2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：邵东新区开发建设投资有限责任公司

主承销商、簿记管理人：江 海 证 券 有 限 公 司

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

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

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

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

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

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

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券（简称“19邵东新区债”）。

（二）发行总额：人民币5亿元。

（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，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式发行，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

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

（八）债券托管方式：本期债券在中央国债登记公司进行总登记托管，在中国证券登记公司上海分公司分托管。

（九）担保方式：本期债券发行规模为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，由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

（十一）流动性贷款支持：本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，在符合国家法律、法规的前提下，华融湘江银行股份有限公司邵东县支行将根据发行人的申请，按照内部规定程序进行评审，评审合格后，在每次付息和本金兑付首日前给予发行人提供信贷支持。

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

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司：指邵东新区开发建设投资有限责任公司。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币5亿元的“2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券”。

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行。

募投项目：指邵东县城乡供水一体化建设工程项目。

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《2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人/江海证券：指江海证券有限公司。

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

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。

承销协议：指发行人与主承销商签署的《2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券主承销协议》。

承销团协议：指主承销商与其他承销团成员签署的《2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

上交所：指上海证券交易所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

债券持有人：指本期债券的投资者。

债权代理人：指华融湘江银行股份有限公司邵东县支行。

债权代理协议：指发行人与债权代理人签订的《2019年邵东新区开发建设投资有限责任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《2019年邵东新区开发建设投资有限责任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《2019年邵东新区开发建设投资有限责任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《2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券募集资金专项账户监管协议》。

工作日：指中国商业银行对公营业日（不包括法定节假日及休息日）。

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

元：指人民币元。

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

第一条　债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2019]【164】号文件核准公开发行。

本期债券业经湖南省发展和改革委员会湘发改[2018]87号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券发行申报工作业经邵东县人民政府邵政函[2017]58号文件批准。

本期债券发行申报工作业经发行人董事会决议授权、批准。

第二条　本次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责任公司　　住所：邵东县电信大厦12–14楼

法定代表人：李学文　　联系人：张伟雄　　办公地址：湖南省邵东县公园路正红盛源12–13楼

联系电话：0739–2667533　　传真：0739–2667533　　邮政编码：422800

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：江海证券有限公司　　住所：哈尔滨市香坊区赣水路56号

法定代表人：赵洪波　　联系人：彭辉、吴耀威、陶海建　　办公地址：上海市浦东新区银城中路8号35层

联系电话：021–60963948　　传真：021–60963985　　邮政编码：200120

（二）分销商：西部证券股份有限公司　　住所：陕西省西安市新城区东新街319号8幢10000室

法定代表人：刘建武　　联系人：陈渭宁、商茜伊　　办公地址：北京市西城区月坛南街59号新华大厦3层316室

联系电话：010–68086722　　传真：010–68588615　　邮政编码：100045

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　　联系人：刘浩　　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：晏吉明　　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：0755–82870071　　传真：0755–82872090　　邮编：518040

五、发行人律师：湖南金州律师事务所　　住所：湖南长沙市芙蓉中路三段398号新时空大厦20楼

负责人：张才金　　联系人：孙表华　　办公地址：湖南长沙市芙蓉中路三段398号新时空大厦20楼

联系电话：0731–88715069　　传真：0731–85231168　　邮政编码：410015

六、评估机构：长沙永信评估咨询有限责任公司　　住所：湖南省长沙市芙蓉区晚报大道150号土地市场6楼

负责人：陈明扬　　联系人：康斌　　办公地址：长沙市雨花区劳动东路238号长沙国土资源局12楼

联系电话：0731–82180958　　传真：0731–82180958　　邮政编码：410000

七、担保人：湖南省融资担保集团有限公司　　名称：湖南省融资担保集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道447号湖南投资大厦13层、13A层

法定代表人：曾鹏飞　　联系人：周亨　　办公地址：长沙市芙蓉区五一大道447号湖南投资大厦13层、13A层

联系电话：0731–89922291　　传真：0731–89608900　　邮政编码：410000

八、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司　　住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆　　联系人：李皓、毕远哲　　办公地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010–88170745、010–88170731　　传真：010–88170752　　邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司　　住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

总经理：聂燕　　联系人：王博　　办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021–38874800　　传真：021–58754185　　邮政编码：200120

九、上海证券交易所

住所：浦东新区浦东南路528号　　法定代表人：黄红元　　联系人：段东兴　　办公地址：浦东新区浦东南路528号

联系电话：021–68808888　　传真：021–68804868　　邮政编码：200120

十、募集资金监管银行

（一）华融湘江银行股份有限公司邵东县支行　　住所：湖南省邵东县兴和大道与衡宝路交叉口（衡宝路998号）

负责人：王旭　　联系人：周筱妮　　办公地址：湖南省邵东县衡宝路998号

联系电话：0739–2665239　　传真：0739–2089388　　邮政编码：422800

（二）长沙银行股份有限公司邵东支行　　住所：湖南省邵阳市邵东县开发区昭阳大道461号

负责人：杨小海　　联系人：杨小海　　办公地址：湖南省邵阳市邵东县开发区昭阳大道461号

联系电话：0739–2812001　　传真：0739–2812027　　邮政编码：422800

（三）中国工商银行股份有限公司邵东支行　　住所：邵东县两市镇百富路

负责人：曾浩武　　联系人：肖敢赞　　办公地址：邵东县两市镇百富路

联系电话：0739–2721441　　传真：0739–2624025　　邮政编码：422800

十一、偿债资金监管银行、债权代理人：华融湘江银行股份有限公司邵东县支行

住所：湖南省邵东县衡宝路998号　　负责人：王旭　　联系人：周筱妮

办公地址：湖南省邵东县衡宝路998号　　联系电话：0739–2665239

传真：0739–2089388　　邮政编码：422800

第三条　发行概要

一、发行人：邵东新区开发建设投资有限责任公司。

二、债券名称：2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券（简称“19邵东新区债”）。

三、发行总额：人民币5亿元。

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，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式发行，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

八、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

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

十、债券托管方式：本期债券在中央国债登记公司进行总登记托管，在中国证券登记公司上海分公司分托管。

十一、簿记建档日：【2019】年【12】月【30】日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即【2019】年【12】月【31】日。

十三、发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日起至【2020】年【1】月【2】日。

十四、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的【12】月【31】日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券计息期限为【2019】年【12】月【31】日起至【2026】年【12】月【30】日止。

十六、付息日：【2020】年至【2026】年每年的【12】月【31】日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十七、兑付日：【2022】年至【2026】年每年的【12】月【31】日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十八、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十九、承销方式：承销团以余额包销方式进行承销。

二十、承销团成员：本期债券的主承销商为江海证券有限公司，分销商为西部证券股份有限公司。

二十一、流动性贷款支持：本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，在符合国家法律、法规的前提下，华融湘江银行股份有限公司邵东县支行将根据发行人的申请，按照内部规定程序进行评审，评审合格后，在每次付息和本金兑付首日前给予发行人提供信贷支持。

二十二、担保方式：本期债券发行规模为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，由湖南省融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

二十四、债权代理人、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司邵东县支行。

二十五、募集资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司邵东县支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、中国工商银行股份有限公司邵东支行。

二十六、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，其中：上海证券交易所协议发行部分经批准后在上海证券交易所上市；通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行部分经批准后在全国银行间债券市场交易流通。

二十七、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。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

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

第四条　认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点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的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭加盖其公章的企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。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协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（http://www.chinaclear.cn）查阅。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所协议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，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、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、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所协议发行部分的具体发行网点见募集说明书附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条　认购人承诺

