
玉林市城市建设投资集团有限公司
公司债券年度报告
（2021 年）

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险揭示”等有关章节内容。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中的“风险揭示”章节没有重大变化。提请投资者注意相关风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	14
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 负债情况.....	20
六、 利润及其他损益来源情况.....	22
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	23
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	23
十一、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	24
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	24
五、 其他特定品种债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

释义

发行人、公司、本公司	指	玉林市城市建设投资集团有限公司
20 玉投 01/20 玉林城投专项债 01	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
20 玉投 02/20 玉林城投专项债 02	指	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
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
玉林市国资委	指	玉林市人民政府国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	中国银行间市场
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
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	商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	玉林市城市建设投资集团有限公司
中文简称	玉林城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	何刚
注册资本（万元）	17,871.00
实缴资本（万元）	47,602.13
注册地址	广西壮族自治区玉林市玉林市体育中心东侧
办公地址	广西壮族自治区玉林市玉林市体育中心东侧
办公地址的邮政编码	537000
公司网址（如有）	无
电子信箱	Ylcjtgs05315@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	曾庆钧
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总经济师
联系地址	玉林市体育中心东侧
电话	0775-2339615
传真	86-775-2853036
电子信箱	Ylcjtgs05315@163.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：玉林市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：玉林市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
监事	卢菲菲	职工监事（原）	2021.6	2022.3.24
监事	吴旗	职工监事	2021.6	2022.3.24

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 22.22%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：何刚

发行人的其他董事：李玉斌、莫宏伟、覃英兰、庞捷标
 发行人的监事：吴旗
 发行人的总经理：李玉斌
 发行人的财务负责人：吴君
 发行人的其他高级管理人员：周晖雨、曾庆钧

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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。公司主营业务包括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等 4 大板块。业务涉及市政和公共设施建设、水务、房地产、教育、医疗废物处理、混凝土、物业管理、保安武装押运、稀土开发、环保、公共停车设施投资管理、餐饮及配送、影院等多个领域。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。

（1）污水处理业务

公司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。

（2）自来水供水业务

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——广西玉林市大容泉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。

（3）房地产建设销售业务

房地产建设销售业务运营主体为公司本部及全资子公司玉林富林房地产有限责任公司。公司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），玉林市金玫瑰房地产开发有限公司、玉林市黄玫瑰房地产开发有限公司和玉林市桂雅田源房地产有限公司拥有中华人民共和国房地产开发暂定资质证书。

公司房屋建设销售的业务流程为：公司通过“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，取得预售证后进行销售，待项目竣工验收后确认收入，项目以商品房、配套商业、车位、杂物房等物业同时销售为平衡方式。公司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。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）房地产行业

2020 年以来，玉林市认真贯彻落实中央和自治区房地产宏观调控政策，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”准确定位，以“稳地价、稳房价、稳预期”为主基调，加强

房地产市场监管,房地产市场发展较为平稳。2020 年,全年全市完成房地产开发投资 366.15 亿元(该数据未包含保障性住房),比增 11.5%。全年全市商品房施工面积 2,502.34 万平方米,比增 7.72%(其中商品房新开工面积 765.66 万平方米,比增 0.28%)。全市商品房竣工面积 151.36 万平方米,比降 49.98%。

2020 年 3 月和 9 月市政府先后出台了《玉林市人民政府办公室关于积极应对疫情促进房地产市场健康平稳发展的通知》和《补充通知》。玉林市促进房地产市场健康平稳发展的优惠政策,包括支持房地产企业复工复产;实行容缺审批;缓交城市基础设施配套费;3-5 月和 9-11 月实行市本级购买新建商品房契税补贴政策;放宽预售条件和预售资金审批等方面,帮助企业渡过难关,把疫情对玉林市房地产业经济的影响降低,确保实现稳地价、稳房价、稳预期。

（2）公用事业行业

2010-2019 年,我国城市供水综合生产能力整体处于上升状态,2019 年我国年末城市供水综合生产能力为 3.09 亿立方米/日,同比小幅下降 1.04%,城市供水综合生产能力下滑的主要原因是近年来国家大力倡导节约用水,自来水生产供应行业的产能因此也进行了相应的调整。随着我国自来水生产和供应行业市场化改革的持续深入,近年来,我国水生产和供应企业数量呈现逐年增长的态势,根据国家统计局公布的数据显示,2019 年我国水生产和供应企业数量为 2,098 家。

