

债券简称: 20 玉投 01	债券代码: 152595.SH
20 玉林城投专项债 01	2080283.IB
债券简称: 20 玉投 02	债券代码: 152710.SH
20 玉林城投专项债 02	2080427.IB

国海证券股份有限公司关于玉林市城市建设投资集团
有限公司企业债券年度债权代理事务报告并
偿债能力分析及履约情况报告

(2020 年度)

发行人: 玉林市城市建设投资集团有限公司



主承销商/债权代理人: 国海证券股份有限公司

二〇二一年七月

重要提示

国海证券股份有限公司（以下简称“国海证券”）作为“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”及“2020 年第二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”的主承销商及债权代理人，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财[2011]1765 号）文件的有关规定及《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》、《2020 年第二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》（以下统称“《募集说明书》”）、《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》（以下简称“《债权代理协议》”）等文件的有关约定出具本报告。

国海证券编制本报告的内容及信息均来源于《募集说明书》、《玉林市城市建设投资集团有限公司公司债券 2020 年年度报告》（以下简称“《2020 年年度报告》”）等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及玉林市城市建设投资集团有限公司（以下简称“玉林城投”、“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件等。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国海证券所作的承诺或声明。

注：本报告表格中各数据及比例尾差为四舍五入所致。

目录

重要提示.....	2
目录.....	3
第一节 本期公司债券概况.....	4
一、债券发行的注册审批情况.....	4
二、债券的基本情况.....	4
（一）20 玉投 01/20 玉林城投专项债 01.....	4
（二）20 玉投 02/20 玉林城投专项债 02.....	5
第二节 发行人履约情况.....	8
一、办理上市或交易流通情况.....	8
二、募集资金使用情况.....	8
（一）本期债券募集资金运用计划情况.....	8
（二）本期债券募集资金实际使用情况.....	9
三、还本付息情况.....	10
四、信息披露情况.....	10
第三节 发行人偿债能力分析.....	11
一、发行人基本信息.....	11
二、发行人 2020 年度经营情况.....	11
三、发行人 2020 年度财务情况.....	12
第四节 债券持有人会议召开情况.....	16
第五节 本期债券跟踪评级情况.....	17
第六节 债权代理人履行职责情况.....	18

第一节 本期公司债券概况

一、债券发行的注册审批情况

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。

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）。

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。

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。

二、债券的基本情况

（一）20玉投 01/20 玉林城投专项债 01

1.发行主体：玉林市城市建设投资集团有限公司。

2.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玉投 01/20 玉林城投专项债 01”）。

3.发行总额：7亿元人民币。

4.债券余额：7亿元人民币。

5.债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为6.7%

6.起息日：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。

7.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。

8.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。

9.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。

10.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）。

11.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）。

12.担保情况：本次债券无担保。

13.信用级别及资信评级机构：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。

14.主承销商、债权代理人：国海证券股份有限公司。

（二）20 玉投 02/20 玉林城投专项债 02

1.发行主体：玉林市城市建设投资集团有限公司。

2.债券名称：2020 年第二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 02”）。

3.发行总额：8 亿元人民币。

4.债券余额：8 亿元人民币。

5.债券期限及利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 6.6%

6.起息日：本期债券自 2020 年 12 月 25 日开始计息，本期债券存续期内每年的 12 月 25 日为该计息年度的起息日。

7.计息期限：本期债券计息期限为 2020 年 12 月 25 日至 2027 年 12 月 25 日。

8.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。

9.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。

10.付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 12 月 25 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）。

11.兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 12 月 25 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）。

12.担保情况：本次债券无担保。

13.信用级别及资信评级机构：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。

14.主承销商、债权代理人：国海证券股份有限公司。

第二节 发行人履约情况

一、办理上市或交易流通情况

发行人已按照《募集说明书》的约定，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。

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已于 2020 年 10 月 13 日起在上海证券交易所上市流通(证券简称为“20 玉投 01”，证券代码为“152595”)并于 2020 年 9 月 30 日起在银行间市场上市流通(证券简称为“20 玉林城投专项债 01”，证券代码为“2080283”)。

