



柳州市投资控股有限公司

(Liu zhou Investment Holding Co.,Ltd)

(住所：柳州市杨柳路 7 号)



2020 年公开发行绿色公司债券（第一期）

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商、簿记管理人、受托管理人



申港证券股份有限公司

SHENGANG SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金

融大厦 16/22/23 楼）

签署日期：²⁰²⁰年 6 月 16 日

声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书》（2015年修订）及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织督促相关责任主体按照募集说明书约定落实相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次

发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券总发行规模不超过 10 亿元，债券期限为 5 年，附发行人票面利率选择权和投资者回售选择权。本次债券发行结束后，公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市。根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本次债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

二、本次债券为无担保债券。经中诚信国际综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。信用评级机构对本次债券的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出任何保证，也不代表其对本次债券的投资做出任何判断。同时，信用评级机构对公司和本次债券的评级是一个动态评估的过程，公司无法保证其主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期内不会发生不利变化。如果公司的主体信用评级和/或本次债券的信用评级在本次债券存续期内发生负面变化，可能引起本次债券市场价格的波动，可能对债券持有人的利益造成影响。

在债券存续期内，中诚信国际将根据监管规定及《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定评级结果的维持、变更、暂停或中止，并按照相关法律、法规及时对外公布。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、如非特别说明，本募集说明书中财务数据均主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2017 年至 2019 年的财务会计数据摘自发行人已披露的 2017 年至 2019

年经审计的财务报告，2020 年一季度末财务数据未经审计。投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人相关财务报告。

五、发行人截至 2019 年末经审计的净资产为 6,084,126.83 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 57,967.40 万元，按照本次债券 15 亿元的发行规模计算，预计可以覆盖本次债券一年的利息。截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人资产负债率分别为 56.46%、57.42%和 58.47%，截至 2020 年 3 月末，发行人资产负债率为 60.92%，发行人在本次发行前的财务指标良好。

六、债务总规模较大且持续增长的风险。截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人有息负债规模合计分别达到 568.74 亿元、616.74 亿元和 727.13 亿元。随着发行人在柳州北部生态新区投资开发、城市基础设施建设领域和保障性住房业务的投资不断增加，融资规模持续扩大，发行人有息债务增长较快，整体融资成本有所上升，存在较大的偿债压力。

七、偿债能力偏弱的风险。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人 EBITDA 分别为 109,471.62 万元、141,152.37 万元、181,355.27 万元和 27,248.34 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.35、0.39、0.41 和 0.18，EBITDA 全部债务比分别为 0.02、0.03、0.03 和 0.00，偿债能力总体偏弱。

八、对政府补贴依赖较大的风险。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度 1-3 月，公司的营业利润分别为 75,096.11 万元、84,423.77 万元和 94,685.96 万元和 6,253.81 万元，净利润分别为 57,275.44 万元、63,162.43 万元、72,272.78 和 3,199.02 万元，公司获得政府补贴收入分别为 20,428.55 万元、48,126.69 万元、29,434.43 万元和 1,724.03 万元，占净利润的比例分别为 35.67%、76.20%、40.73%和 53.89%。报告期内公司盈利能力虽有所上升，但对政府财政补贴依赖较大，若未来政府补贴政策发生变化，将对公司的盈利状况产生一定影响。

九、经营活动现金流量净额波动较大的风险。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人经营活动现金流量净额分别为-144,460.40 万元、88,097.42 万元、-105,400.90 万元和 130,732.78 万元。发行人所从事的基建业务项目建设期长，资金需求量大，可能无法在短期内获取现金回流，导致发行人最近三年及一期的经营活动现金净流量波动较大。由于经营活动的全面展开和资金投入的不断增长，预

计发行人未来将保持较高的资本支出水平。在本次债券的存续期内，若发行人不能产生持续稳定的现金流，则会对本次债券的偿付产生不利影响。

十、对外担保代偿风险。截至 2019 年末，公司对外提供担保共计 47.45 亿元，占净资产的比例为 7.80%。公司对外担保企业主要为国有企业，目前，被担保企业均经营正常，出现违约的可能性较小，但如果未来宏观经济形势等因素发生重大不利变化，被担保对象的经营状况可能发生变化，可能对公司的正常经营产生不利影响。

十一、受限资产较大风险。截至 2019 年末，公司利用包括存货、在建工程和投资性房地产等多项资产进行抵押和质押，受限资产余额为 2,073,457.58 万元，占净资产的 34.08%。虽然发行人历年来资信状况良好，未出现逾期偿还借款本息的情况，但整体上发行人受限资产金额仍较大，对本次公司债券偿付存在一定的不利影响。

十二、其他应收款余额较大风险。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，公司其他应收款（含应收利息）余额分别为 340,988.86 万元、210,920.49 万元、162,529.57 万元和 156,721.14 万元，占同期资产总额的比例分别为 2.73%、1.63%、1.11%和 1.00%，余额较大。发行人的其他应收款存在对手方不按约定履行还款义务的可能性，面临无法及时足额回收的风险，可能对发行人偿债能力造成不利影响。

十三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、申购或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十四、发行人为投资控股型企业，主要由子公司负责经营具体业务。根据发行人合并报表范围内主要子公司最新公司章程，相关子公司均由董事会负责制定公司的利润分配方案、由公司股东柳州市国资委负责审议批准公司的利润分配方案。在子公司的分红政策方面，子公司在弥补亏损和提取各项公积金后的剩余利润，均按照股东的出资比例进行分配。鉴于发行人对主要子公司均处于绝对控股地位，因此可以对主要子公司的利润分配方案施加重要影响。发行人所属子公司各板块业务职

能清晰，未来有望在兼顾业务发展和投资者回报的基础上根据子公司经营业绩制定合理的利润分配方案，获得持续稳定的利润分配，有助于提升发行人的偿债能力。

十五、本次债券不涉及新增地方政府债务。

针对本次公开发行绿色公司债券事项，发行人承诺：

1、本次发行绿色公司债券不涉及新增地方政府债务。

2、本次发行绿色公司债券在扣除发行费用后，按照《柳州市投资控股有限公司 2020 年公开发行绿色公司债券募集说明书》中的相关约定，拟将 10.5 亿元用于柳州市北部生态新区生态农业示范园项目（以下简称“柳州北部生态农业示范园项目”），剩余部分用于补充公司流动资金。本次绿色公司债券的募集资金不用于偿还地方政府债务或者用于公益性项目。本期债券发行金额拟为不超过 10 亿元，拟将募集资金的 70%用于柳州市北部生态新区生态农业示范园项目（以下简称“柳州北部生态农业示范园项目”），剩余部分用于补充公司流动资金。

十六、代建项目工程款余额较大的风险。截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，发行人其他非流动资产-代建项目余额为 813,381.48 万元、982,563.79 万元和 1,748,378.29 万元，占同期资产总额的比例分别为 6.51%、7.57%和 11.93%。代建项目工程款应付未付金额较大，将对发行人偿债能力将产生不利影响。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	3
目 录.....	7
释 义.....	9
第一节 发行概况.....	11
一、本次债券发行的基本情况.....	11
二、本次债券发行的有关机构.....	14
三、认购人承诺.....	18
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	18
第二节 发行人的资信状况.....	19
一、本次债券的评级情况.....	19
二、评级报告的主要事项.....	19
三、发行人资信情况.....	21
第三节 发行人基本情况.....	25
一、发行人基本情况介绍.....	25
二、发行人的设立、股本变化情况及重大资产重组情况.....	25
三、发行人控股股东及实际控制人.....	27
四、报告期末前十大股东情况.....	27
五、发行人主要权益投资情况.....	27
六、发行人公司治理情况.....	32
七、发行人董事、监事、高级管理人员.....	40
八、发行人主要业务情况.....	43
九、发行人违法违规及受处罚情况.....	77
十、发行人独立情况.....	77
十一、发行人关联交易情况.....	77
十二、发行人往来占款和资金拆借情况.....	80

十三、关联担保情况.....	82
十四、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排.....	82
第四节 财务会计信息.....	84
一、最近三年及一期的财务报表.....	84
二、会计政策、会计估计变更及影响.....	92
三、合并财务报表范围的变化情况.....	94
四、最近三年及一期的主要财务指标（合并口径）.....	95
五、管理层讨论与分析.....	96
六、有息负债分析和本次债券发行后资产负债结构的变化情况.....	136
七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	138
八、资产抵押、质押、担保及其他权利限制安排.....	139
第五节 募集资金运用.....	140
一、本次债券募集资金规模.....	140
二、本次债券募集资金使用计划.....	140
三、募投项目基本情况.....	140
四、绿色项目认定.....	142
五、募集资金的现金管理.....	145
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	145
七、募集资金专项账户管理和监管.....	145
八、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	146
九、前次公司债券募集资金使用情况.....	146
十、绿色公司债券的专项信息披露.....	149

释 义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

柳州投控、投控公司、发行人、公司、本公司	指	柳州市投资控股有限公司
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	申港证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市重光律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信国际、评级机构、资信评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
本次债券	指	本次面向合格投资者公开发行的面值总额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）的绿色公司债券
本期债券	指	本次面向合格投资者公开发行的面值总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的绿色公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书、本募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《柳州市投资控股有限公司 2020 年公开发行绿色公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《柳州市投资控股有限公司 2020 年公开发行绿色公司债券（第一期）募集说明书摘要》
债券受托管理协议	指	本公司与债券受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《柳州市投资控股有限公司 2019 年公开发行绿色公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
账户监管协议	指	《柳州市投资控股有限公司 2019 年公开发行绿色公司债券账户监管协议》
债券持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《柳州市投资控股有限公司 2019 年公开发行绿色公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
评级报告	指	中诚信国际出具的《柳州市投资控股有限公司 2020 年公开发行绿色公司债券（第一期）信用评级报告》
法律意见书	指	北京市重光律师事务所出具的《柳州市投资控股有限公司 2020 年公开发行绿色公司债券之法律意见书》
投资人、债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券下各期债券的投资者
募集资金专项账户	指	发行人在银行设立的募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转和本息偿付
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的承销机构的总称
柳州市国资委	指	柳州市人民政府国有资产监督管理委员会，为发行人实际控制人

柳州东通、东通公司	指	柳州东通投资发展有限公司
柳州建投、建投公司	指	广西柳州市建设投资开发有限责任公司
BT	指	一个项目的运作通过项目公司总承包，融资、建设验收合格后移交给业主，业主向投资方支付项目总投资加上合理回报的过程
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本次债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本次债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户
报告期、最近三年及一期	指	2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
公司章程	指	柳州市投资控股有限公司章程
我国、中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

本募集说明书中的表格若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第一节 发行概况

一、本次债券发行的基本情况

（一）发行人基本情况

中文名称：柳州市投资控股有限公司

英文名称：Liu zhou Investment Holding Co.,Ltd.

法定代表人：唐建华

统一社会信用代码：91450200729770544X

成立日期：2001年7月25日

注册资本：193,053.4148万元

注册地址：柳州市杨柳路 7 号

办公地址：柳州市杨柳路 7 号

邮政编码：545001

联系电话：0772-2865918

传真：0772-2805989

所属行业：综合类

经营范围：以公司拥有的法定资本、增值资本和借入资本金通过对外投资、上市、收购、兼并、破产、重组、参股、控股、产权交易、股份转让、租赁等各种途径进行优化配置、资源重组和资本运作，对城市公共基础设施、公益事业项目的投资，建筑材料销售，土地的整理和运营，房地产开发经营与管理。

（二）核准情况及核准规模

2018 年 12 月 12 日，公司董事会召开董事会会议审议通过《柳州市投资控股有限公司董事会关于同意公开发行绿色公司债券的决议》。

2019 年 11 月 11 日，公司股东柳州市人民政府国有资产监督管理委员会出具批复，同意公司公开发行本次绿色公司债券。

2020 年 2 月 25 日，经中国证监会证监许可【2020】320 号文批准，发行人获准采用分期发行方式，面向合格投资者公开发行不超过人民币 15 亿元的公司债券。

（三）本期债券的基本情况和主要条款

1、发行主体：柳州市投资控股有限公司。

2、债券名称：柳州市投资控股有限公司 2020 年公开发行绿色公司债券（第一期）（债券简称：G20 柳控 1）。

3、发行规模：本期债券的发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

4、债券期限：5 年期，在存续期的第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后 2 年固定不变。发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、投资者回售选择权：发行人于第 3 年末发出是否调整票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权决定在本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

7、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不申报的，视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

8、债券利率及其确定方式：公司债券票面利率由公司和承销商根据市场情况确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期未付的本息金额自兑付日起，按照未付本息对应债券品种的票面利率另计利息（单利）。在本期债券存续期的第 3 年末，发行人有权调整本期债券票面利率，调整后票面年利率在债券存续期后 2 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

9、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

10、发行价格：本期债券按面值平价发行。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记结算机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

12、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

13、利息登记日：本期债券的利息登记日按照证券登记结算机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持有债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

14、起息日：2020 年 6 月 22 日。

15、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者选择于本期债券存续期的第 3 年末将持有的债券全部或部分回售给发行人，则回售部分的付息日期为 2021 年至 2023 年每年的 6 月 22 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

16、本金兑付日：本期债券的本金兑付日为 2025 年 6 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者选择于本期债券存续期的第 3 年末将持有的债券全部或部分回售给发行人，则回售部分的本金兑付日为 2023 年 6 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

17、本息支付方式：本期债券本息支付将按照证券登记结算机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记结算机构的相关规定办理。

18、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本金金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券票面金额总额。

19、担保情况：本期债券无担保。

20、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

21、发行方式、发行对象：本期债券面向合格投资者公开发行，本期债券具体发行方式与发行对象安排见发行公告，本期发行为本次债券首期发行。

22、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

23、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

24、主承销商、债券受托管理人：申港证券股份有限公司。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将募集资金的 70% 用于柳州市北部生态新区生态农业示范园项目，剩余部分用于补充公司流动资金。

26、募集资金专户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

27、拟上市地：上海证券交易所。

28、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：柳州市投资控股有限公司

住所：柳州市杨柳路 7 号

法定代表人：唐建华

联系人：韦韶臻、吕松骏

联系地址：柳州市杨柳路 7 号

联系电话：0772-2865918

传真：0772-2805989

（二）主承销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：冯璇、焦瑜、李山川

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639666

传真：021-20639696

（三）发行人律师：北京市重光律师事务所

住所：北京市西城区广安门内大街 338 号维景国际大酒店写字楼 8 层 801、802 室

负责人：黄海

联系人：田社国，于鹏

联系地址：北京市西城区广安门内大街 338 号维景国际大酒店写字楼 8 层 801、802 室

联系电话：010-83557500

传真：010-83557560

（四）会计师事务所：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：朱石泉、万伏平

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

联系电话：010-66001391

传真：010-66001392

（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：侯一甲

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：13952012571

（六）债券受托管理人：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：冯璇、焦瑜、李山川

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639666

传真：021-20639696

（七）账户及资金监管银行一：中国建设银行股份有限公司广西壮族自治区分行

住所：南宁市民族大道 90 号

负责人：李思影

联系人：孙泽

联系地址：广西柳州市潭中东路 7 号

联系电话：13558328963

传真：0772-2830140

募集资金监管银行二：交通银行股份有限公司柳州分行

住所：柳州市跃进路 32 号

负责人：李炜

联系人：蓝晨蕾

联系地址：柳州市跃进路 32 号

联系电话：13659660351

募集资金监管银行三：渤海银行股份有限公司南宁分行

住所：南宁市青秀区金湖路 59 号地王国际商会中心裙楼 1-5 层

负责人：湛府明

联系人：项光婷

联系地址：南宁市青秀区金湖路 59 号地王国际商会中心裙楼 3 层

联系电话：0771-5729086

传真：0771-5729016

募集资金监管银行四：华夏银行股份有限公司南宁分行

住所：广西南宁市青秀区民族大道 136-2 号华润 B 座

负责人：史柏亭

联系人：黄春华

联系地址：柳州市文昌路东郡 5 栋 1-2 层华夏银行柳州分行

联系电话：0772-8812262

传真：0772-8812236

（八）独立认证机构：联合赤道环境评价有限公司

住所：天津市和平区小白楼街曲阜道 80 号 504 室

法定代表人：王少波

联系人：赵孟颖

联系地址：天津市和平区曲阜道 80 号联合信用大厦 7 楼

联系电话：022-58356817

传真：022-58356969

邮政编码：300042

（九）债券上市场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

负责人：黄红元

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

（十）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

三、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。
- （二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。
- （三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。
- （四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。
- （五）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人的资信状况

一、本次债券的评级情况

发行人聘请了中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本次公司债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《柳州市投资控股有限公司 2020 年公开发行绿色公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次公司债券信用等级为 AA+。

二、评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）信用评级报告主要内容

1、基本观点

中诚信国际评定柳州市投资控股有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定“柳州市投资控股有限公司 2020 年公开发行绿色公司债券（第一期）”的债项信用等级为 AA+。中诚信国际肯定了柳州市持续增长的区域经济、有力的政府支持以及保障房和城市投资板块项目来源充足，燃气水务等业务运营稳定等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司土地出让收入存在一定的不确定性、债务规模持续增长、短期偿债压力较大、对外担保和受限资产规模较大以及对子公司管控能力有待加强、柳州市平台整合等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

2、正面

（1）持续增长的区域经济。2017~2019 年，柳州市地区生产总值（GDP）分别为 2,755.64 亿元、3,053.65 亿元和 3,128.35 亿元，按可比价格计算，分别同比增长

7.1%、6.4%和 2.4%。在广西壮族自治区 14 个地级市中，仅次于南宁市。持续增强的经济为公司提供了良好的发展环境。

（2）得到有力的政府支持。公司作为柳州市基础设施建设、土地开发整理及保障房建设的运营主体之一，在资产注入和政策等方面得到股东的大力支持。2017~2019 年，公司分别收到政府补助 2.04 亿元、4.82 亿元和 2.94 亿元。

（3）保障房和城市投资板块项目来源充足，燃气水务等业务运营稳定。公司保障房和城市投资建设项目丰富，未来发展空间大；公司燃气供应、供水及污水处理等公用事业业务运营稳健，给公司带来较稳定的营业收入及现金流。

3、关注

（1）受市场因素及土地政策影响，土地出让收入存在一定不确定性。土地出让收入是公司重要的收入来源，较易受到国家宏观调控、市场状况及土地政策等变化的影响，土地出让收入出现波动可能会影响公司实际偿债指标。

（2）债务规模持续增长，短期偿债压力较大。随着公司各项业务的不断推进，近年公司加大了银行借款、债券发行的规模，使得有息债务快速增长。2017~2020 年 3 月末，公司的有息债务规模分别为 569.51 亿元、617.46 亿元、728.51 亿元和 824.92 亿元。同时，2020~2022 年公司到期债务规模分别为 162.77 亿元、272.29 亿元和 223.25 亿元，短期债务压力很大。

（3）对外担保规模较大，受限资产规模较大。截至 2020 年 3 月末，公司对外担保金额为 67.45 亿元，占当期末净资产的 11.04%，公司面临一定的或有负债风险；同期末，公司受限资产为 226.52 亿元，占公司总资产的 15.46%，资产流动性较弱。

（4）对子公司管控能力有待加强，关注柳州市平台整合对公司的影响。公司对子公司的管控能力有待加强；同时，柳州市正在进行平台整合，中诚信国际将持续关注后续进展及对公司经营状况和整体信用水平的影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本次债券信用评级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2020 年 3 月末，公司共获得银行授信 641.84 亿元，已使用额度 428.94 亿元，剩余未使用额度 212.89 亿元。

银行名称	授信额度	已用额度	授信余额
农发行	1,000,000.00	210,000.00	790,000.00
华夏银行	320,000.00	141,900.00	178,100.00
建设银行	378,000.00	277,220.00	100,780.00
浦发银行	555,750.00	375,750.00	180,000.00
工商银行	606,854.00	493,000.00	113,854.00
兴业银行	373,000.00	364,000.00	9,000.00
中信银行	243,000.00	203,000.00	40,000.00
柳州银行	511,900.00	511,900.00	0
光大银行	325,000.00	169,500.00	155,500.00
农业银行	87,000.00	56,190.00	30,810.00
交通银行	381,000.00	175,225.80	205,774.20
桂林银行	270,300.00	179,000.00	91,300.00
广发银行	170,000.00	50,000.00	120,000.00
平安银行	120,000.00	120,000.00	0

厦门国际银行	25,000.00	0	25,000.00
国家开发银行	356,750.00	326,750.00	30,000.00
民生银行	310,000.00	300,000.00	10,000.00
北部湾银行	310,200.00	279,055.20	31,144.80
深圳农村商业银行	8,000.00	320.00	7,680.00
农村信用合作社	66,600.00	56,600.00	10,000.00
合计	6,418,354.00	4,289,411.00	2,128,943.00

（二）近三年及一期与主要客户业务往来履约情况

近三年及一期公司与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约现象。

（三）近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至 2020 年 3 月末，公司及其子公司已发行尚未兑付的债券、其他债务融资工具情况如下表：

单位：年、%、亿元/亿美元

序号	债券简称	发行日期	到期日期	债券期限 (年)	发行利率	余额	发行主体
1	18 柳控 01	2018/9/17	2020/9/19	2.00	6.90	10.00	柳州 投控
2	18 柳控 03	2018/12/28	2022/1/4	3.00	6.50	2.00	
3	19 柳控 01	2019/1/28	2022/1/30	3.00	6.50	16.70	
4	18 柳投控	2018/11/19	2021/11/21	3.00	5.74	20.00	
5	19 柳投控	2019/2/28	2022/3/4	3.00	5.45	10.00	
6	19 柳控 02	2019/10/23	2024/10/25	5.00	5.50	8.00	
7	19 柳投资	2019/11/18	2024/11/20	5.00	5.20	12.00	
8	20 柳控 01	2020/02/18	2025/02/20	5.00	5.00	15.00	
9	20 柳投资	2020/3/11	2025/3/13	5.00	4.50	12.00	
10	16 柳建 01	2016/8/29	2021/8/29	5.00	4.80	0.70	柳州 建投
11	16 柳建 02	2016/9/26	2021/9/27	5.00	5.00	0.30	
12	18 柳建 01	2018/12/27	2020/12/28	2.00	7.30	5.00	
13	19 柳建 01	2019/1/30	2022/1/31	3.00	7.30	4.00	
14	19 柳建 02	2019/2/25	2020/11/26	1.75	7.00	11.00	
15	19 柳扶 01	2019/8/15	2022/8/15	3.00	7.30	2.80	
16	20 柳扶 01	2020/1/20	2023/1/21	3.00	7.50	10.00	
17	20 柳扶 02	2020/3/18	2023/3/18	3.00	7.30	5.20	
18	19 柳投 01	2019/9/6	2023/9/11	4.00	7.00	10.00	东通 公司
19	16 柳投 02	2016/3/25	2022/3/25	6.00	5.50	23.80	
20	19 柳投 03	2019/10/31	2023/11/5	4.00	6.99	8.00	
公司债券小计						186.50	
21	17 柳州投资 MTN001	2017/3/1	2022/3/2	5.00	5.70	20.00	柳州 投控

