

债券简称:21 郾城专项债

21 郾城债

债券代码:2180184.IB

152882.SH

2021 年郾城县水浒城市建设置业有限公司
县城新型城镇化建设专项债券

2023 年发行人履约情况及
偿债能力分析报告

发行人

郾城县水浒城市建设投资有限公司

主承销商

东兴证券股份有限公司

二〇二四年六月



东兴证券股份有限公司（以下简称“东兴证券”）作为 2021 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券（以下简称“21 郓城专项债”）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郓城县水浒城市建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《郓城县水浒城市建设投资有限公司审计报告》（勤信审字【2024】第 1959 号）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东兴证券提供的其他材料。东兴证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，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东兴证券所作的承诺或声明，本期债券投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人基本情况

发行人名称：郓城县水浒城市建设投资有限公司

注册资本：194,600.00 万人民币

统一社会信用代码：913717250523616847

法定代表人：赵立亮

注册地址：郓城县临城路 68 号

经营范围：房地产开发经营；旧城改造；新农村建设；投资开发与资产管理；建筑工程安装施工；水利工程施工；保障性住房建设；建筑材料销售。（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）。

二、本期债券基本情况

债券名称：2021 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券；

债券简称及代码：21 郓城专项债 /21 郓城债；2180184.IB/152882.SH；

发行总额：人民币 8.00 亿元；

债券余额：人民币 6.40 亿元；

债券期限：本次债券为 7 年期债券，同时设路本金提前偿还条款，在本次债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金；

当前利率：5.50%；

还本付息方式：每年付息一次，同时设路本金提前偿付条款，在本次债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。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；

债券担保：本次债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；

信用级别：AA/AAA；

募集资金用途：本次募集资金 8 亿元人民币，其中 4 亿元人民币用于郓城县水浒城市建设置业有限公司郓城县新动能产业园基础设施建设项目，4 亿元人

股份



17000001

民币用于补充公司营运资金。

三、发行人履约情况

（一）上市流通情况

2021 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券（以下简称“本期债券”）于 2021 年 5 月 10 日在银行间债券市场上市流通，债券代码：2180184.IB；于 2021 年 5 月 13 日在上海证券交易所上市流通，债券代码：152882.SH。

（二）付息情况

根据《2021 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集说明书》（以下简称《募集说明书》）约定，“21 郓城专项债”付息日为 2022 年至 2028 年每年的 5 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

本期债券已于 2023 年 5 月 9 日按时足额付息。

（三）发行人信息披露情况

2023 年至今，公司披露的相关公告如下：

发布日期	公告主题	披露类型
2023年4月20日	2021年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券2023年付息公告	其他公告
2023年4月28日	郓城县水浒城市建设投资有限公司公司债券2022年年度报告	定期报告
2023年4月28日	郓城县水浒城市建设投资有限公司2022年度审计报告	定期报告
2023年4月29日	担保人重庆三峡融资担保集团股份有限公司2022年年度财务报告及附注	定期报告
2023年6月16日	2021年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券2023年跟踪评级报告	评级报告
2023年6月27日	2021年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券2022年发行人履约情况及偿债能力分析报告	定期报告
2023年8月31日	重庆三峡融资担保集团股份有限公司2023年中期财务报表及附注	定期报告
2023年8月31日	郓城县水浒城市建设投资有限公司公司债券2023年中期报告	定期报告
2023年8月31日	郓城县水浒城市建设投资有限公司2023年半年度财务报告及附注	定期报告
2024年4月25日	2021年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城	其他公告

发布日期	公告主题	披露类型
	镇化建设专项债券2024年付息公告	
2024年4月25日	2021年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券2024年分期偿还本金公告	其他公告
2024年4月30日	担保人重庆三峡融资担保集团股份有限公司2023年年度财务报告及附注	定期报告
2024年4月30日	郓城县水浒城市建设投资有限公司2023年审计报告	定期报告
2024年4月30日	郓城县水浒城市建设投资有限公司2023年年度报告	定期报告
2024年5月13日	中证鹏元关于关注郓城县水浒城市建设投资有限公司控股股东及总经理变更事项的公告	评级报告
2024年5月31日	2021年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券2024年跟踪评级报告	评级报告
2024年6月24日	郓城县水浒城市建设投资有限公司关于控股股东及总经理发生变更的公告	临时报告
2024年6月24日	郓城县水浒城市建设投资有限公司关于董事、监事、高级管理人员发生变动的公告	临时报告
2024年6月24日	动 债券其它公告 公司董事长发生变动 郓城县水浒城市建设投资有限公司关于法定代表人、董事长发生变动的公告	临时报告