2020 年第二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已于 2020 年 12 月 31 日起在上海证券交易所上市流通(证券简称为“20 玉投 02”，证券代码为“152710”)并于 2020 年 12 月 28 日起在银行间市场上市流通(证券简称为“20 玉林城投专项债 02”，证券代码为“2080427”)。

二、募集资金使用情况

(一) 本期债券募集资金运用计划情况

1.20 玉投 01

根据《募集说明书》约定“20 玉投 01”募集资金总额为人民币 70,000.00 万元，其中 42,000.00 万元拟用于玉林市城区综合停车场项目，28,000.00 万元用于补充营运资金。具体情况如下：

表 1：20 玉投 01 募集资金用途表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用债券资金	占项目总投资比例	占募集资金比例
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%

2021年6月4日，债权代理人召集并主持了“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2021年度第一次债券持有人会议”，会议审议并通过了发行人提交的《玉林市城市建设投资集团有限公司关于调整“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”募集资金用途相关约定的议案》。经调整后，“20玉投01”募集资金用途变更为：

表 2：调整后 20 玉投 01 募集资金用途表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用债券资金	占项目总投资比例	占募集资金比例
玉林市城区综合停车场项目	140,708.64	13,000.00	9.24%	18.57%
春江花月停车场项目	42,874.42	29,000.00	67.64%	41.43%
补充营运资金	-	28,000.00	-	40.00%
合计	183,583.06	70,000.00	-	100.00%

2.20 玉投 02

根据《募集说明书》约定“20玉投02”募集资金总额为人民币80,000.00万元，其中48,000.00万元拟用于玉林市城区综合停车场项目，32,000.00万元用于补充营运资金。具体情况如下：

表 3：“20 玉投 02” 资金用途表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用债券资金	占项目总投资比例	占募集资金比例
玉林市城区综合停车场项目	140,708.64	48,000.00	34.11%	60.00%
补充营运资金	-	32,000.00	-	40.00%
合计	140,708.64	80,000.00	-	100.00%

（二）本期债券募集资金实际使用情况

1.20 玉投 01

“20玉投01”发行金额为7亿元，募集资金已汇入发行人在桂林银行股份有限公司玉林分行开立的募集资金专项账户（66000000929990029）。发行人与上述银行签订了相关募集资金专户

监管协议，发行人募集资金专项账户运作正常。

根据发行人《2020 年年度报告》，截至 2020 年末，“20 玉投 01”募集资金已使用 3.24 亿元，其中 0.91 亿元用于募投项目建设，2.33 亿元用于补充流动资金，募集资金不存在违规使用的情况。

2.20 玉投 02

“20 玉投 02”发行金额为 8 亿元，募集资金已汇入发行人在广西北部湾银行股份有限公司玉林分行开立的募集资金专项账户（805007360200001）。发行人与上述银行签订了相关募集资金托管与监管协议，发行人募集资金专项账户运作正常。

根据发行人《2020 年年度报告》，截至 2020 年末，“20 玉投 02”募集资金除支付本期债券承销费用及发行登记服务费用外，暂未使用募集资金。

三、还本付息情况

“20 玉投 01/20 玉林城投专项债 01”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），报告期内尚未到首次付息日；

“20 玉投 02/20 玉林城投专项债 02”付息日为 2021 年至 2027 年每年的 12 月 25 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），报告期内尚未到首次付息日。

四、信息披露情况

2020 年度，发行人未出具并披露信息公告。

第三节发行人偿债能力分析

本节信息及本报告所列发行人财务数据均来源于发行人于 2021 年 4 月 30 日出具的《玉林市城市建设投资集团有限公司公司债券 2020 年年度报告》及由大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《玉林市城市建设投资集团有限公司审计报告》（大信审字【2021】第 34-00042 号），详细信息请投资者详见发行人披露的年度报告：

