

双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司  
公司债券 2022 年度履约情况  
及偿债能力分析报告

发行人

双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司

主承销商

方正证券承销保荐有限责任公司

二〇二三年五月

## 重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（原名“中国民族证券有限责任公司”，以下简称“方正承销保荐”）作为2019年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券、2019年第二期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券、2019年第三期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券、2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）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。

报告的内容及信息来自于双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外公布的《双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券年度报告（2022年）》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及发行人向方正承销保荐提供的其他资料。方正承销保荐对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次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方正承销保荐所作的承诺或声明。

## 一、本次债券基本要素

本次债券共四期，发行金额合计12.00亿元，基本要素如下：

(一) 2019年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券

1、债券简称：PR双鸭01、19双鸭山债01

2、债券代码：152193.SH、1980165.IB

3、发行总额：人民币3.60亿元

4、债券余额：人民币2.16亿元

5、债券利率：8.50%

6、债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，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%的比例偿还本金。

7、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1,000元的整数倍且不少于1,000元。

8、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管；通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分在中央国债登记公司登记托管。

9、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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）发行。

10、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的4月30日为该计息年度的起息日。

11、计息期限：自2019年4月30日至2026年4月29日。

12、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到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所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

13、付息日：本期债券的付息日为2020年至2026年每年的4月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的4月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，下同）。

15、债券担保：本期债券无担保。

16、监管银行：中国银行股份有限公司双鸭山分行。

17、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA，评级展望为稳定；本期债券的信用级别为AA。

（二）2019年第二期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券

1、债券简称：19双鸭02、19双鸭山债02

2、债券代码：152256.SH、1980255.IB

3、发行总额：人民币3.00亿元

4、债券余额：人民币2.40亿元

5、债券利率：8.50%

6、债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，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%的比例偿还本金。

7、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1,000元的整数倍且不少于1,000元。

8、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管；通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分在中央国债登记公司登记托管。

9、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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、法规另有规定除外）公开发行人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）发行。

10、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的8月26日为该计息年度的起息日。

11、计息期限：自2019年8月26日至2026年8月25日。

12、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到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所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

13、付息日：本期债券的付息日为2020年至2026年每年的8月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的8月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，下同）。

15、债券担保：本期债券无担保。

16、监管银行：中国银行股份有限公司双鸭山分行。

17、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA，评级展望为稳定；本期债券的信用级别为AA。

（三）2019年第三期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券

1、债券简称：19双鸭03、19双鸭山债03

2、债券代码：152353.SH、1980380.IB

3、发行总额：人民币1.30亿元

4、债券余额：人民币1.04亿元

5、债券利率：8.50%

6、债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，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%的比例偿还本金。

7、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1,000元的整数倍且不少于1,000元。

8、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管；通

过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分在中央国债登记公司登记托管。

9、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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）发行。

10、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的12月16日为该计息年度的起息日。

11、计息期限：自2019年12月16日至2026年12月15日。

12、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到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所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

13、付息日：本期债券的付息日为2020年至2026年每年的12月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的12月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，下同）。

15、债券担保：本期债券无担保。

16、监管银行：中国银行股份有限公司双鸭山分行。

17、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA，评级展望为稳定；本期债券的信用级别为AA。

（四）2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券

1、债券简称：20双鸭01、20双鸭山债01

2、债券代码：152708.SH、2080431.IB

3、发行总额：人民币4.10亿元

4、债券余额：人民币4.10亿元

5、债券利率：8.50%

6、债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，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%的比例偿还本金。

7、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1,000元的整数倍且不少于1,000元。

8、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管；通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分在中央国债登记公司登记托管。

9、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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）发行。



10、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的12月28日为该计息年度的起息日。

11、计息期限：自2020年12月28日至2027年12月27日。

12、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到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所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

13、付息日：本期债券的付息日为2021年至2027年每年的12月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为2023年至2027年每年的12月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，下同）。