（四）偿债保障措施

报告期内，本期债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施并未发生变更。现将具体情况披露如下：

1、公司持续稳定的主营业务以及良好的盈利能力是本期债券偿付的根本保障

发行人历来实行较谨慎的财务政策，财务结构合理且健康，2022-2023 年末资产负债率分别为 49.32%和 51.68%，资产负债率较低。2022-2023 年，发行人分别实现营业收入 7.95 亿元和 10.34 亿元，总体上处于较为稳定的水平，对本期债券的付息、还本提供了有力支撑。2022-2023 年，实现净利润分别为 1.73 亿元和 1.63 亿元，有充裕能力支付本期债券的利息。

2、发行人本期债券募投项目产生的可支配收益是还本付息资金的重要来源

本期债券的募集资金将用于支持郓城县新动能产业园基础设施建设项目，项目建成后的回流资金主要来源于标准化厂房、仓储用房、办公科研楼、宿舍的销售收入和出租收入。

经测算，在债券存续期内该项目总收入为 125,833.56 万元，其中销售收入 80,370.20 万元，出租收入 45,463.36 万元，该项目总收入扣除其他成本费用后的

净收益为 112,585.64 万元。

募投项目收益测算表

单位：万元

年份	债券存续期						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
项目收入	0.00	0.00	9,966.54	9,966.54	33,788.67	33,900.14	38,211.67
运营成本及费用	0.00	0.00	1,800.50	1,574.02	2,169.23	360.20	360.20
税金及附加	0.00	0.00	54.82	54.82	185.84	186.45	210.16
增值税	0.00	0.00	498.33	498.33	1,689.43	1,695.01	1,910.58
净收益	-39,000.00	-39,000.00	7,612.89	7,839.37	29,744.17	31,658.48	35,730.73

数据来源：可行性研究报告

本期债券募集资金投入项目具有良好的经济效益，为本期债券的按期偿付提供了坚实的基础，项目建成后可以有效保障债券投资者的权益。

3、发行人资产快速变现能力对本期债务的按期还本付息提供有力支持

发行人作为郓城县县属国资龙头企业，资产实力强大，资产变现能力良好。截至 2023 年末，货币资金余额为 11,847.17 万元，充裕的货币资金存量可为公司的短期偿债提供良好的保障。发行人还具备较强的资产变现能力，2023 年末流动资产为 1,031,025.65 万元，占比总资产达到 63.73%。上述资产的较强变现能力将为发行人债务偿付能力提供有力支撑。

4、发行人偿债账户的安排

发行人已与中国工商银行股份有限公司郓城支行签订《监管协议》，在中国工商银行股份有限公司郓城支行设立偿债账户，该账户专门用于本期债券的兑付工作，发行人将切实保障偿债资金按时、足额存入偿债账户，并由中国工商银行股份有限公司郓城支行对偿债账户进行监管，以确保本期债券本息按期兑付。

5、充足的外部流动性

公司与各金融机构长期以来保持着良好的合作关系，按时偿付银行贷款本息，树立了良好的企业信用形象。在政府的支持下，公司将继续发挥自己的经营优势，保持业务的稳步发展，进一步改进管理方式、优化融资结构，从而为本期债券偿付奠定坚实基础。

（五）发行人其他债券发行情况

截至 2024 年 6 月 21 日，发行人存续期的其他直接债务融资工具情况表：

单位：亿元

债券名称	债券类型	存续金额	发行日	到期日	票面利率	主体评级	债项评级
24鄂城01	私募公司债	6.00	2024-06-05	2027-6-07	3.06%	AA	AA+
22鄂城02	私募公司债	6.00	2022-09-16	2024-09-19	7.00%	AA	—
合计		12.00					

四、发行人偿债能力

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字【2024】第 1959 号）。以下财务数据均引自上述经审计的财务报表及其附注。

（一）偿债能力分析

1、负债结构分析

近两年发行人负债结构如下所示：

发行人近两年末负债结构

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	14,500.00	1.73%	-	-
应付票据	12,000.00	1.44%	19,550.00	2.60%
应付账款	13,625.60	1.63%	1,085.02	0.14%
预收款项	124.69	0.01%	2,748.78	0.37%
合同负债	29,443.93	3.52%	-	-
应付职工薪酬	4.25	0.00%	4.16	0.00%
应交税费	1,338.01	0.16%	653.81	0.09%
其他应付款	73,284.56	8.77%	63,613.01	8.46%
一年内到期的非流动负债	235,525.91	28.17%	116,699.18	15.51%
其他流动负债	1,472.20	0.18%	-	-
流动负债合计	381,319.14	45.61%	204,353.95	27.17%
长期借款	194,482.28	23.26%	133,814.00	17.79%
应付债券	63,595.15	7.61%	198,314.80	26.37%
长期应付款	190,420.34	22.78%	209,539.94	27.86%
递延所得税负债	6,233.52	0.75%	6,153.57	0.82%
非流动负债合计	454,731.29	54.39%	547,822.31	72.83%
负债合计	836,050.43	100.00%	752,176.26	100.00%

