

**2018 年广西东投集团有限公司公司债券  
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

防城港市文旅集团有限公司

主承销商



二〇二四年六月

## 重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（以下简称“方正承销保荐”）作为 2018 年广西东投集团有限公司公司债券的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金【2011】1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息来自于防城港市文旅集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《防城港市文旅集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向方正承销保荐提供的其他材料。方正承销保荐对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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

## 一、本次债券基本情况

### (一) 2018 年第一期广西东投集团有限公司公司债券

- 1、发行人：防城港市文旅集团有限公司
- 2、债券名称：2018 年第一期广西东投集团有限公司公司债券
- 3、债券简称：PR 桂东 01（上交所）、18 桂东投债 01（银行间）
- 4、债券代码：127870.SH、1880204.IB
- 5、上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场
- 6、发行总额：人民币 5.00 亿元。债券当前余额 2 亿元。
- 7、债券期限：本期债券期限为 7 年期
- 8、债券利率：7.95%
- 9、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 个计息年度末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
- 10、募集资金用途：本期债券募集资金扣除已用于防城港市国际水产品交易中心项目部分,结余募集资金全部用于防城港市保税物流产业园项目。
- 11、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA，发行人的主体长期信用级别为 AA。

### (二) 2018 年第二期广西东投集团有限公司公司债券

- 1、发行人：防城港市文旅集团有限公司

2、债券名称：2018 年第二期广西东投集团有限公司公司债券

3、债券简称：PR 桂东 02（上交所）、18 桂东投债 02（银行间）

4、债券代码：152069.SH、1880325.IB

5、上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场

6、发行总额：人民币 3.00 亿元。债券当前余额 1.2 亿元。

7、债券期限：本期债券期限为 7 年期

8、债券利率：7.93%

9、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 个计息年度末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

10、募集资金用途：本期债券募集资金扣除已用于防城港市国际水产品交易中心项目部分，结余募集资金全部用于防城港市保税物流产业园项目。

11、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA，发行人的主体长期信用级别为 AA。

## 二、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 2018 年广西东投集团有限公司公司债券募集说明书的约定，在本次债券发行结束后 1 个月内就本次债券提出在银行间市场和上海证券交易所市场上市或交易流通的申请并获得核准。

第一期债券已于 2018 年 10 月 18 日、2018 年 10 月 24 日分别在银行间债券

市场、上海证券交易所上市流通，简称为“PR 桂东 01（上交所）”、“18 桂东投债 01（银行间）”，证券代码分别为 127870.SH、1880204.IB。

第二期债券已于 2019 年 1 月 7 日、2019 年 1 月 11 日分别在银行间债券市场、上海证券交易所上市流通，简称为“PR 桂东 02（上交所）”、“18 桂东投债 02（银行间）”，证券代码分别为 152069.SH、1880325.IB。

## （二）募集资金使用情况

根据募集说明书相关内容，2018 年广西东投集团有限公司公司债券的募集资金用途原为：PR 桂东 01/18 桂东投债 01 发行总额 5 亿元人民币，全部用于防城港市国际水产品交易中心项目。PR 桂东 02/18 桂东投债 02 发行总额 3 亿元人民币，全部用于防城港市国际水产品交易中心项目。2019 年 8 月 21 日发行人发布《关于变更 2018 年第一期广西东投集团有限公司公司债券募集资金用途的公告》及《关于变更 2018 年第二期广西东投集团有限公司公司债券募集资金用途的公告》，将两期债券募集资金用途由“全部用于防城港市国际水产品交易中心项目”变更为“扣除已用于防城港市国际水产品交易中心项目部分，结余募集资金全部用于防城港市保税物流产业园项目”。截至 2021 年 12 月 31 日，PR 桂东 01/18 桂东投债 01 已有 1.30 亿元用于防城港市国际水产品交易中心项目和 3.70 亿元用于防城港市保税物流产业园项目；截至 2021 年 12 月 31 日，PR 桂东 02/18 桂东投债 02 已有 3.00 亿元用于防城港市保税物流产业园项目。截至 2021 年 12 月 31 日，PR 桂东 01/18 桂东投债 01 和 PR 桂东 02/18 桂东投债 02 债券募集资金全部使用完毕。

## （三）本息兑付情况

PR 桂东 01/18 桂东投债 01 在存续期内每年付息一次，最后一次利息随本金的兑付一起支付，付息日为 2019 年至 2025 年每年的 10 月 11 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）。分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 个计息年度末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。截至本报告出具日，在该期债券存续期间，发行人均如期按要求完成了该期债券的付息及提前偿还本金工作。