15、债券担保：本期债券无担保。

16、监管银行：中国银行股份有限公司双鸭山分行。

17、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA，评级展望为稳定；本期债券的信用级别为AA。

## 二、发行人履约情况

### 1、办理上市或交易流通情况

双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司已分别按照已发行四期债券募集说明书的约定，向有关证券交易所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。2019年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券的起息日为2019年4月30日，于2019年5月10日在银行间市场上上市，简称“19双鸭山债01”，债券代码为1980165.IB；于2019年5月15日在上海证券交易所上市，简称“19双鸭01”（简称目前已变更为“PR双鸭01”），证券代码为152193.SH。2019年第二期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券的起息日为2019年8月26日，于2019年8月29日在银行间市场上上市，简称“19双鸭山债02”，证券代码为1980255.IB；于2019年9月3日在上海证券交易所上市，简称“19双鸭02”，证券代码为152256.SH。2019年第三期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券的起息日为2019年12月16日，于2019年12月19日在银行间市场上上市，简称“19双鸭山债03”，证券代码为1980380.IB；于2019年12月23日在上海证券交易所上市，简称“19双鸭03”，证券代码为152353.SH。2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券的起息日为2020年12月28日，于2020年12月30日在银行间市场上上市，简称“20双鸭山债01”，证券代码为2080431.IB；于2021年1月4日在上海证券交易所上市，简称“20双鸭01”，证券代码为152708.SH。

### 2、募集资金使用情况

本次债券共募集资金12.00亿元，根据《募集说明书》约定，四期债券募集资金中10亿元用于双鸭山市2016年保障性安居工程项目，2亿元用于补充公司营运资金，募集资金已按约定用途使用完毕。

### 3、兑付兑息情况

“19双鸭山债01”付息日为2020年至2026年每年的4月30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），兑付日为2022年至2026年每年的4月30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）。

“19双鸭山债02”付息日为2020年至2026年每年的8月26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），兑付日为2022年至2026年每年的8月26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）。

“19双鸭山债03”付息日为2020年至2026年每年的12月16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），兑付日为2022年至2026年每年的12月16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）。

“20双鸭山债01”付息日为2021年至2027年每年的12月28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），兑付日为2023年至2027年每年的12月28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）。

截至本报告出具日，“19双鸭山债01”已完成第一次、第二次、第三次、第四次付息工作；“19双鸭山债02”和“19双鸭山债03”已完成第一次、第二次、第三次付息工作；“20双鸭山债01”已完成第一次、第二次付息工作。

截至本报告出具日，“19双鸭山债01”已完成第一次、第二次本金兑付工作；“19双鸭山债02”和“19双鸭山债03”已完成第一次本金兑付工作；“20双鸭山债01”尚未到第一次本金兑付日。

#### 4、信息披露情况

发行人相关信息已在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）及中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）披露。2022年初至本报告出具日，已披露的同本次债券相关的文件及时间如下：

文件名称	时间	披露单位
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司关于董事长、总经理变更的公告	2023-05-09	中国债券信息网、 上海证券交易所
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券年度报告（2022年）	2023-04-28	上海证券交易所
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司2022年度审计报告	2023-04-28	上海证券交易所
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券年度报告（2022年）	2023-04-27	中国债券信息网
2019年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2023年分期偿还本金兑付公告	2023-04-24	上海证券交易所
2019年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2023年付息公告	2023-04-24	上海证券交易所
2019年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2023年付息及分期偿还本金兑付公告	2023-04-24	中国债券信息网
关于双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司被列为被执行人的临时债权代理事务报告	2023-03-31	中国债券信息网、 上海证券交易所
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司关于公司被列为被执行人的公告	2023-03-27	中国债券信息网、 上海证券交易所
2020年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2022年付息公告	2022-12-21	中国债券信息网、 上海证券交易所
2019年第三期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2022年付息公告	2022-12-09	上海证券交易所
2019年第三期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2022年分期偿还本金兑付公告	2022-12-09	上海证券交易所
2019年第三期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2022年付息及分期偿还本金兑付公告	2022-12-09	中国债券信息网
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券中期	2022-08-31	中国债券信息网

