



玉林市城市建设投资集团有限公司

(注册地址：玉林市体育中心东侧)



2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有
限公司城市停车场建设专项债券
募集说明书

主承销商/债权代理人/簿记管理人：



(注册地址：广西壮族自治区桂林市辅星路 13 号)

2020 年 9 月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经

营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责，发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展和改革委员会信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（债券简称“20 玉林城投专项债 01”）。

（二）发行总额：人民币 7 亿元。

（三）发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

（四）债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率不超过 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为《2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设

专项债券申购和配售办法说明》公告日前 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,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入)。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,并报国家有关主管部门备案,在本期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。

(五) 还本付息方式: 按年付息,本期债券设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金,当期利息随本金一起支付。

(六) 发行方式: 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中华人民共和国境内机构投资者(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)公开发行。

(七) 承销方式: 承销团余额包销。

(八) 债券担保: 本期债券无担保。

(九) 信用级别: 经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人主体长期信用等级为 AA 级,本期债券的信用等级为 AA 级。

目 录

释 义.....	6
第一条 债券发行依据	8
第二条 本期债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要	14
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付办法	23
第八条 发行人基本情况	25
第九条 发行人业务情况	55
第十条 发行人财务情况	80
第十一条 已发行尚未兑付的债券	129
第十二条 募集资金用途	130
第十三条 偿债保障措施	155
第十四条 投资者保护情况	161
第十五条 风险揭示	176
第十六条 信用评级	186

第十七条	法律意见	189
第十八条	其他应说明的事项	193
第十九条	备查文件	194

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/玉林城投/本公司/公司	指	玉林市城市建设投资集团有限公司
本期债券	指	2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
主承销商/国海证券/簿记管理人/债权代理人	指	国海证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率过程
分销商	指	东莞证券股份有限公司
会计师/大信	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
信用评级机构/中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
律师事务所/律师	指	北京市盈科（南宁）律师事务所
承销团	指	主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2019 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券承销团协议》
余额包销	指	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
监管银行	指	桂林银行股份有限公司玉林分行
债权代理协议	指	《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》
募集资金专户监管协议和偿债资金专户监管协议	指	《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金专户监管协议》和《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之偿债资金专户监管协议》
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
国家发改委/国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
玉林市发改委	指	广西玉林市发展和改革委员会
玉林市国资委/玉林市人民政府国有资产监督管理委员会	指	广西玉林市人民政府国有资产监督管理委员会
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	周一至周五，法定节假日除外
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一条 债券发行依据

一、本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕207号文件注册。

二、广西壮族自治区发展和改革委员会为本期债券出具《广西壮族自治区发展和改革委员会关于玉林市城市建设投资集团有限公司企业债券募投项目的（专项）意见》（桂发改财信〔2020〕320号）。

三、2019年12月6日，发行人召开了股东会会议，出具了《玉林市城市建设投资集团有限公司股东会决议》，同意申请发行本期债券。

四、2019年7月3日，发行人召开了董事会会议，出具了《玉林市城市建设投资集团有限公司董事会决议》〔2019〕17号文件，同意申请发行本期债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：玉林市城市建设投资集团有限公司

住所：玉林市体育中心东侧

法人代表：招展

经办人员：曾庆钧、黄天豪

办公地址：玉林市体育中心东侧

联系电话：0775-2853033

传真：0775-2853036

邮政编码：537000

二、承销团

（一）主承销商：国海证券股份有限公司

住所：广西壮族自治区桂林市辅星路 13 号

法人代表：何春梅

经办人员：张根石、孙增辉、何绮君

联系地址：广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦 29 楼

联系电话：0755-83706347

传真：0755-83703148

邮政编码：518040

（二）分销商：东莞证券股份有限公司

住所：广东省东莞市莞城区可园南路一号

法人代表：陈照星

经办人员：范良昊

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1155 号嘉里城办公楼 25 楼

联系电话：021-50155106

传真：021-50155082

邮政编码：200203

三、债权代理人：国海证券股份有限公司

住所：广西壮族自治区桂林市辅星路 13 号

法人代表：何春梅

经办人员：张根石、孙增辉、何绮君

联系地址：广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦 29 楼

联系电话：0755-83706347

传真：0755-83703148

邮政编码：518040

四、监管银行：桂林银行股份有限公司玉林分行

住所：广西壮族自治区玉林市民主中路 224 号

法定代表人：王建

经办人员：刘权

办公地址：广西壮族自治区玉林市民主中路 224 号

联系电话：0775-2908613

传真：0775-2908631

邮政编码：537000

五、托管人

（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：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

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

联系人：刘莹

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

邮政编码：200120

六、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

执行事务合伙人：胡咏华

企业地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

经办注册会计师：刘连皂、吴朝辉

联系电话：010-82337890

传真：010-82327668

邮编：100083

七、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

办公地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：010-66428877

经办人：侯一甲、黄伟、王昭

传真：010-66426100

邮编：100031

八、发行人律师：北京市盈科（南宁）律师事务所

企业地址：广西南宁市青秀区东葛路 118 号青秀万达广场甲二栋
34 层

法定代表人：张晓玮

联系电话：0771-5572601

经办律师：苏锦华、陈胤

传真：0771-5572605

邮编：530022

九、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人在本期债券中除了依法聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等公司债券依法需聘请的证券服务机构外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。本期债券相关聘请行为符合法律法规。

除此之外，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第三条 发行概要

一、发行人：玉林市城市建设投资集团有限公司。

二、债券名称：2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（债券简称“20 玉林城投专项债 01”）。

三、发行总额：人民币 7 亿元。

四、债券期限及利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率不超过 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为《2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》公告日前 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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期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。

通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

五、发行价格：本期债券面值 100 元人民币，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。

六、债券形式：本期债券为实名制记账式。

七、发行方式和对象：本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 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）。

八、登记托管：机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售；本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

九、簿记管理人：国海证券股份有限公司。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 9 月 24 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2020 年 9 月 25 日。

十二、发行期限：本期债券发行期限为 3 个工作日，自发行首日

起至 2020 年 9 月 28 日止。

十三、起息日：本期债券自 2020 年 9 月 28 日开始计息，本期债券存续期内每年的 9 月 28 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为 2020 年 9 月 28 日至 2027 年 9 月 28 日。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第三个计息年度开始偿还本金，第三至第七个年度分别按照本金总额 20%的比例均摊偿还债券本金。本期债券存续期后五年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

交叉违约条款：本期债券的发行人或其合并范围内子公司的境内外其他债券、金融机构贷款及其他债务融资出现违约，那么此种违约也将被视为本期债券的违约，本期债券的持有人有权自行或授权债权代理人对发行人和/或保证人（如有）追究相应责任。

十六、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 9 月 28 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 9 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）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：国海证券股份有限公司、东莞证券股份有限公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、债权代理人：国海证券股份有限公司。

二十三、监管银行：桂林银行股份有限公司玉林分行。

二十四、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 **AA** 级，本期债券的信用等级为 **AA** 级。

二十五、上市安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

二十六、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分认购与托管。本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。认购办法如下：境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券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）公开发行的部分，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书，在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、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）公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分，具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书对有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意国海证券股份有限公司作为债权代理人、桂林银行股份有限公司玉林分行作为监管银行，与发行人签署《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》、《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金专户监管协议》及《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之偿债资金专户监管协议》等协议，投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的发行人、债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由国海证券股份有限公司代为办理相

关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（三）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，债券存续期的第 3-7 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。2021 年至 2027 年每年的 9 月 28 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）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。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券每年的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 28 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另

计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过证券登记托管机构办理，本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：玉林市城市建设投资集团有限公司

成立日期：2005 年 03 月 15 日

注册资本：17,871 万人民币

法定代表人：招展

企业类型：其他有限责任公司

住所：玉林市体育中心东侧

经营范围：对城市基础设施、公共设施项目投资建设及运营管理；对城市水务（供水、污水处理、水环境综合治理）项目投资建设及运营管理；棚户区改造及房地产开发经营；对教育产业投资建设及管理；对加油（气、电）站投资建设及管理，稀土及稀有矿产资源开发利用；公共停车场管理服务，仓储服务（除危险化学品）、物业管理服务；对文化体育产业投资建设；医疗废物处置及环保项目投资建设及运营管理；资产管理。

玉林市城市建设投资集团有限公司是经玉林市人民政府批准，于 2005 年 3 月成立的国有企业，公司目前注册资本 17,871 万元人民币。公司主要职能是负责对市政基础设施、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。公司负责政府授权范围内国有资产的盘活、管理和保值增值，是玉林市重要的城

市建设投融资与资本运营主体。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,534,097.37 万元，负债总额 805,956.22 万元，所有者权益合计 728,141.14 万元，资产负债率 52.54%。2017-2019 年公司实现营业收入分别为 59,433.38 万元、75,880.66 万元和 84,202.28 万元。净利润分别为 26,915.18 万元、18,888.69 万元和 16,585.96 万元，三年平均净利润为 20,796.61 万元。资产负债率分别为 56.90%、50.88%和 52.54%。

二、历史沿革

2005 年 2 月 25 日，根据玉林市人民政府办公室出具《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》决定由玉林市人民政府国有资产监督管理委员会和玉林市城乡房产管理所共同出资设立玉林市城市建设投资有限公司。2005 年 3 月 15 日，取得广西玉林市工商行政管理局核发的注册号 4509001002225 号企业法人营业执照，注册资本 16,600 万元。注册资本于 2005 年 3 月 9 日缴足，本次出资由广西众益会计师事务所出具桂众验字[2005]第 5001 号验资报告。公司主要经营范围为：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。

股东出资情况如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
玉林市人民政府国有资产监督管理委员会	15,562.00	93.75
玉林市城乡房产管理所	1,038.00	6.25
合计	16,600.00	100.00

2005 年 4 月 26 日，经玉林市城市建设投资有限公司股东会决定，公司经营范围由原来的“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。”变更为：“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。” 玉林市工商行政管理局于 2005 年 5 月 16 日出具《准予变更登记通知书》，完成工商变更登记。

2017 年 7 月 25 日，经玉林市城市建设投资有限公司股东会决定，同意增加公司注册资本，由原注册资本人民币 16,600 万元增加至人民币 17,871 万元，增加的人民币 1,271 万元为货币出资，由国开发展基金有限公司和玉林桂行城市发展基金合伙企业（有限合伙）认缴，其中国开发展基金有限公司认缴人民币 1,238 万元；玉林桂行城市发展基金合伙企业（有限合伙）认缴人民币 33 万元，公司注册资本全部缴足。玉林市工商行政管理局于 2017 年 8 月 16 日出具《准予变更登记通知书》，完成工商变更登记。

本次增资后的股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
玉林市人民政府国有资产监督管理委员会	15,562.00	87.10
玉林市城乡房产管理所	1,038.00	5.80
国开发展基金有限公司	1,238.00	6.92
玉林桂行城市发展基金合伙企业（有限合伙）	33.00	0.18
合计	17,871.00	100.00

2018 年 11 月 29 日，经玉林市城市建设投资有限公司股东会决定，公司经营范围由原来的“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。”变更为：“对城市基础设施、公共设施项目投资建设及运营管理；对城市水务（供水、污水处理、水环境综合治理）项目投资建设及运营管理；棚户区改造及房地产开发经营；对教育产业投资建设及管理；

对加油（气、电）站投资建设及管理，稀土及稀有矿产资源开发利用；公共停车场管理服务，仓储服务（除危险化学品）、物业管理服务；对文化体育产业投资建设；医疗废物处置及环保项目投资建设及运营管理；资产管理。”同时变更公司名称，由原来的“玉林市城市建设投资有限公司”更名为“玉林市城市建设投资集团有限公司”，玉林市工商行政管理局于2018年12月21日出具《准予变更登记通知书》，完成工商变更登记。

三、股东情况

截至本募集说明书签署日，公司的股东为玉林市人民政府国有资产监督管理委员会、国开发展基金有限公司、玉林市城乡房产管理所和玉林桂行城市发展基金合伙企业（有限合伙）。公司实际控制人为玉林市人民政府国有资产监督管理委员会，占发行人认缴资本的比例为87.10%。

发行人的股权情况表如下：

股东	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
玉林市人民政府国有资产监督管理委员会	15,562.00	87.10
玉林市城乡房产管理所	1,038.00	5.80
国开发展基金有限公司	1,238.00	6.92
玉林桂行城市发展基金合伙企业（有限合伙）	33.00	0.18
合计	17,871.00	100.00

截至本募集说明书签署日，玉林市人民政府国有资产监督管理委员会、国开发展基金有限公司、玉林市城乡房产管理所和玉林桂行城市发展基金合伙企业（有限合伙）持有发行人的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

四、公司治理和组织结构

公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构。根据《公司章程》规定，公司设股东会、党委会、董事会、监事会和日常经营管理机构。公司股东会由全体股东组成，为公司的最高权力机构；董事会对股东会负责；公司总经理负责公司的日常经营管理工作。

（一）股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构；国开发展基金有限公司和玉林桂行城市发展基金合伙企业（有限合伙）不参与选举和被选举为公司董事、监事，不参与公司日常经营管理，除行使 11、13、项权利外，不行使其他职权。其他股东则依法行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针、中长期的发展战略规划和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- 3、选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- 4、审议批准董事会的报告；
- 5、审议批准监事会的报告；
- 6、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 8、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 9、对发行公司债券或其他具有债券性质的证券方式融资作出决议；
- 10、对股东向股东以外的人转让出资作出决议；

11、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

12、决定公司一定额度的对外投资、资产处置、重大对外担保以及融资事项；决定重大担保事项；决定公司境外投资项目和主业以外的投资项目；

13、修改公司章程草案；

14、法律、行政法规规定的其他职权。

（二）董事会

发行人设董事会，由五至七名董事组成，其中职工代表一名。董事的任期为每届三年。董事任期届满，可以连选连任。董事任期届满未及时委派或改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在另行委派或改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。

1、负责召集股东会，并向股东会报告工作；

2、执行股东会的决议；

3、审议批准公司的年度经营计划和年度投资计划，并执行市国资委投资管理办法；

4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

7、拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式方案；

8、在年度预算范围内，批准对管理层授权额度以上、股东会及市国资委规定限额以下的对外投资、资产处置、资产重组、对外担保以及融资事项；

9、确定对公司所投资企业的重大事项的管理原则；

10、决定公司内部管理机构的设置；

11、按照有关规定，行使对公司高级管理人员职务的管理权；聘任和解聘本公司总经理，根据总经理的提名，聘任和解聘副总经理、总会计师（财务总监）以及其他高级管理人员，决定其报酬和奖惩事项；

12、根据董事长的提名，决定董事会各专门工作委员会的成员和召集人，聘任或解聘总会计师（财务总监）、董事会秘书等高级管理人员，决定其报酬和奖惩事项；

13、制定公司的基本管理制度以及董事会认为重要的公司其他规章制度；

14、法律、法规或公司章程规定，以及股东会授予的其他职权。

（三）监事会

发行人设监事会，监事会为公司经营活动的监督机构。监事会成员三至五名，其中职工代表不少于三分之一。监事任期每届三年。

1、检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

2、检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

3、检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有

资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

4、监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

5、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

6、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

7、提请召开董事会会议；提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责是召集和主持股东会会议；

8、向股东会会议提出议案；

9、向市国资委报告认为市国资委有必要知晓的事项；

10、法律、法规、公司章程规定及股东会交办的其他事项。

监事可以列席董事会和各专门委员会会议，并对董事会议决议事项提出质询或者建议。

监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时聘请会计、法律专业中介机构等协助其工作，费用由公司承担。

（四）党委会

发行人设立党委会，其中党委书记 1 名，可设党委副书记 1-2 名，

其他党委委员若干名。董事长、党委书记原则上由一人担任，设立主抓企业党建工作的专职副书记。符合条件的党委成员可通过法定程序进入董事会、监事会、经理层，董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员可依照有关规定和程序进入党委。同时，按规定设立纪委。

1、保证监督党和国家方针政策在公司的贯彻执行，落实党中央、国务院重大战略决策，落实自治区党委、政府，国务院国资委党委、自治区国资委、市国资委等上级党组织的有关重要工作部署，制定具体落实计划和措施。

2、党委领导公司党建工作，切实加强公司及下属子公司党建工作。

3、研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，主要包括：公司发展战略和目标、公司中长期发展规划、职能发展规划及重要专项规划；公司年度经营目标、重大投融资、对外担保及重大经营事项；公司年度业绩考核和奖惩方案；公司财务预算、决算、利润分配方案；公司重要改革方案和机构调整与重组方案；公司资产重组、增资减资和资本运作中的重大问题；公司年度工作报告及其他重要报告；涉及职工切身利益的重大问题；涉及公共事件、重大突发事件和稳定工作方面的重要问题；公司保密工作。

4、审议董事会、总经理提议的有关事项，以及其他需由党委会讨论决定的重大问题。

5、党委参与公司重大问题决策的主要程序是：党委召开党委会

对董事会、经理层拟决策的重大问题进行讨论研究，提出意见建议。党委认为另有需要董事会、经理层决策的重大问题，可向董事会、经理层提出。

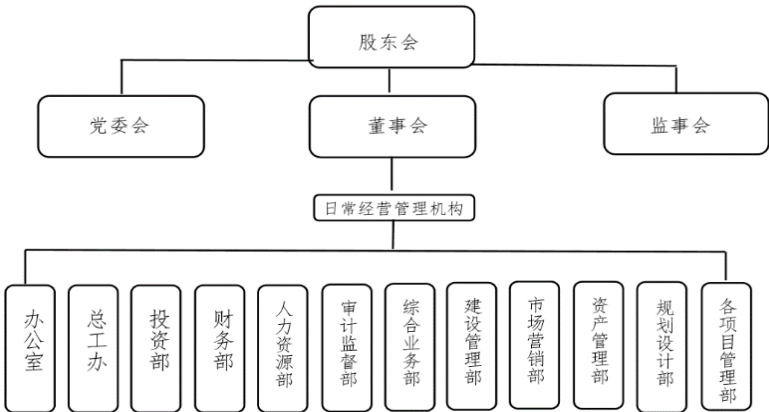
党委支持董事会、监事会、经理层依法行使职权，健全决策规则和程序，促进科学决策，监督决策事项的有效执行，保证公司法人治理结构有效运转，实现国有资产的保值增值。

（五）日常经营管理机构

发行人总经理、副总经理、总会计师（财务总监）、总工程师、总经济师、销售总监、总法律顾问为高级管理人员。

（六）公司组织结构

发行人设 12 个职能部门：办公室、人力资源部、审计监督部、财务部、投资部、综合业务部、规划设计部、建设管理部、各项目管理部、总工办、市场营销部、资产管理部，各部门职责明确，运转良好。公司组织结构图如下：



图：发行人组织架构图

各部门主要职责如下：

1.办公室

工作职责：（1）审核拟发的各项公文文稿，做好政府各职能部门往来行文的呈批、注办、催办和收发工作。（2）负责公司年度工作计划、工作总结、简报等报告的起草编写工作，组织公司综合性会议，草拟会议纪要等工作。（3）协助领导做好政府各职能部门、各业务单位之间的综合协调、对外联系以及内部各部室之间的协调工作。（4）负责办公物品及设备管理，制定办公物品及设备的采购、保管、发放与使用制度，对办公设备日常保养与故障维修。（5）负责公司各种档案资料、证照的综合管理、书刊的建档、保管、借阅等工作。（6）负责公司车辆的调配、保管、维护、年检等工作。（7）负责公司各类合同、协议等文书的法律法规性的审查；协助处理日常涉法事务；管理和使用公司的各种印章。（8）协助工会组织员工开展各种形式的活动。（9）完成公司领导交办的其他工作。

2.人力资源部

工作职责：（1）根据公司发展战略，制定年度人力资源管理计划。（2）实施公司年度招聘计划，做好简历的收集、整理、汇总、组织面试等人才招聘工作。（3）制定、修订、完善公司各项管理规章制度和管理办法。（4）做好公司各项内部、外部学习培训的组织、安排、实施等。（5）组织绩效考核及综合考评工作；评比及表彰月度之星。（6）根据薪酬、福利计划，核算员工工资，办理员工五险一金手续，按权限审核员工各种休假。（7）组织公司管理干部公推优选、竞聘、考核、考察；配合市委组织部对领导干部进行年度考核、廉政考核等。（8）负责公司

企业文化活动方案的制定、执行；组织举办或与其他单位协同举办工作交流活动。(9) 做好公司中层管理干部、员工、党员档案的收集、更新、整理、归档等工作。(10) 完成领导交办的其他任务。

3.审计监督部

工作职责：(1) 为加强企业内部监督，完善公司内部治理机构，规避经营风险，提高运营效率，从规范公司内部审计和监督工作出发，特制定审计监督部的工作职责，以供执行。(2) 以增加公司价值、促进经营发展为基础指导思想，依照国家法律、法规和政策，以及公司的规章制度，审计监督部行使独立的内部审计监督权。以系统化、规范化的方法，评价和提高公司风险管理控制和过程控制，帮助完成各项目标任务。(3) 按照有关法规和公司要求，及时建立、健全公司内部审计和监督制度。制订内部审计发展规划、年度审计工作计划以及监督工作计划，经公司批准后组织实施开展。(4) 在公司董事会的直接领导下，对董事会负责，独立开展内部各项审计和监督业务。(5) 根据审计业务需要分别采取直接审计、委托审计或联合审计的方式开展内部审计工作。需委托审计的负责委托、协调外部审计机构，并监督其审计过程，评价其工作质量；需联合审计的负责配合、协助有关国家审计机关、中介机构或相关单位组成联合审计组进行审计。(6) 对公司各部门及下属单位贯彻落实党和政府的各项方针、政策、重大决策部署情况，以及执行落实公司各项制度、规定、会议决议和领导决定事项的实施、践行企业文化的具体情况等方面进行监督检查。(7) 参与监督考核、考察和录用等干部人事工作，协助做好年终考核、考评工作。(8) 制定和完善公司内部审计制度、流程，针对公司业务发

展需要进行定期的内部审计、监督。(9) 制定和完善员工奖罚办法和检查监督执行情况，提出督查通报和考核意见。(10) 完成领导交办的其他任务。

4.财务部

工作职责：(1) 建立公司财务核算体系和管理制度，按照国家有关财经制度正确核算公司经营、财务状况。(2) 严格管理和使用货币资金，提高资金使用效益。(3) 编制、执行和分析公司各类财务预算，为公司各类经营决策提供财务支持。(4) 指导、监督下属公司财务管理。(5) 根据《企业会计准则》等国家相关法律法规，做好会计基础工作。(6) 参与公司月、年度考核。(7) 负责相关部门、机构的审计稽查工作。(8) 完成领导交办的其他工作。

5.投资部

工作职责：(1) 根据公司经营方略和发展规划，研究拟订公司年度项目投资计划和重大项目投资方案。(2) 负责项目的策划、包装及运筹，筛选投资方案，对投资风险做出评估，对投资收益做出预期分析，为公司最终决策提供科学依据。(3) 负责项目融资工作，利用公司存量资产及市政府给予的政策，为城市建设和经营业务筹集资金。(4) 负责组织落实财政预算资金计划。(5) 负责根据银行贷款资金的管理办法，认真组织、审核和报告银行贷款的提取和支付资料，保证各项资金及时到位。(6) 承办公司领导交办的其它工作。

6.综合业务部

工作职责：(1) 负责项目前期的立项、规划、用地预审、环评、

可研、初步设计、投资计划、招投标等开工前的一切有关报批；（2）等所有需要招标的工作及相关的投标工作；（3）负责项目招标相关合同如施工合同、监理及其他项目相关合同的签订；（4）负责开发项目的办证（土地证、房产证）等工作；（5）负责交纳及核退“三金”即农民工工资保障金、散装水泥基金、墙体改革基金的工作；（6）负责组织开展公司范围内的项目前期、招投标培训工作及各岗位的岗前培训工作；（7）部门各工作岗位之间的紧密合作，配合公司其它部门共同完成工程项目的推进；（8）负责对外协调项目的前期及后期出现的相关问题的的工作；（9）完成公司领导交办的其它工作。

7.规划设计部

工作职责：（1）收集项目红线图、规划设计要点等项目前期技术资料，并对各项指标综合分析，拟定设计思路，并会同综合业务部、市场部（如有）、评审中心完成项目定位和投资分析，完成设计招标文件。（2）与中标设计单位对接，完成设计合同签订。就项目的设计要求和技术要点与设计单位进行交底，并发出设计任务书。（3）根据项目特点拟定地质勘察要点，配合综合业务部完成地质勘察单位招标。提出地质勘察方案；对地质勘察成果时进行审核并提交设计单位。（4）标、投资情况进行把控，对设计所采用的材料、品牌、技术要求、标准规范进行深入分析，全面负责方案的把关工作。（5）跟踪办理各项目的专家评审会、规委会审批工作，配合综合业务部办理规划总平审批、人防审批、消防审批、防雷审批、地震安评、初步设计审查、超限审查等规划报批手续。根据项目技术要求，配合综合业务部完成施工图审查单位招标，拟定审图工作任务书，对施工图审查过程全程跟

踪,完成审查修改并备案。(6)对项目施工图深入分析审查,对功能、结构、材料、工艺等方面严格把关审查,配合评审中心完成施工预算编制。(7)负责项目施工图设计完成前的设计合同执行情况记录、设计工作对接、计费用支付办理等工作。(8)参与对项目启动建设时的图纸会审、技术交底,在项目建设过程中参与重大设计调整、变更的专题会议审查,对技术方案进行审查。对项目建设过程进行跟踪记录,对设计理念和施工错漏及时提出修改意见,对施工图出现的缺漏进行及时补救。(9)负责整理建材、工艺、技术、规范等技术资料,建立资料信息库,编排信息资料检索。

8.建设管理部

工作职责:(1)与各项目部、工程技术部等共同参与公司建设工程生产的全面管理工作,为公司对工程项目下达生产指标(工程安全目标、质量目标、进度目标和投资目标)进行决策提供技术性和经济性建议或意见;(2)认真贯彻公司的各项决议,全面推进公司下达到部门的各项工作任务,部门各工作岗位之间的紧密合作,配合公司其它部门共同完成工程项目的推进;(3)跟踪、检查项目的生产管理工作,对工程材料、设备、质量、安全、进度等进行综合检查或专项检查;(4)根据项目管理部的申请,组织或参与各项目的重要工序验收及初步、竣工、质保期满验收;(5)监督、检查各子公司的安全生产情况;(6)举办公司年度、季度安全工作会议,定期对工程技术人员、现场管理人员进行质量安全培训;(7)参与处理工程中存在的质量、安全事故,拟定或审核特殊处理方案;(8)审核项目投资估算、概算、预结算;(9)工程量清单交底,进度款审核、工程量变更审核;(10)

建立项目投资变动台帐、进度款审核台帐、混凝土供货与报量台帐、项目材料品牌价格批复台帐及材料库；(11)开展合同履行情况审查；(12)根据造价结算定案及合同履行情况整理项目最终结算价报公司会议审定后执行；(13)完成公司领导交办的其它工作。

9.各项目管理部

工作职责：(1)对建设工程项目进行“三控制、两管理、一协调”(即质量控制、进度控制、投资控制、合同管理、信息管理、组织协调)，确保完成公司既定工程项目建设目标；(2)配合工程技术部、评审中心、综合业务部等部门开展项目前期工作；(3)全面负责工程开工前的准备及审查工作；(4)参与工程项目和监理单位招投标工作；(5)协调承包商、监理、设计及相关单位之间的关系；(6)负责协调跟进征地拆迁、线杆迁移工作；(7)负责对施工、监理、设计单位的管理工作；(8)负责工程施工过程中质量、进度、现场及投资的控制管理；(9)负责工程验收及移交工作；(10)负责工程信息与档案资料的收集、整理、上报、移交工作；(11)完成公司交办的其他工作。