2010 年-2019 年,我国污水处理厂数量呈现平缓上升的趋势,2019 年污水处理厂数量达到 44,640 座。2009 年-2010 年,我国排水管网的长度也随之增加,2019 年城市排水管网长度达到 73.7 万公里。国家统计局数据显示,2019 年我国城市污水日处理能力已达 1.89 亿立方米,同比增长 4.5%。随着处理规模的快速提升,我国污水处理行业的发展重点和政策方向已经从原先的“增量”走向“提质”,系统化、一体化进行污水处理的需求日益提升,水厂和管网的整合、工程建设和运营维护的融合已成为发展的趋势。

据中金企信国际咨询公布的《2020-2026 年中国医疗废弃物处理市场竞争力分析及投资战略预测研发报告》统计数据显示:2017 年我国医疗卫生机构入院人数为 24,699 万人,平均住院日为 9.3 天,诊疗人数 810,300 万人次,2017 年我国医疗废弃物产生量为 204.69 万吨;2018 年,我国医疗废弃物产生量为 216.77 万吨,其中门诊部废弃物产生量为 33.21 万吨,住院部废弃物产生量为 183.56 万吨。2023 年预计医疗废弃物处理市场规模达到 107.37 亿元,同时产量达到 249.56 万吨。

总体来看,公用事业正处于快速发展阶段,“十四五”规划对于美丽家园建设又提出了进一步的要求,势必会带动大批行业投资。

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。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。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化,以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内,公司业务、经营情况正常,公司所在行业情况未发生重大变化,对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

（1）各业务板块基本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产板块	3.61	2.09	42.21	42.67	3.28	1.54	53.23	41.94
公共事业板块	4.04	2.28	43.52	47.77	3.77	2.26	39.90	48.14
其他板块	0.81	0.69	14.90	9.57	0.78	0.73	5.96	9.92
合计	8.47	5.06	40.22	100.00	7.83	4.53	42.12	100.00

（2）各业务板块分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

1. 房地产板块营业成本同比变动 35.94%，主要系报告期内房地产项目竣工交房较同期增加较多，公司相应结转项目成本所致；
2. 其他板块毛利率同比变动 150.03%，主要系报告期，受混凝土行业景气度上升影响，公司混凝土销售业务毛利大幅增长所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司将坚持“136”工作思路，“强主业、拓新业、壮资产、启新程”；全面实现“营收、投融资、企业改革”三大突破；打造“实力、民生、品质、高效、文化、廉洁”六个城投，提升国有企业品牌影响力。努力成为全区地市级一流的国有运营投资公司，玉林首家信用等级为 AA+ 国企。企业发展重心由“重城市建设”向“重城市建设和经营”转变，打造“城市建设主力军，城市综合运营商”，积极担负起国企服务地方经济发展、参与城市运营管理责任。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（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。

应对措施：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）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。

应对措施：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。

（3）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。截至本报告出具日日，发行人监事人数与《公司章程》的规定不符的情形，存在一定监事缺位的风险。

应对措施：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。

（4）项目建设风险由于公司发行的两期企业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筑材料、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。

应对措施：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。

（5）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。

应对措施：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。

（6）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 180 的风险。

应对措施：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。

（7）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。

应对措施：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。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司为规范关联方及其交易行为，防范关联交易损害公司利益，根据《中华人民共和国公司法》等国家有关法律法规和《玉林市城市建设投资集团有限公司章程》，制定了《玉

玉林市城市建设投资集团有限公司关联交易管理办法》。管理办法对关联方范围、关联交易事项作出了定义及规范，明确了公司的关联交易应履行相关的审批手续，交易应符合公平、公开、公正和诚实信用的原则并应严格按照《企业会计准则》要求予以披露。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 35.51 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

