

广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券

2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

东莞证券股份有限公司作为 2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券（以下简称“20 扶绥债”）的主承销商，按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定，对广西扶绥县城市开发投资有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）2023 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

一、基本情况

（一）发行人基本情况

公司名称：广西扶绥县城市开发投资有限公司

成立日期：2005 年 8 月 1 日

注册资本：人民币 100,000.00 万元

法定代表人：兰欣欣

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：扶绥县新宁镇园湖路 1 号福苑小区 9 号楼 1101 号办公室

经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（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）一般项目：以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；汽车租赁；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；建筑材料销售；金属矿石销售；有色金属合金销售；机械设备租赁；市政设施管理（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）

发行人是广西扶绥同正投融资集团有限公司下属的国有独资公司，扶绥县国有资产投资经营管理中心是发行人的实际控制人。

（二）债券基本情况

截至本报告出具之日，发行人已发行一只企业债券，基本情况如下表所示：

债券代码	2080285.IB, 152609.SH
债券简称	20 扶绥债, 20 扶绥债
债券名称	2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券
发行首日	2020 年 9 月 25 日
银行间债券市场上市流通日	2020 年 10 月 13 日
上海证券交易所上市流通日	2020 年 10 月 27 日
到期日	2027 年 9 月 28 日
债券余额	4 亿元
发行利率	6.50%
还本付息方式	本期债券每年付息一次, 分次还本。在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。
上市或转让的交易场所	银行间市场、上交所
担保方式	由广西中小企业融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
批文	《国家发展改革委关于广西扶绥县城市开发投资有限公司发行公司债券核准的批复》(发改企业债券【2020】130 号)

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 2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券(简称“20 扶绥债”)募集说明书的约定,在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。

2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券于 2020 年 10 月 13 日在银行间债券市场上市,简称“20 扶绥债”,证券代码为“2080285.IB”;于 2020 年 10 月 27 日在上海证券交易所上市,简称“20 扶绥债”,证券代码为“152609.SH”。

(二) 付息情况

根据《2020 年广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券募集说明书》约定,“20 扶绥债”付息日为 2021 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);本期债券设置本金提前偿还条款,即自 2023 年至 2027 年每年 9 月 28 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第 1 个工作日)分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。发行人已于 2023 年 9 月 28 日支付本期债券利息和 20%本金。

（三）募集资金使用情况

1、“20 扶绥债”募集资金使用情况

“20 扶绥债”募集资金 50,000.00 万元，其中 40,000.00 万元用于扶绥县城市棚户区改造项目（五期）建设，10,000.00 万元用于补充流动资金。截至 2022 年 7 月末，“20 扶绥债”债券募集资金已使用完毕。

2、募投项目情况

东莞证券每年上半年和下半年均会到现场检查募投项目建设和运营情况，截至 2023 年末，扶绥县城市棚户区改造项目（五期）建设进度与募集资金使用进度相匹配，并已产生收入，发行人近年的房屋销售收入部分来自该项目。

（四）募集资金专项专户运作情况

截至 2023 年 12 月 31 日，“20 扶绥债”募集资金已使用完毕，募集资金使用与约定用途一致，募集资金专项专户运作情况正常。

（五）信息披露情况

“20 扶绥债”债券发行后，发行人积极配合主承销商按相关规定和募集说明书约定按期进行信息披露工作，不存在超期或逾期履行信息披露责任的情形。本报告期内，信息披露情况如下：

2023 年 4 月 28 日，发行人披露《广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券 2022 年年度报告》。

2023 年 5 月 19 日，发行人更新披露《广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券 2022 年年度报告》。

2023 年 6 月 12 日，发行人披露《广西扶绥县城市开发投资有限公司主体及“20 扶绥债/20 扶绥债”2023 年度跟踪评级报告》。

2023 年 6 月 30 日，东莞证券披露《广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

2023 年 8 月 31 日，发行人披露《广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券 2023 年中期报告》。

2023 年 11 月 20 日，东莞证券披露《东莞证券股份有限公司关于广西扶绥县城市开发投资有限公司董事长变更的临时债权代理事务报告》。

发行人将继续严格按照相关法律法规及该债券的募集说明书约定及时进行

信息披露工作。

三、发行人经营情况和偿债能力情况

（一）发行人 2023 年经营情况

1、业务板块和模式

发行人作为扶绥县重要的基础设施建设投融资主体，主要经营扶绥县的城市基础设施建设和保障性住房建设业务。

（1）代建业务

发行人负责扶绥县城市基础设施建设项目的投资建设，主要业务模式为委托代建模式。即发行人接受相关委托方的委托开展基础设施项目建设，发行人根据项目成本结算文件加成一定利润确认收入。