一、发行人基本信息

公司名称：玉林市城市建设投资集团有限公司。

注册资本：17,871 万人民币。

注册地址：玉林市体育中心东侧。

企业类型：其他有限责任公司。

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。

二、发行人 2020 年度经营情况

按主要业务分类统计，发行人 2020 年及 2019 年各业务板块收入及成本构成情况如下：

表 4：2020 年及 2019 年各业务板块收入成本情况

单位：万元，%

业务板块	2020 年度				2019 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
房地产销售	32,828.38	15,354.73	53.23	36.84	33,398.25	22,340.69	33.11	39.66
公共事业收入	37,676.01	22,641.87	39.9	42.28	30,898.43	19,587.12	36.61	36.7
混凝土销售	5,591.18	4,953.15	11.41	6.27	5,602.80	5,176.72	7.6	6.65
物业管理服务	2,174.59	2,349.87	-8.06	2.44	1,935.68	1,871.34	3.32	2.3
健身房、影院运营服务	118.4	108.71	8.18	0.13	405.52	294.06	27.49	0.48
让渡资产使用权	3,520.09	2,543.84	27.73	3.95	200.95	44.44	77.88	0.24
租赁、合作及安装服务	150.15	168.27	-12.07	0.17	75.48	70.02	7.23	0.09
教育服务	171.96	225.12	-30.92	0.19	200.25	154.35	22.92	0.24
餐饮服务	1,112.79	1,394.86	-25.35	1.25	425	406.66	4.31	0.5
其他	5,776.09	943.6	83.66	6.48	11,059.93	2,293.28	79.26	13.13
合计	89,119.63	50,684.04	43.13	100	84,202.28	52,238.68	37.96	100

三、发行人 2020 年度财务情况

(一) 主要财务信息

表 5：2020 年主要财务数据

单位：万元

序号	项目	本期末/本期	上年末/上年同期	变动比例 (%)
1	总资产	1,829,165.65	1,534,097.37	19.23
2	总负债	1,082,019.39	805,956.22	34.25
3	净资产	747,146.26	728,141.14	2.61
5	资产负债率 (%)	59.15	52.54	12.60
7	流动比率	4.06	4.22	-3.80
8	速动比率	1.60	1.83	-12.55
9	期末现金及现金等价物余额	154,762.57	64,284.25	140.75
1	营业收入	89,119.63	84,202.28	5.84
2	营业成本	50,684.04	52,238.68	-2.98
3	利润总额	11,744.96	19,365.17	-39.35

4	净利润	7,626.99	16,585.96	-54.02
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	45,104.62	48,139.50	-6.30
8	经营活动产生的现金流净额	-89,623.37	51,331.57	-274.60
9	投资活动产生的现金流净额	-50,250.61	-56,511.78	11.08
10	筹资活动产生的现金流净额	230,352.30	6,032.88	3,718.28
13	EBITDA 全部债务比	0.05	0.08	-35.94
14	利息保障倍数	1.13	1.47	-22.85
15	现金利息保障倍数	-1.43	2.87	-150.01
16	EBITDA 利息倍数	1.57	1.88	-16.89
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1. EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销；
2. 流动比率 = 流动资产 / 流动负债；
3. 速动比率 = (流动资产 - 存货净额) / 流动负债；
4. 资产负债率 = 总负债 / 总资产
5. EBITDA 全部债务比 = EBITDA / 全部债务
6. 利息保障倍数 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)
7. 现金利息保障倍数 = (经营活动产生的现金流量净额 + 现金利息支出 + 所得税付现) / 现金利息支出
8. EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化的利息支出)
9. 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
10. 利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因：

(1) 截至 2020 年末，发行人期末总负债为 1,082,019.39 万元，较去年同期同比增长 34.25%，主要系报告期内新增外部融资较多所致。

(2) 截至 2020 年末，发行人期末现金及现金等价物余额为 154,762.57 万元，同比增长 140.75%，主要系报告期内发行人新增外部融资较多，部分融入资金尚未投入建设项目所致。

(3) 报告期内，发行人利润总额及净利润分别为 11,744.96 万元、7,626.99 万元，较去年同期分别同比下降 39.35% 和 54.02%，主要系

发行人 2020 年度收到财政补贴拨款比 2019 年度大幅度下降所致。

(4) 报告期内，发行人经营活动产生的现金流净额为-89,623.37 万元，较去年同期下降 274.60%，主要系报告期内发行人新购买土地支出同比增长较多所致。

