
2020年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

华福证券有限责任公司（以下简称“华福证券”）作为2020年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照“发改办财金[2011]1765”文的有关规定，对黄石市众邦城市住房投资有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）在2023年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

本报告的内容及信息源于黄石市众邦城市住房投资有限公司对外公布的《黄石市众邦城市住房投资有限公司2023年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向华福证券提供的其他材料，华福证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明对本次债券的投资价值或投资者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，而不应将本报告的任何内容作为华福证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本情况

- 1、发行人：黄石市众邦城市住房投资有限公司。
- 2、债券名称：2020年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券(简称“20黄石众邦债”)。
- 3、发行总额和期限：3.8亿元人民币，7年期。

4、债券利率：本计息期债券利率5.48%，本次债券采用固定利率形式，单利按年计息。

5、还本付息方式：债券采用固定利率方式，每年付息一次，单利按年计算，不计复利。本期债券计息期限自2020年11月25日至2027年11月24日。债券设置本金提前偿还条款，即自2023年至2027年每年的11月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人按照《2020年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请该期债券上市或交易流通。2020年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券(以下简称“本期债券”)于2020年11月30日在银行间债券市场上市，简称“20黄石众邦债”，证券代码为2080363.IB，于2020年12月3日在上海证券交易所上市，简称“20众邦债”，证券代码为152661.SH。

（二）付息及分期偿还本金情况

本期债券在存续期限内每年付息一次，付息日为2021年至2027年每年的11月25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）。本期债券设置本金提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券

本金。

截至报告日，发行人已于 2021 年 11 月 25 日、2022 年 11 月 25 日及 2023 年 11 月 25 日完成付息。发行人已于 2023 年 11 月 25 日提前偿还债券本金 0.76 亿元。

（三）募集资金使用情况

根据《2020 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券募集说明书》，本期债券募集资金总额为 3.8 亿元，全部用于偿还“17 黄石众邦债”2020 年应支付的债券本息，或置换前期已偿付的“17 黄石众邦债”2020 年的债券本息。

截至 2023 年 12 月 31 日，募集资金已全部用于置换前期已偿付的“17 黄石众邦债”2020 年的债券本息。

（四）发行人信息披露情况

经核查，报告期内发行人信息披露情况如下：

（一）中国债券信息网

2023 年度，与本次债券相关的主要公告文件在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露如下：

1、黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2022 年年度报告（2023/04/28）

2、2020 年黄石市众邦城市住房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（2023/4/28）

-
- 3、黄石市众邦城市住房投资有限公司 2023 年度跟踪评级报告(2023/6/28)
 - 4、黄石市众邦城市住房投资有限公司关于财务负责人变更的公告
(2023/8/18)
 - 5、黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2023 年中期报告
(2023/8/31)
 - 6、2020 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2023 年付息及分期偿还本金公告 (2023/11/17)

(二) 上海证券交易所

2023 年度，与本次债券相关的主要公告文件在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 披露如下：

- 1、黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券2022年年度报告
(2023/04/28)
- 2、2020年黄石市众邦城市住房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 (2023/4/28)
- 3、黄石市众邦城市住房投资有限公司2023年度跟踪评级报告(2023/6/28)
- 4、黄石市众邦城市住房投资有限公司关于财务负责人变更的公告
(2023/8/18)
- 5、黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券2023年中期报告
(2023/8/31)
- 6、2020年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券2023年付息及分期

偿还本金公告（2023/11/17）

三、发行人偿债能力

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年度的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。以下财务数据均引自上述审计报告。

（一）资产负债结构及偿债指标分析

单位：万元

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
资产合计	4,807,836.20	4,702,034.15
其中：流动资产	3,854,298.33	3,766,047.99
非流动资产	953,537.87	935,986.16
负债合计	3,154,597.94	3,165,716.78
其中：流动负债	2,272,599.97	2,091,095.52
非流动负债	881,997.96	1,074,621.27
所有者权益合计	1,653,238.27	1,536,317.37
其中：归属于母公司所有者权益	1,651,504.03	1,535,398.30
流动比率（倍）	1.70	1.80
速动比率（倍）	0.33	0.33
资产负债率（%）	65.61	67.33

备注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=速动资产/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

2023年末，发行人资产总额4,807,836.20万元，所有者权益合计1,653,238.27万元，均较上年有所增长；2023年末，发行人流动资产规模为3,854,298.33万元，占资产总额的比重为80.17%；非流动资产规模为953,537.87万元，占资产总额的比重为19.83%。2023年资产总额较2022年末增长了2.25%，主要系发行人资产中存货、无形资产等增加所致。

2023年末，发行人负债总额3,154,597.94万元，较2022年末有所减少，降

幅为0.35%。负债总额中，流动负债规模2,272,599.97万元，占总负债的比重为72.04%；非流动负债规模881,997.96万元，占总负债的比重为27.96%。

总体来看，发行人资产规模较大，且稳中有升，资产负债结构较为合理，资产负债率处于合理水平，发行人偿债能力指标处于合理水平，具备较强的偿债能力。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2023年	2022年
营业收入	144,535.56	169,852.84
营业成本	128,503.13	140,382.56
利润总额	35,937.26	40,744.50
净利润	24,795.65	29,928.51
归属于母公司所有者的净利润	24,361.88	29,679.42
经营活动产生的现金流量净额	213,831.02	-52,808.79
投资活动产生的现金流量净额	105,395.79	18,987.59
筹资活动产生的现金流量净额	-300,627.44	7,424.82
现金及现金等价物净增加额	18,599.37	-26,396.38

2023年度，发行人营业收入为144,535.56万元，净利润为24,795.65万元，营业收入主要来自于工程建设收入、土地出让收入、保障房销售收入和材料产品销售。发行人2023年度营业收入较2022年度减少14.91%，主要是由于2023年土地出让收入减少所致。发行人2023年度净利润较2022年度有所下降，主要系由于发行人2023年土地出让收入利润减少所致。

2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为213,831.02万元，投资活动产生的现金流的净额为105,395.79万元，筹资活动产生的现金流量净额为-300,627.44万元。经营活动产生的现金流量净额较2022年度增加较多，主要是由于收到其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。投资活动产生的

现金流量净额较上年增加较多，主要是由于新增处置子公司及其他营业单位收到的现金净额所致。筹资活动产生的现金流量净额较上年明显减少，主要是由于偿还债务支付的现金增加所致。

整体来看，发行人 2023 年度经营较为稳健，盈利情况良好。

（三）发行人已发行公司债券对其偿债能力的影响

截至本报告出具之日，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券，情况如下：

债券名称	债券类型	起息日	到期日	债券余额(亿)
22 众邦 02	私募债	2022-09-28	2024-09-28	2.00
20 黄石众邦债	一般企业债	2020-11-25	2027-11-25	3.04

截至本报告出具之日，发行人存续期内债券均按时支付利息，未出现延期和未付息的情况，预计不会对发行人偿债能力造成不利影响。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2020年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)



华福证券有限责任公司

2024年6月26日