22	18 柳州投资 MTN001	2018/2/8	2023/2/9	5.00	7.20	15.00	
23	18 柳州投资 MTN002	2018/8/3	2023/8/7	5.00	6.95	10.00	
24	19 柳州投资 PPN001	2019/8/22	2024/8/26	5.00	5.40	6.50	
25	18 柳州投资 PPN001	2018/5/24	2023/5/28	5.00	7.00	10.00	
26	18 柳州投资 PPN002	2018/6/28	2023/6/29	5.00	7.00	3.50	
27	19 柳州投资 SCP003	2019/9/2	2020/5/31	0.74	3.78	5.00	
28	19 柳州投资 SCP004	2019/11/13	2020/8/11	0.74	3.91	7.00	
29	18 柳州建投 PPN001	2018/3/8	2021/3/9	3.00	7.00	1.50	柳州 建设
30	18 柳州建投 PPN002	2018/8/7	2021/8/8	3.00	7.30	2.50	
31	19 柳州建投 PPN001	2019/1/28	2021/1/29	2.00	7.30	1.00	
32	19 柳州建投 MTN001	2019/3/7	2024/3/8	5.00	7.50	4.00	
33	20 柳州建投 MTN001	2020/1/21	2023/1/22	3.00	6.50	5.00	
34	20 柳州建投 CP001	2020/3/19	2021/3/23	1.00	5.00	10.00	
35	20 柳州建投 MTN002	2020/3/25	2023/3/26	3.00	6.95	5.00	
36	17 柳州东通 MTN001	2017/7/5	2020/7/6	3.00	5.60	5.00	东通 公司
37	17 柳州东通 MTN002	2017/9/4	2020/9/6	3.00	6.20	5.00	
38	18 柳州东通 MTN001	2018/4/17	2021/4/17	3.00	7.30	5.00	
39	17 柳州东通 PPN001	2017/7/27	2023/7/28	6.00	6.80	5.00	
40	18 柳州东通 PPN001	2018/3/21	2024/3/22	6.00	7.00	1.00	
41	18 柳州东通 PPN002	2018/3/28	2024/3/29	6.00	7.00	4.00	
42	18 柳州东通 PPN003	2018/8/14	2020/8/15	2.00	7.30	3.00	
债务融资工具小计						134.00	

43	16 柳州投控债	2016/3/7	2023/3/8	7.00	4.28	11.40	柳州 投控
44	16 柳州东通债	2016/7/21	2023/7/22	7.00	4.45	16.00	东通 公司
企业债券小计						27.40	
45	东通公司 7%B2022	2019/5/22	2022/5/25	3.00		1.80	东通 公司
其他小计						1.80	
合计						349.70	

公司均及时支付上述债券本息，未发生逾期情况，最近三年及一期公司未发生债务融资工具本息兑付违约的情形。

假设以 2020 年 3 月末为发行节点，本次债券发行完成后，公司及其子公司累计公开发行公司债券余额（公司债、企业债）为 81.40 亿元人民币（已公开发行企业债 27.4 亿元，公司债 54 亿元），本次预计公开发行绿色公司债券 15 亿元，合计占截至 2020 年 3 月 31 日末的合并口径所有者权益的比例为 15.78%，未超过本公司净资产的 40%。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况介绍

公司名称：柳州市投资控股有限公司

法定代表人：唐建华

成立日期：2001 年 7 月 25 日

类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：91450200729770544X

注册资本：193,053.41 万元

实缴资本：193,053.41 万元

住所：柳州市杨柳路 7 号

邮政编码：545000

信息披露事务负责人：吴然

联系电话：0772-2865918

传真：0772-2805989

所属行业：综合类

公司经营范围：以公司拥有的法定资本、增值资本和借入资本金通过对外投资、上市、收购、兼并、破产、重组、参股、控股、产权交易、股份转让、租赁等各种途径进行优化配置、资源重组和资本运作，对城市公共基础设施、公益事业项目的投资，建筑材料销售，土地的整理和运营，房地产开发经营与管理。

二、发行人的设立、股本变化情况及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况及历史沿革

柳州市投资控股有限公司是根据《柳州市人民政府关于设立柳州市投资控股有限公司的通知》（柳政发〔2000〕121号）的精神，由柳州市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资公司。公司于2001年7月25日取得柳州市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，原注册资本为人民币135,201.51万元，实收资本为人民币135,201.51万元。广西正则会计师事务所于2001年7月21日出具广正师内验字（2001）第111号《验资报告》。

2001年7月，根据柳州市国资委柳国资委字〔2001〕3号文，同意将柳州市自来水公司（后改制为柳州威立雅水务有限公司）、柳州市公共交通有限责任公司（后改制为柳州恒达巴士股份有限公司）、柳州市煤气公司（后改制为柳州中燃城市燃气发展有限公司）、广西壮族自治区柳州市经济发展总公司、柳州市城市建设发展有限公司、广西柳州市建设投资开发有限责任公司、柳州市机场建设开发总公司、柳州市房地产开发有限公司、柳州市市政工程有限责任公司、柳州航运总公司、广西柳州汽车运输总公司、柳州市住宅建筑工程公司、柳州市联运总公司股权划转至发行人。

2002年2月，根据柳州市人民政府柳政发〔2003〕7号文，同意将柳州市东通投资发展有限公司授权发行人经营管理，截至目前，相应股权已100%划转至发行人。

2003年4月，根据柳州市人民政府柳财函〔2003〕79号文，同意将原属柳州市农工商有限责任公司管理的柳州市鹧鸪江园艺场授权发行人经营管理。

2005年12月，根据柳州市国资委柳国资产权〔2005〕68号文，同意将柳州地区建筑工程总公司授权发行人经营管理。

2007年9月，根据柳州市国资委柳国资〔2007〕48号文，同意将柳州市污水治理有限责任公司授权发行人经营管理。

2010年5月，根据柳州市政府批复笺〔2010〕49号文，同意从2009年底开始将柳州市城市建设发展有限公司从发行人剥离，该公司出资人变更为柳州市国资委。

2011年7月，根据《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意柳州市投资控股有限公司增加注册资本的批复》（柳国资产权〔2011〕24号）和《关于将广雅东路1号等5宗国有建设用地土地出让金作为国家资本金注入柳州市投资控股有限公司的通知》（柳财建函〔2011〕57号），发行人注册资本增加至193,053.41万元。广西天华会计师事务所有限责任公司于2011年7月28日出具广华师验字〔2011〕第055号《验资报告》。

2012年12月，根据柳州市国资委柳国资产权〔2012〕67号文，同意2013年底将柳州市房地产开发有限公司从发行人剥离，该公司出资人变更为柳州市国资委。

2017年12月，根据《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于柳州市地区建筑工程总公司改制方案的批复》柳国资复〔2017〕136号，发行人对柳州地区建筑工程总公司实施改制，国有产权整体出让。

截至目前，发行人注册资本为 193,053.41 万元，其中柳州市国资委持有发行人 100%的股权，是发行人的控股股东和实际控制人。

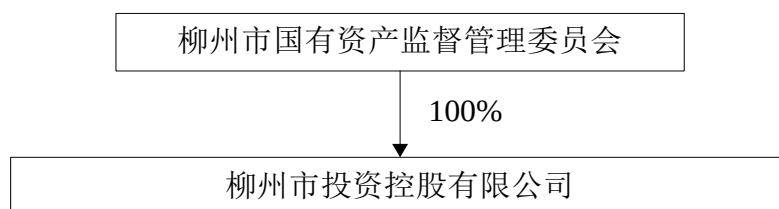
（二）发行人近三年及一期重大资产重组情况

发行人近三年及一期，未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换情况。

三、发行人控股股东及实际控制人

（一）发行人股权结构

截至 2020 年 3 月末，发行人股权结构如下：



（二）发行人控股股东和实际控制人基本情况

柳州市国资委持有发行人 100%股权，发行人控股股东和最终实际控制人为柳州市国资委。

四、报告期末前十大股东情况

截至 2020 年 3 月末，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	柳州市人民政府国有资产监督管理委员会	193,053.41	100.00

五、发行人主要权益投资情况

（一）发行人重要权益投资情况

截至 2020 年 3 月末，公司纳入合并范围内的一级子公司 14 家，具体情况如下表：

公司合并范围内一级子公司情况

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	12,500.00	100.00
2	柳州东通投资发展有限公司	34,701.81	100.00

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
3	柳州威立雅水务有限公司	34,800.00	51.00
4	柳州市经发投资有限责任公司	31,510.00	100.00
5	柳州农工商有限责任公司	5,023.00	100.00
6	柳州市鸕鸕江园艺场	17,747.00	100.00
7	柳州市方圆置业担保有限公司	10,000.00	100.00
8	柳州市天逸旅游文体投资开发有限责任公司	2,000.00	100.00
9	柳州市污水治理有限责任公司	31,362.84	100.00
10	柳州中燃城市燃气发展有限公司	15,000.00	50.00
11	柳州恒达巴士股份有限公司	8,488.00	70.00
12	柳州市北域建设投资有限公司	1,000.00	100.00
13	柳州市南城建设投资有限公司	2,000.00	100.00
14	柳州市聚祥资产管理有限公司	100.00	100.00

注：发行人在柳州中燃城市燃气发展有限公司持股比例不超过半数但形成控制权，因此并表。

截至 2020 年 3 月末，发行人的合营、联营公司基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	柳州东城燃气发展有限公司	5,000.00	10.00
2	柳州市西露饮品有限责任公司	200.00	30.00

（二）发行人纳入合并范围内的一级子公司情况

1、广西柳州市建设投资开发有限责任公司

广西柳州市建设投资开发有限责任公司（以下简称“柳州建投”）成立于 1995 年 3 月，注册资本 12,500.00 万元，法定代表人吴运远。经营范围：为本市经济建设重点项目引进筹集资金、受市政府委托负责盘活市有财力及各项建设基金的管理和经营、开展经营性及开发性投资业务；自有房屋、土地出租，停车场管理及经营，土地开发整理，房地产开发经营；建筑材料、钢材销售；公共自行车租赁；热力供应和冷气供应。

截至 2019 年末，柳州建投总资产 3,766,296.91 万元，总负债 2,030,781.66 万元，净资产 1,735,515.24 万元；2019 年柳州建投实现营业收入 109,513.48 万元，净利润 11,183.80 万元。

2、柳州东通投资发展有限公司

柳州东通投资发展有限公司（以下简称“东通公司”）成立于 2002 年 2 月，注册资本 34,701.81 万元，法定代表人卓柳军。经营范围：城市基础设施项目投资、建设、投资服务；以公司拥有的法定资本、增值资本和借入资本金通过对外投资、上市、

收购、兼并、破产、重组、参股、控股、产权交易、股份转让、租赁等各种途径进行优化配置、资源重组和资本运作，对城市公共基础设施、公益事业项目的投资；自有房屋、土地出租；土地的开发整理。

截至 2019 年末，东通公司总资产 5,246,454.19 万元，总负债 3,062,068.00 万元，净资产 2,184,386.19 万元；2019 年东通公司实现营业收入 191,243.76 万元，净利润 30,766.52 万元。

3、柳州威立雅水务有限公司

柳州威立雅水务有限公司（以下简称“柳州水务”）的前身为柳州水厂，1983 年 7 月成立柳州市自来水公司，1998 年 11 月 4 日经批准改建为国有独资的有限责任公司，2006 年 10 月更名为柳州威立雅水务有限公司，注册资本 34,800.00 万元，法定代表人黄正刚。经营范围：在柳州供水和服务区域内从事自来水制造、输配和销售服务，制水、输配和服务设施、设备的技术咨询、设计、安装、工程管理、维护维修、测漏、租赁以及水质检测和水表检定等相关服务。（法律、行政法规规定需经审批的经营项目，须办理审批后方可经营）

截至 2019 年末，柳州水务总资产 74,586.49 万元，总负债 25,558.77 万元，净资产 49,027.72 万元；2019 年柳州水务实现营业收入 35,055.93 万元，净利润 4,605.27 万元。

4、柳州市经发投资有限责任公司

柳州市经发投资有限责任公司（以下简称“柳州经发”）于 1992 年 10 月成立，2001 年 7 月由柳州市国资委授权投控公司经营，注册资本为 31,510.00 万元，法定代表人陈忠星。经营范围：房屋、场地租赁，国内实业投资，纸张（不含新闻纸和凸版纸）销售；兼营：金属材料（不含贵稀金属、钨、锡、锑除外），建筑材料，纺织产品，化学纤维，日用百货，普通机械，电器机械及器材，汽车配件，摩托车及配件销售。普通机械，电器机械及器材，汽车配件，摩托车及配件销售。

截至 2019 年末，柳州经发总资产 97,217.61 万元，总负债 58,503.04 万元，净资产 38,714.57 万元；2018 年柳州经发实现营业收入 14.51 万元，净利润 12.09 万元。

5、柳州农工商有限责任公司

柳州农工商有限责任公司（以下简称“柳州农工商”）于 1986 年 1 月由柳州市农工商联合公司、柳州市大桥园艺场、柳州市洛维园艺场合并组建成立，后又于 2001 年兼并柳州市柑桔场，2003 年 4 月柳州市国资委授权投控公司经营，注册资本为

5,023.00 万元，法定代表人康雁成。经营范围：干鲜果品，蛋品零售，木本工业原料种植，蔬菜种植，花卉种植，果类种植，饲料、水产品销售，自有门面租赁，工程机械及配件销售，五金交电销售，工程机械、场地租赁；以下仅限分支机构经营：公墓经营，农业观光服务，游览服务，钓鱼娱乐服务，工艺美术品（不含金银），市场管理。

截至 2019 年末，柳州农工商总资产 87,498.78 万元，总负债 51,308.25 万元，净资产 36,190.53 万元；2019 年柳州农工商实现营业收入 13,582.31 万元，净利润 3,561.41 万元。

6、柳州市鹧鸪江园艺场

柳州市鹧鸪江园艺场（以下简称“鹧鸪江园艺场”）于 1972 年 3 月成立，2003 年 4 月柳州市国资委授权投控公司经营。注册资本 17,747.00 万元，法定代表人吴培德，经营范围：主营：果树种植。兼营：自有土地出租（在政策允许范围内）、农业观光。

截至 2019 年末，鹧鸪江园艺场总资产 16,943.28 万元，总负债 7,643.67 万元，净资产 9,299.61 万元；2019 年鹧鸪江园艺场实现营业收入 0 元，净利润-8.18 万元。

7、柳州市方圆置业担保有限公司

柳州市方圆置业担保有限公司（以下简称“方圆置业担保”）由投控公司等四名股东于 2005 年 7 月出资成立，后续通过增资及股权转让，截至 2018 年末投控公司持有公司 100.00%股权，注册资本 1,200 万元，法定代表人陈忠星，主要经营房地产置业、房屋交易、建筑工程招投标、建筑项目提供担保、资产管理、履约担保、房地产商品信息咨询等服务。

截至 2019 年末，方圆置业担保总资产 6,766.79 万元，总负债 455.49 万元，净资产 585.90 万元；2019 年方圆置业担保实现营业收入 984.52 万元，净利润 600.33 万元。

8、柳州市天逸旅游文体投资开发有限责任公司

柳州市天逸旅游文体投资开发有限责任公司（以下简称“天逸旅游公司”）成立于 2007 年 5 月，注册资本 2,000.00 万元，法定代表人张玉生，经营范围：对旅游、文化、体育行业的建设投资；工艺品、文化用品、体育用品销售；旅游咨询、会展服务；土地开发。

截至 2019 年末，天逸旅游公司总资产 37,818.93 万元，总负债-2.47 万元，净资产 37,821.40 万元；2019 年天逸旅游公司实现营业收入 0 元，净利润 2.69 万元。

9、柳州市污水治理有限责任公司

柳州市污水治理有限责任公司（以下简称“柳州污水”）成立于 2004 年 12 月，注册资本 31,362.84 万元，法定代表人黄正刚，经营范围：水污染治理项目、市政公共设施的投资与管理；水处理的技术咨询；生活污水处理（甲级）；水质检测。

截至 2019 年末，柳州污水总资产 334,846.72 万元，总负债 219,175.59 万元，净资产 115,671.13 万元；2019 年柳州污水实现营业收入 22,095.58 万元，净利润-926.97 万元。

10、柳州中燃城市燃气发展有限公司

柳州中燃城市燃气发展有限公司（以下简称“柳州燃气”）的前身为柳州市煤气公司，2001 年 12 月柳州市国资委授权投控公司履行出资人职能，行使股东权利。2005 年 12 月，投控公司将柳州市煤气公司 50%股权转让给中燃投资有限公司，并更名为柳州中燃城市燃气发展有限公司。注册资本 15,000.00 万元，法定代表人张柏荣，经营范围：在柳州市投资建设和经营城市燃气管网及相关设施，以管道形式输配、生产、销售和供应燃气；设计、安装和维护燃气管网及配套设施，以及就此提供有关的安装、检测、维修及抢修服务；制造和销售燃气具及计量之仪器仪表；开发燃气和有关燃料的储存、运输和输配设施的设计、建设和经营管理业务；车用燃气的供应及加气站经营；液化石油气供应及相关产业。

截至 2019 年末，柳州燃气总资产 118,978.13 万元，总负债 42,164.98 万元，净资产 76,813.15 万元；2019 年柳州燃气实现营业收入 48,249.61 万元，净利润 10,599.34 万元。

11、柳州恒达巴士股份有限公司

柳州恒达巴士股份有限公司（以下简称“柳州巴士”）的前身为柳州市公共汽车公司，1998 年 12 月改制为柳州市公共交通有限责任公司，2006 年更名为柳州恒达巴士股份有限公司。注册资本 8,488.00 万元，法定代表人王海交，经营范围：城市公共汽车营运，建材、日用百货、汽车配件销售；汽车车辆、站点设施及所属建筑物上的发布广告，代理汽车车身广告业务；企业管理咨询服务；以下范围限下属分公司经营：门面、摊位出租，市场管理服务。

截至 2019 年末，柳州巴士总资产 49,180.69 万元，总负债 44,586.08 万元，净资产 4,594.61 万元；2019 年柳州巴士实现营业收入 24,213.05 万元，净利润 547.65 万元。

12、柳州市北域建设投资有限公司

柳州市北域建设投资有限公司（以下简称“北域建投”）于 2011 年 6 月 27 日成立，注册资本 1,000.00 万元，法定代表人吴培德，经营范围：土地平整和开发；国内实业投资；房屋、场地经营及租赁；仓储、物流、建材材料、机电设备、钢材销售；果树、园林苗木的种植及销售；水果、蔬菜的种植、生产及销售；商业林生产及销售；农业观光。

截至 2019 年末，北域建投总资产 4,100.81 万元，总负债 2,400.01 万元，净资产 1,700.80 万元；2019 年北域建投实现营业收入 905.98 万元，净利润 223.72 万元。

13、柳州市南城建设投资有限公司

柳州市南城建设投资有限公司（以下简称“南城建投”）于 2011 年 11 月成立，注册资本 2,000.00 万元，法定代表人周元飞，经营范围：土地的整理和运营；房屋、场地租赁；国内实业投资；建材材料，机电设备，钢材销售。

截至 2019 年末，南城建投总资产 44,791.01 万元，总负债 42,983.20 万元，净资产 1,807.80 万元；2019 年南城建投营业收入 0 元，净利润-102.69 万元。

14、柳州市聚祥资产管理有限公司

柳州市聚祥资产管理有限公司（以下简称“聚祥资产”）于 2016 年 6 月成立，注册资本 100.00 万元，法定代表人吴涛，经营范围：房屋、场地、设备的经营及租赁（金融业务除外）；物业管理服务；仓储；货运信息咨询服务；道路普通货物运输。

截至 2019 年末，聚祥资产总资产 48.96 万元，总负债 66.87 万元，净资产-17.92 万元；2019 年聚祥资产营业收入 0 元，净利润-0.71 万元。

六、发行人公司治理情况

（一）发行人法人治理结构

发行人按照《中华人民共和国公司法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》等国家法律法规，制定了《柳州市投资控股有限公司章程》作为规范公司治理结构的基本制度，并按有关规定规范运作，实行董事会领导下的总经理负责制。

近三年，发行人治理结构运行情况正常。

1、股东

发行人不设股东会，由出资人柳州市国资委行使出资人职权。出资人行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会或者监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员 7 人，董事会主要职责：

- （1）审定公司发展规划、决定公司的经营计划和投资方案；
- （2）制订公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配或弥补亏损方案；
- （3）制订发行公司债券的方案和公司债务政策；
- （4）制订公司资产的抵押、转让、破产、产权置换、重大投资项目、增加或减少注册资本的方案；
- （5）制订公司章程的修改方案，拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散方案；
- （6）聘任或解聘总经理；根据总经理提名，聘任或解聘其他高级管理人员并决定其报酬事项；
- （7）决定内部管理机构设置，审定公司的基本管理制度；
- （8）公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设置监事会，监事会成员 5 人，监事会行使以下职权：

- （1）检查公司财务报告，监督、评价公司经营效益和公司财产保值增值状况；
- （2）对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或公司章程的行为进行监督；
- （3）当董事和总经理的行为损害公司利益时，要求其予以纠正；
- （4）根据董事、总经理的要求，提供咨询意见；
- （5）提议召开临时董事会。

4、总经理

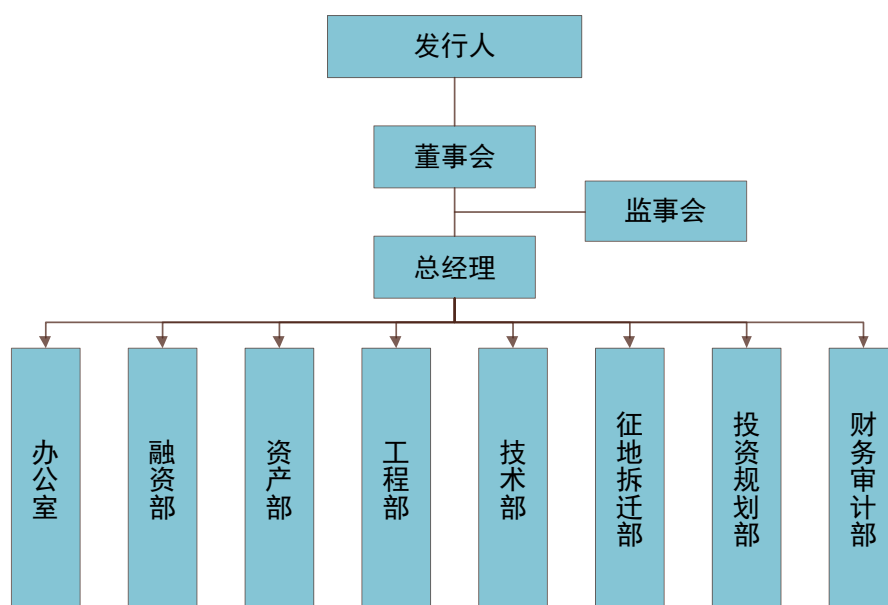
公司设总经理一名，视工作需要设副总经理若干名。

总经理的主要职权：

- （1）主持公司的经营管理工作、组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- （7）聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- （8）公司章程和董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织结构

