

**2017 年、2019 年、2020 年邵东新区开发建设投
资有限责任公司公司债券**

2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

邵东新区开发建设投资有限公司
(发行人)

江海证券有限公司
(主承销商)

2023 年 6 月



江海证券有限公司（以下简称“江海证券”）是 2017 年、2019 年、2020 年邵东新区开发建设投资有限公司公司债券的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金【2011】1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于邵东新区开发建设投资有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向江海证券提供的其他材料。江海证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为江海证券所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称	邵东新区开发建设投资有限公司
成立日期	2003 年 4 月 30 日
住所	湖南省邵阳市邵东市宋家塘街道公园路 99 号开元商厦 12-13 楼
法定代表人	李艳平
注册资本	15800.00 万元
经营范围	工程项目管理；工程施工；城市建设；房屋建设施工；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）
控股股东	邵东市城市发展集团有限公司
实际控制人	邵东市财政局

二、债券基本要素

债券全称	2017 年邵东新区开发建设投资有限公司公司债券、2019 年邵东新区开发建设投资有限公司公司债券、2020 年邵东新区开发建设投资有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：17 邵东新区债、19 邵东新区债、20 邵东新区债 上海证券交易所：PR 邵建投、19 邵东债、20 邵东债
债券代码	银行间债券市场：1780038.IB、1980402.IB、2080055.IB 上海证券交易所：139353.SH、152373.SH、152423.SH
债券期限	7 年
发行规模	14 亿元、5 亿元、6 亿元
债券存量	2.8 亿元、4 亿元、4.8 亿元
担保情况	17 邵东新区债以土地资产进行抵押担保；19 邵东新区债、20 邵东新区债分别为湖南省融资担保集团有限公司和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

最新信用评级	评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 19 日 17 邵东新区债债项评级为 AA+、19 邵东新区债债项评级为 AAA、20 邵东新区债债项评级为 AA+，主体评级为 AA，评级展望为稳定。
--------	---

三、2022 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付利息。发行人不存在应付利息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2022 年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息均已在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

（四）募集资金使用情况

根据募集说明书约定，“17 邵东新区债”募集资金用途为募集资金全部用于湖南廉桥医药工业科技园项目建设；“19 邵东新区债”募集资金 5 亿元，其中 3 亿元用于邵东县城一体化建设工程项目，2 亿元用于补充流动资金；“20 邵东新区债”募集资金 6 亿元，其中 3.6 亿元用于邵东县城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 2022 年末，债券募集资金已按募集说明书约定使用完毕。

（五）持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2022 年度的公司财务报告由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（亚会审字（2023）第 01110047 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标

单位：万元

项 目	2022 年末	2021 年末
资产总计	2,412,851.93	2,363,113.16
其中：流动资产	2,382,944.60	2,338,715.45
非流动资产	29,907.34	24,397.71
负债合计	832,569.60	800,964.65
其中：流动负债	284,773.26	122,416.37
非流动负债	547,796.34	678,548.28
股东权益合计	1,580,282.33	1,562,148.51
其中：归属于母公司所有者的权益	1,580,282.33	1,562,148.51
流动比率（倍）	8.37	19.10
速动比率（倍）	0.66	1.52
资产负债率	34.51%	33.89%

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）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度
营业总收入	60,586.54	62,819.11
营业成本	51,635.67	53,467.92
利润总额	19,402.60	19,584.83

净利润	18,133.82	17,779.03
其中：归属于母公司所有者的净利润	18,133.82	17,779.03
经营活动产生的现金流量净额	64,941.80	-174,812.65
投资活动产生的现金流量净额	-5,833.45	7,141.31
筹资活动产生的现金流量净额	-108,589.43	209,839.87
现金及现金等价物净增加额	-49,481.08	42,168.54

（三）发行人偿债能力分析

1、主营业务情况

单位：万元

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
项目建设	40,030.04	32,984.76	17.60	66.07	42,601.98	35,104.03	17.60	67.82
土地整理	20,533.11	18,650.91	9.17	33.89	20,217.13	18,363.89	9.17	32.18
物业费收入	23.38		100.00	0.04				
合计	60,586.54	51,635.67	14.77	100.00	62,819.11	53,467.92	14.89	100.00

2022 年公司实现营业收入与上年略有下降，主要系项目建设业务的收入略有下降，新增物业费收入，占营业收入比例仅为 0.04%，各项业务收入占比与上年相比变动不大，毛利率方面，项目建设与土地整理业务毛利率未变动，物业费收入毛利率为 100%，整体毛利率与上年相比变动不大。

2、盈利情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业总收入	60,586.54	62,819.11
营业利润	19,737.22	19,584.83
利润总额	19,402.60	19,584.83
净利润	18,133.82	17,779.03
销售毛利润 (%)	14.77	14.89

收现比（%）	62.33	94.60
--------	-------	-------

公司收入规模整体保持稳定，收现表现较去年有所降低。2022 年公司实现营业收入较上年略有下降，公司销售毛利率与上年相比变动不大。公司持续获得较大的外部支持，2022 年公司获得政府补助和免征税费合计为 1.45 亿元，占当期利润总额的 74.74%，政府补助是公司重要的利润来源。

3、融资能力

	2022 年末	2021 年末
流动比率（倍）	8.37	19.10
速动比率（倍）	0.66	1.52
资产负债率	34.51%	33.89%
现金短期债务比	0.10	0.83
EBITDA 利息保障倍数	0.41	0.46

公司负债率水平不高，但资产流动性较弱。2022 年公司现金短期债务比大幅下降，现金类资产对短期债务的保障能力减弱，同时，EBITDA 利息保障倍数有所下降，短期内存在一定的流动性缺口。公司仍面临较大的债务偿付压力。

4、增信机制

17 邵东新区债以土地资产进行抵押担保；19 邵东新区债、20 邵东新区债分别为湖南省融资担保集团有限公司（以下简称“湖南担保”）和常德财鑫融资担保有限公司（以下简称“常德财鑫”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2018 年发行人聘请评估机构对抵押土地进行跟踪评估，根据长沙永信土地房地产评估测绘有限公司于 2018 年 11 月 20 日出具的《土地估价报告》，以 2018 年 4 月 20 日为评估基准日，17 宗土地评估价值 281,566.24 万元，截至 2023 年 5 月末抵押比为 9.39，抵押资产满足抵押资产监管协议约定的覆盖倍数，仍然能够有效地提升 17 邵东新区债的信用水平。

19 邵东新区债由湖南担保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经中证鹏元在 2022 年 1 月 4 日出具的《湖南省融资担保集团有限公司 2021 年主体信用跟踪评级报告》（中鹏信评【2021】跟踪第【1359】号 01），湖南担保主体信

用等级为 AAA，评级展望为稳定，能有效提升“19 邵东新区债”的信用水平。

20 邵东新区债由常德财鑫提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经大公国际在 2023 年 4 月 18 日出具的《常德财鑫融资担保有限公司 2023 年度信用评级报告》，常德财鑫担保主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升“20 邵东新区债”的信用水平。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2017 年、2019 年、2020 年邵东新区开发建设投资有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

