表（运营期）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	康养中心收入	413,449.55			14,098.63	16,143.02	19,062.07	20,143.56	21,163.64	21,163.64	22,203.97	22,203.97
1.1	护理床位收入	204,450.05			6,981.91	7,979.33	9,425.58	9,949.22	10,446.69	10,446.69	10,969.02	10,969.02
1.2	养老床位收入	107,294.59			3,664.08	4,187.52	4,946.51	5,221.31	5,482.38	5,482.38	5,756.50	5,756.50
1.3	日间照料床位收入	95,458.24			3,259.87	3,725.57	4,400.83	4,645.32	4,877.58	4,877.58	5,121.46	5,121.46
1.4	康养中心停车费	6,246.67			192.77	250.60	289.15	327.71	356.99	356.99	356.99	356.99
2	便民商铺出租收入	6,027.83			244.12	261.55	278.99	296.43	323.28	341.24	341.24	341.24
3	养老增值收入	30,248.00			1,203.99	1,375.98	1,547.98	1,633.98	1,683.00	1,683.00	1,683.00	1,683.00
3.1	户内休闲娱乐收入	3,901.33			155.29	177.47	199.66	210.75	217.07	217.07	217.07	217.07
3.2	综合性境内境外游收入	15,055.24			599.26	684.86	770.47	813.28	837.67	837.67	837.67	837.67
3.3	特色中长途境内游收入	7,527.62			299.63	342.43	385.24	406.64	418.84	418.84	418.84	418.84
3.4	区域性周边游收入	3,763.81			149.81	171.22	192.62	203.32	209.42	209.42	209.42	209.42
收入合计		449,725.38			15,546.74	17,780.55	20,889.04	22,073.97	23,169.92	23,187.88	24,228.21	24,228.21
净收益		298,181.51	-	-	11,442.17	12,581.31	14,364.65	14,770.16	15,290.23	15,040.67	15,793.50	15,776.06

项目收入续表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	康养中心收入	23,306.62	23,306.62	24,453.59	24,453.59	25,668.52	25,668.52	26,933.05	26,933.05	28,271.74	28,271.74
1.1	护理床位收入	11,517.47	11,517.47	12,093.34	12,093.34	12,698.01	12,698.01	13,332.91	13,332.91	13,999.56	13,999.56
1.2	养老床位收入	6,044.32	6,044.32	6,346.54	6,346.54	6,663.87	6,663.87	6,997.06	6,997.06	7,346.91	7,346.91
1.3	日间照料床位收入	5,377.54	5,377.54	5,646.41	5,646.41	5,928.73	5,928.73	6,225.17	6,225.17	6,536.43	6,536.43
1.4	康养中心停车费	367.29	367.29	367.29	367.29	377.91	377.91	377.91	377.91	388.84	388.84
2	便民商铺出租收入	351.48	351.48	351.48	351.48	362.02	362.02	362.02	362.02	372.88	372.88
3	养老增值收入	1,733.49	1,733.49	1,733.49	1,733.49	1,785.50	1,785.50	1,785.50	1,785.50	1,839.06	1,839.06
3.1	户内休闲娱乐收入	223.58	223.58	223.58	223.58	230.29	230.29	230.29	230.29	237.20	237.20
3.2	综合性境内境外游收入	862.80	862.80	862.80	862.80	888.69	888.69	888.69	888.69	915.35	915.35
3.3	特色中长途境内游收入	431.40	431.40	431.40	431.40	444.34	444.34	444.34	444.34	457.67	457.67
3.4	区域性周边游收入	215.70	215.70	215.70	215.70	222.17	222.17	222.17	222.17	228.84	228.84
收入合计		25,391.59	25,391.59	26,538.56	26,538.56	27,816.04	27,816.04	29,080.57	29,080.57	30,483.68	30,483.68
净收益		16,590.20	16,572.40	17,403.46	17,385.30	18,282.31	18,263.78	19,181.14	19,162.25	20,150.60	20,131.33

注：数据存在四舍五入的差异。

本募投项目各收入测算预估人数及定价均根据邵东市当地实际情况定性定量分析得出，对比周边同行业价格区间、对比考本行业已有项目案例情况，考虑本项目定位，项目收益测算是相对合理的、客观的。

（2）募投项目成本情况

项目总成本费用按照《建设方法和参数》（第三版）规定进行估算。成本项目包括（不含医院总投及成本）：工资及福利费用、管理费用、修理费用、动力燃料费、养老增值服务运维费、折旧和摊销费用及财务费用。其中管理费用按经营收入的 0.50%估算。修理费用按折旧费的 5.00%估算，动力燃料费按经营收入的 0.80%估算，养老增值服务运维费按养老增值收入的 70%估算。为简化计算。固定资产折旧采用平均年限法计提，残值率 5%，折旧年限 20 年。无形资产摊销采用平均年限法计提，折旧年限 50 年。本项目所得税按应纳税所得额 25.00%计算。

募投项目运营期内成本明细如下：

表 12-5 总成本费用预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	管理费	2,248.63			77.73	88.90	104.45	110.37	115.85	115.94	121.14	121.14
2	工资及福利	41,728.08			1,565.28	1,791.82	2,022.74	2,258.09	2,280.67	2,303.48	2,326.51	2,349.78
3	修理费	1,927.71			107.09	107.09	107.09	107.09	107.09	107.09	107.09	107.09
4	动力燃料费	3,597.80			124.37	142.24	167.11	176.59	185.36	185.50	193.83	193.83
5	养老增值服务运维费	21,173.60			842.79	963.19	1,083.59	1,143.79	1,178.10	1,178.10	1,178.10	1,178.10
6	经营成本	70,675.81			2,717.27	3,093.25	3,484.98	3,795.93	3,867.08	3,890.12	3,926.67	3,949.94
7	折旧费	38,554.14			2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90
8	摊销费	9,306.90			517.05	517.05	517.05	517.05	517.05	517.05	517.05	517.05
9	财务费用	14,700.00			4,900.00	3,920.00	2,940.00	1,960.00	980.00	-	-	-
10	其中：利息支出	14,700.00			4,900.00	3,920.00	2,940.00	1,960.00	980.00	-	-	-
11	总成本费用合计	133,236.86			10,276.22	9,672.20	9,083.92	8,414.88	7,506.02	6,549.06	6,585.62	6,608.89
12	可变成本	70,675.81			2,717.27	3,093.25	3,484.98	3,795.93	3,867.08	3,890.12	3,926.67	3,949.94
13	固定成本	62,561.04			7,558.95	6,578.95	5,598.95	4,618.95	3,638.95	2,658.95	2,658.95	2,658.95