报告（2022年）		
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券中期报告（2022年）	2022-08-30	上海证券交易所
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司2022年半年度财务报告及附注	2022-08-30	上海证券交易所
2019年第二期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2022年分期偿还本金兑付公告	2022-08-19	上海证券交易所
2019年第二期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2022年付息公告	2022-08-19	上海证券交易所
2019年第二期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2022年付息及分期偿还本金兑付公告	2022-08-19	中国债券信息网
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券年度债权代理事务报告（2021年度）	2022-06-30	中国债券信息网、 上海证券交易所
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告	2022-06-24	上海证券交易所
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告	2022-06-23	中国债券信息网
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司主体及相关债项2022年度跟踪评级报告	2022-06-22	中国债券信息网、 上海证券交易所
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券年度报告（2021年）	2022-04-29	中国债券信息网、 上海证券交易所
双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司2021年年度财务报告及附注	2022-04-29	上海证券交易所
2019年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2022年付息及分期偿还本金兑付公告	2022-04-25	中国债券信息网
2019年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2022年分期偿还本金兑付公告	2022-04-25	上海证券交易所
2019年第一期双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券2022年付息公告	2022-04-25	上海证券交易所

### 三、发行人偿债能力

发行人2021年度和2022年度财务报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并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，均引自该经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2022年度经审计的财务报告及其附注。

#### （一）发行人近两年经审计的主要财务数据及指标

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	4,832,748.67	5,072,217.51	-4.72	-
2	总负债	2,066,335.12	2,328,190.54	-11.25	-
3	净资产	2,766,413.54	2,744,026.97	0.82	-
4	归属母公司股东的净资产	2,766,413.54	2,744,067.25	0.81	-
5	资产负债率 (%)	42.76	45.90	-6.85	-
6	流动比率	4.09	3.29	24.53	-
7	速动比率	1.60	1.34	19.55	-

#### （二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	116,649.14	128,154.69	-8.98	-
2	营业成本	92,145.41	101,005.31	-8.77	-
3	利润总额	22,182.93	15,500.15	43.11	主要系本年度计提坏账损失较上年度大幅减少所致。
4	净利润	22,476.57	26,457.58	-15.05	-
5	归属母公司股东的净利润	22,476.57	26,508.33	-15.21	-
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	34,193.87	30,241.09	13.07	-
7	经营活动产生的现金流	49,391.09	89,099.98	-44.57	主要系本年度购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
	净额				动有关的现金大幅增加所致。
8	投资活动产生的现金流量净额	-7,594.45	-23,854.03	-68.16	主要系本年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅减少所致。
9	筹资活动产生的现金流量净额	-107,417.68	-27,396.48	292.09	主要系本年度取得借款收到的现金及发行债券收到的现金大幅减少, 导致筹资活动现金流入的下降幅度远大于筹资活动现金流出的下降幅度。

### (三) 主要资产和负债变动情况

截止 2022 年 12 月 31 日, 公司主要资产和负债变动情况如下表情

况:

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
货币资金	71,501.38	137,122.42	-47.86	主要系偿还短期借款所致。
应收账款	719,694.51	730,110.68	-1.43	-
预付款项	118,434.34	164,029.49	-27.80	-
其他应收款	667,387.79	677,223.39	-1.45	-
存货	2,469,775.49	2,500,031.29	-1.21	-
其他流动资产	1,978.20	1,979.29	-0.06	-
长期股权投资	799.02	817.59	-2.27	-
其他权益工具投资	2,550.00	8,550.00	-70.18	双鸭山市融通投资担保有限责任公司股权转让。
投资性房地产	21,614.93	21,992.54	-1.72	-
固定资产	59,885.10	63,311.80	-5.41	-
在建工程	643,395.15	711,985.37	-9.63	-
无形资产	38,622.04	39,992.88	-3.43	-
递延所得税资产	17,110.72	15,070.78	13.54	-

单位: 万元 币种: 人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	134,367.75	221,127.29	-39.24	偿还到期借款。

