

**2021 年第二期邵东新区开发建设投资有限公司
公司债券募集说明书**

发行人名称	邵东新区开发建设投资有限公司
注册金额	人民币8亿元
本期发行金额	计划发行规模为人民币2亿元，其中基础发行额为人民币1亿元，弹性配售额为人民币1亿元
担保情况	常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
信用评级情况	经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行人主体长期信用等级为AA。
债权代理人	华融湘江银行股份有限公司邵东市支行

主承销商/簿记管理人



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

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

二〇二一年六月

重要声明及提示

一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务,本公司全体董事、监事及高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序,并已签字确认。

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中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例,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,确认本募集说明书不存在虚假记载、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

主管部门对本期债券发行的注册或备案,并不代表对债券的投资价值作出任何评价,也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲

认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

五、其他重大事项或风险提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

（一）2018-2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -48,993.32 万元、-53,409.17 万元和 -65,922.14 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，项目工程款项现金回款较少。

（二）2018-2020 年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -69,275.64 万元、-81,561.16 万元和 -1,376.19 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，项目工程款项现金回款较少，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，发行人负债规模增加，导致其每年债务偿还、利息支付费用逐年增加。

（三）发行人主要负责邵东市基础设施建设及土地开发整理等业务。随着邵东市开发建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模也相应扩大。截至 2020 年末，发行人资产负债率为 26.48%，负债总额为 556,135.11 万元，其中有息债务 507,815.83 万元。预计未来几年随着发行人项目建设持续投入，其债务融资规模也将保持较高水平。如果将来发行人无法有效控制债务规模，会对其偿债能力造成一定的压力，不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。

（四）报告期各期末，发行人存货分别为 1,645,847.36 万元、1,672,998.73 万元和 1,993,830.07 万元，在总资产中占比分别为 86.57%、87.23%、94.92%。总体来看，发行人的存货以存量土地资产为主且在总资产中占比较高，资产流动性相对较弱，存在一定的资产变现风险。同时，土地资产价格受政策环境及宏观经济波动影响较大，若未来土地价格下跌，会导致发行人通过土地转让、抵押融资等渠道筹措的资金减少，对发行人偿债能力造成不利影响。

（五）2018-2020 年，发行人财政补贴收入分别为 12,028.91 万元、12,400.87 万元和 12,076.15 万元，占利润总额的比重分别为 59.78%、60.78%和 65.25%，公司利润对政府补贴依赖较大。财政补贴收入受宏观经济、地方财政收入以及地方政府管理方式影响较大，如果地方政府财政实力或者补贴政策发生变化，发行人获得财政补贴金额有可能受到不利影响，则有可能导致发行人净利润下降的风险，同时影响发行人盈利水平和偿债能力。

（六）2020 年末，发行人受限资产金额为 545,456.14 万元，占发行人总资产的 25.97%。发行人受限资产主要是用于企业债券发行抵质押的土地，以及用于银行贷款抵质押的土地、应收账款、货币资金

等。如果发行人抵质押贷款、债券出现违约等风险，发行人将失去抵质押资产的所有权。因此，数额较大的抵质押资产带来的不确定性将给发行人造成一定的财务风险，对发行人正常生产经营活动造成不利影响，进而影响本期债券本息的偿付。

（七）2018-2020年末，发行人的流动比率分别为26.47倍、16.38倍和12.7倍，速动比率分别3.29倍、1.94倍和0.46倍。流动比率、速动比率下降，主要原因为部分负债于一年内到期而重分类至一年内到期的非流动负债，从而导致一年内到期的非流动负债大幅增加，进而导致流动负债增加，流动比率、速动比率下降。报告期发行人流动比率、速动比率大幅下降，如果未来持续下降，可能存在流动性风险。

（八）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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

（九）投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、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年第二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02”）。

（二）**发行总额：**计划发行规模为人民币2亿元，其中基础发行额为人民币1亿元，弹性配售额为人民币1亿元。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2亿元，其中，基础发行额为1亿元，弹性配售价为1亿元。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2亿元全额进行配售。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1亿元进行配售。

（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1亿元进行配售。

（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2亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额1亿元进行配售。

（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）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（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）。

（九）信用级别：中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA。

（十）债券担保：本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

目 录

重要声明及提示	1
释 义.....	9
第一章 风险提示及说明	11
第二章 发行条款	24
第三章 募集资金运用	34
第四章 发行人基本情况	58
第五章 发行人主要财务情况	88
第六章 发行人信用状况	130
第七章 本期债券法律意见	138
第八章 增信机制、偿债计划及其他保障措施	140
第九章 税项	151
第十章 信息披露安排	153
第十一章 投资者权利保护机制	161
第十二章 债权代理人	170
第十三章 本期债券发行的有关机构	181
第十四章 发行人、中介机构及相关人员声明	188
第十五章 备查文件	196

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、本公司、公司	指	邵东新区开发建设投资有限公司
本期债券	指	发行人发行的计划发行规模为人民币 2 亿元的“2021 年第二期邵东新区开发建设投资有限公司公司债券”
本期发行	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		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 年第二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	指	财信证券有限责任公司
簿记建档		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	指	主承销商按约定的本期债券的份额，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
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债权代理人	指	华融湘江银行股份有限公司邵东市支行
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者。
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》
《公司章程》	指	《邵东新区开发建设投资有限公司公司章程》
董事会	指	邵东新区开发建设投资有限公司董事会
监事会	指	邵东新区开发建设投资有限公司监事会
会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	湖南金州律师事务所
最近三年、报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日和/或休息日	指	中华人民共和国法定的及政府指定的节假日和/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、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本募集说明书中，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。

第一章 风险提示及说明

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、与本期债券有关的投资风险与对策

（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）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准的交易场所流通。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证券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。

（三）偿付风险

为了充分保障本期债券持有人的利益，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前制定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，从而影响本期债券持有人的利益。

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%。

（四）本期债券安排所特有的风险

由于本期债券期限较长，在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金来按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

对策：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。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资渠道筹措本次债券还本付息所需资金。

（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 1.2 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。本募投项目所处行业为国家鼓励、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。

（六）违规使用债券资金风险

本次债券募投项目投资规模较大，建设过程复杂，因此，可能存在因为施工进度、不可抗力等因素致使募投项目更改的情况。同时，

若发行人违规挪用本次债券资金，可能导致本次债券募投项目无法开工建设，导致未来偿债保障存在一定的风险。

对策：为保障发行人合规使用本期债券的募集资金，发行人聘请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，账户内资金严格按照本期债券最终注册同意的用途使用。同时，根据发行人与华融湘江银行股份有限公司邵东市支行签订的债券持有人会议规则，发行人变更募集资金用途，需经债券持有人会议决议通过。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

二、与发行人的相关风险与对策

（一）财务风险

1、近三年发行人经营活动产生的现金流量净额为负

2018 年至 2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -48,993.32 万元、-53,409.17 万元和 -65,922.14 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，项目工程款项现金回款较少。

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。

2、近三年现金及现金等价物净增加额累计为负

2018-2020 年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -69,275.64 万元、-81,561.16 万元和 -1,376.19 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，项目工程款项现金回款较少，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，发行人负债规模增加，导致其每年债务偿还、利息支付费用逐年增加。

对策：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。

3、有息债务规模较大的风险

发行人主要负责邵东市基础设施建设及土地开发整理等业务。随着邵东市开发建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模也相应扩大。截至 2020 年末，公司资产负债率为 26.48%，负债总额为 556,135.11 万元，其中，有息债务 507,815.83 万元。预计未来几年随着发行人项目建设持续投入，其债务融资规模也将继续保持较高水平。如果将来发行人无法有效控制债务规模，将对其偿债能力造成一定的压力，而不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。

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 8 亿元，发行成功后，发行人资产负债率增长至 25.20%，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。

4、受限资产规模较大风险

2020 年末，发行人受限资产金额为 545,456.14 万元，占发行人总资产的 25.97%。发行人受限资产主要是用于企业债券发行抵质押的土地，以及用于银行贷款抵质押的土地、应收账款、货币资金等。如果发行人抵质押贷款、债券出现违约等风险，发行人将失去抵质押资产的所有权。因此，数额较大的抵质押资产带来的不确定性将给发行人造成一定的财务风险，对发行人正常生产经营活动造成不利影响，进而影响本期债券本息的偿付。

对策：发行人将继续实行稳健的财务政策，合理控制负债规模，平滑各年度的还本付息压力；同时注重对流动性的管理，进一步加强货币资金的管理和调度，确保按时偿还各类债务本息，确保因抵质押借款而受限的资产不存在被处置的风险。

5、对政府补贴依赖较强风险

2018 年至 2020 年，发行人财政补贴收入分别为 12,028.91 万元、12,400.87 万元和 12,076.15 万元，占利润总额的比重分别为 59.78%、60.78%和 65.25%，发行人对政府补贴依赖较大。

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。同时发行人组织结构合理，经营管理规范，经营业务具备行业龙头地位，公司将加强多元化投资，加强自我发展、自主经营，统筹资金支出、量入为出，争取收入与费用保持合理增长幅度，降低对政府补贴依赖性。发行人将积极与政府部门协调，调整资产布局，优化产业结构，提高公司整体运营实力，提高资源配置效率。

6、资产流动性较弱风险

报告期各期末，发行人存货分别为 1,645,847.36 万元、1,672,998.73 万元和 1,993,830.07 万元，在总资产中占比分别为 86.57%、87.23%、94.92%。总体来看，发行人的存货以存量土地资产为主且在总资产中占比较高，资产流动性相对较弱，存在一定的资产变现风险。同时，土地资产价格受政策环境及宏观经济波动影响较大，若未来土地价格下跌，会导致发行人通过土地转让、抵押融资等渠道筹措的资金减少，对发行人偿债能力造成不利影响。

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。

7、流动比率、速动比率大幅下降

2018-2020 年末，发行人的流动比率分别为 26.47 倍、16.38 倍和 12.7 倍，速动比率分别 3.29 倍、1.94 倍和 0.46 倍。流动比率、速动比率下降，主要原因为部分负债于一年内到期而重分类至一年内到期的非流动负债，从而导致一年内到期的非流动负债大幅增加，进而导致流动负债增加，流动比率、速动比率下降。报告期发行人流动比率、速动比率大幅下降，如果未来持续下降，可能存在流动性风险。

对策：发行人除 2020 年发行债券导致有息负债大幅增加外，报告期内负债规模、结构稳定，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。发行人制定了多层次的偿债保障措施，偿债资金来源丰富且充沛，可通过借新还旧、新增银行贷款等措施，平滑短期偿债风险；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。

（二）经营风险

1、宏观经济变化的风险

发行人作为邵东市基础设施建设的重要主体，各项业务与国家宏观经济形势密切相关，国家宏观经济形势变动在一定程度上会影响邵东市政府对于基础设施建设的规划，进而影响公司的生存和发展环境。近年来，随着中国经济增长速度逐渐放缓、宏观经济调控和市场预期改变，发行人业务受到国家和地方政府宏观政策的影响较大，经济下行可能导致发行人业务量由于城市基础设施规划的变化而萎缩，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

对策：针对未来国家宏观经济变化风险，发行人将进一步加强国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业

主管部门的沟通,建立信息收集和分析系统,做到及时了解经济形势,制定应对策略。

2、经济周期波动风险

发行人承担的基础设施建设业务和土地整理开发业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退,基础设施建设业务和土地整理开发业务的使用需求可能同时减少,从而对发行人盈利能力产生不利影响。

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。

3、区域经济风险

由于发行人主要业务地域范围集中在邵东市范围内,地理位置固定,自身资源有限,如果未来邵东市经济发展受到重大不利因素影响,甚至出现衰退,或者发行人业务地域范围内的业务量减少,将对发行人持续经营能力产生不利影响。

对策:邵东市素有“百工之乡”“商贸之城”“民营之都”的美称,拥有全国可持续发展实验区、全国科技进步先进县、全国电子商务进农村综合示范县、中国箱包皮具生产基地、全国打火机和箱包加工贸易转型升级基地、中国注塑打火机生产第一县、全国 2020 年消费品工业“三品”战略示范市,湖南省森林城市、湖南省特色制造产业重点县、省级文明县城等区域发展名片。邵东市国民经济持续快速增长,全市

综合实力不断提高。2017 年县域经济综合考核排名全省第四。2018 年，邵东实现 GDP430 亿元，增长 11%，增速居全省第一。2019 年经国务院批准，民政部批复同意撤销邵东县，设立县级邵东市。邵东已跻身全国县域营商环境和治理能力百强县。2020 年，邵东市实现生产总值 616.7 亿元，按可比价计算比上年增长 4.3%。邵东市经济发展在转型升级中行稳致远。

（三）管理风险

1、规模扩大产生的风险

尽管发行人目前已建立了相对规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营管理规模和管理链条的进一步扩大和延伸，发行人在经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将增加。同时，伴随经营管理规模的扩大，工程质量的管理难度也会大幅提升，工程质量关乎发行人未来的可持续发展问题，发行人一直以来严格按照国家标准和行业相关规则对工程质量进行管理，但未来若发行人管理出现纰漏，则可能引发较为严重的管理风险。