总成本费用续表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	管理费	126.96	126.96	132.69	132.69	139.08	139.08	145.40	145.40	152.42	152.42
2	工资及福利	2,373.28	2,397.01	2,420.98	2,445.19	2,469.64	2,494.34	2,519.28	2,544.47	2,569.92	2,595.62
3	修理费	107.09	107.09	107.09	107.09	107.09	107.09	107.09	107.09	107.09	107.09
4	动力燃料费	203.13	203.13	212.31	212.31	222.53	222.53	232.64	232.64	243.87	243.87
5	养老增值服务运维费	1,213.44	1,213.44	1,213.44	1,213.44	1,249.85	1,249.85	1,249.85	1,249.85	1,287.34	1,287.34
6	经营成本	4,023.90	4,047.64	4,086.52	4,110.73	4,188.19	4,212.89	4,254.27	4,279.46	4,360.64	4,386.34
7	折旧费	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90
8	摊销费	517.05	517.05	517.05	517.05	517.05	517.05	517.05	517.05	517.05	517.05
9	财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	其中：利息支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	总成本费用合计	6,682.85	6,706.58	6,745.46	6,769.67	6,847.14	6,871.83	6,913.22	6,938.41	7,019.59	7,045.29
12	可变成本	4,023.90	4,047.64	4,086.52	4,110.73	4,188.19	4,212.89	4,254.27	4,279.46	4,360.64	4,386.34
13	固定成本	2,658.95	2,658.95	2,658.95	2,658.95	2,658.95	2,658.95	2,658.95	2,658.95	2,658.95	2,658.95

（3）募投项目在债券存续期内收入、成本、净收益情况

经测算，邵东市综合康养示范项目中康养中心工程总投资为 70,945.07 万元。经测算，募投项目中康养中心工程项目在债券存续期内，项目总收入为 99,460.22 万元，扣除经营成本、税金及附加后净收益 68,448.51 万元，用于募投项目中康养中心工程的资金按年利率 7% 计算债券本息合计 32,400.00 万元，其中，债券利息 8,400.00 万元，债券存续期内募投项目中康养中心工程项目净收益能够覆盖用于募投项目中康养中心工程项目资金本息；项目运营期内，募投项目中康养中心工程项目总收入 449,725.38 万元，扣除经营成本、税金及附加后净收益为 298,181.51 万元，远大于项目总投资，经济效益较好，为本期债券还本付息提供了重要支持。

债券存续期内，募投项目中康养中心工程项目收入成本情况见下表：

表 12-6 募投项目债券存续期内收入情况

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	康养中心收入	90,610.92			14,098.63	16,143.02	19,062.07	20,143.56	21,163.64
1.1	护理床位收入	44,782.73			6,981.91	7,979.33	9,425.58	9,949.22	10,446.69
1.2	养老床位收入	23,501.80			3,664.08	4,187.52	4,946.51	5,221.31	5,482.38
1.3	日间照料床位收入	20,909.17			3,259.87	3,725.57	4,400.83	4,645.32	4,877.58
1.4	康养中心停车费	1,417.22			192.77	250.6	289.15	327.71	356.99
2	便民商铺出租收入	1,404.37			244.12	261.55	278.99	296.43	323.28
3	养老增值收入	7,444.93			1,203.99	1,375.98	1,547.98	1,633.98	1,683.00
3.1	户内休闲娱乐收入	960.24			155.29	177.47	199.66	210.75	217.07
3.2	综合性境内境外游收入	3,705.54			599.26	684.86	770.47	813.28	837.67
3.3	特色中长途境内游收入	1,852.78			299.63	342.43	385.24	406.64	418.84
3.4	区域性周边游收入	926.39			149.81	171.22	192.62	203.32	209.42
收入合计		99,460.22			15,546.74	17,780.55	20,889.04	22,073.97	23,169.92
净收益		68,448.51			11,442.17	12,581.31	14,364.65	14,770.16	15,290.23

表 12-7 募投项目债券存续期内成本情况

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	管理费	497.30			77.73	88.9	104.45	110.37	115.85
2	工资及福利	9,918.60			1,565.28	1,791.82	2,022.74	2,258.09	2,280.67
3	修理费	535.45			107.09	107.09	107.09	107.09	107.09
4	动力燃料费	795.67			124.37	142.24	167.11	176.59	185.36
5	养老增值服务运维费	5,211.46			842.79	963.19	1,083.59	1,143.79	1,178.10
6	经营成本	16,958.51			2,717.27	3,093.25	3,484.98	3,795.93	3,867.08
7	折旧费	10,709.50			2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90	2,141.90
8	摊销费	2,585.25			517.05	517.05	517.05	517.05	517.05
9	财务费用	14,700.00			4,900.00	3,920.00	2,940.00	1,960.00	980
10	其中：利息支出	14,700.00			4,900.00	3,920.00	2,940.00	1,960.00	980
11	总成本费用合计	44,953.24			10,276.22	9,672.20	9,083.92	8,414.88	7,506.02
12	可变成本	16,958.51			2,717.27	3,093.25	3,484.98	3,795.93	3,867.08
13	固定成本	27,994.75			7,558.95	6,578.95	5,598.95	4,618.95	3,638.95

9、项目社会效益

本募投项目可为老人提供全方位的优质健康养老服务，对维护老人合法权益、促进经济社会全面发展，推动建设和谐社会发挥很大作用，社会效益显著。一是减轻政府压力，为政府分忧，为老人解难，承担家庭赡养康复老人的沉重负担，有利于家庭的和睦，有利于社会稳定，有利于青年一代能放心的去干自己的事业，真正使力不从心、年老体弱的庞大群体实现“老有所养、老有所医、老有所为、老有所学、老有所乐”。二是本项目康养将医疗、康复、保健、养生结合为一体，实现医疗资源与养老资源的深度融合与联动发展，从而使社会资源得到充分利用，弥补老年人医疗护理服务的缺失，满足半失能老人、失能老人的医疗需求。三是本项目属于劳动力密集型项目，项目的运营需要大量的人力资源，可提供大量的就业机会。四是弘扬中华民族养老、敬老、爱老的传统美德，为老年人营造稳定可靠、舒适美满、幸福快乐的大家庭。五是提升邵东城市品位，将对邵东经济社会、文化及康养事业的协调发展起到重大作用。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

发行人将通过多种方式规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者的利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人实行募集资金的专项账户存储制度，在监管银行华融湘江银行股份有限公司邵东市支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司设立了募集资金使用专项账户。

（二）募集资金的使用

发行人已按照国家相关法律、法规的要求，制定了完善的资金管理制度。在经营过程中，发行人将严格按照国家发改委批准注册的投向和募集说明书中披露的用途使用募集资金，实行专款专用。如果发行人未按照募集说明书中披露的经国家发改委批准注册的用途使用募集资金，监管银行华融湘江银行股份有限公司邵东市支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司必须拒绝发行人的提款要求。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门提出使用募集资金的报告。禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。同时，发行人设立偿债资金账户，用于归集偿还本期债券的本金和利息。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人将安排专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金使用情况及时做好相关会议纪录。专门部门将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。根据发行人与华融湘江银行股份有限公司邵东市支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司签订的《募集资金专项账户监管协议》，华融湘江银行股份有限公司邵东市支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司作为本期债券募集资金监管银行，将负责监督募集资金专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。如果出现发行人挪用募集资金的情况，华融湘江银行股份有限公司邵东市支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司将拒绝发行人的提款要求。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券担保情况

（一）概述

本期债券计划发行规模为 4 亿元，由湖南省融资担保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。

在发行人不能全额兑付债券本息时，湖南省融资担保集团有限公司将在其担保范围内承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（二）担保人湖南省融资担保集团有限公司基本情况