☐适用 ☒不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 39.63 亿元，其中公司信用类债券余额 15.00 亿元，占有息债务余额的 37.85%；银行贷款余额 10.17 亿元，占有息债务余额的 25.66%；非银行金融机构贷款 14.46 亿元，占有息债务余额的 36.49%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用	0	0	0	3.00	12.00	15.00

类债券余额						
银行贷款	0	0.61	0.69	1.46	7.41	10.17
非银行金融机构贷款	0	0.78	0.59	4.31	8.78	14.46
合计	0	1.39	1.28	8.77	28.19	39.63

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 15.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、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
2、债券简称	20 玉投 01/20 玉林城投专项债 01
3、债券代码	152595.SH/2080283.IB
4、发行日	2020 年 9 月 24 日
5、起息日	2020 年 9 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 9 月 28 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.7
10、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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国海证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向全国银行间债券市场的机构投资者、面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、协议、报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、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
2、债券简称	20 玉投 02/20 玉林城投专项债 02
3、债券代码	152710.SH/2080427.IB
4、发行日	2020 年 12 月 23 日
5、起息日	2020 年 12 月 25 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-

7、到期日	2027 年 12 月 25 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.6
10、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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国海证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向全国银行间债券市场的机构投资者、面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、协议、报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：152595.SH/2080283.IB

债券简称：20 玉投 01/20 玉林城投专项债 01

债券约定的投资者保护条款：

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追究相应责任。

投资者保护条款的执行情况：

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发投资者保护条款。

债券代码：152710.SH/2080427.IB

债券简称：20 玉投 02/20 玉林城投专项债 02

债券约定的投资者保护条款：

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追究相应责任。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发投资者保护条款。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

√ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元币种：人民币

债券代码：152595.SH/2080283.IB

债券简称	20 玉投 01/20 玉林城投专项债 01
募集资金总额	7.00
募集资金报告期内使用金额	2.55
募集资金期末余额	1.20
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金总额为人民币 7.00 亿元，原约定用途为，其中 4.2 亿元拟用于玉林市城区综合停车场项目，2.8 亿元用于补充营运资金。 经变更后，拟将募集资金 1.3 亿元用于玉林市城区综合停车场项目（原募投项目），2.9 亿元用于春江花月停车场项目，剩余 2.80 亿元仍用于补充营运资金。
是否调整或改变募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	经公司申请，债权人于 2021 年 6 月 4 日召集了 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，会议审议并表决通过了《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》，同意将玉林市城区综合停车场项目（原募投项目）募集资金使用额度调整为 1.3 亿元，将 2.9 亿元资金变更至春江花月停车场项目使用，剩余 2.80 亿元仍用于补充营运资金。
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用。
截至报告期末实际的募集资金使用用途	截止报告期末，在扣除发行费用后，本期债券募集资金 3.00 亿元用于募投项目建设，2.80 亿元用于补充流动资金。本期债券募集资金使用均履行了相应的内部审批程序。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☐ 是 ☒ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	金桂悦邸地下停车场、汇金尚城地下停车场和公园北门立体停车楼已基本完成建设并投入运营；金桂前城地下停车场已开工建设；春风十里地下停车场尚未开工建设；新增春江花月停车场已开工建设。

单位：亿元币种：人民币

债券代码：152710.SH/2080427.IB

债券简称	20 玉投 02/20 玉林城投专项债 02
募集资金总额	8.00
募集资金报告期内使用金额	4.87

募集资金期末余额	3.13
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金总额为人民币 8.00 亿元，其中 4.8 亿元拟用于玉林市城区综合停车场项目，3.2 亿元用于补充营运资金。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	截止报告期末，在扣除发行费用后，本期债券募集资金 1.73 亿元用于募投项目建设，3.20 亿元用于补充流动资金。本期债券募集资金使用均履行了相应的内部审批程序。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	金桂悦邸地下停车场、汇金尚城地下停车场和公园北门立体停车楼已基本完成建设并投入运营；金桂前城地下停车场已开工建设；春风十里地下停车场尚未开工建设。

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：152595.SH/2080283.IB

债券简称	20 玉投 01/20 玉林城投专项债 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信机制。 本期债券偿债计划为：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。 本期债券其他偿债保障措施为：1、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；2、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；3、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；4、充分发挥债权代理人的作用；5、制定债券持有人会议规则。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：152710.SH/2080427.IB