截至2020年3月末，发行人组织架构图如下：



发行人主要职能部门的工作职责如下：

1、办公室

（1）负责综合协调各部门工作；负责文件（信件）收发、传阅、保管及处理工作；管理印章和介绍信；负责公司大型或重要会议的会务工作、与有关部门的联系和来访客人的接待工作；承办公司文印工作、报刊及有关资料的收订、分发、保管；督促、落实公司各项决议、决定和上级有关指示。

（2）建立员工招聘和解聘制度，编制员工名册，建立、统计、分析、整理及保管人事资料；负责职工劳保、福利和离（退）休职工的管理工作；负责制订专业技术人员继续教育和员工素质教育的培训计划，专业技术人员职称的申报、评定、聘任、考核工作；负责企业文化建设；负责员工的日常考勤管理，员工招聘、劳动合同的签订、员工解聘以及退休等事项的办理。

（3）负责公司证照（营业执照、代码证）的申办、年审和变更；负责办公用品和办公设备的报批采购、保管发放、维修保养，并建立好相关台帐。

（4）协助处理党、团务、纪检、工会的日常工作，计划生育与妇女工作。

（5）完成领导交办的其他工作。

2、融资部

（1）负责编制公司融资工作规划及年度融资计划；

（2）制定融资战略方案和资本运作方案，创新应用融资方式，统筹开展融资业务；

（3）负责融资渠道及融资资源的建设、维护与拓展工作，建立良好的沟通合作机制；

（4）负责金融市场环境、融资信息、相关政策的分析研究，预判融资环境变化趋势及政策走向；

（5）根据公司安排配合财务部进行资金运作及调配，合理安排资金筹措、准时完成债务偿还工作；

（6）负责融资成本、融资风险控制工作，优化融资结构；

（7）对投资项目的项目建议书、可行性研究报告提出资金筹措意见。

3、资产部

（1）负责公司土地的安全、消防、环境卫生等方面的综合管理工作。

（2）负责公司的土地、商铺、房屋以及其他固定资产的经营、租赁、出售和综合管理。

（3）负责安置房小区的物业、资产的管理工作。

（4）负责公司的房产证办理，公司房产证、土地证的管理。

（5）负责协调公司、子公司相关经营事项及业绩评价。

（6）建立公司资产的实物管理系统，完善资产管理制度。

4、工程部

（1）负责公司项目实施阶段计划和项目施工年度资金使用计划的编制。组织工程项目施工图设计文件的图纸会审，督促施工单位对施工质量、施工安全隐患的整改。

（2）负责施工、生活用水、电、气报装和报建工作。

（3）在施工过程中涉及工程设计变更时，负责签署部门意见后提交相关部门办理设计变更手续。

（4）组织工程分阶段验收和整体竣工验收；督促施工单位及时进行工程结算和竣工备案资料的整理；督促及时处理工程保修期内的工程维修，审核工程保修金退还及手续的办理。

（5）根据施工进度和采购招投标要求，及时提供所需采购招标的清单。

（6）审核工程进度款等款项的支付，审核工程进度、工程签证及变更内容，建立款项拨付台账。

5、技术部

（1）负责项目建议书、可行性研究报告、方案设计、勘察设计、初步设计、施工图设计等委托、评审工作及设计、勘察竞选工作，负责办理工程实施过程中的工程设计变更手续。

（2）审核设计方案或重大项目，审核施工图是否按设计方案、设计委托范围进行设计，组织初步设计评审工作。

（3）参与新技术、新工艺、新产品的运用及推广工作。

（4）参与工程项目施工图设计文件的图纸会审，参与工程的基础、主体结构及项目竣（交）工验收、质量事故的调查与处理等工作。

（5）负责勘察、设计和报建费用的审核、支付以及勘察、设计和报建等完成后的结算工作；建立勘察、设计和报建费用台帐。负责项目前期技术文件资料的收集、整理并移交档案室。

（6）参与项目成本预测与分析及项目后评估，配合进行项目清算。

6、征地拆迁部

负责土地征用和房屋拆迁工作的总体协调，配合前期策划部协调办理规划土地行政审批，确保用地各项手续完备。

7、投资规划部

（1）编制开发项目的中、长期和年度投资计划。

（2）负责项目融资及筹资的具体工作，负责代建项目的请款工作，负责项目资金使用计划的审核和调配。

（3）草拟、制定公司内部管理制度和各部门工作职责，草拟责任状考核办法、各部门年度责任状，负责考核具体事宜。

（4）负责公司法律事务咨询和管理，对外聘用律师、委托法律事务。

（5）收集、整理各种统计资料，及时、准确地向有关部提供统计数据和统计信息，负责公司资产及已迁出的改制企业危旧房但尚未进行开发的土地或房屋的登记造册（统计）。

（6）配合进行项目清算，完成领导交办的其他工作。

8、财务审计部

（1）负责公司财务预算管理，编制年度、月度财务收支计划、成本费用计划、收入成果计划。做好各阶段的财务分析，定期编制财务报告，为公司领导经营决策提供真实、准确的财务资料。

（2）负责公司财务核算管理，认真做好商品房销售收（付）款工作；根据审定的商品房销售合同，做好会计核、付、结算工作。妥善保管会计资料，建立健全会计档案。

（3）财务部门和档案行政管理部门共同负责企业会计档案工作的指导、监督和检查。

（4）年终组织有关部门对公司资产进行清理，保证资产的完整性。

（5）配合上级有关部门的财务检查工作，监督、落实公司合同、协议的执行，并依据有关规定办理款项的收、付等手续。负责税务方面的各项工作，依法纳税。

（三）公司最近三年运行情况

报告期内，公司董事会、监事会运行情况良好，具体表现在：

- 1、公司能够依据有关法律法规和公司章程发布通知并按期召开董事会和监事会；
- 2、公司董事会和监事会能够按照有关法律法规和公司章程及时进行换届选举；
- 3、会议文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议文件能够归档保存；
- 4、会议记录能够正常签署；
- 5、对重大投资、融资、经营决策、关联交易等事项的决策过程中，公司履行了公司章程和相关议事规则规定的程序；
- 6、涉及关联董事、关联股东或其他利益相关者应当回避的，该等人员已经回避了表决；
- 7、公司监事会能够正常发挥作用，具备切实的监督手段。

（四）发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人建立了比较健全的内控管理体系，制定了包括会计核算、财务管理、投资管理、子公司管理、人力资源管理、内部控制管理和关联交易管理等一系列的管理制度。

1、会计核算管理制度

为规范和完善公司的会计核算，确保会计信息的及时、准确、真实、完整，发行人制定了《柳州市投资控股有限公司会计核算制度》，明确了会计机构、会计人员和会计科目的设置，明确了资产科目、负债科目、所有者权益科目、成本科目、损益科目项下各级明细科目的核算方法。

2、财务管理制度

发行人为加强财务管理，推进财务制度规范化、财务核算程序化、财务管理精细化，促进公司发展，提高经济效益，根据《公司法》、《会计法》等有关法规、制度，结合公司章程及实际情况，制定《柳州市投资控股有限公司财务管理制度》，明确公司财务机构和财务人员的职责，对公司劳动工资管理、财务资金预算管理、库存现金管理、银行存款管理、发票管理、内部牵制管理、费用管理等做了明确规定。

3、投资管理制度

发行人制定了《柳州市投资控股有限公司投资管理暂行办法》，规范了公司项目投资运作和管理，实现投资决策的科学化和经营管理的规范化、制度化。该制度规定对符合条件的项目投资必须经可行性论证、投资审议会审议，公司董事长根据投资审议会对项目作出决议，签署审批意见。

4、对子公司的管理制度

发行人与子公司都是独立的企业法人，分别拥有企业法人财产权，并以全部法人财产依法自主经营、自负盈亏，享有民事权利，承担民事责任。发行人依其对所属子公司的出资额，按照《公司法》的规定，行使相应的管理权利。

发行人制定了《柳州市投资控股有限公司国有产权代表及监事定期报告管理办法》、《柳州市投资控股有限公司所属企业融资事项管理暂行办法》及《柳州市投资控股有限公司所属企业投资事项管理暂行办法》，明确了发行人向子公司委派的董事、监事需定期向发行人报告，发行人所属企业投资事项和融资事项需由投控公司审批，并向发行人报送相关事项执行情况。

5、人力资源管理制度

发行人依据国家人力资源管理的相关法规及公司章程，结合自身实际情况，制定了《柳州市投资控股有限公司人力资源管理制度》，对公司招聘、培训、薪酬福利、考勤、离职等进行明确规定，使公司的人力资源管理更加规范化、程序化、制度化，从而适应公司业务发展的需要。

6、内部控制制度

为了加强公司内部管理和审计监督，促进廉政建设，维护公司合法权益，保障企业经营活动健康发展，保证国有资产的增值保值，根据《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国审计法实施条例》、《审计署关于内部审计工作的规定》和公司

的实际情况，公司制定了《柳州市投资控股有限公司企业内部审计制度》，对公司内部审计范畴和权限、审计程序、审计人员等做了规定。

7、关联交易管理制度

发行人为保证公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和全体股东的利益，制定了《关联交易决策管理办法》，对其关联交易决策权限、决策程序、定价机制、审核程序作出具体安排。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，将及时采取保护性措施避免或减少损失。

七、发行人董事、监事、高级管理人员

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员具体情况如下：

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

姓名	职务	性别	任职时间	是否存在公务员 兼职情况
董事会成员				
唐建华	董事长	男	2017 年 4 月至今	是
李海平	董事、总经理	男	2017 年 4 月至今	否
周元飞	董事	男	2013 年 1 月至今	否
郭铁军	董事	男	2017 年 4 月至今	否
张玉生	董事、副总经理	男	2010 年 10 月至今	否
徐佳力	职工董事	男	2019 年 9 月至今	否
监事会成员				
黄斌华	监事会主席	男	2017 年 4 月至今	否
李东	监事	男	2019 年 1 月至今	否
梁立克	监事	男	2019 年 1 月至今	否
黄小文	职工监事	男	2019 年 9 月至今	否
杨佳伟	职工监事	男	2018 年 12 月至今	否
高级管理人员				
李海平	董事、总经理	男	2017 年 4 月至今	否
张玉生	董事、副总经理	男	2010 年 10 月至今	否
李凡	副总经理	男	2017 年 11 月至今	否
吴然	副总经理	男	2020 年 5 月至今	否

截至 2020 年 3 月末，发行人董事、监事及高级管理人员均未直接持有发行人及其子公司的股权及已发行债券。

发行人董事会缺少一名成员，其原因为 2020 年 4 月 29 日柳州市国资委下发《关于陶泽鑫免职的通知》（柳国资〔2020〕47 号），公司原董事陶泽鑫先生不再担任公司董事，新董事目前尚未调整到位，待调整到位之后发行人将及时任命相关人员到位。发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求

发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

唐建华，男，高级经济师，在职研究生学历，中共党员。历任永福县税务局工作所长，柳州市地方税务局副分局长、科长，柳州市柳东新区（高新区）管委会副主任，柳州市柳东新区（高新区）党工委委员、管委会副主任。现任柳州市北部生态新区党工委委员、管委会副主任，柳州市投资控股有限公司董事长。

李海平，男，高级工程师，在职研究生学历，中共党员。历任东风柳州汽车有限公司基建处技术员、助理工程师，柳州市隆祥房地产开发公司工程师，柳州市隆祥房地产开发公司副经理，柳州市方盛房地产开发公司工程师，柳州市建誉房地产开发公司工程师，柳州市昊宇房屋拆迁服务公司副经理，柳州建旭工程招标代理有限公司技术负责人，柳州市建晟工程咨询公司副经理，柳州市建设投资开发有限责任公司市政部副主任，柳州市建设投资开发有限责任公司副总工程师，柳州市建设投资开发有限责任公司副总经理。现任柳州市投资控股有限公司董事、总经理。

周元飞，男，高级工程师，研究生学历，中共党员。历任柳州化肥厂团支部书记，柳州市市政设计科研院总工程师，柳州市房地产开发有限责任公司总工程师、副总经理。现任柳州市投资控股有限公司董事。

郭铁军，男，工程师，大专学历，中共党员。历任柳州市房地产开发总公司工程科职工、预制构件厂副厂长，住宅设计研究所所长、办公室主任、计划综合部主任、董事长助理兼第五分公司经理、副总经理、党委委员。现任广西柳州市北城投资开

发集团有限公司董事、副总经理，柳州市房地产开发有限责任公司副总经理，柳州市投资控股有限公司董事。

张玉生，男，高级工程师，资源管理学博士，中共党员。历任广西地矿测试研究中心工程师，广西地质局外事外经处负责人，广西地质局外事外经处副处长，广西百色地区行署党组成员、副秘书长，澳大利亚新南威尔士州矿产资源厅职员，澳大利亚必和必拓公司高级项目工程师。现任柳州市投资控股有限公司董事、副总经理。

徐佳力，男，本科学历，致公党员。历任江西赣粤高速公路工程有限责任公司技术员、项目副经理，柳州东城投资开发有限公司项目管理中心项目协调员，柳州东城投资开发有限公司基础公司前期规划员，柳州市东城投资开发集团基础公司副总经理，柳州市投资控股有限公司项目计划部副经理。现任柳州市投资控股有限公司项目计划部经理、职工董事。

2、监事会成员

黄斌华，男，助理政工师，在职研究生学历，中共党员。历任广西鹿寨县鹿寨小学教师，广西鹿寨县委政研室秘书，广西鹿寨县委组织部组织股干部、组织员办副主任，广西鹿寨县委组织部组织股干部、组织员办副主任（副科级），广西鹿寨县文体局副局长、组织部组织员办副主任，广西鹿寨县文体局副局长，广西鹿寨县平山镇党委副书记、纪委书记，广西鹿寨县江口乡党委副书记、广西鹿寨县江口乡党委副书记、乡人大主席，广西鹿寨县江口乡党委书记，中共柳州市委政法委委员、办公室主任。现任柳州市投资控股有限公司监事会主席。

李东，男，高级工程师，本科学历，中共党员。历任柳州市市政工程有限责任公司施工员，广西柳州市建设投资开发有限责任公司工程管理部副主任，广西柳州市北城投资开发集团有限公司北部项目工程部副主任。现任柳州市投资控股有限公司项目工程部经理、监事。

梁立克，男，工程师，历任柳州市住宅建筑工程公司会计，柳州市经济发展总公司部门经理，柳州市投资控股有限公司科员、征地拆迁安置部副经理。现任柳州市投资控股有限公司土地整理部副经理、监事。

黄小文，男，经济师，本科学历，中共党员。历任柳州市中糖股份有限公司驻浙江杭州办事处主任和驻福建古田办事处主任、柳州市中糖股份有限公司人事科科员、综合业务办公室科员、经理办公室科员、资产经营办科员，柳州市投资控股有限公

司公司开发部科员、公司投资部科员、公司企管部副经理、投资规划部经理，广西柳州市北城投资建设集团有限公司战略发展部经理、文秘法务部经理。现任柳州北金砦业有限公司董事长、柳州市投资控股有限公司资产部经理、柳州市投资控股有限公司职工监事。

杨佳伟，男，本科学历，中共党员。历任中建三局二公司南京中海项目施工员，广西建工五建中房·柳铁新城项目主管工长。现任柳州市投资控股有限公司职工监事。

3、高级管理人员

李海平，总经理，详见董事简历部分。

张玉生，副总经理，详见董事简历部分。

李凡，男，经济师，在职研究生学历，中共党员。历任柳州市自来水有限责任公司办公室副主任、主任，柳州威立雅水务有限公司行政部经理，柳州市投资控股有限公司办公室副主任、主任。现任柳州市投资控股有限公司副总经理。

吴然，男，硕士学历。历任柳州市房地产开发有限公司销售公司副经理，中房物业管理公司经理，柳州东城投资开发有限公司资产管理部副经理、投资发展部副经理、投资部经理、资本运营部经理，柳州市东城小额贷款有限公司、柳州东城中小企业融资担保有限公司董事长。现任柳州市投资控股有限公司副总经理。

（三）公务员兼职情况

根据《中华人民共和国公务员法》第四十二条的规定，公务员因工作需要在机关兼职，应经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。根据《柳州市人民政府关于唐建华同志任免职的通知》（柳政干[2017]2 号）文件规定，发行人董事长唐建华先生兼任柳州市北部生态新区党工委委员、管委会副主任，发行人存在公务员兼职的情况，但兼职人员不在企业领取兼职报酬，符合《公务员法》以及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定以及公司章程的规定。

八、发行人主要业务情况

（一）公司主营业务介绍

自成立以来，公司一直作为柳州市主要的城市基础设施项目投资、建设主体之一，主要承担柳州市基础设施建设、土地开发整理、保障房建设、公共事业管理等职责。

（二）公司主要业务及收入构成

报告期内，公司营业收入构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市投资建设业务	-	-	127,799.85	26.27	119,494.83	28.60	155,139.08	29.28
保障房业务	35,353.90	51.70	201,762.94	41.47	145,971.86	34.93	211,847.91	39.99
公交运营	2,618.00	3.83	24,213.05	4.98	25,250.85	6.04	25,449.35	4.80
燃气业务	14,277.97	20.88	48,249.61	9.92	46,185.19	11.05	42,424.11	8.01
供水业务	6,219.23	9.09	35,055.93	7.20	27,049.90	6.47	25,764.12	4.86
污水处理业务	4,580.10	6.70	22,095.58	4.54	23,822.78	5.70	20,978.22	3.96
农工商业务	2,507.37	3.67	13,582.31	2.79	18,894.39	4.52	16,783.97	3.17
其他	2,826.37	4.13	13,811.29	2.84	11,187.98	2.68	31,379.27	5.92
合计	68,382.94	100.00	486,570.56	100.00	417,857.78	100.00	529,766.04	100.00

报告期内，公司营业成本构成情况如下：

单位：万元，%

营业成本	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市投资建设业务	-	-	76,751.22	21.12	82,410.99	25.47	101,899.47	24.48
保障房业务	30,871.55	51.53	157,479.43	43.33	115,168.39	35.59	175,039.70	42.06
公交运营	8,438.79	14.09	41,583.19	11.44	41,937.62	12.96	41,194.36	9.90
燃气业务	9,202.25	15.36	31,553.66	8.68	29,857.77	9.23	27,983.89	6.72
供水业务	3,543.79	5.92	21,260.21	5.85	14,924.80	4.61	14,872.71	3.57
污水处理业务	4,462.04	7.45	17,353.05	4.77	19,472.18	6.02	18,267.26	4.39
农工商业务	1,593.07	2.66	8,688.88	2.39	13,852.29	4.28	10,472.17	2.52
其他	1,798.44	3.00	8,781.22	2.42	5,952.27	1.84	26,459.08	6.36
合计	59,909.94	100.00	363,450.86	100.00	323,576.32	100.00	416,188.65	100.00

报告期内，公司主营毛利润情况如下：

单位：万元，%

毛利润	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市投资建设业务	-	-	51,048.63	41.46	37,083.84	39.33	53,239.61	46.88

保障房业务	4,482.35	52.90	44,283.51	35.97	30,803.47	32.67	36,808.21	32.41
公交运营	-5,820.79	-68.70	-17,370.14	-14.11	-16,686.77	-17.70	-15,745.01	-13.86
燃气业务	5,075.72	59.90	16,695.95	13.56	16,327.42	17.32	14,440.22	12.71
供水业务	2,675.44	31.58	13,795.73	11.21	12,125.10	12.86	10,891.41	9.59
污水处理业务	118.06	1.39	4,742.52	3.85	4,350.60	4.61	2,710.95	2.39
农工商业务	914.30	10.79	4,893.43	3.97	5,042.10	5.35	6,311.79	5.56
其他	1,027.93	12.13	5,030.07	4.09	5,235.71	5.55	4,920.20	4.33
合计	8,473.00	100.00	123,119.70	100.00	94,281.46	100.00	113,577.39	100.00

报告期内，公司营业毛利率情况如下：

营业毛利率	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
城市投资建设业务	-	39.94%	31.03%	34.31%
保障房业务	12.68%	21.95%	21.10%	17.37%
公交运营	-222.34%	-71.74%	-66.08%	-61.87%
燃气业务	35.55%	34.60%	35.35%	34.04%
供水业务	43.02%	39.35%	44.82%	42.27%
污水处理业务	2.58%	21.46%	18.26%	12.92%
农工商业务	36.46%	36.03%	26.69%	37.61%
其他	36.37%	36.42%	46.80%	15.68%
合计	12.39%	25.30%	22.56%	21.44%

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司分别实现营业收入 529,766.04 万元、417,857.78 万元、486,570.56 万元和 68,382.94 万元。城市投资建设业务和保障房业务在营业收入中占比较高，其中城市投资建设业务收入分别为 155,139.08 万元、119,494.83 万元、127,799.85 万元和 0 万元，占营业总收入的比例分别为 29.28%、28.60%、26.27%和 0%；保障房业务收入分别为 211,847.91 万元、145,971.86 万元、201,762.94 万元和 35,353.90 万元，占营业总收入的比例分别为 39.99%、34.93%、41.47%和 51.70%。2018 年，发行人营业收入为 417,857.78 万元，较去年同期减少 111,908.26 万元，降幅为 21.12%，主要原因在于公司土地整理开发业务和保障房业务周期性较强，完工收入结转时间出现大小年情况所致；2019 年，