对策：项目实施主体将认真执行工程建设计划，严格落实项目建设资金，严格控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程保时保质完成以及项目投入资金的合理使用。本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。项目实施过程中，项目实施主体将严格按照国家有关法律法规要求，健全质量保证体系，保障各项目如期保质竣工并投入运营。

2、投融资管理风险

发行人近年来重大基础设施建设项目不断增加，投入资金很大程度上依赖政府拨付的项目资金、银行信贷及其他融资渠道，如果发行人不能很好地安排各类投资项目的资金使用和筹措工作，则可能对发行人的财务状况产生不利影响。

对策：发行人已于自成立以来，一直保持按时足额付息，在银行信贷领域已建立良好的声誉，具备持续投融资的能力，抗风险能力较强。未来，随着公司募投项目收入款项的流入以及经营能力的持续增强，偿付能力将不断提高。发行人亦将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并调整长短期债务结构，使之与募投项目资金的使用相匹配，以降低财务及融资风险。

3、项目建设管理风险

发行人对投资项目进行了严格的可行性论证，以确保项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于基础设施建设项目的投资规模较大，建设周期较长，在建设过程中将面临许多不确定性因素，如资金到位情况、项目建设中的管理情况以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

对策：发行人在长期的项目建设与运营过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能够较好的控制项目的工期、质量以及成本。项目实施过程中，发行人将加强对建设工程项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会、监事会的议事规则和程序。总体上看发行人已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但公司董事及高管团队对公司的重大经营决策具有主导作用和重大影响力。突发事件，包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引起发行人临时性重大人事变动，可能影响发行人董事会结构，进而对发行人现行有效的公司治理结构产生一定影响。发行人已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制。但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

对策：发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。通过产权改革和资本运营加强对经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。

（四）政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可以影响居民消费需求 and 公司客户业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其

正常运营产生不利影响。同时，发行人从事的业务所属行业受到国家产业政策的支持，行业面临良好的发展前景。但如果国家产业政策发生变化，可能对公司的业务发展产生影响。

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。

第二章 发行条款

一、发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕44 号文件注册公开发行。

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。

二、发行概要

（一）发行主体：邵东新区开发建设投资有限公司

（二）债券名称：2021 年第二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 02”）。

（三）发行规模：计划发行规模为人民币 2 亿元，其中基础发行额为人民币 1 亿元，弹性配售额为人民币 1 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 2 亿元，其中，基础发行额为 1 亿元，弹性配售额为 1 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 2 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 1 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 1 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 2 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 1 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）票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

（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售。

（八）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）。

(九) 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。

(十) 债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十一) 簿记建档日：【2021】年【7】月【20】日。

(十二) 发行首日：本期债券发行期限的第一日，即【2021】年【7】月【21】日。

(十三) 起息日：自【2021】年【7】月【21】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【7】月【21】日为该计息年度的起息日。

(十四) 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【7】月【22】日。

（十五）起息日：自【2021】年【7】月【21】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【7】月【21】日为该计息年度的起息日。

（十六）计息期限：本期债券计息期限为【2021】年【7】月【21】日起至【2028】年【7】月【20】日止。

（十七）付息日：【2022】年至【2028】年每年的【7】月【21】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。

（十八）兑付日：【2024】年至【2028】年每年的【7】月【21】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。

（十九）本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

（二十）兑付价格：在债券存续期的第3年至第7年末，每年按每百元本金值的20%兑付。

（二十一）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十二）承销方式：本期债券由主承销商财信证券有限责任公司以余额包销方式承销。

（二十三）承销商：财信证券有限责任公司。

（二十四）信用评级：中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA。

（二十五）担保情况：本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二十六）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。

（二十七）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。

（二十八）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。

（二十九）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。

（三十）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。

三、认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。本期债券的具体申购、配售办法和说明请见发行前在相关媒体刊登的《申购和配售办法说明》。

（二）通过银行间市场公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或向本期债券主承销商索取。认购方法

如下：

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

（三）通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证，在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

（一）本期债券通过主承销商在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

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

（一）认购人接受本募集说明书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：

1、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；

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

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

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

5、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。

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、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**【7】**月**【21】**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。

2、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。

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

（二）本金的兑付

1、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**【7】**月**【21】**日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

2、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。

七、发行人承诺

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。

第三章 募集资金运用

一、本期债券募集资金总额及用途

本期债券基础发行额为人民币 1 亿元，弹性配售额为人民币 1 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 1 亿元，募集资金中 0.60 亿元用于邵东市综合康养示范项目，0.40 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 2 亿元，其中 1.20 亿元用于邵东市综合康养示范项目，剩余 0.8 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 3-1。

表 3-1：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	12,000.00	11.63%
2	补充流动资金	-	8,000.00	-
合计		103,158.02	20,000.00	-
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	6,000.00	5.82%
2	补充流动资金	-	4,000.00	-
合计		103,158.02	10,000.00	-

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：

（一）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。

邵阳市统计局公布的《邵阳市第七次全国人口普查公报》显示，截至 2020 年 11 月 1 日零时，邵东市常住人口为 103.84 万人，其中，60 岁以上老年人口占总人口比例达到 20.96%。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

国家统计局公布的《第七次全国人口普查公报》显示，截至 2020 年 11 月 1 日零时，全国总人口 141,178 万人，其中，60 岁及以上人口为 26,402 万人，占 18.70%。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）、《湖南省人民政府办公厅关于推进养老服务高质量发展的实施意见》（湘政办发〔2020〕59 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

邵阳市统计局公布的《邵阳市第七次全国人口普查公报》显示，截至 2020 年 11 月 1 日零时，邵东市常住人口为 103.84 万人，其中，60 岁以上老年人口占总人口比例达到 20.96%。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。邵东市常住人口为 103.84 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。

（二）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。

（三）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 3-2：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

本期募投项目康养中心工程已取得不动产权证，用途为社会福利设施用地，医院工程已取得不动产权证，用途为医疗卫生用地。

（四）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。

（五）项目建设和建设规模

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。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。

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）。

（六）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 12 月 31 日，项目已投资 812.98 万元，投资完成率 0.79%。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。

（七）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 12 月 31 日，项目已投资 812.98 万元。

（八）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 3-3：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 3-4：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 3-5：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

(续表)

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 16,200.00 万元，其中，债券利息 4,200.00 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 3-6：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 3-7：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

（九）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。

第四章 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

统一社会信用代码：91430521748390969X

法定代表人：李学文

注册资本：15,800 万元

实缴资本：15,800 万元

成立日期：2003 年 4 月 30 日

公司类型：有限责任公司（国有独资）

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

信息披露事务负责人：李艳平

联系电话：0739-2667533

传真：0739-2667533

邮政编码：422800

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)已经对发行人 2017-2019 年、2020 年会计报表进行了审计，并出具了文号为大华审字〔2020〕0012399 号、大华审字〔2021〕003560 号的标准无保留意见的审计报告。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额 2,100,504.58 万元，负债总额 556,135.11 万元，净资产总额 1,544,369.47 万元，资产负债率 26.48%，2020 年实现营业收入 62,150.13 万元，净利润 16,930.89 万元，近三年平均净利润 17,808.75 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

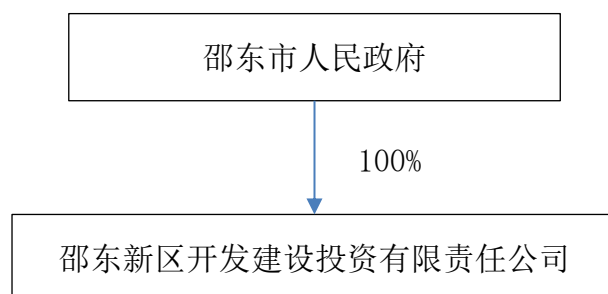
邵东市人民政府 2016 年 1 月 11 日出具的邵政发〔2016〕2 号文件《关于邵东新区开发建设投资有限公司无偿划转的决定》以及湖南邵东经济开发区管理委员会 2016 年 1 月 18 日出具的《邵东新区开发建设投资有限公司股东决定》，将湖南邵东经济开发区管理

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、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）发行人股权结构

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。



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

发行人控股股东和实际控制人为邵东市人民政府。

截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东、实际控制人报告期内不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施或者存在严重失信行为、不存在债务违约等严重负面情形、重大负面舆情。

（三）股权质押或存在争议的情况

截至本募集说明书出具之日，邵东市人民政府不存在将发行人股权质押的情况，亦不存在股权争议的情况。

（四）发行人报告期内重大资产重组情况

无。

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。

1、股东

公司不设股东会，邵东市人民政府作为出资人依法享有以下权利：

- （1）依法行使股东的职权；
- （2）依法转让自己的股权；
- （3）公司清算、终止后，享有公司的剩余财产。

股东承担以下义务：

- （1）遵守公司章程；
- （2）按期缴纳所认缴的出资；
- （3）依所认缴的出资额承担公司的债务；
- （4）在公司办理登记注册手续后，不得抽逃出资。

股东行使下列职权、职责：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的公司董事、监事，决定公司董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；

- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司不设股东会，依法设立董事会。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。

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。

3、监事会

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。

4、管理层

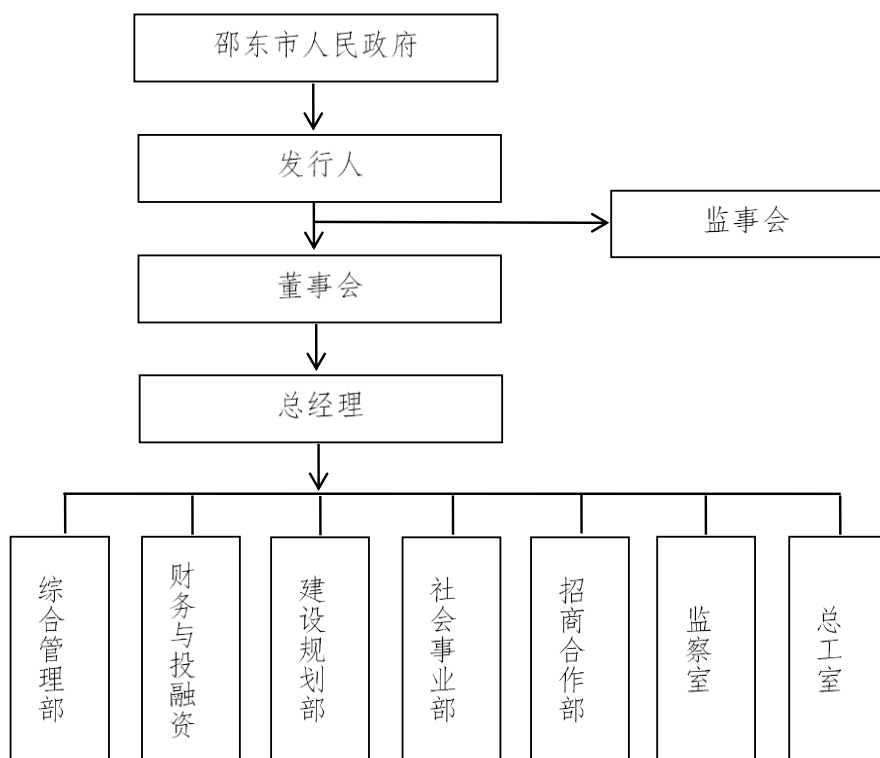
公司设总经理 1 名，副总经理 4 人，由董事会聘任。总经理、副总经理列席董事会会议。

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

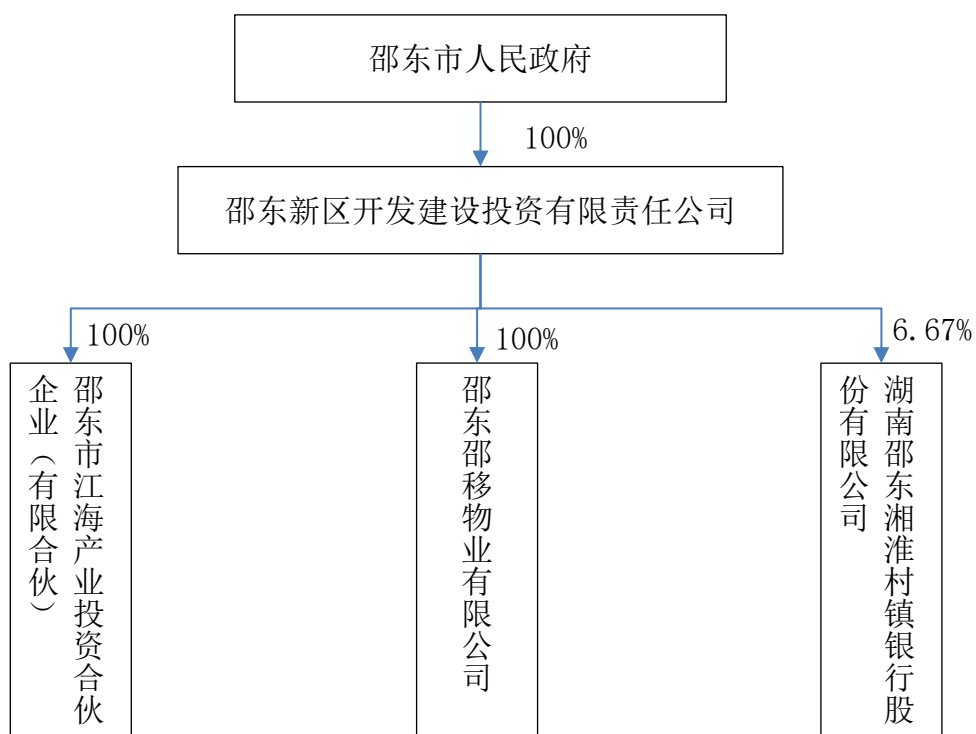
发行人内设建设规划部、社会事业部、招商合作部、财务与投融资部、综合管理部、监察室、总工室 7 个职能部门，分别负责建设规划、征迁安置、项目招商管理、财务投融资、公司综合事务、监审等事务。公司组织结构如下图所示：



