

2012 年玉林市城市建设投资有限公司市政 项目建设债券上市公告书

证券简称：12 玉城投

证券代码：124029

上市时间：2012 年 12 月 28 日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：平安证券有限责任公司

第一节 绪 言

重要提示：玉林市城市建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会或高级管理人员已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券无担保，经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AA，发行人主体信用级别为 AA。发行人 2011 年末归属于母公司的所有者权益为 280,133.51 万元，2009-2011 年归属于母公司所有者的净利润分别为 14,246.07 万元、7,154.24 万元、27,028.15 万元，三年平均值为 16,142.82 万元，不少于债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：玉林市城市建设投资有限公司

住 所：玉林市体育中心东侧

法定代表人：潘启祥

注册资本：人民币壹亿陆仟陆佰万元

公司类型：有限责任公司

二、发行人基本情况

（一）经营范围

公司经营范围为：对市政基础设施、城市公共设施的开发投资经

营；对城市土地的开发投资经营，对房地产的开发投资经营。

（二）历史沿革

玉林市城市建设投资有限公司是根据玉林市人民政府市政办[2005]19号文《玉林市人民政府办公室关于组建玉林市城市建设投资有限公司的通知》，由市国有资产监督管理委员会和市城区房产管理所共同出资组建的国有有限责任公司。公司成立于2005年3月15日，注册资本16,600万元，公司法人营业执照注册号为（企）450900000001499。公司由市政府直接管理，按照政府主导、市场运作的要求，从事市政府确定的城市国有资产运营，为城市建设筹集资金和承担建设任务。

（三）主要业务

发行人是玉林市最主要城市基础设施建设主体，是玉林市人民政府直属企业，承担玉林市城市基础设施及政府性投资项目的建设及运营，通过整合现有和授权经营管理的资产，实现国有资产的保值增值。公司主要业务涵盖城市基础设施建设、水务、房地产开发等。各业务板块2009-2011年的主要业务收入情况见下表：

表 10-2：2009-2011 年公司营业收入情况

	2011 年	2010 年	2009 年
1. 主营业务小计	69,831.61	20,607.10	15,574.65
混凝土销售收入	5,947.28	9,053.60	1,379.92
商品房销售收入	27,665.61	5,676.78	9,388.93
让渡资产使用权收入	12,907.76		
商业物业收入	16,381.00		
自来水公司水费收入	4,754.64	4,621.60	4,151.53
污水处理费收入	1,129.05	1,056.96	428.52
公共设施管理收入	218.42	142.45	74.02
物业管理收入	34.76	46.40	151.74
医疗垃圾处理费收入	65.93	9.31	-
担保收入	949.02	-	-
装修工程收入	95.97	-	-

单位：万元

2. 其他业务小计	472.03	830.35	694.93
城投本部建管费收入	-	413.28	416.26
场地租赁费收入	64.65	291.68	66.76
其他收入	407.38	125.39	211.92
3. 担保公司利息收入	287.49	338.65	256.14
4. 担保公司保费收入	-	8.00	47.63
合 计	70,621.48	21,784.11	16,573.36

（二）发行人业务状况

发行人主要业务集中于城市基础设施建设和水务等市政公用领域，并通过房地产开发、物业管理业务提高自身盈利能力。

1、城市基础设施建设

玉林市城市建设投资有限公司是经玉林市人民政府批准设立的承担市政基础设施建设与运营任务的国有独资有限责任公司。自 2005 年成立以来，公司为玉林市的市政基础设施建设筹集了大量的建设资金，组织实施了玉林市体育中心工程，玉林市污水治理一期工程，以及迎宾大道、为民路及秀水路等三十多个城区路网改造工程等市政工程项目，是玉林市政基础设施工程建设的主要力量。