发行人营业收入为 486,570.56 万元，较去年同期增加 68,712.78 万元，增幅为 16.44%，主要原因为发行人保障房板块完工增加集中交付，导致保障房业务收入大幅上升，同时土地整理开发业务收入也有所上升所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 416,188.65 万元、323,576.32 万元、363,450.86 万元和 59,909.94 万元。其中，城市投资建设业务和保障房业务在营业成本中占比较高，其中城市投资建设业务成本分别为 101,899.47 万元、82,410.99 万元、76,751.22 万元和 0 万元，占营业总成本的比例分别为 24.48%、25.47%、21.12%和 0%；保障房业务成本分别为 175,039.70 万元、115,168.39 万元、157,479.43 万元和 30,871.55 万元，占营业总成本的比例分别为 42.06%、35.59%、43.33%和 51.53%。2018 年，发行人的营业成本为 323,576.32 万元，较 2017 年同期减少 92,612.33 万元，降幅为 22.25%，主要系公司土地整理开发业务和保障房业务量减少，导致营业成本下降；2019 年，发行人的营业成本为 363,450.86 万元，较 2018 年同期增加 39,874.54 万元，增幅为 12.32%，主要系保障房业务新开工项目和完工项目增加，导致公司保障房建设业务营业成本上升。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人营业毛利润合计分别为 113,577.39 万元、94,281.46 万元、123,119.70 万元和 8,473.01 万元；发行人毛利率分别为 21.44%、22.56%、25.30%和 12.39%。发行人 2017 年至 2019 年营业毛利率有所上升，原因在于发行人土地拆迁补偿支出减少，土地整理业务营业成本下降，导致城市投资建设业务和保障房业务毛利率的上升。

（三）公司主营业务经营情况

1、城市投资建设业务

（1）经营主体

发行人的城市投资建设业务主要为土地开发整理业务。土地开发整理业务主要由公司本部、子公司柳州建投和柳州东通实施。发行人子公司柳州建投是一家集城市基础设施建设，土地整理开发，房地产开发，建筑材料销售，市政资金管理运营为一体的大型企业集团；子公司柳州东通是一家集城市基础设施项目投资、建设、投资，土地整理开发，房屋土地出租的大型企业集团。

（2）经营模式

土地开发整理，即由政府委托开发主体按照城市规划功能、竖向标高和市政地下基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”或“五通一平”的建设条件（熟地），再由政府通过土地交易平台进行公开“招拍挂”流程，对土地进行有偿出让，土地招拍挂程序一般于土地整理工作完成后 6 个月之内进行。整个交易过程是由当地政府的土地部门作为主体与摘牌主体进行交易，各摘牌购买土地主体不具有指向性和排他性。土地出让金直接进入财政专户，由柳州市财政局与发行人统一结算，结算周期一般为不超过 6 个月。

在部分土地整理项目中，发行人通过城中村改造、政府作价出资注入等方式，获得了相关片区的土地使用权，按照国有建设用地划拨审批手续办理程序提出土地登记申请，柳州市土地局办理土地登记、核发土地证。

根据《柳州市人民政府办公室关于印发国有资产投融资平台公司土地整理及运营试行办法的通知》（柳政办〔2008〕74 号），柳州市政府赋予发行人土地整理及运营职能。发行人根据政府批文或政府会议纪要，自筹资金进行土地一级开发整理，在毛地和生地变为熟地后，交由柳州市土地储备中心公开出让。除上交国家和自治区部分外其余全部进入市财政，市财政返还平台公司土地一级开发整理成本，并按成本的 8%-10% 给予开发整理利润；土地净收益部分，市财政以资本金形式全部注入平台公司。

发行人土地整理业务收入确认的会计政策为：公司在提供土地整理劳务时，在同时满足下列条件下，确认收入，即：①公司土地整理工作已完工；②收到款项或取得收款权利；③相关的成本能够可靠地计量。

发行人在相关的成本能够可靠地计量的情况下，在土地移交柳州市土地储备交易中心招拍挂出让后，以收到柳州市财政局通知的时点确认收入，根据通知上确定的金额确定收入金额。

发行人未承担柳州市政府一级土地储备职能。发行人土地开发整理业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、财综[2016]4 号文等财政部、国土资源部等相关部委相关文件的规定，业务合法合规。

（3）项目情况

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人分别开发整理土地 770.77 亩、1,179.75 亩、1,110.34 亩和 0 亩，平均土地整理成本分别为 121.30 万元/亩、105.64 万元/亩、98.55 万元/亩和 0，实现土地开发整理收入分别为 152,048.54 万元、114,880.18 万元、122,680.11 万元和 0 万元。目前，发行人在建的土地开发整理项目主要包括柳东新区-阳和工业园区及古亭片区土地整理项目、西鹅货运站项目（配套设施、物流货场）及东站还建项目、白露片区土地整理项目和柳州市火车南站及周边地区旧城改造项目等。

公司 2017 年已整理出让的土地情况表

单位：平方米、万元

地块名称	整理成本	出让面积	已确认收入	已回款情况
针织厂土地整理项目	7,588.09	6,413.34	7,213.15	7,213.15
双和袜厂土地整理项目	9,124.74	12,252.73	8,499.45	8,499.45
塑料制品厂土地整理项目	3,277.30	8,080.65	9,006.20	9,006.20
灯泡厂土地整理项目	7,405.54	13,460.08	9,332.69	9,332.69
白露片区土地整理项目	4,611.35	183,287.58	5,659.47	5,659.47
阳和古亭片区土地整理项目	217.06	7,873.37	301.47	301.47
柳州市工业博物馆西南侧地块整理项目	64,640.44	85,840.43	85,024.27	85,024.27
夕阳红老年修养集中区土地整理项目	5,034.96	196,666.49	27,011.85	27,011.85
合计	101,899.47	513,874.67	152,048.54	152,048.54

公司 2018 年已整理出让的土地情况表

单位：平方米、万元

地块名称	整理成本	出让面积	已确认收入	已回款情况
学院路延长线东侧皇娘山北侧、学院路东侧地块	12,629.08	41,122.79	15,953.89	15,953.89
马鹿山延长线南侧学院路延长线东侧	6,964.63	18,429.98	9,324.48	9,324.48
荣军路西侧鸿泰名城以北	7,351.86	11,919.85	9,169.82	9,169.82
阳和工业园及阳和古亭片区土地整理项目	50,534.76	500,060.64	73,963.41	73,963.41
白露片区土地整理项目	4,930.66	215,361.87	6,468.58	6,468.58
合计	82,410.99	786,895.12	114,880.18	114,880.18

公司 2019 年已整理出让的土地情况表

单位：平方米、万元

地块名称	整理成本	出让面积	已确认收入	已回款情况
阳和古亭片区土地整理项目	52,963.33	329,308.45	77,192.78	77,192.78
灵湖路以南居住及配套	4,488.02	5,887.79	6,092.03	6,092.03
马鹿山片区	3,294.80	29,980.45	4,206.33	4,206.33
柳石路南段西侧	6,906.87	243,887.89	15,996.08	15,996.08
东外环北段	9,098.20	131,161.98	19,192.89	19,192.89
合计	76,751.22	740,226.56	122,680.11	122,680.11

截至 2020 年 3 月末公司主要土地整理项目情况表

单位：亿元、万平方米

项目	地块名称	面积	总投资	已投资	投资计划		
					2020	2021	2022
柳东新区-阳和工业园区	柳州市阳和新村改造、柳州市阳和大道以北、柳州市阳和大道以西三期、柳州市阳和大道以西二期、柳州市阳和大道以西地块	528.00	200.00	116.07	0	0	0
柳东新区-阳和古亭片区土地整理项目					8.00	8.00	8.00
东外环北段工程及周边地区土地整理项目	长塘镇鹧鸪江村，香兰片区北岸村、龙塘村、西流村、浪江村，洛埠镇	98.97	30.00	21.80	4.00	3.00	1.20
西鹅货运站项目（配套设施、物流货场）及东站还建项目	柳工大道东侧一、二、三、四、五地块	415.34	200.00	154.97	10.00	10.00	6.00
	东站项目柳州市柳邕路西北侧地块						
柳州市火车南站及周边地区旧城改造项目	飞鹅路（火车站东侧）、飞鹅路（火车站东侧）二期地块	18.19	70.00	62.08	3.00	3.00	1.92
白露片区土地整理项目	白露片区白露村城中村、白露建筑产业园	273.98	93.00	26.41	4.00	5.00	4.00
其他土地整理配套设施	柳北区石碑坪土地整理项目、北岸村西侧土地整理项目、湘桂线东侧小村村项目、红岩路片区及道路配套设施、柳长路南环路居住配套、鱼峰区城中村改造、大龙潭公园东侧项目、灵湖路以南居住及配套等	200.00	120.00	53.46	10.00	10.00	10.00
合计		1,534.48	713.00	434.79	39.00	39.00	31.12

发行人主要在建的土地开发整理项目情况如下：

A、柳东新区-阳和工业园区及阳和古亭片区土地整理项目

根据柳州市政府规划，柳东新区包括柳东新区-阳和工业新区建设项目和柳东新区-阳和古亭片区土地整理项目，其中，柳东新区-阳和工业新区属于省级工业开发区；柳东新区-阳和古亭片区属于阳和工业新区的配套建设片区。近年来，随着大型企业不断入驻阳和工业新区，所需配套的基础设施建设项目量随之增多，其中包括工业厂房、城中村改造（包括六座村、社湾村和阳和新村）以及配套设施建设等。发行人所负责的柳东新区-阳和工业园区及阳和古亭片区整体建设预计总投资 200.00 亿元，可整理土地面积共 1,133.33 万平方米，其中 466.67 万平方米土地未来可进行出让，截至 2020 年 3 月末，该项目已完成投资 116.07 亿元。

B、东外环北段工程及周边地区土地整理项目

东外环路北段项目起于柳北区长塘镇鹧鸪江村，途经香兰片区北岸村、龙塘村、西流村、浪江村，止于洛埠镇，全长约 11.26 公里，红线宽度 40-70 米，共建桥梁 15 座，分 6 个标段进行建设。东外环路分为柳东段和北段，是连接北外环路、主城区和柳东新区快速环路的重要组成部分，根据柳州市城市规划和土地利用总体规划，东外环北段、北岸村周边面积为 989,671 平方米土地（建设用地规划意见：柳规函[2015]338 号）进行土地整理，未来将作为居住、商业、办公、医疗卫生、中小学、公用设施、城市道路和城市绿化用地进行出让。发行人所负责的东外环北段工程及周边地区土地整理项目预计总投资 30 亿元，截至 2020 年 3 月末，该项目已完成投资 21.80 亿元，目前整条道路主线已全线贯通，土地整理项目正在进行中。

C、西鹅货运站项目（配套设施、物流货场）及东站还建项目

西鹅货运站项目（配套设施、物流货场）及东站还建项目被列为广西壮族自治区重点工程项目，总建设用地约 6,230 亩，可出让土地面积 415.34 万平方米，总投资估算约 200 亿元，建设内容包括柳州东站的还建、柳州集装箱办理站、柳州综合性货场以及其他配套等。具体工程内容包括铺轨共计 38.12 公里，拆迁房屋约 59 万平方米，框架桥 3 座，涵洞 12 座，新建生产性用房约 9.29 万平方米。截至 2020 年 3 月末，该项目已完成投资 154.97 亿元。

D、柳州市火车南站及周边地区旧城改造项目

柳州市火车南站及周边地区旧城改造项目以柳州站为中心，带动站前及柳南片区发展，规划总用地面积 18.19 万平方米，总投资概算 70 亿元。南站旧城改造项目分为火车站站前广场项目、星级酒店、6 条道路工程、回迁安置房项目及周边地下管线改造等相关配套设施。截至 2020 年 3 月末，该项目已完成投资 62.08 亿元。

E、白露片区土地整理项目

白露片区土地整理项目包括白露片区白露村城中村改造项目和白露建筑产业园土地整理项目。白露片区东以双冲大桥北、胜利路、北雀路至柳长路为界，北以规划的湘桂铁路进香兰的支线为界，西以白露大桥北、北外环路为界，南以白露大桥至双冲大桥头之间柳江河段为界，规划用地面积约 13.13 平方公里。近年来，随着柳州市白露大桥及北外环的建成通车，结合柳钢新基地建设、柳化退城入园和柳电关停，白露片区的建设步伐进一步加快，截至 2020 年 3 月末，该项目已完成投资 26.41 亿元。

2、保障房业务

（1）经营主体

发行人保障房业务主要由公司本部，子公司柳州建投和柳州东通实施。

（2）经营模式

发行人保障房业务主要分为棚户区改造和公租房两类。棚户区改造业务模式为：按照柳州市政府的统一规划，发行人承担相应规模的棚户区改造建设任务，发行人垫付一定的资本金，待项目启动之后，通过融资及政府补助获取后期开发资金，后期建设之后，发行人首先回迁安置原棚户区居民，剩余房源进行市场化销售，发行人能够获得的项目收益包括：回迁安置后剩余房源销售收益，配套商业以及停车场收益。

公租房业务模式为：按照柳州市政府的统一规划，发行人承担相应规模的公租房建设任务，公司垫付一定的资本金，待项目启动之后，通过各类融资渠道及政府补助获取后期开发资金，项目建成之后，发行人按照国家政策要求向符合租房条件的居民提供公租房。公司可获得的收益包括：住房租金收益，配套停车场收益，此外，为平衡项目投资，政府会提供一定的政策补贴。

（3）项目情况

报告期内，发行人投资先后建设了金宵云邸、站前·馨印象和馨和庭等保障房项目，分别实现保障房业务收入 211,847.91 万元、145,971.86 万元、201,762.94 万元和 35,353.90 万元，占各期末主营业务收入比重分别为 39.99%、34.93%、41.47%和 51.70%。

发行人重点完工的保障房项目情况如下：

截至 2020 年 3 月末公司主要已完工保障房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目类型	建筑面积	已投资额	已实现销售收入	销售计划			预计未来销售收入
					2020 年	2021 年	2022 年	
宏祥园	棚户区改造	32.56	10.86	11.50	1.44	1.12	0.64	3.20
仁和馨园	棚户区改造	15.85	7.53	7.78	0.50	0.39	0.22	1.11
红桥馨城	棚户区改造	11.42	4.34	5.00	0.06	0.04	0.03	0.13
兴怡园	棚户区改造	25.78	5.08	9.61	1.30	1.01	0.58	2.89
金宵云邸	棚户区改造	5.36	1.74	1.64	0.29	0.22	0.13	0.64
和兴园	棚户区改造	26.16	5.03	6.34	0.80	0.62	0.36	1.78
柳开馨苑	棚户区改造	11.60	3.59	3.84	0.27	0.21	0.12	0.60
绿水云间	棚户区改造	9.66	3.89	5.11	0.49	0.38	0.22	1.09
温馨阳光	棚户区改造	4.90	1.33	1.59	-	-	-	已售完
北岸馨园	棚户区改造	5.20	2.29	2.08	0.33	0.26	0.15	0.74
盛通馨园	棚户区改造	2.26	1.04	0.88	-	-	-	已售完
馨雅小苑	棚户区改造	2.77	1.04	0.95	-	-	-	已售完
仁和家园	棚户区改造	1.32	0.80	0.51	0.03	0.02	0.01	0.06
温馨年华	棚户区改造	28.62	11.48	8.99	2.00	2.00	-	4.00
东方国际	棚户区改造	3.44	1.44	1.86	-	-	-	已售完
瑞景文苑	棚户区改造	26.51	15.93	17.72	5.00	4.00	4.00	13.00
金沙角	棚户区改造	41.29	23.07	10.57	-	-	-	已售完
洛维工业集中区公租房项目（乐业小区）	公租房	5.30	1.17	-	-	-	-	-
柑桔场公租房项目（乐居小区）	公租房	10.20	0.62	-	-	-	-	-

截至 2020 年 3 月末，发行人主要在建保障房项目 16 个，总投资 110.11 亿元，总建筑面积 221.64 万平方米。

截至 2020 年 3 月末公司主要在建保障房项目情况表

单位：亿元、万平方米

项目名称	建筑面积	总投资额	已投资额	未来投资计划			已实现销售收入	未来销售计划		
				2020 年	2021 年	2022 年		2020 年	2021 年	2022 年
站前馨印象	9.83	5.00	4.56	1.30	0.56	-	2.91	1.21	1.21	0.61
馨和庭	2.25	1.45	1.21	0.51	0.22	-	-	0.55	0.55	0.28

南站馨城	23.24	11.00	10.75	0.80	0.34	-	-	5.04	5.04	2.52
站前馨天地	7.53	5.00	3.54	0.95	0.48	0.16	-	-	1.44	1.44
馨都雅居	2.32	1.37	1.18	0.15	0.06	-	-	0.56	0.56	0.28
温馨印象（一期）	3.55	3.85	4.08	0.35	0.15	-	1.20	0.91	0.91	0.46
和悦馨城（温馨茗园）	5.31	3.88	1.62	0.91	0.91	0.46	-	-	-	1.27
康馨茗园	12.86	5.20	4.59	0.72	0.30	-	4.94	1.05	1.05	0.52
温馨雅苑	4.07	2.70	1.97	0.44	0.22	0.07	-	-	0.89	0.89
温馨鸿苑	3.98	3.00	2.20	0.60	0.60	0.30	-	-	-	0.67
丽景嘉苑	13.71	8.84	3.89	2.00	2.00	2.00	-	3.00	3.00	2.00
丽景馨居（温馨丽园）	5.05	2.20	1.75	0.31	0.15	0.05	-	-	0.72	0.72
红桥馨城（二期）	5.93	4.00	0.78	0.97	0.97	0.97	-	-	-	-
锦绣龙城	33.11	15.66	29.65	0.50	0.50	-	0.36	5.50	4.50	5.00
天山雅筑	30.79	13.27	15.97	0.50	0.50	-	0.95	6.80	5.50	4.00
观山福邸	58.11	23.69	14.36	3.00	3.00	4.00	1.36	5.00	5.00	5.00
合计	221.64	110.11	102.10	14.01	10.96	8.01	11.72	29.62	30.37	25.66

① 站前馨印象

“站前馨印象”位于柳州市鹅山路东端南侧，总用地面积 14,960.40 平方米（约合 22.44 亩），总建筑面积 98,251.41 m²，其中：住宅 63,647.48 m²、商业配套面积 11,505.92 m²，地下室建筑面积 22,464.62 m²，公建配套 633.39 m²。主要建设内容包括住宅楼、商业用房、居委会、物业管理用房、青少年活动中心、老年活动中心、消防控制室、公共厕所、无顶盖室外楼梯、通风工程、弱电工程、电梯工程、室外供电工程、室外给排水、地上停车场、场内道路及地面铺装工程、绿化工程、大门及围墙等。该项目拆迁安置 288 户，回迁安置面积为 22,327.82 m²。该项目建成后共可提供 644 套住房，721 个地下停车位。该项目计划总投资 5.00 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 4.56 亿元，预计建设期间 2015 年 3 月至 2020 年 12 月。

② 馨和庭

该项目位于柳州市八一路市建委北侧，总用地面积 3,379.16 平方米（约合 5.07 亩），其中：规划城市道路用地面积 192.02 平方米，规划净用地面积 3,187.21 平方米（约合 4.78 亩）。总建筑面积为 22,518.00 平方米，其中住宅建筑面积 14,304.98 平方米，商业配套建筑面积 3,409.79 平方米，地下室建筑面积 4,670 平方米，公建配套建筑面积 133.23 平方米。主要建设内容包括住宅楼、商业用房、物业管理用房、

公共厕所、通风工程、弱电工程、电梯工程、室外供电工程、室外给排水、地上停车场、场内道路及地面铺装工程、绿化工程、大门及围墙等。该项目建成后共可提供 210 套住房，地下停车位 125 个。该项目计划总投资 1.45 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 1.21 亿元，预计建设期间 2015 年 11 月至 2020 年 12 月。

③ 南站馨城

“南站馨城”是柳州火车南站周边地区旧城改造项目的安置用房项目，地址位于南站路中段东侧。项目总建筑面积为 232,358.63 平方米，地上建筑面积 175,986.63 平方米，地下室建筑面积为 56,372 平方米，户数 1,230 户。主要建设内容为：高层住宅、酒店办公、商业设施及居委会、物业管理、青少年和老年活动中心等相关配套设施。项目计划总投资 11.00 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 10.75 亿元，预计建设期间 2015 年 3 月至 2020 年 12 月。

④ 站前馨天地

该项目位于火车南站片区改造项目 AB 地块，拟建两栋高层建筑和商业裙房。总建筑面积 75,282.46 平方米，其中拟建 1#楼为 26 层高层办公楼，拟建 2#楼为 14 层高层酒店，底层裙房设计 3 层商业用房，配套用房布置在 1#楼。地上建筑面积 59,473.90 平方米，地下建筑面积 15,808.56 平方米。项目计划总投资 5.00 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 3.54 亿元，预计建设期间 2016 年 3 月至 2020 年 12 月。

⑤ 馨都雅居

项目位于白沙路以东，搪瓷厂生活区内，拟建 23,218.70 平方米的商业高层住宅及公共建筑（住宅 13,160.46 平方米、商业 3,336.76 平方米、公共配套 360.00 平方米、地下车库 6,361.48 平方米）。主要建设内容包括：新建 2 栋高层住宅楼、商业用房、公建配套用房、地下车库、室外供电工程、室外给排水及消防工程、通风工程、弱电工程、地面停车场、场内道路及地面铺装工程、绿化工程、围墙、大门及其他配套附属设施等。该项目拆迁安置户数为 40 户，回迁安置面积为 3,600.26 平方米。该项目建成后共可提供 190 套住房，254 个地下停车位。项目计划总投资 1.37 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 1.18 亿元，计划建设期间 2016 年 3 月至 2020 年 12 月。

⑥ 温馨印象（一期）

该项目位于锦绣路以北、白沙路以东，现商标印刷厂生活区。新建两栋高层住宅楼及公建配套，建筑面积 35,524.40 平方米，其中住宅面积 22,133.65 平方米，商业 1,375.75 平方米，公建配套 350.00 平方米，地下建筑面积 11,665.00 平方米，住宅套数 280 套。项目计划总投资 3.85 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 4.08 亿元，预计建设期间 2015 年 12 月至 2020 年 12 月。

⑦ 和悦馨城（温馨茗园）

温馨茗园用地位于东环路西侧，柳州市灯泡厂生活区内，用地东、西、南三面为规划城市道路，用地东侧与规划城市道路间契型地块为原预留城市绿地，用地西南较与规划城市道路交叉口间提醒地块为绿地，改造区域建设净用地面积为 13,459.80 平方米。在保留小区内部分质量良好的已有建筑基础上，拟新建商业和住宅 7 个单元，396 套住房，新建地上总建筑面积为 40,380.24 平方米，新建建筑作为柳州市灯泡厂生活区的组成部分，其公共资源与原宿舍区其余部分共享。共新建 7 栋楼，1#楼 10 层，高 31 米，两个单元。2#楼 16 层，高 36 米，两个单元。3#楼 17 层，高 53 米，两个单元。4#楼 3 层高 10 米，为幼儿园。5#楼 17 层，高 53 米，1 个单元。1 栋垃圾回收站。项目建设净用地面积 13,460.8 平方米，总建筑面积 53,062.20 平方米，商业面积 4,000 平，住宅面积 34,977.41 平方米，容积率为 3.0、绿化率为 30%，住宅总户 394 户，机动停车位 364 个，非机动车位 948 个。项目计划总投资 3.88 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 1.62 亿元，预计建设期间 2018 年 4 月至 2021 年 6 月。