10.总工办

工作职责：(1)在总经理的领导下，主持公司的技术工作；(2)负责定期组织专业人员学习工程建设标准、规范、规程、法律法规，编制培训计划，定期开展技术交流活动；(3)建立并持续完善技术资料库；(4)参与公司发展战略规划，编订经营方针及目标，确保企业经营发展战略经济性、合理性；(5)根据公司发展战略，负责对土地项目信息进行筛选，对拟开发项目进行可行性分析论证及策划定位，为公司经营决策提供技术性、经济性理论依据；(6)为经济部提供技

术支持，负责制定勘察及设计招标文件及合同，负责编制材料及设备技术标准，参与监理、施工和材料设备的招标，审查合同；（7）负责开发项目的方案设计、初步设计、施工图设计、外网设计、景观设计等全部设计及各项图纸报批审图工作；（8）负责对接发改委、规划局、国土局、消防支队、人防办、卫生局、建委等多个部门，办理建设项目的立项、环评、土地证、用地规划许可证、建设规划许可证、施工许可证等全部前期报建手续及配套手续；（9）配合工程部完成图纸会审及技术交底工作；（10）审查施工组织设计，检查现场施工情况，监管施工质量，处理现场技术问题，审核技术变更，对重大施工方案协助工程部组织专家论证；（11）配合工程部完成设备调试工作；（12）参与工程竣工验收，负责办理规划、消防、人防、卫生等竣工手续；（13）配合销售部提供设计资料；（14）项目总结与档案归档。

11.市场营销部

工作职责：（1）为公司相关房地产经营发展战略决策提供详细分析依据。（2）根据公司经营发展战略，拟订房地产年度、季度、月度的租售计划，并组织实施。（3）负责房地产项目的品牌树立、形象推广工作，并根据公司相关租售计划，制订年度、季度、月度推广方案，并组织实施。（4）负责建立客户关系管理平台。（5）在组织实施各租售方案过程中进行严格控制管理，提出调整、完善的措施、办法。（6）根据公司审定的客户关系管理方案，组织开展各项客户增值活动。（7）负责深入了解相关房地产市场行情、政策情况，收集行业动态信息，研究市场动向，定期做出行业动态报告。（8）负责各类销售合同、协议的草拟、审核、提交审批和执行。（9）负责项目销售展示中心、样

板房装修的策划及实施。(10) 负责制订部门相应的管理制度、考核办法、培训计划等方案，并对部门员工业务技能、综合素质的培训、考核、培养。(11) 负责部门相关档案整理、保管，并定期移交公司统一管理。(12) 负责协调办理各类证件的备案、按揭、抵押等相关手续。(13) 负责选聘、考核物业管理公司督促物业公司提高服务质量。

(14) 参与相关部门的项目设计方案研究，审核、审定设计方案及相关图纸。(15) 参与对建设进度计划的拟定，提出销售需求意见。(16) 参与销售收入计划的拟定，并配合实施该计划。(17) 根据公司相关工作要求，完成其他工作。

12.资产管理部

工作职责：(1) 负责统筹对外经营类商业房产的经营管理作业及市场业务洽谈、开拓、管理等工作。(2) 拟定年度商业用房经营管理计划(含租赁范围、面积、租金单价定价区间等)、经营管理方案等。

(3) 负责商业房产的经营管理工作，委托给有资质及具备相关能力的公司代理负责办理有关委托事宜。(4) 负责收回所有租金收入，再行支付委托租赁方代理服务费。

(七) 发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，盈亏自负，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

1、业务独立方面

发行人具有独立的法人地位，在政府授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。发行人最近三年均

不存在以承包、委托经营、租赁或者其他类似方式依赖出资人、实际控制人或其他关联方进行生产经营活动的情节。

2、人员独立方面

发行人的董事、监事、高级管理人员系按照《公司章程》等有关规定，由出资人、董事会通过合法程序进行选举或任免。发行人具有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，并与聘用人员签订了劳动合同、聘用合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等各项管理制度。

3、资产独立方面

发行人拥有独立、完整的经营所需的资产、辅助系统及配套设施，包括土地房产、机器设备等。公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

4、机构独立方面

发行人根据经营管理和业务发展的需要设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，其内部机构与政府主管部门不存在从属关系。发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，不存在控股股东直接干预本公司机构设置及经营活动的情况。

5、财务独立方面

发行人设立了独立的财务部门，制定了独立的财务管理制度；发行人的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算、集中管理的原则；发行人的资金管理独立，有独立的纳税登记号，依法独立纳税；发行人财务决策不受控制人干预。发行人独立作出财务决策，自主决策资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

（八）发行人董事会、监事会、股东会运行情况

2016-2018 年，发行人股东会、董事会、监事会按照《公司法》、《公司章程》履行相应的职责，运行情况良好。

五、发行人主要子公司与参股公司情况

（一）子公司概况

截至 2019 年末，发行人拥有子公司 14 家，各子公司（企业）的基本情况如下表：

表：截至 2019 年末发行人子公司基本情况表

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	与本公司的关系
1	玉林市公共停车场投资管理有限公司	100.00	800.00	全资子公司
2	玉林市自来水公司	100.00	3,408.00	全资子公司
3	广西玉林市大容泉饮用水有限责任公司	100.00	50.00	全资子公司
4	广西玉林市爱民医疗废物处理有限公司	100.00	60.00	全资子公司
5	玉林市富林房地产有限责任公司	100.00	20,000.00	全资子公司
6	玉林市宏业投资有限公司	100.00	2,000.00	全资子公司
7	玉林市黄玫瑰房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	全资子公司
8	玉林市佳家房地产咨询有限公司	100.00	30.00	全资子公司
9	玉林市金湖开发建设有限公司	100.00	88,618.00	全资子公司
10	玉林市金品混凝土有限公司	100.00	2,000.00	全资子公司
11	玉林市美林污水处理有限责任公司	100.00	15,166.00	全资子公司
12	玉林市瑞林物业管理有限公司	100.00	800.00	全资子公司
13	玉林市智兴教育投资有限公司	100.00	3,000.00	全资子公司
14	玉林城投水务集团有限公司	100.00	20,000.00	全资子公司

截至 2019 年末，发行人子公司经营活动符合相关法律法规的规定。

（二）主要子公司基本情况

1、玉林市公共停车场投资管理有限公司

玉林市公共停车场投资管理有限公司于 2017 年 06 月 07 日成立，发行人持股比例为 100.00%，法定代表人李喜俦，2019 年末注册资本 800 万元人民币。

经营范围为：停车场的投资、建设、规划设计与施工；城市公共停车场及场内广告和配套设施的投资经营；城市道路和公共场地车辆停放服务；广告设计、制作及发布。

截至 2019 年末，玉林市公共停车场投资管理有限公司总资产 1,327.23 万元，负债总额 238.75 万元，净资产 1,088.48 万元；2019 年实现营业收入 358.21 万元，净利润 205.38 万元。

2、玉林市自来水公司

玉林市自来水公司于 1989 年 12 月 07 日成立，发行人持股比例为 100.00%，法定代表人杜建中，2019 年末注册资本 3,408.00 万元人民币。

经营范围为：自来水生产、供应及销售（此项目仅供下设分支机构经营）；供排水管道及配件零售服务；水质检测；市政公用工程总承包三级；普通货运。

截至 2019 年末，玉林市自来水公司总资产 101,031.51 万元，负债总额 62,742.01 万元，净资产 38,289.50 万元；2019 年实现营业收入 18,417.33 万元，净利润 1,476.75 万元。

3、广西玉林市爱民医疗废物处理有限公司

广西玉林市爱民医疗废物处理有限公司于 2010 年 04 月 26 日成立，发行人持股比例为 100.00%，法定代表人李喜俦，2019 年末注册资本 60.00 万元人民币。

经营范围为：对玉林市医疗废物特种垃圾进行无害化处理（凭有效许可审批方可经营）；道路危险货物运输（除危险化学品外）。（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）

截至 2019 年末，广西玉林市爱民医疗废物处理有限公司总资产 2,814.90 万元，负债总额 1,428.14 万元，净资产 1,386.76 万元；2019 年实现营业收入 1,342.44 万元，净利润 222.24 万元。

4、玉林市富林房地产有限责任公司

玉林市富林房地产有限责任公司于 2007 年 01 月 08 日成立，发行人持股比例为 100.00%，法定代表人潘龙，2019 年末注册资本 20,000.00 万元人民币。

经营范围为：房地产开发经营（凭有效资质证经营）、房屋租赁。

截至 2019 年末，玉林市富林房地产有限责任公司总资产 64,414.41 万元，负债总额 43,738.08 万元，净资产 20,676.33 万元；2019 年实现营业收入 6,415.31 万元，净利润 243.70 万元。

5、玉林市金湖开发建设有限公司

玉林市金湖开发建设有限公司于 2015 年 08 月 08 日成立，发行人持股比例为 100.00%，法定代表人农宝臣，2019 年末注册资本

88,618.00 万元人民币。

经营范围为：对水利基础设施及配套项目、旅游项目、城市公共基础设施、园林项目的开发投资建设；对物联网产业、养老产业、健康产业、影视业、餐饮业、住宿业、娱乐业的投资；房地产开发经营；网站建设；电子商务平台建设；对软件设计开发；建筑材料的销售；仓储服务。

截至 2019 年末，玉林市金湖开发建设有限公司总资产 297,837.74 万元，负债总额 292,478.03 万元，净资产 5,359.72 万元；2019 年实现营业收入 6,702.06 万元，净利润-528.20 万元，主要系 2019 年度该公司利息费用较高所致。

6、玉林市金品混凝土有限公司

玉林市金品混凝土有限公司于 2009 年 01 月 06 日成立，发行人持股比例为 100.00%，法定代表人黄越华，2019 年末注册资本 2,000.00 万元。

经营范围为：生产、销售预拌水泥混凝土、沥青混凝土、聚合物混凝土、钢纤维混凝土、水泥预制品；销售建筑材料（除危险品）、建筑机械；建筑装修装饰工程施工；普通货运、货物专用运输（罐式容器）。

截至 2019 年末，玉林市金品混凝土有限公司总资产 9,862.89 万元，负债总额 5,127.64 万元，净资产 4,735.25 万元，2019 年实现营业收入 7,837.78 万元，净利润 12.46 万元。

7、玉林市美林污水处理有限责任公司

玉林市美林污水处理有限责任公司于 2008 年 06 月 06 日成立，发行人持股比例为 100.00%，法定代表人莫左，2019 年末注册资本 15,166.00 万元。

经营范围：对城镇污水处理基础设施的投资建设、经营管理；对城镇污水进行综合处理及开发利用。（注：公司住所地为办公场所）。

截至 2019 年末，玉林市美林污水处理有限责任公司总资产 297,677.24 万元，负债总额 95,420.29 万元，净资产 202,256.95 万元；2019 年实现营业收入 11,663.01 万元，净利润 657.55 万元。

8、玉林市瑞林物业管理有限公司

玉林市瑞林物业管理有限公司于 2007 年 05 月 18 日成立，法定代表人李喜俦，2019 年末注册资本 800.00 万元。

经营范围：物业管理，房地产中介服务，建筑及装饰材料（除危险化学品）的销售，园林绿化工程的设计与施工（凭有效资质证经营），国内广告设计、制作、发布；中餐类制售（不含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品）；货运代理，仓储服务，公司礼仪服务，家政服务，家用电器维修，五金产品、日用品、桶装水销售，汽车清洗服务，机动车修理与维护，场地租赁，劳务派遣（有效期为 2018 年 7 月 5 日至 2021 年 7 月 4 日止）。

截至 2019 年末，玉林市瑞林物业管理有限公司总资产 3,521.54 万元，负债总额 827.87 万元，净资产 2,693.67 万元；2019 年实现营业收入 3,776.89 万元，净利润 235.93 万元。

9、玉林市智兴教育投资有限公司

玉林市智兴教育投资有限公司于 2017 年 08 月 18 日成立，法定代表人曾庆钧，2019 年末注册资本 3,000.00 万元。

经营范围：对教育基础设施的投资、建设；教学设备、文化体育用品及器械、日用品的销售；餐饮服务；物业管理服务。

截至 2019 年末，玉林市智兴教育投资有限公司总资产 1,196.46 万元，负债总额 338.97 万元，净资产 857.49 万元；2019 年实现营业收入 293.27 万元，净利润 5.71 万元。

（三）主要参股公司概况

截至 2019 年 12 月末，发行人主要的参股公司为玉林市金玫瑰房地产开发有限公司、玉林稀有稀土矿业有限公司和玉林市水利电业有限公司，情况如下所示：

表：发行人截至 2019 年末主要参股公司情况

企业名称	持股比例(%)	注册资本 (万元)	与本公司的关系
玉林市金玫瑰房地产开发有限公司	40.00	10,000.00	参股
玉林稀有稀土矿业有限公司	45.00	2,000.00	参股
玉林市水利电业有限公司	36.40	5,947.00	参股

1、玉林市金玫瑰房地产开发有限公司

玉林市金玫瑰房地产开发有限公司于 2018 年 05 月 10 日成立，发行人持股比例为 40.00%，法定代表人杨毅，2019 年末注册资本 10,000.00 万元。经营范围为：房地产开发经营；物业管理；对房地产业的投资。

2、玉林稀有稀土矿业有限公司（曾用名：中铝广西玉林稀土开

发有限公司)

玉林稀有稀土矿业有限公司于 2017 年 01 月 17 日成立, 发行人持股比例为 45.00%, 法定代表人张新光, 2019 年末注册资本 2,000.00 万元。经营范围: 矿业权投资、矿业权股权投资, 稀土矿产资源勘查、开发、销售; 稀土资源的咨询管理服务、技术服务。

3、玉林市水利电业有限公司

玉林市水利电业有限公司于 2004 年 05 月 12 日成立, 发行人持股比例为 36.40%, 法定代表人沈钰钧, 2019 年末注册资本 5,947.00 万元。经营范围为: 经营玉林市兴业县、福绵区、玉州区城北街道的陈旺村、寒山村、大塘镇的三和村、苏烟村、大双村、阳山村直供电业务 (有效期至 2027 年 03 月 29 日); 趸购电力电量; 城镇、农村电网建设、改造; 水力发供电技术服务咨询; 电子工程设计、安装、电力工程技术咨询; 电气设备、高低压线路器材、五金交电品的零售。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下:

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	是否公务员	持有公司 股权/债券
董 事 会	招展	男	1969.08	董事长、党委书记	2019.03至今	否	无
	李玉斌	男	1966.11	董事、党委副书记、总经理	2017.11至今	否	无
	莫宏伟	男	1963.03	职工董事、党委副书记、工会主席	2019.03至今	否	无
	庞捷标	男	1969.11	董事	2019.08至今	否	无
	覃英兰	女	1980.01	董事、副总经理、财务总监	2019.08至今	否	无

高级 管理 人员	韦相广	男	1968.10	副总经理、党委 委员	2017.11至今	否	无
	周晖雨	男	1984.08	副总经理	2019.09至今	否	无
	潘龙	男	1978.01	销售总监	2018.07至今	否	无
	曾庆钧	男	1972.06	总经济师	2018.06至今	否	无
	李玉斌	男	1966.11	总经理、总工程 师	2017.11至今	否	无
	覃英兰	女	1980.01	副总经理、财务 总监	2019.08至今	否	无

注：1、按照公司章程及相关规定，公司董事欧波已调动到玉林投资集团有限公司，庞捷标已完成各项任职手续，截至本募集说明书签署日发行人尚未办理工商变更。

2、截至本募集说明书签署日，发行人无监事会成员。根据玉林市人民政府国有资产监督管理委员会的通知，市国资委不再向市国资委下属国有企业派驻监事会，发行人监事会派驻期限于2019年5月终止。另，发行人监事会中职工监事因个人特殊原因已离职。

（一）董事简介

1、招展，男，1969年出生，硕士研究生，现任发行人董事长、党委书记。历任玉林地区玉林市纪委办科长，玉林市福绵管理区工委办副主任，玉林市规划管理局副局长，玉林市发改委副主任，玉林市玉东新区工委副书记，玉林市住房和城乡建设委员会主任、党组书记，广西北流市市委副书记、住建委主任、市长，广西玉林市政府秘书长、党组成员、办公室主任。2019年05月起在玉林市城市建设投资集团有限公司任董事长、党委书记。

2、李玉斌，男，1966年出生，本科，现任发行人董事、党委副书记、总经理、总工程师。历任容县建设工程招标投标站、质量监督站站站长，容县建设局村镇建设股股长、市政公用事业股股长、建设工程股股长，玉林市金品混凝土有限公司董事长，玉林市城市建设投资

有限公司工程部经理、技术经济部经理、总工程师、副总经理、总经理、董事。2017年11月起在玉林市城市建设投资集团有限公司任党组副书记、董事、总经理、总工程师。

3、莫宏伟，男，1963年出生，本科，现任发行人董事、党委副书记。历任玉林地区供销社计划统计物价科、计财科副科长，兴业县供销联社第一副主任，玉林市供销汽车大修厂副厂长，玉林市城市建设投资有限公司监事、办公室主任、党支部书记，兼玉林市瑞林物业管理有限公司董事长，玉林市城市建设投资有限公司党组成员、党委副书记、职工董事、副总经理、党支部书记、人力资源部经理、监督部经理。2019年03月起在玉林市城市建设投资集团有限公司任职工董事、党组副书记。

4、庞捷标，男，1969年出生，本科，现任发行人董事、副总经理。历任建设银行玉林分行职工，上海中锐生物科技发展有限公司行政总监，玉林市城市建设投资有限公司工程管理部副经理、项目部副经理、投资部副经理，玉林市瑞林物业管理有限公司总经理，兼玉林市盛林担保投资有限公司董事长，广西玉林市城市建设投资有限公司办公室主任、建设管理部经理。2019年08月起在玉林市城市建设投资集团有限公司任董事。

5、覃英兰，女，1980年出生，本科，现任发行人董事、副总经理、财务总监。历任玉林市城市建设投资有限公司财务部会计、财务部经理助理、财务部副经理、财务部经理，玉林市瑞林物业管理有限公司监事，玉林市金品混凝土有限公司董事，玉林市盛林担保投资有限公司董事长，玉林市蓁蓁农业投资有限公司董事长。2019年08月

至今起在玉林市城市建设投资集团有限公司任董事、副总经理、财务总监。

（二）高级管理人员简介

1、韦相广，男，1968 年出生，本科，现任发行人副总经理、党委委员。历任玉林市地方志编纂委员会办公室副主任，玉林市人民政府办公室第四秘书科副科长、主任科员，玉林市人民政府应急管理办公室(应急指挥中心)协调处置科科长，玉林市人民政府办公室第四、第七秘书科科长，玉林市城市建设投资有限公司党组成员。2017 年 11 月起在玉林市城市建设投资有限公司任副总经理、党委委员。

2、周晖雨，男，1984 年出生，博士，现任发行人副总经理。历任中国南方电网南方能源观察专栏作家、四平市巨元瀚洋板式换热器有限公司项目工程师、乌克兰国家能源与生态研究中心副研究员、乌克兰敖德萨理工大学研究员、中国西北工业大学特聘研究员、海伦哲全资子公司格拉曼核应急装备研发首席科学家。2019 年 9 月至今在玉林市城市建设投资集团有限公司任副总经理。

3、潘龙，男，1978 年出生，研究生，现任发行人销售总监。历任建设银行玉林分行房地产信贷部职员，玉林市城市建设投资有限公司投资部副经理、投资部经理、资产管理部经理、市场营销部经理，兼玉林市富林房地产有限责任公司董事、副总经理、总经理、董事长，兼玉林市宏业投资有限公司董事长、总经理，兼玉林市佳家房地产咨询有限公司董事、总经理。2018 年 07 月起在玉林市城市建设投资集团有限公司任销售总监，兼在玉林市富林房地产有限责任公司任董事长，兼在玉林市佳家房地产咨询有限公司任董事长、总经理。

4、曾庆钧，男，1972 年出生，本科，现任发行人总经济师。历任建行玉林分行人教部、财会部职工、会计部副经理、个人金融部经理，建行博白支行副行长，玉林市城市建设投资有限公司投资部项目经理、财务部副经理、玉东湖项目管理部经理、投资部经理，兼玉林市盛林担保投资有限公司董事、总经理，兼玉林市蓁蓁农业投资有限公司董事，兼玉林市金湖开发建设有限公司董事。2018 年 06 月起在玉林市城市建设投资集团有限公司任总经济师、投资部经理、玉东湖项目管理部经理，兼在玉林市智兴教育投资有限公司董事长、总经理，兼玉林市金湖开发建设有限公司董事。

5、李玉斌，详见董事简介。

6、覃英兰，详见董事简介。

（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

发行人董事、监事及高级管理人员任职均合法合规，符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定，均无国外居住权及公务员兼职情况，未违反《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》、公司章程及相关法律法规，对本期债券发行无实质性影响。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

2017-2019 年度，发行人营业收入、成本情况如下：

表：报告期内发行人营业收入、成本明细表

单位：万元，%

序号	项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1	主营业务收入	75,104.71	66,288.19	58,440.36
1.1	主营业务成本	52,100.91	51,527.90	39,239.71
1.2	毛利润	23,003.80	14,760.29	19,200.65
1.3	毛利率	30.63	22.27	32.86
2	其他业务收入	9,097.57	9,592.47	993.02
2.1	其他业务成本	137.78	207.36	318.14
2.2	毛利润	8,959.79	9,385.11	674.88
2.3	毛利率	98.49	97.84	67.96
3	营业收入合计	84,202.28	75,880.66	59,433.38
4	营业成本合计	52,238.68	51,735.26	39,557.85
5	毛利润	31,963.60	24,145.40	19,875.53
6	毛利率	37.96	31.82	33.44

报告期内发行人主营业务收入来源于房地产销售收入、自来水经营收入和混凝土销售收入等，其收入占比、毛利润及毛利率情况如下：

表：发行人主营业务收入情况

单位：万元，%

项 目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产销售	33,398.25	44.47	37,278.50	56.24	31,638.21	54.14
自来水经营	17,736.24	23.62	12,546.49	18.93	10,276.26	17.58
混凝土销售	5,602.80	7.46	7,048.50	10.63	8,993.11	15.39
污水处理服务	11,461.55	15.26	2,458.97	3.71	1,835.16	3.14
物业管理服务	1,935.68	2.58	1,477.57	2.23	1,200.42	2.05
医疗垃圾处理服	1,342.44	1.79	1,193.04	1.80	1,154.39	1.98

务						
健身房、影院运营服务	405.52	0.54	547.90	0.83	513.58	0.88
让渡资产使用权	200.95	0.27	967.07	1.46	590.55	1.01
停车场运营服务	358.21	0.48	296.56	0.45	83.44	0.14
租赁、合作及安装服务	75.48	0.10	120.19	0.18	109.83	0.19
教育服务	200.25	0.27	84.54	0.13	6.72	0.01
餐饮服务	425.00	0.57	77.32	0.12	-	-
其他项目	1,962.37	2.61	2,191.54	3.31	2,038.71	3.49
主营业务小计	75,104.71	100.00	66,288.19	100.00	58,440.36	100.00

表：发行人房地产销售业务情况表

单位：万元、%

项目	房地产销售业务		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	33,398.25	37,278.50	31,638.21
营业成本	22,340.69	28,050.93	17,832.07
毛利润	11,057.56	9,227.57	13,806.14
毛利率	33.11	24.75	43.64

表：发行人混凝土销售业务情况表

单位：万元、%

项目	混凝土销售业务		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	5,602.80	7,048.50	8,993.11
营业成本	5,176.72	6,516.12	8,403.55
毛利润	426.08	532.38	589.57
毛利率	7.60	7.55	6.56

表：发行人自来水经营业务情况表

单位：万元、%

项目	自来水经营业务		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	17,736.24	12,546.49	10,276.26
营业成本	12,517.92	9,552.45	6,234.12
毛利润	5,218.32	2,994.04	4,042.14
毛利率	29.42	23.86	39.33

发行人以房地产销售业务、自来水经营业务、混凝土销售业务为主。随着玉林市区域经济的逐步增长，发行人近三年的主营业务收入也得到稳步提升，2017-2019 年度营业收入分别为 59,433.38 万元、75,880.66 万元和 84,202.28 万元。

2017-2019 年度，发行人房地产销售收入分别为 31,638.21 万元、37,278.50 万元和 33,398.25 万元，呈波动态势，主要来自普通住宅销售收入。由于住宅销售成本先按预算成本计提，后续按累计实际支出进行结转，每年度需根据实际发生的成本进行调整。2018 年毛利骤降是因为补充结转的销售成本较大造成的。

2017-2019 年度，发行人混凝土销售业务收入分别为 8,993.11 万元、7,048.50 万元和 5,602.80 万元，受建筑业周期影响，该板块收入呈下降态势。近三年，该板块毛利润呈下降态势的原因主要是原材料价格上涨。

2017-2019 年度，发行人自来水经营业务收入分别为 10,276.26 万元、12,546.49 万元和 17,736.24 万元，呈逐步上升趋势，主要系发行人自来水新设备陆续投入使用后，供应能力提升使供应量上升，带来收入上涨。近三年该板块毛利润呈波动趋势主要系制造费用变化所致。

二、发行人主营业务经营模式

（1）房地产建设销售业务

房地产建设销售业务运营主体为发行人本部及全资子公司玉林富林房地产有限责任公司。发行人拥有房地产开发企业资质证书（二级），玉林富林房地产有限责任公司拥有中华人民共和国房地产开发

企业资质证书（叁级），玉林市黄玫瑰房地产开发有限公司拥有中华人民共和国房地产开发暂定资质证书。

发行人房屋建设销售的业务流程为：发行人通过“招拍挂”获得项目建设用地，签订土地出让合同并办理完前期手续后组织进行施工建设，待项目竣工验收后进行销售，确认收入，商品房销售项目以同时配套商业、车位、杂物房等物业服务为项目间平衡方式。发行人开发前期融资方式基本是通过自主筹措，根据业务运营需要进行融资。

发行人开发方式有滚动开发及合作开发两种模式。

发行人前期主要依靠滚动开发模式获取资金。鉴于房地产业务投资大、回报周期长的特征，地产项目往往最先开发住宅，待住宅销售回收部分资金后，再以这部分资金进行下一期开发和相关配套项目建设。如富林名下的“富林·双泉佳园”及“富林·金桂丽湾”项目。

近年来由于大型房地产企业的进驻，发行人利用大型房地产企业的资本优势，采用合作开发的模式。发行人提供土地使用权，与合作方对特定地块的建设项目以合资或合作方式进行共同开发。

住宅销售业务作为发行人重要收入来源，未来 3 年发行人将加快房地产项目征地拆迁工作，做强富林地产品牌，加快玉林城投集团下属富林地产、平地城以及联营品牌城北 CBD（一、二期）等项目地块的征拆、清表工作，推动项目加快建设。发行人计划通过其下属子公司形成较强的区域竞争力和品牌效应，助力集团资产总额的增长，实现收入的稳步增长。

（2）自来水供水业务

发行人自来水业务板块主要由玉林市自来水公司运营，玉林市自来水公司是玉林市国有企业，作为玉林市区重要供水主体，具有很强的区域专营优势。玉林市自来水公司拥有全资子公司--广西玉林市大容山饮用水有限责任公司。玉林市自来水公司有供水管网 700 多公里，原水管网 100 多公里，日生产能力达 30 多万吨，可满足 80 多万城区人口的生活及生产用水，供水范围东至玉东新区人民东路两侧、西至市健康产业园、南至玉柴新城、北至二环北路排榜谷山社区，供水服务面积 70 多平方公里。

2017 年、2018 年及 2019 年实际供水量约为 5,413.33 万立方米、5,867.97 万立方米、6,733.95 万立方米；实际售水量约为 4,845 万立方米、5,028 万立方米、5,935.25 万立方米；漏损率分别为 10.28%、11.34%、11.62%。

该公司现有净水厂 2 座、取水泵站 1 座、加压泵站 3 座，综合供水能力 32 万立方米/日。该公司供水水源有两个：一个是 大容山水源，另一个水源是郁江水，其原水为生活饮用水水源水二、三类水质。该公司供水主要分为居民生活用水（一户一表）、非居民生活用水及特种用水。