债券简称	20 玉投 02/20 玉林城投专项债 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信机制。本期债券偿债计划为：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。本期债券其他偿债保障措施为：1、为确保本期债券本息按期兑付，发行人聘请北部湾银行股份有限公司玉林分行作为监管银行；2、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；3、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；4、充分发挥债权代理人的作用；5、制定债券持有人会议规则。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206
签字会计师姓名	王湘飞、周强

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152595.SH/2080283.IB、152710.SH/2080427.IB
债券简称	20 玉投 01/20 玉林城投专项债 01、20 玉投 02/20 玉林城投专项债 02
名称	国海证券股份有限公司
办公地址	国海证券股份有限公司
联系人	北京市海淀区西直门外大街 168 号腾达大厦 15 层
联系电话	乔贵

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152595.SH/2080283.IB、152710.SH/2080427.IB
债券简称	20 玉投 01/20 玉林城投专项债 01、20 玉投 02/20 玉林城投专项债 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
152595.S H/208028 3.IB、 152710.S H/208042 7.IB	会计师事务所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	2022 年 3 月 15 日	公司业务发展需要	经公司董事会审议通过，符合章程规定。	无重大不利影响。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受重要影响的报表项目
--------------	------	------------

		名称和金额
本公司于 2021 年执行财政部于 2017 年 3 月 31 日发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》以及 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。	已审批	具体金额详见财务报告附注之 4.29.3 章节
本公司于 2021 年 1 月 1 日执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号——收入》。	已审批	具体金额详见财务报告附注之 4.29.3 章节
本公司于 2021 年 1 月 1 日执行财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”）。	已审批	无

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收票据	-	-	0.36	-100.00
应收账款	4.13	2.20	2.89	43.01
长期应收款	0.78	0.42	0.53	46.89
长期股权投资	0.77	0.41	0.22	252.80
其他权益工具投资	1.59	0.85	1.19	34.43
在建工程	9.69	5.15	5.38	79.89
长期待摊费用	0.16	0.09	0.08	97.42

发生变动的原因：

1. 应收票据账面价值同比变动-100.00%，主要系上年应收票据余额较小，报告期已逾期，将应收票据转至其他应收款科目反映；
2. 应收账款账面价值同比变动 43.01%，主要系下属子公司美林公司应收款增加所致；
3. 长期应收款账面价值同比变动 46.89%，主要系应收融资租赁的保证金所致；
4. 长期股权投资账面价值同比变动 252.80%，主要系国资委划拨市保安公司 100%股权所致和按权益法确认稀土公司的投资收益所致；

5. 其他权益工具投资账面价值同比变动 34.43%，主要系新增对玉林市区农村信用合作联社投资所致；
6. 在建工程投资账面价值同比变动 79.89%，主要系工程项目建设投资支出所致；
7. 长期待摊费用账面价值同比变动 97.42%，主要系装修费用增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	13.85	2.00	—	14.44
固定资产	21.91	1.01	—	4.61
无形资产	31.94	26.10	—	81.71
存货	67.93	3.80	—	5.60
合计	135.64	32.92	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
玉林市人民东路南侧、文体路两侧土地	8.85		8.85	抵押	为公司开展正常经营活动需要，无重大不利影响。

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
预收款项	0.04	0.04	0.11	-62.15
合同负债	3.40	3.06	6.40	-46.85
应交税费	0.89	0.80	0.65	35.37
其他流动负债	0.24	0.22	0.35	-31.51
预计负债	-	-	0.13	-100.00