1、担保人基本情况

名称：湖南省融资担保集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道 447 号湖南投资大厦 13 层、13A 层

法定代表人：曾鹏飞

注册资本：600,000.00 万元

统一社会信用代码：91430000554909961B

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：凭本企业有效《融资性担保机构经营许可证》在湖南省范围内对符合条件的融资性机构的担保责任进行再担保以及办理贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担

保，经监管部门批准的其他融资性担保业务；诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（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）

2、担保人控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，湖南省财政厅为湖南省融资担保集团有限公司唯一股东，持有其 100% 的股权。实际控制人为湖南省人民政府。

3、担保人经审计的财务数据

表 13-1 担保人经审计的主要数据

单位：万元

项目	2020年1-6月/ 2020年6月末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
资产总计	703,182.25	684,958.16	449,327.53	430,530.18
负债总计	131,353.23	111,672.26	97,060.44	106,411.19
股东权益总计	571,829.02	573,285.90	352,267.09	324,118.99
营业总收入	11,454.91	21,442.08	19,547.46	17,287.57
利润总额	-2,137.59	1,726.26	7,435.10	6,115.30
净利润	-2,306.88	674.84	4,239.65	2,928.06
经营活动产生的现金流量净额	12,421.81	26,084.77	-20,157.77	17,817.45

湖南省融资担保集团有限公司 2019 年和 2020 年上半年合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表（见附表五、六、七）。

4、担保人资信情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定并出具“中鹏信评[2019]第 Z[828]号 01”评级报告，湖南省融资担保集团有限公司主体

长期信用等级为 AAA。

5、担保人发债情况

截至 2019 年末，担保人无已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

6、对发行人及其关联方担保集中度

截至本募集说明书签署日，加上本期债券担保额度，湖南省融资担保集团有限公司对发行人及其关联方融资担保业务在保余额为 9 亿元，按照《融资担保责任余额计量办法》第十六条对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行人债券担保，责任余额按在保余额的 60% 计算，即融资担保责任余额为 5.4 亿元，占湖南省融资担保集团有限公司 2020 年 6 月末净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）54.77 亿元的 9.86%，符合《融资担保责任余额计量办法》中对于单一客户集中度的相关规定。

7、担保人累计担保余额及代偿情况

截至 2020 年 6 月 30 日，湖南省融资担保集团有限公司融资担保责任余额为 122.71 亿元，结合当期净资产（净资产计算仅以母公司报表为依据，扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）54.77 亿元，湖南省担融资担保放大倍数为 2.24，符合监管要求。加上本期债券融资担保责任余额 3.2 亿元后，湖南省融资担保集团有限公司融资担保责任余额为 125.91 亿元，融资担保放大倍数为 2.30，符合监管要求。

8、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保函的主要内

容包括：

（1）被担保的债券种类、数额：被担保的本期债券为 7 年期公司债券，被担保的债券面额总计不超过人民币 4 亿元（以国家发展和改革委员会最后注册的期限和金额为准）。

（2）保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（3）担保责任的承担：在本期债券存续期和到期时，如发行人全部或部分不能兑付本期债券本金和利息，担保人应按本担保函第一条约定的担保额度承担担保责任，将其本方当期应兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。主承销商有义务代理本期债券持有人要求担保人履行保证责任。

如本期债券到期后，本期债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵消。

（4）保证范围：担保人保证的范围包括本期债券本金、利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。

（5）保证的期间：担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及本期债券到期之日起两年。若本期债券分期发行的，各期债券的保证期间应分别计算，分别为自各期债券到期之日起两年。本期债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（6）债券的转让或出质：本期债券认购人或持有人依法将债权

转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

(7) 主债权的变更：经国家发展和改革委员会注册，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需另行经过担保人的书面同意。未经担保人书面同意而加重担保人担保责任的，担保人就加重部分不再承担担保责任。

(8) 加速到期：在本担保函项下的本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响本期债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，本期债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付本期债券本息。

(9) 担保函的生效：本担保函自签发之日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

9、本次担保的合法合规性

湖南金州律师事务所认为，担保人具备作为本次债券发行的担保人资格；湖南省融资担保集团有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效；本期债券相关指标计算符合《融资担保公司监督管理条例》及《四项配套制度》和《补充规定》的相关要求。

二、本期债券的偿债计划

(一) 本期债券偿债计划概况

本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压

力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

（二）偿债保证的制度性安排

1、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司邵东市支行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前（付息日和本金兑付日参照债券募集说明书）10 个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年兑付日前 10 个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在 1 个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通过使用银行贷款，或出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专户账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。在每年兑付日前 5 个工作日内，如专户内资金数额仍不足以支付当期本息，监管银行应在 1 个工作日内书面通知债券发行相关各方。

2、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起至付息期限或兑付期限结束，该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

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

4、建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《邵东新区开发建设投资有限公司公司债券募集资金管理制度》，并与华融湘江银行股份有限公司邵东市支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司签订《募集资金专项账户监管协议》，各行分别担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

5、聘请债权代理人 and 建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，与华融湘江银行股份有限公司邵东市支行签订了本期债券《邵东新区开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》，聘请该公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

三、本期债券的偿债保障措施

(一)担保公司为本期债券提供了全额担保为本期债券提供了全额担保

湖南省融资担保集团有限公司对本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了担保函。

在本期债券担保函项下的债券存续期及到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，湖南省融资担保集团有限公司将在其担保范围内承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付，保障债券投资者相关合法权益。

(二) 自身偿付能力

2017-2019 年发行人分别实现主营业务收入 60,727.75 万元、64,283.77 万元和 62,386.24 万元，分别实现利润总额 19,083.16 万元、20,123.51 万元和 20,401.62 万元，分别实现净利润 17,061.64 万元、18,094.60 万元和 18,400.76 万元。综合来看，发行人盈利能力良好。为保障本期债券偿付，发行人将公司资产和盈利优先用于本期债券按期还本付息。

发行人可变现资产充实，发行人 2017-2019 年流动比率分别达到 28.25、26.47 和 16.38，速动比率分别为 4.83、3.29 和 1.94，处于较高水平。截至 2019 年末，发行人流动资产中货币资金为 10,116.19 万元，存货 1,672,998.73 万元。必要时发行人将通过资产变现获取资金。

发行人 2019 年末资产负债率为 22.08%，属于可控范围，发行人尚有较大融资空间。发行人多年来与邵东农商行、华融湘江银行、长

沙银行、广发银行等商业银行及政策性银行保持着良好的合作关系，即使本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行的资金拆借来解决临时出现的兑付问题。

发行人良好的经营状况、雄厚的注册资本、充实的可变现资产和较强的融资能力是本期债券还本付息的重要保证。

（三）募投项目未来收益为本期债券偿还提供充裕的资金

本期债券存续期内，募投项目中康养中心工程可获得项目收入合计 99,460.22 万元，扣除经营成本、税金及附加后净收益为 68,448.51 万元，用于募投项目中康养中心工程项目资金按年利率 7% 计算债券本息合计 32,400.00 万元，债券利息 8,400.00 万元，债券存续期内募投项目中康养中心工程项目净收益能够覆盖用于募投项目中康养中心工程项目资金本息；运营期内，募投项目总收入 449,725.38 万元，扣除经营成本、税金及附加后净收益为 298,181.51 万元，远大于项目总投资，经济效益较好，为本期债券还本付息提供了重要支持。