五、发行人与子公司的投资关系

截至 2020 年 12 月 31 日，公司无纳入合并范围的子公司。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外投资情况如下：



注：发行人持有邵东市江海产业投资合伙企业（有限合伙）100%股权，持有邵东邵移物业有限公司 100%股权，截至 2020 年 12 月 31 日发行人未实际出资，故本期未纳入合并范围。

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）

六、发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

（一）业务独立性

发行人在《营业执照》核准的经营范围内独立自主的开展经营活动，具有独立健全的业务运营体系及自主经营能力。发行人可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（二）资产独立性

公司拥有的经营性资产权属清楚，在资产所有权方面产权关系明确，不存在出资人或实际控制人违规占用公司资金、资产及其他资源

的情况。公司能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其它任何限制。

（三）人员独立性

发行人与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，配备专职人员独立履行人事管理职责，公司有权依法自行录用和辞退职工，不存在出资人或第三人违反《公司章程》和法律法规规定干预发行人做出人事任免决定的情况。

（四）财务独立性

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，独立进行财务决策。公司不存在与控股股东共享银行账户的情况。发行人依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

（五）机构独立性

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人与控股股东的办公机构和生产经营场所分开，不存在混合经营、合署办公的情况；发行人已建立起了适合自身业务特点的组织机构和管理体系，组织结构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

表 4-1：董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	本届任职起始期限
李学文	男	1968 年 11 月	董事长、总经理	2019 年 6 月
吴石林	男	1964 年 11 月	董事、副总经理	2019 年 6 月
李春之	男	1974 年 8 月	董事、副总经理	2019 年 6 月
赵湘平	男	1978 年 8 月	监事	2020 年 1 月
张伟雄	男	1976 年 11 月	监事	2019 年 6 月
姚什飞	男	1976 年 8 月	监事	2019 年 6 月
刘胜利	男	1977 年 1 月	监事	2019 年 6 月
刘海民	男	1971 年 4 月	监事	2008 年 12 月
申少言	男	1981 年 1 月	副总经理	2019 年 6 月
李艳平	男	1978 年 12 月	副总经理	2019 年 8 月

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、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。

2、监事

赵湘平，男，1978年8月出生，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11月出生，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。

3、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。

（三）董事、监事、高级管理人员主要兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下表所示：

表 4-2：董事、监事、高级管理人员兼职情况

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。

（四）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

（五）涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施或者存在严重失信行为

发行人董事、监事、高级管理人员报告期内不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施或者存在严重失信行为。

八、报告期内发行人违法违规及受处罚情况和发行人董监高的任职情况

（一）报告期内，发行人不存在被采取行政监管措施、纪律处分、行政处罚等相关事项。

（二）发行人董事会成员、监事会成员（职工董事、职工监事除外）由股东会选举，职工董事和职工监事经公司职工民主选举产生，高级管理人员经提名后由董事会聘任，其任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

九、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，主要负责邵东市城市国有资本的营运、基础设施建设及土地开发整理等业务，是邵东市重要的投融资项目运营主体，在邵东市的基础设施建设行业处于重要地位。

（一）发行人主营业务基本概况

¹ 2019 年邵东撤县设市。

表 4-3：发行人近三年收入、成本和利润情况表

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2020 年度				
项目建设业务	39,308.88	32,390.52	6,918.36	17.60%
土地开发整理业务	22,841.25	20,747.47	2,093.78	9.17%
合计	62,150.13	53,137.99	9,012.14	14.50%
2019 年度				
项目建设业务	39,027.66	32,158.79	6,868.87	17.60%
土地开发整理业务	23,358.57	20,049.44	3,309.13	14.17%
合计	62,386.24	52,208.24	10,178.00	16.31%
2018 年度				
项目建设业务	26,016.54	21,437.63	4,578.91	17.60%
土地开发整理业务	38,267.23	32,846.04	5,421.19	14.17%
合计	64,283.77	54,283.67	10,000.10	15.56%

2018-2020 年，发行人主营业务收入分别为 64,283.77 万元、62,386.24 万元和 62,150.13 万元，主营业务成本分别为 54,283.67 万元、52,208.24 万元和 53,137.99 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 10,000.10 万元、10,178.00 万元和 9,012.14 万元，毛利率分别为 15.56%、16.31%和 14.50%。

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 2020 年末，发行人资产总额 2,100,504.58 万元，负债总额 556,135.11 万元，所有者权益 1,544,369.47 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 3.38%、9.37%、1.52%。为支持发行人发展，邵东市人民政府分别于 2018 年和 2020 年向发行人注入土地资产 219,037.82 万元和 233,601.11 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 2018 年至 2020 年分别实现营业收入 64,283.77 万元、62,386.24 万元和 62,150.13 万元。2019 年度收入较 2018 年下降 2.95%, 2020 年度收入较 2019 年下降 0.38%, 发行人收入规模整体保持稳定。主营业务成本方面,2019 年、2020 年主营业务成本增长率分别为-3.82%和 1.78%, 与收入基本匹配。发行人报告期内毛利率保持基本稳定, 2020 年毛利率下降系 2020 年项目建设收入降低所致。

发行人 2018-2020 年净利润分别为 18,094.60 万元、18,400.76 万元和 16,930.89 万元, 平均净利润达到 17,808.75 万元, 发行人具有较强的盈利能力。

(二) 发行人主营业务情况

1、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。

² 2019 年邵东撤县设市。

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。

表 4-4：报告期发行人基础设施建设项目收入情况

单位：万元

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%
2020 年项目	收入	成本	毛利润	毛利率
火车站、站前广场改扩建项目	18,202.21	14,998.62	3,203.59	17.60%
赛田路、公园路、滨河路、建设西路路网建设	21,106.67	17,391.90	3,714.77	17.60%
合计	39,308.88	32,390.52	6,918.36	17.60%

截至 2020 年末，发行人在建项目总投资规模为 644,850.89 万元，累计已投资 367,981.24 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 4-5：截至 2020 年末发行人主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目	项目建设期限	项目类型	是否为政府代建	总投资	账面金额
1	邵东县城乡供水一体化建设工程	2019-2021	自营	否	96,407.58	60,487.90
2	湖南廉桥医药工业科技园项目	2016-2019	自营	否	279,785.29	193,954.84
3	邵东市综合康养示范项目	2020-2023	自营	否	103,158.02	812.98
4	兴禾大道项目	2016-2017	委托代建	是	13,000.00	13,400.00
5	宋家安置区项目	2016-2019	委托代建	是	12,000.00	11,229.40
6	礼经安置区	2016-2019	委托代建	是	15,000.00	10,970.06
7	药王大道项目	2018-2019	委托代建	是	10,000.00	5,822.16
8	大田安置区项目建设	2020-2022	委托代建	是	10,000.00	5,087.88
9	邵水河综合治理项目	2017-2020	委托代建	是	10,000.00	1,419.37
10	320 国道提质改造工程	2019-2021	委托代建	是	8,000.00	4,022.95
11	昭阳公园项目	2016-2020	委托代建	是	5,000.00	3,668.56
12	其他项目	-	委托代建	是	82,500.00	57,105.14
合计				-	644,850.89	367,981.24

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。

注 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。

2、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

³ 2019 年邵东撤县设市。

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。

2018-2020 年，发行人分别实现土地开发整理收入 38,267.23 万元、23,358.57 万元和 22,841.25 万元，共计 84,467.05 万元。

表 4-6：报告期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
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
2019 年度	大田社区及周边地块土地整理	23,358.57	20,049.44
2020 年度	软塘社区及周边土地整理	22,841.25	20,747.47

（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。

1、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，是城市现代化程度和经济发展水平的

重要标志，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，对于改善人居环境、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、确保全面建成小康社会具有重要作用。

国家统计局公布的《第七次全国人口普查公报》显示，2020 年末全国人口⁴共 141,178 万人，比上年末增加 1,173 万人，其中城镇常住人口 90,199 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 63.89%，比上年末提高 3.29 个百分点。2020 年户籍人口城镇化率为 45.4%⁵，比上年末提高 1.02 个百分点。随着我国新型工业化、信息化和农业现代化的深入发展和农业转移人口市民化政策落实落地，我国新型城镇化进程稳步推进，城镇化建设取得了历史性成就。根据中国社科院城市蓝皮书的测算，今后我国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年城市化率将达到 65%左右，继工业化、市场化之后，城市化将成为推动中国经济社会发展的巨大引擎。在城镇人口稳步增长、城镇化水平不断提高的同时，将对城市基础设施的需求也有更高的要求。

我国政府已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪中国迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。随着国内投资力度的加大，我国城市人口将处于加速增长时期，宏观经济能够保持较好的增长态势，未来几年将是我国城市化持续加速发展的阶段。伴随着城镇化的高速发展，目前我国大部分城市的基础设施仍然不能完全满足城市居民生活需要，给城市基础设施建设行业提供了较好的发展环境，加上国家保持财政资金对基础设施建设的大力扶持，城市基础设施行业面临着较

4 全国人口是指我国大陆 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员。

5 此数据由公安部提供。

好的发展前景。在积极财政政策的推动下，我国各城市的基础设施建设将保持较大的投资规模，城市基础设施建设及相关公用事业行业的发展也将面临较好的政策环境。

综上所述，随着经济快速稳定发展以及政府大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也会带来大量的基础设施建设任务。

（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。面积 17.78 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 2020 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%⁶。邵东市打造立体交通网络，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

⁶ 邵东市 2020 年数据暂未公布。

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。

2、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

土地整理开发，就是按照城市规划功能、竖向标高和市政地下基础设施配套指标的要求，由政府统一组织征地补偿、安置、土地平整、市政基础设施和社会公共配套设施建设，按期达到土地出让标准的土地开发行为。近年来，随着有关土地整理开发法律法规的不断完善，土地整理开发工作将会朝着开发模式的合理化、市场化及开发过程的规范化、透明化方向发展，并开始逐步建立体现政府土地所有权以及符合市场经济运行机制的“效率优先、兼顾公平”的土地整理开发新模式。

我国正处于快速城市化阶段的背景决定了未来一段时期城市土地的需求仍然将继续保持旺盛，土地开发行业的前景依然十分广阔。据中国指数研究院的数据预测显示，未来 20 年我国的城市人口比例将达到 70%，人们对城市土地的需求不断扩大，而城市中心可利用的土地资源有限，因此未来土地整理开发行业将不再局限于城市中心区，而是向城市外围、周边郊县等迅速扩展。随着我国经济的高速发展，城市化进程不断加快，居民购买力不断提高，土地需求将持续保持旺盛局面。土地实行招拍挂制度后，开发商在公开市场上获取廉价土地储备的机会越来越少，对土地的一级整理与开发需求越来越迫切；与此同时，人们对城市土地的需求不断扩大，而城市中心可利用的土地资源有限，土地的总供给受城市规划与耕地面积限制，且国家对耕地占补的要求日趋严格，土地新增供给压力较大，这也导致了我国的地价水平一直保持增长趋势。综合而言，土地整理开发行业拥有可观的利润水平。此外，根据政府的政策引导和规划引导，按照市场经济和价值规律，“科学规划和布局、合理高效地利用土地”是我国土地整理开发的又一大趋势。总体来看，土地整理开发是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地整理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。

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。

（四）发行人行业地位及竞争优势

1、发行人行业地位

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。

（五）发行人地域经济情况

1、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，邵阳市社会经济高速发展，经济结构不断优化，财政收入持续增长，2020 年全市一般公共预算收入完成 169.32 亿元，比上年增长 0.25%。全市一般公共预算支出完成 584.93 亿元，比上年增长 0.56%。

截至 2020 年末，邵阳市辖区内存续数量债券 38 只，总债券余额 262.45 亿元。其中，企业债 15 只，债券余额 116.78 亿元；公司债 2 只，债券余额 8.74 亿元；定向债务融资工具 9 只，债券余额 78 亿元；中期票据 7 只，债券余额 55 亿元；资产支持债券 5 只，债券余额 3.93 亿元。

2、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。

邵东市位于湖南省中部、邵阳市东大门，辖 3 街道 18 镇 4 乡 1 场和 1 个省级经开区，面积 1,778 平方公里，素有“百工之乡”“商贸之城”“民营之都”的美称，拥有全国可持续发展实验区、全国科技进步先进县、全国电子商务进农村综合示范县、中国箱包皮具生产基地、全国打火机和箱包加工贸易转型升级基地、中国注塑打火机生产第一县、全国 2020 年消费品工业“三品”战略示范市，湖南省森林城市、湖南省特色制造产业重点县、省级文明县城等区域发展名片。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。