2、水务行业

发行人全资子公司自来水公司玉林市美林污水处理有限责任公司（以下简称美林污水）处理承担着玉林市主城区的供水、排水任务。

自来水公司供水范围东至玉东新区，西至城西区，南至南流江，北至二环路，覆盖面积约 40 平方公里；日设计供水能力为 15 万立方米，自来水城乡覆盖率 100%，自来水普及率 98%，管网合格率 100%，漏损率控制在 12%以下，客户满意率长期稳定在 97%以上；各项生产、经营、技术和服务指标均进入广西壮族自治区先进行列。

美林污水处理的排水业务主要是通过其下属企业玉林市污水处理厂实现。玉林市污水处理厂位于玉林市玉州区城西镇玉豸村松木园，占地面积约 200 亩，设计规模为日处理污水 20 万吨，配套建设

管网约 56 公里，服务范围为玉林市城区（玉州区），计划 2010 年服务人口 70 万人，2015 年达到 83 万人，2020 年达到 98 万人。目前玉林市污水处理厂采用改良 A2/O 工艺作为污水处理工艺，引进先进的自动化控制系统，采用国内外先进设备对污水进行生化二级处理，大大提高了玉林市污水收集和处理能力，治污减排成效明显，基本解决了玉林市主城区污水排放造成的水体污染问题，对改善南流江、清湾江水质，提高玉林市环境质量，改善玉林市人居环境起到了重要作用。

3、房地产开发及物业管理

发行人通过全资子公司玉林市富林房地产有限责任公司（以下简称富林房地产）经营开发玉林市房地产项目。截至目前，富林房地产成功开发“富林·双泉佳园商住小区”、“富林·双泉雅苑商住小区”等项目，在打造本地知名品牌的同时，提高了发行人自身盈利能力，其中“富林·双泉佳园商住小区”项目总投资约 12,380 万元，总用地面积约 39,149.3 平方米，总建筑面积约 100,000 平方米，地下室面积约 8,180 平方米；“富林·双泉雅苑商住小区”项目总投资约 25,200 万元，项目规划用地面积约 35,534.49 平方米，总建筑面积约 119,000 平方米，地下室面积约 27,000 平方米。发行人设立了市场化经营主体瑞林物业，以推进对旗下玉林市体育中心、富林·双泉佳园、污水处理厂、玉东新区强弱电管网以及迎宾大道和玉东新区户外广告牌等资产的专业化经营管理。

（四）发行人面临的主要风险

1、经济周期风险

城市基础设施建设投资、水务等行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或者衰退，城市基础设施的使用需求可能会同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

2、产业政策风险

发行人目前主要从事城市基础设施建设投资、水务等行业的经营管理业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策有不同程度的调整。相关产业政策变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

3、持续融资的风险

发行人的投资项目建设周期长、投资规模大、投资回收周期长。随着发行人大批项目进入建设期和投入高峰期，公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。发行人外部融资以银行贷款为主，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将对发行人的持续融资能力产生不利影响。

第三节 债券发行概况

一、发行人：玉林市城市建设投资有限公司。

二、债券名称：2012 年玉林市城市建设投资有限公司市政项目建设债券（简称“12 玉城投”）。

三、发行规模：人民币 8 亿元。

四、债券期限和利率：7 年期固定利率债券，本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年年末分别按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券票面年利率为 6.88%（该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 2.48%确定，Shibor 基准利率为发行首日前 5 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 4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在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，逾期不另计利息。

五、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。

六、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团公开发行的本期债券，在中央国债登记公司登记托管。投资者认购的通过上证所协议发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

七、发行方式：本期债券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）公开发行和通过上证所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的预设发行规模为 7 亿元，通过上证所协议发行部分的预设发行规模为 1 亿元；承销团成员设置的发行网点发行部分和上证所协议发行部分之间采取双向回拨制，发行人和主承销商将根据发行情况决定是否启用回拨机制。

八、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，其发行对象为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）；通过上证所协议发行的部分，其发行对象为在中国证券登记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）。