⑧ 康馨茗园

该项目主要为解决市工人医院整体改造职工宿舍拆迁安置而建设，项目位于柳石路与蝴蝶山西路交叉口东北侧，柳州市工人医院南院内。总建筑面积 128,631 平方米，其中住宅面积 95,596.09 平方米，商业面积 5,285.91 平方米，公建配套面积 500.00 平方米，地下建筑面积 27,249.00 平方米，住宅套数 952 套。主要建设内容：新建 4 栋商业、高层住宅及相关配套设施。项目计划总投资 5.20 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 4.59 亿元，预计建设期间 2011 年 7 月至 2020 年 12 月。

⑨ 温馨雅苑

温馨雅苑项目位于柳北区锦绣路，广西柳州锦绣路北原双和袜厂生活区。占地面积约为 12,252 平方米，总建筑面积约为 40,706 平方米，包括一幢 16 层高的住宅楼、

一幢 23 层高的住宅楼、一幢 8 层高的住宅楼和一幢 20 层高的住宅楼，一座停车场配 284 个停车位及其它商业配套设施。项目计划总投资 2.70 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 1.97 亿元，预计建设期间 2018 年 1 月至 2020 年 12 月。

⑩ 温馨鸿苑

温馨鸿苑项目位于柳州市和平路 131 号，原塑料制品厂生活区。占地面积 8,080 平方米，总建筑面积 3.98 万平方米，包括两栋地上 25 层住宅楼，设有地下两层停车场，容积率 3.20，建筑密度 24%，绿地率 30%。项目计划总投资 3.00 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 2.2 亿元，预计建设期间 2017 年 9 月至 2021 年 6 月。

⑪ 丽景嘉苑

项目位于柳州市马鹿山公园东侧，学院路延长线上，为马鹿山公园东侧城中村改造项目。丽景嘉苑项目拟新建 1#~9#10-17 层高，无装修的住宅楼，一栋 4 层高，无装修的社区卫生服务中心，并同时设有 3 层地下室，提供 1285 个停车位。项目计划总投资 8.84 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 3.89 亿元，预计建设期间 2018 年 1 月至 2022 年 12 月。

⑫ 丽景馨居（温馨丽园）

项目位于柳州市柳北区长风路 3 号柳州市第一棉纺厂生活区，西临跃进路、北临长风路，建筑密度 32.25%，容积率 2.66，绿地率 30%，住宅户数 988，机动车位 402（其中室外停车位 19，地下停车位 383），住宅按 0.8 辆/户的标准配置机动车停车位。丽景馨居项目拟新建 2 栋高层商住楼、1 栋高层商业办公综合楼及幼儿园，1#楼高层商业办公综合楼高 18 层，主楼为办公用房，1~4 层裙房为商业，2、3#楼为高层商住楼，2#楼高 18 层，3#楼高 17 层，主楼为住宅，裙房为商业用房，其中一二层为配套服务用房及回建的社区服务用房，局部为商业用房，4#楼为三层幼儿园。1~3#楼地下 1 层为机动车库，2 层用于布置消防水池、水泵房等设备用房；4#楼地下室 2 层仅作为非机动车库使用；1、2、4#楼地下室设人防。项目计划总投资 2.20 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 1.75 亿元，预计建设期间 2018 年 6 月至 2020 年 12 月。

⑬ 红桥馨城（二期）

该项目位于柳州市柳南区虹桥路东侧，柳州市第四十五中学东北侧，湘桂铁路西侧，柳南区检察院南侧。该项目总用地面积 16,035.13 平方米，总建筑面积

59,246.15 平方米，其中净用地面积 12,937.36 平方米，城市道路用地面积 2,451.87 平方米，城市绿地面积 645.90 平方米，计容建筑面积 40,726.15 平方米，容积率为 3.15，建筑密度 23.23%，绿地率 34%，总户数 372 户，停车位 399 个。项目计划总投资金额为 4.00 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 0.78 万元，预计建设期间 2019 年 4 月至 2022 年 12 月。

⑭ 锦绣龙城

项目位于柳州市城中区，范围为牛车坪片区。项目总建筑面积为 33.11 万平方米。主要建设内容包括：锦绣龙城 1 至 14 栋、17、19 栋、20 栋、23 栋、24 栋、26 栋、27 栋、28 栋、32 栋、33 栋、35 栋、37 栋。项目于 2014 年 12 月份开工，资金来源为业主自筹，计划总投资 15.66 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 29.65 亿元，该项目处于室内外装修阶段。该项目的建成将在较大程度上解决城市中低收入家庭的住房难问题，提升城市居住环境的质量，为改变城市面貌打下了基础。该项目 2014 年开工，项目早期立项规划和批复时间做的测算投资额较低，由于地价上涨、物价上涨等原因，项目已投资额大于总投资额。

⑮ 天山雅筑

项目位于柳州市河东新区，范围为天山路南侧。项目总用地面积为 2.77 万平方米，总建筑面积为 30.79 万平方米。主要建设内容包括：天山雅筑 1 至 16 栋，大部分为商用住宅。项目于 2016 年 9 月份开工，资金来源为业主自筹，计划总投资 13.27 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 15.97 元，该项目处于主体建设阶段。该项目的建成将在较大程度上解决城市中低收入家庭的住房难问题，提升城市居住环境的质量，为改变城市面貌打下了基础，同时也将加快柳州市城镇化建设步伐。

⑯ 观山福邸

项目位于柳州市牛车坪片区。项目总建筑面积为 58.11 万平方米。主要建设内容包括：新建棚户区安置房 21 栋，配套幼儿园 1 栋，以及配套商业建筑、配套公共用房、供配电、给排水、停车场、广场、道路、绿化等配套设施。项目于 2018 年开工，资金来源为业主自筹，计划总投资 23.69 亿元，截至 2020 年 3 月末已投资 14.36 亿元，该项目处于主体建设阶段。

目前，发行人拟建项目共 3 个，规划总建筑面积为 21.98 万平方米，总投资 18.87 亿元。

公司主要拟建保障房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	规划面积	总投资	未来投资计划		
			2020 年	2021 年	2022 年
鹅山馨园	5.74	4.00	1.00	1.10	1.40
嘉和馨苑	4.05	10.00	2.00	3.00	3.00
三江县大洲岛保障房	12.19	4.87	0.87	2.00	2.00
合计	21.98	18.87	3.87	6.10	6.40

3、公用事业业务

（1）公交运营

①经营主体

发行人公交运营业务主要由子公司柳州恒达巴士股份有限公司（以下简称“柳州巴士”）运营。柳州巴士成立于 1993 年，以柳州市市内及城郊的公共汽车客运和出租汽车营运为主业，同时发展汽车广告、汽车维修、驾校、物业管理、租赁和商务服务业等其他增值业务。

②经营模式

柳州巴士作为柳州市唯一的城市公共交通运营商，下设四个运营分公司、一个出租汽车分公司以及大修厂、广告分公司、物业分公司三个生产辅助单位。截至 2020 年 3 月末，柳州巴士拥有 27 个公交车场，公共汽车 1104 辆，运营线路 109 条，线路总长 2792 公里。此外，柳州巴士还拥有出租汽车 411 辆。

随着滴滴打车和共享单车等出行方式的兴起，市民选择公交和出租车的出行需求有所减弱，柳州巴士的公交客运量和出租车出行量有所下滑，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，柳州巴士的公交客运量分别为 19,154 万人次、17,651 万人次、16,497.11 万人次和 1,405.33 万人次。

票价方面，根据《柳州市物价局关于公共汽车票价管理问题的通知》（柳价格[2015]100 号）及《广西壮族自治区物价局关于公共汽车票价管理的通知》（桂价格[2015]40 号）文件，柳州市内普通公交汽车票价不超过 1.00 元/人次，空调公共汽车票价不超过 2.00 元/人次。公交公司的车票定价主要为政府指导价，且价格偏低，主要票价区间为 1.00~2.00 元/人次。由于柳州市公交车票价受公交 IC 卡打折优惠措施影响较大，同时随着使用“学生卡”、“老年卡”等群体人数的增长，导致公交车票的实际平均票价低于 1.00 元/人次。

因为公交服务有一定的公益性质，票价长期处于较低水平，且总体客运量有所下降，使得柳州巴士收入有所下降。同时，随着油价、人工成本以及折旧费用的增加，柳州巴士盈利能力较弱，公司 2017-2019 年及 2020 年 1-3 月毛利润分别为-15,745.01 万元、-16,686.77 万元、-17,370.14 万元和-5,820.79 万元。为解决公交作为公共产品政府管制票价以及落实让利于民的相关政策安排，柳州市政府每年安排财政预算专项资金用于公交的运营补贴。2017-2019 年及 2020 年 1-3 月政府针对柳州巴士的财政补贴分别为 12,973.40 万元、12,100.00 万元、23,157.36 万元和 1,662.13 万元。上述补贴均按时到位，计入营业外收入或其他收益。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，柳州巴士公交运营收入分别为 25,449.35 万元、25,250.85 万元、24,213.05 万元和 2,618.00 万元。

柳州巴士公交业务运营情况

项目名称	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
车辆数（辆）	1,104	1,111	1,197	1,178
公交线路（条）	109	109	104	104
客运量（万人次）	1,405.33	16,497.11	17,651	19,154
行驶里程（万公里）	740.43	6,632.01	6,643.21	6,938.55
财政补贴（万元）	1,662.13	23,157.36	12,100.00	12,973.40
公交收入（万元）	2,618.00	24,213.05	25,250.85	25,449.35

总体来看，公司公共交通业务的收入较为稳定。虽然公司的营业毛利润为负，但是每年较为稳定的各类政府补贴在一定程度上弥补了亏损。

（2）燃气业务

①经营主体

发行人燃气业务主要由子公司柳州市中燃城市燃气发展有限公司（以下简称“柳州燃气”）运营。柳州燃气成立于 1985 年，由中国燃气控股有限公司和公司各出资 50%组建，并获得柳州市 20 年（2006-2026）管道燃气特许经营权。

柳州燃气经过多年的快速发展，目前已建设柳西高中压调压站 1 座、新圩门站 1 座，供气站 7 座，其中有液化石油气板栗园、蟠龙山储气充装站 2 座，空混气站 2 座，储存液化石油气可达 3,200 吨；清水塘、柳北焦炉煤气储配站 2 座，储气能力 14.4 万立方米；液化天然气板栗园供气站 1 座，储存液化天然气 475 吨，约 69.8 万立方米。另外建设 CNG 汽车加气站航生、东堤站 2 座，日供气能力达到 3 万立方米。运营市政管网及庭院管网 2,011.36 公里，次高压 18.36 公里。

②经营模式

柳州燃气的主营业务是在柳州市投资建设和经营城市燃气管网及相关设施，以管道形式输配、生产、销售和供应燃气，同时就此提供有关的安装、检测、维修及抢修服务。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，柳州燃气公司业务收入分别为 42,424.11 万元、46,185.19 万元、48,249.61 万元和 14,277.97 万元，其中管道燃气收入分别为 27,970.46 万元、31,240.27 万元、33,195.11 万元和 9,070.22 万元。

近年来，柳州燃气的日供气能力较为稳定，维持在 70 万立方米/天，燃气公司的主要产品包括天然气、焦炉气和液化气等，其中以天然气为主。2017 年-2019 年及 2020 年 1-3 月，柳州燃气的天然气销售量分别为 7,255.01 万立方米、7,664.11 万立方米、8,101.22 万立方米和 2,498.60 万立方米，焦炉气销售量分别为 3,182.26 万立方米、3,483.14 万立方米、4,056.02 万立方米和 1,094.82 万立方米。

柳州燃气业务运营情况

项目名称	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
销售收入（万元）	14,277.97	48,249.61	46,185.19	42,424.11
焦炉气销售量（万立方米）	1,094.82	4,056.02	3,483.14	3,182.26
天然气销售量（万立方米）	2,498.60	8,101.22	7,664.11	7,255.01
管道燃气新增用户数（万户）	1.65	3.69	3.54	4.03
管道燃气供气能力（万立方米/天）	70.00	70.00	70.00	70.00
管道燃气收入（万元）	9,070.22	33,195.11	31,240.27	27,970.46

2015 年，根据《广西壮族自治区物价局关于建立居民生活用气阶梯价格制度和长输管道天然气门站价格与居民生活用气价格联动机制问题的通知》（桂价格[2015]101 号）的规定，管道天然气供应零售价格设定为 3.80 元/立方米，焦炉气的价格为 1.10 元/立方米，不同用气量的价格参照标准价上浮。

2016 年，根据《广西壮族自治区物价局关于临时降低管道燃气价格问题的通知》（桂价格[2016]118 号）的要求，柳州市城区管道液化天然气居民用气销售价格临时降价（用户实行气价调整的时间为 2017 年 1 月 23 日起），由现行的 3.80 元/立方米暂降为 3.60 元/立方米，继续执行居民生活用气阶梯价格制度；非居民用气最高销售价格统一规定为不超过 4.80 元/立方米，具体由供气企业和用户协商决定。

2019 年，根据《广西壮族自治区发展和改革委员会关于柳州市居民管道天然气销售价格的批复》（桂发改价格〔2019〕1111 号）和《关于柳州市居民管道天然气销售价格有关问题的通知》（柳发改价格〔2019〕3 号）的要求，柳州市居民管道天

燃气销售价格继续调整，实行阶梯价格。其中，第一档阶梯价格为 2.968 元/立方米（含自治区门站价格 1.87 元/立方米，区内短途管输价格 0.198 元/立方米，配气价格 0.90 元/立方米）；第二档价格为 3.562 元/立方米；第三档价格为 4.452 元/立方米。

柳州燃气业务收费标准（2019 年 9 月 1 日起）

单位：元/立方米

用气类别	焦炉气	天然气
一、居民用气		
第一档：月用气量≤30 立方米	1.10	2.968
第二档：30 立方米<月用气量≤50 立方米	1.20	3.562
第三档：月用气量>50 立方米	1.65	4.452
二、非居民用气		≤4.80

注：非居民企业用气价格最高销售价格统一规定为不超过 4.80 元/立方米，具体由供气企业和用户协商确定。

③在建燃气管道情况

截至 2020 年 3 月末，公司在建燃气管道情况如下：

项目名称	管网长度 (公里)	总投资 (亿元)	建设周期	已投资 (亿元)	建设类型
中缅线长输管道天然气 柳州市主城区接气工程	260	4.07	2015.06-2020.12	3.77	在建
中石化广西液化天然气 柳州市主城区接气工程	6	0.50	2017.06-2020.12	0.40	在建

中缅线长输管道天然气柳州市主城区接气工程由柳州中燃城市燃气发展有限公司投资建设，总投资为 4.07 亿元。截至 2020 年 3 月末，该项止已完成投资 3.77 亿元。具体建设内容包括：

1) 接收门站

建设长输管道天然气新圩接收门站 1 座。

建设内容及主要技术指标：包括过滤器、调压器、流量计、加臭装置、手动球阀、电动球阀、给排水系统及消防系统等。供气规模 43,861 万 Nm³/h，高峰小时流量 7,280Nm³/h。

2) 调压站

建设柳西高中压调压站、北外环高中压调压站、阳和高中压调压站、柳北高中压调压站、板栗园高中压调压站共 5 座。

建设内容：调压器、流量计、给排水及消防系统、电气设备、自控设施等。

3) 次高压管道和中压管道

建设管径为 DN600 的次高压管道 60km，设计压力 1.6MPa；建设中压管道总长度约 200km，设计压力 0.4MPa

4) 管道燃气检测监控设备及其他供气设施

建设调度中心、站控系统、阀井监测及客户管理系统等。

该项目的建设引入了中缅管道天然气，改变了柳州市能源不足的现状，并使柳北片区焦炉气置换成天然气，为柳州市降低了用气成本，对柳州市“十三五”国民经济社会发展有重大促进作用。

中石化广西液化天然气柳州市主城区接气工程由柳州中燃城市燃气发展有限公司投资建设，总投资约 0.50 亿元。截至 2020 年 3 月末，该项目已完成投资 0.40 亿元。具体建设内容包括：

1) 接收门站

建设前村接收门站 1 座。

建设内容及主要技术指标：接收门站主要工艺设备包括过滤器、流量计、调压器、加臭装置等。预计 2020 年完工后年供气规模 43,861 万 Nm³/a，计算月平均日高峰小时供气规模为 12.5 万 Nm³/h。

2) 高压输气管道

建设管径为 DN600 的高压管道 6km，设计压力 4MPa，采用埋地敷设，管顶覆土一般 1.8m。

该项目的建设作为中缅线长输管道天然气接气工程柳州市主城区天然气的调置和补充，可以进一步提高全市管道燃气的应急调峰能力，确保柳州市天然气供气安全并提供更长久，更稳定的保障供应措施。

发行人燃气业务盈利情况取决于采购价与销售价的差额，凭借柳州燃气在柳州市的垄断地位，公司的燃气业务量保持增长，尽管主管部门下调了燃气价格，但公司的燃气业务收入和利润依然保持平稳增长。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，燃气业务毛利润分别为 14,440.22 万元、16,327.42 万元、16,695.95 万元和 5,075.72 万元，利润稳中有升。

随着我国天然气管网的继续完善和天然气价格机制改革的不断推进，我国天然气消费将继续增加。2020-2025 年随着天然气价格市场化改革的加速推进，天然气价格下行带动天然气在发电、城市燃气和工业燃料等诸多应用领域的需求爆发，我国

天然气需求在此阶段将维持高速增长趋势。天然气行业也将迎来重要的十年黄金发展期。

柳州市中缅线长输管道天然气柳州市主城区接气工程与中石化广西液化天然气柳州市主城区接气工程将为柳州市引入中缅管道天然气，市民可以用上更便捷、更安全、更优惠的天然气，为推动柳州经济社会高质量发展做出突出贡献。

（3）供水业务

①经营主体

发行人的供水业务由子公司柳州威立雅水务有限公司（以下简称“柳州水务”）运营。柳州水务成立于 1983 年，已获得柳州市 30 年（2006-2036）城市供水特许经营权。

②经营模式

目前公司共有柳东、柳南、柳西、城中和新柳东五个水厂和旧机场、沙塘、新兴等五座加压站，水厂官网全部连通，并铺设有二桥、三桥、四桥、阳和等五条河低过江管，形成了以市区为中心，逐渐向周边辐射的大型环状供水网络。截至 2018 年末，柳州水务制水核定产能合计 54 万吨/日，随着柳东新水厂 2019 年投入使用，截至 2020 年 3 月末，柳州水务制水核定产约 60 万吨/日。

从售水情况来看，由于历史原因，柳州市工业用户用水多采用自备用水，因此供水业务客户主要以居民用户为主，自来水的用量仅占城市水使用量的 40%。随着柳州城市化进程的推进和人口的增加，柳州市的供水和售水量有所增加，2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，柳州水务分别供水 19,649 万吨、21,131 万吨、24,949 万吨和 5,694 万吨，同期柳州水务分别售水 16,892 万吨、17,604 万吨、19,360 万吨和 4,541 万吨，实现供水收入 25,764.12 万元、27,049.90 万元、35,055.93 万元和 6,219.23 万元。

柳州水务业务运营情况

项目名称	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
设计日供水能力（万吨）	60	60	54	54
全年供水量（万吨）	5,694	24,949	21,131	19,649
全年售水量（万吨）	4,541	19,360	17,604	16,892
供水收入（万元）	6,219.23	35,055.93	27,049.90	25,764.12

用水费用方面，用户最终水费包括水价、污水处理费和水资源费三部分（用户最终水费=水价+污水处理费+水资源费）。根据《广西壮族自治区物价局关于水资源

费实施分布调整后城镇供水价格有关问题的通知》（桂价格[2014]42 号）及《关于柳州市城镇供水价格有关问题的通知》（柳价格[2014]60 号）文件的规定，居民用水实行用水阶梯价格制度，月用水量小于 28 立方米/户，供水价格为 1.21 元/立方米，月用水量在 28-40 立方米/户，供水价格为 1.84 元/立方米，月用水量大于 40 立方米/户，供水价格为 2.46 元/立方米；非居民生活用水价格为 1.405 元/立方米；特种用水价格为 3.96 元/立方米。

根据《柳州市物价局关于停征价格调节基金的通知》（柳价格[2016]25 号）文件的通知，柳州市自 2016 年 2 月 1 日起停止征收价格调节基金，污水处理费由 1.22 元/立方米降为 1.19 元/立方米。根据《柳州市物价局关于调整我市城区非居民污水处理费收费标准有关问题的通知》（柳价格[2017]47 号）文件的通知，从 2017 年 9 月 1 日起，柳州市城区污水处理费分类为居民和非居民两类。非居民污水处理费收费标准由现行的 1.19 元/立方米调整为 1.40 元/立方米。居民污水处理费收费标准仍按 1.19 元/立方米执行。

根据《广西壮族自治区物价局财政厅水利厅关于调整我区水资源费征收标准的通知》（桂价费[2015]66 号）文件的通知，柳州市从 2015 年 12 月 1 日起统一执行新的标准，自来水水资源费征收将从原来的 0.045 元/吨（桂价费[2013]123 号）调整为 0.1 元/吨。

截至 2020 年 3 月末公司供水业务收费标准

单位：元/吨

类别	水价	水资源费	污水费	水费合计
一、居民生活用水				
第一阶梯：月用水量≤28 吨/户	1.21	0.1	1.19	2.50
第二阶梯：28 吨/户<月用水量≤50 吨/户	1.84	0.1	1.19	3.13
第三阶梯：月用水量>40 吨/户	2.46	0.1	1.19	3.75
二、非居民生活用水	1.405	0.1	1.40	2.905
三、特种用水	3.96	0.1	1.40	5.46
价格文件	《桂价格[2014]42 号》、《柳价格[2014]60 号》	《桂价费[2015]66 号》	《柳价格[2016]25 号》、《柳价格[2017]47 号》	

（4）污水处理业务

①经营主体

发行人的污水处理业务由子公司柳州市污水治理有限责任公司（以下简称“柳州污水”）运营。柳州污水成立于 2004 年，是柳州市唯一的污水治理企业。

②经营模式

截至 2020 年 3 月末，柳州污水下属 6 个污水处理厂，处理污水能力为 74 万吨/日。近年来，柳州污水的日处理能力和年处理量都有所增加，2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，日处理能力分别为 62.5 万吨、74 万吨、74 万吨和 74 万吨；全年处理量分别为 20,245 万吨、21,352 万吨、18,700 万吨和 1,739 万吨，实现污水处理收入 20,978.22 万元、23,822.78 万元、22,095.58 万元和 4,580.10 万元。