邵东市国民经济持续快速增长，全市综合实力不断提高。2020 年，邵东市实现生产总值 616.7 亿元，按可比价计算比上年增长 4.3%。

3、发行人区域其他投融资主体情况

截至本募集说明签署日，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 5 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”、“21 邵东新区 01”，详见表 6-3。湖南邵东生态产业园开发建设投资有限公司存量债券共 3 支，分别为“16 邵开建专项债”、“20 邵东 01”、“21 邵东 01”。

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 4-7：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）	2,100,504.58	1,176,744.30	2,946,152.00
净资产（万元）	1,544,369.47	1,006,936.54	2,202,203.16
营业收入（万元）	62,150.13	33,689.15	62,583.41
净利润（万元）	18,507.04	15,278.71	21,737.58
存量债券情况	见表6-3	无	见表4-8

注：财务数据为 2020 年度/末数据。

表4-8：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 邵开建专项债	20	12.00	2016/12/13	7 年	6.58%
2	20 邵东 01	6	6.00	2020/10/23	5 年	7.2%
3	21 邵东 01	2.8	2.80	2020/01/28	5 年	7.2%

注：数据截至 2021 年 5 月 31 日。

第五章 发行人主要财务情况

本节中信息主要摘自发行人财务报告，发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度的财务会计数据摘自发行人经审计财务报告。投资者可于本募集说明书披露的查阅地点查阅。

本节的财务会计数据及有关指标反映了发行人最近三年的财务状况、经营成果和现金流量情况。

一、财务报表的编制基准及注册会计师意见

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2017 年、2018 年、2019 年财务报告出具大华审字〔2020〕0012399 号标准无保留意见审计报告。大华会计师事务所(特殊普通合伙)认为：公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了邵东新区开发建设投资有限公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2018 年度、2017 年度的经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2020 年财务报告出具大华审字〔2021〕003560 号标准无保留意见审计报告。大华会计师事务所(特殊普通合伙)认为：公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了邵东新区开发建设投资有限公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。

如无特别说明，本节引用的财务数据分别引自发行人经审计的 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告。

二、报告期主要财务情况

（一）近三年合并报表范围的变化情况

本报告期发行人合并报表范围无重大变化。

（二）报告期内会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更说明

本报告期发行人无重大会计政策变更。

2、会计估计变更说明

本报告期主要会计估计未发生变更。

3、差错更正说明

本报告期无前期差错更正。

（三）最近三年主要财务数据

发行人最近三年的主要财务数据如下：

表 5-1：发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项 目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	2,100,504.58	1,917,978.22	1,901,249.98
其中：流动资产	2,069,333.54	1,897,250.20	1,879,564.44
负债合计	556,135.11	423,429.83	425,102.35
其中：流动负债	163,000.52	115,828.16	70,996.20
所有者权益合计	1,544,369.47	1,494,548.39	1,476,147.63
营业收入	62,150.13	62,386.24	64,283.77
营业利润	18,507.04	20,401.62	8,094.60
净利润	16,930.89	18,400.76	18,094.60
经营活动产生的现金流入	22,130.89	40,499.62	62,220.70
经营活动产生的现金流量净额	-65,922.14	-53,409.17	-48,993.32
投资活动产生的现金流量净额	-11,115.51	-10.17	-31.43

筹资活动产生的现金流量净额	75,661.46	-28,141.82	-20,250.88
现金及现金等价物净增加额	-1,376.19	-81,561.16	-69,275.64

表 5-2：发行人近三年主要财务指标

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率（倍）	12.70	16.38	26.47
速动比率（倍）	0.46	1.94	3.29
资产负债率	26.48%	22.08%	22.36%
应收账款周转率（次/年）	0.68	0.57	0.75
存货周转率（次/年）	0.03	0.03	0.04
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.04
营业毛利率	14.50%	16.31%	15.56%
净资产收益率	1.11%	1.24%	1.34%
总资产收益率	0.84%	0.96%	1.02%
平均总资产回报率	2.41%	2.24%	2.55%
利息保障倍数	1.62	1.91	1.80
现金利息保障倍数	-1.15	-1.30	-0.87
EBITDA（万元）	19,174.98	21,369.32	20,468.23
EBITDA利息保障倍数	0.59	0.96	0.80

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

10、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/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）

11、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

12、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

13、EBITFDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+场期待摊费用摊销

14、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（四）财务分析

公司管理层以最近三年的财务报表为基础，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力等进行讨论与分析。为完整、真实地反应公司的财务状况，以下管理层的讨论和分析以财务报表数据为基础。

1、偿债能力分析

表 5-3：发行人近三年偿债能力情况表

项目	2020年度	2019年度	2018年度
流动比率（倍）	12.70	16.38	26.47
速动比率（倍）	0.46	1.94	3.29
资产负债率	26.48%	22.08%	22.36%

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

2018-2020 年末，发行人资产负债率分别为 22.36%、22.08%和 26.48%。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。

2018-2020 年末，发行人的流动比率分别为 26.47 倍、16.38 倍和 12.7 倍。流动比率有所下降，主要原因为一年内到期的非流动负债增长，致使流动比率降低。

2018-2020 年末，发行人的速动比率分别 3.29 倍、1.94 倍和 0.46 倍。速动比率下降，主要原因为部分负债于一年内到期而重分类至一

年内到期的非流动负债，从而导致一年内到期的非流动负债大幅增加，进而导致流动负债增加，速动比率下降。

报告期发行人流动比率和速动比率逐年下降，但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。

2、营运能力分析

表 5-4：发行人近三年营运能力情况表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款	56,385.11	126,684.66	92,426.84
存货	1,993,830.07	1,672,998.73	1,645,847.36
营业收入	62,150.13	62,386.24	64,283.77
营业成本	53,137.99	52,208.24	54,283.67
总资产	2,100,504.58	1,917,978.22	1,901,249.98
应收账款周转率（次/年）	0.68	0.57	0.75
存货周转率（次/年）	0.03	0.03	0.04
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.04

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

2018-2020 年，发行人应收账款周转率分别为 0.75 次/年、0.57 次/年和 0.68 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，应收账款周转率的波动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，应收账款波动所致。

2018-2020 年，发行人存货周转率分别为 0.04 次/年、0.03 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。

2018-2020 年，发行人总资产周转率分别为 0.04 次/年、0.03 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。

3、盈利能力分析

表 5-5：发行人近三年盈利能力情况表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	62,150.13	62,386.24	64,283.77
营业利润	18,507.04	20,401.62	8,094.60
补贴收入	12,076.15	12,400.87	12,028.91
利润总额	18,507.04	20,401.62	20,123.51
净利润	16,930.89	18,400.76	18,094.60
营业毛利率	14.50%	16.31%	15.56%
净资产收益率	1.11%	1.24%	1.34%
总资产收益率	0.84%	0.96%	1.02%

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。2018-2020 年，发行人分别实现营业收入 64,283.77 万元、62,386.24 万元和 62,150.13 万元。

2018-2020 年，发行人项目建设收入分别为 26,016.54 万元、39,027.66 万元和 39,308.88 万元。2018-2020 年发行人土地整理收入分别为 38,267.23 万元、23,358.57 万元和 22,841.25 万元。

表 5-6：发行人近三年营业收入构成表

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设收入	39,308.88	63.25%	39,027.66	62.56%	26,016.54	40.47%
土地开发整理收入	22,841.25	36.75%	23,358.57	37.44%	38,267.23	59.53%
合计	62,150.13	100.00%	62,386.24	100.00%	64,283.77	100.00%

2018-2020 年，公司利润总额分别为 20,123.51 万元、20,401.62 万元和 18,507.04 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 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）、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）和 12,076.15 万元（补贴收入 10,500.00 万元、税收减免收入 1,576.15 万元），占利润总额的比重分别为 59.78%、60.78%和 65.25%，公司利润对政府补贴依赖较大。

2018-2020 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 83.80%，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 2018-2020 年营业毛利率分别为 15.56%、16.31%和 14.50%，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。

4、现金流量分析

表 5-7：发行人近三年现金流量情况表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-65,922.14	-53,409.17	-48,993.32
投资活动产生的现金流量净额	-11,115.51	-10.17	-31.43
筹资活动产生的现金流量净额	75,661.46	-28,141.82	-20,250.88
现金及现金等价物净增加额	-1,376.19	-81,561.16	-69,275.64

经营活动现金流方面，2018 年至 2020 年，发行人经营活动现金流入分别为 62,220.70 万元、40,499.62 万元和 22,130.89 万元。2018 年至 2020 年，发行人经营活动产生的现金流出分别为 111,214.02 万元、93,908.79 万元和 88,053.03 万元。

2018 年至 2020 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，项目工程款项现金回款较少。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。

2018 年至 2020 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -31.43 万元、-10.17 万元和 -11,115.51 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。

2018 年至 2020 年，发行人筹资活动现金流入分别为 33,000.00 万元、0.00 万元和 163,900.00 万元。2018 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。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。2020 年发行人项目投入为 14.04 亿。

2018 年至 2020 年，发行人筹资活动产生的现金流出分别为 53,250.88 万元、28,141.82 万元和 88,238.54 万元，主要是偿还债务及利息。

2018 年至 2020 年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -69,275.64 万元、-81,561.16 万元和 -1,376.19 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。

5、净资产增长分析

发行人 2018-2020 年所有者权益（含少数股东权益）分别为 1,476,147.63 万元、1,494,548.39 万元和 1,544,369.47 万元。2019 年公司净资产较 2018 年增加 18,400.76 万元，增幅 1.25%。2020 年公司净资产较 2019 年增加 49,821.08 万元，增幅 3.33%。主要系：（1）2020 年湖南邵东经济开发区管委会向本公司调拨注入 15 宗土地用于置换与本公司受托基础设施和土地整理项目形成的经营性往来款，差额部分作为对本公司的投入，导致本公司 2020 年所有者权益增加。（2）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、未

分配利润相应增长，使得按比例计提的法定盈余公积、未分配利润相应增长。

综上所述，发行人最近三年偿债指标稳健、运营能力良好、盈利能力稳定，公司净资产规模保持平稳增长，均会为公司未来偿债提供可靠保障。

三、发行人资产结构与资产情况分析

（一）发行人主要资产及权属来源分析

表 5-8：发行人近三年主要资产情况表

单位：万元

项目	2020 年度/末		2019 年度/末		2018 年度/末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	18,862.47	0.90%	10,116.19	0.53%	91,664.21	4.82%
应收账款	56,385.11	2.68%	126,684.66	6.61%	92,426.84	4.86%
其他应收款	255.88	0.01%	87,450.62	4.56%	49,626.04	2.61%
存货	1,993,830.07	94.92%	1,672,998.73	87.23%	1,645,847.36	86.57%
流动资产合计	2,069,333.54	98.52%	1,897,250.20	98.92%	1,879,564.44	98.86%
可供出售金融资产	1,000.00	0.05%	1,000.00	0.05%	1,000.00	0.05%
持有至到期投资	11,107.46	0.53%	-	-	-	-
固定资产	19,063.58	0.91%	19,728.01	1.03%	20,385.54	1.07%
长期待摊费用	0.00	0.00%	-	-	300.00	0.02%
非流动资产合计	31,171.04	1.48%	20,728.01	1.08%	21,685.54	1.14%
资产总计	2,100,504.58	100.00%	1,917,978.22	100%	1,901,249.98	100%

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 2,100,504.58 万元，其中流动资产 2,069,333.54 万元，占资产总额的 98.52%，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 31,171.04 万元，占资产总额的 1.48%，主要由可供出售金融资产、持有至到期投

资及固定资产构成。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、存货和其他应收款等。

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。

（二）发行人资产结构分析

1、货币资金

2018 年末至 2020 年末，发行人货币资金分别为 91,664.21 万元、10,116.19 万元和 18,862.47 万元，分别占当期资产总额的 4.82%、0.53%和 0.90%，发行人 2018 年末货币资金期末余额较多，主要系前期融资暂未完全使用。

表 5-9：发行人 2018-2020 年末货币资金明细表

单位：万元

类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	-	-	1.12
银行存款	8,551.08	9,927.26	91,487.30
其他货币资金	10,311.39	188.93	175.79
合计	18,862.47	10,116.19	91,664.21

截至 2020 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 8,551.08 万元，其他货币资金 10,311.39 万元。受限货币资金为定期存款 198.16 万元、保证金 10,113.23 万元。

2、应收账款

2018 年末至 2020 年末，发行人应收账款分别为 92,426.84 万元、126,684.66 万元和 56,385.11 万元，占当期资产总额比例分别为 4.86%、6.61%和 2.68%。2020 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。根据协议，湖南邵东经济开发区管理委员会接受邵东市人民政府委托，对发行人投资的城市基础设施项目、土地开发整理项目等进行付款和资产移交。

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。

报告期各期末，发行人应收账款明细如下：

表 5-10：应收账款明细表

单位：万元

欠款单位	款项性质	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
湖南邵东经济开发区管理委员会	项目建设款	56,385.11	100%	126,684.66	100%	92,426.84	100%
合计	-	56,385.11	100%	126,684.66	100%	92,426.84	100%