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

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

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准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，并由江海证券有限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，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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

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

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

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

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

（五）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

五、投资者同意华融湘江银行股份有限公司邵东县支行作为本期债券债权代理人，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，接受该等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，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2020】年至【2026】年每年的【12】月【31】日为上一个计息年度付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3至第7个计息年度末每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为【2022】年至【2026】年每年的【12】月【31】日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）

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

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：邵东新区开发建设投资有限责任公司

成立日期：2003年4月30日

住所：邵东县电信大厦12–14楼

法定代表人：李学文

注册资本：15,800万元

公司类型：国有独资有限责任公司

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（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）。

发行人系经邵东县人民政府批准设立的国有独资有限责任公司。在邵东县人民政府大力扶持下，公司已发展为邵东县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2016–2018年连续三年的会计报表进行了审计，并出具了文号为大华审字[2019]000571号的标准无保留意见的审计报告。截至2018年12月31日，公司经审计的合并口径资产总额1,901,249.98万元，负债总额425,102.35万元，所有者权益1,476,147.63万元，资产负债率为22.36%；2018年度，实现营业收入64,283.77万元，净利润18,094.60万元，近三年平均净利润为17,395.67万元。

二、发行人历史沿革

（一）公司设立

发行人是根据邵东县人民政府邵政函[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

邵东县人民政府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责任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责任公司股东决定》，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责任公司100%股权无偿划转给邵东县人民政府，邵东县人民政府成为发行人的直接全资控股股东。

三、股东情况

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

四、公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规制定了《邵东新区开发建设投资有限责任公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构。

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

董事会行使以下职权与义务：

1、执行出资者的相关决议，并向出资者报告工作；

2、决定公司的经营计划和投资方案；

3、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

4、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5、制订公司增加或者减少注册资本、发行公司债券方案；

6、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7、决定公司内部管理机构的设置；

8、制定公司的基本管理制度；

9、有权拒绝任何机关和单位向本公司进行的各种不合理摊派，国家有法律规定的除外；

10、有权依照法律法规与其他企业、事业单位联营；

11、本公司必须服从上级主管部门和政府职能部门的监督管理。

公司董事会成员为5人，其中职工董事1名，设董事长1名，董事每届任期三年，可以连任，非职工董事会成员由湖南邵东经济开发区管理委员会委派和更换，董事长、副董事长从董事会成员中指定。

董事长依法行使下列职权：

1、召集、主持董事会议；

2、检查董事会决议的实施情况；

3、签署必须由董事长签署的文件；

4、处理公司其他应由董事长处理的事务；

5、董事会授予的其他职权。

公司下设监事会，设监事7名，其中职工监事不得低于三分之一，非职工监事由湖南邵东经济开发区管理委员会委派，监事任期每届为三年，任期届满，可连选连任。公司董事及高级管理人员不得再担任公司监事。

监事会行使下列职权：

1、检查监督公司财务；

2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、法规或者公司章程的行为的董事长及高级管理人员提出罢免的建议；

3、当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4、提议召开临时管理委员会会议。

公司设总经理1名，由湖南邵东经济开发区管理委员会委任或罢免。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、拟订公司内部管理机构设置方案；

4、拟订公司的基本管理制度；

5、制定公司的具体规章；

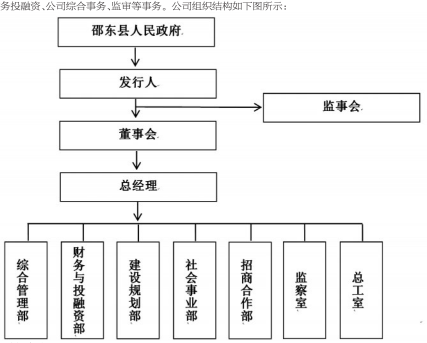
6、聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责人员；

7、提请聘任或者解聘公司副经理；

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2018年12月31日，公司无纳入合并范围的子公司。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

凡是具有公务员身份在本公司兼职的董事、监事和高级管理人员均已获得有关机关的批准，并未在公司领取薪水或获得股权及其他额外收益；上述兼职人员除在本公司兼职外，未在其他企业或者公司兼职，在公司的任期为3年，连任均未超过两届并已向邵东县人民政府备案。此外，上述兼职人员的兼职情况符合《中华人民共和国公务员法》和《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律、法规和规定。

（一）董事

李学文，男，1968年11月出生，汉族，大学学历。现任邵东新区开发建设投资有限责任公司法人代表、董事长。1996年10月至1999年4月任邵东县黄陂桥乡政府农办主任、政法办主任；1999年4月至2012年10月任邵东县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责任公司法人代表、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责任公司董事、副总经理。

李春之，男，1974年8月出生，汉族，本科学历。2001年3至2013年12月任邵东县第七中学总务主任；2014年1月至2019年6月任邵东县宋家塘管理区融资项目部副部长；2019年6月至今任邵东新区开发建设投资有限责任公司董事、副总经理。

（二）监事

廖志达，男，1976年出生，汉族，中共党员。历任邵东县流泽镇政府副镇长、邵东县廉桥镇政府副镇长、邵东县杨桥镇政府副镇长、邵东县黑田铺镇政府副书记、镇长，2016年3月至今任邵东新区开发建设投资有限责任公司监事。

申智勇，男，1971年出生，汉族，中共党员。历任邵东县人民法院政工室副主任、中共邵东县委政法委员会纪检组组长，2016年3月至今任湖南邵东经济开发区管理委员会党工委副书记、监察室主任，邵东新区开发建设投资有限责任公司监察室部长。

张伟雄，男，1976年出生，汉族，中共党员。历任邵东县黄陂桥乡财政所科员，2004年7月至今任邵东新区开发建设投资有限责任公司财务部副部长。

姚什飞，男，1976年8月出生，汉族，本科学历。2001年2月至2013年9月历任邵东县魏家桥镇中学、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责任公司监事。

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责任公司监事。

（三）高级管理人员

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

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月任邵东县教育局办公室文秘，2013.6–2015.12借调至邵东县开发区办公室文秘；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责任公司副总经理。

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人作为湖南省邵东县主要的城市建设与运营主体之一，形成了城市基础设施建设业务和土地整理与开发业务齐头并进的运营体系。目前发行人的营业收入全部来源于基础设施建设业务和土地开发整理业务，无其他业务收入来源。

2016–2018年，发行人主营业务收入分别为58,142.77万元、60,727.75万元和64,283.77万元，主营业务成本分别为48,372.27万元、50,653.34万元和54,283.67万元，全部来自于基础设施建设及土地整理业务。发行人毛利润分别为9,770.50万元、10,074.42万元和10,000.10万元，毛利率分别为16.80%、16.59%和15.56%。

表9–1：2016–2018年发行人主营业务收入、主营业务成本和利润情况

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
一、主营业务收入	64,283.77	60,727.75	58,142.77
1、项目建设收入	26,016.54	42,853.95	44,668.32
2、土地整理收入	38,267.23	17,873.81	13,474.46
二、主营业务成本	54,283.67	50,653.34	48,372.27
1、项目建设成本	21,437.63	35,311.65	36,806.69
2、土地整理成本	32,846.04	15,341.68	11,565.58
三、毛利润	10,000.10	10,074.40	9,770.50
1、项目建设毛利润	4,578.91	7,542.3	7,861.63
2、土地整理毛利润	5,421.19	2,532.1	1,908.88
四、毛利率	15.56%	16.59%	16.80%
1、项目建设毛利率	17.60%	17.60%	17.60%
2、土地整理毛利率	14.17%	14.17%	14.17%