（四）发行人拥有大量可变现资产

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

发行人 2017 年末至 2019 年末的流动资产总额分别为 163.54 亿元、187.96 亿元和 189.73 亿元，占总资产的比重分别为 99.90%、98.86% 和 98.92%。

截至 2019 年末，发行人应收账款及其他应收款金额合计为 21.41 亿元，相关单位已制定了还款计划和还款方式，可收回性良好。截至 2019 年末，发行人账面上拥有土地 12,394.43 亩（计入存货科目），

账面价值 139.22 亿元。截至 2019 年末，公司未抵押的土地资产有 9,403.95 亩，账面价值 99.58 亿元。发行人在必要时可将上述土地资产部分处置，实现短期资金回笼，满足公司经营及偿债需要。

总体来说，发行人流动资产中货币资金较为充足，能为本期债券提供有效支撑。本期债券发行后，发行人有足够的货币资金应对偿债的资金缺口。

（五）良好的外部融资能力增强了本期债券偿付能力

发行人经营情况良好，财务状况优良，在邵东市乃至邵阳市拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与邵东市及邵阳市多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。由于公司的土地资源丰富，升值空间较大，公司未来仍存在较大的银行融资空间，在很大程度上将增强自身偿债及债务周转的能力，有效保障了公司营运资金正常周转，降低集中偿付风险，有助于提高本期债券到期还本付息能力。

（六）发行人已签订公司债券资金账户监管协议

华融湘江银行股份有限公司邵东市支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司作为本期债券的资金监管人，将代理债券投资人监督发行人的经营状况和募集资金使用情况。如本期债券发行行使弹性配售选择权，则华融湘江银行股份有限公司邵东市支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司分别监管 1.8 亿元、1.8 亿元、0.4 亿元，如未行使弹性配售选择权，则华融湘江银行股份有限公司邵东市支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司分别监管 0.9 亿元、0.9 亿元、0.2 亿元。发行人建立了偿债资金专户，

专门用于归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。

（七）发行人已签订债权代理协议及制定债券持有人会议规则

公司与华融湘江银行股份有限公司邵东市支行签署《邵东新区开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督公司经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

第十四条 投资者权利保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》《证券法》《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司邵东支行为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司邵东支行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、债权代理人及债券持有人会议规则

为保护债券投资者权利，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司邵东支行为本期债券债权代理人，并与其签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

（一）华融湘江银行股份有限公司邵东支行

营业场所：湖南省邵阳市邵东市兴和大道与衡宝路交叉口（衡宝路 998 号）

负责人：王旭

经办人员：周筱妮

联系地址：湖南省邵阳市邵东市兴和大道与衡宝路交叉口（衡宝路 998 号）

联系电话：0739-2665239

传真：0739-2089388

邮政编码：422800

（二）《债权代理协议》主要事项

1、发行人义务

（1）发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露事务，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

（2）偿还本息

发行人在此向债权代理人承诺将严格遵守《债权代理协议》和本期债券条款的规定按时足额偿还本期债券的本息。在本期债券任何一笔应付款到期日前一个工作日的中午十二点之前，发行人应向债权代理人做出下述确认：发行人已经向其偿债资金监管银行开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

（3）登记持有人名单

发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供（或促使中国证券登记公司或适用法律规定的其他机构提供）更新后的债券持有人名单，并负责在债券持有人会议公告的债权登记日之下一工作日，从登记机构取得该债权登记日持有本

期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，且承担相应费用。

（4）信息提供

发行人应按规定或约定及时披露与本期债券有关的信息，接受债券持有人、债券持有人会议及债权代理人的质询和监督；发行人应及时向债权代理人通报与本期债券相关的信息，对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。

（5）对债券持有人的通知及决议的落实

出现下列情形之一时，发行人应立即或不得迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个工作日内书面通知债权代理人，并应在该等情形出现之日起 15 日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人。

- 1) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；
- 2) 预计到期难以偿付利息或本金；
- 3) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- 4) 发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产 10% 以上的重大损失（以前一会计年度经审计的净资产值为准，下同）；
- 5) 减资、合并、分立、解散及申请破产；
- 6) 发生重大仲裁、诉讼、赔偿或处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响（标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上

为重大)；

7)拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

8)拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大资产或债务处置；

9)本期债券的抵押资产价值发生可能对本息偿付有重大影响的重大变故，包括但不限于（包括正常磨损所致）不能充分覆盖未到期本期债券本金余额的 2 倍或资产有灭失可能时（本条当且仅当发行人对本期债券进行了资产抵押行为时有效）；

10)发行人任何发行文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

11)未能履行募集说明书所规定的任何义务；

12)债券被暂停转让交易；

13)有关法律法规规定的对债券持有人的利益有重大影响的其它情形。

（6）违约事件通知

发行人一旦发现发生《债权代理协议》的违约事件时，应立即书面通知债权代理人 and 债券持有人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债权代理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位或全部）就

该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

（7）披露信息的通知

发行人在本期债券存续期间，应根据有关法律法规的规定和募集说明书的约定履行与本期债券相关的持续信息披露义务，并及时向债权代理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本期债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债权代理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括但不限于与本期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

（8）发行人应向债权代理人及其顾问提供并使债权代理人及其顾问能够得到：

1) 所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

2) 债权代理人或其顾问认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

3) 其它与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料

和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债权人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债权人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债权人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债权人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债权人。

（9）合规证明

1) 高级管理人员证明文件。发行人应向债权人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何《债权代理协议》第五条所述的违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。

2) 确认函。发行人高级管理人员须每年向债权人提供确认函，确认发行人在所有重大方面已遵守《债权代理协议》项下的各项承诺和义务。

（10）资产出售限制

除正常经营活动需要外，发行人不得出售任何资产，除非：1)

出售资产的对价公平合理，或 2) 至少 75% 的对价系由现金支付，或 3) 对价为债务承担，由此发行人不可撤销且无条件地解除某种负债项下的全部责任；或 4) 该等资产的出售不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

(11) 质押限制

除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非 1) 该等质押在交割日已经存在；或 2) 交割日后，为了债券持有人利益而设定质押；或 3) 该等质押的设定不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或 4) 经债券持有人会议同意而设定质押。

(12) 关联交易限制

发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：1) 就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人执行董事审议和/或股东决定的关联交易，发行人应严格依法提交其执行董事审议和/或股东决定，关联董事应回避表决；2) 就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

(13) 上市维持

在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持在银行间债券市场和证券交易所交易。

（14）追加担保

发行人不能偿还债务时，如果债权代理人要求发行人追加担保，发行人应当按照债权代理人要求追加担保。

（15）文件交付

发行人应在本期债券发行前将发行人履行《债权代理协议》项下义务所必需的有关文件交付给债权代理人。

（16）配合新债权代理人移交

在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

（17）办公场所维持

发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须在变更后 5 个工作日内以《债权代理协议》规定的方式通知债权代理人。