柳州污水业务运营情况

项目名称	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
日污水处理能力（万吨）	74	74	74	62.5
全年处理量（万吨）	1,739	17,546	21,352	20,245
民用单位污水处理费（元/吨）	1.19	1.19	1.19	1.19
非民用单位污水处理费（元/吨）	1.40	1.40	1.40	1.19（1-8 月） 1.40（9 月起）
污水处理收入（万元）	4,580.10	15,372.43	23,822.78	20,978.22

污水处理费用方面，经广西物价局批复，柳州市政府同意，从 2015 年 1 月 1 日起，柳州市城区污水处理费由 1.10 元/立方米调整为 1.22 元/立方米，加收 0.12 元/立方米，用于柳州市污泥无害化处理。根据《关于停征价格调节基金有关事宜的通知》（桂政电[2016]6 号）和《柳州市物价局关于停征价格调节基金的通知》（柳价格[2016]25 号）文件的通知，柳州市自 2016 年 2 月 1 日起停止征收价格调节基金，污水处理费由 1.22 元/立方米降为 1.19 元/立方米。根据《柳州市物价局关于调整我市城区非居民污水处理费收费标准有关问题的通知》（柳价格[2017]47 号）文件的通知，从 2017 年 9 月 1 日起，柳州市城区污水处理费分类为居民和非居民两类。非居民污水处理费收费标准由现行的 1.19 元/立方米调整为 1.40 元/立方米。居民污水处理费收费标准仍按 1.19 元/立方米执行。

③在建污水处理厂情况

截至 2020 年 3 月末，公司在建污水处理厂情况如下：

污水处理厂名称	总投资（亿元）	建设周期	已投资（亿元）	新增污水处理能力（万吨/天）	建设类型
太阳村污水处理工程	0.49	2 年	0.14	0.30	在建
石碑坪污水处理工程	1.08	2 年	0.36	1.00	在建

合计	1.57		0.50	1.30	
----	------	--	------	------	--

太阳村污水处理工程位于柳州市柳南区，距市区约 15 公里，项目总投资 0.49 亿元，资金来源为自筹，建设周期 2 年，近期（2020 年）新建 3,000m³/d 污水厂一座，远期（2030 年）污水处理工程处理规模预计达到 6,000m³/d，污水处理采用接触氧化工艺+深度处理（微过滤）工艺，出水水质可达到一级 A 排放标准，尾水先排入污水处理厂南面的人工湿地，再排入新圩江。厂外配套建设管径 D300~D600 的污水管网 4,310 米。

石碑坪污水处理工程位于柳州市北部生态新区，距市中心约 27 公里，占地面积 50.1 亩，总投资 1.08 亿元，资金来源为自筹，建设周期 2 年。近期（2020 年）该项目将新建污水厂一座，包括 10 座污水处理池，5 座辅助用房，总建筑面积 1,255.65 平方米，处理规模为 10,000m³/d，远期（2030 年）处理规模可达到 45,000m³/d，污水处理采用改良卡氏氧化沟++深度处理（微过滤），出水水质可达到一级 A 排放标准。厂外配套建设管径 D400~D1000 的污水管网 12,080 米。

发行人近年来污水处理量稳中有升，收入主要取决于污水处理费定价标准及污水处理量，成本主要为材料费、运营成本、人工、折旧摊销、财务费用等，该板块盈利随着污水处理费标准和污水处理量的变化而变化。随着未来新污水处理厂投产，污水处理能力提高，该板块盈利水平将得到进一步提高。

4、基础设施建设业务

（1）BT（建设—移交）业务

①经营主体

发行人 BT 业务主要由公司本部、子公司柳州建投和柳州东通实施。

②经营模式

根据柳州市政府《关于非经营性城市基础设施政府租用或回购方案的批复》，柳州市政府对于非经营性城市基础设施建设项目，采取公司投融资建设、政府投入一定比例的项目资本金、政府租用或回购产权、资金分期支付并让建设单位得到一定投资回报的办法进行建设和管理。具体操作模式为公司作为总承包人实施融资、建设，柳州市政府投入一定比例的项目资本金，分期支付回购款，按回购协议约定支付回购款，回购款的金额不低于项目贷款本金、利息及管理费。发行人部分项目采用 BT 模式建设，相关 BT 合同均是在财预[2012]463 号文之前签订的，符合财预

[2012]463 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文等财政部、国土资源部等相关部门的相关文件规定，业务合法合规。

BT 模式主要会计处理方式：

I、项目建设期间，项目产生各项支出时，借记“在建工程”、贷记“银行存款”；

II、发行人收到柳州市政府分期支付的回购款时，借记“银行存款”、贷记“主营业务收入”，同时结转对应的成本，借记“主营业务成本”，贷记“在建工程”。

III、项目建设期间发生的各项支出在现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，收到政府回购款及项目资本金时计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

报告期内，公司与柳州市政府签订的尚在执行的 BT 项目合同共 3 份，其中 2 份已回购完成，所有建设项目均已在 2012 年之前完工，总投资额为 15.35 亿元，已投资额为 15.35 亿元，拟回购金额 13.71 亿元，已回购金额为 13.71 亿元。所有项目已于 2019 年末全部回购完成。

近三年及一期发行人 BT 项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	资本金比例	已投资额	拟回购金额	已回购金额
1	洛维工业集中区基础设施建设项目	2010-2012	2010-2019	7.37	32.16%	7.37	7.04	7.04
2	农工商新农村项目（一期）	2009-2010	2009-2016	4.34	30.14%	4.34	4.14	4.14
3	村寨防火改造工程	2008-2009	2008-2016	3.64	49.95%	3.64	2.53	2.53
	合计			15.35		15.35	13.71	13.71

注：拟回购金额包含了项目融资金额、利息、管理费，未包含项目资本金，因此小于总投资额。

（2）代建业务

①经营主体

发行人代建业务主要由公司本部、子公司柳州建投和柳州东通实施。

②经营模式

根据《柳州市人民政府关于印发柳州市政府投资项目代建制暂行办法的通知》（柳政发[2003]42 号），建设单位委托代建单位进行项目建设，项目竣工验收后，产权属于建设单位的资产在柳州市财政监管下由代建单位移交建设单位管理使用；属于公益性的资产，在柳州市财政监管下由代建单位移交有关部门管理、维护。具体

业务模式为发行人作为总承包人实施建设，柳州市财政按项目建设进度按年向发行人全额拨付专项资金用于项目建设，在项目建设期间柳州市政府分年度向发行人支付代建管理费。

发行人代建业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文等财政部、国土资源部等相关部委相关文件的规定，业务合法合规。

③盈利模式

发行人通过收取代建管理费盈利，发行人履行代建服务后，柳州市政府按关于印发《基本建设财务预算管理规定》（财建[2002]394 号）中规定的建设单位管理费计取比例向发行人支付代建管理费。

主要会计处理方式：

I. 项目建设期间，工程项目产生各项支出时，借记“其他非流动资产”、贷记“银行存款”，同时根据支出计算应收管理费收入，借记“应收账款”、贷记“营业收入”；

II. 项目建设期间，发行人收到柳州市财政按项目建设进度全额拨付的用于项目建设的专项资金时，借记“银行存款”、贷记“长期应付款”；发行人收到柳州市政府分年度平均支付的管理费时，借记“银行存款”、贷记“应收账款”；

III. 项目完工移交时，其他非流动资产和长期应付款余额同时转出，借记“长期应付款”、贷记“其他非流动资产”。

IV. 项目建设期间，项目建设期间发生的各项支出在现金流量表中计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”，收到政府拨付的项目建设专项资金以及项目管理费时计入“收到其他与筹资活动有关的现金”。

2016 年以前，发行人对代建项目在“在建工程”科目核算，发行人收到的财政拨款在“专项应付款”核算，2016 年开始在“其他非流动资产”和“长期应付款”科目核算，并将代建项目在“在建工程”的余额转入“其他非流动资产”，“专项应付款”余额转入“长期应付款”。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人分别实现代建收入 0.31 亿元、0.46 亿元、0.51 亿元和 0 亿元。

截至 2019 年末发行人主要代建项目情况

单位：万元

项目名称	预期收益实现方式	已投资额	项目委托方	是否签署合同	项目结算安排
------	----------	------	-------	--------	--------

马鹿山公园	代建	148,300.00	柳州市群众绿化所	是	委托单位根据项目 进度拨款
东外环北段	代建	217,740.19	柳州市人民政府	是	
火车站城市综合 交通配套项目	代建	215,993.97	柳州市人民政府	是	
白莲机场改造	代建	66,986.12	广西机场管理集团有限 责任公司	是	
水南路	代建	48,256.95	柳州市城市投资建设发 展有限公司	是	
鱼峰公园	代建	53,526.49	柳州市鱼峰公园管理处	是	
李宁体育馆	代建	42,500.00	柳州市体育局	是	
华丰湾	代建	24,163.61	柳州市体育局	是	
白沙大桥	代建	138,537.00	柳州市城市投资建设发 展有限公司	是	
合计		956,004.33			

5、农工商业务及其他

发行人的农工商业务主要包括农副产品的经销和餐饮等。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人分别实现农工商业务收入 16,783.97 万元、18,894.39 万元、13,582.31 万元和 2,507.37 万元，该板块业务主要由子公司柳州农工商有限责任公司经营，是公司经营收入的一个重要补充。

农副产品经销方面，柳州农工商有限责任公司拥有农业用地 3,000 余亩，大桥园艺场、洛维园艺场、红星园艺场、鹧鸪江园艺场、柑桔场五个农场，自上世纪 50 年代建场以来，一直作为柳州市主要农副食品生产基地，为拓展销路，柳州农工商有限责任公司在柳州市建设大型农贸市场辐射柳州市内城区。餐饮方面，发行人主要以观光农业餐饮服务为主，发行人通过开放种植园区供市区游客观光游玩，同时为游客提供餐饮服务。

发行人的其他业务主要包括工程施工、物业服务、租赁和管理费业务、投资性房地产出售业务等。2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，发行人分别实现其他业务收入 31,379.27 万元、11,187.98 万元、16,166.37 万元和 2,826.37 万元。2017 年发行人其他业务收入中工程施工收入占比较高，主要系发行人下属子公司柳州地区建筑工程总公司的工程施工收入。2018 年 1 月 29 日柳州地区建筑工程总公司产权整体转让，不再纳入公司合并范围，因此 2018 年的其他业务收入降幅较大。

（四）公司所处行业的基本情况

1、土地整理开发行业

（1）我国土地一级开发整理行业的现状及前景

土地整理是指通过调整土地利用格局和人地关系，采取行政、经济、法律和工程措施，按照规划对一定区域土地进行整理和再开发的经营活动。土地整理有利于盘活城市存量土地，提高土地利用率和土地生产能力，优化城市用地结构，改善生态环境，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。

土地整理开发作为城市基础设施建设的重要组成部分，是统筹土地利用、协调社会经济发展、保证城市化进程有序推进的前提和基础，有利于保护耕地、节约集约用地、加强土地生态建设，在我国城镇化建设过程中发挥了积极作用。近几年，基于国家不断完善土地整理政策以及建设用地整理各项外部条件的逐步成熟，土地开发整理行业迎来了新的发展机遇。随着我国全面建设小康社会目标的提出，进一步凸显了建设用地整理对于提高城乡居民的生产生活水平、大力推进城镇化、积极开展经济结构调整的重要性和紧迫性。土地开发整理特别是土地整理补充耕地的潜力转化为现实，能够有效地缓解耕地严重短缺所带来的瓶颈约束，对于我国未来经济社会发展、城市化建设等多方面的发展均起到关键性的作用。

目前，我国土地开发行业的盈利模式有三种。一是工程总承包模式，即土地开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设。市级土地储备中心按照总建设成本的一定百分比作为经营利润；二是利润分成模式，即土地开发企业接受土地整理储备中心的委托进行土地一级开发，生地变成熟地之后，土地储备中心进行招拍挂出让，出让所得扣除开发成本后在市政府和企业之间按照一定的比例进行分成；三是土地补偿模式，即土地开发企业在完成规定的土地开发任务后，土地储备中心并不是给予现金计算，而是给予开发企业一定面积土地作为补偿。此种方式的利润会高于第一种模式，但是对于企业的现金流压力会比较大。财综[2016]4 号文下发之后，土地一级开发整理业务模式有所改变，土地整理项目需遵循财综[2016]4 号文中的要求签订协议，并在结算方式上不得与土地出让金挂钩，明确按协议金额支付报酬。

（2）柳州市土地一级开发整理的现状及前景

根据柳房网数据中心统计显示，2019 年柳州土地市场共挂牌供应 76 宗地块，其中完成招挂牌流程 69 宗，供应面积 5,632.92 亩，流拍地块 3 宗（P（2019）19 地

块流拍后二次挂牌，成功出让）。2019 年成功出让地块共 66 宗，总成交面积 5,137.16 亩，总成交金额 200.5351 亿元。同比 2018 年成交面积上涨 1,242.74 亩，上涨比例为 30.49%；总成交金额同比上涨 59.2206 亿元，上涨比例为 41.90%。

从整年柳州土地成交各月数据来看，年内各月成交情况总体呈现接连的“M”字型，起伏不定，年内的两次大批量集中供地，出现在 9 月和 12 月，与 2018 年相比，推地节奏趋于平稳。近年来柳州市土地成交大增，一方面，政府加大土地供应，出让面积超百亩地块数量也是近年来新高；另一方面，从拿地方来看，柳州城市的竞争力，也带给房地产市场整体健康发展。从 2015 年底开始，开发商也加大买地步伐，越来越多的外来大型房企看好柳州市场，促进了土地市场的成交，溢价率和地价普遍升高。

2011-2019 年柳州土地市场成交情况统计

年份	成交宗数	成交面积（亩）	成交金额（亿元）
2011	37	1,854.63	55.82
2012	40	1,987.56	76.40
2013	31	2,429.77	104.69
2014	36	2,144.09	63.77
2015	30	2,974.52	79.64
2016	50	4,126.24	111.32
2017	71	4,581.29	173.14
2018	65	4,074.62	141.31
2019	66	5,317.36	200.54

资料来源：柳州房产网

从成交区域分布上来看，2019 年柳州各城区土地供应两极分化明显，河东、柳北、柳东土地供应链逾千亩，河东以 1663.86 亩登上供地“王者”宝座。而柳南、柳江土地供应不到 10 宗，面积仅百亩。鱼峰土地市场爆冷，年内仅供应 51 亩地。河东区 2019 年成功出让土地 15 宗 1663.86 亩，占总成交面积 31.29%，成交金额 911,589 万元，占总成交金额 45.45%。柳北区 2019 年成功出让土地 12 宗 1572.87 亩，占总成交面积 29.57%，成交金额 282,512 万元，占总成交金额 14.09%。柳东新区 2019 年

土地挂牌宗数为六区之首，成功出让土地 22 宗 1431.32 亩，占总成交面积 26.91%，同比去年下降 19.51%，成交金额 521,590 万元，占总成交金额 26.01%。

2019 年柳州各区域土地成交数据

区域	成交宗数	成交面积（亩）	成交金额（万元）
河东区	15	1,663.86	911,589
柳北区	12	1,572.87	282,512
柳南区	9	404.34	229,250
鱼峰区	2	51.08	25,780
柳东新区	22	1,431.32	521,590
柳江区	6	193.89	34,630
总计	66	5,317.36	2,005,351

资料来源：柳州房产网

2019 年柳州开发经营性土地各月成交数据

月份	成交宗数	成交面积（亩）	成交金额（亿元）
1	2	10.99	0.167
2	0	0	0
3	11	692.42	30.081
4	1	67.91	2.017
5	10	659.51	25.5135
6	11	638.02	30.68
7	3	133.36	5.191
8	1	38.13	0.65
9	11	1,481.36	30.02
10	1	112.24	5.0109
11	2	39.13	0.5502
12	13	1,444.29	70.6545
合计	66	5,317.36	2,005,351

资料来源：柳州房产网

从全年成交地块性质的供地面积来看，除了纯住宅用地，涉宅混合、金融、商业、公共设施、科研文化等用地供应量在增多。在成交的 66 宗地块中，涉宅混合用地 23 宗共 2678.13 亩，占全年成交面积 50%，成交金额 122.06 亿元，占全年成交金额 61%；商业用地 6 宗 325.81 亩，占全年成交面积 6%，成交金额 7.7 亿元，占全年

成交金额 4%；纯住宅用地 22 宗 1363.51 亩，占全年成交面积 26%，成交金额 61.37 亿元，占全年成交金额 30%；非开发性用地共 15 宗 949.91 亩，占全年成交面积 18%，成交金额 9.4 亿元，占全年总成交金额 5%。

2、保障性住房行业

（1）我国保障性住房行业的现状和前景

近年来，国家对保障性住房的支持力度不断加大，政府先后出台《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87 号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45 号）、《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税[2013]101 号）、《关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金[2014]1047 号）、《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36 号）、《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号）等一系列文件，给予保障性住房建设相当多的政策支持和财政优惠。“十三五”规划纲要将保障性住房建设列为国家重点工程和主要任务之一，明确提出深入推进以人为核心的新型城镇化，实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约 1 亿人居住的棚户区和城中村改造，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化，改造城镇棚户区住房 2,000 万套。

根据住房和城乡建设部网站数据，2016 年全年开工 606 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.48 万亿元，货币化安置比例达到 48.5%，比 2015 年提高 18.6 个百分点，全国新入住公租房 266 万户，中央安排的 314 万户农村危房改造任务基本完成。2017 年，全国各类棚户区改造开工 609 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.84 万亿元，货币化安置比例超过 60%。2018 年，全国各类棚户区改造开工 626 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.74 万亿元，货币化安置比例超过 60%。党的十八大以来，城镇居民人均住房建筑面积由 2012 年的 32.9 平方米提高到 2018 年的 36.6 平方米，6000 多万棚户区居民“出棚进楼”，2600 多万住房困难群众住进了公租房。

根据 2019 年政府工作报告提出的发展目标，2019 年将改革完善房地产市场调控机制，确保房地产市场平稳健康发展，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。在历经连

续三年棚改新开工超过 600 万套的高峰后，我国棚户区改造步入攻坚期，在防止地方随意扩大范围的要求下，2019 年新开工规模有望逐渐缩减。

“十三五”期间是我国城镇化推进的关键时期，以保障性住房为主的一系列住房建设将进入“加速跑”阶段，保障形式将继续以包括廉租房在内的公共租赁房、各类棚户区改造等实物住房保障为主。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间要“将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

（2）柳州市保障性住房行业的现状及前景

保障性住房建设是柳州市民生工程的重点项目，2016 年，柳州市保障性住房新开工实物建房 13,309 套，基本建成 9,000 套；2017 年，柳州市保障性住房基本建成 9,205 套；2018 年，柳州市保障性住房基本建成 7,051 套。

目前，柳州市已初步形成以廉租房、经济适用房、公共租赁房、限价商品住房、改制企业职工危旧房集中区改造等针对不同阶层住房需求、实施分类保障的住房保障供应体系。其中，廉租房和公共租赁房的建设和管理在广西处于领先，改制企业职工危旧房集中区改造更是开创了旧城改造和住房保障相结合的新模式。柳州市在保障性住房建设方面也给予政策支持和鼓励：首先，优先使用存量建设用地，有效保障了全市各项保障性安居工程迅速落地。其次，鼓励大型企业利用自身建设用地或工业用地改变使用权性质后用于建设保障房。再次，结合工业园区的建设，在工业园区内采取划拨土地方式，配套建设公共租赁住房。

根据《柳州市推进新型城镇化住房保障实施方案》，截至 2020 年，柳州市预计建成各类保障性住房 13 万套，解决 41.6 万人住房困难问题。以保障和改善民生为重点，继续稳步推进公租房经济适用住房、限价商品房等保障性住房建设。围绕服务产业布局、完善园区配套功能为方向，大力发展公共租赁住房，重点在柳东新区、阳和工业新区、河西工业园区、沙塘工业园区、洛维工业园区内建设一批公共租赁住房，努力解决外来务工者和新就业职工住房困难。通过建设廉租住房、经济适用房、公共租赁房解决柳州市中等偏下收入家庭和外来务工人员住房困难，通过棚户

区改造解决棚户区居民的住房问题，通过老旧住宅区综合整治改善老旧小区居民居住条件和环境，力争到 2020 年柳州市城镇居民住房保障覆盖率达到 23%。

3、城市基础设施建设行业

（1）我国基础设施建设状况

城市基础设施是城市吸引投资、聚集产业、形成工业新区的物质基础，是城市赖以生存和发展的基本条件，是衡量城市综合发展水平和文明程度的重要标志，也是城市经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能和加强区域交流与协作有着积极的作用。因此，城市基础设施建设行业肩负着重要使命，是我国区域布局和经济发展的关键，是城市化建设的核心力量。

总体来看，基础设施建设行业面临着较好的发展前景。随着国家经济的持续稳定快速发展以及各级财政收入的不断增长，基础设施建设行业将面临良好的发展机遇。

（2）柳州市基础设施建设状况

柳州市是中国西南地区重要的交通枢纽城市和区域经济中心，是沟通西南与中南、华东、华南地区的铁路枢纽。目前柳州已形成集铁路、公路、水路和航空于一体的立体化现代交通网络，具备明显的区位优势。2019 年柳州成为全国国土空间规划实施评估先行先试试点，闲置土地管控水平居全区前列，圆满完成第三次国土调查。柳州站站房扩建工程竣工、动车存车场正式启用，阳朔至鹿寨高速公路建成通车，城市快速环线基本贯通，柳州 4 个高速公路收费站改扩建实现当年开工、当年竣工，市民出行更加顺畅。海绵城市、地下综合管廊建设有序开展，“城市双修”试点稳步实施，老旧小区改造及既有住宅加装电梯工作扎实推进。柳东新区会展中心二期竣工，北部生态新区湿地公园开工建设，柳江区“十大城市建设工程”基本收官。“紫荆花城”彰显城市特色，花园城市建设荣获广西宜居城市建设优秀范例奖。全市森林覆盖率稳定在 65%以上，城市建成区绿化覆盖率达 44%。集中力量打好莲花山片区保卫战，清理整治违法建设“飓风行动”拆除违法建设面积 523.35 万平方米，城市建设规范有序。柳州城市品位及整体形象不断提升，宜居创业环境不断改善。