发生变动的的原因：

1. 预收款项账面价值同比变动-62.15，主要系预收账款达到确认营业收入条件，结转至营业收入科目所致；
2. 合同负债账面价值同比变动-46.85，主要系房地产项目根据竣工交房情况，结转至营业收入所致；
3. 应交税费账面价值同比变动 35.37%，主要系根据税法规定，需缴纳的税费变动所致
4. 其他流动负债账面价值同比变动-31.51%，主要系待转销项税额减少所致；
5. 预计负债账面价值同比变动-100.00%，主要系未决诉讼已结案，计提的预计负债转出。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：89.36 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 94.23 亿元，有息债务同比变动 5.17%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：15.93 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 15.00 亿元，占有息债务余额的 15.92%；银行贷款余额 41.54 亿元，占有息债务余额的 44.08%；非银行金融机构贷款 37.69 亿元，占有息债务余额的 40.00%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券余额	0	0	0	3	12	15
银行贷款	0	3.78	3.87	4.29	29.6	41.54
非银行金融机构贷款	0	3.5	4.78	11.91	17.5	37.69
合计	0	7.28	8.65	19.2	59.1	94.23

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐ 适用 ☒ 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：12,306.39 万元

报告期非经常性损益总额：1,278.27 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	3,347.64	权益法核算的长期股权投资收益及理财产品收益	139.20	不具有可持续性
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	768.81	政府补助及违约赔偿补助	768.81	不具有可持续性
营业外支出	367.74	非流动资产毁损报废损失	367.74	不具有可持续性
资产处置收益	2.51	固定资产处置利得	2.51	不具有可持续性

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
玉林城投水务集团有限公司	是	100.00	自来水的生产和供应	56.12	26.49	4.74	0.71 ¹

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-1.70 亿元，实现净利润 1.06 亿元，产生

¹ 2021 年度净利润数据

差异主要系 1. 报告期内公司计提固定资产折旧 1.16 亿元，确认财务费用 4.99 亿元，上述两项对净利润产生影响但不影响经营活动现金流量。2 由于公司净利润贡献较大的房地产板块建设投入持续增加，公司为支付建设成本形成的现金流出大于当期项目结算收回产生的现金流入。此外，公司在会计核算上房地产板块收入与现金收回存在一定的时间差。上述因素导致经营活动产生的现金净流量与净利润存在一定差异。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：1.45 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.48 亿元，收回：0.56 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：1.37 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.78%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：14.24 亿元

报告期末对外担保的余额：7.53 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：6.71 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☒发生变更 ☐未发生变更

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

2021 年 7 月，《玉林市城市建设投资集团有限公司债券信息披露管理办法》（简称“《信息披露办法》”）公司董事审议通过。新的《信息披露办法》对信息披露基本原则、信息披露

管理部门及其职责、信息披露负责人其职责、信息披露内容及标准、信息披露审核流程及机制、信息披露责任及罚则等内容进行了明确及细化，规范了公司信息披露，有利于保障投资者的合法权益。

十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

根据《玉林市国资委关于同意玉林市城市建设投资集团有限公司进行资产转让的批复》文件要求，玉林市城市建设集团将 1,867,637,141.82 元资产转让给玉林龙腾投资公司，同时《玉林市国资委关于注入有效资产的说明》文件要求玉林市龙腾投资公司在 2022 年前划入不少于 5 亿元有效资产至玉林市城市建设投资集团有限公司；在 2023 年前划入不少于 5 亿元有效资产至玉林市城市建设投资集团有限公司；在 2024 年前划入不少于 5 亿元有效资产至玉林市城市建设投资集团有限公司；在 2025 年前划入不少于 3.68 亿元有效资产至玉林市城市建设投资集团有限公司。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所及中国债券信息网等网站上进行查询，投资人也可以到公司办公地点查阅。

（以下无正文）

（以下无正文，为《玉林市城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》盖章页）

玉林市城市建设投资集团有限公司
2022 年 4 月 29 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位:玉林市城市建设投资集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,385,235,238.24	1,547,625,719.16
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	36,125,684.30
应收账款	413,312,817.25	289,012,683.62
应收款项融资	-	-
预付款项	39,023,364.67	45,533,810.99
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	2,120,214,629.22	2,120,184,943.88
其中：应收利息	-	-
应收股利	307,007.28	-
买入返售金融资产	-	-
存货	6,793,315,363.52	6,323,231,987.04
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	100,268,300.45	116,240,312.67
流动资产合计	10,851,369,713.35	10,477,955,141.66
非流动资产：	-	-
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	78,434,102.81	53,397,722.86
长期股权投资	77,470,702.32	21,958,653.38
其他权益工具投资	159,387,252.83	118,560,900.00