（18）指定负责人

发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人在正常工作时间能够有效沟通。

（19）其他

应按本期债券募集说明书的约定履行其他义务和应当承担有关法律法规规定的其他义务。

2、债权代理人的权利

(1) 债权人代理人依《债权代理协议》的约定行使各项权利，有权于任何时候根据《债券持有人会议规则》召集、召开债券持有人会议。

(2) 发行人确认，债权人代理人依据中国法律的规定在《债权代理协议》生效前为发行人提供其他服务（尽管这些其他服务在《债权代理协议》生效时结束），债权人代理人在《债权代理协议》生效后会产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突，发行人及债券持有人特此同意放弃任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利。

为避免疑问，债权人代理人担任《债权代理协议》项下的债权人代理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债权人代理人与债券持有人存在利益冲突：

- 1) 债权人代理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；
- 2) 债权人代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；
- 3) 债权人代理人为在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突不视为债权人代理人与债券持有人存在利益冲突。

(3) 发行人进一步确认，华融湘江银行股份有限公司邵东支行作为一家商业银行从事并提供信贷业务服务，因此，华融湘江银行股份有限公司邵东支行会为其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其其在《债权代理协议》下的职责会与华融湘江银行股份有限公司邵东支行的其他职责或利益产生冲突。鉴于此，

1) 发行人及债券持有人确认并同意债权代理人可随时；(i) 为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士(“第三方”)提供服务；(ii) 以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或(iii) 就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且债权代理人因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息(无论是在《债权代理协议》之前、期间或之后)。

2) 发行人及债券持有人同意，放弃任何基于债权代理人给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出请求或其他索求的权利或主张。债权代理人没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时(以自营或以其它方式)或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息，并无义务为发行人或债券持有人的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息，债权代理人为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益，但前提是提供服务、实施

交易或为第三方行事的债权代理人董事、监事、高级职员和雇员不使用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意债权代理人采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突，由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下，债权代理人由于《债权代理协议》而获得的信息可以与其内部的其他部门共享，以使债权代理人可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

3) 债权代理人可为上述目的在其各部门或内部做出或设立永久性或特别的安排或信息隔离墙，但没有必要为这一目的将董事、监事、高级职员或雇员安排到不同的工作场所。

4) 在确定债权代理人根据《债权代理协议》向发行人承担的责任时，债权代理人其它部门所掌握的、以及为执行《债权代理协议》的董事、监事、高级职员或雇员个人实际上并不知晓的信息不应考虑在内（或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内）。

(4) 债权代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债权代理协议》接受聘请和/或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

(5) 就与《债权代理协议》的相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人、担保人或其任何子公司或

代理人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

（6）对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖依法得到保护。

（7）在债权代理人合理判断为保护债券持有人利益的情况下，债权代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人或担保人的公司章。

（8）债权代理人可以：1）在办理《债权代理协议》项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债权代理人名义行事，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权代理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取；2）在实行和行使《债权代理协议》项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，债权代理人可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使《债权代理协议》授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌

定权。

（三）《债券持有人会议规则》主要内容

1、债券持有人行使权利形式

债券持有人会议系由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

2、债券持有人会议的权限

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据债券持有人会议规则第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

（3）当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否

接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）当发行人在债券存续期内进行资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

（5）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（6）当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（7）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（8）当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

（9）对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人作出决议；

（10）对变更偿债基金专项账户监管人作出决议；

（11）对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

（12）法律、行政法规和规章规定的其他权限。

3、债券持有人会议的召集

（1）债券持有人会议由债权代理人召集。在本期债券存续期内，

发生债券持有人会议规则第五条应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债权代理人应在得知该等事项或收到议案之日起 5 个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

(2) 在债券持有人会议规则第五条规定的事项发生 5 个工作日后，债权代理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或在债权登记日单独和/或合并持有本期债券未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人可自行发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 15 日至 30 日内召开债券持有人会议。

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司邵东支行为本期债券偿债资金监管银行，并与华融湘江银行股份有限公司邵东支行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

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

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司邵东支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司为本期债券募集资金监管银行，与监管银行均签订了本期债券《募集资金专项账户监管协议》，并已在各监管银行开设募集资金专项账户。发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，华融湘江银行股份有限公司邵东支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、湖南邵东农村商业银行股份有限公司负责对本期债券募集资金进行监管，。

本期发行行使弹性配售选择权时，华融湘江银行股份有限公司邵东市支行监管1.8亿元、长沙银行股份有限公司邵东支行监管1.8亿元、湖南邵东农村商业银行股份有限公司监管0.4亿元。如未行使弹性配售选择权时，华融湘江银行股份有限公司邵东市支行监管0.9亿元、长沙银行股份有限公司邵东支行监管0.9亿元、湖南邵东农村商业银行股份有限公司监管0.2亿元。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或流通，如申请获得注册，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）兑付风险

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

对策：首先，发行人目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强。其次，发行人财务稳健、运行状况良好，未来项目经营所产生的现金流可以满足本期债券

的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设，保障投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将从本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末每年分别偿还本金的 20%。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易的场所上市交易或流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经注册后在国家批准的交易场所上市。主承销商也将推进本期债券的交易。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）第三方担保风险

湖南省融资担保集团有限公司作为第三方担保人为本期债券在其担保范围内提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。目前担保人资信情况良好，且近年来随着资本实力的进一步增强，担保人代偿能力进一步提高。但在债券存续期内，可能会因债券市场发行人兑付风险增加导致担保人实际履行偿债责任情形增多，或者出现战争、严重自然灾害等不可抗力因素，导致担保人无法正常履行担保合同义

务，使得本期债券投资者的利益面临一定程度的不确定性。

对策：本次担保增信机构在承接业务时均执行严格的内部审核流程，注重控制风险，并根据情况要求客户提供了反担保措施，将第三方担保风险尽可能降到最低。

（五）募投项目收益不及预期风险

本期债券发行如行使弹性配售选择权，则拟使用不超过 2.4 亿元募集资金用于邵东市综合康养示范项目，募投项目定位于中高端医养结合，辐射邵东市周边大部分区域，具有较好的经济收益与社会效益，项目收益主要依托医院、康养中心收入。本募投项目位于国家鼓励、市场前景广阔的养老产业，虽然募投项目在市场定位上区分于普惠性养老产业，定位于中高端，但仍不可避免的受国家政策，市场供给冲击的影响。在本期债券存续期内，可能存在因市场供需变化、同行业竞争影响市场需求预估及收益测算，募投项目存在经济收益不及预期的风险。

对策：在项目运营上，要紧抓项目精准定位，做好差异化服务特色，形成市场良好的口碑；在收益测算上，要综合考虑不利因素，偏谨慎的对收益进行压力测算，制定详细的市场营销及内部管理计划，以应对市场竞争及政策的不利变化，极大程度上确保项目收益的实现。同时，发行人制定了详细的资金缺口偿债资金规划，能为本期债券还本付息提供有效支撑。

二、与行业相关的风险与对策

（一）产业政策风险

国家关于基础设施建设、土地整理与开发等政策变化将会在一定

程度上影响发行人的正常经营活动与盈利能力。其次，地方政府支持力度对发行人的经营稳定性将会产生显著的影响。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和研判政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时，发行人将根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。发行人也将密切关注政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低产业政策风险对公司经营带来的不确定性影响。