其中居民生活用水采取阶梯定价的模式：

第一阶梯：月用水量 $\leq$ 28 立方米/户为 2.3 元/立方米；

第二阶梯：28 立方米/户 $<$ 月用水量 $\leq$ 40 立方米/户为 3.45 元/立方米；

第三阶梯：月用水量 $>$ 40 立方米/户为 4.6 元/立方米；

非居民生活用水为 2.99 元/立方米；特种用水为 4.49 元/立方米。

发行人计划将玉林市自来水公司、玉林市美林污水处理有限责任公司（市污水处理厂）、玉州区江南自来水厂、玉州区寒山自来水厂、玉州区鸦桥自来水厂组建成玉林市水务集团。该集团将作为玉林城投集团的二级集团公司进行投资经营管理。今后通过资本注入、产权划转、引进战略投资者和资产重组等方式，继续整合玉林市各县（市、区）供水、污水处理企业，引进科技水务，拓展全市水务的上下游业务，延伸产业链，使玉林市水务集团资产总规模逐步增大，实现全市“供水一张网”、“治水一盘棋”的大格局。

（3）混凝土销售业务

发行人混凝土销售业务板块主要由玉林市金品混凝土有限公司运营，拥有建筑业企业资质证书。玉林市金品混凝土有限公司经过十年的销售经验，积累销售人脉，通过以老带新、全民销售的方式进行推广市场，销售价格均参考市场信息价与进行洽谈，通常以市场信息价进行销售，优惠幅度一般为 9.2 折，基本靠近市场信息价。除大型项目外，单个项目交易量达到 1 万立方以上，根据回款情况在确保资金安全的条件下，大型项目优惠幅度按市场信息价 8 折以上进行合作洽谈。

玉林市金品混凝土有限公司坚持以优质的服务和质量积攒人脉，稳定客源，销售对象主要以国企平台企业和大型企业为主，较为稳定的合作客户有：广西建工集团有限责任公司、广西正地建设发展有限公司、广西大业建设集团有限公司、广西云厦建设有限公司、玉林市交旅建工有限公司等，在玉林市行业市场占有率约为 20%。

发行人将围绕集团“去平台、进市场、强集团”的发展目标，由单一经营模式转型为多元化模式，不仅开拓混凝土销售市场，还将增加建材销售、精装修业务开拓和建筑垃圾再生资源利用等收入增长点。除继续做好集团内部项目的服务外，以资金回笼安全为前提，加大力度开拓对外市场。未来五年，发行人计划将混凝土销售业务市场占有率提高到 35%，产能 30 万立方/年，营业收入达 12,000 万元/年，净利润 1,000 万元/年。

（4）城市基础设施业务

发行人作为玉林市重要的基础设施建设主体，承担了玉林市范围内重要的基础设施项目建设工作。政府委托发行人代建市区内基础设施工程项目：项目实施前期，发行人作为受委托企业通过招标将项目设计及施工等环节外包给专业团队；在项目实施阶段，发行人各项目管理部对整个项目的建设、进度、资金投入等进行管理，并聘请专业工程监理机构对于项目进行监督及验收，保证项目达到既定要求；项目在规定时限内竣工后，发行人向政府及时送交竣工结算资料和竣工财务决算报表，政府进行验收。

截至 2019 年末，发行人主要在建基础设施项目情况如下表所示：

表：发行人主要在建基础设施项目情况

序号	项目名称	账面价值（万元）
1	玉东湖水利工程一期	135,566.34
2	二环南路二期工程	12,460.39
3	玉林市农产品批发市场配套工程	10,616.10
4	玉林市迎宾大道三期工程	7,795.20
5	玉林市南流江、清湾江项目	7,841.29

（5）污水处理业务

发行人污水处理业务主要由玉林市美林污水处理有限责任公司（简称“美林公司”）运营，玉林市美林污水处理有限责任公司依靠与玉林市住房和城乡建设局签订特许经营权合同获得 30 年特许经营期内独家运营玉林城区污水处理设施的权利（含玉林市污水处理厂和玉柴工业园污水处理厂），包括融资、建设、运营和维护项目设施并取得污水处理服务费，拥有排污许可证。

玉林市美林污水处理有限责任公司污水处理模式分为二级处理出水及深度处理出水两个阶段。二级处理出水模式的运营由日处理污水 10 万吨污水处理厂两座及南门塘污水提升泵站一座组成，污水干管共 55.96 公里；自 2018 年 5 月起转入深度处理出水模式，该模式为对经二级处理达标的出水通过高效澄清、微絮凝过滤等深度处理进一步去除二级出水中的微粒元素，在达到国家《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准后排放至南流江，部分出水进行水资源再利用。

2017-2019 年，玉林市美林污水处理有限责任公司年处理污水量分别为 5,232.90 万吨、6,854.09 万吨、7,322.80 万吨。

表：玉林市污水处理情况表

年 度	污水处理量（万吨）	污泥处理量（万吨）
2017	5,232.90	16,693.90
2018	6,854.09	18,406.76
2019	7,322.80	25,885.38

截至 2019 年末，玉林市污水处理费统一由玉林市自来水公司、玉林市玉州区江南自来水厂代收，向用水用户每月按自来水使用量收取。污水处理收入上，自 2016 年开始，玉林市财政局根据美林公司

污水处理运营的实际需要，从玉林市自来水公司和玉州区江南自来水厂代收的污水处理费中拨付资金给美林公司使用。2017~2019 年，美林公司分别确认污水处理业务收入 0.18 亿元、0.25 亿元和 1.15 亿元。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景

1. 房地产行业

（1）国内房地产行业现状和前景

2018 年，国家经济转型迈向深入，推进结构性去杠杆，防范化解金融风险的要求下，宏观流动性有所收紧，同时监管机构对金融违规监管加强，市场融资成本有所上升。针对房地产行业国家在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位前提下，遵循“因城施策、分类调控”的原则，继续对房地产市场实施调控，年中提出“坚决遏制房价上涨”。中美经贸摩擦开始后，国家深入推进稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，宏观流动性有所缓解，各项调控措施更加灵活。房地产行业在经历过 2018 年以来的快速增长后，在政策影响下，供需状况和客户的支付能力发生变化。2018 年全国商品住宅销售面积 14.8 亿平方米，同比增长 2.2%；销售金额 12.6 万亿元，同比增长 14.7%。全年全国商品住宅平均销售价格 8737 元/平方米，同比上涨 10.7%。但 2018 年第四季度全国销售面积同比下降 0.5%，调整已经开始显现。2018 年个人住房贷款余额增加 3.9 万亿元，与全国商品住宅销售金额的比值为 31%，大大低于 2016 年有关比值 50%。2018 年 12 月全国个人住房贷款加权平均利率为 5.75%，比 2017 年

12 月上升 49 个基点,但比 2014 年 9 月 6.96%的水平仍然要低 121 个基点。2018 年全国商品住宅新开工面积 15.3 亿平方米,同比增长 19.7%,增速比 2017 年快 9.2 个百分点。全年行业土地购置面积增加 14.2%,企业实际土地购置投资增长 57.0%。受此影响,2018 年全国商品住宅投资同比增长 13.4%,比 2017 年快 4 个百分点。随着市场的变化,行业销售的放慢,投资的增速会放慢,行业新开工面积和竣工面积的变化会更加同步。

2019 年国家在坚持稳中求进的总基调,迎接建国 70 周年的大背景下,整体流动性会合理充裕,政府的调控会更加灵活和有针对性。随着市场的变化,行业销售的放慢,投资的增速会放慢,行业新开工面积和竣工面积的变化会更加同步。未来预计不同区域市场和企业的分化将更加明显,产品更能针对客户需求、运营管理能力更强的企业还将迎来进一步的发展空间。

(2) 玉林市房地产行业现状和前景

根据玉林市住房和城乡建设局 2019 年 10 月 15 日发布的消息,2019 年 1-8 月份玉林全市房地产开发投资和销售情况数据显示,2019 年 1-8 月玉林房地产开发投资 213.05 亿元(该数据未包含保障性住房),同比增长 23.37%。玉林市新建商品房销售面积 372.04 万平方米,同比增长 5.67%,增速比 1-7 月份回落 3.04 个百分点。1-8 月份玉林全市商品房销售网签合同 23,113 宗,备案合同 22,558 宗。

截止 2019 年 1-8 月,玉林全市完成房地产开发投资 213.05 亿元(该数据未包含保障性住房),同比增长 23.37%,增速比 1-7 月份上升 4.37 个百分点,比上年同期回落 15.26 个百分点。其中 8 月份完成

投资 16.55 亿元。

截止 2019 年 1-8 月，玉林全市商品房施工面积 2,024.68 万平方米，同比增长 11.33%，增速比 1-7 月份上升 0.75 个百分点，比上年同期回落 4.55 个百分点（其中，商品房新开工面积 459.8 万平方米，同比增长 13.12%，增速比 1-7 月份上升 1.34 个百分点，比上年同期上升 19.42 个百分点）。

1-8 月，玉林全市新建商品房审批发放了 36 宗预售证，批准预售面积 408.75 万平方米，同比上升 4.15%，增速比 1-7 月份上升 4.65 个百分点，比上年同期回落 5.32 个百分点（其中,新建商品住房批准预售面积 365.47 万平方米，同比上升 2.19%，增速比 1-7 月份上升 2.9 个百分点，比上年同期回落 18.42 个百分点）。

总体来看，玉林市房地产行业目前开发投资资金充足，市场发展良好。

2.水务行业

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的市场产业链，是支持经济和社会发展、保障居民生产生活的基础性产业，我国日常的生产、生活都离不开城市供水，从水务行业各上市公司水务相关主营构成来看，主要分水供应与污水处理两大方面。该行业具有显著的外部性，属于市政公共服务行业，行业发展受政策驱动效应明显。从水务行业的发展历程及水务企业运营特点来看，水务行业具有区域垄断性、地域局限性、产品或服务的需求弹性小、社会公共性等特点。

（1）国内水务行业现状和前景

我国用水总量在 2013 年达到前期峰值，之后开始出现用水总量增速趋缓甚至下降现象，主要是随着国务院和各省区的一系列最严格水资源管理制度政策出台，省市县全覆盖的“三条红线”控制指标体系基本建立，用水总量控制、用水效率控制、水功能区限制纳污“三条红线”指标逐级分解到省市县三级行政区，农业和工业用水效率逐步提升。

2018 年全年总用水量达到了 6,110 亿立方米，比上年增长 1.1%。其中，生活用水增长 1.4%，工业用水增长 0.6%，农业用水增长 1.1%，生态补水增长 3.8%。2010-2017 年，中国供水管道长度和供水总量逐年上升。2017 年，中国供水管道长度达到 79.7 万公里，同比增长 5.28%；中国供水总量达到 593.8 亿立方米，同比增长 2.26%。

国家统计局数据显示，2017 年我国废水排放总量为 699.7 亿吨，较 2016 年稍有下降，但仍维持在较高水平，污水处理工作刻不容缓，2018 年随着我国总用水量的增加，废水排放总量有所上升。在 2017 年的所有废水排放中，工业废水排放量 181.6 亿吨，占总排放量的 26.0%；城镇生活污水排放量 517.8 亿吨，占总排放量的 74.0%，城镇生活污水占比逐年升高，已经成为污水的主要来源。

水务行业作为弱周期性行业，行业发展程度与经济增长水平、人口数量及城市化进程等因素高度相关。同时，随着近年来我国环保监管的趋严和生态治理的需求升级，在相关政策的支持下，黑臭水体治理、海绵城市建设、农村等水环境治理类新兴领域的需求正快速增长，上述市场发展潜力较大。整体来看，水务行业的市场容量正不断扩大。

据前瞻产业研究院发布的《中国水务行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》统计数据显示,“十二五”期间水务行业年均增速达 24%。2010 年中国水务行业投资额已达 1,100 亿元,2012 年中国水务行业投资额突破 2,000 亿元,2014 年中国水务行业投资额达到 3,400 亿元,截止至 2017 年中国水务行业投资额达 5,276.78 亿元。随着政策落地,预计到 2023 年我国水务行业年度投资额将突破至 8,600 亿元。

水务行业投资规模不断增长,令行业保持着高速发展态势,市场稳步扩大。2010 年,我国水务行业规模以上企业销售收入仅为 1,003.0 亿元;到 2018 年,规模以上企业实现销售收入 2,473.3 亿元,同比增长 5.04%。

党的十六届三中全会明确了包括城市水业在内的垄断性行业的市场准入,鼓励社会资本进入,因此国外水务巨头纷纷涌入我国,随着国家政资分离,国内水务企业纷纷改组,民营资本、上市公司纷纷加入水务市场。因此世界水务巨头、大型水务专业投资公司(国有或民营)、非水务类的投资集团(国有或民营)、水务类上市公司、地方性的水务公司将逐渐成为主导我国水务市场的投资力量。

我国现有自来水厂 4,000 多家,污水处理厂 3,500 多座,水务企业众多,但是水务行业集中度低,最大的供水企业市场占有率未超过 5%,最大的污水处理企业市场占有率也未超过 10%。在供水行业,威立雅供水、苏伊士和首创股份运营总规模位于市场前三,行业前五名供水企业(CR5)已运营规模占据 11%的市场份额,排名前十(CR10)的企业已运营规模占据了 16.5%的市场份额,因此,供水领域的市场集中度相对较低。

在污水处理行业，运营规模排名前三分别为北控水务、碧水源和首创股份。行业前五名(CR5)污水处理企业已运营规模占据了 19%的市场份额，排名前十的企业(CR10)占据了 27.2%的市场份额，相对于供水市场，污水处理市场的集中度相对较高。市场过度分散制约了水务行业的技术进步及服务的集约化。

对于水务行业的未来前景，预计 2019 年水务行业的并购、整合将进一步加剧，大量的无核心竞争力的中、小企业将被吞并掉，形成几个大的水务集团引领市场发展的竞争格局。随着物联网、大数据、云计算及移动互联网等新技术不断融入传统行业的各个环节，新兴技术和智能工业的不断融合，中国智慧水务发展如火如荼，截止至 2017 年中国智慧水务市场规模已达 68.59 亿元，初步测算 2018 年中国智慧水务市场规模将达 82 亿元左右，预测 2019 年中国智慧水务市场规模将突破百亿元，并预测在 2024 年中国智慧水务市场规模将增长至 270 亿元左右。与供水行业相比，我国城市污水处理行业起步较晚、发展较慢，目前我国污水处理行业仍相对滞后。由于我国水污染和水资源短缺问题日益严重，近年来国家出台了一系列政策支持污水处理行业发展，加强污水处理设施建设。近年来我国城市污水处理能力得到快速提高，但与城市供水能力尚不匹配，城市污水处理率仍较低，因此我国仍需大力发展污水处理行业。截至 2017 年底，我国城市污水处理率为 94.54%，距离“十三五”规划的目标 95%已非常接近，县城污水处理率达到 90.21%，“十三五”规划的相应要求基本已实现，城市和县城污水处理率均已达到较高水平，所以增加污水处理率已经不再是污水处理行业的主攻方向，乡镇污水处理成蓝海，高速增长阶段即将开启。

因此，我国水务行业仍具有巨大的发展潜力。

（2）玉林市水务行业现状和前景

根据 2018 年《玉林市国民经济和社会发展统计公报》截止 2018 年底，全市供水综合生产能力 67.55 万立方米/日，污水处理厂集中处理率 98.07%。全市城区内仅有唯一一家自来水公司，即玉林市自来水公司，该公司有供水管网 700 多公里，原水管网 100 多公里，日生产能力达 30 多万吨，可满足 80 多万城区人口的生活及生产用水。玉林市城区外还有寒山自来水厂、鸦桥自来水厂、江南自来水厂等，拟于 2020 年完成全市合并。

全市污水处理行业组成包括玉林市污水处理厂（美林污水处理有限责任公司）、玉柴污水处理厂、玉柴工业园区污水处理厂、健康产业园污水处理厂等，日处理量达 24 万立方米/日。一方面，由于玉林市污水处理现有需求为 38 万立方米/日，需求量旺盛，；另一方面，玉林市各大产业园项目的引进，污水处理需求量稳步提升，政府已拟于近年建设玉林市第三污水处理厂。

总体来说，玉林市水务行业需求巨大，具有长期稳定增长的市场前景。

3.混凝土

（1）国内混凝土行业现状和前景

2016 年 9 月 28 日，工业和信息化部出台的工信部规〔2016〕315 号文件《建材工业发展规划（2016—2020 年）》指导思想为牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，以质量和效益为中心，以

供给侧结构性改革为主线，以创新驱动发展为动力，着力压减过剩产能，改造提升传统产业，大力发展绿色建材和建材部品部件，壮大先进无机非金属材料、复合材料和建材生产性服务业，优化要素配置，构建产业新体系，拓展发展新空间，推动产业转型升级，为建材工业“由大变强”奠定坚实的基础。这极大推动了建材业，尤其是混凝土行业的发展。

2019 年上半年，在一些实质性投资增速继续增长的情况下，混凝土与水泥制品主要产品产量保持了较好的增速。商品混凝土、水泥排水管增速超过 10%；水泥电杆产量二季度出现负增长，导致上半年累计增速只有 2.2%，产量基本与去年持平。

国内 5 家混凝土上市公司（建研集团、深天地 A、西部建设、海南瑞泽、三圣股份）2019 年上半年总计实现营收 156 亿元，归属于母公司所有者的净利润 6.6 亿元；19 年二季度实现营收 98 亿元，归属于母公司所有者的净利润 5.4 亿元。上半年业绩增速。环保趋严下混凝土行业集中度提升，盈利质量有所改善，上半年业绩同比大幅增长。

2019 上半年，上游原材料价格保持高位运行，水泥价格尽管出现小幅下滑波动但整体价格水平较去年同期大幅上涨；砂石骨料价格因供给短缺价格持续走高，且多地出现有价无货的现象。

上半年混凝土价格维持高位平稳运行，二季度南方部分地区价格略有松动出现小幅下滑，北方地区价格依旧坚挺。上半年全国混凝土市场均价（C30）为 440 元/方，较去年同期增长 50 元/方。

2014 年，我国城市化水平达到 54.41%，仍低于发达国家 70%以

上的水平。虽然钢结构的渗透率在逐渐提升，但是可以预见，在安全性、成本等综合考虑下，混凝土仍将是未来中国建筑的最主要形式。此外，房地产投资对混凝土需求影响较大，虽然房地产投资增速恢复不到前几年的两位数增长，但是 2016、2017 年三、四线城市去库存超预期，大部分三线城市房价上涨 50%左右。虽然 PPP 清理、严控地方债等政策对部分项目进度有所延缓，且高层超高层建筑物的崛起，带动了高强混凝土的生产，从 C15 到 C60，混凝土价格价格上涨幅度越来越大。

随着建筑行业的不断发展，混凝土基价不断爬升。2018 年年初全国混凝土基价达到 400 元/方左右。2018 年全国地区环保、2+26 城市的扩大、砂石限采、河道整治等因素影响，2018 年 11 月份，全国混凝土基价已经高达 500 元/方。目前华北、华南、西南、华东等大区砂石开采难度较大，运输方面成本上升，混凝土企业考虑到生产成本的情况，价格不断攀升。2019 年房地产仍然是最为热衷的话题，利好混凝土需求，部分地区混凝土市场价格将有望突破 650 元/方。就目前情形看来，2019 年全国混凝土价格或将创下历史新高。

综上所述，我国混凝土行业仍有较大的发展前景。

（2）玉林市混凝土行业现状和前景

2019 年 1-9 月，玉林市固定资产投资比上年同期增长 8.6%，比上年同期回落 2.9 个百分点，比 1-8 月回落 5.2 个百分点，新开工项目个数比上年同期下降 13.5%，发展状态初显疲惫。据国家统计局统计数据显示，2019 年 8 月广西水泥产量为 991.38 万吨，同比增长 6.44%，2019 年 9 月广西水泥产量为 1,070.17 万吨，同比增长 9.49%。

2019 年 1-9 月广西水泥产量为 8,332.8 万吨，同比下降 2.88%，2019 年前 1-9 月广西水泥产量有小幅增长趋势。受固定资产投资的回落与水泥产量的缓慢增长的影响，玉林市混凝土行业增长情况较为乏力。

2019 年玉林市混凝土总产能约 60 万吨，营业收入巨大但利润占比不高，同期参与市场竞争的水泥厂商共有玉林市 50-60 家，仅玉林城区内就有 40 家水泥厂商。玉林市水泥行业竞争激烈，市场基本为价格导向，市面上的混凝土价格从 380-400 多/吨不等。

4、城市基础设施建设

发行人是经玉林市人民政府批准于 2005 年 3 月成立的国有企业，主要职能是负责对市政基础设施、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。负责政府授权范围内国有资产的盘活、管理和保值增值，是玉林市重要的城市建设投融资与资本运营主体。

发行人所处行业的现状和前景如下：

（1）城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市吸引投资、聚集产业、形成工业新区的物质基础，是城市赖以生存和发展的基本条件，是城市现代化程度和经济发展水平的重要标志，对提升城市综合服务功能、改善投资环境、加强区域交流与协作等具有重要意义。根据《2018 年国民经济和社会发展统计公报》，近年来对以交通、能源、棚户区改造、节能环保等为重点的多领域基础设施建设和民生工程的投资建设进一步增强。作为经济稳定增长的一大政策着力点，这些领域基础设施项目的扎实推进

不仅直接拉动了经济增长、提升了就业空间，还为经济发展注入了强大的后劲，也通过改善民生让人民群众享受到了改革的红利。

虽然近几年我国城市基础设施投资规模不断加大，但同时我国城市人口急剧扩张、城市规模不断扩大，我国城市基础设施建设与发达国家相比还处在相对较低的水平，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重等问题长期存在，城市基础设施供应仍显不足，配套功能滞后也十分明显。

目前，从基础设施基本分类看，城市和农村之间基础设施建设差距明显，农村地区的基础设施欠账较多，农村地区的经济发展仍然受到基础设施不足的制约。很多城市尤其是大城市的供水、交通、环境治理方面的投资远未满足需求，市区的平均车速非常低，已严重影响了城市的运输效率。从基础设施供给能力看，我国基础设施行业面临的主要矛盾是发展不足，同时现有的基础设施由于技术和管理落后，其服务功能正逐年降低，急需大量的维护和更新。农村地区的经济发展仍然受到基础设施不足的制约；很多城市尤其是大城市的供水、交通、环境治理方面的投资远未满足需求的现状预计会持续。未来预计城投企业信用风险将更多依靠自身经营状况。面对地方政府对城投企业职能定位调整以及城投企业增强自身抗风险能力的发展趋势，能否持有优质转型业务、是否有条件顺利向市场化转型发展成为城投企业发展的关键条件。随着我国产业由东部向中西部地区的转移，中部地区将成为承接东部产业转移的基地，土地整理和基础设施建设业务将保持强劲的发展势头，城市基础设施建设行业仍将有良好的发展前景。

（2）玉林市的城市基础设施建设行业现状和前景

玉林市实施“全域玉林”规划建设，根据全市城市基础设施建设新闻发布会上发布的信息，“全域玉林”规划建设取得新成果。2018年以来，以建设大城市、加快推进新型城镇化发展为主线，以玉北同城化为载体，以建设“两城市一中心”为目标，坚持高起点规划、高标准建设、高要求推进、高水平管理，全市新型城镇化建设取得新突破，晒出一份靓丽成绩单。

2019年来，玉林市坚持狠抓项目建设，发展基础不断夯实。开展“项目建设攻坚突破年”活动，统筹推进3000万元以上重大项目962个，完成投资668亿元。列入自治区层面统筹推进重大项目113个，数量和投资均居全区前列。列入自治区“双百双新”项目17个。通过财政部PPP中心审核累计入库项目31个，总投资962亿元，占全区的31.7%，排全区第1位。“建高铁、修机场、造码头”三件大事取得重大突破，南宁至玉林高速铁路全线开工建设，陆川县顺利通行动车；玉林福绵机场完成主体建设；铁山港东岸2个10万吨级码头泊位建设顺利推进。玉林至湛江高速公路（广西段）完成主体建设，荔浦至玉林、浦北至北流（清湾）、松旺至铁山港高速公路加快建设，新规划9条高速公路。签约招商引资项目135个，到位资金766.7亿元。引进台湾达鑫科技产业园、玉林（福绵）表面处理产业园、广西（北流）轻工产业园3个投资超100亿元重大产业项目。

2019年，玉林市突出城市提质，加快城市基础设施建设，完善城市功能。全年纳入大城市建设指挥部118个项目，项目总投资567亿元，年度计划完成投资176亿元。已实现开工项目31个，累计完成投资89.20亿元，完成年度任务的50.7%。在重大项目建设中，加快

推进了“立框架”交通路网建设，完成北流甘村至新圩段公路改扩建工程，开工建设二环南路改扩建工程（含地下管廊）、二环西路 2 条主干道，加快推进玉北同城化主要路网中园博园至五彩田园公路等 4 条道路建设，进一步疏导过境交通，搭建大城市骨架；实施“厕所革命”新三年行动计划建设，计划 2018 年至 2020 年玉林市新建、改建市政公厕目标任务为 44 座。

2019 年，玉林市城市框架不断拓展，中心城区建成区面积扩大到 76.5 平方公里，城镇化率达 50.1%。稳步推进城市建设项目 14 个，石牛路等一批“断头路”项目实现竣工，二环西路基本建成，二环南路、民主南路、金城人行天桥建设加快推进。加快燃气管道建设，城市燃气普及率达 98.8%；完善城区供水管网，城市用水普及率达 100%。开工建设棚户区改造安置房 6,178 套，基本建成 6,460 套，分别完成年度目标任务的 100%和 216%。

总体来看，玉林市拥有充足的项目支撑，政策支持力度较大，城市基础设施建设行业目前发展良好。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1.发行人在行业中的地位

发行人是经玉林市人民政府批准于 2005 年 3 月成立的国有企业。主要职能是负责对市政基础设施、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。负责政府授权范围内国有资产的盘活、管理和保值增值，是玉林市重要的城市建设投融资与资本运营主体。公司在获得政府各类资源、配套优惠政策和

重点项目机会等方面较其他公司具有显著的优势。

2.发行人的竞争优势

（1）行业主导优势

发行人是玉林市主要的城市基础设施的投资建设和运营主体，同时凭借着政府的支持在房地产开发业务的土地获得上有极大优势，在基础设施建设行业及房地产行业具有一定的区域主导优势，处于行业主导地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强。根据《玉林市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，玉林市将加快推进城市建设，这将为发行人带来更加广阔的发展空间。

（2）政策优势

发行人是玉林市主要的城市基础设施的投资建设和运营主体，在玉林市具有一定的区域主导优势，处于行业主导地位。自公司成立以来，政府对公司的支持力度不断加大，为支持公司向市场化主体转型，增强公司经营实力，不断将优质资产注入公司，除此之外，公司在基础设施建设与项目运营等方面均得到政府给予的一系列扶持与优惠政策，使得发行人经营能力和竞争能力不断加强。在玉林市委、市政府的领导下，公司全面推进城市基础设施等业务。

（3）管理优势

发行人在长期的城市基础设施投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效的管理程序。同时发行人具备较为完善的法人治理结构和体制机制，决策层和执行层职能分离。凡涉及发行人的重要决策、

重大项目建设等重大经营活动必须经公司领导层集体决议。此外，发行人拥有一批具有长期从事城市基础设施建设项目市场化运作经验的管理团队，管理团队在开发建设等领域有着丰富成熟的工作经验，已经形成了一套适合城市建设的工程建设管理办法，并在实践中得到了有效的运用。

（4）融资渠道优势

发行人作为玉林市最主要的城市基础设施建设主体之一，经过多年的发展已与国家开发银行、中国农业发展银行、建设银行、农村信用社等多家银行建立了良好的合作关系，在银行内部信用状况良好。发行人良好的资信条件和强大的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过积极加强与各大金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了玉林市城市发展建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。