主营业务收入方面，发行人近三年不断增长，2018年及2017年营业收入增长率分别为5.86%和4.45%。主营业务成本方面，发行人近三年保持与营业成本同步增长，2018年及2017年主营业务成本增长率分别为7.17%和4.72%。毛利润方面，2018年及2017年毛利润增长率分别为–0.74%和3.11%，2018年毛利润略微下降的原因为2018年公司项目建设收入比2017年有所降低。毛利率方面，发行人近三年毛利率保持稳定。

由上述增长比例可以看出，发行人近三年的主营业务收入及主营业务成本均保持稳定增长，毛利润也保持着较好水平，发行人主营业务处于健康稳步发展态势。

二、发行人主营业务经营模式

（一）基础设施建设业务

根据邵东县人民政府授权，公司主要负责邵东县内基础设施建设，主要包括规划范围内市政工程及道路管网等项目，业务具有一定的垄断性。

根据邵东县人民政府的年度项目投资计划，公司通过自有资金和外部融资进行项目前期投资建设，待项目全部完工并经审计后，由邵东县人民政府按照项目总投资成本加成一定比例进行资产移交，公司据此确认为基础设施建设收入。

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》，邵东县人民政府授予发行人对邵东县城市基础设施建设项目进行投资、融资和施工建设，按规定使用项目建设用地，并独家享有代建项目收益权。邵东县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进行资产移交，未来发行人会根据相关项目的实际完工进度与政府签订资产移交协议确认收入。

委托代建协议书约定的收入结算方式如下：邵东县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，发行人按评审函及资产移交协议确定工程代建业务收入。发行人与邵东县人民政府项目建设费的结算周期一般为邵东县人民政府审核确认工程建设成本之日起一至两年内，并且款项由县人民政府授权邵东经济技术开发区管理委员会进行款项的支付。

2016–2018年，发行人已完工的基础设施建设项目包括公园路、金龙路、红岭路、昭阳路、站前路、北岭路路网工程、火车站站前广场项目、竹岭路、兴和路、怀邵衡娄铁路新线、垃圾填埋场、棚户改造项目、皮具工贸园项目、高速出口、高速引线改扩建工程、青何铁路线项目、邵东大道路网改造、邵东工业品市场园区道路工程、永兴路衡宝路与邵阳大道路段、市政广场工程、赛田农贸市场，累计实现基础设施建设收入113,538.81万元。

发行人目前主要在建项目运营情况如下表所示：

表9–2：发行人主要在建项目运营情况

单位：万元

项目名称	总投资	累计已投资
公园路邵阳大道段、红岭南路段工程	10,000.00	1,4705.43
火车站站前广场改扩建项目	10,000.00	7,294.81
昭阳路、站前路、北岭路二期路网工程	10,000.00	11252.98
河北路、衡宝路、湖塘路	2,000.00	1,927.51
建设北路、解放路人民路路段	3,500.00	4,397.92
雷祖路衡宝路与园湾路段	3,000.00	1,758.75
北岭路周边地块土地整理（代建基建项目）	5,000.00	4,924.10
湖南廉桥医药工业科技园项目	279,785.29	162,808.76
礼经安置区	3,000.00	1,848.86
宋家安置区项目	2,000.00	1,975.39
光辉组安置区项目	3,000.00	2,420.03
昭阳公园项目	4,000.00	3,014.23
金玉亭排水工程	2,000.00	1,117.09
金龙大桥	4,000.00	2,437.21
兴禾大道项目	10,000.00	9,073.75
兴禾大道西扩	2,000.00	1,164.69
高速入口改造	2,000.00	1,458.30
社会停车场	3,000.00	2,058.58
邵水河综合治理项目	20,000.00	31.69
廉桥特色小镇建设	4,000.00	1,561.68
邵东创新创业政务服务中心	4,000.00	1,465.49
药王大道项目	10,000.00	3,756.08
赛田路、滨河路、建设西路路网建设	20,000.00	11,146.33
合计	416,285.29	253,599.66

（二）土地开发整理业务

公司受邵东县人民政府委托，主要负责对邵东县内规划出让的土地进行开发整理，业务具有一定的垄断性。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》，邵东县人民政府采取委托大包干的方式，将配置用地所需的土地征收、房屋拆迁、迁坟补偿、杆线迁移、构造物补偿、工作经费、奖励经费、周边配套设施投入等一切与土地征拆、整理开发、安置相关的费用以包干方式给发行人。邵东县人民政府指定邵东县财政局财政投资评审中心于当年度12月20日前对发行人当年度土地整理开发投入进行评审，按照土地整理熟化可达到出让状况的土地，支付发行人土地整理开发成本支出，并按照不低于投资总额的20%支付土地整理项目收益。

邵东县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，发行人按评审函及资产移交协议确定土地开发业务收入。发行人与邵东县人民政府项目建设费的结算周期一般为邵东县人民政府审核确认工程建设成本之日起一至两年内，并且款项由县人民政府授权邵东经济技术开发区管理委员会进行款项的支付。

2016–2018年，发行人分别实现土地整理与开发业务收入13,474.46万元、17,873.81万元和38,267.23万元，共计69,615.50万元。具体项目信息如下表所示：

表9–3：2016–2018发行人主要土地开发项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	2018年		2017年		2016年	
		收入	成本	收入	成本	收入	成本
1814线以南、希望路以西、兴和大道以北片区土地整理	3,800			–	–	4,503.47	3,865.48
新辉路以南、赛田路东西、邵东路以北片区土地整理	4,000			–	–	4,612.57	3,959.12
赛田路以东、东风路以北、建设西路以南、长虹路以西片区土地整理	1,200			–	–	1,417.96	1,217.08
公园路以西、兴和路以南赛田路以东、河南路以北片区土地整理	2,500			–	–	2,940.45	2,523.89
邵东大道以北、新辉路以南、公园路以东、长虹路以西片区土地整理	4,700			5,464.00	4,689.93	–	–
建设西路以北、邵东路以南、金龙大道以东、港南路以西片区土地整理	4,350			5,066.61	4,348.84	–	–
人民路以北、东风中路以南、金龙大道以东、解放路以西片区土地整理	6,300			7,343.20	6,302.91	–	–
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	32,000	38,267.23	32,846.04				
合计	58,850	38,267.23	32,846.04	17,873.81	15,341.68	13,474.45	11,565.57

三、发行人所在行业情况

发行人是邵东县重要的国有独资公司，主要从事邵东县土地整理与开发、城乡基础设施及其配套工程的投资与建设等业务。作为邵东县城市基础设施建设的运营主体和城市资产的经营载体，发行人的业务情况与所处行业发展前景、本地区的经济发展状况等息息相关。

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业发展现状和前景

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

根据国家统计局统计数据，我国城镇化水平不断提高，根据国家统计局统计数据，截至2018年末，常住人口城镇化率为59.58%；2015–2018年城镇人口每年增加2000多万人，带动了巨大的投资和消费需求，对我国GDP贡献巨大，城镇化将为中国经济提供强大动力。城市已成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要载体。我国是大规模城镇化刚刚起步的发展中国家，相对于城镇化水平为80%左右的发达国家，我国城市基础设施建设仍落后于社会经济发展的需要。2014年国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014–2020年）》指出，要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到2020年，常住人口城镇化率达到60%，户籍人口城镇化率达到45%左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户的目标。坚持合理布局、完善功能、以大城市带动小城市、大中小城市和小城镇协调发展的工作思路，达到区域间的交流、协作共同发展各地经济、文化和环境的总体目标。因此，城市基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展前景明朗。