九、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2012 年 11 月 26 日。

十、发行期限：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）公开发行的发行期限为 3 个工作日，自发行首日至 2012 年 11 月 28 日；通过上证所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的发行期限为 3 个工作日，

自发行首日至 2012 年 11 月 28 日。

十一、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 11 月 26 日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：自 2012 年 11 月 26 日起至 2019 年 11 月 25 日止。

十三、还本付息方式：每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年年末分别按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。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。

十四、付息日：本期债券的付息日为 2013 年至 2019 年每年的 11 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）。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为 2015 年至 2019 年 11 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）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：主承销商为平安证券有限责任公司，副主承销商为招商证券股份有限公司，分销商为民生证券有限责任公司和信达证券股份有限公司。

十九、债券担保：无担保。

二十、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AA，发行人主体信用级别为 AA。

二十一、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十二、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资

者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四节 债券上市托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，2012 年玉林市城市建设投资有限公司市政项目建设债券将于 2012 年 12 月 28 日起在上海证券交易所挂牌交易，上市代码为“124029”，简称为“12 玉城投”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已托管在中国证券登记结算有限责任公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人 2009-2011 年主要财务数据

发行人 2009-2011 年主要财务数据

单位：万元

项目	2011 年末/度	2010 年末/度	2009 年末/度
资产总计	701,372.17	695,462.60	581,083.21
其中：非流动资产	370,173.65	345,972.67	333,527.30
归属母公司所有者权益	280,133.51	234,705.78	209,252.46
营业收入	70,621.48	21,784.11	16,573.36
归属母公司净利润	27,028.15	7,154.24	14,246.07
经营性净现金流量	32,451.01	22,342.87	17,465.94

二、发行人 2009-2011 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

三、发行人 2009-2011 年经审计的合并利润表（见附表三）

四、发行人 2009-2011 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

五、发行人财务分析

（一）营运能力分析

发行人 2009-2011 年主要营运能力数据及指标

项目	2011 年末/度	2010 年末/度	2009 年末/度
资产总额（万元）	701,372.17	695,462.60	581,083.21
应收账款（万元）	1,331.96	1,013.53	842.01
存货（万元）	85,255.21	84,106.48	34,801.23
营业收入（万元）	70,621.48	21,784.11	16,573.36
营业成本（万元）	58,690.91	15,253.76	10,869.54
应收账款周转天数（天）	5.98	15.33	18.29
存货周转率（次）	0.69	0.26	0.31
总资产周转率（次）	0.10	0.03	0.03

注：① 应收账款周转天数=360/（营业收入/应收账款平均余额）

存货周转率=营业成本/存货平均余额

总资产周转率=营业收入/平均总资产

② 2009 年期初数以期末值代替

随着玉林市城市基础设施建设项目投资规模的不断加大，公司作为城市基础设施的投资和运营主体，业务规模不断扩张、资产规模不断上升。2009-2011 年，公司合并资产总额分别达到了 581,083.21 万元、695,462.60 万元和 701,372.17 万元，年复合增长率达到了 9.86%。

公司作为玉林市城市基础设施建设及运营主体，主要资产为城市基础设施类资产，资产规模较大，从而导致公司的总资产周转率不高，随着公司业务的稳步增长和后续政府支持政策逐步落实，公司的总资产周转率正在逐年改善；公司存货主要为工程施工，这与公司承接大量建设工程项目有关，其特点是规模大、期限长，导致存货规模较大，存货周转率偏低，符合公司的行业特点；公司一直保持着较高的应收账款周转水平，尤其是 2011 年公司营业收入大规模增加，使得应收账款周转天数大幅减少。

（二）盈利能力分析

发行人 2009-2011 年盈利能力数据及指标

项目	2011 年末/度	2010 年末/度	2009 年末/度
营业收入（万元）	70,621.48	21,784.11	16,573.36
营业利润（万元）	3,315.38	1,396.48	1,345.43
营业外收入（万元）	24,910.80	6,236.58	13,505.98