（5）区位优势

当前，玉林正抢抓国家西部大开发、珠江-西江经济带上升为国家战略等重大机遇，努力提升我市与大湾区的交通互联互通、产业融合发展、社会人文交往等合作水平，推动开放合作发展取得更大成果。今后，随着持续不断的沟通对接机制，以及多个重大项目的深入进行，“东融”战略将推动玉林与粤港澳地区城市在经贸往来、人文交往、产业发展、社会管理事务等方面不断融合。玉林市将通过发挥区位优势，主动东融，承接大湾区的产业转移，把粤港澳大湾区的先进理念、技术、资金和玉林的资源、政策、劳动力优势结合起来，推动经济发展更上一个台阶。

（三）未来经营发展目标

1.近期发展规划（2019-2020 年）

通过实行企业改革，以“政府主导、优化配置、聚焦主业、高质量发展”为指导原则，加速整合资源，拓展多元业务，包括物业板块、停车位业务板块及幼教产业，全面进入市场参与竞争。预计到 2020 年底，力争公司资产总额达 165 亿元，同比增长 3%；营业收入达 9 亿元，同比增长 12.5%。

2.中期发展规划（2021-2023 年）

发行人未来三年将加紧落实业务拓展措施，扶持集团优质下属子公司做强做大：支持玉林市瑞林物业管理有限公司打造玉林物业龙头品牌，积极参考“绿城物业”、“碧桂园物业”等高端物管企业经验，增强企业综合竞争力；支持玉林市公共停车场投资管理有限公司快速发展，充分利用中心城区优势，推动停车项目的落地；支持广西玉林市爱民医疗废物处理有限公司发展通过政府支持，企业运作的办法，实现全市医疗废物收集处置县、镇、村全覆盖；将玉林市智兴教育投资有限公司创建成一家集幼儿教育、幼师培训、幼教科研、教育咨询与评估、教育培训、幼儿产品为一体的规模化、专业化、品牌化集团型企业。

发行人计划到 2023 年经营性业务拓展初见成效，城市建设运营服务管理、水务投资运营、房地产开发与经营、教育文化产业投资及运营管理四大支柱产业形成较强的区域竞争力，力争企业资产总额达 207 亿元，营业收入达 11 亿元，利税总额年均增长 8%。

3.远期发展规划（2024-2028 年）

发行人计划到 2028 年力争企业资产总额达 350 亿元，营业收入达 16 亿元。预计到 2029 年四大支柱产业形成品牌效应,其它辅业完成多元化布局,占据一定市场份额，部分或全部业务上市成功，县、镇级涉水项目资产完成整合,城市服务业形成完善的产业链，拓展业务发展成效显著，努力打造“六个城投”塑品牌，发行人将成为地方国有企业的标杆及社会担当。

第十条 发行人财务情况

投资人在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

2017 年-2018 年财务数据来源于大信审字[2019]第【34-00127】号，由大信会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对公司进行审计。2019 年财务数据来源于大信审字[2020]第【34-00075】号，由大信会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对公司进行审计。

投资者在阅读下文的相关财务报告中的信息时，应参照发行人经审计的财务报告、注释以及募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

发行人前期差错更正的追溯调整/重述事项及其对财务报告审定数的影响情况如下：

表：发行人 2018 年度前期差错更正影响数

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		
	更正前	更正数	更正后
其他应收款	256,147.48	56,947.90	313,095.38
存货	182,654.26	276,477.15	459,131.41
可供出售金融资产	36,762.00	-30,900.00	5,862.00
持有至到期投资	-	160,715.81	160,715.81
固定资产	326,217.07	-164,185.71	162,031.36
在建工程	356,668.58	-283,533.11	73,135.46
无形资产	312,155.03	-32,966.88	279,188.15
长期借款	386,586.00	-95,219.00	291,367.00
长期应付款	86,355.56	207,837.00	294,192.56
实收资本	17,871.00	-1,051.00	16,820.00

项目	2018 年 12 月 31 日		
	更正前	更正数	更正后
资本公积	579,765.44	-37,086.24	542,679.21
盈余公积	16,113.46	-808.54	15,304.92
未分配利润	205,866.74	-8,499.05	197,367.69

2018 年度前期差错更新追溯调整/重述事项主要有：

1) 玉林城投 2016 年度将资金拆借给广西玉林经济开发区建设投资有限公司、玉林市玉开房地产开发有限公司等，合计 309,000,000 元，玉林城投确认为可供出售金融资产，由于该部分签订的协议实质债权投资，约定了还款期限及本息，现调整至持有至到期投资科目列示。

2) 玉林城投跟据玉林市人民政府玉政函[2013]244 号，玉林城投作为统一借款人，采取统借统还融资方式，向国家开发银行取得借款，并按子项目分别签订贷款协议，玉林城投对该债权约定持有至到期，截止至 2018 年 12 月 31 日，将资金拆借余额其他应收款 1,298,158,132.14 元，调整至持有至到期投资科目列示。

3) 2016 年 7 月 25 日，玉林城投与玉林桂行城市发展基金合伙企业（有限合伙）签订《有限合伙投资协议》，股权投资期限 8 年，投资额 5,000 万元，玉林城投自 2020 年 5 月 30 日起分 3 期，对该股权进行回购，该协议为明股实债，调整实收资本减少 330,000 元，资本公积减少 49,670,000 元，长期应付款增加 50,000,000 元；2015 年 12 月 18 日，玉林城投与国开发展基金有限公司签订《投资合同》，股权投资期限 20 年，投资额 2.5 亿元，玉林城投自 2020 年 12 月 17 日起分 4 期，对该股权进行回购，该协议为明股实债，调整实收资本减少 10,180,000.00 元，资本公积减少 239,820,000 元，长期应付款增加

250,000,000 元；

4) 2015 年 11 月、2016 年 1 月、2016 年 12 月，玉林城投、玉林市金湖开发投资有限公司（以下简称“金湖公司”）与中国农发重点建设基金有限公司签订《投资协议》，股权投资期限 10 年，投资额合计 5 亿元，玉林城投于 2025 年 11 月 23 日、2026 年 1 月 28 日、2026 年 12 月 18 日，对该股权进行回购，该协议为明股实债，调整少数股东权益减少 500,000,000 元，长期应付款增加 500,000,000 元；2016 年 9 月、2017 年 3 月，玉林城投、金湖公司与玉林市湾行城市发展基金合伙企业（有限合伙）签订《增资协议》，投资额合计 5 亿元，玉林城投与玉林市湾行城市发展基金合伙企业（有限合伙）签订《股权转让协议》，玉林城投于金湖公司收到投资款起满 5 年，分 4 期对该股权进行回购，该协议为明股实债，调整少数股东权益减少 500,000,000 元，长期应付款增加 500,000,000 元。

5) 2014 年 10 月、2015 年 6 月、2016 年 6 月，玉林城投与广西城建投资集团有限公司签订《人民币资金借款合同》，共取得资金拆借款 20,000,000,000 元，合同约定 2041 年 06 月 27 日前分 13 至 45 期归还；2009 年 7 月 1 日，玉林城投与广西投资集团有限公司签订《人民币资金借款合同》，取得资金拆借款 160,000,000 元，合同约定于 2024 年 6 月 28 日前分 30 期归还；与上述两家公司的资金拆借应于长期应付款科目列示，调整减少长期借款 952,190,000 元，调整增加长期应付款 952,190,000 元。

6) 2014 至 2016 年，玉林城投与玉林市人民政府、玉林市文化新闻出版广电局等签订《政府购买服务》、《代建委托合同》等协议，受

托代建玉林市火车站片区棚户区改造项目（一期）、玉林市图书馆新馆工程等项目，与上述代建项目应于存货科目列示，调整减少在建工程 1,384,800,065.30 元，调整增加存货 1,384,800,065.30 元。

7) 2016 年 2 月，金湖公司与玉林市人民政府签订《代建委托合同》协议，受托代建玉林市南流江玉东湖水利工程（一期）项目，与上述代建项目应于存货科目列示，调整减少在建工程 1,379,971,451.74 元，调整增加存货 1,379,971,451.74 元。

8) 固定资产中部分房屋建筑物未按规定计提折旧进行补计提，其中：补计提商务大厦 2010 年 2 月至 2018 年 12 月的折旧 22,395,576.64 元，补计提垃圾无害化处理厂 2010 年月至 2018 年 12 月的折旧 8,396,666.74 元，补计提体育中心项目 2008 年 1 月至 2018 年 12 月的折旧 53,097,894.84 元，补计提艺术文化中心 2017 年 1 月至 2018 年 12 月的折旧 6,013,436.64 元，调整减少固定资产 89,903,574.86 元，未分配利润 89,903,574.86 元，本期管理费用增加 11,302,110.94 元。

9) 无形资产中部分土地使用权未按规定计提摊销进行补计提，其中：补计提商务大厦 2010 年 2 月至 2018 年 12 月的摊销 4,941,397.92 元，补计提体育中心项目 2008 年 1 月至 2018 年 12 月的折旧 9,043,728.84 元，调整减少无形资产 13,985,126.76 元，未分配利润 13,985,126.76 元，本期管理费用增加 1,376,332.64 元。

10) 玉林城投、玉林市美林污水处理有限责任公司（以下简称“美林污水公司”）根据 2018 年 12 月 3 日与玉林龙腾投资有限公司签订的《资产转让合同书》，将玉林市江南大道等 23 个项目路桥资产等项

目分别移交给玉林龙腾投资有限公司，导致固定资产减少 1,551,953,485.96 元，无形资产减少 315,683,655.86 元，其他应收款增加 1,867,637,141.82 元。

11) 2018 年取得的政府项目补助 156,995,068.12 元，与玉林城投经营的相关，但不满足保有一定的发生频率，即定期、经常性、有规律地发生，事实上不能成为经常性损益的组成部分，不能构成与日常经营相关的政府补助，因此调整减少其他收益 156,995,068.12 元，调整增加营业外收入 156,995,068.12 元。

12) 由于补计固定资产折旧、无形资产摊销等，导致冲回当前多计提的法定盈余公积，调整减少盈余公积 8,085,444.69 元，增加未分配利润 8,085,444.69 元。

13) 调整在建工程中，玉林市南流江、清湾江环境综合治理工程、玉林市图书馆新馆等公益性资产不符资产定义，调整减少在建工程 70,559,627.01 元，调整减少资本公积 70,372,363.01 元，未分配利润 187,264 元。

14) 2017 年 3 月 23 日，玉林市人民政府国有资产监督管理委员会出具文件：玉市国资复[2017]64 号，同意玉林城投所持有广西玉林市中小企业融资性担保有限公司全部国有产权（出资 1000 万元）无偿划转给玉林金融投资有限公司。玉林市人民政府同意玉林城投所持有玉林地产（集团）有限公司（出资 100 万元）无偿划拨给玉林市国资委。玉林城投于 2018 年做相关账务处理有误，根据文件下达，应于 2017 年进行账务处理，因此，调整减少营业外支出和资本公积 11,000,000 元。

上述事项在 2017 年度也有涉及，因此 2017 年度同步进行前期差错更正。

一、发行人财务概况

表：发行人 2017 年-2019 年主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度 / 末	2017 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	1,534,097.37	1,572,110.73
	其中：流动资产	827,110.54	858,366.10
	负债总额	805,956.22	799,937.15
	其中：流动负债	196,129.33	181,292.32
	所有者权益	728,141.14	772,173.57
	归属于母公司所有者权益合计	728,141.14	772,171.81
合并利润表主要数据	营业收入	84,202.28	75,880.66
	营业利润	4,422.62	4,778.65
	利润总额	19,365.17	21,290.35
	净利润	16,585.96	18,888.69
	归属于母公司所有者的净利润	16,585.96	18,888.62
合并现金流量表主要数据	经营现金流入	125,711.87	116,886.14
	经营现金流出	74,380.30	117,278.59
	经营活动现金流量净额	51,331.57	-392.45
	投资现金流入	48,725.89	12,489.84
	投资现金流出	105,237.67	55,802.57
	投资活动现金流量净额	-56,511.78	-43,312.73
	筹资现金流入	122,585.86	239,474.70
	筹资现金流出	116,552.98	295,158.02
	筹资活动现金流量净额	6,032.88	-55,683.32

表：发行人近三年主要财务指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率	4.22	4.73	2.30
速动比率	1.83	2.20	0.70
资产负债率（%）	52.54	50.88	56.90

应收账款周转率（次）	8.75	15.43	11.47
存货周转率（次）	0.11	0.11	0.09
总资产周转率（次）	0.05	0.05	0.03
净利润率（%）	19.70	24.89	45.29
净资产收益率（%）	2.21	2.48	3.67
总资产收益率（%）	1.07	1.14	1.58

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=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 7、净利润率=净利润/营业收入
- 8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

二、发行人财务分析

（一）概述

截至 2019 年末，公司资产总额为 1,534,097.37 万元，负债总额为 805,956.22 万元，所有者权益合计为 728,141.14 万元，其中归属母公司所有者权益为 728,141.14 万元。2017-2019 年度，公司实现营业收入分别为 59,433.38 万元、75,880.66 万元、84,202.28 万元，利润总额分别为 29,524.62 万元、21,290.35 万元、19,365.17 万元，净利润分别为 26,915.18 万元、18,888.69 万元、16,585.96 万元，近三年平均净利润为 20,796.61 万元，其中归属于母公司所有者的净利润分别为 26,915.17 万元、18,888.62 万元、16,585.96 万元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为 20,796.58 万元。

（二）资产负债表概况

表：报告期末发行人资产负债结构

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	827,110.54	53.92	858,366.10	54.60	710,871.53	40.92
非流动资产	706,986.83	46.08	713,744.62	45.40	1,026,175.64	59.08
总资产	1,534,097.37	100.00	1,572,110.73	100.00	1,737,047.17	100.00
流动负债	196,129.33	24.33	181,292.32	22.66	309,247.11	31.29
非流动负债	609,826.90	75.67	618,644.84	77.34	679,169.56	68.71
总负债	805,956.22	100.00	799,937.15	100.00	988,416.67	100.00
资产负债率	52.54		50.88		56.90	

在总资产方面，2017-2019 年末发行人总资产规模分别为 1,737,047.17 万元、1,572,110.73 万元和 1,534,097.37 万元。公司总资产规模呈现下降态势，截至 2019 年末，流动资产与非流动资产占比分别为 53.92%和 46.08%。在流动资产方面，2018 年末流动资产同比增长 20.75%，主要系其他应收账款、预付账款、存货大幅增加所致；2019 年末流动资产同比下降 3.64%，主要系预付款项、其他应收款下降所致。在非流动资产方面，2018 年末非流动资产同比下降 30.45%，主要系持有至到期投资、固定资产大幅下降所致；2019 年末非流动资产同比下降 0.95%，主要系持有至到期投资、在建工程下降所致。总体而言，发行人资产规模处于合理区间内。

在总负债方面，2017-2019 年末发行人总负债规模分别为 988,416.67 万元、799,937.15 万元和 805,956.22 万元，总负债规模呈波动态势。在流动负债方面，2018 年末流动负债同比下降 41.38%，主要系一年内到期的非流动负债减少所致；2019 年末流动负债同比上升 8.18%，主要系应付账款、应交税费、一年内到期的非流动负债增加所致。在非流动负债方面，2018 年末非流动负债同比下降 8.91%，

主要系公司清偿债务所致，导致应付债券和长期应付款金额下降；2019 年末非流动负债同比下降 1.43%，主要系长期应付款、其他非流动负债减少所致。总体而言，发行人负债规模与发行人整体资产情况相匹配。

就资产结构而言，发行人总资产中流动资产占总资产的比重总体呈上升趋势，整体资产流动性增强，2017-2019 年末资产负债率分别为 56.90%、50.88%和 52.54%，符合行业水平。公司的财务结构整体处于健康水平。

（三）营运能力分析

表：发行人近三年主要营运能力指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	8.75	15.43	11.47
存货周转率（次/年）	0.11	0.11	0.09
总资产周转率（次/年）	0.05	0.05	0.03

2017-2019 年，公司应收账款周转率为 11.47、15.43、8.75，呈波动态势。其中 2019 年应收账款周转率有所下滑，主要是 2019 年的应收账款大幅增加所致。2017-2019 年，公司存货周转率分为 0.09、0.11、0.11，总资产周转率分别为 0.03、0.05、0.05，主要系公司所处的基础设施建设行业和房地产行业项目建设周期较长，资金投入大。整体而言，公司的营运能力指标水平符合其所在行业的特点。

（四）盈利能力分析

表：发行人近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	84,202.28	75,880.66	59,433.38

营业利润	4,422.62	4,778.65	3,003.07
利润总额	19,365.17	21,290.35	29,524.62
净利润	16,585.96	18,888.69	26,915.18
归属于母公司所有者净利润	16,585.96	18,888.62	26,915.17
净利率	19.70%	24.89%	45.29%
净资产收益率	2.21%	2.48%	3.67%
总资产收益率	1.07%	1.14%	1.58%

公司近三年的营业收入呈增长趋势。2017-2019 年度公司分别实现营业收入 59,433.38 万元、75,880.66 万元和 84,202.28 万元，2018 年和 2019 年营业收入分别同比增长 27.67%、10.97%，公司近几年业务规模逐渐扩大，收入增长势头较好。

近三年公司的净利润分别为 26,915.18 万元、18,888.69 万元和 16,585.96 万元，净利润和净利率呈下降趋势，主要系近三年发行人所获政府补贴收入逐年减少所致。公司净资产收益率和总资产收益率水平相对较低，主要系公司所承担的部分基础设施项目具有一定的社会公益性，盈利性相对较低。整体而言，公司报告期内的利润规模呈下降趋势，盈利能力相对偏低，符合公司所处的行业特点。

（五）偿债能力分析

表：发行人 2017 年-2019 年末主要偿债能力指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	4.22	4.73	2.30
速动比率（倍）	1.83	2.20	0.70
资产负债率（%）	52.54%	50.88%	56.90%

2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 2.30、4.73 和 4.22，速动比率分别为 0.70、2.20 和 1.83。公司近三年的短期偿债能力呈波动

上升态势，主要是公司调整债务结构，清偿到期债务等，总体而言符合行业特点，也符合公司的发展特点。

2017-2019 年末，发行人的资产负债率分别为 56.90%、50.88%和 52.54%。报告期内，公司清偿应付债券、以及一年内到期的债务，使得发行人负债水平有所下降。

（六）现金流量分析

表：发行人近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	51,331.57	-392.45	-42,192.55
投资活动产生的现金流量净额	-56,511.78	-43,312.73	-45,646.96
筹资活动产生的现金流量净额	6,032.88	-55,683.32	52,460.72
现金及现金等价物净增加额	852.67	-99,388.50	-35,378.79

发行人 2017-2019 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 -42,192.55 万元、-392.45 万元和 51,331.57 万元，逐年上升。2018 年经营活动产生的现金流量净额较上年增加 41,800.10 万元，增幅为 99.07%，2019 年经营活动产生的现金流量净额较上年增加 51,724.02 万元，增幅为 13,179.77%，主要系公司购买商品、接受劳务支付的现金降幅明显所致。2017-2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负主要系发行人目前多个房地产开发项目及基础设施建设项目处于建设期，现金流支出比较多，表现出项目支出大于收入。

发行人 2017-2019 年度投资活动产生的现金流量净额分别为 -45,646.96 万元、-43,312.73 万元和 -56,511.78 万元。发行人近三年投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系保持一定的对外投资程度。

发行人 2017-2019 年度筹资活动产生的现金流量净额分别为 52,460.72 万元、-55,683.32 万元和 6,032.88 万元，整体呈波动趋势。2018 年发行人全年筹资活动现金流量净额较上年下降 108,144.04 万元，主要系发行人清偿债务流出金额大于筹资流入所致。2019 年筹资活动现金流量净额由负转正，主要系 2019 年度需偿付债务金额大幅下降所致。

2017-2018 年度，发行人现金及现金等价物逐年递减的原因主要是发行人筹资活动产生的现金流量净额逐年递减且降幅较大，筹资活动产生的现金流入减少，系发行人按资金需求进行对外债务融资安排；同时因发行人承担的项目建设周期较长，支出大于收入，投资活动和经营活动的现金流量净额持续为负。2019 年度发行人现金及现金等价物净额由负转正主要是该年度经营活动现金流量净额与筹资活动现金流量金额转正所致。

总体来看，发行人经营活动、投资活动和筹资活动与公司发展规划相适应。

三、发行人资产和负债结构分析

（一）发行人资产结构分析

近三年末，发行人资产总额分别为 1,737,047.17 万元、1,572,110.73 万元和 1,534,097.37 万元。

1.流动资产

表：发行人近三年末流动资产构成

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	64,284.25	4.19	63,431.58	4.03	162,820.08	9.37
应收账款	14,335.36	0.93	4,907.53	0.31	4,928.57	0.28
应收票据	9,478.46	0.62	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	3,955.72	0.26	8,847.37	0.56	11,504.70	0.66
其他应收款	258,242.10	16.83	313,095.38	19.92	30,180.38	1.74
存货	467,607.04	30.48	459,131.41	29.20	493,926.78	28.43
其他流动资产	9,207.61	0.60	8,952.83	0.57	7,511.03	0.43
流动资产合计	827,110.54	53.92	858,366.10	54.60	710,871.53	40.92
资产总计	1,534,097.37	100.00	1,572,110.73	100.00	1,737,047.17	100.00

截至 2019 年末，发行人流动资产合计 827,110.54 万元，占总资产比重为 53.92%。其中，资产中占比超过 5%的主要为其他应收款和存货。

（1）货币资金

2017 年-2019 年末，发行人货币资金分别为 162,820.08 万元、63,431.58 万元和 64,284.25 万元。报告期内发行人的货币资金呈波动态势，其中 2018 年末货币资金较上年末减少 99,388.50 万元，主要系公司清偿债务，筹资性现金净流量下降所致。

发行人报告期末货币资金明细列示如下：

表：发行人 2017-2019 年末货币资金明细

单位：万元

类别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
现金	78.07	22.81	25.68
银行存款	61,731.66	61,932.33	161,614.08
其他货币资金	2,474.52	1,476.44	1,180.32
合计	64,284.25	63,431.58	162,820.08

（2）应收账款

2017 年-2019 年末，发行人应收账款账面净值分别为 4,928.57 万

元、4,907.53 万元和 14,335.36 万元，占总资产的比重较低。

表：发行人 2019 年末应收账款明细表

单位：万元、%

类别	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款	14,368.89	100.00	33.53	0.23
合计	14,368.89	100.00	33.53	0.23

表：发行人 2018 年末应收账款明细表

单位：万元、%

类别	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款	4,931.72	100.00	24.19	0.49
合计	4,931.72	100.00	24.19	0.49

表：发行人 2017 年末应收账款明细表

单位：万元、%

类别	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款	4,952.10	100.00	23.53	0.48
合计	4,952.10	100.00	23.53	0.48

表：发行人 2019 年 12 月 31 日应收账款前五明细

单位：万元、%

单位名称	2019 年 12 月 31 日	占应收账款总额的比例	坏账准备余额
玉林市住房和城乡建设局	7,528.18	52.39	-
广西建工集团第三建筑工程有限责任公司	1,452.18	10.11	7.26
浙江宝华控股集团有限公司	1,259.61	8.77	6.30
广西大业建设集团有限公司	602.00	4.19	3.01
玉林市交旅建设工程有限公司	545.74	3.80	2.73

单位名称	2019 年 12 月 31 日	占应收账款总额的比例	坏账准备余额
合计	11,387.72	79.26	19.30

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人前五大应收账款的对象为玉林市住房和城乡建设局以及工程施工企业，应收账款集中度较高且根据实际情况计提了一定程度的坏账准备。

(3) 预付款项

2017 年-2019 年末发行人预付款项分别为 11,504.70 万元、8,847.37 万元和 3,955.72 万元，占总资产比重较低。

表：发行人近三年末预付款项账龄分析表

单位：万元、%

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	862.57	21.81	843.84	9.54	9,676.28	84.11
1 至 2 年	243.31	6.15	5,800.49	65.56	231.06	2.01
2 至 3 年	660.90	16.71	610.05	6.90	2,07.00	1.80
3 年以上	2,188.93	55.34	1,593.00	18.01	1,390.36	12.09
合计	3,955.72	100.00	8,847.37	100.00	11,504.70	100.00

截至 2019 年末，发行人预付款项的账龄集中在 3 年以上账龄的预付账款占总额 55.34%，主要系发行人项目建设周期较长，前期垫付款项尚未结算所致。发行人 2019 年末预付款项往来单位前五名情况如下：

表：发行人 2019 末预付款项前五明细

单位：万元、%

单位名称	2019 年 12 月 31 日	占预付款项总额的比例
中海昊华环境工程有限公司	938.83	23.73
广西建工集团第一建筑工程有限责任公司	700.00	17.70

单位名称	2019 年 12 月 31 日	占预付款项总额的比例
大连柏城设备环保工程有限公司	510.04	12.89
湖北国润实业投资有限公司	411.60	10.41
靖江市华冠科技有限公司	209.40	5.29
合计	2,769.87	70.02

(4) 其他应收款

2017 年-2019 年末，发行人其他应收款分别为 30,180.38 万元、313,095.38 万元和 258,242.10 万元，呈波动态势。

表：发行人 2017-2019 年末其他应收款构成表

单位：万元、%

类 别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收利息	24.32	24.32	24.32
其他应收款项	258,259.49	313,099.02	30,182.93
减：坏账准备	41.71	27.96	26.87
合 计	258,242.10	313,095.38	30,180.38

表：发行人 2019 年 12 月 31 日其他应收款项前五明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	2019 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款项比例
玉林龙腾投资有限公司	往来款	186,763.71	2 年以内	72.32
玉林市金玫瑰房地产开发有限公司	资金拆借	40,264.02	2 年以内	15.59
玉林市财政局	资金拆借	5,953.07	5 年以内	2.31
玉林市玉东新区财政局	往来款	4,788.32	5 年以内	1.85
玉林市建设工程招标投标站	往来款	1,530.33	5 年以内	0.59
合计	——	239,299.45	——	92.66

2018 年末，发行人其他应收款较上年同比上升 282,915.00 万元，涨幅达 937.41%，主要是发行人、玉林市美林污水处理有限责任公司与玉林龙腾投资有限公司签订了《资产转让合同书》，将玉林市江南大道等 23 个项目路桥资产等项目移交给玉林龙腾投资有限公司，该

项交易形成的其他应收款金额合计 186,763.71 万元。

（5）存货

2017 年-2019 年末,发行人存货科目余额分别为 493,926.78 万元、459,131.41 万元和 467,607.04 万元。发行人存货主要系开发成本和开发产品,2019 年末发行人存货具体情况如下:

表: 发行人 2019 年 12 月 31 日存货构成明细

单位: 万元

存货项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,747.13	—	1,747.13
库存商品	166.62	—	166.62
周转材料	36.89	—	36.89
开发成本	176,691.73	—	176,691.73
开发产品	286,761.99	—	286,761.99
其他存货	2,202.70	—	2,202.70
合 计	467,607.04	—	467,607.04

报告期内,发行人存货占资产总额的比重较大,发行人的存货主要为开发产品与开发成本,主要为住宅建设项目和委托代建工程项目。

2、非流动资产

表: 发行人报告期末非流动资产明细

单位: 万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	5,862.00	0.38	5,862.00	0.37	5,850.00	0.34
持有至到期投资	148,205.74	9.66	160,715.81	10.22	313,646.69	18.06
长期股权投资	36,772.64	2.40	32,759.10	2.08	27,307.65	1.57
固定资产	221,581.24	14.44	162,031.36	10.31	310,583.70	17.88
在建工程	4,876.34	0.32	73,135.46	4.65	57,679.28	3.32

无形资产	289,174.96	18.85	279,188.15	17.76	311,071.39	17.91
长期待摊费用	495.31	0.03	39.70	0.00	24.34	0.00
递延所得税资产	18.59	0.00	13.04	0.00	12.60	0.00
非流动资产合计	706,986.83	46.08	713,744.62	45.40	1,026,175.64	59.08
资产总计	153,4097.37	100.00	1,572,110.73	100.00	1,737,047.17	100.00

截至 2019 年末，发行人非流动资产为 706,986.83 万元，占总资产的比重为 46.08%。其中，资产中占比超过 5%的主要为持有至到期投资、固定资产和无形资产。