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

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

2、邵东县城市基础设施建设行业发展现状和前景

邵东县城位于县域中北部，以两市镇为县城所在地。西至邵阳市27公里，东距长沙217公里。城区面积18.12平方公里，区内公共绿地面积75公顷，人均居住面积40平方米。随着经济快速增长，邵东县城市基础设施建设领域投入不断加大。

2010年到2018年，邵东县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，2018年全县城镇化率达到53.81%。“十三五”期间，邵东县将继续打造立体交通网络，推进境内高速公路出口联通，大力推进机场快线、县城环线、东部城市群城际快线建设。加快推进邵东铁路货站以及站前广场、道路等配套设施建设，积极推进怀邵衡铁路建设，争取2020年建成通车。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、佘田桥、杨桥汽车站。货运站场重点建设火车站物流中心、廉桥和黑田铺物流园。继续实施农村通畅工程，完成1900公里通村公路建设或改造。同时，积极推动邵东军民合用机场建设。

依据《邵东县城市总体规划》，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，邵东县城市基础设施建设将迎来一个蓬勃发展时期。

（二）土地整理与开发行业

1、我国土地整理与开发行业的现状和前景

土地整理与开发，是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（“熟地”），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要力量。根据国家发改委的最新报告显示，2018年末我国城市化率达59.58%，标志着我国已经进入了一个城市化加速发展的时期，随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。根据财政部发布数据显示，2018年我国土地出让收入超过6.51万亿元，同比增长25%，总额再度创下历史新高。

随着土地整理与开发行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地整理与开发行业具有良好的发展前景。除此之外，从土地整理与开发业务的基本模式可以看出，土地整理与开发的收益情况主要与土地的出让价格密切相关。近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地整理开发业务拥有可观的利润水平。

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

2、邵东县土地整理与开发行业的现状和前景

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

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

未来邵东县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，随着邵东县“十三五”规划的展开及整体经济不断发展，邵东县土地整理与开发行业将拥有广阔的发展前景。

（三）发行人行业地位及竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人作为由邵东县人民政府批准设立的国有独资企业，集邵东县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，主要负责邵东县内土地整理与开发、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。公司是邵东县内负责城市基础设施投资建设、土地整理与开发的主要平台之一。因此，在邵东县内公司的城市基础设施建设、土地整理与开发业务处于相对垄断地位。

发行人自2003年成立至今，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）邵东县人民政府的大力支持

发行人作为邵东县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县人民政府大力支持。一方面，为提升发行人的资本实力，邵东县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，邵东县人民政府授权公司将辖区内土地资源进行整理与开发，邵东县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

作为邵东县基础设施投资建设的主体之一，发行人在邵东县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。随着邵东县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

发行人作为邵东县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的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。随着邵东县经济不断发展、城市化进程的不断推进，公司将面临更大的发展机遇。

（5）规模与相对垄断优势

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相对垄断地位。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。在邵东县经济发展屡创佳绩、城市基础设施建设保持旺盛需求的良好形势下，发行人的业务规模和盈利水平有望持续提高。

四、发行人地域经济情况

（一）邵阳市概况

邵阳市地处湘西南，踞资江之上游，南抵永州，西毗怀化，北连娄底。辖大祥、双清、北塔三区，武冈市、隆回、洞口、绥宁、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，2018年全市一般公共预算收入完成1577339万元，比上年增加43772万元，增长2.85%。全市一般公共预算支出完成5596657万元，比上年增加488825万元，增长9.57%。2018年全市政府性基金收入完成982097万元，政府性基金支出完成815548万元。

截至2018年末邵阳市辖区内存续债券数量26只，总债券余额242.80亿元。其中4只企业债，债券余额38.2亿元；3只公司债，债券余额22.5亿元；4只专项债，债券余额54.1亿元；9只非公开发行债务融资工具，债券年余额78亿元；6只中期票据，债券余额50亿元。

（二）邵东县概况

邵东县地处湖南省中部、邵阳市东大门，东连双峰、衡阳，南邻祁东，西接邵阳市双清区，北交新邵、涟源。县辖18镇4乡1场3个街道办事处和1个省级经济开发区，面积1,768平方公里，2017年年末人口总数134.05万，常住人口93.44万，商贸活跃，民间资本雄厚，素有“百工之乡、商贸之城”美誉。邵东拥有“全国可持续发展实验区”、“全省民营经济发展与改革试验区”、“全省承接产业转移示范区”、“中国皮具箱包生产基地”、“中国注塑打火机出口第一县”等区域发展品牌。近年来，邵东县坚持“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。

截至2018年末，邵东县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责任公司和湖南邵东生态产业园开发建设投资有限责任公司。邵东新区开发建设投资有限责任公司在2017年4月发行过一笔14亿元的企业债券，湖南邵东生态产业园开发建设投资有限责任公司在2016年1月和2016年12月分别发行了10亿元和20亿元的企业债券。

1、区位优势明显

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

2、自然资源丰富

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

（三）邵东县经济发展情况

邵东县国民经济持续快速增长，全市综合实力不断提高。2017年，邵东县实现生产总值381.56亿元，按可比价计算比上年增长10.1%；财政总收入23.25亿元，同比增长13.2%，其中：一般预算收入14.44亿元，同比增长4.83%；基金预算收入8.20亿元，同比增长540%；上划中央收入7.09亿元，增长35.25%；上划省级收入1.72亿元，增长13.03%。全县一般预算支出60.56亿元，增长7.41%。

表9–4：2015年–2017年邵东县主要经济指标

单位：亿元

项目	2017年	2016年	2015年
地区生产总值	381.56	336.37	310.11
财政收入	23.25	20.54	18.94
公共财政预算收入	14.44	13.77	13.56

*数据来源：以上数据分别来自于《2015年邵东县国民经济和社会发展统计公报》、《2016年邵东县国民经济和社会发展统计公报》、《2017年邵东县国民经济和社会发展统计公报》

五、发行人未来的发展规划

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

业务开展方面，公司将继续积极承建邵东县人民政府各类基础设施建设项目及土地整理与开发业务，进一步强化公司在该领域优势地位。

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

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

第十条　发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2016–2018年经审计的合并财务报告。大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016–2018年的合并财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2019]000571号）。

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

一、发行人经审计的近三年主要财务数据

（一）2016–2018年经审计的资产负债表简表（完整的资产负债表见附表二）

表10–1：发行人2016–2018年末资产负债简表

单位：万元

项目	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产合计	1,879,564.44	1,635,416.55	964,379.32
非流动资产	21,685.54	1,714.21	2,002.80
资产总计	1,901,249.98	1,637,130.76	966,382.12
流动负债合计	70,996.20	57,894.96	66,204.24
非流动负债	354,106.15	360,505.19	108,933.00
负债合计	425,102.35	418,400.15	175,137.24
所有者权益合计	1,476,147.63	1,218,730.61	791,244.88

（二）2016–2018年经审计的利润表简表（完整的利润表见附表三）

表10–2：发行人2016–2018年利润简表

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	64,283.77	60,727.75	58,142.77
营业利润	8,094.60	8,061.64	7,948.41
利润总额	20,123.51	19,083.16	19,023.84
净利润	18,094.60	17,061.64	17,030.76

（三）2016–2018年经审计的现金流量简表（完整的现金流量表见附表四）

表10–3：发行人2016–2018年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	–48,993.32	–180,635.10	–15,752.31
投资活动产生的现金流量净额	–31.43	–79.86	–2,002.81
筹资活动产生的现金流量净额	–20,250.88	277,721.22	80,191.42
现金及现金等价物净增加额	–69,275.64	97,006.26	62,436.30