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	100,802,613.87	104,475,779.31
固定资产	2,191,222,206.24	2,325,716,076.27
在建工程	968,560,708.14	538,426,589.44
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	3,194,291,486.13	3,162,740,675.50
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	16,477,948.97	8,346,826.90
递延所得税资产	1,101,027.65	1,045,795.59
其他非流动资产	1,156,451,111.01	1,502,141,841.49
非流动资产合计	7,944,199,159.97	7,836,810,860.74
资产总计	18,795,568,873.32	18,314,766,002.40
流动负债：		
短期借款	333,014,791.67	282,081,295.32
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	211,098,357.00	234,275,341.99
预收款项	4,201,371.92	11,099,777.93
合同负债	340,038,971.94	639,819,048.16
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	18,344,884.74	21,840,188.36
应交税费	88,592,446.38	65,444,563.92
其他应付款	282,255,808.71	349,891,497.63
其中：应付利息	16,720,336.87	15,815,031.38
应付股利	-	14,266.80
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	1,215,487,812.74	940,444,582.46
其他流动负债	24,100,044.94	35,185,816.63
流动负债合计	2,517,134,490.04	2,580,082,112.40

非流动负债：	-	-
保险合同准备金	-	-
长期借款	3,302,675,093.52	3,025,514,559.02
应付债券	1,504,187,070.79	1,502,162,686.01
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	3,551,328,143.71	3,455,003,764.29
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	12,699,020.21
递延收益	121,473,696.01	123,116,292.74
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	120,597,258.59	144,724,974.94
非流动负债合计	8,600,261,262.62	8,263,221,297.21
负债合计	11,117,395,752.66	10,843,303,409.61
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	476,021,262.00	420,593,537.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	4,725,192,135.08	4,670,200,993.23
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	184,000,208.70	180,245,051.57
一般风险准备	-	-
未分配利润	2,277,351,277.45	2,182,076,599.54
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,662,564,883.23	7,453,116,181.34
少数股东权益	15,608,237.43	18,346,411.45
所有者权益（或股东权益）合计	7,678,173,120.66	7,471,462,592.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,795,568,873.32	18,314,766,002.40

公司负责人：何刚 主管会计工作负责人：吴君 会计机构负责人：黄丽华

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：玉林市城市建设投资集团有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	685,503,739.20	1,362,662,890.01
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	36,125,684.30
应收账款	1,448,363.11	1,448,363.11
应收款项融资	-	-
预付款项	1,099,846.58	991,964.08
其他应收款	3,895,871,304.78	2,386,298,216.26
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	1,814,891,604.39	2,890,870,946.37
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	19,314,822.61	38,140,984.07
流动资产合计	6,418,129,680.67	6,716,539,048.20
非流动资产：	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	3,000,000.00	3,000,000.00
长期股权投资	940,611,141.41	832,099,092.47
其他权益工具投资	154,887,252.83	114,060,900.00
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	548,478,817.90	546,040,861.87
在建工程	223,126,397.05	79,467,251.98
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	2,932,998,920.44	2,931,855,221.54
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	130,031.66	90,758.18
递延所得税资产	936,188.39	107,889.45
其他非流动资产	1,156,451,111.01	1,502,141,841.49
非流动资产合计	5,960,619,860.69	6,008,863,816.98
资产总计	12,378,749,541.36	12,725,402,865.18
流动负债：		

短期借款	-	221,996,900.88
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	74,101,578.59	83,901,139.23
预收款项	122,822.73	3,213,726.79
合同负债	132,177,095.58	405,654,914.76
应付职工薪酬	3,238,099.48	3,081,185.39
应交税费	44,826,451.53	26,021,419.58
其他应付款	2,755,791,808.15	2,858,408,477.19
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	267,074,598.49	267,356,359.03
其他流动负债	6,512,854.42	15,307,186.67
流动负债合计	3,283,845,308.97	3,884,941,309.52
非流动负债：	-	-
长期借款	886,940,000.00	729,620,000.00
应付债券	1,504,187,070.79	1,502,162,686.01
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	1,456,725,532.11	1,448,473,736.50
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	3,847,852,602.90	3,680,256,422.51
负债合计	7,131,697,911.87	7,565,197,732.03
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	476,021,262.00	420,593,537.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	2,668,425,721.62	2,668,347,621.62
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	184,000,208.70	180,245,051.57