（1）可供出售金融资产

发行人可供出售金融资产，均按成本计量。2017 年-2019 年末，该科目分别为 5,850.00 万元、5,862.00 万元和 5,862.00 万元，主要发行人及其子公司对外权益投资，占总资产比重较低。

（2）持有至到期投资

2017 年-2019 年末，发行人持有至到期投资分别为 313,646.69 万元、160,715.81 万元和 148,205.74 万元，占总资产的比重较大。具体投资明细如下：

表：发行人 2019 年 12 月 31 日持有至到期投资明细

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
广西玉林经济开发区建设投资有限公司	36,013.26	—	36,013.26
玉林市玉开房地产开发有限公司	32,880.00	—	32,880.00
玉林市宏源资产经营有限责任公司	28,276.19	—	28,276.19
玉林市玉州区交通投资有限责任公司	21,232.40	—	21,232.40
玉林市玉东建设投资集团有限公司	14,727.39	—	14,727.39
玉林投资集团有限公司	6,875.00	—	6,875.00
陆川县小城镇建设有限公司	3,700.00	—	3,700.00

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
广西玉林健康产业发展投资有限公司	2,299.31	—	2,299.31
广西博白县龙潭伟业水厂	1,000.00	—	1,000.00
玉林市旅游投资公司	700.00	—	700.00
玉林桂行城市发展基金合伙企业 (有限合伙)	500.00	—	500.00
北流市城市建设投资发展有限公司	2.18	—	2.18
合计	148,205.74	—	148,205.74

2018 年末,发行人持有至到期投资较上年下降 152,930.88 万元,降幅达 48.76%,主要系广西玉林经济开发区建设投资有限公司、玉林市玉开房地产开发有限公司等根据所签协议陆续还本付息,导致持有至到期投资账面价值下降。

(3) 长期股权投资

2017 年-2019 年末,发行人长期股权投资分别为 27,307.65 万元、32,759.10 万元和 36,772.64 万元,主要是发行人对联营企业的投资。近三年末,发行人长期股权投资情况如下:

表: 发行人近三年末长期股权投资明细

单位: 万元

被投资单位	2019 年末	2018 年末	2017 年末	减值准备期末余额
一、合营企业				
小 计		-	-	-
二、联营企业				
玉林市水利电业有限责任公司	34,632.32	30,481.02	26,397.83	-
中铝广西玉林稀土开发有限公司	1,103.93	935.86	909.82	-
玉林市金玫瑰房地产开发有限公司	1,036.40	1,342.23	-	-
小 计	36,772.64	32,759.10	27,307.65	-
合 计	36,772.64	32,759.10	27,307.65	-

(4) 固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产科目账面价值分别为 310,583.70 万元、162,031.36 万元和 221,581.24 万元，发行人固定资产主要系房屋及建筑物、机器设备以及其他。

表：2017-2019 年末发行人固定资产账面价值情况

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
房屋及建筑物	160,675.07	142,508.31	136,030.83
电子设备	464.77	293.03	361.26
交通运输设备	1,023.28	1,023.31	783.35
机器设备	47,923.45	4,885.17	4,182.11
其他	11,493.65	13,219.08	169,123.68
固定资产清理	1.03	102.46	102.46
合计	221,581.24	162,031.36	310,583.70

（5）在建工程

2017-2019 年末，发行人在建工程分别为 57,679.28 万元、73,135.46 万元和 4,876.34 万元，呈波动态势且占总资产比重较低。2019 年发行人污水资产划入子公司美林污水固定资产中。

表：2017-2019 年末发行人在建工程情况

单位：万元

类 别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
在建工程项目	4,969.99	73,229.12	57,772.94
工程物资		-	-
减：减值准备	93.66	93.66	93.66
合计	4,876.34	73,135.46	57,679.28

发行人 2019 年末在建工程项目基本情况如下：

表：发行人 2019 年末在建工程项目基本情况

单位：万元

项 目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
玉林市人民公园北门立体停车楼	711.74	-	711.74
医疗废物处理设备	310.58	-	310.58
玉林中医药健康产业园安置区项目-给水工程	426.65	-	426.65
广西先进装备制造（玉林）管道建设工程	502.33	-	502.33
苏烟水库至城北水厂应急备用引水工程	1,890.84	-	1,890.84
玉林职业技术学院工程	33.93	-	33.93
烟气改造设备	166.99	-	166.99
其他项目	926.92	93.66	833.26
合计	4,969.99	93.66	4,876.34

（6）无形资产

2017-2019 年末，发行人无形资产分别为 311,071.39 万元、279,188.15 万元和 289,174.96 万元，占总资产比重较大，主要为土地使用权，未计提减值准备。

表：发行人近三年末无形资产账面价值情况表

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
土地使用权	289,142.60	279,154.15	311,037.25
软件	32.36	34.00	34.14
合计	289,174.96	279,188.15	311,071.39

（7）长期待摊费用

2017-2019 年末，发行人长期待摊费用科目余额分别为 24.34 万元、39.70 万元和 495.31 万元，金额和占资产总额比重极低，主要为发行人支付的装修费用。

（8）递延所得税资产

2017-2019 年末，发行人递延所得税资产科目余额分别为 12.6 万元、13.04 万元和 18.59 万元，发行人递延所得税资产主要系计提的

资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异。报告期内发行人的递延所得税资产金额和占总资产比例依然偏小。

（二）发行人负债结构分析

表：发行人近三年末总体负债结构表

单位：万元、%

项 目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,500.00	0.19	4,500.00	0.56	4,200.00	0.42
应付账款	23,475.44	2.91	12,342.21	1.54	11,718.60	1.19
预收款项	76,231.88	9.46	91,972.34	11.50	98,909.23	10.01
应付职工薪酬	1,584.10	0.20	1,865.21	0.23	1,955.71	0.20
应交税费	2,854.34	0.35	730.06	0.09	713.73	0.07
其他应付款	35,222.45	4.37	37,516.49	4.69	26,882.65	2.72
其中：应付利息	1,984.11	0.25	3,028.83	0.38	3,046.87	0.31
一年内到期的非流动负债	55,261.11	6.86	32,366.00	4.05	164,867.20	16.68
流动负债合计	196,129.33	24.33	181,292.32	22.66	309,247.11	31.29
长期借款	319,220.00	39.61	291,367.00	36.42	278,199.00	28.15
应付债券	0.00	0.00	0.00	0.00	16,000.00	1.62
长期应付款	262,054.54	32.51	294,192.56	36.78	351,370.85	35.55
递延收益	13,112.84	1.63	1,368.18	0.17	1,696.04	0.17
其他非流动负债	15,439.51	1.92	31,717.09	3.96	31,903.68	3.23
非流动负债合计	609,826.90	75.67	618,644.84	77.34	679,169.56	68.71
负债合计	805,956.22	100.00	799,937.15	100.00	988,416.67	100.00

从负债结构来看，近三年末发行人非流动负债占比较高。2019 年末负债总额为 805,956.22 万元，其中流动负债为 196,129.33 万元，占比 24.33%；非流动负债为 609,826.90 万元，占比 75.67%。截至 2019 年末，发行人的负债主要为预收账款、长期借款和长期应付款。具体情况如下：

1、流动负债

（1）短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款分别为 4,200.00 万元、4,500.00 万元和 1,500.00 万元，占总资产比较低。发行人短期借款构成情况如下：

表：发行人 2017-2019 年末短期借款情况

单位：万元

借款条件	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款	-	-	-
保证借款	1,500.00	-	4,000.00
信用借款	-	4,500.00	200.00
合计	1,500.00	4,500.00	4,200.00

（2）应付账款

2017-2019 年末，发行人应付账款分别为 11,718.60 万元、12,342.21 万元和 23,475.44 万元。截至 2019 年末，发行人应收账款账龄主要是 1 年以内，账龄分布具体情况如下：

表：发行人 2017-2019 年末应付账款账龄情况

单位：万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	13,517.12	8,631.15	2,330.79
1 至 2 年	6,491.00	213.76	246.90
2 至 3 年	45.30	182.75	1,328.33
3 年以上	3,422.02	3,314.55	7,812.58
合 计	23,475.44	12,342.21	11,718.60

表：发行人 2019 年末账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位：万元

债权单位名称	2019 年 12 月 31 日	未偿还原因
广西大业建设集团有限公司	2,070.75	尚未办理结算
广西贵港建设集团有限公司	1,359.18	尚未办理结算
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	1,234.48	尚未办理结算
广西容县建筑工程公司	478.94	尚未办理结算

广西华南建设集团有限公司	268.63	尚未办理结算
合 计	5,411.98	

截至 2019 年末，发行人应付账款对手方基本为建设施工企业，形成款项主要原因是未及时办理工程结算。

（3）预收款项

2017-2019 年末，发行人预收账款分别为 98,909.23 万元、91,972.34 万元和 76,231.88 万元，账龄分布较为平均，具体情况如下：

表：发行人 2017-2019 年末预收账款账龄情况

单位：万元

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内	17,284.80	31,313.37	35,290.08
1-2 年	17,291.82	27,207.47	12,946.90
2-3 年	14,838.17	7,333.31	29,702.08
3 年以上	26,817.09	26,118.20	20,970.17
合 计	76,231.88	91,972.34	98,909.23

表：发行人 2019 年末账龄超过 1 年的大额预收款项情况

单位：万元

债权单位名称	2018 年 12 月 31 日	未结转收入原因
玉林市幼儿园	1,380.00	预收购房款
收费散户水费	1,186.97	预收水费
胡学军	351.89	预收购房款
徐玲	266.69	预收购房款
李华	226.27	预收购房款
合 计	3,411.82	-

发行人主营业务涉及房地产销售，该行业特点为预收款项较多，截至 2019 年末发行人账龄超过 1 年的大额预收款项主要是预收购房款。

（4）其他应付款

2017-2019 年末，发行人其他应付款分别为 26,882.65 万元、

37,516.49 万元和 35,222.45 万元，呈波动态势。报告期末该科目具体情况如下：

表：发行人近三年末其他应付款情况

单位：万元

类 别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付利息	1,984.11	3,028.83	3,046.87
应付股利	-	-	-
其他应付款	33,238.34	34,487.66	23,835.77
合计	35,222.45	37,516.49	26,882.65

表：发行人其他应付款款项性质情况

单位：万元

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
单位往来款项	8,202.90	9,894.58	2,562.11
保证金	13,713.91	19,793.66	17,054.70
代扣代缴款项	9,812.20	3,581.03	3,202.10
员工个人款项	57.21	110.79	154.33
应交基建收入	106.45	10.30	10.30
其他	1,345.66	1,097.31	852.24
合计	33,238.34	34,487.66	23,835.77

发行人其他应付款主要为与项目工程施工相关的保证金，截至 2019 年末，保证金占其他应付款比重达 41.26%。

（4）一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 164,867.20 万元、32,366.00 万元和 55,261.11 万元，呈波动态势。2017 年末发行人一年内到期的非流动负债金额较大，主要是 2017 年较大金额的长期借款债务即将到期。

表：发行人 2017-2019 年末一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的长期借款	26,993.00	8,518.00	112,749.20

项 目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的应付债券	-	16,000.00	16,000.00
一年内到期的长期应付款	28,268.11	7,848.00	36,118.00
合计	55,261.11	32,366.00	164,867.20

2、非流动负债

(1) 长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款分别为 278,199.00 万元、291,367.00 万元和 319,220.00 万元，是重要的负债科目，主要是发行人与银行之间的抵质押借款。发行人长期借款构成情况如下：

表：发行人 2017-2019 年末长期借款情况

单位：万元

借款条件	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	80,740.00	30,940.00	31,770.00
保证借款	81,000.00	81,000.00	20,000.00
质押+保证	73,000.00	80,000.00	80,000.00
抵押+质押	84,480.00	99,427.00	146,429.00
合计	319,220.00	291,367.00	278,199.00

表：发行人 2019 年末质押借款明细

单位：万元

质押人	资金用途	借款余额
合浦沙田信用社	郁江引水工程	300.00
玉林名山信用社	郁江引水工程	96.00
贵港湛江信用社	郁江引水工程	2,754.00
贵港湛江信用社（原桂平联社桂平信用社）	郁江引水工程	950.00
平南大坡信用社	郁江引水工程	950.00
玉林名山信用社	郁江引水工程	96.00
贵港湛江信用社（原桂平联社桂平信用社）	郁江引水工程	1,900.00
玉林名山信用社	郁江引水工程	190.00
北流联社营业部	郁江引水工程	952.00
博白联社营业部	郁江引水工程	952.00
贵港湛江信用社（原桂平联社桂平信用社）	郁江引水工程	856.00
兴业山心信用社	郁江引水工程	238.00

质押人	资金用途	借款余额
玉林名山信用社	郁江引水工程	332.00
博白联社营业部	郁江引水工程	954.00
玉林名山信用社	郁江引水工程	286.00
灵山联社营业部	郁江引水工程	300.00
浦北官垌信用社	郁江引水工程	56.00
浦北官垌信用社	郁江引水工程	176.00
玉林名山信用社	郁江引水工程	96.00
玉林名山信用社	郁江引水工程	96.00
灵山联社营业部	郁江引水工程	476.00
玉林名山信用社	郁江引水工程	48.00
玉林名山信用社	郁江引水工程	2,868.00
玉林名山信用社	郁江引水工程	718.00
交通银行股份有限公司玉林分行	置换他行贷款	4,500.00
上海浦东发展银行股份有限公司南宁分行	郁江引水工程	6,200.00
中国农业发展银行玉林分行	玉林水务资产收购项目	53,400.00
合计		80,740.00

表：发行人 2019 年末保证借款明细

单位:万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	借款余额
玉林市城市建设投资有限公司	玉林市金湖开发建设有限公司	81,000.00	2017/05/23	2027/04/20	81,000.00
合计		81,000.00			81,000.00

表：发行人 2019 年末质押加保证借款明细

单位:万元

借款人	资金用途	借款余额	借款条件
中国农业发展银行玉林分行	玉林市南流玉东湖水利工程一期建设	73,000.00	应收账款质押 污水处理费收费权质押 玉林市城市建设投资有限公司提供保证担保

表：发行人 2019 年末质押加抵押借款明细

单位:万元

借款人	资金用途	借款余额	借款条件
国家开发银行股份有限公司	玉东新区大囊城中村改造项目	8,074.00	土地抵押 权利质押
国家开发银行股份有限公司	旺瑶村改造项目	29,130.00	
国家开发银行股份有限公司	清宁路安置区改造项目	24,276.00	
国家开发银行股份有限公司	健康产业园安置区项目	0.00	
国家开发银行股份有限公司	人民东路石棠社区棚户区棚户区改造项目（PSL）	0.00	
国家开发银行股份有限公司	人民东路石棠社区棚户区棚户区改造项目（非 PSL）	0.00	
国家开发银行股份有限公司	玉柴产业新城棚户区改造项目	23,000.00	
合计	-	84,480.00	

（2）长期应付款

2017-2019 年末，发行人长期应付款分别为 351,370.85 万元、294,192.56 万元和 262,054.54 万元，占总负债比重较大。发行人将专项应付款重分类至长期应付款核算，长期应付款具体情况如下：

表：发行人近三年末长期应付款科目

单位:万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期应付款	222,533.65	253,183.61	310,761.26
专项应付款	39,520.90	41,008.95	40,609.59
合计	262,054.54	294,192.56	351,370.85

表：发行人近三年末长期应付款情况

单位:万元

款项性质	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付融资租赁款	28,794.65	45,346.61	54,961.26
长期非金融机构借款	87,371.00	95,219.00	125,800.00
明股实债	106,368.00	112,618.00	130,000.00
合计	222,533.65	253,183.61	310,761.26

表：发行人近三年末专项应付款情况

单位:万元

款项性质	2019 年末	2018 年末	2017 年末
财政基建拨款	39,520.90	41,008.95	40,609.59
合计	39,520.90	41,008.95	40,609.59

（3）应付债券

2017-2019 年末，发行人应付债券科目余额分别为 16,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，主要是发行人上期发行的“12 玉林城投债”，此债券已于 2019 年 11 月 26 日到期并兑付完毕。

（4）递延收益

2017-2019 年末，发行人递延收益分别为 1,696.04 万元、1,368.18 万元和 13,112.84 万元。近三年末具体情况如下：

表：发行人近三年末递延收益情况

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末	2017 年末	形成原因
与资产相关政府补助	13,112.84	1,368.18	1,696.04	财政拨款购买固定资产
合计	13,112.84	1,368.18	1,696.04	

（5）其他非流动负债

2017-2019 年末，发行人其他非流动负债分别为 31,903.68 万元、31,717.09 万元和 15,439.51 万元，主要是日本协定银行贷款及财政借款。

四、发行人主要资产情况分析

1、发行人存货情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货合计 467,607.04 万元。发行人的存货主要包含开发成本、开发产品等，具体情况如下：

表：发行人 2019 年末开发成本明细表

单位：万元

序号	项目	项目类型	是否为政府代建	账面价值
1	玉东湖水利工程一期	水利	是	135,566.34
2	富林·春风十里房地产项目	房地产开发	否	44,073.57
3	富林·金桂前城房地产项目	房地产开发	否	22,462.01
4	富林·汇金尚城房地产项目	房地产开发	否	13,552.70
5	二环南路二期工程	道路	是	12,460.39
6	玉林市农产品批发市场配套工程	道路	是	10,616.10
7	玉林市南流江、清湾江项目	水利	是	7,841.29
8	玉林市迎宾大道三期工程	道路	是	7,795.20
9	玉东湖水利工程二期	水利	是	6,454.69
10	玉林市图书馆新馆	大楼	是	6,112.06
11	玉林市新民路改造工程	道路	是	4,662.85
12	中小企业科技孵化楼项目	大楼	是	4,328.58
13	玉林市二环路 ZK8+120.6 铁路离式立交桥	桥梁	是	2,627.82
14	玉林汇金广场	房地产开发	否	1,904.03
15	沙牛圳水渠清淤应急工程	水利	是	1,732.37
16	广场东路（江滨路口至二环路口段）	道路	是	1,661.59
17	玉林市二环路（水厂—教育东路段）电缆管线一期工程	道路	是	1,607.42
18	玉林市苗园路涵洞改造工程	道路	是	429.1
19	体育中心安置区配套工程	道路	是	415.84
20	交通商贸物流园	大楼	是	285.59
21	玉林市王力博物馆	大楼	是	172.46
	合计			286,761.99

表：发行人 2019 年末开发产品明细表

单位：万元

序号	项目	项目类型	是否为政府代建	账面价值
1	玉林市富林·金桂丽湾房地产项目	房地产开发	否	43,644.74
2	玉林市火车站站前广场改造工程	道路、大楼	是	95,416.19
3	玉林市富林·双泉佳园房地产项目	房地产开发	否	667.66
4	双泉雅苑房地产项目	房地产开发	否	16,458.20
5	玉林市富林·金桂悦邸房地产项目	房地产开发	否	20,504.95

	合计			176,691.73
--	----	--	--	------------

2、发行人其他应收款情况

报告期内发行人的其他应收款金额整体呈上升趋势，2017-2019年末，发行人该科目账面价值分别为 30,180.38 万元、313,095.38 万元和 258,242.10 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对应政府部分的其他应收款 16,109.37 万元，占总资产的比例为 1.05%，占净资产的比例为 2.21%。2019 年末发行人其他应收款欠款单位前五名情况如下：

表：发行人 2019 年 12 月 31 日其他应收款项前五明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面价值	账龄	占其他应收款项比例
玉林龙腾投资有限公司	往来款	186,763.71	2 年以内	72.32
玉林市金玫瑰房地产开发有限公司	资金拆借	40,264.02	2 年以内	15.59
玉林市财政局	资金拆借	5,953.07	5 年以内	2.31
玉林市玉东新区财政局	往来款	4,788.32	5 年以内	1.85
玉林市建设工程招标投标站	往来款	1,530.33	5 年以内	0.59
合计		239,299.45		92.66

发行人其他应收账款主要为与往来单位的资金拆借、往来款、保证金、代垫费用等。

发行人对玉林龙腾投资有限公司的其他应收款为项目移交款，发行人、玉林市美林污水处理有限责任公司与玉林龙腾投资有限公司签订了《资产转让合同书》，将玉林市江南大道等 23 个项目路桥资产等项目移交给玉林龙腾投资有限公司。

发行人对玉林市金玫瑰房地产开发有限公司的其他应收款为资金拆借，主要是玉林市金玫瑰房地产开发有限公司未成立前发行人代

支付土地款及相关税费。

发行人对玉林市财政局的其他应收款为资金拆借，主要是为玉林市财政局垫付污水处理费用。

发行人对玉林市玉东新区财政局的其他应收款为往来款，主要是为推进玉林市规划的部分基础设施项目建设产生的垫付资金。

发行人对玉林市建设工程招标投标站的其他应收款为往来款，主要是为代建项目相应的农民工工资保障金。

表：截至 2019 年末发行人非经营性应收款项情况

单位：万元

项目	账面价值	经营性应收款项	非经营性应收款项	坏账准备	非经营性应收款项的比例
其他应收款项	258,242.10	204,383.24	53,900.57	41.71	20.87%

非经营性应收款项为与发行人业务活动无关的款项，如资金拆借、借款等往来款项。

发行人报告期内的往来占款或资金拆借按照《公司章程》及相关制度要求履行了相关决策程序，符合法律法规和公司内部制度的规定，不存在资金被实际控制人、股东、高级管理人员及关联方未经批准非法占用、挪用或侵占的情形，不涉及政府举债。符合《预算法》、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文等关于地方政府债务管理的有关规定。

发行人非经营性往来款需经过严格的决策程序，包括但不限于提出申请、支付审批、审批同意、办理支付，其中支付审批人包括但不限于经办人、融资部负责人、财务部负责人、分管领导、公司总经理、

董事长等。

发行人应收款项的产生不是发行人为地方政府及其所属部门举债或变相举债，地方政府及其所属部门也未对发行人债务提供任何形式的担保，符合“地方政府及其所属部门不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债”、“地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保，不得承诺为其他任何单位和个人的融资承担偿债责任”等规定。

在本期债券存续期内，发行人会严格按照公司规定，以及发行人与债务人的相关协议约定回收及清理其他应收款，并确保本期债券募集资金专款专用，不将本次公司债券募集资金用于往来款拆借。

3、发行人无形资产情况

发行人无形资产科目主要为土地使用权，2017-2019 年末，无形资产账面价值分别为 311,071.39 万元、279,188.15 万元和 289,174.96 万元。发行人土地使用权具体明细如下：

表：发行人 2019 年末土地使用权明细表

单位：万元

序号	单位名称	土地面积 (平方米)	账面价值	权证编号	坐落位置	证载使用 权类型	证载用途	是否 抵押	是否缴 纳土地 出让金	单价 (元/平 方米)	入账 方式	取得 方式
1	玉林市城市建设投资有限公司	3,064.04	183.42	玉国用(2013)第 000486 号	玉林市体育中心东侧	出让	综合用地	否	是	598.64	成本 法	招拍 挂
2	玉林市城市建设投资有限公司	39,538.99	754.92	玉国用(2005)第 A142 号	玉林市江南路西侧	划拨	文、体、娱	否	否	190.93	评估 法	政府 注入
3	玉林市城市建设投资有限公司	967.52	69.91	玉国用(2005)第 A395 号	大南路 573 号(原 86 号)	划拨	住宅	否	否	722.52	评估 法	政府 注入
4	玉林市城市建设投资有限公司	1,492.74	107.85	玉国用(2005)第 A396 号	大南路 293 号(原 211 号)	划拨	仓储	否	否	722.52	评估 法	政府 注入
5	玉林市城市建设投资有限公司	320.33	25.72	玉国用(2005)第 A393 号	大南路 422 号(原 225 号)	划拨	仓储	否	否	802.80	评估 法	政府 注入
6	玉林市城市建设投资有限公司	382.33	28.80	玉国用(2005)第 A390 号	大西路 12 号(原 10、14 号)	划拨	仓储	否	否	753.36	评估 法	政府 注入
7	玉林市城市建设投资有限公司	276.49	21.91	玉国用(2005)第 A391 号	大西路 14 号(原 17、19 号)	划拨	仓储	否	否	792.29	评估 法	政府 注入

8	玉林市城市建设投资有限公司	1,618.23	39.09	玉国用（2005） 第 A397 号	郁州路 178 号 5（原县 前路 131 号）	划拨	商业、仓储	否	否	241.55	评估 法	政府 注入
9	玉林市城市建设投资有限公司	103,924.49	38,909.33	玉国用（2013） 第 002715 号	城北清宁路两侧	作价出 资	商住用地	是	否	3,744.00	评估 法	划拨
10	玉林市城市建设投资有限公司	137,981.87	27,844.74	玉国用（2013） 第 002718 号	玉林市玉福大道五联段 南侧	作价出 资	商业、住宅 用地	是	否	2,018.00	评估 法	划拨
11	玉林市城市建设投资有限公司	141,468.14	29,015.12	玉国用（2013） 第 002714 号	玉林市玉福大道五联段 北侧	作价出 资	商业、住宅 用地	是	否	2,051.00	评估 法	划拨
12	玉林市城市建设投资有限公司	60,482.17	10,433.17	玉国用（2013） 第 002706 号	玉林市玉福大道五联段 北侧	作价出 资	城镇住宅用 地	是	否	1,725.00	评估 法	划拨
13	玉林市城市建设投资有限公司	56,948.85	21,230.53	玉国用（2013） 第 002705 号	玉林市二环北路绿扬段 东北侧	作价出 资	城镇住宅用 地	是	否	3,728.00	评估 法	划拨
14	玉林市城市建设投资有限公司	47,757.24	9,312.66	玉国用（2013） 第 002720 号	玉林市人民东路陂石段 南侧	作价出 资	商业、住宅 用地	是	否	1,950.00	评估 法	划拨
15	玉林市城市建设投资有限公司	153,991.23	88,544.96	玉国用（2013） 第 002717 号	玉林市人民东路南侧、 文体路两侧	作价出 资	商住用地	是	否	5,750.00	评估 法	划拨

16	玉林市城市建设投资有限公司	58,218.77	34,767.65	玉国用（2013）第 002724 号	玉林市教育东路西北侧	作价出资	商务金融用地	是	否	5,971.90	评估法	划拨
17	玉林市城市建设投资有限公司	298,651.61	2,737.04	（未办理土地证）	玉林市玉州区仁厚镇生活垃圾无害化处理	划拨	-	否	否	91.65	评估法	划拨
18	玉林市城市建设投资有限公司	160,318.80	3,329.67	玉国用（2005）第 B0400190050 号	玉林市城东区行政中心二环路东侧	出让	办公、商业	否	是	166.22	成本法	招拍挂
19	玉林市城市建设投资有限公司	40,000.08		玉国用（2007）第 B0822 号	玉林市城东区行政中心二环路北侧	出让	商业服务业	否	是			
20	玉林市美林污水处理有限责任公司	60,336.62	4,768.51	玉国用（2008）第 B0697 号	玉林市玉容公路泉塘段北侧 1# 房产用地	出让	文体娱乐用地	否	是	371.91	成本法	招拍挂
21	玉林市美林污水处理有限责任公司	14,977.57		玉国用（2008）第 B0698 号	玉林市玉容公路泉塘段北侧 2# 房产用地	出让	文体娱乐用地	否	是			
22	玉林市美林污水处理有限责任公司	15,379.60		玉国用（2008）第 B0695 号	玉林市玉容公路泉塘段北侧 3# 房产用地	出让	文体娱乐用地	否	是			