（四）2016–2018年经审计的主要财务指标

表10–4：发行人2016–2018年主要财务指标

项目	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
流动比率（倍）	26.47	28.25	14.57
速动比率（倍）	3.29	4.83	2.44
资产负债率	22.36%	25.56%	18.12%
应收账款周转率（次/年）	0.75	0.84	0.87
存货周转率（次/年）	0.04	0.05	0.06
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.06
营业毛利率	15.56%	16.59%	16.80%
净资产收益率	1.34%	1.70%	2.15%
总资产收益率	1.02%	1.31%	1.76%

2017年和2018年的应收账款平均余额、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；2016年应收账款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额、平均所有者权益以2016年末余额代替。

第十一条　已发行尚未兑付的债券

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

表11–1：发行人2017年债券融资情况

债券名称	2017年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券
债券简称	17邵东新区债（银行间）、17邵东债（上交所）
债券代码	1780038.IB（银行间）、139353.SH（上交所）
债券期限	7年
发行日	2017年4月19日
到期日	2024年4月19日
发行额度	14亿元
债券余额	14亿元
发行利率	7.10%
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。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。
债券信用等级	发行人主体评级AA–，本期债项评级AA
债券上市地点	上海证券交易所、银行间市场
担保方式	以国有土地使用权抵押作为担保方式。发行人以其拥有的17宗共计1,068,538.70平方米国有土地使用权作为抵押资产，经具有A级资信等级的资产评估机构长沙永信评估咨询有限责任公司评估，上述土地总价值为260,284.53万元（评估基准日为2016年4月28日）
本息兑付情况	债券于2017年4月19日发行，截至本募集说明书签署之日无延期支付本息的情况。

“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2018年12月31日，已投入募集资金11.33亿元用于湖南廉桥医药工业科技园项目，募集资金均按照募集说明书所约定的进度和要求使用。

表11–2：截至2018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	担保方式
湖南省信托有限责任公司	信托	80,000.00	33,000.00	2017年5月	2025年5月	6.10%	保证担保

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

第十二条　募集资金用途

一、本次债券募集资金总额及用途

本期债券募集资金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。上述项目实施主体为发行人，募集资金使用分配情况如下：

表12–1：募投项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	募集资金占总投资比例	占全部募集资金的比例
1	邵东县城乡供水一体化建设工程项目	97,727.58	30,000.00	30.70%	60%
2	补充流动资金	–	20,000.00	–	40%
合计		97,727.58	50,000.00	–	100%

二、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，发行人将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县支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、中国工商银行股份有限公司邵东支行设立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县支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、中国工商银行股份有限公司邵东支行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，发行人将设立偿债资金账户，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县支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、中国工商银行股份有限公司邵东支行签订的《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县支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、中国工商银行股份有限公司邵东支行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县支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、中国工商银行股份有限公司邵东支行将拒绝发行人的提款要求。

第十三条　偿债保证措施

一、本期债券担保情况

（一）概述

本期债券由湖南省融资担保集团有限公司为本次债券提供了全额担保。发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请湖南省融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全额兑付债券本息时，湖南省融资担保集团有限公司将承担担保责任，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）担保人基本情况（湖南省融资担保集团有限公司）

名称：湖南省融资担保集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道447号湖南投资大厦13层、13A层

法定代表人：曾鹏飞

注册资本：60亿元

统一社会信用代码：91430000554909961B

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：凭本企业有效《融资性担保机构经营许可证》在湖南省范围内对符合条件的融资性机构的担保责任进行再担保以及办理贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保，经监管部门批准的其他融资性担保业务；诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

湖南省融资担保集团有限公司作为省管金融企业，省融资担保集团认真贯彻落实习近平总书记关于金融工作系列重要讲话精神和省委、省政府决策部署，抓住国家融资担保基金成立的契机，积极开展合作，已成功签约并获得授信200亿元，位于全国前列。同时，坚持政府性融资担保机构的准公共定位，不以营利为目的，充分发挥全省融资担保行业龙头作用，着力构建“一个体系”（湖南省再担保体系）和“两个平台”（中小微金融服务平台和政银担合作平台），引导和带动体系内担保机构为缓解中小微企业和“三农”融资难、融资贵，支持战略性新型产业和实体经济发展做出积极贡献。到2020年末，省融资担保集团所有者权益达到80–100亿元，实现AAA级的信用评级目标；全省在保余额突破1000亿元，力争达到1500亿元左右，中小微企业和“三农”融资担保在保余额占比达到60%。

担保人经审计的财务数据

表13–1：担保人经审计的主要数据

单位：万元

项目	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	449,327.53	430,530.18
负债合计	97,060.44	106,411.19
股东权益合计	352,267.09	324,118.99
营业总收入	8,415.75	11,577.03
利润总额	7,435.10	6,115.30
净利润	4,239.65	2,928.06
经营活动产生的现金流量净额	–20,157.77	17,817.45

担保经审计的2018年合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表（见附表五、六、七）。

担保人资信情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司2019年11月22日出具“中证鹏元公告[2019]223号”中证鹏元关于上调湖南省融资担保集团有限公司主体长期信用等级的公告，中证鹏元将湖南省融资担保集团有限公司主体长期信用等级由AA+上调为AAA，评级展望为稳定。

担保人发债情况

截至2019年6月，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。

对发行人及期关联方担保集中度

湖南省融资担保集团有限公司对发行人及其关联方融资担保业务在保余额为5亿元，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3亿元，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。

担保人累计担保余额及代偿情况

截至2019年6月，担保和再担保责任余额合计为64.94亿元。其中借款类融资担保余额29.71亿元，发行债券融资担保余额12亿元，其他非融资担保责任余额0.24亿元，再担保责任余额22.99亿元。集团融资担保责任余额合计41.71亿元，集团当期净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司后）36.27亿元，融资担保责任余额为净资产的1.15倍。

截至2018年6月当期担保代偿率为4.82%，较2017年的担保代偿率上升0.07个百分点。

担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保函的主要内容包括：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为7年期企业债券，债券名称为“2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券”，发行面额总计为不超过人民币11亿元（以国家发展和改革委员会最后批准的期限和金额为准）。被担保的债券面额总计不超过人民币5亿元（以国家发改委最后核准的期限和金额为准）。

2、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、担保责任的承担：在本期债券存续期及到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

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

如该债券到期后，该债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债券与其在担保函项下对担保人的债务相抵消。

5、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，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。

6、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。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。

7、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在该担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

8、主债权的变更：经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需另行经过担保人书面同意，未经担保人书面同意加重担保人责任的，担保人不对该加重部分承担担保责任。

9、加速到期：在该担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响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，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

10、担保函的生效：该担保函自保证人签署之日生效，在该担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤消。

本次担保的合法合规性

湖南金州律师事务所认为，担保具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围、担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《担保法》的规定，其出具的《担保函》合法有效。

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县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《2019年邵东新区开发建设投资有限责任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县支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、中国工商银行股份有限公司邵东支行签订了《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、聘请债权代理人和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权益，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县支行签订了本期债券《2019年邵东新区开发建设投资有限责任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）湖南省融资担保集团有限公司为本次债券提供了全额担保为本次债券提供了全额担保

湖南省融资担保集团有限公司为本次债券提供了全额担保为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了担保函。在本期债券担保函项下的债券存续期及到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，湖南省融资担保集团有限公司为本次债券提供了全额担保将主动承担担保责任，湖南省融资担保集团有限公司为本次债券提供了全额担保将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记托管机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