根据柳州市国民经济和社会发展“十三五”规划纲要，柳州市将实施协调发展战略，全面推进新型城镇化。实施新型城镇化建设行动计划，打造“一圈一带四轴”城镇

空间组织结构。到 2020 年，常住人口城镇化率达到 68.7%，把柳州建设成为市区建成区面积 200 平方公里以上、常住人口 200 万人以上、引领西江经济带发展的龙头城市。按照特色和宜居方向，推动中心城市和县镇实现向生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀发展。加快竣工“十三五”十大城市建设工程，推进轨道交通 1 号线、2 号线前期工作，实施凤凰岭大桥、曙光大道延长线等项目建设，启动白云大桥建设工作。优化“一主三新”城市布局，规划建设柳东新区“滨江智谷”；推进北部生态新区快速路网、城市干道建设，建成湿地公园；加快柳江新区新城开发与旧城改造，实施柳江“十大新开工项目”。全面推进各城区体育公园、邻里中心建设，丰富拓展“15 分钟步行生活圈”内涵。统筹城市地下综合管廊、海绵城市、“城市双修”建设，加大老旧小区、城中村改造力度，稳步推进既有住宅加装电梯工作。

（五）发行人经营方针和发展战略

未来，发行人将加快转型升级步伐，努力将土地开发整理、房地产开发、公共事业管理、物业建设、资产经营、仓储物流服务有机结合，逐步形成以土地一级开发整理和城市基础设施及公共设施建设、房地产开发经营及物业管理、资产经营管理及仓储物流服务三大产业板块为主的业务体系。从服务城市基础设施开发，逐渐过渡到区域综合开发，从基础设施建设投融资平台，逐渐发展为城市基础设施综合运营服务商。一方面，最大限度地开发现有资源优势创造利润空间，为公司提供稳定的现金流，巩固发展核心业务，增强企业核心竞争力，使公司做大做强，实现国有资产保值增值、持续健康发展；另一方面，加速发展培育业务，加强职工业务素质培养，提高资产经营管理水平和质量，合理经营发行人在柳州市改制企业职工危旧房集中区改造工程项目中开发的经营性房地产，创造利润空间，用以支撑改制企业职工危旧房集中区改造工程项目的运营，弥补改造资金和物业补助资金成本，为小区居民创造福利；通过对柳州市火车南站周边地区旧城改造项目、西鹅铁路货运中心站项目和白露片区土地整理项目进行综合开发，多元化经营，大力发展仓储物流服务业务，争取在未来五到十年内将资产经营管理及仓储物流服务业务培育成为公司未来发展的新核心、新引擎。

九、发行人违法违规及受处罚情况

发行人最近三年及一期不存在重大违法、违规及重大诉讼、仲裁情况，公司董事、监事及高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

十、发行人独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。

1、业务方面

发行人与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面

发行人与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

3、资产方面

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构方面

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

发行人与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

十一、发行人关联交易情况

（一）发行人关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》等有关法律、法规、规范性文件关于关联方和关联关系的规定，截至 2019 年末，发行人的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1、发行人控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署之日，柳州市国资委是公司的控股股东和实际控制人。

2、发行人的子公司

发行人子公司情况表

序号	子公司名称	持股比例
1	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	100.00%
2	柳州东通投资发展有限公司	100.00%
3	柳州威立雅水务有限公司	51.00%
4	柳州市经发投资有限责任公司	100.00%
5	柳州农工商有限责任公司	100.00%
6	柳州市鹧鸪江园艺场	100.00%
7	柳州市方圆置业担保有限公司	100.00%
8	柳州市天逸旅游文体投资开发有限责任公司	100.00%
9	柳州市污水治理有限责任公司	100.00%
10	柳州中燃城市燃气发展有限公司	50.00%
11	柳州恒达巴士股份有限公司	70.00%
12	柳州市北域建设投资有限公司	100.00%
13	柳州市南城建设投资有限公司	100.00%
14	柳州市聚祥资产管理有限公司	100.00%
15	柳州市温馨房地产开发有限责任公司	100.00%
16	柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	100.00%
17	柳州市馨运物业服务有限公司	100.00%
18	柳州市自来水管道设备安装工程有限公司	100.00%
19	柳州市农工商房地产开发公司	100.00%
20	柳州市嘉能燃气工程设计所	100.00%
21	柳州市煤气表流量计量检测站	100.00%
22	柳州市恒达旅游汽车有限公司	100.00%
23	柳州恒达机动车驾驶员培训有限公司	100.00%
24	柳州恒达机械制造有限公司	100.00%
25	柳州恒达物业服务有限公司	100.00%
26	柳州恒达信息科技有限公司	100.00%
27	柳州恒达汽车修理有限公司	100.00%
28	柳州恒达出租汽车有限公司	100.00%
29	柳州恒达物资经营有限公司	100.00%

序号	子公司名称	持股比例
30	柳州恒达广告有限公司	100.00%
31	柳州益通馨和实业投资发展有限公司	100.00%
32	柳州市久联投资管理服务有限公司	100.00%
33	柳州市丰华房地产开发公司	100.00%
34	柳州桂银通城市发展基金管理中心（有限合伙）	100.00%
35	三江县盛世文化旅游投资有限公司	100.00%

注：发行人在柳州中燃城市燃气发展有限公司表决权不足半数但形成控制权，因此并表。

3、发行人其他关联方情况

发行人主要合营及联营企业情况

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	1,025,000.00	21.76
2	柳州柳银投资基金管理中心（有限合伙）	-	10.00
3	柳州柳银东通投资管理中心（有限合伙）	-	10.00

（二）关联交易情况

截至 2019 年末公司与关联方往来余额

单位：万元

公司名称	科目	期末余额	款项性质	备注
广西银都股份有限公司	其他应收款	22,056.40	内部往来	已全额计提坏账准备

（三）关联交易政策

公司在《关联交易管理制度》中，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排，主要包括：

1、决策权限

（1）公司拟与关联方发生的单笔或连续十二个月内就同一标的或者与同一关联方累计发生的金额在人民币 100 亿元（含本数）以上，且占公司最近一期经审计净资产值的 30%（含 30%）以上的关联交易，必须向公司董事会报告，经公司董事会审议并作出决议后，提交股东审议，该关联交易在获得股东批准后实施。

（2）公司拟与关联方发生的单笔或连续十二个月内就同一标的或者与同一关联方累计发生的金额在人民币 50 亿元（含本数）以上且占公司最近一期经审计净资产值的 20%（含本数）以上，但低于人民币 100 亿元（不含本数）或占公司最近一期经审计净资产值不足 10%（不含本数）的关联交易，必须向公司董事会报告，由公司董事会做出决议批准。

(3) 公司拟与关联方发生的单笔或连续十二个月内就同一标的或者与同一关联方累计发生的关联交易金额低于 50 亿元（不含本数）或占公司最近一期经审计净资产值不足 10%（不含本数）的关联交易，由公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，由总经理办公会审核。

2、决策程序

(1) 公司有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联方实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送总经理。

(2) 总经理办公会对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，并提议召开董事会会议。

(3) 董事与董事会会议决议事项所涉及的企业或其他组织有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。

3、定价机制

(1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

(2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

(3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

(4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

(5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

十二、发行人往来占款和资金拆借情况

截至 2020 年 3 月末，发行人非经营性往来占款和资金拆借情况如下：

2020 年 3 月末公司非经营性往来占款和资金拆借情况

单位：万元

序号	欠款单位	金额	占比	关联关系	形成原因	回款安排
1	广西柳州市金融投资发展集团有限公司	207,340.00	85.44%	否	借款	到期收回
2	广西银都股份有限公司	22,056.40	9.09%	是	往来款	已全额计提坏账准备

3	广西柳州市产业投资发展集团有限公司	10,000.00	4.12%	否	借款	到期收回
4	广西信达资产公司南宁办事处	1,623.00	0.67%	否	购买债权款	-
5	其他	1,666.00	0.69%	否	往来款	已全额计提坏账准备
	合计	242,685.40	100.00%			

（一）大额非经营性往来占款和资金拆借情况

2018 年 12 月 21 日，柳州市政府召开了《关于柳州银行 2018 年增资工作问题协调会纪要》（柳政阅[2018]296 号），会议明确柳州银行以 2.03 元/股定向增发 20 亿股，募集 40.60 亿元用于补充资本金，由各市属国资股东按定增前的持股数 1:1 认购；同时各市属国资股东以 2 元/股的价格，按定增前的持股数折算总金额 1:1 借款给广西柳州市金融投资发展集团有限公司（以下简称“金投集团”），募集总金额为 40 亿元。金投集团将 40 亿元借款对金投集团子公司柳州市金投资产经营管理有限公司（以下简称“资管公司”）进行增资，借款期限 5 年，按活期利率计息，还款方式为一次性还本付息，资管公司利用该笔资金化解柳州银行风险资产。

（二）非经营性其他应收款的决策权限

公司非经营性资金往来活动，按照下列权限审批执行：

- 1、单笔资金金额在 1 亿元以下，由财务部负责人批准。
- 2、单笔资金金额在 1 亿元（含本数）以上 10 亿元（不含本数）以下由总经理批准。
- 3、单笔资金金额在 10 亿元（含本数）以上 30 亿元（不含本数）以下由董事长批准。
- 4、单笔资金金额 30 亿元（含本数）以上或占公司最近一期经审计净资产 10%（含本数）以上，由董事会审议批准。
- 5、存在以下情形的非经营性资金往来应当在董事会审议通过后提交股东批准：
 - （1）非经营性资金总额超过公司最近一期经审计净资产 50%后发生的任何非经营性资金往来。
 - （2）与资产负债率超过 70%的相关方发生非经营性资金往来。
 - （3）连续十二个月内发生非经营性资金往来涉及的资金金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

（4）连续十二个月内发生非经营性资金往来涉及的资金金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

（5）公司章程规定的其他情形。

（三）非经营性其他应收款的决策程序

公司各部门根据自身实际情况向公司财务部提出对外拆借资金或进行其他非经营性资金往来活动的申请，财务部核实情况后根据公司的资金状况提出书面意见，提交财务部负责人签批后按规定的审批权限报送审批。

公司与关联方之间发生的非经营性资金往来适用公司《关联交易管理制度》的相关规定，履行关联交易的相关决策程序。

（四）非经营性其他应收款的定价机制

非经营性资金往来中拆出资金的利率，应当遵循市场交易原则，在确保资金安全的前提下，按照市场价格确定利率。

（五）本次债券存续期内新增非经营性往来占款或资金拆借事项应履行的决策程序和持续信息披露安排。

截至 2020 年 3 月末，发行人非经营性往来占款共计 242,685.40 万元。

在本次债券存续期内公司可能新增非经营性往来占款或资金拆借事项，若公司新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将严格按照现有决策权限和决策程序执行，并将在年度报告和半年度报告中持续披露相关情况。

十三、关联担保情况

截至 2019 年末，发行人不存在担保期限内的关联对内担保。

十四、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

为加强信息披露管理工作，保护投资者合法权益，发行人将根据《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规，结合公司实际情况，就发行公司债券涉及的信息披露及投资者关系管理事宜，确定了投资者关系管理的基本原则、工作对象，明确了投资者关系管理事务的领导和管理部门并明确了其主要职责。公司信息披露的范围主要包括发行公告、募集说明书等发行文件、定期信息披露文件

及非定期信息披露文件。信息披露文件的主要内容要求经过审核，并明确信息披露事务的领导和管理部门。

在本次债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

1、在本次债券存续期内，公司将于每年 4 月 30 日前向上海证券交易所提交并披露经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的上一年度年度报告；

2、每年 8 月 31 日前向上海证券交易所提交并披露本年度中期报告。

3、本次债券存续期内，发生重大事项的，发行人将按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

公司融资部负责信息披露事务，负责公司日常具体的信息披露管理工作以及与投资者、中介服务机构、媒体等信息沟通相关业务，联系方式如下：

联系人：吴然

联系地址：柳州市杨柳路 7 号

联系电话：0772-2103869

传真：0772-2805989

第四节 财务会计信息

本募集说明书所载 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务报告均按照中国企业会计准则编制，2020 年 1-3 月财务报表未经审计。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2017 年末的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（致同审字（2018）第 450ZA0029 号）；华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）（现更名为容诚会计师事务所）已对公司 2018 年末和 2019 年末的合并及母公司资产负债表，2018 年度和 2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（会审字（2019）4777 号、容诚审字[2020]530Z0012 号）。发行人 2020 年 3 月末合并及母公司资产负债表，2020 年 1-3 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表未经审计。

在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅审计报告附注、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人历史财务数据的注释。

由于 2018 年度存在会计政策变更、重要前期差错更正事项。除有特别说明外，本募集说明书中引用的 2017 年度财务会计数据涉及追溯调整和会计差错更正的，采用调整后和更正后的财务数据。

一、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

公司截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	1,780,049.33	1,013,768.30	1,457,980.48	1,977,548.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-

项目	2020 年 1-3 月	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收票据	592.06	1,051.76	910.39	455.00
应收账款	17,776.62	91,254.92	3,519.61	6,183.91
预付款项	14,107.47	8,440.14	8,762.81	10,460.80
其他应收款	156,721.14	162,529.57	210,920.49	340,988.86
存货	7,015,541.26	6,934,873.51	6,334,213.81	5,806,316.11
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	76,424.67	61,422.23	50,519.15	58,597.56
流动资产合计	9,061,212.55	8,273,340.42	8,066,826.75	8,200,550.28
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,278,102.30	1,298,930.83	446,179.24	229,111.04
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款	207,340.00	207,340.00	-	114,000.00
长期股权投资	117,244.90	117,244.90	102,515.30	102,103.31
投资性房地产	148,332.22	149,295.25	138,303.96	58,925.05
固定资产	466,703.14	471,550.20	380,875.80	414,884.35
在建工程	1,207,949.59	1,132,661.63	1,045,469.44	1,765,202.94
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产	1,168,225.42	1,152,330.61	1,178,330.43	536,778.19
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用	171.61	175.02	84.72	1,005.20
递延所得税资产	14,405.26	16,204.75	19,126.51	20,387.58
其他非流动资产	1,958,668.41	1,830,234.46	1,595,958.62	1,052,074.38
非流动资产合计	6,567,142.84	6,375,967.65	4,906,844.03	4,294,472.05
资产总计	15,628,355.39	14,649,308.07	12,973,670.78	12,495,022.33
流动负债：				
短期借款	701,492.65	519,228.00	383,228.00	172,828.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
应付票据	19,306.19	13,861.29		
应付票据及应付账款	26,732.44	36,287.83	32,148.67	93,104.98
预收款项	441,397.98	356,510.57	405,450.67	378,673.23
应付职工薪酬	4,636.21	3,618.14	6,532.95	5,751.62
应交税费	204,241.00	212,367.31	227,862.09	199,972.02
其他应付款	486,473.56	563,238.09	507,241.47	562,666.26
一年内到期的非流动负债	1,088,362.35	1,108,451.26	881,583.32	776,049.98
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计	2,972,642.38	2,813,562.48	2,444,047.18	2,189,046.09

项目	2020 年 1-3 月	2019 年末	2018 年末	2017 年末
非流动负债：				
长期借款	2,571,198.90	2,447,966.86	2,368,027.59	2,077,792.11
应付债券	3,206,861.37	2,528,891.58	1,909,511.34	1,799,185.98
长期应付款	755,080.53	759,448.78	718,197.74	976,037.64
递延收益		12,442.75	7,555.22	7,580.70
递延所得税负债	2,359.16	2,868.79	2,101.36	4,696.84
其他非流动负债	12,436.38	-	-	-
非流动负债合计	6,547,936.34	5,751,618.76	5,005,393.25	4,865,293.28
负债合计	9,520,578.72	8,565,181.24	7,449,440.43	7,054,339.37
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	193,053.41	193,053.41	193,053.41	193,053.41
资本公积	5,258,261.59	5,235,457.23	4,748,270.27	4,716,918.34
减：库存股		-	-	-
其他综合收益	6,585.66	8,114.55	5,798.61	13,571.39
专项储备		-	-	-
盈余公积	19,090.12	19,090.12	17,730.22	15,962.25
未分配利润	567,058.62	564,602.97	503,289.84	450,054.55
归属于母公司所有者权益合计	6,044,049.39	6,020,318.29	5,468,142.36	5,389,559.95
少数股东权益	63,727.28	63,808.54	56,087.99	51,123.01
所有者权益（或股东权益）合计	6,107,776.67	6,084,126.83	5,524,230.34	5,440,682.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,628,355.39	14,649,308.07	12,973,670.78	12,495,022.33

公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业总收入	68,382.94	486,570.56	417,857.78	529,766.04
减：营业成本	59,909.94	363,450.86	323,576.32	416,188.65
税金及附加	1,448.72	11,451.26	7,436.08	16,555.74
销售费用	2,142.10	7,782.60	9,130.50	8,758.19
管理费用	6,874.62	32,026.97	32,725.85	33,481.40
研发费用	-	-	-	-
财务费用	644.43	12,962.65	11,021.67	1,609.54
资产减值损失	-7,197.96	443.19	-2,045.88	836.47
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-	6,781.81	485.42	2,365.34
资产处置收益	-	-2.78	-231.93	-33.84
其他收益	1,692.70	29,453.90	48,157.03	20,428.55

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	6,253.81	94,685.96	84,423.77	75,096.11
加：营业外收入	313.11	378.93	552.70	452.91
减：营业外支出	25.87	1,256.97	362.85	1,480.90
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	6,541.05	93,807.92	84,613.61	74,068.12
减：所得税费用	3,342.03	21,535.14	21,451.19	16,792.68
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	3,199.02	72,272.78	63,162.43	57,275.44
其中：归属于母公司所有者的净利润	2,455.65	64,552.23	57,310.59	52,039.38
少数股东损益	743.37	7,720.55	5,851.84	5,236.06
五、其他综合收益的税后净额	-1,528.90	2,315.94	-7,772.78	-5,892.99
六、综合收益总额	1,670.12	74,588.72	55,389.65	51,382.45

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
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	229,980.32	368,083.26	459,357.25	595,373.24
收到的税费返还		475.00	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	191,414.69	364,608.11	319,236.00	342,379.32
经营活动现金流入小计	421,395.01	733,166.37	778,593.25	937,752.55
购买商品、接受劳务支付的现金	117,510.37	466,480.58	573,337.38	639,827.07
支付给职工以及为职工支付的现金	14,211.72	62,424.89	55,266.82	49,833.68
支付的各项税费	12,541.65	72,224.72	36,759.55	18,044.26
支付其他与经营活动有关的现金	146,398.49	237,437.07	25,132.08	374,507.95
经营活动现金流出小计	290,662.23	838,567.27	690,495.83	1,082,212.95
经营活动产生的现金流量净额	130,732.78	-105,400.90	88,097.42	-144,460.40
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		760.26	0.09	1,800.00
取得投资收益收到的现金		142.90	142.11	2,457.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		41.60	82.60	18.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-746.77	1,999.53
收到其他与投资活动有关的现金		-	116,084.04	-
投资活动现金流入小计		944.75	115,562.06	6,275.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	286,341.01	893,735.56	313,931.62	746,775.09
投资支付的现金	14,747.25	521,010.47	190,798.08	396,798.00

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
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	3.09	30,280.52	575,723.00	-
投资活动现金流出小计	301,091.35	1,445,026.55	1,080,452.70	1,143,573.09
投资活动产生的现金流量净额	-301,091.35	-1,444,081.80	-964,890.64	-1,137,297.71
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		243,341.90	-	179,900.00
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	619,970.73	1,887,935.79	1,554,978.59	1,393,472.80
发行债券收到的现金	722,000.00	1,233,507.50	1,118,000.00	500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	174,540.47	588,700.82	913,751.62	861,367.52
筹资活动现金流入小计	1,516,511.20	3,953,486.01	3,586,730.21	2,934,740.33
偿还债务支付的现金	397,513.10	2,012,731.05	2,343,005.54	1,038,750.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	154,027.60	416,039.38	337,252.71	319,907.08
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	172,993.63	396,505.13	721,206.30	110,777.08
筹资活动现金流出小计	724,534.33	2,825,275.55	3,401,464.55	1,469,434.89
筹资活动产生的现金流量净额	791,976.87	1,128,210.46	185,265.66	1,465,305.43
四、汇率变动对现金的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	621,618.30	-421,272.24	-691,527.56	183,547.32
加：期初现金及现金等价物余额	640,223.24	1,061,495.48	1,753,023.04	1,569,475.73
六、期末现金及现金等价物余额	1,261,841.54	640,223.24	1,061,495.48	1,753,023.04

（二）母公司财务报表

公司截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

公司最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	516,332.40	426,637.45	491,382.76	451,004.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	19,671.50	-	-

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预付款项	146.76	137.82	279.13	277.37
其他应收款	196,387.46	58,665.59	357,286.03	136,515.78
存货	1,233,999.72	1,233,999.72	980,936.62	966,877.39
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	14,001.83	14,001.83	20,844.95	-
流动资产合计	1,960,868.17	1,753,113.91	1,850,729.49	1,554,674.76
非流动资产：				
可供出售金融资产	906,806.50	906,933.40	90,476.60	35,976.70
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	146,900.00	164,900.00	90,000.00	204,000.00
长期股权投资	166,563.06	166,563.06	162,763.06	162,560.99
投资性房地产	390,046.05	391,626.12	397,946.38	407,921.53
固定资产	276.65	282.47	256.00	140.82
在建工程	544,806.87	500,317.32	439,579.12	328,031.23
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	102,819.05	103,246.79	105,017.92	106,831.82
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	8,265.32	8,265.32	10,545.97	10,733.45
其他非流动资产	1,197,651.08	1,113,979.06	711,353.96	525,556.80
非流动资产合计	3,464,134.58	3,356,113.54	2,007,939.00	1,781,753.33
资产总计	5,425,002.75	5,109,227.45	3,858,668.49	3,336,428.09
流动负债：				
短期借款	260,464.65	242,000.00	129,000.00	141,600.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,771.92	1,743.07	-	-
预收款项	138.71	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	10.36
应交税费	50,659.32	55,367.00	55,761.07	46,615.01
其他应付款	160,199.29	160,576.92	132,321.14	128,582.16
一年内到期的非流动负债	325,317.00	325,317.00	89,051.25	163,279.07
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	798,550.88	785,003.98	406,133.46	480,086.60
非流动负债：				
长期借款	732,274.43	655,103.70	652,665.00	606,800.00

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付债券	1,907,720.16	1,678,270.16	1,105,089.34	566,364.92
长期应付款	32,773.41	36,747.31	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	288.19	319.92	330.72	359.07
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,673,056.19	2,370,441.09	1,758,085.06	1,173,523.98
负债合计	3,471,607.07	3,155,445.07	2,164,218.52	1,653,610.58
所有者权益：				
实收资本（或股本）	193,053.41	193,053.41	193,053.41	193,053.41
资本公积	1,609,220.27	1,609,220.27	1,361,575.20	1,365,230.09
其他综合收益	864.57	959.75	992.15	1,077.20
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	19,090.12	19,090.12	17,730.22	15,962.25
未分配利润	131,167.30	131,458.84	121,098.99	107,494.56
所有者权益合计	1,953,395.68	1,953,782.39	1,694,449.97	1,682,817.51
负债和所有者权益总计	5,425,002.75	5,109,227.45	3,858,668.49	3,336,428.09