归属于母公司净利润（万元）	27,028.15	7,154.24	14,246.07
营业利润率（%）	4.69	6.41	8.12
净资产收益率（%）	10.49	3.21	6.78
总资产收益率（%）	3.78	1.12	2.46

注：①营业利润率=营业利润/营业收入*100%

净资产收益率=净利润/平均净资产*100%

总资产收益率=净利润/平均总资产*100%

②2009 年期初数以期末值代替

公司近年来的营业收入主要包括自来水销售收入、污水处理费及运营收入、商品房销售收入、金品混凝土销售收入以及物业管理费收入。公司 2009-2011 年实现营业收入分别为 16,573.36 万元、21,784.11 万元和 70,621.48 万元。由于房地产项目确认收入的时点为项目正式交付时点，2009、2010 年建设期的预收款均未确认收入，2011 年金桂丽湾项目楼盘正式交房，一次性确认收入，因此 2011 年销售收入大幅上涨。

公司 2009-2011 年净资产收益率分别为 6.78%、3.21%和 10.49%，主要是由公司 2009-2011 年净资产规模逐年增大所致；公司 2009-2011 营业利润持续上升，净利润总体上维持较高水平。总体来看，公司 2009 年以来净资产收益率处于较好水平。随着公司业务规模的增长，公司的盈利能力将会得到进一步改善。

（三）偿债能力分析

发行人 2009-2011 年主要偿债能力指标

项目	2011 年末/度	2010 年末/度	2009 年末/度
资产负债率（%）	60.03	66.22	63.78
流动比率	2.49	2.59	3.34
速动比率	1.85	1.97	2.87

注：资产负债率=总负债/总资产*100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

从短期偿债指标来看，公司近三年的流动比率分别、速动比率平均分别为 2.81、2.23，表明公司短期内变现流动资产偿还流动负债的

能力非常强，公司能够很好的应对短期债务风险。

公司 2009 年以来资产负债率呈现小幅波动，主要是因为公司在建项目较多，外部融资增加所致，但公司的债务负担水平在城市基础设施行业中仍处于较低水平。

（四）现金流量分析

发行人 2009-2011 年主要现金流量指标

单位：万元

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动产生的现金流量净额	32,451.01	22,342.87	17,465.94
投资活动产生的现金流量净额	-46,671.65	-48,565.75	-116,362.44
筹资活动产生的现金流量净额	-10,564.29	44,776.14	167,911.41
现金及现金等价物净增加额	-24,784.93	18,553.26	69,014.91

公司经营活动收入的主要来源为下属子公司的自来水销售收入、污水处理费及运营收入、商品房销售收入、金品混凝土销售收入、物业管理费收入以及市政府给予公司的补贴收入，这些收入保证了公司的经营活动每年有较为稳定的现金流。公司近年来经营活动产生的现金净流入处于较高水平，可以较好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

公司 2009-2011 年投资活动产生的现金净流出平均达到了 70,533.28 万元，这主要是由于公司在此期间对城市基础设施的投资力度较大，投资活动的现金流状况和公司城市基础设施业务快速发展相一致。

公司 2009-2011 年筹资活动产生的现金净流入平均为 67,374.42 万元，公司筹资活动现金流入较大，这和公司近年来城市基础设施投资较大相吻合，公司每年从外部筹集规模较大的资金用于城市基础设施建设。

从整体现金流量情况分析，公司经营活动和筹资活动具有较强的获取现金能力，经营活动的现金净流量处于较高水平，经营活动和筹

资活动现金流具备很强的覆盖投资活动现金支出的能力。

第六节 偿债保障措施

本期债券为无担保债券。债券采用固定利率，每年付息金额固定，逐年提前还本，不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人稳定的经营现金流也将为本期债券的还本付息提供基础保障。

一、偿债计划

发行人将根据公司内部的财务制度，以稳健经营产生的现金流为保证，按期偿还本期债券的本息。为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务。