（二）自身偿付能力

2016–2018年发行人分别实现主营业务收入58,142.77万元、60,727.75万元和64,283.77，分别实现利润总额19,023.84万元、19,083.16万元和20,123.51万元，分别实现净利润17,030.76万元、17,061.64万元和18,094.60万元。综合来看，发行人盈利能力良好。为保障本期债券偿付，发行人将公司资产和盈利优先用于本期债券按期还本付息。

发行人可变现资产充实，发行人2016–2018年流动比率分别达到14.57、28.25和26.47，速动比率分别为2.44、4.83和3.29，处于较高水平。截至2018年12月31日，发行人流动资产中货币资金为91,664.21万元，存货1,645,847.36万元。必要时发行人将通过资产变现获取资金。

发行人2018年末资产负债率为22.36%；若本期债券发行成功，按照5亿元发行规模计算，发行人资产负债率为24.35%，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）募投项目未来收益及偿债的资金缺口应对措施为本期债券偿还提供充裕的资金

本期债券募集资金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。

根据《湖南省城市供水价格管理实施办法》、《邵东县物价局关于邵东县自来水公司供水价格分类及标准调整和实施居民用水阶梯价格的通知》，以及具有甲级资质的湖南省机械工业设计研究院编制的《邵东县城乡供水一体化建设工程项目可行性研究报告》，运营期内募投项目总收入累计达278,875.49万元，扣除经营成本、税金及附加后净收入为264,672.87万元，本项目总投资97,727.58万元。财务内部收益率9.10%，财务净现值7,790.53万元，项目投资回收期10.55年（含建设期），运营期内募投项目产生的净收入能够有效覆盖项目总投资，可见项目在财务上是可行的。

表13–3：邵东县城乡供水一体化建设项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	债券存续期合计	项目运营期合计
1	项目收入			12670.89	12908.71	13009.20	13388.03	13629.53	65606.36	278,875.49
	其中：县城居民用水收入			4,957.44	5,199.97	5,363.78	5,700.29	5,958.07	27,179.55	131,577.76
	县城非居民用水收入			2,873.63	3,014.22	3,109.17	3,304.23	3,453.66	15,754.91	76,270.47
	非县城居民用水收入			3,279.74	3,160.17	3,035.34	2,905.25	2,769.91	15,150.41	44,959.82
	非县城非居民用水收入			1,195.28	1,151.71	1,106.21	1,058.80	1,009.48	5,521.48	16,385.36
	特种水收入			364.79	382.64	394.69	419.45	438.42	1,999.99	9,682.07
2	税金及附加			57.46	96.71	131.56	175.33	214.76	675.82	5,231.07
3	折旧和摊销			5419.06	5419.06	5419.06	5419.06	5419.06	27095.3	9,1781.00
4	总成本费用	4950	4950	10877.40	9890.11	8902.85	7915.62	6926.43	54412.41	125,502.55
5	经营成本（4–3–8）			508.34	511.05	513.79	516.56	517.37	2567.11	8,971.55
6	净收益（1–5–2）			12105.09	12300.95	12363.85	12696.14	12897.4	62363.43	264,672.87
7	还本			13200	13200	13200	13200	13200	66000	66,000
8	付息	4950	4950	4950	3960	2970	1980	990	24750	24750
9	本息合计	4950	4950	18150	17160	16170	15180	14190	90750	90750

本期债券存续期内，募投项目可获得项目收入合计65,606.36万元，扣除经营成本、税金及附加后净收入为62,363.43万元，不能覆盖本期债券用于募投项目的本息和90,750.00万元。为此发行人制定了详细的资金缺口偿债资金规划：

1、发行人营业收入持续稳定增长，应对偿债的资金缺口。2016–2018年发行人分别实现主营业务收入58,142.77万元、60,727.75万元和64,283.77万元，分别实现利润总额19,023.84万元、19,083.16万元和20,123.51万元，分别实现净利润17,030.76万元、17,061.64万元和18,094.60万元。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。

2、发行人应收账款可回收性良好，拥有大量可变现资产，应对偿债的资金缺口。截至2018年末，发行人应收账款及其他应收款金额合计为14.21亿元，政府已制定了还款计划和还款方式，可收回性良好。截至2018年末，发行人账面上拥有土地12,394.43 亩（计入存货科目），账面价值139.22亿元。截至2018年末，公司未抵押的土地资产有9,403.95亩，账面价值92.33亿元。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。

3、发行人于2017年10月出具了《关于将募投项目未来收益优先用于本期债券还本付息的承诺》，将本期债券募投项目未来所产生的收入有限用于本期债券还本付息。同时，发行人一方面将加强资金管理水平，提高应收账款周转率，保证市政工程类项目收入能够得到及时兑现，完成“以项目养项目”的工程资金良性循环模式；另一方面，发行人将合理安排融资计划，控制负债额度，降低融资成本，有效提高资金的使用效率，同时发行人将积极拓宽融资渠道，通过企业债券、中期票据等多种方式调整和优化融资结构，以多渠道资金保证规划项目的按时开工以及公司有息负债的利息支付。

（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2016–2018年年末的流动资产总额分别为96.44亿元、163.54亿元和187.96亿元，占总资产的比重分别为99.79%、99.90%和98.86%。截至2018年末，发行人共有货币资金9.17亿元。

截至2018年末，发行人应收账款及其他应收款金额合计为14.21亿元，政府已制定了还款计划和还款方式，可收回性良好。截至2018年末，发行人账面上拥有土地12,394.43 亩（计入存货科目），账面价值139.22亿元。截至2018年末，公司未抵押的土地资产有9,403.95亩，账面价值92.33亿元。

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，在邵东县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。发行人与邵东县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，有效降低集中偿付风险，有助于提高本期债券到期还本付息能力。

（六）流动性贷款支持协议增强了发行人控制流动性风险的能力

公司与华融湘江银行股份有限公司邵东县支行签订了《流动性贷款支持协议》，因发生临时偿债困难，发行人将根据《流动性贷款支持协议》要求银行提供流动性贷款支持，弥补临时性流动资金不足，保障偿债资金足额到账，确保投资者利益。

（七）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县支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、中国工商银行股份有限公司邵东支行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。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。

（八）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县支行签署《邵东新区开发建设投资有限责任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，有效保护了全体债券持有人的权利。

第十四条　风险揭示

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

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险。

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

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，发行人将加强对利率的分析，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，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）兑付风险。

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

对策：首先，发行人目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强。其次，发行人财务稳健、运行状况良好，未来项目经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付要求。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，发行人将以本期债券存续期的第3至第7个计息年度末每年分别偿还本金的20%。

（三）流动性风险。

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

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

（四）第三方担保风险

湖南省融资担保集团作为第三方担保人为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。目前担保人资信情况良好，且近年来随着资本实力的进一步增强，担保人代偿能力进一步提高。但在债券存续期内，可能会因债券市场发行人兑付风险增加导致担保人实际履行偿债责任情形增多，或者出现战争、严重自然灾害等不可抗力因素，导致担保人无法正常履行担保合同义务，使得本期债券投资者的利益面临一定程度的不确定性。

对策：为保证本次债券发行人和持有人权益，担保方出具了《湖南省融资担保集团有限公司担保函》及《湖南省融资担保集团有限公司关于2019年6月末相关指标符合<融资担保公司监督管理条例>及四项配套制度情况说明》，对湖南省融资担保集团最近相关财务及担保集中度、融资担保责任余额等指标做了说明，均满足相关条件要求。同时，湖南省融资担保集团经营管理能力、信用承保能力较强。此外，湖南省融资担保集团在承接业务时执行严格的内部审核流程，注重控制风险，并根据情况要求客户采取反担保措施，将第三方担保风险尽可能降到最低。