（2）保障房业务

发行人房屋销售收入即是保障性住房业务产生的收入。发行人主要负责扶绥县范围内的保障房项目的建设和销售，保障房销售收入规模不大。

2、2023 年收入和毛利率情况

发行人主营业务收入主要是代建项目收入和房屋销售收入，其他收入包括物业收入、学校食堂配送业务收入等。2023 年度发行人业务收入结构如下：

单位：亿元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减 (%)	营业成本 比上年同 期增减 (%)	毛利率比 上年同期 增减(%)
房屋销售收入	2.43	2.24	8.08	134.44	206.04	-0.05
代建项目收入	11.63	10.42	10.43	13.54	13.54	-69.81
物业收入	0.31	0.25	20.67	99.22	74.07	19.45
工会节日慰问 品销售收入	0.04	0.04	9.39	-6.97	-1.00	9.04
学校食堂配送 业务收入	1.08	1.04	4.22	3.19	2.47	-4.00
合 计	15.50	13.97	9.83	21.42	23.34	-90.17

2023 年度，收入或成本变动超过 30%的原因如下：

(1) 房屋销售收入同比增长 134.44%，营业成本同比增长 206.04%，主要是新增楼盘销售所致；

(2) 代建项目收入毛利率较上年下降 69.81%，主要是成本上升所致；

(3) 物业收入同比增长 99.22%，营业成本同比增长 74.07%，主要是管理的物业面积增加所致。

从毛利率来看，2023 年，代建项目收入为 11.63 亿元，毛利率为 10.43%，较上年明显下降；房屋销售收入 2.43 亿元，毛利率为 8.08%。发行人综合毛利率为 9.83%，总体毛利率相对较低。

(二) 发行人 2023 年财务状况

1、年度财务报告审计情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度的财务报告进行了审计，并出具了编号为中审亚太审字（2024）004837 号标准无保留意见的审计报告。以下财务数据均引自上述审计报告。

2、重要会计政策变更情况

无。

3、主要财务数据及变动情况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人总资产为 172.15 亿元，较 2022 年末增长 22.58%；总负债合计为 117.37 亿元，较 2022 年末增长 26.51%；归属于母公司的所有者权益为 54.07 亿元，较 2022 年末增长 15.17%。相对于 2022 年，发行人的总资产和净资产规模进一步增长，经营实力不断增强，抗险能力稳步提高，为持续还本付息提供了坚实保障。

(1) 资产科目余额及变动情况：

单位：亿元

资产项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	4.15	1.95	112.65	新增贷款所致
应收账款	5.99	4.77	25.73	不适用
预付款项	19.06	11.92	59.93	新增项目所致
其他应收款	7.02	3.30	112.93	关联往来增多所致
存货	43.63	40.95	6.55	不适用
合同资产	65.60	58.63	11.89	不适用

其他流动资产	1.42	1.32	7.81	不适用
长期股权投资	0.15	0.13	16.99	不适用
其他权益工具投资	1.18	1.17	1.11	不适用
投资性房地产	5.16	5.24	-1.62	不适用
固定资产	1.38	1.41	-2.11	不适用
在建工程	10.66	8.39	27.01	不适用
使用权资产	0.42	0.44	-4.38	不适用
无形资产	5.53	0.22	2382.47	增加矿产所致

(2) 负债科目余额及变动情况:

单位: 亿元

负债项目	2023 年末 余额	2022 年末 余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
短期借款	0.85	0.45	88.89	新增借款
应付账款	0.77	0.59	29.91	不适用
合同负债	1.30	3.70	-64.80	结转收入所致
应付职工薪酬	0.04	0.03	27.34	不适用
应交税费	4.67	3.94	18.54	不适用
其他应付款	54.71	39.10	39.92	新增往来所致
一年内到期的 非流动负债	9.26	5.01	84.88	其他科目转入所致
其他流动负债	0.14	0.53	-72.95	
长期借款	39.76	31.53	26.13	不适用
应付债券	2.98	3.97	-24.93	不适用
租赁负债	0.40	0.41	-3.76	不适用
长期应付款	1.77	2.81	-36.84	调整到一年内到期的非流动 负债所致

(3) 资产受限情况

截至 2023 年末, 发行人所有权或使用权受限制的资产合计 6.19 亿元, 具体情况如下表所示:

单位: 万元

受限资产类别	受限资产的账面价 值 (非受限价值)	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 (%)
银行存款	41,459.26	97.09	-	0.23
存货	436,252.74	61,796.55	-	14.17
合计	477,712.00	61,893.64	-	-