二、偿债保障措施

（一）发行人财务状况良好，现金流量充沛，具备较强的偿债能力

发行人 2009-2011 年度实现营业收入 16,573.36 万元、21,784.11 万元和 70,621.48 万元，同期经营活动产生的现金流量净额分别为 17,465.94 万元、22,342.87 万元和 32,451.01 万元。发行人近三年营业收入稳定增长，且现金流量充沛。随着行业环境和经营状况的不断改善，发行人的盈利能力和长期偿债能力将进一步得到提升。

（二）政府安排专项资金用于回购募投项目，为此次债券按时偿还本息提供了足额保障

发行人与玉林市人民政府签订了玉林市南流江清湾江环境综合治理工程项目的回购协议，玉林市政府承诺在本期债券发行后的 7 年内累计支付 231,896 万元回购款，回购资金的支付方式为每年付款，年度内具体支付回购资金的次数和金额根据项目的年度投资情况确定。其中本期债券本金及投资利息和投资回报的年度回购计划为（最

终回购金额需根据发行的时间和市场利率情况计算确定): 2012 年安排 1,600 万元, 2013 年安排 6,400 万元, 2014 年安排 6,400 万元, 2015 年安排 22080 万元 (其中本金 16000 万元, 利息 6080 万元), 2016 年安排 20,800 万元 (其中本金 16,000 万元, 利息 4,800 万元), 2017 年安排 19,520 万元 (其中本金 16,000 万元, 利息 3,520 万元), 2018 年安排 18,240 万元 (其中本金 16,000 万元, 利息 2,240 万元), 2019 年安排 16,960 元 (其中本金 16,000 万元, 利息 960 万元)。

为解决回购资金来源, 玉林市人民政府已明确将本项目及周边不少于 1,700 亩可供出让的商住用地的出让收益专用于支付回购款, 并同意在使用债券资金前办妥相应地块的抵押登记手续, 同意将用于支付回购资金的土地列入回购年度内的土地储备和供应计划, 负责及时完成出让地块的征地拆迁工作, 负责通知市国土局按期出让划定范围内的土地, 负责通知市财政局将划定范围内的土地出让收益纳入同期财政预算管理, 专款专用于本项目的回购。1,700 亩土地的构成为: 南流江北侧旺瑶片区约 400 亩, 二环路北侧高速公路路口两侧约 428 亩, 南流江西段地块七约 279 亩, 南流江玉湖段北侧地块二和地块四约 333 亩, 清湾江东南侧地块九约 260 亩。按平均出让单价 150 万元/亩测算, 可实现出让收入 25.5 亿元。若未来未能按预定计划实现土地出让收入导致不能顺利安排专项回购资金, 市人民政府将多方筹集资金, 保障回购资金的落实。玉林市人民政府已对本期债券募投项目的回购资金来源做好妥善的计划安排, 确保按时按量支付回购资金, 为此次债券按时偿还本息提供了足额保障。

(三) 发行人资产优良, 变现能力较强

公司历来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。2009-2011 年, 公司流动资产余额

分别为 247,555.91 万元、349,489.93 万元和 331,198.52 万元，其中货币资金余额分别为 104,737.19 万元、123,290.45 万元和 98,505.52 万元。

截至 2011 年 12 月 31 日，发行人持有中国外贸信托公司本金 5,000 万元的次级信托受益权，收益率为银行同期贷款基准利率，2016 年到期，预计总收益为 2,700 万元。如果发行人面临一定的偿债压力，可以考虑利用该受益权进行质押融资或者通过相应处置来变现。