二、与行业相关的风险与对策

（一）产业政策风险。

国家关于基础设施建设、土地整理与开发等政策变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动与盈利能力。其次，地方政府支持力度对发行人的经营稳定性将会产生显著的影响。

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

（二）经济周期风险。

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

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

三、与发行人有关的风险与对策

（一）企业财务风险。

发行人截至2018年末应收账款余额为92,426.84万元，其他应收款为49,626.04万元。应收账款期末余额为经营性业务形成，其他应收款期末余额为非经营性业务形成。经营性业务形成的原因为最近三年由于随着发行人承担的市政设施建设项目逐渐增多，符合向政府移交资产条件的项目款项逐渐增多，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，形成了应收账款。非经营性业务形成的原因为最近三年邵东经济开发区管理委员会有部分拖欠的工程建设款，由发行人代为支付所致。另外还有少部分垫付个人的备用金和保证金，主要由于基建设项目过程中需要专职人员现场协调治理，需要公司垫付一定现场督导费；在道路工程建设过程中涉及交通管制，期间的费用由公司垫付给交通队，基于以上情形产生了个人大额备用金及往款的情况。

截至2018年12月31日，发行人应收账款和其他应收款的明细如下表所示：

表14–1：应收账款和其他应收款的明细表

科目	往来单位	金额（万元）	款项性质	回款安排
应收账款	邵东经济开发区管理委员	92,426.84	经营业务产生的应收账款	报告期已还款14.42亿元，后续分年进行偿还。
其他应收款	邵东经济开发区管理委员	49,235.81	借款用于归还项目工程建设	尽快进行土地拍卖并回款
	敬旦旦等个人	398.01	往来款	尽快催收还款
	吴新亚等个人	61.67	备用金	尽快催收还款
	创建文明城市押金等	16.00	保证金	尽快催收还款

发行人应收款项规模较大，回款时间具有一定的不确定性，存在一定的回收风险。同时，发行人有息负债增长较快，且规模较大，可能对整体财务安全性产生一定的影响。

对策：发行人制定了《公司资金管理制度》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。

在本次债券存续期内，若涉及新增非经营性往来或资金拆借事项，发行人将继续按照公司相关制度及内部审批流程履行相应的决策程序。同时，发行人将严格按照募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》等相关规定履行信息披露义务，及时、完整地对外披露非经营性往来占款或资金拆借相关事项。

近年来，邵东县经济日益发展的同时，县财政收入也保持了较好的增长，县政府兑付发行人款项的能力也不断提升。此外，发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，继续争取得当地政府部门的大力扶持和政策支持，不断加强管理、提高公司整体运营实力。

（二）近三年发行人经营活动产生的现金流量净额为负，发行人自身现金流情况较差

2016–2018年，发行人经营活动现金流入分别为79,343.02万元、60,373.25万元和62,220.70万元。2016–2018年，发行人经营活动产生的现金流出分别为95,095.33万元、241,008.34万元和111,214.02万元。2016年、2017年和2018年发行人经营活动产生的现金流量净额为负，发行人存在自身现金流情况较差的风险。

对策：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，符合向政府移交资产条件的项目款项逐渐增多，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，形成了应收款。

随着承建项目不断完工，尤其土地整理开发项目入市后纳入邵东县财政充实收入，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。从经营性现金流入的绝对值来看，近年来经营状况良好，随着在建的项目工程不断增加，前期建设款项不断得到支付，预计发行人收入和经营性现金流将呈不断增长趋势。同时，发行人将适当控制应收账款的增长速度，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。

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

2018年底公司存货为164.58亿元，其中土地共12,394.43亩，账面价值合计139.22亿元。截至2018年末，其中2990.48亩地已用于抵押，公司土地资产流动性较弱，未来变现困难。

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

（四）本期发债额度较大，对公司现有债务有较大影响。

本期发债额度较大，对公司现有债务有较大影响。

对策：2016–2018年，发行人资产负债率分别为18.12%、25.56%和22.36%，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5亿元，发行成功后，发行人资产负债率增长至24.35%，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。

（五）募集资金投资项目投资规模较大，项目投资成本和项目收入预测依据不足，募投项目不能按时完工的风险。

本期债券发行募集资金投资项目为邵东县城乡供水一体化建设工程项目，存在建设周期长、投资规模大等特点。建设期内的施工成本受土地购置、建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。项目建成后的收入情况也可能低于预测，对项目收益的实现产生不利影响。同时注意到项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

对策：销售价格方面，本项目将根据《邵东县物价局关于邵东县自来水公司供水价格分类及标准调整和实施居民用水阶梯价格的通知》（邵价商〔2015〕30号文件）、《关于邵东县城乡供水一体化建设工程项目相关服务收费事项指导价格的说明》（邵发改价函[2017]97号）、《邵东县城乡供水一体化建设工程项目可行性研究报告》对自来水进行收费；在供水进度方面，水厂自第三年开始销售，销售比率以低到高逐渐递增，符合实际经营中的销售进程。

销售供水量方面，首先明确现有供水梁情况；然后通过水量分项预测表、单位人口综合用水量预测和城市单位建设用地综合用水量指标预测，采用以上三种方法预测的城市用水量基本接近，取三种预测水量的平均值作为邵东县城用水量；同时考虑到城乡居民人口的变化以及按照邵东县物价局出具的文件将水分收入细分为居民生活用水、非居民用水和特种用水；最终确定综合供水量，具备了充分的项目收益测算依据，能够真实反映未来收入情况。

本期债券募集资金投资项目均已由邵东县相关部门和发行人详细周密的研究和论证，并经相关管理部门的批准。本期债券募投项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险，最大程度的保证了募投项目能够按照规划要求按时完工并实现预期收益。同时，发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确保工程按时按质竣工以及投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（六）发行人将在三家银行开设募集资金专户，易产生权责划分不清，不利于募集资金监管的情形。

本期债券确定华融湘江银行股份有限公司邵东县支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、中国工商银行股份有限公司邵东支行共三家商业银行，在债券专户签分别在三家银行开设募集资金专户，易产生权责划分不清，不利于募集资金监管的情形。

对策：发行人本次拟公开发行5亿元公司债券，募集资金到位后拟存放于华融湘江银行股份有限公司邵东县支行、长沙银行股份有限公司邵东支行、中国工商银行股份有限公司邵东支行共三家商业银行，其中华融湘江银行股份有限公司邵东县支行监管的募集资金数额为4亿元、长沙银行股份有限公司邵东支行监管的募集资金数额为0.7亿元、中国工商银行股份有限公司邵东支行监管的募集资金数额为0.3亿元。发行人已分别于三家银行签订了募集资金监管协议，协议中明确约定了监管银行对募集资金的存储与支取等监管职责，主要内容包括：

发行人应根据《2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）和募集资金监管协议的约定及时将募集资金存入专户。

发行人使用专户内的资金时，应向监管银行发出加盖财务印鉴章、公司法人代表私章、财务负责人私章的划款凭证，划款凭证需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容。

当发行人调用专户内的资金专用于《募集说明书》约定的募投项目或者经依法定程序变更后的其他募集资金投资项目时，发行人应向监管银行提供由发行人董事会作出的最近一期使用募集资金的计划，且该次调用需符合该使用计划。