（二）经济周期风险

发行人基础设施建设、土地整理与开发等业务取得的收益与经济周期、国际市场环境有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施建设和土地整理与开发等业务需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：随着经济持续发展，邵东市基础设施建设、土地整理与开发业务等方面的需求也将日益增长，发行人的业务规模和盈利水平将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升各项业务的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现可持续发展。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）近三年发行人经营活动产生的现金流量净额为负、现金及现金等价物净增加额累计为负

2017年至2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-180,635.10万元、-48,993.32万元和-53,409.17万元。报告期，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要由于随着发行人承担的市政设施建设项目逐渐增多，项目工程款项支付与应收账款回款之间存在时间差导致现金流出较多。

2017年至2019年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为97,006.26万元、-69,275.64万元和-81,561.16万元，近三年发行人现金及现金等价物净增加额累计为负。随着发行人业务规模的逐步扩大，工程建设前期需要支付的费用增加，项目回款存在一定时间差，导致经营活动现金流量净额为负。同时，随着发行人业务规模扩大，发行人负债规模同比例增加，导致其每年债务偿还、利息支付费用逐年增加。

对策：随着承建项目不断完工，尤其土地整理开发项目入市后给邵东市财政充实收入，相关应收款项将逐渐得到支付，发行人经营性现金流入将逐步得到改善。发行人经营状况良好，前期建设项目款项不断得到支付，预计发行人收入和经营性现金流入将呈增长趋势。

发行人将注重项目回款的进度安排，有效增加经营性现金流入，增强财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。同时，发行人也将进一步加强负债管理，适当控制负债增长幅度。目前，发行人具有较强的经营能力、筹资能力及较高的现金管理水平、债务保障水平较高，可有效缓解自身现金流情况较差的风险。

（二）发行人有息负债占比较高

截至2019年末，发行人有息负债包括短期借款32,000.00万元，一年内到期的非流动负债62,253.23万元，长期借款171,061.96万元，应付债券111,539.71万元，长期应付款25,000.00万元，合计401,854.90万元。2019年末，发行人有息负债总额占当期期末资产总额的比例为20.95%，占当期期末负债总额的比例为94.90%，有息负债占比较高。

对策：发行人有息负债的综合融资成本均未超过同期银行贷款基准利率2倍，不存在高利融资情况。

发行人有息负债增加是随着业务规模增加的合理情形，目前占资产总额的比例属于可控范围。未来，发行人将进一步加强负债管理，控制负债增长幅度。同时，注意加强经营活动应收款项的管理，通过增加经营活动现金流入适当控制负债规模，避免出现债务风险。

（三）公司存货中土地资产占比较高，其变现能力受房地产市场行情影响较大，资产流动性较弱

2019 年底公司存货为 167.30 亿元，其中土地共 12,394.47 亩，账面价值合计 139.22 亿元。截至 2019 年末，公司现有土地资产中 2,582.93 亩土地（账面价值合计 39.64 亿元）已用于抵押，公司土地资产流动性较弱，未来土地能否集中变现存在不确定性。

对策：发行人是邵东市重要的土地整理与开发主体，邵东市政府对发行人支持力度较大，在邵东市处于相对垄断地位。未来，随着邵东市城镇化进程进一步推进，工业经济快速发展，邵东市土地整理与开发业务需求仍将保持旺盛态势，公司存货中的优质土地将具备较高的市场价值和变现能力。

（四）本期发债额度较大，对公司现有债务有较大影响

本期发债额度较大，对公司现有债务有较大影响。

对策：2017-2019 年，发行人资产负债率分别为 25.56%、22.36% 和 22.08%，整体负债率略有上升，总体保持稳定，处于较低水平。本期债券发行额为 4 亿元，发行成功后，发行人资产负债率增长至 24.16%，整体尚属于可控水平。本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还本金的 20%，可有效化解发行人一次性、大规模还款压力。

发行人为本期债券制定了多层次的偿债保障措施，本期债券偿债资金来源丰富且充沛，募集资金投资项目具有良好的社会和经济效益，发行人各项业务对本期债券偿还形成有力保障；发行人大量可变现资产为本期债券按时偿付提供了重要补充来源；政府对发行人的持续支持是本期债券按时偿付的有力支撑。发行人信用良好，无不良信用记录，本期债券安全性很高，发行人将不断优化经营管理、加强项目建设、做好债券还本付息资金保障工作，努力降低本期债券对公司现有债务的影响。

第十六条 信用评级

根据中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券发行主体及债券进行综合评估，发行人主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AAA，评级展望为稳定。

一、评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对邵东新区开发建设投资有限公司（以下简称“公司”）本次拟发行总额不超过4亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。该等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础，公司项目建设业务有一定持续性，且获得较大外部支持；同时，湖南省融资担保集团有限公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券信用水平；但中证鹏元也关注到，公司资产流动性较弱，面临较大的资金压力和短期流动性压力，且存在一定的或有负债等风险因素。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元资信评估股份有限公司跟踪评级制度，在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元资信评估股份有限公司将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元资信

评估股份有限公司提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元资信评估股份有限公司将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元资信评估股份有限公司并提供评级所需相关资料。中证鹏元资信评估股份有限公司亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元资信评估股份有限公司将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元资信评估股份有限公司有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。中证鹏元资信评估股份有限公司将及时在其公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、近三年信用评级情况

发行人近三年历史主体评级情况如下表：

表 16-1 发行人近三年历史主体评级情况

评级日期	评级	评级公司
2017 年 1 月 16 日	AA-	鹏元资信评估有限公司
2017 年 11 月 6 日	AA-	鹏元资信评估有限公司
2018 年 7 月 3 日	AA-	鹏元资信评估有限公司
2019 年 1 月 28 日	AA	中证鹏元资信评估股份有限公司
2019 年 12 月 25 日	AA	中证鹏元资信评估股份有限公司
2020 年 3 月 13 日	AA	中证鹏元资信评估股份有限公司
2020 年 6 月 16 日	AA	中证鹏元资信评估股份有限公司

四、发行人银行授信情况

截至2020年6月末，发行人在金融机构的授信额度45.56亿元，实际已使用额度为30.52亿元，未使用授信额度为15.04亿元。发行人资信情况良好，一直与各大银行等金融机构保持紧密的联系，间接债务融资能力较强。

五、发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统、信用中国查询信息以及发行人出具的有关说明文件，发行人信用记录良好，最近三年不存在违约情况。

经查询信用中国、国家应急管理部、国家企业信用信息公示系统、国家税务总局、全国法院被执行人失信信息查询、国家生态环境部等网站，发行人不存在相关不良信用记录。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师湖南金州律师事务所为本期债券出具的《湖南金州律师事务所关于2021年第一期邵东新区开发建设投资有限公司公司债券之法律意见书》认为：

一、本次发行已合法、有效地获得目前所需的各项内部批准与授权。

二、发行人具备本次发行的主体资格。

三、本次发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

四、发行人设立时的程序、资格、条件和方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并办理了工商登记手续；发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了必要程序。