从负债总额来看，近两年发行人负债规模有所上升。截至 2023 年末，发行人总负债为 836,050.43 万元。

从负债结构来看，2022-2023 年末发行人非流动负债占比较高，但有所下降，

分别为 72.83%和 54.39%。发行人非流动负债主要由长期借款、长期应付款以及应付债券构成。

整体来看，发行人非流动负债占比较高，负债率仍保持在较低水平。

2、偿债能力分析

发行人主要偿债指标如下表所示：

发行人近两年偿债能力指标

偿债能力指标	2023 年	2022 年
资产负债率	51.68%	49.32%
流动比率	2.70	5.42
速动比率	1.43	2.48

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

从长期偿债指标看，发行人资产负债结构相对合理，资产负债率保持在 50%左右。

从短期偿债指标看，2022-2023 年发行人流动比率分别为 5.42 和 2.70，速动比率分别为 2.48 和 1.43，短期偿债能力指标有所下降。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

发行人近两年盈利能力和现金流变动情况

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
营业总收入	103,358.43	79,462.00
营业总成本	114,497.89	89,688.15
营业利润	16,250.39	17,723.23
净利润	16,307.90	17,309.92
经营活动产生的现金流量净额	54,275.60	-7,360.47
投资活动产生的现金流量净额	-41,090.30	-645.81
筹资活动产生的现金流量净额	-21,165.06	2,538.70
现金及现金等价物余额	9,464.89	17,444.64

1、发行人盈利能力分析

2023 年度发行人营业利润为 16,250.39 万元，净利润 16,307.90 万元。

发行人近两年各业务板块收入及成本情况如下所示：

发行人近两年各业务板块收入及成本情况

单位：万元

行业名称	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
工程代建	80,907.31	68,949.98	66,724.55	57,805.56
房屋销售业务	19,274.05	21,778.72	11,752.28	12,391.24
供电业务	171.33	170.23	-	-
供暖业务	660.58	1,973.07	-	-
物业收入	9.80	11.70	-	-
电费收入	49.64	43.98	-	-
工程建造业务	1,312.37	1,093.15	-	-
房屋租赁	966.80	-	985.17	-
其他	6.55	-	-	-
合 计	103,358.43	94,020.83	79,462.00	70,196.80

2、发行人现金流情况

发行人 2023 年度经营活动产生的现金流量净额为 54,275.60 万元；发行人 2023 年度投资活动产生的现金流量净额为-41,090.30 万元；发行人 2023 年度筹资活动产生的现金流量净额为-21,165.06 万元；现金及现金等价物余额为 9,464.89 万元。

（三）发行人对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外提供担保共计 13,780.81 万元，占发行人净资产的比例为 1.76%，对外担保事项如下：

被担保人	担保期间	担保金额 (万元)	担保方式
郓城县自来水有限公司	2022/6/21-2025/6/25	3,136.89	保证
郓城县自来水有限公司	2022/6/21-2025/6/25	3,136.89	保证
山东郓州路桥工程有限责任公司	2023/11/3-2026/11/3	3,000.00	保证
郓城县自来水有限公司	2022/3/21-2025/3/21	1,557.16	保证
郓城县自来水有限公司	2022/3/21-2025/3/21	1,557.16	保证
郓城县郓州城市建设发展有限公司	2021/9/19-2024/2/18	1,392.71	保证
合计		13,780.81	

发行人对外担保比例较低，或有负债风险较低。

综上所述，发行人在 2023 年保持较为稳定的发展态势，总体业务情况相对稳定；发行人资产负债率处于合理水平，发行人综合使用各种融资手段，不断调整优化债务结构，通过适度增加负债来满足业务发展的需求；发行人对外担保比

例较低，或有负债风险较小。总体来说，发行人具有较强的偿债能力和一定的风险抵御能力。

五、担保人最新情况

本次债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

担保人 2023 年的合并财务报表由天健会计师事务所有限公司审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下信息时，应当参照担保人已披露的未到期债券情况及其评级情况和 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
资产总计	1,306,030.71	1,198,320.66
负债总计	387,356.18	412,056.87
所有者权益合计	918,674.53	786,263.79
资产负债率	29.66%	34.39%
营业收入	174,305.98	151,337.72
营业利润	67,989.14	63,523.50
利润总额	67,905.12	63,290.72
净利润	47,092.71	44,851.89
经营活动产生的现金流量净额	14,812.32	34,454.19

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021 年郓城县水浒城市建设置业有限公司县城新型城镇化建设专项债券 2023 年发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章页）



2024年6月28日