未分配利润	1,918,604,437.17	1,891,018,922.96
所有者权益（或股东权益）合计	5,247,051,629.49	5,160,205,133.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,378,749,541.36	12,725,402,865.18

公司负责人：何刚 主管会计工作负责人：吴君 会计机构负责人：黄丽华

合并利润表
2021 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	936,864,079.29	891,196,289.19
其中：营业收入	936,864,079.29	891,196,289.19
利息收入	—	—
已赚保费	—	—
手续费及佣金收入	—	—
二、营业总成本	855,706,341.07	812,888,622.36
其中：营业成本	537,211,931.07	506,840,393.95
利息支出	—	—
手续费及佣金支出	—	—
退保金	—	—
赔付支出净额	—	—
提取保险责任准备金净额	—	—
保单红利支出	—	—
分保费用	—	—
税金及附加	69,235,962.46	16,283,572.80
销售费用	23,927,963.81	16,511,840.37
管理费用	74,499,698.94	67,764,883.64
研发费用	692,028.44	—
财务费用	150,138,756.35	205,487,931.60
其中：利息费用	172,245,128.64	208,809,638.07
利息收入	12,623,298.93	7,147,587.53
加：其他收益	2,588,050.50	2,816,409.86
投资收益（损失以“—”号填列）	33,476,368.41	3,199,249.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	—	—
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	—	—
汇兑收益（损失以“—”号填列）	—	—
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	—	—

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	—	—
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	1,805,917.50	-5,705,475.11
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	—	—
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	25,124.53	32,061.98
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	119,053,199.16	78,649,913.40
加: 营业外收入	7,688,105.89	39,963,702.15
减: 营业外支出	3,677,403.34	1,164,007.86
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	123,063,901.71	117,449,607.69
减: 所得税费用	16,951,239.10	41,179,667.65
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	106,112,662.61	76,269,940.04
(一) 按经营持续性分类	—	—
1.持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	106,112,662.61	76,269,940.04
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)	108,850,836.63	77,220,323.87
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-2,738,174.02	-950,383.83
六、其他综合收益的税后净额	—	—
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	—	—
1.不能重分类进损益的其他综合收益	—	—
(1) 重新计量设定受益计划变动额	—	—
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	—	—
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	—	—
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	—	—
2.将重分类进损益的其他综合收益	—	—
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	—	—

(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	106,112,662.61	76,269,940.04
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	108,850,836.63	77,220,323.87
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-2,738,174.02	-950,383.83
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人: 何刚 主管会计工作负责人: 吴君 会计机构负责人: 黄丽华

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	512,015,399.40	398,341,963.04
减: 营业成本	156,208,890.53	123,635,960.31
税金及附加	59,287,398.21	7,727,842.71
销售费用	1,589,543.01	4,135,209.14
管理费用	26,227,701.02	23,634,979.48
研发费用	-	-
财务费用	264,706,787.55	147,549,204.91
其中: 利息费用	94,597,397.05	152,770,311.98
利息收入	4,643,072.51	5,595,052.18
加: 其他收益	542,309.17	1,339,782.53
投资收益(损失以“-”号填列)	32,084,323.94	4,030,020.50
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	-

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,313,195.75	-59,840.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	33,308,516.44	96,968,729.26
加：营业外收入	3,660,491.76	33,247,319.73
减：营业外支出	132,673.18	493,841.82
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	36,836,335.02	129,722,207.17
减：所得税费用	-715,236.32	28,596,628.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,551,571.34	101,125,578.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	37,551,571.34	101,125,578.89
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	37,551,571.34	101,125,578.89
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：何刚 主管会计工作负责人：吴君 会计机构负责人：黄丽华