五、发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人的经营范围符合有关法律、法规和规范性文件的规定，其经营范围变更未改变其主营业务；发行人自设立以来未在中国大陆以外经营业务；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍且资信良好。

七、发行人重大关联交易公允，不存在显失公平的情况，发行人不存在同业竞争。

八、发行人正在或将要履行的重大合同真实、合法、有效；发行

人不存在相关侵权之债。

九、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，募集资金投资项目取得了所需的各项批准文件，前次募集资金已按照募集说明书的约定使用，符合有关法律法规及其他规范性文件规定。

十、发行人以及发行人的董事、监事及高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十一、《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，对《法律意见书》内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十二、为本期债券的债权代理、资金监管、保护债券持有人合法权益而订立的协议、文件相关各方意思表示真实，符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

综上所述，律师认为：发行人具备有关法律、法规及其他规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件；本次发行已经合法、有效地获得必要的批准与授权。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经注册后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

三、相关承诺

本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 有关主管部门对本期债券发行的备案文件
- (二) 发行人关于本期债券发行的募集说明书及其摘要
- (三) 发行人 2017-2019 年经审计的财务报表
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (五) 湖南金州律师事务所出具的法律意见书
- (六) 邵东新区开发建设投资有限公司公司债券债权代理协议
- (七) 债券持有人会议规则

二、查询方式

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

邵东新区开发建设投资有限公司

住所：湖南省邵阳市邵东市宋家塘街道公园路 99 号正红盛源 12-13 楼

法定代表人：李学文

经办人员：张伟雄

办公地址：湖南省邵阳市邵东市宋家塘街道公园路 99 号正红盛源 12-13 楼

联系电话：0739-2667533

传真：0739-2667533

邮政编码：422800

财信证券有限责任公司

住 所：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号滨江金融中心
T3、T4 及裙房 718

法定代表人：刘宛晨

经办人：王玮炜、王栋娜、王建凯、肖久灵

办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心
28 楼

联系电话：0731-84403312

传 真：0731-84779555

邮 编：410000

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（二）本期债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2021 年第一期邵东新区开发建设投资有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲财信证券有限责任公司	主承销商	财务顾问部	湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 楼	向丽	0731-84403312

注：“▲”表示该发行网点为本期债券在上海证券交易所公开发行的指定网点

附表二：发行人近三年合并资产负债表

单位：元

资产	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
货币资金	101,161,932.78	916,642,084.95	1,707,640,545.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-
应收票据			-
应收账款	1,266,846,599.24	924,268,361.34	783,145,740.19
预付款项			-
应收利息			-
应收股利			-
其他应收款	874,506,199.33	496,260,414.13	306,166,128.13
存货	16,729,987,308.41	16,458,473,551.37	13,557,213,125.76
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产			-
流动资产合计	18,972,502,039.76	18,795,644,411.79	16,354,165,540.00
可供出售金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资			-
长期应收款			-
长期股权投资			-
投资性房地产			-
固定资产	197,280,116.81	203,855,382.68	957,061.86
在建工程			-
工程物资			-
固定资产清理			-
无形资产			-
开发支出			-
长期待摊费用	-	3,000,000.00	6,185,000.00
递延所得税资产			-
其他非流动资产			-
非流动资产合计	207,280,116.81	216,855,382.68	17,142,061.86
资产总计	19,179,782,156.57	19,012,499,794.47	16,371,307,601.86

发行人近三年合并资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
短期借款	320,000,000.00	320,000,000.00	320,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-
应付票据			-
应付账款	51,149,622.36	40,680,188.98	47,644,951.55
预收款项			-
应付职工薪酬			-
应交税费	81,028,375.50	60,440,917.40	39,227,273.62
其他应付款	83,571,347.00	78,780,924.86	76,557,400.00
一年内到期的非流动负债	622,532,283.87	210,060,000.00	95,520,000.00
其他流动负债			-
流动负债合计	1,158,281,628.73	709,962,031.24	578,949,625.17
长期借款	1,710,619,588.20	1,820,952,894.08	1,880,515,098.00
应付债券	1,115,397,065.60	1,390,108,561.82	1,387,536,777.74
长期应付款	250,000,000.00	330,000,000.00	337,000,000.00
长期应付职工薪酬			-
专项应付款			-
预计负债			-
递延收益			-
递延所得税负债			-
其他非流动负债			-
非流动负债合计	3,076,016,653.80	3,541,061,455.90	3,605,051,875.74
负债合计	4,234,298,282.53	4,251,023,487.14	4,184,001,500.91
实收资本	158,000,000.00	158,000,000.00	158,000,000.00
其他权益工具			-
其中：优先股			-
其中：永续债			-
资本公积	13,608,494,550.20	13,608,494,550.20	11,215,270,367.60
减：库存股			-

负债和股东权益	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
其他综合收益			-
专项储备			-
盈余公积	119,264,846.42	100,864,089.75	82,769,487.37
未分配利润	1,059,724,477.42	894,117,667.38	731,266,245.98
股东权益合计	14,945,483,874.04	14,761,476,307.33	12,187,306,100.95
负债和股东权益总计	19,179,782,156.57	19,012,499,794.47	16,371,307,601.86

附表三：发行人近三年合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	623,862,366.90	642,837,690.44	607,277,541.03
减：营业成本	522,082,367.60	542,836,673.73	506,533,367.07
税金及附加	1,871,587.10	1,928,513.07	1,821,832.62
销售费用			-
管理费用	20,875,031.55	18,155,097.96	19,018,528.68
财务费用	-985,096.73	-1,199,183.53	-909,753.85
资产减值损失	-10,910.67	-170,565.43	-197,153.80
加：公允价值变动收益			-
其他收益	124,008,667.95		
投资收益			-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
二、营业利润	204,016,234.66	80,946,023.78	80,616,412.71
加：营业外收入	-	120,289,050.80	110,215,197.13
其中：非流动资产处置利得			-
减：营业外支出			-
其中：非流动资产处置损失			-
三、利润总额	204,016,234.66	201,235,074.58	190,831,609.84
减：所得税费用	20,008,667.95	20,289,050.80	20,215,197.13
四、净利润	184,007,566.71	180,946,023.78	170,616,412.71
五、综合收益总额	184,007,566.71	180,946,023.78	170,616,412.71

附表四：发行人近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 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	300,000,000.00	521,000,200.00	512,800,000.00
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金	104,996,213.04	101,206,801.86	90,932,457.53
经营活动现金流入小计	404,996,213.04	622,207,001.86	603,732,457.53
购买商品、接受劳务支付的现金	556,504,568.84	905,401,950.33	2,283,631,612.29
支付给职工以及为职工支付的现金	6,557,174.80	7,749,266.80	7,866,115.02
支付的各项税费			-
支付其他与经营活动有关的现金	376,026,176.06	198,989,021.74	118,585,720.71
经营活动现金流出小计	939,087,919.70	1,112,140,238.87	2,410,083,448.02
经营活动产生的现金流量净额	-534,091,706.66	-489,933,237.01	-1,806,350,990.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			-
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			-
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			-
投资活动现金流入小计			-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	101,680.00	314,300.00	798,580.50
投资支付的现金			-
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	101,680.00	314,300.00	798,580.50
投资活动产生的现金流量净额	-101,680.00	314,300.00	-798,580.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			-