2020 年末发行人应收账款较 2019 年减少 70,299.55 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，达到政府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 2020 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

2018 年末至 2020 年末，发行人其他应收款分别为 49,626.04 万元、87,450.62 万元和 255.88 万元，主要为往来款项及保证金。2018 年末至 2020 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 49,235.81 万元、87,244.17 万元、0 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。2018 年末、2019 年末，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 5-11：应收款项明细表

单位：万元

项目	2020 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							
敬旦旦	60.00	28.60%	18	30.00%	42.00	3-4 年	否	是	否	往来	-	-
沈顺伟	50.00	23.83%	15	30.00%	35.00	3-4 年	否	是	否	往来	-	-
聚泰恒通交通建设投资有限公司	20.00	19.07%	16.00	40.00%	24.00	3-4 年	否	是	是	往来	-	-
	20.00					4-5 年						
周玉静	30.28	14.43%	30.28	100.00%	0.00	5 年以上	否	是	否	往来	-	-
其他往来	29.50	14.06%	20.00	67.79%	9.50	-	否	是	否	--	-	-
其他应收合计	209.78	100%	99.28	47.33%	110.50	-	-	-	-	-	-	-
湖南邵东经济开发区管理委员会	56,385.11	100.00%	0	0	56,385.11	-	是	是	是	项目建设款	政府安排	-
应收账款合计	56,385.11	100.00%	0	-	56,385.11	-	-	-	-	-	-	-
应收款项合计	56,594.90	-	99.28	-	56,495.62	-	-	-	-	-	-	-

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，2018 年应收账款回款 52,100.02 万元，2019 年应收账款回款 30,000.00 万元，2020 年通过土地置换应收款项 126,684.66 万元、应收账款回款 9,000.00 万元。（2）其他应收款方面：应收开发区管委会往来款，2018 年回款 774.93 万元，2019 年回款 0 万元，2020 年通过土地置换应收账款 74,026.26 万元，回款 13,217.91 万元；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，2018 年至 2020 年分别回款 422.28 万元、279.59 万元、134.82 万元。

报告期内，应收款项回款情况如下表所示：

表 5-12：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
2018 年	应收账款	78,314.57	66,212.28	52,100.02	92,426.83
	其他应收款	30,616.61	20,223.69	1,214.26	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	280.68	87,450.62
2020 年	应收账款	126,684.66	65,385.11	135,684.66	56,385.11
	其他应收款	87,450.62	196.99	87,391.73	255.88

在本期债券存续期内，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，加强本期债券存续期内的信息披露和监督，发行人将于本期债券存续期间，在年度报告中披露新增关联方占款情况。

4、存货

2018 年末至 2020 年末，发行人存货分别为 1,645,847.36 万元、1,672,998.73 万元和 1,993,830.07 万元，分别占当期资产总额的 86.57%、87.23%和 94.92%。

发行人存货主要为代建项目开发成本和存量土地，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人存货明细如下：

表 5-13：存货明细表

单位：万元

存货种类	金额	占比
配套设施成本	367,981.24	18.46%
存量土地	1,625,848.83	81.54%
合计	1,993,830.07	100.00%

2019 年末和 2020 年末发行人存货分别较上年增长 1.65%和 19.18%，2020 年末公司存货增长主要 2020 年湖南邵东经济开发区管委会向本公司调拨注入 15 宗土地用于置换与本公司受托基础设施和土地整理项目形成的经营性往来款，差额部分作为对本公司的投入。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 2020 年 12 月 31 日，发行人有邵东县城城乡供水一体化建设工程、湖南廉桥医药工业科技园、邵水市综合康养示范项目、兴禾大道项目等 42 个工程项目在建，项目开发成本为 367,981.24 万元，计划总投资为 644,850.89 万元。

表 5-14：截至 2020 年末发行人代建项目开发成本明细表

单位：万元

序号	项目	项目类型	是否为政府代建	账面金额
1	邵东县城城乡供水一体化建设工程	供水工程	否	60,487.90
2	湖南廉桥医药工业科技园项目	工业园	否	193,954.84

3	邵东市综合康养示范项目	康养项目	否	812.98
4	兴禾大道项目	道路	是	13,400.00
5	宋家安置区项目	安置区	是	11,229.40
6	礼经安置区	安置区	是	10,970.06
7	药王大道项目	道路	是	5,822.16
8	大田安置区项目建设	安置区	是	5,087.88
9	邵水河综合治理项目	河道治理	是	1,419.37
10	320 国道提质改造工程	道路	是	4,022.95
11	昭阳公园项目	公园	是	3,668.56
12	其他项目	道路等	是	57,105.14
合计				367,981.24

在建项目均为依法承接，其中邵东市城乡供水一体化项目、湖南廉桥医药工业科技园项目、邵东市综合康养示范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 2020 年 12 月 31 日，发行人共拥有土地 121 宗，全部为国有出让用地，总面积为 14,718.04 亩，总价值为 1,625,848.83 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 29 宗，总面积为 3,108.31 亩，总价值为 478,759.64 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人拥有的土地使用权情况见下表：

表 5-15：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

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
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

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
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

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
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

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
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

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
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

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
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

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
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

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
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

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
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
107	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005310 号	守中路以南、振兴路以东、檀山路以西	出让	商住用地	152.82	15,363.59	评估法	100.53	否	否

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
108	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005360 号	金龙路以南、守经路以东、振兴路以西	出让	商住用地	76.66	7,707.06	评估法	100.53	否	否
109	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005390 号	金龙路以南、振兴路以东、檀山路以西	出让	商住用地	145.85	14,662.47	评估法	100.53	否	否
110	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005510 号	金龙路以南、守一路以东、滨河路以西	出让	商住用地	142.78	14,354.61	评估法	100.53	否	否
111	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005570 号	金龙路以南、檀山路以东、守一路以西	出让	商住用地	159.50	16,035.41	评估法	100.53	否	否
112	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005530 号	金龙路以北、守一路以东、滨河路以西	出让	商住用地	123.60	12,426.45	评估法	100.53	否	否
113	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005590 号	金龙路以北、檀山路以东、守一路以西	出让	商住用地	109.42	11,000.72	评估法	100.53	否	否
114	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005620 号	丘田路以南、檀山路以东、守一路以西	出让	商住用地	132.11	13,281.35	评估法	100.53	否	否
115	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005650 号	金龙路以北、振兴路以东、檀山路以西	出让	商住用地	144.16	14,493.30	评估法	100.53	否	否
116	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005680 号	丘田路以南、振兴路以东、檀山路以西	出让	商住用地	145.19	14,596.14	评估法	100.53	否	否
117	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005720 号	丘田路以南、守经路以东、振兴路以西	出让	商住用地	157.64	15,847.81	评估法	100.53	否	否
118	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005750 号	民旺路以南、茂盛路以北、振兴路以西	出让	商住用地	320.76	32,247.00	评估法	100.53	否	否

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
119	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005780 号	茂盛路以南、民旺路以东、守经路以西	出让	商住用地	175.88	17,681.93	评估法	100.53	否	否
120	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005810 号	茂盛路以南、守经路以东、振兴路以西	出让	商住用地	180.77	18,173.53	评估法	100.53	否	否
121	政府注入	湘(2020)邵东市不动产权第 0005820 号	丘田路以南、民旺路以东、守经路以西	出让	商住用地	156.46	15,729.74	评估法	100.53	否	否
合计			-	-	-	14,718.07	1,625,848.80	-	-	-	-

5、固定资产

2018 年末至 2020 年末，发行人固定资产分别为 20,385.54 万元、19,728.01 万元和 19,063.58 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面价值为 19,063.58 万元，占当期总资产比例为 0.91%。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 5-16：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	1,284.69	18,999.93
电子设备	188.88	144.66	44.22
办公设备	75.68	56.25	19.43
合计	20,549.18	1,485.60	19,063.58

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面原值明细如下：

表 5-17：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	188.88	购买	-
办公设备	其他设备	75.68	购买	-
合计	-	20,549.18	-	

四、发行人负债结构与负债情况分析

（一）负债结构分析

表 5-18：发行人近三年主要负债情况表

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	35,000.00	6.29%	32,000.00	7.56%	32,000.00	7.53%
应付票据	22,642.05	4.07%				
应付账款	4,346.44	0.78%	5,114.96	1.21%	4,068.02	0.96%
预收款项		0.00%	-	-	-	-
应交税费	11,726.01	2.11%	8,102.84	1.91%	6,044.09	1.42%
其他应付款	9,604.77	1.73%	8,357.13	1.97%	7,878.09	1.85%
一年内到期的非流动负债	79,681.24	14.33%	62,253.23	14.70%	21,006.00	4.94%
流动负债合计	163,000.52	29.31%	115,828.16	27.35%	70,996.20	16.70%
长期借款	199,322.97	35.84%	171,061.96	40.40%	182,095.29	42.84%
应付债券	192,811.62	34.67%	111,539.71	26.34%	139,010.86	32.70%
长期应付款	1,000.00	0.18%	25,000.00	5.90%	33,000.00	7.76%
非流动负债合计	393,134.59	70.69%	307,601.67	72.65%	354,106.15	83.30%
负债合计	556,135.11	100.00%	423,429.83	100.00%	425,102.35	100.00%

报告期，发行人负债规模相对稳定。2018 年末至 2020 年末，发行人负债总额分别为 425,102.35 万元、423,429.83 万元和 556,135.11 万元。2020 年度，发行人发行了“19 邵东新区债”、“20 邵东新区债”导致该年度负债规模增加。

截至 2020 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 29.31%和 70.69%，发行人不存在高利融资的情形。

（二）发行人负债情况分析

1、短期借款

2018 年末至 2020 年末，发行人短期借款为 32,000.00 万元、32,000.00 万元和 35,000.00 万元。发行人于 2020 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，向邵东农村商业银行借款 3,000.00 万元。

2、应付账款

2018 年末至 2020 年末，发行人应付账款分别为 4,068.02 万元、5,114.96 万元和 4,346.44 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。2019 年较 2018 年应付账款增加，主要系应付工程款增加。2020 年应付账款有所减少，主要系应付工程款减少所致。

3、其他应付款

2018 年末至 2020 年末，发行人其他应付款分别为 7,878.09 万元、8,357.13 万元和 9,604.77 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

2018 年末至 2020 年末，发行人长期借款分别为 182,095.29 万元、171,061.96 万元和 199,322.97 万元，占总负债的比例分别为 42.84%、40.40%和 35.84%。

表 5-19：发行人近三年长期借款情况表

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
抵押借款	84,237.00	81,094.00	85,596.00
保证借款	59,282.00	24,988.00	24,994.00
质押贷款	-	25.00	1,100.00
抵押、质押借款	55,803.97	64,954.96	70,405.29
合计	199,322.97	171,061.96	182,095.29

5、应付债券

2018 年末至 2020 年末，发行人应付债券分别 139,010.86 万元、111,539.71 万元和 81,271.91 万元。2020 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。

6、长期应付款

2018 年末至 2020 年末，发行人长期应付款分别为 33,000.00 万元、25,000.00 万元和 1,000.00 万元。2020 年末借款余额 17,000.00 万元，其中计入一年内到期的长期应付款 16,000.00 万元。

7、一年内到期的非流动负债

2018 年末至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 21,006.00 万元、62,253.23 万元和 79,681.24 万元。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债主要系发行人一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款等增加所致。

（三）发行人有息负债情况分析

截至 2020 年末，发行人有息负债包括短期借款 35,000.00 万元，长期借款及一年内到期的长期借款 235,205.97 万元，应付债券及一年内到期的应付债券 220,609.86 万元，长期应付款及一年内到期的长期应付款 17,000.00 万元，合计 507,815.83 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。

表 5-20：2020 年末发行人有息债务余额和类型

单位：万元

融资类型	融资方式	金额	占比
间接融资	短期借款	35,000.00	6.89%
	长期借款	235,205.97	46.32%

融资类型	融资方式	金额	占比
直接融资	债券融资	220,609.86	43.44%
非传统融资	信托租赁	17,000.00	3.35%
合计	-	507,815.83	100.00%

报告期末，发行人有息债务到期分布情况如下：

表 5-21：有息债务到期分布情况表

单位：万元

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	70,883.00	61.81%	54,600.00	58.49%	75,485.00	60.29%	69,237.97	39.66%
其中担保贷款	70,883.00	61.81%	54,600.00	58.49%	75,485.00	60.29%	69,237.97	39.66%
债券融资	27,798.24	24.24%	37,751.99	40.44%	49,723.39	39.71%	105,336.24	60.34%
其中担保债券	27,798.24	24.24%	37,751.99	40.44%	49,723.39	39.71%	105,336.24	60.34%
信托融资	16,000.00	13.95%	1,000.00	1.07%	-	-	-	-
其中担保信托	16,000.00	13.95%	1,000.00	1.07%	-	-	-	-
合计	114,681.24	100.00%	93,351.99	100.00%	125,208.39	100.00%	174,574.21	100.00%