（四）公司拥有优质土地资产，未来增值空间巨大

发行人拥有已确权的合法流动性较强的优质地产及房产，参考房地产评估公司的估值报告，发行人已设押的房地产总值为 6.31 亿元，此外还拥有挂牌取得土地使用权的三块商住金融用地 256 亩，均位于玉林市城市发展的重点区域——玉东新区范围内，参考 2011 年 11 月 3 日，玉林市同一区域成交的玉东新区文体路与九岭路交叉口南侧商住用地的红线成交价格为每亩 297.65 万元，则玉林城投取得的三块出让商住金融用地目前估算价值约为 7.42 亿元。未来几年，随着玉东新区基础设施的逐步完善、开发力度逐步加强，成为玉林最宜居的新区，玉林城投在此区域内拥有的商住金融用地所能带来的经济价值将会远超目前 7.42 亿元估值。上述资产市场价值较高，变现能力较好，若预见本期债券兑付将出现资金周转困难时，可以及时安排履行规定程序后，将资产进行变现，用于保障本期债券的偿付。此外，市人民政府还制定了有关在特殊情况下，可由发行人兜底购买土地的政策，保证发行人有充足的可供变现资产。

（五）设立了债权代理人及偿债资金专户

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，公司特为债券持有人聘请广西北部湾银行股份有限公司玉林

分行担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况，与发行人之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。同时，公司将指定偿债专户，在本期债券付息日和兑付日前定期提取一定比例的偿债资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效的保护本期债券持有人的利益。

第七节 债券跟踪评级安排说明

自本期债券信用评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

（一）跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：不定期跟踪自本期债券评级报告出具之日起进行。大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

（二）跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监

管部门要求的披露对象进行披露。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

第八节 发行人近两年是否存在违法违规行为的说明

经发行人自查，近两年发行人不存在违法违规情况。

第九节 募集资金的运用

本期债券募集资金 8 亿元，拟全部用于玉林市南流江、清湾江环境综合治理工程。

第十节 其他重要事项

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款由投资者自行承担。

第十一节 有关当事人

一、发行人：玉林市城市建设投资有限公司

住所：玉林市体育中心东侧

法定代表人：潘启祥

联系人：曾庆钧

联系地址：玉林市体育中心东侧

联系电话：0775-2683768

传真：0775-2853036

邮政编码：537000

二、承销团

（一）主承销商：平安证券有限责任公司

住所：广东省深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 层

法定代表人：杨宇翔

联系人：何涛、吴晓帆、周博、李昕、涂丹丹

联系地址：广东省深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 层

联系电话：0755-22624193

传真：0755-82401562

邮政编码：518048

（二）副主承销商：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：官少林

联系人：汪浩、张华、梁莹

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心 7 层

联系电话：010-57601920、57601917、57601916

传真：010-57601990

邮政编码：100140

（三）分销商

1、民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16-18 层

法定代表人：余政

联系人：吉爱玲、李加生

联系地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16 层

联系电话：010-85127601、010-85127686

传真：010-85127929

邮政编码：100005

2、信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：张志刚

联系人：周涛、刘畅

联系地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼 4 层

联系电话：010-63081151、63081170

传真：010-63081061

邮政编码：100031

三、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

四、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

法定代表人：刘成相

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738

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：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

五、审计机构：天健正信会计师事务所有限公司

住所：南宁市金湖路 59 号地王国际商会中心 3227 号、3228 号

法定代表人：梁青民

联系人：咸海波

联系地址：南宁市金湖路 59 号地王国际商会中心 3227 号、3228

号

联系电话：0771-5535891

传真：0771-5535500

邮政编码：530021

六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

法定代表人：关建中

联系人：孙洪罡

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

邮政编码：100016

七、发行人律师：广西桂云天律师事务所

住所：广西南宁市金洲路 25 号太平洋世纪广场 A 座 17 层

负责人：廖国靖

联系人：薛有冰

联系地址：广西南宁市金洲路 25 号太平洋世纪广场 A 座 17 层

联系电话：0771-5760061

传真：0771-5760076

邮政编码：530028

第十二节 备查文件目录

投资者在阅读本募集说明书时，应参考阅读以下备查文件：

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券的批文
- （二）《2012 年玉林市城市建设投资有限公司市政项目建设债券募集说明书》
- （三）《2012 年玉林市城市建设投资有限公司市政项目建设债券募集说明书摘要》
- （四）发行人 2009-2011 年经审计的财务报告
- （五）大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （六）广西桂云天律师事务所为本期债券出具的法律意见书