23	玉林市美林污水处理有限责任公司	4,624.41		玉国用（2008） 第 B0696 号	玉林市玉容公路泉塘段 北侧 4# 房产用地	出让	文体娱乐用 地	否	是			
24	玉林市美林污水处理有限责任公司	7,879.74		玉国用（2008） 第 B0699 号	玉林市玉容公路泉塘段 北侧	划拨	文体娱乐用 地	是	是			
25	玉林市美林污水处理有限责任公司	25,019.71		玉国用（2008） 第 A474 号	玉林市玉容公路泉塘段 北侧	划拨	文体娱乐用 地	是	是			
26	玉林市美林污水处理有限责任公司	125,701.53	9,579.86	（未办理土地 证）	玉州区城西镇玉豸村松 木园	-	-	否	否	618.03	成本 法	购买
27	玉林市美林污水处理有限责任公司	29,303.81		（未办理土地 证）	玉博大道与沿江西路相 交处以南	-	-	否	否		成本 法	购买
28	广西玉林市爱民 医疗废物处理有 限公司	13,331.87	428.77	桂（2018）玉林 市不动产权第 0021377	玉林市玉州区仁厚镇上 罗村玉石公路南侧	划拨	公共设施用 地	否	否	321.61	评估 法	划拨
29	玉林市金品混凝 土有限公司	33,246.31	358.26	玉国用（2009） 第 B0075 号	玉林市玉州区茂林镇新 寨村	出让	工业	否	是	107.76	成本 法	招拍 挂

30	玉林市智兴教育投资有限公司	5,100.00	297.24	桂（2019）玉林市不动产权第0045868号	玉林市二环北路与玉桂公路交叉口东北侧	出让	教育用地	否	是	582.81	成本法	招拍挂
31	玉林市公共停车场投资管理有限公司	1,410.33	52.62	桂（2019）玉林市第0026415号	玉林市内环南路与玉州路交叉口东北侧	国有建设用地使用权	交通服务场站用地	否	是	373.11	成本法	划拨
32	玉林市自来水公司	44,273.29	160.51	玉国用（2015）字第000400	玉林市玉州区名山街道旺瑶社区上珠塘	划拨	公共设施用地	否	否	36.26	评估法	划拨
33	玉林市自来水公司	2,151.59	147.03	玉国用（2003）字第B0400150159号	名山镇沙圳商城开发区A座1号	划拨	办公	否	否	683.37	评估法	划拨
34	玉林市自来水公司	141,529.27	2,071.28	玉国用（2001）字第000018号	玉林市二环北路	出让	市政公共设施	否	否	146.35	成本法	招拍挂
35	玉林市自来水公司	5,998.30	102.76	玉国用（2014）第000425号	玉林市玉州区名西巷2号	划拨	工业、住宅	否	否	171.32	评估法	划拨
36	玉林市自来水公司	7,147.93	2,625.58	玉国用（2008）第A277号	玉林市玉福公路洋桥段西北侧	划拨	公共设施用地	否	否	509.60	评估法	划拨

37	玉林市自来水公司	26,361.10		兴国用（2011） 第 0500003 号	兴业县山心镇山心村	划拨	公共设施用地	否	否		评估 法	划拨
38	玉林市自来水公司	8,000.00		贵国用（2015） 第 00253 号	贵港市港南区瓦塘乡福 新村赵屋郁江岸边	划拨	公共设施用地	否	否		评估 法	划拨
39	玉林市自来水公司	5,676.20		贵国用（2014） 第 01059 号	贵港市港南区湛江镇石 灰围村石头岭	划拨	公共设施用地	否	否		评估 法	划拨
40	玉林市自来水公司	4,336.61		贵国用（2014） 第 01055 号	贵港市港南区湛江镇石 灰围村石头岭	划拨	公共设施用地	否	否		评估 法	划拨
41	玉林市自来水公司	11,850.54	689.50	玉国用（2014） 字第 001279	玉林市玉东新区教育东 路与金榜路交叉口东侧	划拨	公共设施用地	否	否	581.83	评估 法	划拨
42	玉林市自来水公司	20.00	114.28	（未办理土地 证）	玉林镇环城路 52 号	—	住宅	否	否	512.47	评估 法	划拨
43	玉林市自来水公司	2,210.00		（未办理土地 证）	玉林镇环城路 52 号	—	住宅	否	否		评估 法	划拨
44	玉林市自来水公司	46.80	1.48	（未办理土地 证）	南观街道柴行里 24 号	—	住宅	否	否	316.35	评估 法	划拨

45	玉林市自来水公司	9,488.66	107.34	(未办理土地证)	名山镇旺瑶村梅花岭	-	工业,办公,住宅	否	否	113.13	评估法	划拨
46	玉林市自来水公司	32,619.65	246.66	(未办理土地证)	名山镇旺瑶村梅花岭	-	工业,办公	否	否	75.62	评估法	划拨
47	玉林市自来水公司	1,906.68	20.02	(未办理土地证)	玉林市清湾江二桥旁边	-	工业	否	否	105.02	评估法	划拨
48	玉林市自来水公司		14.40	(未办理土地证)	玉林市清湾江二桥旁边	-	工业	否	否		评估法	划拨
		合计	289,142.61									

4、公益性资产分析

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于玉林市城市建设投资集团有限公司资产、收入构成及收入来源专项报告》，经核查，截至 2018 年 12 月 31 日，公司不存在政府将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产作为资本注入公司的情况，公司资产不含公益性资产，符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》国发〔2010〕19 号和《关于贯彻<国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知>相关事项的通知》财预〔2010〕412 号文件的要求。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人总资产为 1,572,110.73 万元，净资产为 772,173.58 万元。

5、来自政府的应收款项分析

截至 2019 年末，发行人应收款项包括应收账款和其他应收款，合计金额 272,577.46 万元。其中，发行人应收账款账面价值为 14,335.36 万元，其他应收款账面价值为 258,242.10 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对应政府部分的应收款项金额为 40,957.37 万元，占净资产比重为 5.30%。具体明细如下：

表：截至 2018 年末发行人来自于政府的应收款项情况

单位：万元

项目	账面价值	来自政府的金额	来自政府的应收款项占总额的比例
应收账款	4,907.53	66.46	1.35%
其他应收款	313,095.38	40,890.91	13.06%
合计	318,002.91	40,957.37	12.88%

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对应政府部分的应收款项金额

为 23,715.58 万元，占净资产比重为 3.26%。具体明细如下：

表：截至 2019 年末发行人来自于政府的应收款项情况

单位：万元

项目	账面价值	来自政府的金额	来自政府的应收款项占总额的比例
应收账款	14,335.36	7,606.21	53.06%
其他应收款	258,242.10	16,109.37	6.24%
合计	272,577.46	23,715.58	8.70%

五、有息负债情况分析

2017-2019 年末，发行人有息负债总额分别为 803,639.11 万元、610,841.68 万元和 611,642.05 万元，具体情况如下：

表：2017-2019 年末发行人有息负债明细

单位：万元

序号	负债项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1	短期借款	1,500.00	4,500.00	4,200.00
2	一年内到期的非流动负债	55,261.11	32,366.00	164,867.20
3	长期借款	319,220.00	291,367.00	278,199.00
4	应付债券	0.00	0.00	16,000.00
5	长期应付款（付息项）	222,533.65	253,183.61	310,761.26
6	其他非流动负债（付息项） ¹	13,127.29	29,425.07	29,611.65
	合计	611,642.05	610,841.68	803,639.11

表：截至 2019 年末发行人前十大有息负债具体明细

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	债务开始日	债务到期日
1	中国农业发展银行玉林分行	银行借款	80,000.00	4.32	2016/5/9	2031/5/8
2	兴业国际信托有限公司	信托	68,625.00	7.45	2018/2/5	2027/4/20

¹ 其他非流动负债有息部分为日本协定银行借款，非发行人实际承担还本付息义务。

3	国家开发银行	银行借款	63,867.00	4.55	2015/12/25	2040/12/24
4	中国农业发展银行玉林分行	银行借款	60,000.00	5.39	2019/6/14	2029/6/13
5	中国农发重点建设基金有限公司	名股实债	32,618.00	1.20	2015/9/18	2026/1/28
6	玉林湾行城市发展基金合伙企业（有限合伙）	名股实债	30,000.00	6.90	2017/4/10	2024/10/13
7	国家开发银行	银行借款	29,130.00	4.66	2014/5/4	2029/5/3
8	国开发展基金有限公司	名股实债	25,000.00	1.20	2015/12/18	2035/12/17
9	国家开发银行	银行借款	24,276.00	4.45	2014/5/4	2029/5/3
10	国家开发银行	银行借款	23,000.00	4.45	2016/4/29	2031/4/28

发行人以往的融资方式主要以举借政策性银行的中长期项目贷款、信用社的中长期贷款为主，融资成本集中在 5.00%-7.00%之间。发行人始终根据公司运营需要举借相应债务，并严格控制相关的融资成本。

截至 2019 年末，发行人有息负债偿债压力如下：

表：发行人有息负债计划偿还安排

单位：万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后
有息负债当年偿付规模	57,256.48	58,631.50	65,785.27	67,482.23	71,921.13	65,346.37	225,219.07
其中：银行借款偿还规模	26,711.37	34,511.37	35,111.37	35,731.37	36,731.37	36,411.37	159,726.07
信托计划偿还规模（如有）	10,125.00	10,125.00	10,125.00	10,125.00	10,125.00	10,125.00	30,375.00
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-

(如有)							
其他债务偿还规模 (如有)	20,420.11	13,995.13	20,548.90	21,625.86	25,064.76	18,810.00	35,118.00
本期债券偿付规模			14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
合计	57,256.48	58,631.50	79,785.27	81,482.23	85,921.13	79,346.37	239,219.07

注：该表尚未考虑信托租赁的摊销，以实际需偿还的合同金额为准。

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉。截至 2020 年 3 月末，发行人授信总额 799,090.49 万元，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。此外，发行人债务以中长期银行借款为主，信托租赁等债务金额较低，各年还款金额较为稳定，集中兑付压力不大。发行人目前外部融资仍有较大空间，内部债务的结构及偿还安排整体处于稳健状态，因此发行人外部融资和自身经营能力能够保障现有债务的偿还。

截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司不存在逾期未偿还债务。

六、对外担保情况

截至 2019 年末，发行人对外担保余额共计 10,000 万元，占净资产比重为 1.37%，对外担保情况如下：

表：发行人对外担保情况

被担保方	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
玉林市蓁蓁农业投资有限公司	抵押+保证	10,000	2013-02-28	2023-02-27	否

七、关联方及关联交易

1、关联方

(1) 发行人的控股股东及最终控制方

发行人的控股股东及最终控制方为玉林市人民政府国有资产监督管理委员会。

(2) 发行人的子公司

截至 2019 年末，发行人在合并范围内共有子公司 14 家。基本情况如下：

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	与本公司的关系
1	玉林市公共停车场投资管理有限公司	100.00	800.00	全资子公司
2	玉林市自来水公司	100.00	3,408.00	全资子公司
3	广西玉林市大容泉饮用水有限责任公司	100.00	50.00	全资子公司
4	广西玉林市爱民医疗废物处理有限公司	100.00	60.00	全资子公司
5	玉林市富林房地产有限责任公司	100.00	20,000.00	全资子公司
6	玉林市宏业投资有限公司	100.00	2,000.00	全资子公司
7	玉林市黄玫瑰房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	全资子公司
8	玉林市佳家房地产咨询有限公司	100.00	30.00	全资子公司
9	玉林市金湖开发建设有限公司	100.00	88,618.00	全资子公司
10	玉林市金品混凝土有限公司	100.00	2,000.00	全资子公司
11	玉林市美林污水处理有限责任公司	100.00	15,166.00	全资子公司
12	玉林市瑞林物业管理有限公司	100.00	800.00	全资子公司
13	玉林市智兴教育投资有限公司	100.00	3,000.00	全资子公司
14	玉林城投水务集团有限公司	100.00	20,000.00	全资子公司

(3) 发行人的联营企业

企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	与本公司的关系
玉林市金玫瑰房地产开发有限公司	40.00	10,000.00	参股

玉林稀有稀土矿业有限公司	45.00	2,000.00	参股
玉林市水利电业有限公司	36.40	5,947.00	参股

注：持股比例及注册资本为 2019 年末数据。

2、关联方交易

(1) 关联方资金拆借情况

表：发行人 2019 年度关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	资金占用费	说明
玉林市金玫瑰房地产开发有 限公司	40,264.02	2017.12.07	项目开工 建设之日 起 18 个 月内	2,945.35	玉林市金玫瑰 房地产开发有 限公司未成立 前玉林城投公 司代支付土地 款及相关税费

(2) 关联方应收应付款项

表：发行人 2019 年末关联方应收应付款情况

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	玉林市金玫瑰房地产开发有限公司	28.13	
其他应收款	玉林市金玫瑰房地产开发有限公司	40,264.02	-
其他应收款	玉林市新湖投资开发有限公司	2,955.00	-
合 计		43,247.15	-

八、受限资产情况

截至 2018 年末，发行人的受限资产为 10 宗土地使用权，合计账面价值为 261,302.81 万元，占总资产比重为 16.62%，受限原因主要为银行贷款抵押、抵押担保。具体情况如下：

表：2018 年末发行人受限资产明细表

单位：万元

项目	科目	账面价值	受限原因
----	----	------	------

玉国用（2013）第 002705 号	无形资产	21,230.53	国家开发银行贷款抵押
玉国用（2013）第 002718 号		27,844.74	
玉国用（2013）第 002720 号		9,312.66	
玉国用（2013）第 002717 号		88,544.96	
玉国用（2013）第 002706 号		10,433.17	
玉国用（2013）第 002714 号		29,015.12	
玉国用（2013）第 002715 号		38,909.33	
玉国用（2013）第 002724 号		34,767.65	
玉国用（2008）第 B0699 号		298.11	抵押担保
玉国用（2008）第 A474 号		946.55	抵押担保
合计	-	261,302.81	-

截至 2019 年末，发行人的受限资产为 10 宗土地使用权，合计账面价值为 261,281.72 万元，占总资产比重为 17.03%，受限原因主要为银行贷款抵押、抵押担保。具体情况如下：

表：2019 年末发行人受限资产明细表

单位：万元

项目	科目	账面价值	受限原因
玉国用（2013）第 002705 号	无形资产	260,058.16	国家开发银行贷款抵押
玉国用（2013）第 002718 号			
玉国用（2013）第 002720 号			
玉国用（2013）第 002717 号			
玉国用（2013）第 002706 号			
玉国用（2013）第 002714 号			
玉国用（2013）第 002715 号			
玉国用（2013）第 002724 号			
玉国用（2008）第 B0699 号		1,223.56	抵押担保
玉国用（2008）第 A474 号			抵押担保
合计	-	261,281.72	-

此外，发行人还有水费收费权、《城市污水处理特许经营协议》项下的污水处理服务费（评估价 28,516.00 万元）、《玉林市南流江玉东湖水利工程(一期)委托代建协议》项下应收账款(评估价 123,608.77

万元)、部分基础设施建设项目与人民政府签订的《还款差额补足协议》项下享有的所有权益和收益无评估价值等潜在受限资产。

九、授信情况

截至 2020 年 3 月末，发行人获得的授信总额度及未使用额度具体如下：

表：2020 年 3 月末发行人授信明细表

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行	469,493.00	469,493.00	—
2	中国农业发展银行	140,000.00	140,000.00	—
3	浦发银行	8,000.00	8,000.00	—
4	交通银行	4,950.00	4,950.00	—
5	农村信用社	20,000.00	20,000.00	—
6	日本协力银行	13,147.49	13,147.49	—
7	广西北部湾银行	54,000.00	54,000.00	—
8	建设银行	1,500.00	1,500.00	—
9	兴业银行	88,000.00	88,000.00	—
	合计	799,090.49	799,090.49	—

十、发行人无证土地、房产；有证土地但未缴纳土地出让金的出让地、划拨地的情况

截至 2019 年末，发行人无证土地、房产；有证土地但未缴纳土地出让金的出让地、划拨地的情况如下：

表：发行人无证土地和房产、有证但未缴纳出让金土地

单位：万元、块

类别	数量	账面价值
无证土地	10	12,821.09
无证房产	35	65,833.45
有证土地但未缴纳土地出让金的出让地	1	2,071.28

有证土地但未缴纳土地出让金的划拨地	25	265,260.51
合计	68	345,986.33

第十一条 已发行尚未兑付的债券

发行人上期企业债券“12 玉林城投债”已于 2019 年 11 月 26 日兑付完毕，截至本募集说明书签署日，不存在其他已发行尚未兑付的企业债券。

表：发行人前次发行的企业债券

单位：亿元、年、%

序号	债券名称	债券期限	募集说明书约定用途	利率	期限	发行规模	本息兑付情况
1	2012 年玉林市城市建设投资有限公司市政项目建设债券	2012/11/26-2019/11/26	拟全部用于玉林市南流江、清湾江环境综合治理工程	6.88	7	8	兑付完毕

发行人前次募集资金已按募集说明书约定用途使用。

截至本期债券发行前，发行人及其子公司不存在已发行尚未兑付的公司债券、中期票据、短期融资券等债券融资品种。

根据企业债券申报手册要求，高利融资指超过同期银行贷款基本利率 2 倍的有息负债。根据发行人有息负债情况，发行人 2018 年末及 2019 年末无超过同期银行贷款基本利率 2 倍的借款。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额为人民币 70,000 万元，其中 42,000 万元拟用于玉林市城区综合停车场项目，28,000 万元用于补充营运资金。具体情况如下：

表：本期募集资金用途表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用本期 债券资金	占项目总 投资比例	占本期债券募集 资金的比例
玉林市城区综合停车场项目	140,708.64	42,000.00	29.85%	60.00%
补充营运资金	-	28,000.00	-	40.00%
合计	140,708.64	70,000.00	-	100.00%

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金投资项目介绍

（一）项目实施主体

玉林市城区综合停车场项目建设主体为玉林市城市建设投资集团有限公司。其中，富林金桂悦邸地下停车场项目业主为发行人本部，富林汇金尚城地下停车场、富林金桂前城地下停车场项目业主为发行人子公司玉林市富林房地产有限责任公司，富林春风十里（玉林城北 CBD 二期）商业综合体地下停车场项目业主为发行人二级子公司玉林市黄玫瑰房地产开发有限公司，玉林市人民公园北门立体停车场项目业主为发行人子公司玉林市公共停车场投资管理有限公司。

项目实施主体在建成相关停车场项目后，组织销售以及后续停车场运营安排。

（二）项目建设地点

本项目涉及五个停车场或停车场综合体建设，建设地点分别为：

富林汇金尚城地下停车场位于玉林市二环北路与教育东路交汇处南侧。

富林金桂前城地下停车场位于玉林市二环北路与民主北路交汇处。

富林春风十里（玉林城北 CBD 二期）商业综合体地下停车场位于玉林市二环北路南侧、清湾江东侧。

富林金桂悦邸地下停车场位于玉林市二环北路与教育东路交汇处东侧。

玉林市人民公园北门立体停车场位于玉林市内环南路，人民公园南门。

（三）项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，可行性研究《玉林市城区综合停车场项目可行性研究报告》由广西方胜工程咨询有限责任公司（工程咨询资格等级：甲级）出具，本项目相关批复情况如下表所示：

表：募投项目审批情况表

主要内容	名称	文号/项目代码/备案号	发文机关
立项批复	玉林市城区综合停车场项目备案证明	2019-450900-78-03-041286	玉林市发展和改革委员会

规划/土地 证	富林 汇金尚 城地下 停车场	建设用地规划许可证	地字第 450900201500602 号	玉林市住房和城乡规划 建设委员会
		建设工程规划许可证	建字第 450900201700043 公号	玉林市住房和城乡规划 建设委员会
		建设工程施工许可证	45091201808020101	玉林市住房和城乡规划 建设委员会
	富林金 桂前城 地下停 车场	不动产权证书	桂（2019）玉林市不动产权第 0046484 号	玉林市不动产登记局
	富林 春风十 里商业 综合体 地下停 车场	不动产权证书	桂（2019）玉林市不动产权第 0047354 号 桂（2019）玉林市不动产权第 0047358 号 桂（2019）玉林市不动产权第 0047361 号 桂（2019）玉林市不动产权第 0047365 号	玉林市不动产登记局
	富林 金桂悦 邸地下 停车场	建设用地规划许可证	地字第玉东 450900201400002 号 地字第玉东 450900201400003 号	玉林市住房和城乡规划 建设委员会
		建设工程规划许可证	建字第玉东 450900201400033 号	玉林市住房和城乡规划 建设委员会
		建设工程施工许可证	玉东 450901201511160101	玉林市住房和城乡规划 建设委员会
	玉林市 人民公 园北门 立体停 车场	建设用地规划许可证	地字第 450900201800035 号	玉林市住房和城乡规划 建设委员会
		建设工程规划许可证	建字第 450900201900002 公号	玉林市住房和城乡规划 建设委员会
		建设工程施工许可证	450901201904120101	玉林市住房和城乡建设 局
社会稳定性评估		重大事项社会稳定风险评 估备案表	-	中国共产党玉林市委员 会政法委员会
环评批复		建设项目环境影响登记表	201945090200000191	-

注：根据《固定资产投资项目节能审查办法》（2016 年第 44 号令）规定，本项目是年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，不再单独进行节能审查。

本项目土地相关情况如下表所示：

项目名称	土地权证	是否涉及占用农用地	何种土地费用及金额	是否已纳入总投资	土地性质（出让/划拨）	土地用途
富林金桂前城停车场	桂（2019）玉林市不动产权第 0046484 号 桂（2019）玉林市不动产权第 0045868 号	否	土地出让金：21,725 万元	否	出让	城镇住宅用地 教育用地
富林金桂悦邸停车场	玉国用（2014）第 000762 号 玉国用（2014）第 000757 号	否	土地出让金：8,740 万元		出让	住宅用地、商务用地和旅馆用地 住宅用地、商务用地和旅馆用地（作为服务型公寓用地）
玉林市人民公园北楼停车场	桂（2019）玉林市不动产权第 0026415 号、玉林市国土资源局关于玉林市人民公园北门立体停车楼项目用地意见的复函	否	-		划拨	交通服务场站用地
富林春风十里停车场	桂（2019）玉林市不动产权第 0047354 号（34037.73 平方米）	否	土地出让金：42,490 万元		出让	餐饮用地、旅馆用地、批发市场用地、零售商业用地
	桂（2019）玉林市不动产权第 0047358 号	否			出让	餐饮用地、批发市场用地、

	(8171.59 平方米)					零售商业用地、旅馆用地
	桂（2019）玉林市不动产权第 0047361 号 (84165.15 平方米)	否			出让	城镇住宅用地
	桂（2019）玉林市不动产权第 0047365 号 (14629.72 平方米)	否			出让	零售商业用地、旅馆用地、餐饮用地、批发市场用地
富林汇金尚城停车场	玉国用（2015）第 001089 号	否	土地竞拍款：6,698 万元		出让	商业、住宅用地

本次募投项目中除玉林市人民公园北门立体停车场外，其他停车场项目涉及的土地费用未纳入本次募投项目的总投资，但相关土地费用已全部缴纳完毕，项目涉及土地的土地使用权证已全部取得。

另外，玉林市人民公园北门立体停车场的土地使用权证已取得，该地块目前为划拨地，未来不涉及转性为出让地，无需缴纳土地费用。

（四）项目建设内容

玉林市城区综合停车场项目，总占地面积 231,717.66 平方米，总建筑面积为 191,941.1 平方米，分五个地点进行分项目建设，新建富林汇金尚城地下停车场、富林金桂前城地下停车场、富林春风十里（玉东城北 CBD 二期）商业综合体地下停车场、富林金桂悦邸地下停车场和玉林市人民公园北门立体停车场。

玉林市城区综合停车场项目总建筑面积为 191,941.1 平方米，其中地上总建筑面积为 860.33 平方米，地下总建筑面积为 191,080.8 平方米。

本次共建设机动车停车位 5,151 个，其中普通停车位 3,411 个，机械停车位 1,740 个；共建设非机动车停车位 5,310 个，充电设备约 2,000 个。

其中，富林汇金尚城地下停车场占地面积 10,537.78 平方米、建筑面积 8,577.00 平方米，建设机动车位 118 个（全部为普通车位），非机动车位 887 个，充电设备约 300 个。

富林金桂前城地下停车场占地面积 59,022.07 平方米、建筑面积 42,240.57 平方米，建设机动车位 1,550 个（普通车位 810、机械车位 740 个），非机动车位 600 个，充电设备约 200 个。

富林春风十里（玉东城北 CBD 二期）商业综合体地下停车场占地面积 141,004.17 平方米、建筑面积 127,478.00 平方米，建设机动车位 3,000 个（普通车位 2,180、机械车位 820 个），非机动车位 3,700 个，充电设备约 1,455 个。

富林金桂悦邸地下停车场占地面积 19,743.31 平方米、建筑面积 12,785.23 平方米，建设机动车位 303 个（全部为普通车位），非机动车位 85 个，充电设备约 30 个。

玉林市人民公园北门立体停车场占地面积 1,410.33 平方米、建筑面积 860.33 平方米，建设机动车位 180 个（全部为机械车位），非机动车位 38 个，充电设备约 15 个。

表：项目主要建设内容和规模一览表

单位：平方米、个

序号	指标	富林汇金尚城地下停车场	富林金桂前城地下停车场	富林春风十里（玉东城北 CBD 二	富林金桂悦邸地下停车场	玉林市人民公园北门立体停车场	合计
----	----	-------------	-------------	-------------------	-------------	----------------	----

				期) 商业综合体地下停车场			
1	占地面积	10,537.78	59,022.07	141,004.17	19,743.31	1,410.33	231,717.66
2	建筑面积	8,577.00	42,240.57	127,478.00	12,785.23	860.33	191,941.13
3	机动车位	118	1,550	3,000	303	180	5,151
3.1	普通车位	118	810	2,180	303	-	3,411
3.2	机械车位	-	740	820	-	180	1,740
4	非机动车位	887	600	3,700	85	38	5,310
5	充电设备	300	200	1,455	30	15	2,000

其中，玉林市城区综合停车场项目配套商铺面积为 11,432 平方米，为富林春风十里（玉林城北 CBD 二期）商业综合体地下停车场配套商业铺面。富林春风十里（玉林城北 CBD 二期）商业综合体地下停车场由四个地块（地块一、地块二、地块三、地块四）组成，其中地块一、地块二、地块四主要为商业建筑，地块三为商住建筑。地块一停车场设置两个车辆出入口，地下共两层，地下负一层设置地下商场（地下商场建筑面积约为 11,432 平方米）。

表：项目配套商铺情况

单位：平方米、万元、%

项目	配套商铺的建筑面积	配套商铺建筑面积占总建筑面积比重	配套商铺的投资额	配套商铺的投资额占总投资比例
富林春风十里（玉林城北 CBD 二期）商业综合体地下停车场	11,432	5.96	6,300.00	4.48

（五）项目建设周期

本项目建设工期 24 个月，整体项目预计于 2021 年 12 月验收。截至 2020 年 8 月末，玉林市城区综合停车场项目已投资金额约 11,225.35 万元，占项目总投资比重为 7.98%，为项目资本金。

富林汇金尚城地下停车场已于 2018 年 8 月开工, 预计于 2020 年 12 月完工。富林金桂前城地下停车场原预计 2020 年 1 月开工, 截至 2020 年 8 月末尚未开工。目前设计工作已完成, 已过规委会, 总平建设规划许可证办理中, 预计于 2020 年 10 月开工建设, 预计 2021 年 12 月完工。富林春风十里(玉东城北 CBD 二期)商业综合体地下停车场原预计 2020 年 1 月开工, 截至 2020 年 8 月末尚未开工, 已完成初步项目定位、项目成本测算, 邀请设计单位开展前期方案设计比选, 预计于 2021 年 3 月开工建设, 预计 2022 年 3 月完工。富林金桂悦邸地下停车场已于 2016 年初开工, 预计于 2020 年 12 月完工。玉林市人民公园北门立体停车场已于 2019 年 5 月开工, 预计于 2020 年 12 月完工。

截至 2020 年 8 月末, 五个子项目已投入资金及占总投资金额:

项目名称	截至 2020 年 8 月末已投金额 (万元)	总投资（万元）				占总投比例
		工程费用	工程建设 其他费用	预备费	建设期利息	
富林金桂前城停车场	750. 47	29,162. 62	7,304. 98	6,400. 41	6,300. 00	7. 98%
富林金桂悦邸停车场	3,048. 83	7,796. 43				
市人民公园北楼停车场	910. 51	2,350. 94				
富林春风十里停车场	1,672. 23	76,257. 34				
富林汇金尚城停车场	4,843. 31	5,135. 91				
合计	11,225. 35	140,708. 64				