(5) 报告期内，发行人筹资活动产生的现金流净额为 230,352.30 万元，较去年同期增长 3,718.28%，主要系报告期内发行人取得借款收到的现金较上年增长较多所致。

(三) 发行人财务指标分析

资产及负债情况方面，2019 年末和 2020 年末，发行人的总资产分别为 1,534,097.37 万元和 1,829,165.65 万元，同比增长 19.23%。资产结构方面，2020 年末，流动资产占比为 57.15%，非流动资产占比为 42.85%。2019 年末和 2020 年末，发行人的总负债分别为 805,956.22 万元和 1,082,019.39 万元，同比增长 34.25%。负债结构方面，2020 年末，流动负债占比为 23.81%，非流动负债占比为 76.19%。2019 年末和 2020 年末，发行人所有者权益分别为 728,141.14 万元和 747,146.26 万元，同比增长 2.61%。报告期内因发行人新增融资较多，债务规模快速扩张，偿债压力有所增大。

盈利能力方面，发行人 2020 年度实现营业收入 89,119.63 万元，较 2019 年度营业收入同比增长 5.84%。2020 年全年实现净利润 7,626.99 万元，较 2019 年同比下降 54.02%，下降较多主要系公司 2020 收到财政补贴拨款比 2019 年大幅度下降所致。总体来看发行人对外部补贴依赖度较高。

现金流方面，发行人 2020 年度经营活动产生的现金流量净额为 -89,623.37 万元，较 2019 年度经营活动产生的现金流量净额同比下降

274.60%，下降较多，主要系报告期内发行人新购买土地支出同比增长较多所致所致。投资活动产生的现金流量净额为-50,250.61 万元，较 2019 年度投资活动产生的现金流量净额同比增长 11.08%，为持续净流出状态。筹资活动产生的现金流量净额为 230,352.30 万元，较 2019 年度筹资活动产生的现金流量净额同比增长 3,718.28%，主要系报告期内发行人取得借款收到的现金较上年增长较多所致。

偿债能力指标方面，截至 2020 年年末，发行人资产负债率为 59.15%，较 2019 年末资产负债率同比增长 12.60%，受新增融资较多影响，出现小幅增长。

截至 2020 年年末，发行人流动比率和速动比率分别为 4.06 和 1.60，较 2019 年分别同比下降 3.80%和 12.55%。发行人流动比率和速动比率总体较为稳定未出现大幅弱化。

2020 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数 1.57，较 2019 年度 EBITDA 利息保障倍数同比下降 16.89%，EBITDA 利息保障倍数有所下降但仍大于 1。报告期末，发行人贷款偿付率及利息偿付率均为 100%，2020 年度内发行人未出现过利息或本金违约。

从主要偿债指标来看，发行人的偿债能力并未发生重大不利变化，发行人偿债意愿较强。

第四节 债券持有人会议召开情况

2020 年度内未有触发召开债券持有人会议的事项发生，因此未召开债券持有人会议。

第五节 本期债券跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评估有限公司于 2021 年 6 月 29 日出具的《玉林市城市建设投资集团有限公司 2021 年度跟踪信用评级报告》（信评委函字【2021】跟踪 2556 号），维持发行人主体信用等级 AA，评级展望为稳定；维持“20 玉林城投专项债 01/20 玉投 01”、“20 玉林城投专项债 02/20 玉投 02”的信用等级为 AA。

2020 年度，不存在资信评级机构因发行人在中国境内发行其他债券、债务融资工具对发行人进行主体评级有差异情况。

第六节 债权代理人履行职责情况

报告期内，债权代理人严格按照《债权代理协议》中的约定，对发行人资信状况、募集资金使用情况、本次债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

（以下无正文）

（本页无正文，为《国海证券股份有限公司关于玉林市城市建设投资集团有限公司企业债券年度债权代理事务报告并偿债能力分析
及履约情况报告（2020 年度）》盖章页）

债权代理人：国海证券股份有限公司（盖章）