（四）有息债务明细

表 5-22：截至 2020 年末发行人有息负债情况明细表

单位：万元

序号	债权人	借款日	约定还款日	债务规模	利率	增信方式	债务类型
1	中国建设银行邵东支行	2020/12/27	2021/12/27	32,000.00	4.22%	质押	短期借款
2	邵东农村商业银行	2020/12/16	2021/12/16	3,000.00	5.80%	保证	短期借款
3	长沙银行邵东支行	2016/8/22	2024/8/21	64,994.00	5.88%	抵押借款	长期借款
4	长沙银行邵东支行	2020/7/29	2027/6/21	14,999.00	5.88%	抵押借款	长期借款
5	广发银行股份有限公司邵阳支行	2017/1/16	2024/1/15	34,203.97	5.88%	抵押+质押	长期借款
6	中国建设银行股份有限公司邵东支行	2017/3/16	2025/3/15	23,800.00	5.39%	抵押+质押	长期借款
7	中国建设银行股份有限公司邵东支行	2018/3/13	2025/3/13	14,800.00	5.39%	抵押+质押	长期借款
8	中国工商银行邵东支行	2017/6/1	2031/12/10	18,746.00	5.39%	抵押借款	长期借款

9	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2017/4/1	2032/3/31	1,875.00	5.39%	质押借款	长期借款
10	华融湘江银行邵阳分行	2017/12/30	2022/12/30	9,996.00	6.80%	保证借款	长期借款
11	华融湘江银行邵阳分行	2018/1/12	2023/1/12	9,996.00	6.80%	保证借款	长期借款
12	华融湘江银行邵阳分行	2018/1/2	2023/1/2	4,996.00	6.80%	保证借款	长期借款
13	华融湘江银行邵阳分行	2020/6/23	2023/6/23	7,900.00	7.60%	保证借款	长期借款
14	华融湘江银行邵阳分行	2020/11/4	2023/11/4	7,900.00	7.60%	保证借款	长期借款
15	中国光大银行股份有限公司邵阳邵东支行	2020/1/2	2024/1/1	20,000.00	6%	保证借款	长期借款
16	邵东湘淮村镇银行	2020/10/21	2023/10/20	1,000.00	4.35%	保证借款	长期借款
17	廉桥医药工业科技园建设债券	2017/5/18	2024/5/17	111,539.86	7.10%	抵押	应付债券
18	20 邵东新区债一期	2019/12/31	2026/12/30	49,588.02	6.97%	保证	应付债券
19	20 邵东新区债二期	2020/3/23	2027/3/22	59,481.99	6.90%	保证	应付债券
20	湖南省信托有限责任公司	2017/5/31、 2017/8/15、 2017/8/25	2025/5/30	17,000.00	6.10%	-	长期应付款
合计				507,815.83			

（五）有息负债压力测算

以本期债券在 2021 年成功发行人民币 8.00 亿元，本期债券期限为 7 年及从本期债券存续期第三年年末开始按本期债券发行总额 20% 的比例等比例偿还债券本金等为测算条件，开展本期债券存续期内有息负债偿还压力测试。

本期债券有息负债偿还压力测试期间为 2021 年至 2028 年，截至 2020 年末，发行人有息负债偿还压力测试结果具体详见下表：

表 5-23：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）	114,883.00	93,600.00	125,485.00	104,698.97	29,547.00	25,501.00	15,491.00

其中：							
银行偿还规模	70,883.00	54,600.00	75,485.00	54,698.97	7,547.00	3,501.00	3,491.00
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	114,883.00	93,600.00	141,485.00	120,698.97	45,547.00	41,501.00	31,491.00

五、发行人关联方及关联交易情况

（一）关联方

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 2020 年 12 月 31 日，发行人无全资及控股企业。

发行人持有邵东市江海产业投资合伙企业（有限合伙）100%股权，持有邵东邵移物业有限公司 100%股权，截至 2020 年 12 月 31 日发行人未实际出资，故本期未纳入合并范围。

3、发行人参股企业

截至 2020 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) 发行人董事、监事、高级管理人员

发行人董事、监事、高级管理人员情况参见本募集说明书“第四章 发行人基本情况”中“七、发行人董事、监事及高级管理人员情况”。

(2) 其他关联方

表 5-24：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

(二) 关联交易

1、提供商品和劳务

报告期内，发行人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 5-25：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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
邵东市人民政府	基础设施项目建设	39,308.88	39,027.66	26,016.54
	土地整理与开发	22,841.25	23,358.57	38,267.23

2、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 5-26：发行人应收、应付关联方款项情况

单位：万元

科目	关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款	湖南邵东经济开发区管委会	56,385.11	126,684.66	92,426.84
其他应收款	湖南邵东经济开发区管委会	-	87,244.17	49,235.81

2、关联方担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人无关联方担保情况。

（三）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

1、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。

2、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。

六、其他事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保明细如下：

表 5-27：截至 2020 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
邵阳市城市建设投资经营集团有限公司	国家开发银行湖南省分行	30,000.00	保证担保	2020.05.29-2023.05.28
湖南邵东生态产业园开发建设投资有限公司	“20 邵东 01”、“21 邵东 01”债券持有人	88,000.00	本息偿还差额补偿	2020.10.23-2026.1.29
合计	-	169,449.89	-	-

(二) 发行人资产受限情况

截至 2020 年末，发行人所有权受到限制的资产账面价值余额合计为 545,456.14 万元。其中不能随时支取的定期存款和保证金 10,311.39 万元，长期借款质押 56,385.11 万元，土地抵押 478,759.64 万元。

公司资产所有权受到限制的情况见下表：

表 5-28：截至 2020 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	10,311.39	不能随时支取的定期存款和保证金
应收账款	56,385.11	长期借款质押
存货	478,759.64	长期借款抵押、17 邵东新区债抵押
合计	545,456.14	

1、受限的货币资金为不能随时支取的定期存款和保证金，定期存款账面价值是 198.16 万元，开户行为湖南邵东农商银行。保证金账面价值为 10,113.23 万元。

2、应收账款受限原因为长期借款质押，账面价值是 56,385.11 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 5-29：截至 2020 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[2015]第 2710 号	16,725.87	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19

19	邵国用[2015]第 1878 号	6,844.93	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
20	邵国用[2015]第 2379 号	5,890.60	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
21	邵国用[2015]第 2669 号	5,296.78	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
22	邵国用[2015]第 2686 号	7,435.39	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
23	邵国用[2015]第 2711 号	13,932.83	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
24	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东分行	2017.01.16-2024.01.15
25	邵国用[2015]第 2670 号	21,233.99	17 邵东新区债	2017.04.19-2024.04.19
26	邵国用（2013）第 0844 号	46,346.46	中国工商银行股份有限公司邵东支行	2017.05.10-2032.05.22
27	邵国用（2017）第 0038 号	9,190.98	长沙银行股份有限公司邵东支行	2020.06.23-2027.06.23
28	邵国用（2016）第 0394 号	25,979.74	长沙银行股份有限公司邵东支行	2020.06.23-2027.06.23
29	邵国用（2016）第 0397 号	17,190.35	广发银行股份有限公司邵东分行	2017.01.16-2024.01.15
合计		478,759.64	-	-

（三）未决诉讼或仲裁

截至本募集说明书出具之日，发行人无重大未决诉讼及仲裁事项。

（四）期后重大事项

无。

第六章 发行人信用状况

一、发行人报告期内信用评级情况

报告期，发行人历史主体评级情况如下表：

表 6-1：报告期内发行人信用评级情况

评级日期	评级公司	评级	评级结果释义
2018 年 7 月 3 日	鹏元资信评估有限公司	AA-	偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险很低。
2019 年 1 月 28 日	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA	偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2019 年 12 月 25 日	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA	偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2020 年 3 月 13 日	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA	偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2020 年 6 月 16 日	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA	偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2020 年 7 月 3 日	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA	偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
2020 年 10 月 22 日	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA	偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

二、发行人本期信用评级情况

（一）评级观点

中证鹏元评定邵东新区开发建设投资有限公司（以下简称“公司”）信用等级为 AA，该级别反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。中证鹏元评定邵东新区开发建设投资有限公司本次拟发行 2 亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

上述等级的评定是考虑到公司是邵东市基础设施建设及投融资主体，外部环境较好，业务在区域内具有较好的持续性，获得的外部

支持力度较大，以及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有效提升了本期债券安全性；但中证鹏元也关注到，公司资产流动性较弱，资金压力及债务压力较大，且存在一定的或有负债等风险因素。

（二）优势

邵东市经济仍持续增长，对外贸易形势较好。邵东市 2020 年 GDP 持续增长，增速高于全国平均水平。同时，近年来随着招商引资力度进一步加大，区域形成良好的营商环境，实现固定资产投资和出口贸易持续增长，带动当地经济快速发展。

公司项目建设业务持续性较好。公司主要从事邵东市城市基础设施建设等业务，2018—2020 年公司项目建设收入持续稳定增长。截至 2020 年末，公司主要代建项目总投资规模较大，项目建设业务有较好持续性。

公司获得较大外部支持。公司是邵东市重要的基础设施建设和投融资主体。近年来政府在资产注入、政府补助和免征税费方面给予了公司较大支持。

第三方担保有效提升了本期债券的安全性。经中证鹏元综合评定，常德财鑫担保主体长期信用等级为 AA+，常德财鑫担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提升了本期债券的安全性。

（三）关注

资产流动性较弱。公司资产主要为存货，包括土地资产及配套设施成本；土地资产受限比例较高，且土地集中变现存在一定难度，存

货流动性较弱。

公司债务规模持续攀升，面临较大的债务偿付压力。近年公司有息债务持续上升，规模较大，但业务回款能力不佳，公司收现比整体处于较低水平，现金短期债务比及 EBITDA 利息保障倍数表现均不佳，公司存在较大的债务偿付压力。

面临一定的或有负债风险。截至 2020 年末，公司对外担保金额较大，担保对象均为国企，但均未采取反担保措施，存在一定的或有负债风险。

在建项目投资规模较大，公司面临较大资金压力。公司当前在建工程规模为 72.17 亿元，尚需投入 34.69 亿元，后续建设过程中公司面临较大的资金压力。

募投项目收入基于预测值，实际运营情况或有差异。邵东市综合康养示范项目的收入预测是基于停车场使用率和有效停车天数、康养中心入住人数、收费标准等指标的预测前提下，项目建成后实际运营情况或有变动，且存在项目建设进度不达预期的可能性，因而项目未来收益存在一定不确定性。

（四）评级展望

公司作为邵东市基础设施建设主体，业务持续性较好，且将持续获得较大力度的外部支持。综合考虑，中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。

（五）跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，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，中证鹏元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提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元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并提供评级所需相关资料。中证鹏元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。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行授信情况

截至 2020 年末，发行人在主要商业银行的授信总额为 486,600.00 万元，已使用额度 287,205.97 万元，未使用授信额度 199,394.03 万元。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。

表 6-2：截至 2020 年末发行人银行授信情况表

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
长沙银行股份有限公司邵阳分行	85,000.00	79,993.00	5,007.00
湖南省财信信托有限责任公司	80,000.00	17,000.00	63,000.00
华融湘江银行股份有限公司邵东市支行	100,000.00	40,788.00	59,212.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	29,000.00	1,875.00	27,125.00
广发银行股份有限公司邵阳分行	50,000.00	34,203.97	15,796.03
中国工商银行股份有限公司邵东支行	20,600.00	18,746.00	1,854.00
中国建设银行股份有限公司邵东支行	44,000.00	38,600.00	5,400.00
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	0.00	10,000.00
湖南邵东湘淮村镇银行股份有限公司	10,000.00	1,000.00	9,000.00
湖南邵东农村商业银行股份有限公司	6,000.00	3,000.00	3,000.00
合计	486,600.00	287,205.97	199,394.03

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，未出现过严重违约现象。

（三）报告期内的债券和其他债务融资工具及偿还情况

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 6-3：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	8.40	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	3+2+2 年	7.20%
5	21 邵东新区 01	4.00	4.00	2021.04.30	7 年	6.50%

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2021年4月30日，发行人已使用“17邵东新区债”募集资金139,891.82万元，“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2021年4月30日，发行人已使用“19邵东新区债”募集资金49,681.69万元，“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 2021 年 4 月 30 日，发行人已使用“20 邵东新区债”募集资金 60,000.00 万元，“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文化中心建设项目，2.4 亿元用于补充流动资金。截至 2021 年 4 月 30 日，发行人已使用“21 邵新 01”募集资金 79,206.33 万元，“21 邵新 01”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》（发改企业债券〔2021〕44 号），发行人于 2021 年 4 月 30 日发行了产品一“2021 年第一期邵东新区开发建设投资有限公司公司债券”（以下简称“21 邵东新区 01”），发行规模 4 亿元，债券期限 7 年，发行票面年利率 6.50%，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%。“21 邵东新区 01”共募集资金 4 亿元，其中 2.4 亿元用于邵东市综合康养示范项目，1.6 亿元用于补充流动资金。截至 2021 年 5 月 28 日，发行人已使用“21 邵东新区 01”募集资金 23,900.00 万元，“21 邵东新区 01”募集资金使用与约定用途一致。

表 6-4：截至 2020 年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	17,000.00	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。