本期债券的债权代理人应当依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

发行人承诺，公司对于募集资金的使用会严格依据《募集资金管理制度》的规定，若出现违反《募集资金管理制度》以及相关法规的情形，会依据《公司法》及《证券法》等法律法规的规定，承担相应的法律责任。

第十五条　信用评级

根据中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券发行主体及债券进行综合评估，本期债券信用等级为AAA级，发行人长期信用等级为AA级。

中证鹏元资信评估股份有限公司对邵东新区开发建设投资有限责任公司进行综合评估，从经济实力、经营与竞争实力、财务实力方面，通过定量分析与定性分析，对债券的违约风险大小做出综合的判断。中证鹏元评审委员会于2019年1月23日召开评审会并决定，邵东新区建投主体长期信用等级级别为AA，即由主体AA–提升为AA，评级展望为稳定。评审依据如下：

（一）外部环境较好，为公司发展提供了良好基础

2016–2018年邵东县分别实现地区生产总值336.37亿元、381.56亿元和430.00亿元，增长率分别为8.2%、10.1%和11.0%，区域经济保持较快增长，为公司发展提供了良好的基础。

（二）公司项目建设业务持续性较好

公司主要从事邵东县城市基础设施建设等业务，2016–2018年公司分别实现项目建设收入4.47亿元、4.29亿元和2.60亿元。截至2018年末，公司代建协议框架下的项目总投资为13.65亿元，尚需投资5.29亿元，项目建设业务持续性较好。

（三）公司获得的外部支持力度很大

公司是邵东县重要的基础设施建设和投融资主体。邵东县人民政府在资产注入、政府补助和免征税费方面给予了公司大力的支持，近三年注入土地和营运资产评估价值合计79.96亿元、给予公司政府补助合计2.81亿元、免征税费合计0.60亿元。

一、评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人本次拟发行总额5亿元公司债券的评级结果为AAA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础，公司项目建设业务持续性较好，得到了较大力度的外部支持，此外，湖南省融资担保集团有限公司为本次债券提供了全额担保为本期债券提供保证担保的增信方式有效地提升了本期债券的安全性；同时中证鹏元资信评估股份有限公司也关注到了公司土地整理业务波动性较大，资产流动性较弱，经营活动现金流表现较差，面临较大的资金压力和偿债压力，且存在一定的或有负债风险，募投项目在债券存续期内的收益不能覆盖本期债券本息等风险因素。

（一）优势

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2016–2018年邵东县分别实现地区生产总值336.37亿元、381.56亿元和433.00亿元，增长率分别为8.2%、10.1%和11.0%，区域经济保持较快增长，为公司发展提供了良好的基础。

2、公司项目建设业务持续性较好。公司主要从事邵东县城市基础设施建设等业务，2016–2018年公司分别实现项目建设收入4.47亿元、4.29亿元和2.60亿元。截至2018年末，公司代建协议框架下的项目总投资为13.65亿元，尚需投资5.07亿元，项目建设业务持续性较好。

3、公司获得的外部支持力度较大。公司是邵东县重要的基础设施建设和投融资主体。邵东县人民政府在资产注入、政府补助和免征税费方面给予了公司大力的支持，近三年注入土地和运营资产评估价值合计79.96亿元、给予公司政府补助合计2.81亿元、免征税费合计0.60亿元。

4、第三方担保有效提升了本期债券的信用水平。本期债券由湖南省融资担保集团有限公司为本次债券提供了全额担保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，湖南省融资担保集团有限公司为本次债券提供了全额担保业务发展情况较好，经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，湖南省融资担保集团有限公司为本次债券提供了全额担保主体长期信用等级为AAA，其提供的保证担保可有效提升本期债券信用水平。

（二）关注

1、公司资产以项目成本和土地资产为主，流动性较弱。2018年末，公司存货账面价值为164.58亿元，占总资产的86.57%；其中项目建设成本和土地分别为25.36亿元和139.22亿元，土地资产中已抵押部分占比33.03%，且土地集中变现存在一定的难度，资产流动性较弱。

2、公司近三年经营活动现金流表现较差，面临较大的资金压力。2016–2018年，公司经营活动现金流分别表现为净流出1.58亿元、18.06亿元和4.90亿元。截至2018年末，公司在建项目尚需投资25.91亿元，随着项目建设的推进，作为邵东县基础设施建设主体，公司还需投入大量建设资金，资金支出压力较大。

3、公司面临较大的偿债压力。2018年末，公司有息债务合计为40.71亿元，占负债总额比重为95.77%，近三年复合增长率为91.85%，规模较大且增速较快，随着项目的推进，有进一步上升的趋势；从指标来看，EBITDA利息保障倍数为0.80，偿债压力较大。

4、公司存在一定的或有负债风险。截至2018年末，公司为湖南邵东新农村建设投资有限公司提供担保，对外担保金额为1.24亿元，占2018年末净资产规模的0.84%。该笔担保未采取反担保措施，存在一定代偿风险。

5、募投项目在本期债券存续期内的收益不能覆盖本期债券本息。根据《邵东县城乡供水一体化建设工程项目可行性研究报告》，假设本期债券2018年发行，募投项目在本期债券存续期内可产生9.36亿元收入，不能覆盖本期债券本息，且项目运营期较长，建设进度和收益能否达到预期存在不确定性。

二、跟踪评级安排

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

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元资信评估股份有限公司提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元资信评估股份有限公司将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

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

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

第十六条　法律意见

本期债券的发行人律师湖南金州律师事务所为本期债券出具的《湖南金州律师事务所关于2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券之法律意见书》认为：

一、本次发行已合法、有效地获得目前所需的各项内部批准与授权。

二、发行人具备本次发行的主体资格。

三、本次发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

四、发行人设立时的程序、资格、条件和方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准；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；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。

七、发行人的土地使用权等重大资产系合法取得并办理了相应的权属证书。

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、发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十、本所律师通过查询最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、环境保护部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等方式，截至本法律意见书出具之日，发行人不存在下列情形：1.失信被执行人；2.安全生产领域失信生产经营单位；3. 环境保护领域失信生产经营单位。

十一、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，符合有关法律法规及其他规范性文件规定。

十二、本次债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本次债券发行担保人的资格，湖南省融资担保集团有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

十三、截至2018年12月31日，发行人以及发行人的董事、监事及其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。

十四、《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。

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

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

第十七条　其他应说明的事项

一、流动性安排

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

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

第十八条　备查文件

一、备查文件清单

（一）有关主管部门对本期债券发行的核准文件

（二）发行人关于本次债券发行的募集说明书及其摘要

（三）发行人2016–2018年经审计的财务报告

（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）2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议

（七）债券持有人会议规则

二、查询方式

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

邵东新区开发建设投资有限责任公司　　住所：湖南省邵东县电信大厦12–14楼　　法定代表人：李学文

经办人员：张伟雄　　办公地址：湖南省邵东县公园路正红盛源12–13楼

联系电话：0739–2667533　　传真：0739–2667533　　邮政编码：422800

江海证券有限公司　　住所：哈尔滨市香坊区赣水路56号　　法定代表人：赵洪波　　经办人员：彭辉、吴耀威、陶海建

办公地址：上海市浦东新区银城中路8号35层　　联系电话：021–60963948

传真：021–60963985　　邮政编码：200120

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

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

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2019年邵东新区开发建设投资有限责任公司公司债券发行网点表

地区	承销团成员	网点名称	地址	联系人	联系电话
上海	▲江海证券有限公司	上海投资银行部	上海市浦东新区银城中路8号35层	吴耀威、彭辉	021–60963948
北京	西部证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区月坛南街59号新华大厦三层	陈渭宁、商茜伊	010–68588693

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