整体项目实施计划进度如下:

月份 内容	1	2	3	4	5	6	7~21	22	23	24
实施准备	■									
勘察设计		■								
土建施工			■	■	■	■	■			
设备安装 及装修								■	■	
验收、交付 使用										■

图：项目实施进度

（六）项目总投资及资金来源

项目投资估算总金额为 140,708.64 万元，工程费用 120,703.24 万元，工程建设其他费用 7,304.98 万元，预备费 6,400.41 万元，建设期利息 6,300 万元。其中 50,708.64 万元为企业自筹项目资本金，均为企业自有资金。本次发债申请 90,000 万元专用于停车场项目建设。

二、募投项目经济效益

（一）经营收入

本项目分停车场运营、停车位出售、非机动车管理、广告位出租、配套商铺出租五种收入来源。本项目拟取 10%-20%停车位为运营停车位，80%-90%停车位为小区住户自留购置停车位。

1、停车场运营收入

本项目用于运营的停车位数量为 600 个，具体来源如下：

表：项目运营车位数量

单位：个

项目名称	总机动车位	运营比例	运营车位数量
富林金桂前城地下停车场	1,550	不超过 10%	80
富林 金桂悦邸地下停车场	303	不超过 10%	20
玉林市人民公园北门立体停车场	180	100%	180
富林 春风十里商业综合体地下停车场	3,000	不超过 20%	310
富林 汇金尚城地下停车场	118	不超过 10%	10
合计	5,151		600

停车场自建成后就开始进行收费管理，自运营期的第一年年初开始收费经营，停车场营业时间为 24 小时，白天从 9：00-21：00，夜间为 21：00-次日 9：00。

根据玉林市市场调查情况，玉林市停车场收费主要为分档收费：停车场一般停车位半小时内为临时停车不收费，半小时以上一小时以内收费 5 元；2 小时以内收费 10 元，2 小时以上每小时收 10 元。过夜（21:00—次日 9:00 之间）一次收费 10-50 元不等。

综合玉林市停车场收费数据，本项目白天停车收费平均价格定为 5 元/小时，每五年上涨 1 元，白天使用时间为 8 小时/车位；夜间实行一次性收费，暂定 20 元/次，单价每 5 年上涨 5 元。

项目按建成第一年运营停车库满 65%，第二年 75%，第三年为 85%，往后每年为 95%计算，从第四年开始达产。工作日为 365 天。该项收入增值税率为 9%。

按照上述测算，债券存续期内收入为 4,815.08 万元，运营期收入总计 28,368.53 万元，年停车运营收入=白天运营天数*白天停车数量*白天平均使用率+夜间停车天数*夜间停车数量*夜间收费标准。

2、停车位出售收入

项目拟出售 4,551 个车位做为小区住户固定停车位，所售车位根据不动产中心的相关要求能够办理产权证。汇金尚城停车场、金桂前城停车场以及富林金桂悦邸停车场是小区配套停车场，主要以出售为主，预计出售率达 90%以上。春风十里商业综合体停车场有部分商业设施，则出售车位比率为 80%，出售对象主要为业主。人民公园北门立体停车场则是全部对外开放运营。

2019 年下半年玉林市城区商业住宅楼盘停车位销售价格区间为 7-20 万之间，其中玉东新区商业住宅楼盘停车位销售价格大多数处于 12-15 万之间。考虑到本项目地段均位处于交通要点以及玉林市城区未来发展规划等因素，根据玉林市停车位销售价格走势，预测两年后（项目建成投入运营），停车位销售价格约 17 万元/个，预计分 5 年售完。该项收入增值税率为 9%。

按照上述测算，债券存续期内所有停车位销售完毕，停车位出售收入合计 77,367.00 万元。

3、地下停车场广告位收入

按每 1,000 平方米投入约 35 个广告位计算，项目投入广告位约 7,300 个。根据玉林市广告位收费价格参考，地下广告位约 2.2 万元/个/年，后期每五年价格增长率按 3%计算。该项收入增值税率为 9%。

按照上述测算，债券存续期内收入为 66,649.00 万元，运营期收入总计 314,751.13 万元，年广告位收入=广告位数量*投产率*年广告位收费单价。

4、非机动车管理收入

根据停车场设置的非机动车位数量 5,310 个，结合玉林市非机动车泊位停车收费情况，本项目非机动车泊位按照 2 元/次/辆进行收费，项目按建成第一年运营非机动车停放量达 65%，第二年 75%，第三年为 85%，往后每年为 95%计算，从第四年开始达产。

停车场充电桩数量约为 2,000 个。根据对玉林市充电桩收费标准的统计，一般充电一次（一次为 3 小时或 4 小时）需要 1-2 元，该收费包含产生的电费。本项目充电桩每次充电时长为 3 小时，每次需要 1.5 元，一辆电动车（电动自行车）充满电需要 6-7 小时以上，根据平均使用率设定每台充电桩每天能产生 6 元收入。工作日为 365 天。该项收入增值税率为 9%。

按照上述测算，债券存续期内收入为 3,798.66 万元，运营期收入总计 15,892.39 万元，年非机动车管理收入=非机动车数量*管理费*投产率*天数+充电桩数量*每台充电桩日收入*天数。

考虑到玉林市现有电动汽车普及率较低、存量较小的情况，本次募投项目并未考虑安装电动汽车充电桩并以此获取收益。但根据本次停车场项目规划设计而言，目前单个普通停车位面积在 12-13 平方米，车位间距不少于 0.5 米，落地式充电桩占地面积约 1 平方米（单充、双充、四充），充电桩一般位于停车位尾部，加装充电桩后仍可停放常用车型。本项目现有的设计符合《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》国办发〔2015〕73 号中需预留相应的建设安装条件的要求。

5、配套商铺出租收入

停车场项目配套商铺面积为 11,432 平方米（春风十里商业综合体停车场配套商业铺面）。根据玉林市商铺出租价格统计，结合项目所在的地理位置以及商圈热度情况，运营期第一年设置 150 元/平方米/年的租金单价，此后每五年单价按照 3%增长率计算。该项收入增值税率为 9%。

按照上述测算，债券存续期内收入为 711.64 万元，运营期收入总计 3,311.02 万元，年配套商铺出租收入=年出租单价*配套商铺面积*投产率。

（二）经营成本

1、年修理费和维护费按项目总投资额 0.5%计提；

2、人工年工资 40,000 元，福利费按工资的 14%计提，地下停车场的劳动定员 100 人，包括管理人员、安保人员和清洁维护人员。考虑到玉林市城镇职工年平均工资涨幅情况，本项目设定每年人工费用增长按 6%计算；

3、水费按照用水 3.6 元/吨、电费按照工业用电 1.2 元/度测算。考虑到水电费价格属于政府指导定价，具有稳定性，因此不设增长率，每年水电费为 652.5 万元。

4、运营管理费用按照年收入 5%计提。

（三）增值税金及附加

本项目需计算的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、

企业所得税等。

增值税：项目为不动产出租、销售不动产，根据国家规定税率为 9%；

城市维护建设税：以增值为税基，税率取 7%；

教育费附加：以增值税为税基，税率取 3%；

所得税：以企业经营的利润总额抵扣准予扣除的项目余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%。

（四）项目总体经济评价

表：项目经营期内营业收入表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
	年份		3	4	5	6	7	8	9-21	22
	生产负荷		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
	营业收入		39,075.51	33,118.49	31,020.47	25,063.45	25,063.45	18,025.02	248,105.09	20,218.57
1	停车管理收入	436,379.05	38,964.05	32,989.88	30,874.72	24,900.55	24,900.55	17,857.22	245,852.09	20,039.99
1.1	停车位运营	28,368.53	754.09	870.16	986.23	1,102.30	1,102.30	1,336.27	20,412.99	1,804.20
	运营天数		365	365	365	365	365	365	-	365
	停车位数量		600	600	600	600	600	600	-	600
	白天收入		569.4	657.00	744.60	832.20	832.20	998.64	-	1,331.52
	白天收费标准		5 元/h	5 元/h	5 元/h	5 元/h	5 元/h	6 元/h	-	8 元/h
	白天停车数量		390	450	510	570	570	570	-	570
	白天平均使用率（小时）		8	8	8	8	8	8	-	8
	夜间收入		184.69	213.16	241.63	270.1	270.1	337.625	-	472.675
	夜晚收费标准		20 元/次	20 元/次	20 元/次	20 元/次	20 元/次	25 元/次	-	35 元/次
	夜间停车数量		253	292	331	370	370	370	-	370
1.2	停车位出售	77,367.00	27,081.00	19,346.00	15,470.00	7,735.00	7,735.00	-	-	0
	销售数量		1,593.00	1,138.00	910.00	455.00	455.00		-	
	单价		17 万/个	17 万/个	17 万/个	17 万/个	17 万/个		-	

1.3	非机动车管理	15,892.39	689.96	728.72	767.49	806.25	806.25	806.25	10,481.23	806.25
	非机动车数量		5,310.00	5,310.00	5,310.00	5,310.00	5,310.00	5,310.00	-	5,310.00
	管理费 (2 元/次/辆)		251.96	290.72	329.49	368.25	368.25	368.25	-	368.25
	充电收费		438	438	438	438	438	438	-	438
	单次充电价格 (元/次, 一 次 3 小时)		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	-	1.5
	充电桩数量		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	2,000.00
	每台充电桩日收入		6	6	6	6	6	6	-	6
1.4	地下广告位出租	314,751.13	10,439.00	12,045.00	13,651.00	15,257.00	15,257.00	15,714.71	214,957.87	17,429.54
	广告位数量		7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	-	7,300.00
	单价 (万/个/年)		2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.27	-	2.51
2	地下商业出租	3,311.02	111.46	128.61	145.76	162.91	162.91	167.79	2,253.00	178.59
	单价 (元/平方米/年)		150	150	150	150	150	154.5	-	164.44
	配套商铺面积 (平方米)		11,432.00	11,432.00	11,432.00	11,432.00	11,432.00	11,432.00	-	11,432.00

根据上述原则测算，该项目投资经济内部收益率为 10.08%，经济净现值 611.85 万元，经济静态投资回收期为 9.22 年。

表：债券存续期收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	债券存续期							合计
		1	2	3	4	5	6	7	
1	营业收入			39,075.51	33,118.49	31,020.47	25,063.45	25,063.45	153,341.37
2	经营成本			3,734.32	3,463.83	3,387.93	3,120.82	3,153.41	16,860.31
3	增值税金及附加			3,868.48	3,278.73	3,071.03	2,481.28	2,481.28	15,180.80
4	所得税前净收入			31,472.72	26,375.93	24,561.52	19,461.35	19,428.77	121,300.29

玉林市城区综合停车场项目经营期总收入 439,690.07 万元，项目经营期运营成本和税金及附加合计 108,778.91 万元，项目经营期净收益 330,911.15 万元。项目经营期净收益足以覆盖募投项目总投资 140,708.64 万元，覆盖率 235.17%；本期债券存续期经营性净收益 121,300.29 万元满足覆盖用于募投项目的募集资金本息和 56,700.00 万元（本金 42,000.00 万元，利率按 7%测算），覆盖率 213.93%。

本次募投项目收入将优先用于偿还债券本息。

三、募投项目建设的必要性及意义

（一）节约土地资源，完善公共服务设施，符合玉林市城市发展的需要

本项目充分利用地下空间，建设停车场设施，将有效地节约土地资源，保证土地的集约化利用。缓解玉林市城区土地资源紧张的局面，符合集约利用土地的政策，促进可持续发展。同时，随着玉林市城市

的快速发展，城市基础配套设施的建设需要同步推进，本项目的建设能够有效地促进玉林市城市规划的持续健康发展，不断完善玉林市区公共服务设施。

（二）平战结合，满足人防建设的需要

本项目考虑到战时防空的需要，保障国家和人民生命财产安全，又考虑平时经济建设、城市建设和人民生活的需要，充分解决交通问题。

（三）完善交通设施，解决“停车难”的问题

玉林市经济社会稳步发展，人民生活水平的不断提高，人均汽车保有量在提升，小轿车成为家庭重要组成部分的步伐加快，机动车数量迅速攀升。而相对应的配套停车设施建设滞后，使得停车的供需矛盾日益突出。特别是在玉林市城区繁华区段，停车位一位难求。根据规划，本项目所处地段车流、人流较多，建设停车场，能有效地解决“停车难”问题，并促进土地综合利用。

（四）改善道路通行能力，提升区域服务质量

随着玉林市的快速发展，以及相应用地的商业、住宅小区的建成，交通量与日俱增，散落停泊着各式大小汽车，既严重影响了玉林市的城市形象，又严重妨碍了交通运行，所以该项目建设有利于缓解交通压力，改善周边道路的交通状况。通过缓解停车难问题，能够提升玉林市城区的城市服务质量，有助于美丽玉林、宜居玉林的建设，对强化玉林市的城市竞争力和影响力有较大影响。

（五）创造就业机会，促进社会稳定

玉林市人口数量常年处在广西区前列，现有劳动力人口较多。停车场建设项目建成实施后需要招聘一部分管理、服务和清洁人员，可以消化一部分闲散劳动力，为当地创造就业机会，有很好的社会效益。

四、定价依据及可比价格

发行人在测算本期债券募投项目收入时，对停车场运营、停车位出售、非机动车管理、广告位出租、配套商铺出租等收入的定价参考了周边或其他地市同类型产品或服务价格水平，收入测算具有合理性。

（一）目标客户群

停车场的主要任务是保管停放车辆，收取停车费。停车场是城市交通基础设施的重要组成部分，机动车总是在“停”与“行”两种状态之间转化，“行”状态需要道路条件，“停”状态则要求停车场来保证。

根据项目整体定位、玉林市城区发展规划定位，及市场环境因素综合分析和研究，判断本项目客户群主要有玉林市拥有小汽车、电动车的人群。

（二）市场预测

随着中国近年来城市经济的繁荣，城市化进程的加快，停车难问题日益凸显。截止到 2017 年底，我国汽车保有量 2.17 亿辆，而我国停车位的建设进展却依然缓慢，汽车保有量的不断替身也给我国停车场的建设提出了更多要求。我国三四线城市的汽车保有量正呈现快速增长的态势，汽车市场也在不断向三四线城市转变。2018 年玉林市总人口 691 万，常住人口 548.74 万人，排名广西前列，近年来年均人口

自然增长率在 8%左右。随着人口的增长变化以及收入水平上升，未来玉林市汽车数量将不断攀升，停车位将日益成为重要的社会问题，解决玉林市区公共停车位供需失衡、停车秩序混乱等问题是建设本项目的重要原因之一。通过新建各类停车场，包括地面停车位、机械停车位或立体停车位等，以不同的方式缓解各个片区停车位少、停车难情况，进一步为建设宜居城市、改善人民生活水平而努力。

消费升级带来的生活方式转变中，最重要的一项就是出行。我国民用汽车保有量尤其是私人汽车拥有量的不断攀升，产生了大量的停车需求，停车产业将迎来新的发展机遇。停车产业化发展，正逐步让停车资产恢复其应有的价值，同时也将会带动整个产业链上中下游企业的发展，停车产业规模将迎来持续增长。据国家发改委此前发布的数据显示，我国大城市小汽车与停车位的比例约为 1:0.8，中小城市约为 1:0.5，与发达国家的 1:1.3 相比。我国停车位比例仍然偏低，停车设施建设有待完善。

结合人口增长、经济发展的情况，未来玉林市停车场资源将成为重要的社会资源，拥有较大的市场发展潜力。

（三）收费依据

1、停车场运营收入

根据玉林市市场调查情况，玉林市停车场收费主要为分档收费：停车场一般停车位半小时内为临时停车不收费，半小时以上一小时以内收费 5 元；2 小时以内收费 10 元，2 小时以上每小时收 10 元。过夜（21:00—次日 9:00 之间）一次收费 10-50 元不等。

综合玉林市停车场收费数据，本项目白天停车收费平均价格定为 5 元/小时，每五年上涨 1 元，白天使用时间为 8 小时/车位；夜间实行一次性收费，暂定 20 元/次，单价每 5 年上涨 5 元。

根据谨慎性原则，项目按建成第一年运营停车库满 65%，第二年 75%，第三年为 85%，往后每年为 95%计算，从第四年开始达产。

表：玉林市区停车场收费一览表

序号	名称	位置	收费价格
1	金城商厦	玉林市人民东路 802 号	(1) 3 小时内：购物满 50 元以上者，免收车位占用费；低于 50 元或不购物收取 10 元车位占用费。 (2) 3 小时以上者，不论购物与否，前 3 小时 10 元车位占用费，每超半小时，按 2 元/30 分钟加收 (3) 每天开放时间为 8.30-23.00，不允许过夜，超时停放后果自负。
2	玉林盛世百汇超市	玉林市玉州区人民中路 39 号	(1) 当天一次性消费满以下金额：(小车) 48 元/辆，可以免 2 小时内(含 2 小时)的停车费用。 (2) 若停车超过 2 小时，按物业停车收费标准收费。(物业收费标准：2-5 小时收 3 元/小时；5-8 小时收 5 元/小时；8 小时以上收 10 元/小时)
3	凯旋世纪广场	玉林市玉州区人民中路 1 号	15 分钟内：免费 2 小时内：5 元/次/辆 超 2 小时以上：每超过 1 小时加收 2 元
4	东门商业广场	玉林市玉州区人民中路 2 号	(1) 凡在南城百货消费单张小票 50 元，可以凭小票免费停车 2 小时，低于 50 元或超过 2 小时按时间收费。 (2) 不购物停车时，2 小时内 5 元/辆，超过 2 小时，每超过 1 小时加收 2 元。 (3) 不足 1 小时均按照 1 个小时收费。

5	玉林市中山医院	玉林市玉州区一环东路 1 号	2 小时内：5 元 2-5 小时：3 元/小时 5-8 小时：5 元/小时 8 小时以上：10 元/小时
---	---------	----------------	---

综上所述，该项收费依据较为合理、可行。

2、停车位出售收入

项目拟出售 4,551 个车位做为小区住户固定停车位。汇金尚城停车场、金桂前城停车场以及富林金桂越邸停车场是小区配套停车场，主要以出售为主，预计出售率达 90%以上。春风十里商业综合体停车场有部分商业设施，则出售车位比率为 80%。人民公园北门立体停车场则是全部对外开放运营。

2019 年下半年玉林市城区商业住宅楼盘停车位销售价格区间为 7-20 万之间，其中玉东新区商业住宅楼盘停车位销售价格大多数处于 12-15 万之间。考虑到本项目地段均位处于交通要点以及玉林市城区未来发展规划等因素，根据玉林市停车位销售价格走势，预测两年后（项目建成投入运营），停车位销售价格约 17 万元/个，预计分 5 年售完。该项收费依据较为合理、可行。

表：玉林市区停车位售价情况

名称	位置	售价
东方巴黎水岸 9 栋地下停车位 (15 平方米)	玉林市玉州区金玉路	13 万元
玉东光大东方一品地下车库 (12 平方米)	玉林市玉东新区文体路与为民路交叉口南侧	13 万元

3、地下停车场广告位收入

本项目按每 1,000 平方米投入约 35 个广告位计算，项目投入广告位约 7,300 个(不超过 39 个/千平方米)。根据玉林市广告位收费价格参考，地下广告位约 2.2 万元/个/年，后期每五年价格增长率按 3% 计算。该项收费依据较为合理、可行。

广告位投放密度以建筑面积 1000 平方米较为正方建筑模型（约 32*31.5 米），纵横两个通道进行计算，可利用的通道立柱 12 根，即可利用的（由通道进出可见）柱面为 36 个；若只算两面有墙，可利用墙面约 63 米，可设置广告位约 30 个（按每 2 米一个设置），1,000 平方米合计可投放 66 个广告位。考虑本项目为新建项目，谨慎起见按照每 1,000 平方米投放 35 个-39 个。

目前，玉林市户外广告分高中低三档，高档为高铁站、公交车车身广告、城市商业区墙体 LED 广告位等，月销售收入约 1-2.8 万元/个/月；中档为公交车停靠站广告位、市政道路交叉口广告位等，月销售收入约 0.5-0.8 万元/个/月；低档为中小超市、快递柜广告等，月销售收入约 0.1-0.25 万元/个/月。根据本项目特点及位置情况，谨慎起见按低档收费 0.18 万元/个/月，则每年约 2.2 万元/个/年。

4、非机动车管理收入

根据停车场设置的非机动车位数量 5,310 个，结合玉林市非机动车泊位停车收费情况，本项目非机动车泊位按照 2 元/次/辆进行收费，项目按建成第一年运营非机动车停放量达 65%，第二年 75%，第三年为 85%，往后每年为 95%计算，从第四年开始达产。

表：玉林市区非机动车管理收费一览表

单位：元

序号	名称	位置	价格
1	玉林华成电力宾馆有限公司	玉林市玉州区人民东路 858 号	非消费宾客的摩托车，电瓶车按 5 元/次，过夜 10 元/次收费
2	玉林市第一人民医院	玉林市玉州区教育中路 495 号	1 小时内免费停放，超过 1 小时 2 元/次

停车场充电桩数量约为 2,000 个。根据对玉林市充电桩收费标准的统计，一般充电一次（一次为 3 小时或 4 小时）需要 1-2 元。本项目充电桩每次充电时长为 3 小时，每次需要 1.5 元，一辆电动车充满电需要 6-7 小时以上，根据平均使用率设定每台充电桩每天能产生 6 元收入。该收费包含产生的电费，相应地，本项目成本费用中水电费已考虑充电桩所耗用的电费。该项收费依据较为合理、可行。

5、配套商铺出租收入

停车场项目配套商铺面积为 11,432 平方米（春风十里商业综合体停车场配套商业铺面）。根据玉林市商铺出租价格统计，结合项目所在的地理位置以及商圈热度情况，运营期第一年设置 150 元/平方米/年的租金单价，此后每五年单价按照 3%增长率计算。

根据谨慎性原则，出租率从 65%开始，每年增长 10%，最高出租率 95%。该项收费依据较为合理、可行。

表：玉林市区商铺出租收费一览表

单位：元

序号	名称	位置	价格
1	玉林市奥园广场临街商铺	玉林市玉州区奥园广场	1.67 元/平方米/天
2	玉林市金茂文化城	玉林市玉州区金茂大厦	0.7 元/平方米/天

五、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 7 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于固定资产投资项目的比例不超过项目总投资的 70%。

（二）募集资金管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的募集资金管理制度。通过建立募集款项账户，发行人将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，使用本期债券募集资金的投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况被统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，将对募集资金支付情况建立详细的台帐管理并及时做好相关会计记录，并将不定期对募投项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

此外，公司还与桂林银行股份有限公司玉林分行签署了《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金专户监管协议》和《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之偿债资金专户监管协议》，并聘请其担任监管银行。监管银行负责监管本期债券募集资金是否按照本募集说明书的约定进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

第十三条 偿债保障措施

本期债券为无担保债券。发行人将采取具体有效的措施来保障本期债券持有人的合法权益，并以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供有力保障。

一、担保情况

本期债券为无担保债券。

二、本期债券偿债计划

本期债券拟发行总额 7 亿元，为 7 年期固定利率债券。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）偿债计划的账户安排

为确保本期债券本息按期兑付，发行人聘请桂林银行股份有限公司玉林分行作为监管银行，并签署《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金专户监管协议》和《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之偿债资金专户监管协议》，发行人将在监管银行为本期债券开设

偿债资金监管账户，专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户中的资金用于偿还当期应付的本息资金。由发行人自行筹集资金在每年还本付息日之前 10 个工作日将当期偿付资金划入该偿债资金监管账户。

（二）偿债计划的人员安排

自本次发行起，发行人将成立专门工作小组负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

1、基本财务安排

本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构和有关机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。

2、补充财务安排

在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有

资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

发行人将在充分评估公司业务增长潜力和现金流量状况的基础上，制定严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，按照本期债券的约定，履行到期还本付息的义务。

（四）充分发挥债权代理人的作用

发行人已聘请国海证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，在可能出现债券违约时及时通知债权代理人并以公告方式通知债券持有人，便于启动相应违约事件处理程序，或根据《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》采取其他必要的措施。在本期债券存续期限内，国海证券股份有限公司依照《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

（五）制定债券持有人会议规则

发行人为本期债券制定了《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事

项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

三、本期债券偿债保障措施

（一）债券条款设置充分考虑了偿债压力

本期债券为 7 年期固定利率债券，设置提前偿还条款，在存续期第三年起在每个付息日分期平均偿还本金，该安排一方面将债券还本的压力在债券存续期内进行合理分摊，避免在最后一年累积过大的还本压力和风险，另一方面随着本金的偿还，债券后续年度需支付的利息逐年减少，有利于降低发行人的财务压力。

（二）公司良好的经营业绩是本期债券按期偿付的基础

发行人经营状况良好，业务收入稳定。2017-2019 年，公司分别实现营业总收入 59,433.38 万元、75,880.66 万元和 84,202.28 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 26,915.17 万元、18,888.62 万元和 16,585.96 万元，经营活动产生的现金流量净额 -42,192.55 万元、-392.45 万元和 51,331.57 万元，财务指标呈现整体向好的态势。公司持续向好的经营状况将为本期债券的按时足额偿付提供基础保障。

（三）募投项目产生的相关收益将为本期债券的偿付提供有力的保障

本期债券募集资金中 42,000 万元用于玉林市城区综合停车场项目，28,000 万元将用于补充营运资金。根据发行人编制的可行性研究报告项目收益测算，本期债券募投项目建成后，将为发行人带来良好的经济效益。

根据测算，该项目建成后在本期债券存续期经营性净收益 121,300.29 万元满足覆盖用于募投项目的募集资金本息和 56,700.00 万元，覆盖率 213.93%。具体见“第十二条 募投资金用途”中募投项目经济效益分析。

据上，玉林市城区综合停车场项目在债券存续期内产生的净收益可完全覆盖本期债券用于本项目部分之本息。本期债券募集资金投资项目产生的可支配收益为本期债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。

（四）发行人优良的资信为本期债券本息偿付提供了进一步的保障

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。发行人融资能力较强，如果由于意外情况导致发行人不能从预期还款来源偿付本息，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

（五）玉林市经济和社会的快速健康发展为发行人保持良好的偿债能力提供了经济基础

2018 年，玉林市全年地区生产总值比上年增长 7.2%。其中，第一产业增加值增长 5.3%；第二产业增加值增长 5.6%；第三产业增加值增长 10.0%。全部工业增加值比上年增长 5.6%，规模以上工业总产值比上年增长 7.3%；规模以上增加值比上年增长 5.8%。固定资产投资比 2017 年增长 14.7%。

玉林市的经济发展态势有力地支持了本地经济和重点项目的发展，是发行人保持良好盈利能力和偿债能力的有力支撑。

第十四条 投资者保护情况

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了国海证券担任本期债券的债权代理人，并签署了《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》及《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》。国海证券作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

二、债券持有人会议规则的主要条款

以下仅列明债券持有人会议规则的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅债券持有人会议规则的全文。

（一）债券持有人会议的审议范围

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定、债券持有人会议规则的约定监督债权代理人；

4、根据法律法规的规定及相关协议的约定监督资金账户监管人；

5、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

6、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本期债券本息、调低本期债券利率、延长本期债券期限、取消本期债券《募集说明书》中的回售条款和调整利率条款（若适用）；

7、决定变更或解聘债权代理人或资金账户监管人；

8、修改《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》；

9、对发行人发生减资、合并、分立、解散及进入破产程序时应采取的债权保障措施作出决议；

10、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

11、享有法律法规规定的和债券持有人会议规则约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集

债券持有人会议原则上由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前30个交易日，并不得晚于会议召开日期之前5个交易日：

1、发行人以书面方式向债权代理人提出变更《募集说明书》约定的要求，并提供明确的议案的；

2、在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；

3、发行人减资、合并、分立、解散及进入申请破产；

4、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；

5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人为会议召集人。单独持有本次未偿付债券 10%以上面值的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的债券持有人召集债券持有人会议的，应确保发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，其始终单独或合并持有本次未偿付债券 10%以上面值的债券。

