

债券简称：20 玉投 01

20 玉林城投专项债 01

债券简称：20 玉投 02

20 玉林城投专项债 02

债券代码：152595.SH

2080283.IB

债券代码：152710.SH

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债权债务代理事务并履约情况及偿债能力分析报告

（2023 年度）

发行人



（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



（主承销商/债权代理人：国海证券股份有限公司）

二〇二四年六月

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”（以下统称“本次债券”）的主承销商及债权代理人，按照监管部门有关要求规定及《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年度报告（2023年）》（以下简称“《2023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“发行人”）提供的相关材料文件等。

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做出独立判断，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

第一节 本次债券概况	- 1 -
一、 本次债券注册情况	- 1 -
二、 债券的基本情况	- 1 -
第二节 发行人履约情况	- 5 -
一、 办理上市或交易流通情况	- 5 -
二、 募集资金使用情况	- 5 -
三、 还本付息情况	- 8 -
四、 信息披露情况	- 8 -
第三节 发行人偿债能力分析	- 10 -
一、 发行人基本信息	- 10 -
二、 发行人 2023 年度财务情况	- 10 -
三、 增信措施的有效性分析	- 11 -
第四节 债券持有人会议召开情况	- 12 -
第五节 本期债券评级情况	- 13 -
第六节 债权代理人履行职责情况	- 14 -

第一节 本次债券概况

一、本次债券注册情况

本次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。

本次债券经广西壮族自治区发展和改革委员会《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）转报国家发展和改革委员会。

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》，同意申请发行本次债券。

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，同意申请发行本次债券。

二、债券的基本情况

（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

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”，债券代码：“152595.SH/2080283.IB”）。

3.发行总额：7.00亿元人民币。

4.债券余额：5.60亿元人民币。

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 6.70%

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(含)至 2027 年 9 月 28 日(不含)。

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：本期债券无担保。

13.发行时发行人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) 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

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 玉投 02/20 玉林城投专项债 02”，债券代码：“152710.SH/2080427.IB”）。

3.发行总额：8.00 亿元人民币。

4.债券余额：4.80 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 6.60%

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（含）至 2027 年 12 月 25 日（不含）。

8.还本付息方式：经债券持有人会议审议通过，本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期内的 2023 年至 2027 年付息兑付日分别偿还发行总额的 20.00%、0.00%、20.00%、20.00%、20.00%。本期债券存续期后续年度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。发行人于 2024 年 3 月 22 日提前偿还本期债券 1.60 亿元（20%）本金及本期债券 6.40 亿元本金自最近一个付息日至提前部分兑付日期间的利息。

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）。此外，经债券持有人会议审议通过，发行人于 2024 年 3 月 22 日提前偿还本期债券 1.60 亿元本金及本期债券 6.40 亿元本金自最近一个付息日至提前部分兑付日期间的利息。

12.担保情况：本期债券无担保。

13.发行时发行人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。

如无特别说明，上述两期债券，在本次报告中统称为“本次债券”。

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.SH”），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.IB”）。

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.SH”），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.IB”）。

二、募集资金使用情况

（一）本次债券募集资金运用计划情况

1. “20 玉投 01/20 玉林城投专项债 01” 募集资金运用计划

根据《募集说明书》约定，“20 玉投 01/20 玉林城投专项债 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：

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	140,708.64	42,000.00	29.85%	60.00%

场项目				
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，“20玉投01/20玉林城投专项债01”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01/20玉林城投专项债01”募集资金用途变更为：

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02/20玉林城投专项债02”募集资金运用计划

根据《募集说明书》约定，“20玉投02/20玉林城投专项债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：

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）本次债券募集资金使用情况

1. “20 玉投 01/20 玉林城投专项债 01” 募集资金使用情况

“20 玉投 01/20 玉林城投专项债 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。发行人与上述银行签订了相关募集资金专户监管协议。

根据发行人《2023 年年度报告》，截至 2023 年末，募集资金已使用完毕，1.27 亿元用于玉林市城区综合停车场项目建设，2.24 亿元资金用于春江花月停车场项目建设，2.8 亿元用于补充营运资金，剩余 0.69 亿元用于偿还本期债券分期偿付本息。

2. “20 玉投 02/20 玉林城投专项债 02” 募集资金使用情况

“20 玉投 02/20 玉林城投专项债 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。发行人与上述银行签订了相关募集资金托管与监管协议。

根据发行人《2023 年年度报告》，截至 2023 年末，共计使用 3.20 亿元用于补充营运资金，2.18 亿元用于玉林市城区综合停车场项目建设，2.13 亿元用于偿还本期债券分期偿付本息，剩余 0.42 亿元用于临时周转使用。截至《2023 年年度报告》出具日，发行人已将临时周转使用的募集资金转回专户，并最终用于偿还本期债券本息。

（三）本次债券募投项目建设运营情况

根据发行人《2023 年年度报告》，本次债券募投项目建设情况如下：截至 2023 年 12 月 31 日，富林金桂悦邸地下停车场项目、富林汇金尚城地下停车场项目、人民公园北门立体停车楼项目均已建设完成投入使用或销售；春江花月地下停车场项目部分建设完成，正在

销售；富林金桂前城地下停车场项目正在建设；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已开展了地质勘探、前期规划设计、土地清表和围墙等工作。