附表一：

发行人 2009-2011 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	985,055,198.04	1,232,904,516.32	1,047,371,928.76
应收账款	13,319,640.41	10,135,317.97	8,420,126.79
预付款项	62,631,821.72	28,895,558.97	10,330,569.96
应收利息	116,564.22	793,166.66	326,433.33
其他应收款	1,398,309,927.85	1,381,105,957.58	1,061,097,665.38
存货	852,552,072.20	841,064,756.40	348,012,336.15
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	3,311,985,224.44	3,494,899,273.90	2,475,559,060.37
非流动资产：			-
长期应收款	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
长期股权投资	138,220,468.69	69,414,866.54	68,911,414.28
固定资产	1,882,054,596.68	1,903,521,831.83	1,748,836,559.16
在建工程	1,370,214,407.36	1,174,758,207.36	1,204,277,178.49
固定资产清理	-	-	-
无形资产	261,242,538.80	262,027,367.75	263,243,466.72
递延所得税资产	4,452.82	4,452.82	4,401.42
非流动资产合计	3,701,736,464.35	3,459,726,726.30	3,335,273,020.07
资产总计	7,013,721,688.79	6,954,626,000.20	5,810,832,080.44

附表一（续）：

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	10,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
应付账款	122,381,602.29	164,938,344.37	131,308,418.04
预收款项	993,291,616.40	788,903,434.40	6,601,692.20
应付职工薪酬	6,488,998.78	7,929,308.17	6,625,576.30
应交税费	-95,966,970.96	-7,845,583.55	10,973,485.16
应付利息	30,716,549.10	32,367,616.94	31,462,308.04
其他应付款	264,738,939.09	361,427,413.75	551,580,441.33
流动负债合计	1,331,650,734.70	1,349,720,534.08	740,551,921.07
非流动负债：			-
长期借款	1,975,506,000.00	2,155,973,216.53	1,889,420,216.53
长期应付款	672,000,000.00	960,000,000.00	960,000,000.00
专项应付款	58,373,995.12	53,440,995.12	42,210,748.42
预计负债	-	90,000.00	450,666.68
其他非流动负债	172,916,999.17	86,404,746.24	73,356,051.98
非流动负债合计	2,878,796,994.29	3,255,908,957.89	2,965,437,683.61
负债合计	4,210,447,728.99	4,605,629,491.97	3,705,989,604.68
所有者权益：			
实收资本（或股本）	166,000,000.00	166,000,000.00	166,000,000.00
资本公积	2,001,139,685.41	1,817,143,866.26	1,634,570,141.25
盈余公积	29,558,864.15	2,245,919.69	2,185,891.17
一般风险准备	-	394,720.53	154,815.98
未分配利润	604,636,544.42	361,273,271.42	289,613,721.82
归属于母公司所有者权益	2,801,335,093.98	2,347,057,777.90	2,092,524,570.22
少数股东权益	1,938,865.83	1,938,730.33	12,317,905.54
所有者权益合计	2,803,273,959.80	2,348,996,508.23	2,104,842,475.76
负债和所有者权益总计	7,013,721,688.79	6,954,626,000.20	5,810,832,080.44