债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力或确有合理理由，不得变更债券持有人会议召开时间和地点；因不可抗力或确有合理理由确需变更债券持有人会议召开时间和地点的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

债券持有人会议召集人应在监管部门指定的信息披露平台上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应至少包括以下内容：

- 1、会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- 2、提交会议审议的议案（如有）；
- 3、以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- 4、有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- 5、参会登记截止时点。债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格并进行参会登记的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 6、召集人、会务常设联系人姓名及电话号码。

召集人就可以其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但前述补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日

2 个交易日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。

债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 15 个交易日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 1 个交易日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开之日前 1 个交易日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本次未偿还债券面值，并提供本规则第十六条约定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

债券持有人会议需由超过代表本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。如进行参会登记的债券持有人所代表的本次未偿还债券面值未超过本次未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，另行公告会议的召开日期及再次参会登记安排，但原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。如再次进行参会登记仍然不满足前述出席要求的，则视为该次债券持有人会议无法召开。

召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所或召集人指定的适当场所召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人指定。因召开会议产生的场地租赁

费、会务费、见证律师费用及其他与会议相关的各项费用均由发行人承担，如由会议召集人或其他主体垫付的，有权向发行人追偿。

（三）议案、委托及授权事项

提交债券持有人会议审议的议案由提案人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

债权代理人、单独或合并持有本次未偿还债券 10%以上面值的债券持有人及《债券持有人会议规则》第十九条约定的其他主体有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 4 个交易日，将符合《债券持有人会议规则》第十三条的约定的临时议案提交召集人，召集人应在收到临时议案之日起 2 个交易日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》第十三条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件、证券账户卡和载有债权登记日收市后（如本期债券停牌的，可以为停牌前的最后一个交易日收市

后)持有本次未偿还债券的持仓证明,债券持有人法定代表人或负责人出席会议的,应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和证券账户卡以及载有债权登记日收市后(如本期债券停牌的,可以为停牌前的最后一个交易日收市后)持有本次未偿还债券的持仓证明。委托代理人出席会议的,代理人应出示本人身份证明文件、被代理人(或其法定代表人、负责人)依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、证券账户卡和载有债权登记日收市后(如本期债券停牌的,可以为停牌前的最后一个交易日收市后)被代理人持有本次未偿还债券的持仓证明。

债券持有人出具的委托代理出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容:

- 1、代理人的姓名;
- 2、是否具有表决权;
- 3、分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示;如果债券持有人未作具体指示的,投票代理委托书应当注明债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决;
- 4、投票代理委托书签发日期和有效期限;
- 5、委托人签字(自然人投资者)或盖章(机构投资者)。

(四) 债券持有人会议的召开

债券持有人会议可以采取现场方式召开,也可以采用非现场或者两者相结合的形式召开。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、

发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权，且其持有的本次未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次未偿还债券的本金总额：

- 1、发行人；
- 2、本期债券担保人（如有）及其关联方；
- 3、持有本期债券且持有发行人 10%以上股份的股东、前述股东的关联方或发行人的关联方；
- 4、债权代理人（亦为债券持有人者除外）；
- 5、本期债券清偿义务承继方；
- 6、其他发行人的重要关联方。

债券持有人会议应由召集人代表担任会议主席并主持。如召集人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议债券持有人代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券本金总额或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

债券持有人及债券持有人代理人出席债券持有人会议的差旅费

用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

会议开始后，如发生不可抗力或确有合理理由的，会议主席有权决定休会、复会或改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其代理人投票表决。除《债券持有人会议规则》另有约定外，每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。如出席现场会议的人员情况无法满足前述清点人员要求的，可经见证律师同意后由召集人另行指定人员参与清点。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议议案是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。议案的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的议案审议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

议案经超过出席本次会议的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持本次未偿还债券总额二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方为有效通过。另，关于取消投资者回售选择权、

场外付息、设置本息支付宽限期等涉及全体债券持有人重大利益的议案应经有表决权的债券持有人或债券持有人代理人全体同意方为有效通过。

债券持有人会议决议自作出之日起生效，如法律法规、监管规定、自律规则或有权机关对于决议生效条件或生效日期另有规定的除外，生效的会议决议适用于所有债券持有人，对所有债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

债券持有人会议对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在会议通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决；

召集人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内（如规则另有从严要求的，从其要求）将决议于监管部门指定的信息披露平台上公告。

债券持有人会议应制作会议记录。会议记录记载以下内容：

1、出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次未偿还债券本金总额，占发行人本次未偿还债券本金总额的比例；

2、召开会议的日期、具体时间、地点；

3、会议主席姓名、会议议程；

4、各发言人对每个审议议案的发言要点；

5、每一议案的表决结果；

6、债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等

内容；

7、债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年，法律法规、监管规定或自律规则另有规定的除外。

三、债权代理协议的主要条款

以下仅列明债权代理协议的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅债权代理协议的全文。

（一）发行人的权利、职责和义务

1、发行人依据法律、行政法规和募集说明书的规定享有各项权利、承担各项义务，按期支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当履行《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》（以下简称：《债券持有人会议规则》）项下发行人应当履行的各项职责和义务。

3、在本期债券存续期限内，根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010]2881号）、《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）、交易场所的相关上市规则及其他相关法律、行政法规、规章的规定，履行持续信

息披露的义务。

4、在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理的工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

5、发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务。

6、发行人在持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，并承担相应费用。

7、如果发行人发生以下任何事件，发行人应及时通知债权代理人：

7.1 发行人按照募集说明书已经根据发行人与登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

7.2 发行人未按照募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

7.3 发行人预计不能按照募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

7.4 发行人发生或者预计将发生超过上一会计年度经审计的净资产总额 10%以上的重大损失、重大诉讼或仲裁；

7.5 发行人发生减资、合并、分立、解散、进入破产程序或申请发行新的债券等重大事项的；

7.6 发行人在债券存续期内进行事关企业盈利前景和偿债能力、对债券持有人权益具有影响的资产重组；

7.7 发行人信用状况发生重大变化、发行人擅自转让或处分用于本期债券担保的担保财产以及担保财产发生重大变化的；

7.8 本期债券被暂停交易；

7.9 法律、行政法规及国家发改委规定的其他情形。

8、如果发行人预计不能偿还债务时，发行人应承担定期公布资产和负债的义务，并承诺所公布信息的真实性和准确性。

9、如果发行人预计不能偿还债务时，发行人应承诺不逃废债务的义务，以及发行人实际控制人、高管承诺不协助逃废债务、履行监督职责、维护投资者合法权益的义务。

（二）债权代理人的权利、职责和义务

1、债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日（如有）、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务。

3、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

4、发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权代理人应按照债权代理协议及《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

6、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

7、债权代理人对获取的信息负有保密义务，除法律、法规有规定或有关行政主管部门依法要求之外，不得向任何第三方泄漏，根据法律法规、监管规定、自律规则和有权机关的要求进行披露的除外。

8、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起15个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

9、债权代理人不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行，但债权代理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

10、债权代理人应遵守《2020年玉林市城市建设投资集团有限公

司城市停车场建设专项债券债权代理协议》、募集说明书规定的债权人应当履行的其他义务。

11、债权人根据监管规定及《2020年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》约定履行债权代理职责，不应视为对本期债券作出还本付息、资金垫付、提供担保的承诺。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

一、风险

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，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，但并不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事房地产建设销售、自来水供水、混凝土销售、城市基础设施、污水处理等业务，其中，房地产销售业务受到国家产业监管措施影响较大；城市基础设施的建设等业务受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。

2、经济周期风险

发行人所从事房地产建设销售、城市基础设施建设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衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

（三）与发行人相关的风险

1、财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。

2、营运风险

发行人已开展和拟开展的业务范围涉及房地产、基础设施建设、

混凝土、物业管理、自来水供应等多个行业，多行业经营将会使公司资源出现一定程度的分散，同时不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，对发行人技术、管理、运营等多方面提出了更高要求，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

3、其他应收款项收回风险

发行人其他应收款项规模较大，其中项目移交款占其他应收款总额的 38%以上，项目移交对象为玉林市当地国有企业，虽然发行人已加强对应收款项的管理，但收回时间、金额仍存在一定不确定性，这对本期债券的偿付增加了风险。

4、监事会缺位风险

发行人公司章程规定监事会成员三至五名，其中职工代表不少于三分之一。根据玉林市人民政府国有资产监督管理委员会的通知，市国资委不再向市国资委下属国有企业派驻监事会，发行人监事会派驻期限于 2019 年 5 月终止。另，发行人监事会中职工监事因个人特殊原因已离职。

截至本募集说明书签署日，发行人监事人数与《公司章程》的规定不符的情形，虽对本期发行不构成实质性障碍。但由于目前发行人无监事，与《公司章程》不符，发行人存在一定监事缺位的风险。

5、项目建设风险

由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期长的特点，建设期内的施工成本受建设材料、设备价格和劳动力成本等多

种因素影响，项目可能不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目的实际运行可能与预测情况存在差异，从而影响投资项目的社会和经济效益。

6、募投项目收益不及预期的风险

本期债券募投项目玉林市城区综合停车场项目总体投资规模大，项目收益及现金流情况根据当前市场情况及未来假设的基础上进行，玉林市经济发展状况、人口规模对于项目的收益影响较大。如果未来玉林市经济发展速度变缓，有可能对项目的实现收益产生不利影响，使得收益无法达到预期。另外，项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营。意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本。

7、潜在应收账款受限风险

发行人部分存货中的基础设施建设建设项目项下的未来的全部收益形成的应收账款存在提前质押给银行，以获取项目急需的工程贷款。待相关收益形成了应收账款后，该部分资产将受到限制，从而增加发行人受限资产，影响其他债务偿付情况。

8、对政府补贴金额依赖度较高的风险

发行人 2017-2019 年度营业外收入中政府补贴金额分别为 25,865.16 万元、16,314.14 万元和 14,460.88 万元，近三年补贴收入占营业收入的算数平均值为 27.40%，满足补贴收入比例不超过 3:7。但相关收入对净利润的影响较大，存在发行人对政府补贴依赖程度较高

的风险。

9、募投项目收益对本息覆盖倍数较低的风险

本次募投项目建成后在本期债券存续期经营性净收益 121,300.29 万元满足覆盖用于募投项目的募集资金本息和 115,200.00 万元，覆盖率为 105.30%，存在募投项目收益对本息覆盖倍数较低的风险。

10、发行人代建项目的相关风险

发行人作为玉林市重要资产运营及基础设施项目建设主体，肩负玉林市多项重大项目代建任务。代建模式下，发行人需负责项目招标设计、施工、采购等相关工作。在尚未完成项目前，发行人实际上承担了项目的各环节风险。

11、发行人可能发生代偿风险

发行人举借债务中有部分为向国家开发银行等金融机构统借统还的款项，若实际用款人出现经营困难，无法按时偿付相关借款，则发行人可能存在代偿风险。

12、募投项目广告位收益实现的风险

本次募投项目建成后在项目运营期以及债券存续期内，如果玉林市人口、经济及本次募投项目所处地理位置的商圈热度发生变化，广告位收入可能存在不达预期的风险。

二、对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。同时，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性增加将在一定程度上有利于投资者降低利率风险。

2、债券偿付风险对策

近年来，玉林市发展速度较快，为发行人主营业务的稳定发展提供了宏观基础。同时发行人当前经营状况稳定，现金流量相对充足，公司自身的经营收入及其他收入可以涵盖本期债券发行的本息，资产变现能力较强。债券存续期内，发行人将加强本期债券募集资金使用管理，严格控制成本，保证工程质量，进一步提高管理和运营效率，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后，主承销商及其他承销团成员将协助发行人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。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券的流动性风险将进一步降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家

政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

2、经济周期风险对策

发行人所在的污水处理、自来水供水、城市基础设施建设等业务行业准入门槛较高，发行人具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

（三）与发行人相关的风险对策

1、财务风险对策

发行人与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本。同时，发行人将加强在建项目的管理和已建项目款项的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

2、营运风险对策

发行人将进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。通过产权改革和资本运营加强对协议经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓

宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

3、应收款项收回风险对策

发行人将进一步完善应收款项管理制度，对应收款项全面核查，并作出回款计划，定期考察回款进度并向领导汇报，对回款进度不及计划的安排专人进行跟踪。同时，发行人制定了新增应收款项相关审批制度，从源头和决策起点开始重点考核新增应收款项的必要性、合规性及可收回性，进一步加强应收款项管理能力。

4、监事会缺位风险对策

发行人将依据公司章程规定尽快选举产生新的职工监事。目前发行人尚未收到玉林市人民政府国有资产监督管理委员会关于监事情况的进一步说明，此事尚需玉林市人民政府统一部署。

5、项目建设风险对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对建设工程项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

6、募投项目收益不及预期的风险对策

发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，采取财务监理制、

工程审价制等措施控制项目建设成本。同时，发行人将继续加强项目管理，在项目前期进行科学评估和论证，在项目收益测算等方面进行可行性研究。

7、潜在应收账款受限风险对策

发行人将密切控制相关潜在的应收账款，积极妥善与相关方清偿应收应付款项，发展多元化新业务增长点，增强整体盈利能力。

8、对政府补贴金额依赖度较高的风险对策

发行人将积极拓展新的业务增长点、提高主营业务的毛利，降低对政府补贴依赖程度。

9、募投项目收益对本息覆盖倍数较低的风险对策

发行人将密切关注募投项目收益，尽可能提高项目自身收益情况。

10、发行人代建项目的风险对策

发行人将加强对代建项目的整体管理，从全局性角度出发对项目进行全过程管理。发行人将根据要求，做好招标、施工、采购等工作，与设计单位、施工承包商、采购商等签订相应合同。

11、发行人可能发生代偿风险的对策

发行人将加强统借统还款项的管理，与实际用款人做好偿还计划的沟通，密切关注实际用款人的生产经营能力。同时，发行人将在有条件的情况下，做好自身的风险储备，以应对突发事件的产生。

12、募投项目广告位收益实现的风险对策

发行人将加强本次债券募投项目收益实现的管理,对广告位收入等做好收入实现的安排措施,在债券存续期以及项目运营期内密切关注收入安排,及时调整运营模式,争取收益最大化。

第十六条 信用评级

一、信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的长期主体信用级别为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

（一）信用评级结论及标志所代表的涵义

根据中诚信国际信用评级有限责任公司对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级和 CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）信用评级报告的内容摘要

中诚信国际肯定了玉林市快速增长的区域经济、公司因重要地位得到股东较大的支持、营业总收入持续增长等正面因素对公司发展的积极作用。同时，中诚信国际也关注到公司基础设施建设业务未确认营业收入、资产流动性较弱以及未来资本支出压力较大等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

1、正面

快速增长的区域经济。近年来，玉林市主要经济指标位于广西壮族自治区各地级市前列，2019 年玉林市实现地区生产总值 1,679.77 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.2%，区域经济实力快速增长，为公司提供了较好的发展环境。

公司地位重要，得到股东支持力度较大。公司是玉林市城市建设的重要主体，获得股东的支持力度较大。2017~2019 年，公司分别收到政府补助 2.59 亿元、1.63 亿元和 1.45 亿元。

营业总收入持续增长。2017~2019 年，公司营业总收入分别为 5.94 亿元、7.59 亿元和 8.42 亿元，持续增长。

2、关注

基础设施建设业务未确认营业收入。截至目前公司尚未确认基础设施建设业务收入，仅将每年收到的政府项目补贴在营业外收入科目核算。

资产流动性较弱。截至 2019 年末，公司固定资产和无形资产合计 51.07 亿元，占公司总资产的 33.29%，且无形资产绝大部分已抵押；同时，公司应收类款项合计 27.26 亿元，占公司总资产的 17.77%，公司资产流动性较弱。

未来资本支出压力较大。作为玉林市重要的基础设施建设主体，公司面临较大的投融资压力。截至 2019 年末，公司在建及拟建基础设施项目还需投资 84.05 亿元，未来资本支出压力较大。

（三）跟踪评级安排

根据国际惯例主管部门的要求，中诚信国际将在 2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券的存续期内对本期债券每年进行定期或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

二、发行人历史信用评级情况

本期债券发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。

表：历史信用评级情况

年份	信用评级	评级报告	评级机构
2018	主体 AA/债项 AA	玉林市城市建设投资有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告	大公国际资信评估有限公司
2017	主体 AA/债项 AA	玉林市城市建设投资有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告	大公国际资信评估有限公司
2016	主体 AA/债项 AA	玉林市城市建设投资有限公司主体与相关债项 2016 年度跟踪评级报告	大公国际资信评估有限公司
2015	主体 AA/债项 AA	玉林市城市建设投资有限公司主体与相关债项 2015 年度跟踪评级报告	大公国际资信评估有限公司
2014	主体 AA/债项 AA	玉林市城市建设投资有限公司 2012 年市政项目建设债券跟踪评级报告	大公国际资信评估有限公司
2013	主体 AA/债项 AA	玉林市城市建设投资有限公司 2012 年市政项目建设债券跟踪评级报告	大公国际资信评估有限公司

第十七条 法律意见

发行人聘请北京市盈科(南宁)律师事务所为本期债券发行律师。北京市盈科(南宁)律师事务所就本期债券发行出具了法律意见,律师认为:

(一)发行人本次发行已取得在目前阶段所需的各项批准和授权,且已经取得的批准和授权合法有效。

(二)发行人系依照《公司法》在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司,具有独立的法人资格,具备发行本次债券的主体资格。

(三)发行人本次发行符合《证券法》《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件所规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

(四)发行人设立的程序、资格、条件和方式符合当时的《公司法》等法律、法规和规范性文件的规定,并得到有权部门的批准,发行人设立行为合法有效。

(五)发行人的历次出资已经足额缴付,不存在法律障碍或风险;发行人的历次变更已办理相关手续,变更行为合法有效;发行人的历史沿革合法合规。

(六)发行人股东投入发行人的资产的产权关系清晰,股东出资行为不存在法律障碍;相关资产权属已由股东转移给发行人,不存在法律障碍或风险。

(七)发行人的业务、资产、人员、机构和财务均独立于控股股

东及实际控制人，具有面向市场自主经营的能力。

（八）发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不存在持续经营的法律障碍；发行人主营业务突出，资信状况良好。

（九）发行人与关联方之间不存在同业竞争，不存在显失的公允的关联交易。

（十）发行人的主要财产已取得相关权属证明，不存在产权纠纷或潜在纠纷，发行人对其主要财产的所有权或使用权的行使没有限制。

（十一）发行人的重大合同以及金额较大的其他应收应付款，均合法有效，不存在对本次发行可能造成实质性障碍的法律风险；发行人不存在重大侵权之债；发行人与关联方之间不存在影响本次发行的重大债权债务关系及相互担保的情形。

（十二）发行人的重大资产变化已履行必要的法律手续，合法有效；发行人无拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购的计划。

（十三）发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人享受的财政补贴合法、合规、真实、有效；发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门行政处罚的情形。

（十四）发行人的生产经营活动符合环境保护相关法律、法规和规范性文件的要求，近三年不存在被行政处罚的情形；本次债券拟投资项目符合有关环境保护的要求。

（十五）发行人募集资金项目已经取得有权部门的批准，所需手

续齐全，符合国家产业政策和行业发展方向；发行人不存在违规使用募集资金的情形；发行人募集资金运用合法合规。

（十六）发行人、发行人控股股东及持有发行人 5%以上出资、股权或股份的主要出资人、发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十七）本次债券《募集说明书》在所有重大方面均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，符合相关法律、法规和规范性文件规定。

（十八）发行人分别与国海证券及桂林银行股份有限公司玉林分行签订的《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之债券持有人会议规则》《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之偿债资金专户监管协议》符合相关法律、法规和规范性文件的规定，本次债券的投资者保护条款合法有效、充分合规，能切实保护全体债券持有人的合法权益。

（十九）本次发行无担保，发行人的资产负债率指标和主体信用评级指标符合主管部门关于对发行无担保信用债券主体的有关要求。

（二十）本次债券由主承销商国海证券组织的承销团以余额包销方式进行承销，主承销商具有相应的债券承销资质，承销协议合法有效。

（二十一）本次发行的主承销商、审计机构、评级机构和发行人律师均具备担任本次债券发行中介机构的主体资格。

综上所述，发行人具备本次发行的主体资格，本次发行符合《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》《加强管理的通知》《强化风险防范的通知》《发挥融资功能的通知》《注册制有关事项通知》《简化申报的意见》《专项债券发行指引》等法律、法规和规范性文件规定的发行条件，已取得国家发改委的注册通知，本次发行没有法律障碍；如发行人发行的本次债券拟上市交易流通，则还需获得有关证券交易场所或者其他主管部门的批准。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的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、税务说明

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。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- （二）《2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- （三）发行人 2017-2019 年经审计的财务报告和审计报告；
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）北京市盈科（南宁）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金专户监管协议》和《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之偿债资金专户监管协议》；
- （七）《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》；
- （八）《2020 年玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》。

二、查询地点

- （一）本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

(二)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、玉林市城市建设投资集团有限公司

住所：玉林市体育中心东侧

法人代表：招展

经办人员：曾庆钧、黄天豪

办公地址：玉林市体育中心东侧

联系电话：0775-2853033

传真：0775-2853036

邮政编码：537000

2、国海证券有限公司

住所：广西壮族自治区桂林市辅星路 13 号

法人代表：何春梅

经办人员：张根石、孙增辉、何绮君

联系地址：广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦 29 楼

联系电话：0755-83706347

传真：0755-83703148

邮政编码：518040

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

附表一：2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券发行网点表

附表二：发行人 2017 年—2019 年经审计的合并资产负债表

附表三：发行人 2017 年—2019 年经审计的合并利润表

附表四：发行人 2017 年—2019 年经审计的合并现金流量表

附表一：

2020 年第一期玉林市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券发行
网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	国海证券股份有限公司	资本市场部	广东省深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦 29 楼	商骏梅	0755-83706347
2	东莞证券股份有限公司	债务融资总部	上海市浦东新区芳甸路 1155 号浦东嘉里城办公楼 25 楼	吴昆晟	021-50155120

附表二：

发行人合并资产负债表

单位：人民币万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	64,284.25	63,431.58	162,820.08
应收票据	9,478.46		
应收账款	14,335.36	4,907.53	4,928.57
预付款项	3,955.72	8,847.37	11,504.70
其他应收款	258,242.10	313,095.38	30,180.38
其中：应收利息	24.32	24.32	24.32
应收股利			
存货	467,607.04	459,131.41	493,926.78
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	9,207.61	8,952.83	7,511.03
流动资产合计	827,110.54	858,366.10	710,871.53
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,862.00	5,862.00	5,850.00
持有至到期投资	148,205.74	160,715.81	313,646.69
长期应收款			
长期股权投资	36,772.64	32,759.10	27,307.65
投资性房地产			
固定资产	221,581.24	162,031.36	310,583.70
在建工程	4,876.34	73,135.46	57,679.28
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	289,174.96	279,188.15	311,071.39
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	495.31	39.70	24.34
递延所得税资产	18.59	13.04	12.60
其他非流动资产			

非流动资产合计	706,986.83	713,744.62	1,026,175.64
资产总计	1,534,097.37	1,572,110.73	1,737,047.17

发行人合并资产负债表（续）

单位：人民币万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	1,500.00	4,500.00	4,200.00
应付票据			
应付账款	23,475.44	12,342.21	11,718.60
预收款项	76,231.88	91,972.34	98,909.23
应付职工薪酬	1,584.10	1,865.21	1,955.71
应交税费	2,854.34	730.06	713.73
其他应付款	35,222.45	37,516.49	26,882.65
其中：应付利息	1,984.11	3,028.83	3,046.87
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	55,261.11	32,366.00	164,867.20
其他流动负债			
流动负债合计	196,129.33	181,292.32	309,247.11
非流动负债：			
长期借款	319,220.00	291,367.00	278,199.00
应付债券			16,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	262,054.54	294,192.56	351,370.85
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	13,112.84	1,368.18	1,696.04
递延所得税负债			
其他非流动负债	15,439.51	31,717.09	31,903.68
非流动负债合计	609,826.90	618,644.84	679,169.56
负债合计	805,956.22	799,937.15	988,416.67
所有者权益：			
实收资本	16,820.00	16,820.00	16,820.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	482,427.61	542,679.21	537,831.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	16,820.00	15,304.92	13,745.49
未分配利润	212,073.53	197,367.69	180,231.65
归属于母公司所有者权益合计	728,141.14	772,171.81	748,628.80
少数股东权益		1.77	1.70
所有者权益合计	728,141.14	772,173.57	748,630.50
负债和所有者权益总计	1,534,097.37	1,572,110.73	1,737,047.17

附表三：

发行人合并利润表

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	84,202.28	75,880.66	59,433.38
减：营业成本	52,238.68	51,735.26	39,557.85
税金及附加	1,490.62	2,877.22	2,956.63
销售费用	1,205.50	1,069.85	1,049.88
管理费用	6,405.61	5,938.26	5,408.99
研发费用			
财务费用	18,505.06	12,229.89	8,109.62
其中：利息费用	18,145.61	12,567.39	8,507.50
利息收入	289.25	382.45	472.88
资产减值损失	23.10	1.75	-1.10
加：其他收益	14.23		
投资收益（损失以“—”号填列）	-114.89	3,131.99	651.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
资产处置收益（损失以“—”号填列）	189.57	-381.77	
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	4,422.62	4,778.65	3,003.07
加：营业外收入	15,012.98	16,615.10	26,606.12
减：营业外支出	70.43	103.40	84.58
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	19,365.17	21,290.35	29,524.62
减：所得税费用	2,779.21	2,401.66	2,609.44
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	16,585.96	18,888.69	26,915.18
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	16,585.96	18,888.69	26,915.18

2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	16,585.96	18,888.62	26,915.17
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）		0.07	0.01
五、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	16,585.96	18,888.69	26,915.18
归属于母公司股东的综合收益总额	16,585.96	18,888.62	26,915.17
归属于少数股东的综合收益总额		0.07	0.01

附表四：

发行人合并现金流量表

单位：人民币万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 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	49,754.31	60,640.59	66,028.48
收到的税费返还	200.87	129.79	132.34
收到其他与经营活动有关的现金	75,756.70	56,115.76	104,760.72
经营活动现金流入小计	125,711.87	116,886.14	170,921.54
购买商品、接受劳务支付的现金	27,151.04	79,023.79	122,534.82
支付给职工以及为职工支付的现金	10,566.83	9,813.38	8,410.38
支付的各项税费	6,880.66	4,835.35	7,193.07
支付其他与经营活动有关的现金	29,781.78	23,606.09	74,975.83
经营活动现金流出小计	74,380.30	117,278.59	213,114.10
经营活动产生的现金流量净额	51,331.57	-392.45	-42,192.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	852.00	1,188.00	0.00
取得投资收益收到的现金	39.95	2,802.57	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	48.21	122.49	1,136.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	47,785.74	8,376.78	21,258.42
投资活动现金流入小计	48,725.89	12,489.84	22,395.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80,826.21	40,475.87	27,031.71
投资支付的现金	4,169.43	6,100.00	3,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	20,242.03	9,226.69	37,110.51

投资活动现金流出小计	105,237.67	55,802.57	68,042.22
投资活动产生的现金流量净额	-56,511.78	-43,312.73	-45,646.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			30,346.73
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	92,399.00	65,500.00	35,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	30,186.86	173,974.70	82,180.53
筹资活动现金流入小计	122,585.86	239,474.70	147,527.26
偿还债务支付的现金	64,389.13	250,012.77	56,430.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,406.42	28,683.47	29,714.61
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	23,757.43	16,461.79	8,921.32
筹资活动现金流出小计	116,552.98	295,158.02	95,066.54
筹资活动产生的现金流量净额	6,032.88	-55,683.32	52,460.72
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	852.67	-99,388.50	-35,378.79
加：期初现金及现金等价物余额	63,431.58	162,820.08	198,198.87
六、期末现金及现金等价物余额	64,284.25	63,431.58	162,820.08