本次债券募投运营效益情况如下：截至 2023 年 12 月 31 日，富林金桂悦邸地下停车场项目已售车位 140 个，销售收入 2,063.4 万元，暂无其他运营收入；富林汇金尚城地下停车场项目已售车位 200 个，销售收入 1,738.5 万元，暂无其他运营收入；人民公园北门立体停车楼项目于 2020 年 12 月 24 日投入运营，共取得公共停车收费 200.56 万元；春江花月地下停车场项目已售车位 8 个，销售收入 102.5 万元，暂无其他运营收入；富林金桂前城暂无项目收益；富林春风十里暂无项目收益。

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，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），2023 年度，发行人已于 2023 年 9 月 28 日支付第 3 个计息年度的利息及本期债券发行总额 20%比例的债券本金；

“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，兑付日为 2023 年 12 月 25 日及 2025 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），2023 年度，发行人已于 2023 年 12 月 25 日支付第 3 个计息年度的利息及本期债券发行总额 20%比例的债券本金。

四、信息披露情况

发行人的相关公告信息已在中国债券信息网

(www.chinabond.com.cn)及上海证券交易所(<http://www.sse.com.cn/>)等网站披露。除付息兑付公告以外，2023 年度，发行人已披露信息情况如下：

序号	公告出具时间	公告名称
1	2023 年 2 月 24 日	玉林市城市建设投资集团有限公司关于会计师事务所变更的公告
2	2023 年 4 月 27 日	玉林市城市建设投资集团有限公司关于公司信息披露负责人发生变更的公告
3	2023 年 4 月 28 日	玉林市城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）
4	2023 年 4 月 28 日	玉林市城市建设投资集团有限公司 2022 年度经审计的合并及母公司财务报告
5	2023 年 8 月 31 日	玉林市城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）
6	2023 年 8 月 31 日	玉林市城市建设投资集团有限公司 2023 年半年度财务报告

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出具的《2023 年年度报告》及经由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计的发行人 2023 年度财务报告，详细信息请投资者查阅发行人披露的《2023 年年度报告》。

一、发行人基本信息

中文名称：玉林市城市建设投资集团有限公司

统一社会信用代码：914509007717169200

法定代表人：何刚

注册资本：人民币 48,653.13 万元

实缴资本：人民币 47,602.13 万元

注册地址：广西壮族自治区玉林市体育中心东侧

办公地址：广西壮族自治区玉林市体育中心东侧

信息披露事务负责人：覃英兰（董事、副总经理、财务总监）

联系地址：广西壮族自治区玉林市体育中心东侧

电话号码：0775-2850660

传真号码：0775-2853036

电子邮箱：Ylcjtg05315@163.com

二、发行人 2023 年度财务情况

发行人近两年主要财务数据如下：

单位：亿元

序号	项目	本期末/本期	上年末/上年同期	变动比例(%)
1	资产总计	2,282,634.31	1,933,809.41	18.04
2	负债总计	1,197,731.58	1,153,012.83	3.88
3	所有者权益合计	1,084,902.74	780,796.58	38.95

4	归属于母公司所有者权益合计	1,083,433.79	779,247.20	39.04
5	流动比率	3.33	3.26	2.15
6	速动比率	0.42	1.02	-58.82
7	资产负债率(%)	52.47	59.62	-11.99
8	营业收入	81,769.10	88,160.97	-7.25
9	营业成本	52,980.69	59,040.77	-10.26
10	利润总额	7,598.50	8,423.62	-9.80
11	净利润	5,733.43	6,876.23	-16.62
12	归属于母公司所有者的净利润	5,813.85	6,887.68	-15.59
13	经营活动产生的现金流净额	-20,018.07	-9,362.53	-113.81
14	投资活动产生的现金流净额	-3,314.49	-20,885.03	84.13
15	筹资活动产生的现金流净额	-21,302.08	-26,472.87	19.53
16	现金及现金等价物净增加额	-44,634.64	-56,720.42	21.31
17	期末现金及现金等价物余额	17,168.46	61,803.10	-72.22

三、增信措施的有效性分析

本次债券未设置担保、抵押等增信机制。

截至本报告出具日，本次债券未出现延迟支付到期本息的情况，发行人作为玉林市重要的基础设施建设主体之一，具有一定竞争力。报告期内发行人总资产及所有者权益规模增长较快、总债务规模总体保持稳定，财务杠杆水平有所下降，受当地房地产行业景气度下行影响，发行人盈利能力有所弱化，速动比率降幅较大，发行人存在一定的短期偿债压力。

第四节 债券持有人会议召开情况

2023 年度，本次债券未召开债券持有人会议。

第五节 本期债券评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 28 日出具的《玉林市城市建设投资集团有限公司 2023 年度跟踪信用评级报告》（信评委函字【2023】跟踪 1938 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。

2023 年度，不存在资信评级机构因发行人在中国境内发行其他公司信用类债券对发行人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《募集说明书》、《债权代理协议》等有关文件中的约定，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。

国海证券于 2023 年 3 月 4 日就发行人会计师事务所变更事项出具了债权代理事务临时报告。

（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债权代理事务并履约情况及偿债能力分析报告（2023 年度）》盖章页）