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	567,999,819.98	646,994,203.20
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	6,293,367.93	7,977,314.87
收到其他与经营活动有关的现金	407,151,236.18	341,481,416.17
经营活动现金流入小计	981,444,424.09	996,452,934.24
购买商品、接受劳务支付的现金	681,314,509.94	1,443,314,483.65
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	120,597,572.07	103,328,526.79
支付的各项税费	88,114,015.13	71,464,311.38
支付其他与经营活动有关的现金	261,178,158.82	274,579,275.91

经营活动现金流出小计	1,151,204,255.96	1,892,686,597.73
经营活动产生的现金流量净额	-169,759,831.87	-896,233,663.49
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	7,173,647.17	-
取得投资收益收到的现金	9,249,076.71	3,239,475.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,061,100.00	4,641,663.20
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	584,155,784.42	800,893,854.01
投资活动现金流入小计	601,639,608.30	808,774,992.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	498,826,438.59	792,280,524.59
投资支付的现金	155,000,000.00	19,000,000.00
质押贷款净增加额	-	-
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	72,747,682.01	500,000,539.77
投资活动现金流出小计	726,574,120.60	1,311,281,064.36
投资活动产生的现金流量净额	-124,934,512.30	-502,506,071.69
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	23,000,000.00	252,393,537.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	1,051,434,372.83	3,295,320,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	927,545,428.26	1,727,240.00
筹资活动现金流入小计	2,001,979,801.09	3,549,440,777.00
偿还债务支付的现金	928,799,400.23	837,464,489.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	500,729,072.34	361,643,459.15
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	640,147,465.27	46,809,866.00
筹资活动现金流出小计	2,069,675,937.84	1,245,917,814.58
筹资活动产生的现金流量净额	-67,696,136.75	2,303,522,962.42
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	-362,390,480.92	904,783,227.24
加：期初现金及现金等价物余额	1,547,625,719.16	642,842,491.92
六、期末现金及现金等价物余额	1,185,235,238.24	1,547,625,719.16

公司负责人：何刚 主管会计工作负责人：吴君 会计机构负责人：黄丽华

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	30,417,751.27	76,144,249.21
收到的税费返还	519,774.68	—
收到其他与经营活动有关的现金	224,880,907.28	718,291,778.99
经营活动现金流入小计	255,818,433.23	794,436,028.20
购买商品、接受劳务支付的现金	59,110,014.04	1,091,964,514.11
支付给职工及为职工支付的现金	13,319,056.40	11,108,514.63
支付的各项税费	36,053,806.76	28,777,642.20
支付其他与经营活动有关的现金	62,674,649.84	555,788,210.72
经营活动现金流出小计	171,157,527.04	1,687,638,881.66
经营活动产生的现金流量净额	84,660,906.19	-893,202,853.46
二、投资活动产生的现金流量：	—	—
收回投资收到的现金	7,173,647.17	—
取得投资收益收到的现金	9,000,000.00	—
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	—	—
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	417,752,862.51	558,051,554.73
投资活动现金流入小计	433,926,509.68	558,051,554.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	143,678,308.91	320,152,174.12
投资支付的现金	101,000,000.00	19,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	—	192,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	69,084,385.23	283,500,539.77
投资活动现金流出小计	313,762,694.14	814,652,713.89
投资活动产生的现金流量净额	120,163,815.54	-256,601,159.16
三、筹资活动产生的现金流量：	—	—
吸收投资收到的现金	23,000,000.00	252,393,537.00
取得借款收到的现金	304,000,000.00	1,797,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,404,682,000.02	1,458,646,289.11
筹资活动现金流入小计	1,731,682,000.02	3,508,039,826.11
偿还债务支付的现金	482,947,116.42	355,574,811.35
分配股利、利润或偿付利息支付	310,596,029.55	180,399,870.94

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,820,122,726.59	844,619,555.28
筹资活动现金流出小计	2,613,665,872.56	1,380,594,237.57
筹资活动产生的现金流量净额	-881,983,872.54	2,127,445,588.54
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	-677,159,150.81	977,641,575.92
加：期初现金及现金等价物余额	1,362,662,890.01	385,021,314.09
六、期末现金及现金等价物余额	685,503,739.20	1,362,662,890.01

公司负责人：何刚 主管会计工作负责人：吴君 会计机构负责人：黄丽华