PR 桂东 02/18 桂东投债 02 在存续期内每年付息一次，最后一次利息随本金的兑付一起支付，付息日为 2019 年至 2025 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）。分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 个计息年度末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。截至本报告出具日，在该期债券存续期间，发行人均如期按要求完成了该期债券的付息及提前偿还本金工作。

#### （四）信息披露情况

2023 年度发行人及相关中介机构在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）等媒体披露的相关文件及时间如下：

| 文件名称                                      | 披露日期       | 披露场所    |
|-------------------------------------------|------------|---------|
| 防城港市文旅集团有限公司公司债券年度报告（2022年）               | 2023-04-29 | 中国债券信息网 |
| 2018年第二期广西东投集团有限公司公司债券年度债权代理事务报告（2022年度）  | 2023-05-15 | 中国债券信息网 |
| 2018年广西东投集团有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告 | 2023-05-18 | 中国债券信息网 |
| 2018年第一期、第二期广西东投集团有限公司公司债券2023年跟踪评级报告     | 2023-06-28 | 中国债券信息网 |

|                                          |            |         |
|------------------------------------------|------------|---------|
| 2023-08-30防城港市文旅集团有限公司关于公司董事发生变动的公告      | 2023-08-30 | 中国债券信息网 |
| 防城港市文旅集团有限公司公司债券中期报告（2023年）              | 2023-08-31 | 中国债券信息网 |
| 关于防城港市文旅集团有限公司董事变更的临时债权代理事务报告            | 2023-08-31 | 中国债券信息网 |
| 2018年第一期广西东投集团有限公司公司债券2023年付息及分期偿还本金兑付公告 | 2023-09-22 | 中国债券信息网 |
| 2018年第二期广西东投集团有限公司公司债券2023年付息及分期偿还本金兑付公告 | 2023-12-18 | 中国债券信息网 |
| 关于防城港市文旅集团有限公司董事变更的临时债权代理事务报告            | 2023-12-25 | 中国债券信息网 |

2023 年度发行人及相关中介机构在上海证券交易所( <http://www.sse.com.cn> )

等媒体披露的相关文件及时间如下：

| 文件名称                                      | 披露日期       | 披露场所    |
|-------------------------------------------|------------|---------|
| 防城港市文旅集团有限公司公司债券年度报告（2022年）               | 2023-04-29 | 上海证券交易所 |
| 防城港市文旅集团有限公司2022年度财务报告及附注                 | 2023-04-29 | 上海证券交易所 |
| 2018年第一期广西东投集团有限公司公司债券年度债权代理事务报告（2022年度）  | 2023-05-15 | 上海证券交易所 |
| 2018年第二期广西东投集团有限公司公司债券年度债权代理事务报告（2022年度）  | 2023-05-15 | 上海证券交易所 |
| 2018年广西东投集团有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告 | 2023-05-18 | 上海证券交易所 |
| 2018年第一期、第二期广西东投集团有限公司公司债券2023年跟踪评级报告     | 2023-06-28 | 上海证券交易所 |
| 防城港市文旅集团有限公司关于公司董事发生变动的公告                 | 2023-08-30 | 上海证券交易所 |
| 关于防城港市文旅集团有限公司董事变更的临时债权代理事务报告             | 2023-08-31 | 上海证券交易所 |
| 防城港市文旅集团有限公司公司债券中期报告（2023年）               | 2023-08-31 | 上海证券交易所 |
| 2018年第一期广西东投集团有限公司公司债券2023年付息公告           | 2023-09-22 | 上海证券交易所 |
| 2018年第一期广西东投集团有限公司公司债券2023年分期偿还本金兑付公告     | 2023-09-22 | 上海证券交易所 |
| 2018年第二期广西东投集团有限公司公司债券2023年付息公告           | 2023-12-18 | 上海证券交易所 |
| 2018年第二期广西东投集团有限公司公司债券2023年分期偿还本金兑付公告     | 2023-12-19 | 上海证券交易所 |
| 防城港市文旅集团有限公司关于公司法定代表人、董事长变更的公告            | 2023-12-25 | 上海证券交易所 |

### 三、发行人偿债能力

#### （一）发行人基本情况

公司名称：防城港市文旅集团有限公司

住所：防城港市防城区针鱼岭大桥至李子潭公路北侧针鱼岭服务区

注册资本：250000 万元人民币

法定代表人：莫明柏

经营范围：一般项目：游览景区管理；园区管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；国内货物运输代理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；会议及展览服务；礼仪服务；休闲观光活动；医学研究和试验发展；第一类医疗器械生产；医用包装材料制造；医疗设备租赁；医护人员防护用品生产（I类医疗器械）；电影摄制服务；组织文化艺术交流活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；保税物流中心经营；房地产开发经营；各类工程建设活动；医疗服务；药品进出口；广播电视节目制作经营；电影发行（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