四、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。

第七章 本期债券法律意见

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年第二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、本期债券发行已合法、有效地获得目前所需的各项内部批准与授权。

二、发行人具备发行本期债券的主体资格。

三、本期债券发行符合相关法律、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；本期债券发行已经合法、有效地获得必要的批准与授权。

第八章 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、本期债券担保情况

（一）概述

本期债券计划发行规模为不超过 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。

在发行人不能全额兑付债券本息时，常德财鑫融资担保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）担保人常德财鑫融资担保有限公司基本情况

1、担保人基本情况

名称：常德财鑫融资担保有限公司

住所：常德柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区月亮大道 666 号财富中心 B 栋 21 层

法定代表人：余俞

注册资本：700,000.00 万元

统一社会信用代码：91430700673563895B

公司类型：地方国企

经营范围：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；以自有资金对外投资。（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，常德财鑫金融控股集团有限责任公司为常德财鑫融资担保有限公司唯一股东，持有其 100%的股权。常德财鑫融资担保有限公司实际控制人为常德市财政局。

3、担保人经审计的财务数据

担保人 2020 年度财务报告经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 证审字〔2021〕0003 号标准无保留意见的审计报告。如无特别说明，本节引用的财务数据引自常德财鑫融资担保有限公司经审计 2020 年度财务报表，并根据上述数据进行相关财务指标的计算。

表 7-1：常德财鑫最近一年主要财务数据和指标

单位：万元

项目	2020 年度/末
资产总计	603,555.15
负债总计	106,049.36
股东权益总计	497,505.79
营业总收入	28,918.98
利润总额	12,069.14
净利润	8,594.63
经营活动产生的现金流量净额	-40,688.45

4、担保人资信情况

经大公国际资信评估有限公司综合评定并出具“大公报 CYD〔2021〕1238 号”评级报告，常德财鑫融资担保有限公司主体长期信用等级为 AAA。

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 CYD〔2021〕跟踪第〔13〕号 01”评级报告，常德财鑫融资担保有限公司主体长期信用等级为 AA+。

5、担保人发债情况

截至 2020 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，常德财鑫融资担保有限公司对发行人及其关联方融资担保业务在保余额为 8 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 4.8 亿元，占 2020 年 12 月末常德财鑫融资担保有限公司按照非合并财务报表计算的净资产的比例为 9.93%，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 12 月 31 日，常德财鑫融资担保有限公司按照非合并财务报表计算的净资产金额（剔除对担保和再担保的投资）为人民币 48.32 亿元，融资担保业务责任余额为 115.9 亿元，融资担保责任余额为净资产的 2.4 倍，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：

对本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保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。保证期间为本期债券存续期及本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。

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。

在本期债券到期之前，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、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

发行人与担保人、债权代理人、债券持有人将根据签订的《信用增进服务协议》《债权代理协议》《债券持有人会议规则》等协议履行各自的权利义务。

10、本期担保的合法合规性

常德财鑫融资担保有限公司为本期债券出具了《担保函》，担保人为本期债券提供的担保方式为全额无条件不可撤销连带责任保证

担保，担保范围包括本期债券本金、利息以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，该担保函对被担保的债券种类、数额，保证方式，保证责任的承担，保证范围，保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

湖南金州律师事务所认为，担保人常德财鑫融资担保有限公司不存在依据法律法规等规范性文件及公司章程规定需要终止的情形，为依法设立并有效存续的公司，具备作为本期债券发行的担保人资格；常德财鑫融资担保有限公司出具的《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

常德财鑫融资担保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，常德财鑫融资担保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

2018-2020 年，发行人主营业务收入分别为 64,283.77 万元、62,386.24 万元和 62,150.13 万元，分别实现利润总额 20,123.51 万元、20,401.62 万元和 18,507.04 万元，分别实现净利润 18,094.60 万元、18,400.76 万元和 16,930.89 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。

截至 2020 年末，发行人流动资产中货币资金为 18,862.47 万元，存货 1,993,830.07 万元，必要时发行人将通过资产变现获取资金。

发行人 2020 年末资产负债率为 26.48%，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 16,200.00 万元，债券利息 4,200.00 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 2018 年末至 2020 年末的流动资产总额分别为 187.96 亿元、189.73 亿元和 206.93 亿元，占总资产的比重分别为 98.86%、98.92%和 98.52%。

截至 2020 年末，发行人应收账款及其他应收款金额合计为 5.66 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 2020 年末，发行人账面上拥有土地 14,718.04 亩（计入存货科目），账面价值 162.58 亿元。截至 2020 年末，公司未抵押的土地资产有 11,609.73 亩，账面价值 114.71 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 1.2 亿元、0.6 亿元、0.2 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 0.6 亿元、0.3 亿元、0.1 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。

四、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

本期债券募集资金投资项目方向良好、经济与社会效益明显，发行人现金流稳定、资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高，短期和长期偿债能力强。邵东市经济保持较快速度增长、综合实力逐年增强，政府在资产注入、政策扶持等方面给予发行人持续稳定的支持。本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供不可撤销连带保证责任担保。从发行人报告期情况来看，发行人兑付情况良好，目前经营情况总体稳健，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险较小。

第九章 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

投资者所缴税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据 2016 年 3 月 24 日《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

（二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，公司债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

（四）税项抵销

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担，投资者应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十章 信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行信息披露，披露时间不晚于企业其他交易场所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人的信息披露制度

发行人依据《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。本期债券上市后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

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

信息披露事务负责人：李艳平

电话：0739-2667533

传真：0739-2667533

联系地址：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

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

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

- (1) 董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；
- (2) 有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；
- (3) 董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时。

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

- (1) 该重大事件难以保密；
- (2) 该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；
- (3) 公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

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

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

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

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东会、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；以书

面或口头方式与证券分析师沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、公司的综合管理部是公司信息披露事务的日常工作机构，在董事会的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

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

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

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

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

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

5、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

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

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

1、有关责任人制作信息披露文件；

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

3、披露事务负责人将信息披露文件报送证券交易所指定的机构审核登记；

4、在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

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

6、披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

不适用。

二、本期债券发行前的信息披露

本期公司债券发行（簿记建档）日前 3-5 个工作日，发行人将通过有关机构认可的网站披露如下公告文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告和跟踪评级安排；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告；
- 5、监管机构规定的其他文件。

本期公司债券发行（簿记建档）日前 1 个工作日，发行人将通过有关机构认可的网站披露申购文件。

三、本期债券存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期公司债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，应当及时履行信息披露义务。

四、本期债券存续期内定期信息披露

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

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

2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

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

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

五、本息兑付事项

发行人将在本期债券本息兑付日前 5 个工作日，通过有关机构认可的网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十一章 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》《民法典》等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司邵东市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》。

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、债券违约事件

（一）违约事件的定义及触发条件

以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

- （1）在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；
- （2）发行人未能偿付本期债券的到期利息；
- （3）发行人不履行或违反《债权代理协议》第四条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

(4) 发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺（上述（1）（2）（3）项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个连续工作日仍未解除；

(5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

（二）违约责任及处置程序

如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：（1）向债权人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i) 债权人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付的本金；(iv) 适用法律允许范围内就迟延履行计算的复利；或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或（3）债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债权人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的

债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

（三）不可抗力

不可抗力事件是指不能预见、不能避免并且不能克服的自然事件和社会事件，如地震、台风、水灾、火灾、战争等。

主张发生不可抗力事件的一方应及时以书面方式通知其他方，并提供当地政府出具的有效证明文件或当地公证机关出具的公证书证明该不可抗力事件的发生。主张发生不可抗力事件的一方还须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

在发生不可抗力事件的情况下，《债权代理协议》双方应立即协商以寻求一个适当的解决方案，并应尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则协议提前终止。

（四）争议解决机制

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债权代理人将依据《债权代理协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司进行追索，并追究债权代理人的违约责任。因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方均有权向发行人所在地人民法院诉讼解决。

二、债权人及债券持有人会议规则

（一）债券持有人行使权利的形式

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。

（二）债券持有人会议规则的主要内容

1、债券持有人会议的权限范围

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) 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的方案作出决议；

(6) 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的方案作出决议；

(7) 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；

(8) 对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债券债权代理人作出决议；

(9) 对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

(10) 对修改《债券持有人会议规则》或《债权代理协议》作出决议；

(11) 法律、行政法规和规章规定的其他权限。

2、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。

(3) 债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上刊登债券持有人会议通知。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：①会议召开的时间、地点和方式；②本次会议拟审议的事项；③债券持有人会议的债权登记日；④以明显的文字说明：债券持有人均有权亲自出席或委托他人出席债券持有人会议，参加表决；⑤委托他人出席债券持有人会议的授权委托书的内容要求（包括但不限于受托人身份、授权范围和有效期限等）、送达时间和地点；⑥召集人名称及会务常设联系人姓名、电话；⑦会议费用承担方式。

(4) 债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。

(5) 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现需延期或取消的情形，召集人至少应在原定召开日前 5 天公告并说明原因。如出现延期，则重新确定债权登记日。

3、债券持有人会议的决策程序

(1) 债券持有人会议的每个议案应由与会的债券持有人和/或受托人投票表决。债券持有人进行表决时，每一张本期未偿还债券（面值为人民币 100 元）拥有一份表决权。

(2) 债券持有人会议的表决方式为现场记名投票表决。债券持有人和/或受托人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表

决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其表决结果应计为“弃权”。

(3) 会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

(4) 债券持有人会议不得就会议通知未列明的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更；任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

(5) 每个议案的表决投票，应当由至少一名债券持有人和/或受托人、一名债券债权代理人代表和一名发行人代表计票，其中一名作为监票人，并由计票人当场公布表决结果。

4、债券持有人决议的生效条件

(1) 债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的债券持有人所持表决权二分之一以上（不含二分之一）同意方为通过。

(2) 会议主席根据表决结果在会上当场宣布债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果出席会议的债券持有人和/或受托人对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新计票，会议主席应当即时重新计票。

(3) 债券持有人会议决议自通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

(4) 债券债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后 2 个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和/或受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托人所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果及通过的各项决议的详细内容

5、债券持有人决议的效力范围

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及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）均有同等的效力和约束力。

三、债券持有人会议机制、债券持有人权益的重要条款的修改、变更机制

详见本节“二、债券持有人会议机制”。

四、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负责对本期债券募集资金进行监管。

本期债券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 1.2 亿元、长沙银行股份有限公司邵东支行监管 0.6 亿元、湖南邵东农村商业银行股份有限公司监管 0.2 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 0.6 亿元、长沙银行股份有限公司邵东支行监管 0.3 亿元、湖南邵东农村商业银行股份有限公司监管 0.1 亿元。

第十二章 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》《证券法》《合同法》等有关法律法规和部门规章的规定，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债权代理人，并与其签订了《债权代理协议》。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》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。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》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》全文。

一、债权代理人

债权代理人：华融湘江银行股份有限公司邵东市支行

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：曾娅妮

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

（一）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个工作日，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代理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，亦须确保债权代理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。债权代理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、资料和信息或债权代理人使用该等文件、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代理人。

9、合规证明

(1) 高级管理人员证明文件。发行人应向债权代理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代理人提供确认函，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。

（二）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》生效后会因此而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市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市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市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。

第十三章 本期债券发行的有关机构

一、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：李艳平

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：邹火雄

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）担保人：常德财鑫融资担保有限公司

名称：常德财鑫融资担保有限公司

住所：常德柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区月亮大道 666
号财富中心 B 栋 21 层

法定代表人：余俞

联系人：李湛

办公地址：常德柳叶湖旅游度假区柳叶湖街道万寿社区月亮大道
666 号财富中心 B 栋 21 层

联系电话：0736-7133995

传真：0736-7133995

邮政编码：415000

（七）债券托管机构

1、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

2、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

负责人：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

（八）上海证券交易所

住所：浦东新区浦东南路 528 号

理事长：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

（九）募集资金监管银行

1、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：曾娅妮

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

2、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

3、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）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：曾娅妮

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、发行人与本期债券发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人在做出合理及必要的查询后，确认其与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

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。

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：_____

(李学文)

邵东新区开发建设投资有限公司



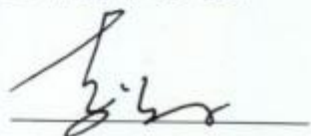
(盖章)

2021 年 6 月 29 日

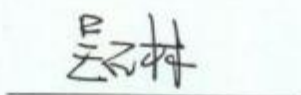
发行人董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

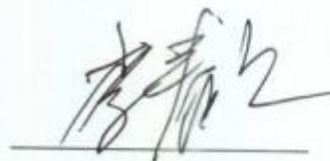
全体董事签名：



(李学文)

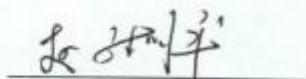


(吴石林)

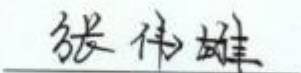


(李春之)

全体监事签名：



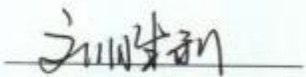
(赵湘平)



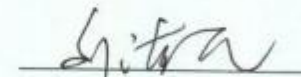
(张伟雄)



(姚什飞)