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
取得借款收到的现金	-	330,000,000.00	3,964,110,196.00
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计		330,000,000.00	3,964,110,196.00
偿还债务支付的现金	58,094,093.53	282,022,203.92	1,037,175,098.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	223,324,071.98	250,486,620.04	149,722,910.58
支付其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流出小计	281,418,165.51	532,508,823.96	1,186,898,008.58
筹资活动产生的现金流量净额	-281,418,165.51	-202,508,823.96	2,777,212,187.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-
五、现金及现金等价物净增加额	-815,611,552.17	-692,756,360.97	970,062,616.43
加：年初现金及现金等价物余额	914,884,184.95	1,607,640,545.92	637,577,929.49
六、期末现金及现金等价物余额	99,272,632.78	914,884,184.95	1,607,640,545.92

附表五：湖南省融资担保集团有限公司最近一年一期合并资产负债表

单位：元

资产	2020 年 1-6 月	2019 年度
资产：		
货币资金	1,916,416,401.05	2,158,975,699.60
存出保证金	115,333,982.11	117,870,685.46
应收款项	11,682,271.74	0.00
应收代偿款	1,350,183,942.83	1,340,796,510.24
其他应收款	82,537,512.72	74,199,042.08
应收担保费	7,487,543.00	7,487,543.00
预付账款	18,036.59	0.00
金融投资：	3,369,457,000.00	2,969,457,000.00
交易性金融资产	1,296,530,000.00	776,530,000.00
债权投资	7,927,000.00	127,927,000.00
其他权益工具投资	2,065,000,000.00	2,065,000,000.00
可供出售金融资产	8,824,200.00	11,827,200.00
长期股权投资	22,100,000.00	22,100,000.00
投资性房地产	1,562,617.04	1,634,905.77
固定资产	62,881,954.69	65,227,599.89
抵债资产	81,497,220.63	78,740,744.53
无形资产	1,623,178.50	889,446.75
其他资产	216,640.46	375,191.25
资产总计	7,031,822,501.36	6,849,581,568.57

注：2020 年半年度数据未经审计，2019 年数据经过审计。

附表五：湖南省融资担保集团有限公司最近一年一期合并资产负债表
(续)

单位：元

负债和所有者权益	2020 年 1-6 月	2019 年度
负债：		
存入保证金	107,757,782.71	164,871,629.91
预收款项	197,459,811.09	72,514,453.52
应付职工薪酬	34,563,308.52	45,285,797.36
应交税费	930,097.34	14,267,085.27
其他应付款	261,996,743.34	210,826,367.36
担保赔偿准备	442,018,718.88	344,451,483.03
未到期责任准备	102,111,461.72	96,929,736.61
长期应付款	166,576,092.56	166,576,022.35
递延收益	118,272.00	0.00
预计负债	0.00	1,000,000.00
负债合计	1,313,532,288.16	1,116,722,575.41
所有者权益：		
实收资本	5,397,885,332.94	5,397,885,332.94
资本公积	93,119,422.04	93,119,422.04
盈余公积	21,105,760.45	21,105,760.45
一般风险准备	87,732,905.32	79,232,905.32
未分配利润	49,731,584.85	72,800,364.81
归属于母公司所有者权益合计	5,649,575,005.60	5,664,143,785.56
少数股东权益	68,715,207.60	68,715,207.60
所有者权益合计	5,718,290,213.20	5,732,858,993.16
负债和所有者权益总计	7,031,822,501.36	6,849,581,568.57

注：2020 年半年度数据未经审计，2019 年数据经过审计。

附表六：湖南省融资担保集团有限公司最近一年一期合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
一、营业收入	114,549,059.50	214,420,846.25
其中：利息收入	24,695,823.89	60,945,351.41
担保费收入	51,356,769.32	118,195,952.83
投资收益	31,098,574.06	50,630,085.17
其他收益	110,231.48	246,768.00
资产处置收益	-207.08	-25,730.54
其他业务收入	2,248,877.74	3,317,740.86
二、营业总成本	137,878,262.69	197,166,354.88
其中：营业成本	0.00	0.00
手续费及佣金支出	18,085.08	0.00
提取担保赔偿准备金	105,911,215.20	84,230,605.48
分保费用	1,596,210.97	3,381,993.20
税金及附加	1,374,139.51	2,166,252.60
业务及管理费	28,978,611.93	78,520,540.84
信用减值损失	0.00	27,306,529.18
其他业务成本	0.00	1,560,433.58
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-23,329,203.19	17,254,491.37
加：营业外收入	1,998,192.40	48,284.81
减：营业外支出	44,878.77	40,215.20
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-21,375,889.56	17,262,560.98
减：所得税费用	1,692,890.40	10,514,195.10
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-23,068,779.96	6,748,365.88
归属于母公司所有者净利润	-	6,306,215.07
少数股东损益	-	442,150.81
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	-	6,748,365.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	6,306,215.07
归属于少数股东的综合收益总额	-	442,150.81

注：2020 年半年度数据未经审计，2019 年数据经过审计。

附表七：湖南省融资担保集团有限公司最近一年一期合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到的担保费收入	178,361,827.36	175,073,187.33
收到担保代偿款项现金	0.00	11,311,797.05
收取利息、手续费及佣金的现金	9,757,587.67	50,421,889.11
收到的税费返还	15,462.15	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	553,594,913.51	522,742,718.15
经营活动现金流入小计	741,729,790.69	759,549,591.64
客户贷款及垫款净增加额	3,030,519.55	0.00
支付担保代偿款项的现金	32,500,954.14	183,248,238.46
支付利息、手续费及佣金的现金	30,003.77	314,644.18
支付给职工以及为职工支付的现金	31,340,350.60	49,602,174.47
支付的各项税费	19,442,945.47	30,761,104.12
支付的其他与经营活动有关的现金	531,166,944.20	234,775,739.77
经营活动现金流出小计	617,511,717.73	498,701,901.00
经营活动产生的现金流量净额	124,218,072.96	260,847,690.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	123,003,000.00	714,010,000.00
取得投资收益所收到的现金	31,112,452.63	79,885,228.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,592.92	40,330.65
收到其他与投资活动有关的现金		206,463,192.16
投资活动现金流入小计	154,117,045.55	1,000,398,751.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	893,817.06	1,767,767.76
投资所支付的现金	520,000,000.00	2,950,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	600.00	0.00
投资活动现金流出小计	520,894,417.06	2,951,767,767.76
投资活动产生的现金流量净额	-366,777,371.51	-1,951,369,016.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	0.00	2,130,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	4,500,000.00
筹资活动现金流入小计	0.00	2,134,500,000.00

偿还债务支付的现金	0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.00	450,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	0.00	450,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	2,134,050,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-242,559,298.55	443,528,674.26
加：期初现金及现金等价物余额	2,158,975,699.60	1,715,447,025.34
六、期末现金及现金等价物余额	1,916,416,401.05	2,158,975,699.60

注：2020 年半年度数据未经审计，2019 年数据经过审计。