#### （二）发行人财务状况

1、发行人主要财务数据来源于防城港市文旅集团有限公司 2023 年经审计的合并财务报表。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年的财务

报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的中审亚太审字（2024）004551号《审计报告》。

表 1 发行人主要财务数据

单位：万元

| 项目            | 2023 年末/度    | 2022 年末/度    |
|---------------|--------------|--------------|
| 资产总额          | 1,648,826.87 | 1,491,875.22 |
| 流动资产          | 1,208,921.01 | 1,191,267.44 |
| 非流动资产         | 439,905.86   | 300,607.77   |
| 负债总额          | 969,984.26   | 830,184.91   |
| 所有者权益         | 678,842.61   | 661,690.31   |
| 营业收入          | 122,023.41   | 136,726.79   |
| 营业总成本         | 121,012.36   | 133,154.02   |
| 营业利润          | 8,033.09     | 13,673.36    |
| 净利润           | 7,495.50     | 10,678.51    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 24,394.21    | 1,777.98     |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -94,119.33   | -185,247.46  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 66,608.06    | 159,907.54   |
| 期末现金及现金等价物余额  | 5,097.18     | 8,214.24     |

表 2 发行人主要财务指标

| 项目            | 2023 年末/度 | 2022 年末/度 |
|---------------|-----------|-----------|
| 流动比率（倍）（注 1）  | 3.60      | 4.15      |
| 速动比率（倍）（注 2）  | 1.06      | 1.10      |
| 资产负债率（%）（注 3） | 58.83     | 55.65     |

注：1、流动比率=流动资产/流动负债  
2、速动比率=速动资产/流动负债  
3、资产负债率=负债总额/资产总额\*100%

2、资产负债结构分析

截至 2023 年末，公司总资产 1,648,826.87 万元，同比增长 10.50%，其中流动资产占比 73.32%，非流动资产占比 26.68%，公司资产构成以流动资产为主。

2023 年度公司流动资产规模同比增长 1.48%，其中，存货占比 70.45%，主要由土地使用权和工程项目等构成。非流动资产规模同比增长 46.34%，主要系 2023 年公司新增部分自建项目投资所致。截至 2023 年末，发行人资产受限金额合计 52.18 亿元，受限资产类别包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产和无形资产。

截至 2023 年末，公司负债总额为 969,984.26 万元，同比增长 16.80%，其中，流动负债占比为 34.59%，非流动负债占比为 65.41%。发行人负债主要由非流动负债构成，非流动负债同比增长 16.84%，主要系发行人经营需要新增长期借款所致。2023 年末发行人资产负债率为 59.11%，较 2022 年末略有上升，总体而言处于行业合理水平，偿付风险较低。

### **3、盈利能力分析**

2023 年度发行人实现营业收入 122,023.41 万元，净利润 7,495.50，其中归属于母公司股东的净利润 6,027.67 万元。2023 年度发行人净利润水平较 2022 年度下降 29.81%，公司利润较去年有所下降，但盈利能力相对稳定。

### **4、现金流量分析**

2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为 24,394.21 万元，较 2022 年度净流入规模增加，发行人经营性现金流情况得到一定改善。2023 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额为 66,608.06 万元，较 2022 年度下降 58.30%，主要系发行人经营所需新增借款所致。2023 年度发行人现金及现金等价物余额为 5,097.18 万元，较 2022 年度同比降幅较大，发行人现金储备有所降低。

### **5、偿债能力分析**

近两年末发行人流动比率保持相对稳定，均处于较高水平。2023 年末发行

人速动比率较 2022 年末有一定下降，发行人的短期偿债能力较 2022 下降。2023 年末发行人资产负债率较 2022 年末略有上升，但仍保持合理水平。

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

#### 四、发行人最新债券发行情况

截至本报告出具日，除“PR 桂东 01/18 桂东投债 01”与“PR 桂东 02/18 桂东投债 02”外，发行人分别于 2020 年 11 月 30 日、2021 年 1 月 19 日、2021 年 7 月 29 日和 2023 年 1 月 11 日发行非公开公司债券“20 防旅 01”、“21 防旅 01”、“21 防旅债”和“23 防旅 01”。除此之外，发行人及其全资、控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券等标准化债券品种。

#### 五、担保物/担保人最新情况

本次企业债券无担保。

#### 六、本期债券跟踪评级报告

中证鹏元资信评估股份有限公司对公司的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析，于 2023 年 6 月 27 日对公司及本次债券出具了中鹏信评【2023】跟踪第【1318】号 01 评级报告，公司长期主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。

#### 七、其他重大事项

无。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文，为盖章页）

（本页无正文，为《2018 年广西东投集团有限公司公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

方正证券承销保荐有限责任公司