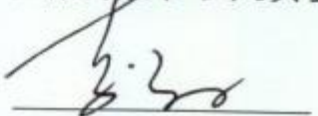


(刘胜利)

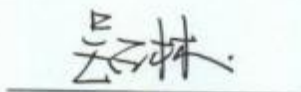


(刘海民)

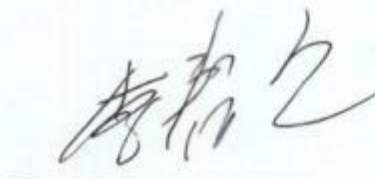
全体高级管理人员签名：



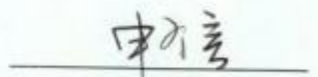
(李学文)



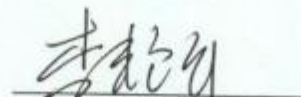
(吴石林)



(李春之)



(申少言)



(李艳平)

邵东新区开发建设投资有限公司

(盖章)



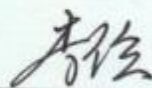
2021 年 6 月 29 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

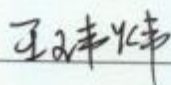
本公司承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

法定代表人(或授权代表):

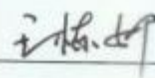


(李俭)

项目负责人签字:



(王伟伟)



(王栋娜)

财信证券有限责任公司

(盖章)

2021年6月29日



法定代表人授权委托书

2021 年第 82 号

兹授权 李俭 同志（身份证号码 430105197502141321）为我司 债券 业务事项代理人，其权限是：办理 2021 年第三期邵东新区开发投资有限公司公司债券 相关文件的法定代表人或授权代表栏上的签字事宜。

授权单位：（盖章）

法定代表人：（签名或盖章）

有效期限：2021 年 8 月 20 日至 2021 年 9 月 20 日



身份证号码：432801197012272032

说明：

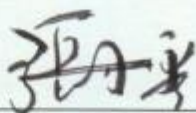
1、法定代表人指：国家机关的法定代表人为其主要负责人，社会团体、事业单位、企业、公司法定代表人为其法人证书或营业执照上登记的法定代表人。

2、委托书内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

发行人律师声明

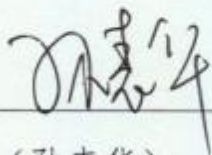
本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾，本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签名：



(张才金)

经办律师签名：



(孙表华)



(李文)



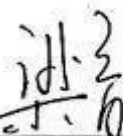
2021 年 6 月 29 日

会计师事务所声明

大华特字[2021]004870 号

本所及签字注册会计师已阅读 2021 年第二期邵东新区开发建设有限责任公司公司债券募集说明书,对发行人在募集说明书中引用的编号为大华审字[2021]003560 号《审计报告》的内容无异议,确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

会计师事务所负责人(签字):

梁春

签字注册会计师(签字):



黄海波



陈忠旺

大华会计师事务所



会计师事务所声明

大华特字[2021]004871 号

本所及签字注册会计师已阅读 2021 年第二期邵东新区开发建设有限责任公司公司债券募集说明书,对发行人在募集说明书中引用的编号为大华审字[2020] 0012399 号的《审计报告》、编号为大华核字[2020]006784 号的《资产构成情况专项审核报告》以及编号为大华核字[2020]006785 号的《资产、收入、偿债资金、净资产构成情况专项审核报告》的内容无异议,确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

会计师事务所负责人(签字):

梁春

梁春

签字注册会计师(签字):



黄海波



黄晓晓

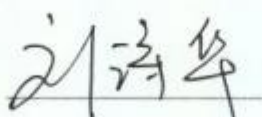
大华会计师事务所

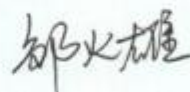


信用评级机构声明

本机构及签字的分析师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的信用评级报告不存在矛盾，本机构及签字的分析师对发行人在募集说明书中引用的评级报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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。

经办评级人员签名：


(刘诗华)



(邹火雄)

信用评级机构负责人签名：


(张剑文)

中证鹏元资信评估股份有限公司

(盖章)

2021 年 6 月 29 日

第十五章 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 年及 2020 年度经审计的财务报表
- (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
- (八) 邵东市综合康养示范项目相关批复文件

二、查询方式

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

1、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：李艳平

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

2、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被查文件有任何疑问，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 年第二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、发行人报告期合并资产负债表

单位：元

资产	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
货币资金	188,624,714.87	101,161,932.78	916,642,084.95
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	563,851,134.03	1,266,846,599.24	924,268,361.34
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2,558,829.22	874,506,199.33	496,260,414.13
存货	19,938,300,682.72	16,729,987,308.41	16,458,473,551.37
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	20,693,335,360.84	18,972,502,039.76	18,795,644,411.79
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	111,074,626.80		
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	190,635,816.35	197,280,116.81	203,855,382.68
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
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	311,710,443.15	207,280,116.81	216,855,382.68
资产总计	21,005,045,803.99	19,179,782,156.57	19,012,499,794.47

(续表)

负债和股东权益	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
短期借款	350,000,000.00	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	226,420,530.00		
应付账款	43,464,360.16	51,149,622.36	40,680,188.98
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	117,260,142.89	81,028,375.50	60,440,917.40
其他应付款	96,047,682.41	83,571,347.00	78,780,924.86
一年内到期的非流动负债	796,812,444.26	622,532,283.87	210,060,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,630,005,159.72	1,158,281,628.73	709,962,031.24
长期借款	1,993,229,700.00	1,710,619,588.20	1,820,952,894.08
应付债券	1,928,116,195.30	1,115,397,065.60	1,390,108,561.82
长期应付款	10,000,000.00	250,000,000.00	330,000,000.00
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	3,931,345,895.30	3,076,016,653.80	3,541,061,455.90
负债合计	5,561,351,055.02	4,234,298,282.53	4,251,023,487.14
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	13,937,396,495.46	13,608,494,550.20	13,608,494,550.20
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	136,195,739.39	119,264,846.42	100,864,089.75

负债和股东权益	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
未分配利润	1,212,102,514.12	1,059,724,477.42	894,117,667.38
股东权益合计	15,443,694,748.97	14,945,483,874.04	14,761,476,307.33
负债和股东权益总计	21,005,045,803.99	19,179,782,156.57	19,012,499,794.47

附表三、发行人报告期合并利润表表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	621,501,341.72	623,862,366.90	642,837,690.44
减：营业成本	531,379,895.97	522,082,367.60	542,836,673.73
税金及附加	3,881,975.08	1,871,587.10	1,928,513.07
销售费用			
管理费用	24,670,055.14	20,875,031.55	18,155,097.96
财务费用	-1,458,514.17	-985,096.73	-1,199,183.53
加：公允价值变动收益			
资产减值损失	-127,435.05	-10,910.67	-170,565.43
其他收益	120,761,513.69	124,008,667.95	
投资收益	1,408,435.02		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-		
二、营业利润	185,070,443.36	204,016,234.66	80,946,023.78
加：营业外收入	-	-	120,289,050.80
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	185,070,443.36	204,016,234.66	201,235,074.58
减：所得税费用	15,761,513.69	20,008,667.95	20,289,050.80
四、净利润	169,308,929.67	184,007,566.71	180,946,023.78
五、综合收益总额	169,308,929.67	184,007,566.71	180,946,023.78

附表四、发行人报告期合并现金流量表表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	90,000,000.00	300,000,000.00	521,000,200.00
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	131,308,929.33	104,996,213.04	101,206,801.86
经营活动现金流入小计	221,308,929.33	404,996,213.04	622,207,001.86
购买商品、接受劳务支付的现金	862,522,993.08	556,504,568.84	905,401,950.33
支付给职工以及为职工支付的现金	9,479,268.04	6,557,174.80	7,749,266.80
支付的各项税费	-	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	8,528,018.82	376,026,176.06	198,989,021.74
经营活动现金流出小计	880,530,279.94	939,087,919.70	1,112,140,238.87
经营活动产生的现金流量净额	-659,221,350.61	-534,091,706.66	-489,933,237.01
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	35,080.00	101,680.00	314,300.00
投资支付的现金	111,120,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	111,155,080.00	101,680.00	314,300.00
投资活动产生的现金流量净额	-111,155,080.00	-101,680.00	-314,300.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	1,639,000,000.00	-	330,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入小计	1,639,000,000.00	-	330,000,000.00
偿还债务支付的现金	583,619,888.20	58,094,093.53	282,022,203.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	298,765,537.12	223,324,071.98	250,486,620.04
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	882,385,425.32	281,418,165.51	532,508,823.96
筹资活动产生的现金流量净额	756,614,574.68	-281,418,165.51	-202,508,823.96
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	-13,761,855.93	-815,611,552.17	-692,756,360.97
加：年初现金及现金等价物余额	99,272,632.78	914,884,184.95	1,607,640,545.92
六、期末现金及现金等价物余额	85,510,776.85	99,272,632.78	914,884,184.95

附表五、常德财鑫融资担保有限公司最近一年合并资产负债表

单位：元

资产	2020 年末
资产：	
货币资金	552,575,028.94
存出保证金	1,031,549,093.18
短期贷款	310,752,670.03
应收票据	
应收代位追偿款	251,012,009.17
其他应收款	3,411,296,161.56
委托贷款	19,700,000.00
其他流动资产	
流动资产合计	5,576,884,962.88
可供出售金融资产	10,000,000.00
长期股权投资	115,795,565.29
投资性房地产	22,567,234.82
固定资产	60,653,101.86
抵债资产	222,763,693.64
递延所得税资产	26,886,964.34
其他非流动资产	
非流动资产合计	458,666,559.95
资产总计	6,035,551,522.83

(续表)

单位：元

负债和所有者权益	2020 年末
负债：	
存入保证金	193,904,605.02
预收款项	6,382,878.34
应付职工薪酬	5,664,265.09
应交税费	36,814,374.11
其他应付款	387,379,713.03
担保合同准备金	287,075,193.70
流动负债合计	917,221,029.29
预计负债	143,272,547.81
非流动负债合计	143,272,547.81
负债合计	1,060,493,577.10
所有者权益：	
实收资本	4,500,000,000.00
资本公积	44,096,602.76
其他综合收益	2,180,880.45
盈余公积	36,161,627.14
一般风险准备	35,964,248.05
未分配利润	240,146,276.68
归属于母公司所有者权益合计	4,858,549,635.08
少数股东权益	116,508,310.65
所有者权益合计	4,975,057,945.73
负债和所有者权益总计	6,035,551,522.83

附表六、常德财鑫融资担保有限公司最近一年合并利润表

单位：元

项目	2020 年度
一、营业总收入	289,189,848.67
其中：利息收入	33,984,677.00
担保收入	249,059,977.31
手续费及佣金收入	5,214,438.65
其他业务收入	930,755.71
二、营业总成本	155,743,892.27
其中：营业成本	563,501.80
手续费及佣金支出	
赔付支出净额	62,168,340.03
提取保险合同准备金净额	85,440,188.14
分保费用	910,714.57
税金及附加	2,634,822.22
管理费用	28,411,764.00
财务费用	-24,385,438.49
其中：利息费用	687,376.11
利息收入	25,124,190.94
加：其他收益	29,348,397.00
投资收益（损失以“-”号填列）	5,448,328.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-37,798,650.04
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	130,444,031.66
加：营业外收入	3,055.00
减：营业外支出	9,755,685.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	120,691,401.05
减：所得税费用	34,745,083.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	85,946,317.37
（一）按经营持续性分类：	
（二）按所有权归属分类：	
归属于母公司所有者净利润	80,128,881.14
少数股东损益	5,817,436.23
六、其他综合收益的税后净额	-12,187,792.14
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-12,187,792.14
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-

（二）将重分类进损益的其他综合收益	-12,187,792.14
权益法下可转损益的其他综合收益	-12,187,792.14
七、综合收益总额	73,758,525.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	67,941,089.00
归属于少数股东的综合收益总额	5,817,436.23

附表七、常德财鑫融资担保有限公司最近一年合并现金流量表

单位：元

项目	2020 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	
收到原担保合同保费取得的现金	212,210,838.89
收取利息、手续费及佣金的现金	41,929,400.46
收到的其他与经营活动有关的现金	257,535,954.79
经营活动现金流入小计	511,676,194.14
购买商品、接受劳务支付的现金	
客户贷款及垫款净增加额	77,013,378.00
支付原保险合同赔付款项的现金	142,234,030.59
支付给职工以及为职工支付的现金	11,477,715.32
支付的各项税费	52,783,669.58
支付的其他与经营活动有关的现金	635,051,910.94
经营活动现金流出小计	918,560,704.43
经营活动产生的现金流量净额	-406,884,510.29
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	
取得投资收益所收到的现金	2,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	238,000,000.00
投资活动现金流入小计	240,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	954,948.00
支付其他与投资活动有关的现金	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
投资活动现金流出小计	100,954,948.00
投资活动产生的现金流量净额	139,045,052.00
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流入小计	
偿还债务支付的现金	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,200,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	

筹资活动现金流出小计	7,200,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-7,200,000.00
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	-275,039,458.29
加：期初现金及现金等价物余额	827,614,487.23
六、期末现金及现金等价物余额	552,575,028.94