附表二：

发行人 2009-2011 年经审计的合并利润及利润分配表

单位：元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
一、营业总收入	706,214,777.21	217,841,060.07	165,733,581.37
其中：营业收入	706,214,777.21	217,841,060.07	165,733,581.37
二、营业总成本	674,794,946.12	204,379,669.27	152,735,921.04
其中：营业成本	586,909,054.52	152,537,563.23	108,695,356.86
营业税金及附加	41,145,541.83	5,796,481.65	7,999,505.04
销售费用	5,148,003.90	7,202,595.61	3,187,122.72
管理费用	43,658,614.47	37,327,387.31	29,820,457.73
财务费用	-2,057,917.56	1,518,558.17	2,071,842.51
资产减值损失	-8,351.05	-2,916.70	961,636.18
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,733,991.44	503,452.26	456,663.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	33,153,822.53	13,964,843.06	13,454,323.64
加：营业外收入	249,107,980.13	62,365,808.85	135,059,828.82
其中：非流动资产处置利得	-	53,373.91	-
减：营业外支出	594,786.69	868,755.61	191,715.40
其中：非流动资产处置损失	-	3,146.40	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	281,667,015.97	75,461,896.30	148,322,437.06
减：所得税费用	11,385,383.55	3,911,588.84	5,602,013.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	270,281,632.42	71,550,307.46	142,720,423.61
归属于母公司所有者的净利润	270,281,496.92	71,542,442.70	142,460,655.90
少数股东损益	135.50	7,864.76	259,767.71

附表三：

发行人 2009-2011 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	916,943,657.88	887,651,343.58	241,363,851.90
收到的税收返还	1,061,935.70	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	359,409,430.19	116,075,137.49	186,155,331.82
经营活动现金流入小计	1,277,415,023.77	1,003,726,481.07	427,519,183.72
购买商品、接受劳务支付的现金	561,276,443.19	607,909,134.63	141,833,277.84
支付给职工以及为职工支付的现金	45,169,042.57	38,278,297.03	22,815,136.31
支付的各项税费	126,174,128.08	53,458,617.63	18,664,227.84
支付其他与经营活动有关的现金	220,285,349.29	80,651,774.55	69,547,148.29
经营活动现金流出小计	952,904,963.13	780,297,823.84	252,859,790.28
经营活动产生的现金流量净额	324,510,060.64	223,428,657.23	174,659,393.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	3,293,358.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	249,000.00	9,195,850.07
收到其他与投资活动有关的现金	104,509,792.92	885,652,164.99	63,653,088.31
投资活动现金流入小计	104,509,792.92	885,901,164.99	76,142,297.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	285,412,094.93	206,326,981.47	396,882,259.04
投资支付的现金	-	10,000,000.00	35,610,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	285,814,205.99	1,155,231,690.49	807,274,421.55
投资活动现金流出小计	571,226,300.92	1,371,558,671.96	1,239,766,680.59
投资活动产生的现金流量净额	-466,716,508.00	-485,657,506.97	-1,163,624,383.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	20,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	150,232,036.40	468,148,694.26	2,253,599,647.73
收到其他与筹资活动有关的现金	487,127,137.51	405,394,552.33	569,155,385.13
筹资活动现金流入小计	637,359,173.91	873,543,246.59	2,842,755,032.86

偿还债务支付的现金	512,587,000.00	188,547,000.00	38,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	130,525,338.17	120,446,035.33	80,650,995.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	99,889,706.66	116,788,773.96	1,044,989,920.94
筹资活动现金流出小计	743,002,044.83	425,781,809.29	1,163,640,916.20
筹资活动产生的现金流量净额	-105,642,870.92	447,761,437.30	1,679,114,116.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-247,849,318.28	185,532,587.56	690,149,126.88
加：期初现金及现金等价物余额	1,232,904,516.32	1,047,371,928.76	357,222,801.88
六、期末现金及现金等价物余额	985,055,198.04	1,232,904,516.32	1,047,371,928.76

(此页无正文，专用于《2012 年玉林市城市建设投资有限公司市政
项目建设债券上市公告书》之盖章页)

玉林市城市建设投资有限公司



2012年12月26 日

(此页无正文，专用于《2012 年玉林市城市建设投资有限公司市政
项目建设债券上市公告书》之盖章页)



2012年12月26日