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
应付账款	66,368.91	61,430.05	8.04	-
合同负债	4,323.02	3,511.36	23.12	-
应付职工薪酬	221.84	229.66	-3.40	-
应交税费	64,543.02	58,331.59	10.65	-
其他应付款	656,134.87	879,536.31	-25.40	-
一年内到期的非流动负债	62,830.81	56,353.52	11.49	-
长期借款	404,786.07	398,589.20	1.55	-
应付债券	278,329.76	302,405.82	-7.96	-
长期应付款	391,629.94	344,625.12	13.64	-
递延收益	2,799.14	2,050.60	36.50	本年度供水管网改造工程增加递延收益金额。

#### (四) 营收构成情况

发行人的收入主要由代建工程收入、租赁收入以及销售商品收入构成。最近两年, 发行人收入和成本构成如下表:

单位: 万元, % 币种: 人民币

项目	2022 年度				2021 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
代建工程	101,701.12	87,286.08	14.17	87.19	115,165.80	98,519.50	14.45	89.86
销售商品	5,273.54	4,199.70	20.36	4.52	3,319.24	2,018.35	39.19	2.59
租赁	9,582.86	631.39	93.41	8.22	9,582.86	453.19	95.27	7.48
其他业务	91.61	28.24	69.17	0.08	86.78	14.27	83.56	0.07
合计	<b>116,649.14</b>	<b>92,145.41</b>	<b>21.01</b>	<b>100.00</b>	<b>128,154.69</b>	<b>101,005.31</b>	<b>21.18</b>	<b>100.00</b>

2022 年公司共实现收入 116,649.14 万元, 与去年同期相比下降 8.98%。各业务板块具体经营情况如下:

##### 1、代建工程

2022 年度, 发行人代建工程业务实现收入 101,701.12 万元, 比去年



同期下降 11.69%；代建工程业务成本为 87,286.08 万元，比去年同期下降 11.40%。代建工程业务收入、成本下降，主要系本年度结转工程项目规模下降所致，毛利率基本保持稳定。

## 2、销售商品

2022 年度，发行人销售商品业务实现收入 5,273.54 万元，比去年同期上升 58.88%；销售商品业务成本为 4,199.70 万元，比去年同期上升 108.08%；毛利率同比下降 18.83 个百分点，主要系清收企事业单位陈欠水费及向自来水公司缴纳水资源费波动导致。

## 3、租赁

2022 年度，发行人租赁业务实现收入 9,582.86 万元，比去年同期一致；租赁业务成本为 631.39 万元，比去年同期上升 39.32%，主要系计提折旧增加所致；毛利率基本保持稳定。

### （五）对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 30.51 亿元，占发行人 2022 年末总资产、净资产的比例分别为 6.31%和 11.03%。发行人对外担保被担保公司主要为当地国有企业，信誉较好，发行人未来的代偿风险较小，对发行人债务偿付能力影响较小。

### （六）受限资产情况

截至 2022 年末，发行人受限资产账面价值为 1,188,185.63 万元，详情如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
------	------	------

存货	1,188,185.63	借款抵押
合计	1,188,185.63	-

2022 年末，发行人受限资产占当年总资产和净资产的比重分别为 24.59%和 42.95%。发行人受限资产系因借款抵押的存货，不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

#### 四、发行人存续期其他债券情况

截至本报告出具日，除本次债券外，发行人存续期其他债券具体情况如下：

债券简称	债券种类	发行规模(亿元)	余额(亿元)	利率(%)	起息日	期限(年)	还本付息方式	增信方式
21 双鸭 03	私募债	10.00	10.00	7.50	2021-12-22	5	每年付息，到期还本	无担保
21 双鸭 02	私募债	2.00	2.00	7.50	2021-11-12	5	每年付息，到期还本	无担保
21 双鸭 01	私募债	8.00	8.00	7.50	2021-09-30	5	每年付息，到期还本	无担保
总计	-	<b>20.00</b>	<b>20.00</b>	-	-	-	-	-

截至报告出具日，上述债券已按时完成2022年度付息工作，尚未到本金兑付日。

综上所述，发行人短期偿债能力较强、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了较好的保障。总体上发行人对本期债券本息具有较好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

(本页无正文，为《双鸭山市大地城市建设开发投资有限公司公司债券  
2022 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

方正证券承销保荐有限责任公司  
2023 年 5 月 22 日