(4) 其他情况

截至 2023 年末, 发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额为 25.33 亿元 (较 2022 年末增加 2.44 亿元), 占期末总资产的 14.71%, 占期末净资产的

46.24%。行人对外担保对象全部为国有企业，截至本报告出具日，对外担保方经营情况正常，资信状况良好，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

截至 2024 年 3 月末，发行人综合授信为 94.32 亿元，尚未使用的授信金额为 13.82 亿元，授信银行包括工行、建行、国开行、桂林银行、北部湾银行等。发行人银行借款还贷情况正常，未出现逾期未还的情形。

（三）发行人偿债能力情况

1、偿债能力财务指标分析

发行人 2022-2023 年主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
流动比率（倍）	2.05	2.30
速动比率（倍）	1.44	1.53
资产负债率（%）	68.18	66.07
EBITDA（万元）	12,501.69	15,004.44
EBITDA 利息保障倍数	0.40	0.59

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（%）=负债总额/资产总额×100%；

（4）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（5）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）。

（1）短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标来看，发行人 2022 年末和 2023 年末的流动比率分别为 2.30 和 2.05，速动比率分别为 1.53 和 1.44。发行人近两年流动比率大于 2 倍，速动比率大于 1 倍，处于正常水平，但数值有所下降，显示发行人短期偿债压力增大。

（2）长期偿债能力分析

从长期偿债能力指标来看，发行人 2022-2023 年末的资产负债率分别为 66.07%和 68.18%。2023 年末发行人的资产负债率有所提高，显示发行人长期偿债能力有所下降。

发行人 2022-2023 年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.59 和 0.40，2023 年发行人的利息保障倍数显著下降，长期偿债能力明显下降，主要系利息支出增长明显所致。

此外，发行人信贷记录良好，与注册地多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。2023 年末，发行人综合授信为 80.62 亿元，尚未使用的授信金额为 19.75 亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措偿债所需资金。

2、发行人盈利能力及现金流情况

发行人盈利能力指标及现金流情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2023 年	2022 年
营业收入	16.28	13.18
营业利润	0.76	1.20
净利润	0.57	0.92
经营活动产生的现金流量净额	3.61	1.67
投资活动产生的现金流量净额	-4.02	-0.57
筹资活动产生的现金流量净额	2.60	-4.64
现金及现金等价物净增加额	2.19	-3.54

2023 年度，发行人实现营业收入 16.28 亿元，较 2022 年度增长 23.52%，主要是发行人代建业务收入较大幅度的增长所致。整体来看，发行人的营业收入较去年有所增加，发行人主营业务收入主要是城市基础设施建设，目前业务经营平稳，预计可以满足本期债券偿还本息的要求。

2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额相较于 2022 年度增加 1.93 亿元，主要是收到其他与经营活动有关的现金大幅增加。发行人在 2023 年度的投资活动产生的现金流量净额相较于 2022 年度减少 3.45 亿元，主要是发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加所致。发行人在 2023 年度的筹资活动产生的现金流量净额较去年增加 7.24 亿元，主要是借款增加所致。

四、发行人其他债券发行情况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人其他融资产品情况如下所示：

单位：万元

产品名称	账面余额	期限	综合利率
中博基金项目	886.00	3 年	7.50%
深圳西华 88 号项目	700.00	1 年	6.50%
扶绥 1 号	5,000.00	1 年	6.50%
扶绥 2 号	5,000.00	1 年	7.50%
深圳西华 6 号项目	512.00	3 年	7.50%
元亨泰富项目	37,000.00	1 年	8.00%
合计	49,098.00	-	-

除上述融资情况外，发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权。

五、担保人最新情况

“20 扶绥债”由广西中小企业融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。自“20 扶绥债”债券发行后，至本报告出具日，广西中小企业融资担保有限公司未出现评级调整情形，担保人的最新评级为 AAA。该公司 2023 年的财务报表由中瑞城会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了编号为中瑞城审字【2024】第 401987 号的标准无保留意见的审计报告。

以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下信息时，应当参照担保人 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
资产总计	1,101,049.54	1,028,753.58
负债总计	408,028.48	337,218.90

所有者权益	693,021.05	691,534.68
资产负债率(%)	37.06	32.78
营业总收入	59,384.31	68,668.56
营业利润	27,644.05	22,958.27
利润总额	27,859.01	23,220.44
净利润	17,997.52	20,483.85
经营活动产生的现金流量净额	186,565.87	-57,605.40

(以下无正文)

（本页无正文，为《广西扶绥县城市开发投资有限公司公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