公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业收入	545.60	40,711.83	5,083.85	31,465.02
减：营业成本	1,753.91	23,230.80	6,938.00	12,758.40
税金及附加	66.95	1,467.34	1,241.65	557.30
销售费用	-	-	-	-
管理费用	762.52	3,816.03	3,602.40	3,043.97
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-1,278.23	3,610.37	2,893.31	654.58
资产减值损失	-	-7,064.61	-749.91	5,617.18
加：投资收益（损失以“-”号填列）	824.63	1,877.29	1,972.42	4,504.08
资产处置收益	-	27.42	-	-43.90
其他收益	4.02	-	29,800.00	106.86
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	69.10	17,556.61	22,930.81	13,400.64
加：营业外收入	14.37	27.66	176.30	0.37
减：营业外支出	-	21.16	17.94	30.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	83.46	17,563.10	23,089.17	13,370.17
减：所得税费用	375.00	3,964.15	5,409.44	2,239.37

四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-291.54	13,598.96	17,679.73	11,130.80
五、其他综合收益的税后净额	-95.17	-32.40	-85.05	89.10
六、综合收益总额	-386.71	13,566.56	17,594.68	11,219.90

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
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	20,388.54	19,347.33	3,376.73	31,741.96
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,402.45	126,501.35	42,593.68	5,545.86
经营活动现金流入小计	30,790.99	145,848.68	45,970.42	37,287.82
购买商品、接受劳务支付的现金	153.93	13,274.73	619.49	6,449.98
支付给职工以及为职工支付的现金	340.97	1,609.31	1,032.40	973.07
支付的各项税费	4,255.45	5,878.21	15,620.51	1,554.98
支付其他与经营活动有关的现金	20,530.83	107,998.48	117,186.82	116,776.00
经营活动现金流出小计	25,281.18	128,760.72	134,459.22	125,754.03
经营活动产生的现金流量净额	5,509.81	17,087.96	-88,488.81	-88,466.21
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	-	500.00	756.11	-
取得投资收益收到的现金	-	1,877.29	2,042.12	4,504.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	27.42		
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	-	-		
投资活动现金流入小计	-	2,404.71	2,798.23	4,504.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	188,503.66	402,174.29	304,833.46	398,070.85
投资支付的现金	-	472,356.80	55,571.48	16,400.00
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	-	30,263.68	95,383.00	
投资活动现金流出小计	188,503.66	904,794.77	455,787.94	414,470.85
投资活动产生的现金流量净额	-188,503.66	-902,390.06	-452,989.72	-409,966.77
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	325,270.73	769,100.00	648,600.00	450,600.00
发行债券收到的现金	270,000.00	970,507.50	775,000.00	350,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	17,181.90	149,756.12	558,932.19	182,461.28
筹资活动现金流入小计	612,452.63	1,889,363.62	1,982,532.19	983,061.28
偿还债务支付的现金	273,685.35	774,988.30	919,799.00	256,870.59

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,104.58	129,992.45	88,521.53	64,604.78
支付其他与筹资活动有关的现金	3,973.90	203,932.08	443,954.59	63,656.09
筹资活动现金流出小计	339,763.83	1,108,912.83	1,452,275.12	385,131.46
筹资活动产生的现金流量净额	272,688.80	780,450.79	530,257.07	597,929.82
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	89,694.95	-104,851.31	-11,221.45	99,496.84
加：期初现金及现金等价物余额	241,931.45	346,782.76	358,004.21	258,507.37
六、期末现金及现金等价物余额	331,626.40	241,931.45	346,782.76	358,004.21

二、会计政策、会计估计变更及影响

（一）会计政策变更

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

本公司根据财会【2018】15 号规定的财务报表格式编制 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据	4,550,000.00	-	-	-
应收账款	61,839,097.31	-	-	-
应收票据及应收账款	-	66,389,097.31	-	-
应收利息	140,959,942.36	-	-	-

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收股利	-	-	10,146,246.57	-
其他应收款	3,268,928,659.88	3,409,888,602.24	1,355,011,582.71	1,365,157,829.28
固定资产	4,148,843,512.88	4,148,843,512.88	1,408,150.86	1,408,150.86
固定资产清理	-	-	-	-
在建工程	17,632,082,560.01	17,652,029,375.46	3,280,312,267.10	3,280,312,267.10
工程物资	19,946,815.45	-	-	-
应付票据	76,288,266.60	-	-	-
应付账款	854,761,568.52	-	-	-
应付票据及应付账款	-	931,049,835.12	-	-
应付利息	796,608,557.05	-	237,788,561.64	-
应付股利	7,413,720.23	-	-	-
其他应付款	4,822,640,327.84	5,626,662,605.13	1,048,033,034.11	1,285,821,595.75
长期应付款	9,760,376,412.40	9,760,376,412.40	0.00	0.00
专项应付款	-	-	-	-

2017 年度受影响的合并利润表和母公司利润表

单位：元

项目	合并利润表		母公司利润表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
管理费用	334,813,986.23	334,813,986.23	30,439,703.78	30,439,703.78
研发费用				

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。

本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

（二）重要会计估计变更

报告期内，无重要会计估计变更。

（三）其他重要事项-前期会计差错更正

单位：万元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
调整国资委投资金额	追溯调整	资本公积	248,645.07
调整存货余额	追溯调整	存货	248,645.07

根据《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意窑埠街76号等22宗土地资产以作价出资方式处置的批复》（柳国资企复【2012】35号），柳州市国资委2012年将22宗土地资产以作价出资方式投资给发行人，其中1宗土地价值2,486,450,690.00元，本公司未进行账务处理。截至2019年末，本公司对原国资委划拨的未入账房产及土地进行补入账，因此2019年发行人资产科目增加资本公积248,645.07万元，存货248,645.07万元。

三、合并财务报表范围的变化情况

（一）2018年度合并财务报表范围变化情况

2018年末较2017年末，公司纳入合并财务报表的子公司增加2家，减少2家，变化情况及理由如下：

公司2018年合并财务报表变化情况

序号	公司全称	2017 年度合并范围子公司	2018 年度合并范围子公司	变化原因
1	柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	否	是	根据《关于划转柳州市泓益资产经营管理有限责任公司国有股权的批复》，柳州市泓益资产经营管理有限责任公司 100% 股权无偿划转入柳州建投公司，列入合并范围。
2	三江县盛世文化旅游投资有限公司	否	是	新增投资
3	柳州市紫春餐饮有限公司	是	否	已注销
4	柳州地区建筑工程总公司	是	否	根据《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于柳州市地区建筑工程总公司改制方案的批复》，投控公司对柳州地区建筑工程总公司实施改制，国有产权整体出让。

（二）2019 年度合并财务报表范围变化情况

2019 年度末较 2018 年末，公司纳入合并财务报表的子公司减少 1 家，变化情况及理由如下：

公司 2019 年合并财务报表变化情况

序号	公司全称	2018 年度合并范围子公司	2019 年度合并范围子公司	变化原因
1	柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）	是	否	2019 年 9 月 3 日，广西柳州市建设投资开发有限责任公司全资合并单位-柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）办理了工商注销手续，并取得柳州市工商局准予注销登记通知书。

（三）2020 年一季度合并财务报表范围变化情况

2020 年一季度末较 2019 年末，公司合并财务报表范围无变化。

四、最近三年及一期的主要财务指标（合并口径）

财务指标	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
------	-------------	---------	---------	---------

流动比率	3.05	2.94	3.30	3.75
速动比率	0.69	0.48	0.71	1.09
资产负债率	60.92%	58.47%	57.42%	56.46%
全部债务（万元）	7,587,221.46	6,618,398.98	5,549,450.28	4,833,484.90
债务资本比率	55.40%	52.10%	50.11%	47.05%
财务指标	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA（万元）	27,248.34	181,355.27	141,152.37	109,471.62
EBITDA 利息倍数（倍）	0.18	0.41	0.39	0.35
EBITDA 全部债务比	0.00	0.03	0.03	0.02
营业毛利率	12.39%	25.30%	22.56%	21.44%
总资产收益率	0.02%	0.52%	0.50%	0.50%
净资产收益率	0.05%	1.25%	1.15%	1.10%
应收账款周转率（次）	1.25	10.27	86.12	95.57
存货周转率（次）	0.01	0.05	0.05	0.08

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 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=负债合计/资产总计；
- 4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 7、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 8、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 9、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 10、总资产收益率=净利润/平均资产总额，平均资产总额=（资产总额期初数+资产总额期末数）/2，2020 年 1-3 月指标未经年化处理；
- 11、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额，所有者权益平均余额=（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2，2020 年 1-3 月指标未经年化处理；
- 12、应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2，2020 年 1-3 月指标未经年化处理；
- 13、存货周转率=营业成本/（期初存货余额+期末存货余额）/2，2020 年 1-3 月指标未经年化处理。
- 14、上述 2017 年度财务会计数据按照会计差错更正后的数额计算。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

（一）公司财务分析（合并口径）

1、资产总体结构分析

公司最近三年及一期资产结构表

单位：万元，%

科目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,780,049.33	11.39	1,013,768.30	6.92	1,457,980.48	11.24	1,977,548.04	15.83
应收票据	592.06	0.00	1,051.76	0.01	910.39	0.01	455.00	0.00
应收账款	17,776.62	0.11	91,254.92	0.62	3,519.61	0.03	6,183.91	0.05
预付款项	14,107.47	0.09	8,440.14	0.06	8,762.81	0.07	10,460.80	0.08
其他应收款	156,721.14	1.00	162,529.57	1.11	210,920.49	1.63	340,988.86	2.73
存货	7,015,541.26	44.89	6,934,873.51	47.34	6,334,213.81	48.82	5,806,316.11	46.47
其他流动资产	76,424.67	0.49	61,422.23	0.42	50,519.15	0.39	58,597.56	0.47
流动资产合计	9,061,212.55	57.98	8,273,340.42	56.48	8,066,826.75	62.18	8,200,550.28	65.63
可供出售金融资产	1,278,102.30	8.18	1,298,930.83	8.87	446,179.24	3.44	229,111.04	1.83
长期应收款	207,340.00	1.33	207,340.00	1.42	-	-	114,000.00	0.91
长期股权投资	117,244.90	0.75	117,244.90	0.80	102,515.30	0.79	102,103.31	0.82
投资性房地产	148,332.22	0.95	149,295.25	1.02	138,303.96	1.07	58,925.05	0.47
固定资产	466,703.14	2.99	471,550.20	3.22	380,875.80	2.94	414,884.35	3.32
在建工程	1,207,949.59	7.73	1,132,661.63	7.73	1,045,469.44	8.06	1,765,202.94	14.13
无形资产	1,168,225.42	7.48	1,152,330.61	7.87	1,178,330.43	9.08	536,778.19	4.30
长期待摊费用	171.61	0.00	175.02	0.00	84.72	0.00	1,005.20	0.01
递延所得税资产	14,405.26	0.09	16,204.75	0.11	19,126.51	0.15	20,387.58	0.16
其他非流动资产	1,958,668.41	12.53	1,830,234.46	12.49	1,595,958.62	12.30	1,052,074.38	8.42
非流动资产合计	6,567,142.84	42.02	6,375,967.65	43.52	4,906,844.03	37.82	4,294,472.05	34.37
资产总额	15,628,355.39	100.00	14,649,308.07	100.00	12,973,670.78	100.00	12,495,022.33	100.00

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司资产总额分别为 12,495,022.33 万元、12,973,670.78 万元、14,649,308.07 万元和 15,628,355.39 万元，近三年及一期公司资产规模不断增加。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司流动资产分别为 8,200,550.28 万元、8,066,826.75 万元、8,273,340.42 万元和 9,061,212.55 万元，占资产总额的比例分别为 65.63%、62.18%、56.48%和 57.98%；公司非流动资产分别为 4,294,472.05 万元、4,906,844.03 万元、6,375,967.65 万元和 6,567,142.84 万元，占资产总额的比例分别为 34.37%、37.82%、43.52%和 42.02%。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成；公司非流动资产主要由在建工程、其他非流动资产和无形资产构成。

截至 2019 年末，公司总资产为 14,649,308.07 万元，较 2018 年末增长 12.92%，主要为可供出售金融资产、长期应收款和其他非流动资产的增加。截至 2020 年 3 月末，公司资产总额为 15,628,355.39 万元，较 2019 年末增长 979,047.32 万元，增幅为 6.68%，主要为货币资金、在建工程、存货和其他非流动资产的增加。

2、主要资产情况分析

（1）货币资金

公司货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司货币资金余额分别为 1,977,548.04 万元、1,457,980.48 万元、1,013,768.30 万元和 1,780,049.33 万元，占同期资产总额的比例分别为 15.83%、11.24%、6.92%和 11.39%，货币资金余额总体占比较高。

近三年及一期公司货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
现金	0.52	0.20	0.65	0.11
银行存款	1,760,016.27	993,735.56	1,457,485.27	1,977,132.09
其他货币资金	20,032.54	20,032.54	494.55	415.84
合计	1,780,049.33	1,013,768.30	1,457,980.48	1,977,548.04

（2）应收账款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司应收账款分别为 6,183.91 万元、3,519.61 万元、91,254.92 万元和 17,776.62 万元，占资产总额的比例分别为 0.05%、0.03%、0.62%和 0.11%。2018 年末应收账款余额较 2017 年末减少 2,664.30 万元，降幅为 43.08%，主要系公司子公司柳州地区建筑工程总公司整体出让，不再纳入合并范围。2019 年末应收账款较 2018 年末增加 87,735.31 万元，增幅达 2,492.75%，主要系应收柳州市财政局、柳州市北部生态新区（阳和工业新区）管理委员会财政局款项增加。

截至 2017 年末公司应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	账面余额	占比	款项性质
柳州万达房地产开发有限公司	310.51	4.77%	应收施工费
合山市体育馆	306.00	4.70%	应收施工费
防城港南飞公司	229.16	3.52%	应收安装费
柳州市宏和房地产开发有限公司	225.00	3.46%	应收施工费

柳州市橡胶塑料厂	152.56	2.34%	应收施工费
合计	1,223.22	18.79%	

截至 2018 年末公司应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	账面余额	占比	款项性质
柳州市天翼房地产开发有限责任公司	246.79	6.66%	应收施工费
柳州市龙保恒通物业服务有限责任公司	170.36	4.60%	应收物业费
柳州市盛享碧桂园房地产开发有限公司	136.50	3.68%	应收施工费
广西柳州钢铁集团有限公司气体分公司	136.36	3.68%	应收供气费
柳江县碧桂园房地产开发有限公司	112.38	3.03%	应收施工费
合计	802.40	21.66%	-

截至 2019 年末公司应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	账面余额	占比	款项性质
柳州市北部生态新区（阳和工业新区）管理委员会财政局	69,508.56	76.08	应收土地一级整理收入款项
柳州市财政局	19,671.50	21.53	应收土地一级整理收入款项
广西柳州钢铁集团有限公司气体分公司	309.00	0.34	应收燃气安装费
柳江县碧桂园房地产开发有限公司	112.38	0.12	应收燃气安装费
柳州联发置业有限公司	39.00	0.04	应收燃气安装费
合计	89,640.44	98.11	-

（3）预付款项

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司预付款项余额为 10,460.80 万元和 8,762.81 万元、8,440.14 万元和 14,107.47 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.08%、0.07%、0.06%和 0.09%。

截至 2017 年末公司预付款项账龄情况表

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	7,244.26	69.25%
1-2 年	2,225.03	21.27%
2-3 年	991.50	9.48%
合计	10,460.80	100.00%

截至 2018 年末公司预付款项账龄情况表

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	5,744.77	65.56%
1-2 年	2,312.76	26.39%
2-3 年	705.28	8.05%
合计	8,762.81	100.00%

截至 2019 年末公司预付款项账龄情况表

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	6,232.99	73.85%
1-2 年	2,197.62	26.04%
2-3 年	9.52	0.11%
合计	8,440.14	100.00%

截至 2018 年末和 2019 年末，发行人预付款项余额前五名单位情况如下：

截至 2018 年末公司预付款项余额前五名单位情况表

单位：万元

单位	账面余额	比例
前海金融佳资本管理（深圳）有限公司	2,436.83	27.81%
广西建工集团第三建筑工程有限责任公司	1,167.00	13.32%
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	906.65	10.35%
柳州市供电局	520.31	5.94%
柳州市建筑工程集团有限责任公司	400.00	4.56%
合计	5,430.79	61.98%

截至 2019 年末公司预付款项余额前五名单位情况表

单位：万元

单位	账面余额	比例
前海金融佳资本管理（深圳）有限公司	1,926.89	22.83%
三江侗族自治县征地办公室	1,255.00	14.87%
广西广投天然气管网有限公司	897.78	10.64%
南宁永日电梯工程有限责任公司	325.15	3.85%
广西电网有限责任公司柳州供电局	294.88	3.49%
合计	4,699.70	55.68%

（4）其他应收款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，公司其他应收款（含应收利息）余额分别为 340,988.86 万元、210,920.49 万元、162,529.57 万元和 156,721.14 万元，占同期资产总额的比例分别为 2.73%、1.63%、1.11%和 1.00%。

公司其他应收款前构成情况表

单位：万元

项目	2019 年余额	2018 年余额	2017 年末余额
应收利息	5,637.79	2,511.98	14,095.99
其他应收款	156,891.78	208,408.51	326,892.87
合计	162,529.57	210,920.49	340,988.86

截至 2017 年末公司其他应收款前五名单位情况表

单位：万元

序号	欠款单位名称	账面余额	款项性质
1	柳州市房地产开发有限责任公司	43,027.07	往来款
2	柳州市城市建设投资发展集团有限公司	30,148.63	往来款
3	柳州市土地交易储备中心	27,035.76	往来款
4	广西柳州市北城投资开发集团有限公司	26,514.08	往来款
5	柳州市征地办	26,202.93	往来款
	合计	152,928.48	

截至 2018 年末公司其他应收款前五名单位情况表

单位：万元

序号	欠款单位名称	账面余额	款项性质
1	柳州市房地产开发有限责任公司	38,438.11	往来款
2	柳州市北城都乐投资管理有限公司	35,181.74	往来款
3	柳州市土地交易储备中心	27,035.76	保证金
4	广西银都股份有限公司	22,056.40	往来款
5	柳州两面针股份有限公司	15,000.00	暂借款
	合计	122,712.01	

截至 2019 年末公司其他应收款前五名单位情况表

单位：万元

序号	欠款单位名称	账面余额	款项性质
1	广西银都股份有限公司	22,056.40	往来款
2	柳州市土地交易储备中心	28,585.76	保证金
3	兴业国际信托有限公司	15,763.86	保证金
4	柳州两面针股份有限公司	15,000.00	暂借款
5	雪松国际信托股份有限公司	13,497.00	代付款
	合计	94,903.02	

截至 2020 年 3 月末公司其他应收款前五名单位情况表

单位：万元

序号	欠款单位名称	账面余额	款项性质
1	柳州市土地交易储备中心	28,585.76	保证金
2	广西银都股份有限公司	22,056.40	往来款
3	兴业国际信托有限公司	15,763.86	保证金
4	雪松国际信托股份有限公司	13,497.00	代付款
5	广西柳州市产业投资发展集团有限公司	10,000.00	借款
	合计	89,903.02	

除应收利息以外，公司其他应收款可分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款，其中与公司城市投资建设业务、公共事业业务等经营业务相关的保证金、押金等往来款项为经营性其他应收款，与公司经营业务无关的往来款、借款为非经营性其他应收款。

除应收利息以外，按照经营性、非经营性分类，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他应收款分类如下：

近三年及一期公司其他应收款分类情况表

单位：万元

类型	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
经营性	157,126.16	81.64%	154,693.08	75.45%	134,369.15	52.06%	246,032.38	65.00%
非经营性	35,345.40	18.36%	50,345.40	24.55%	123,724.83	47.94%	132,451.62	35.00%
坏账准备	40,948.74	-	48,146.70	-	49,685.47	-	51,591.13	-
合计	151,522.82	-	156,891.78	-	208,408.51	-	326,892.87	-

截至 2017 年末，公司非经营性其他应收款 132,451.62 万元，主要构成情况如下：

截至 2017 年末公司非经营性其他应收款构成情况

单位：万元

序号	欠款单位	金额	占比	关联关系	形成原因	回款安排	2018 年至 2020 年 3 月末回款情况
1	柳州市房地产开发有限责任公司	43,027.07	32.48%	否	借款	到期收回	已于 2018 年回款 4,588.96 万元，2019 年全额收回
2	柳州市城市投资建设发展有限公司	30,148.63	22.76%	否	借款	到期收回	已于 2018 年 6 月全额收回

3	广西银都股份有限公司	22,056.40	16.65%	是	往来款	已全额计提坏账准备	-
4	柳州两面针股份有限公司	15,000.00	11.32%	否	借款	到期收回	已于 2020 年 2 月全额收回
5	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	12,554.51	9.48%	否	借款	到期收回	已于 2018 年回款 7,693.93 万元，2019 年全额收回
6	广西信达资产公司南宁办事处	3,200.00	2.42%	否	购买债权款	-	已于 2018 年回款 1,577.00 万元
7	其他	6,465.00	4.88%	否	往来款	已全额计提坏账准备	-
合计		132,451.62	100.00%				

截至 2018 年末，公司非经营性其他应收款 123,724.83 万元，主要构成情况如下：

截至 2018 年末公司非经营性其他应收款情况

单位：万元

序号	欠款单位	金额	占比	关联关系	形成原因	回款安排	2019 年初至 2020 年 3 月末回款情况
1	柳州市房地产开发有限责任公司	38,438.11	31.07%	否	借款、往来款	到期收回	已于 2019 年全额收回
2	柳州市北城都乐投资管理有限公司	35,181.74	28.44%	否	往来款	按季催收	已于 2019 年全额收回
3	广西银都股份有限公司	22,056.40	17.83%	是	往来款	已全额计提坏账准备	-
4	柳州两面针股份有限公司	15,000.00	12.12%	否	借款	到期收回	已于 2020 年 2 月全额收回
5	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	4,860.58	3.93%	否	借款	到期收回	已于 2019 年全额收回
6	广西信达资产公司南宁办事处	1,723.00	1.39%	否	购买债权款	-	-
7	其他	6,465.00	5.23%	否	往来款	已全额计提坏账准备	-
合计		123,724.83	100.00%				

截至 2019 年末，公司非经营性其他应收款 50,345.40 万元，主要构成情况如下：

截至 2019 年末公司非经营性其他应收款情况

单位：万元

序号	欠款单位	金额	占比	关联关系	形成原因	回款安排	2020 年初至 2020 年 3 月末回款情况
----	------	----	----	------	------	------	--------------------------

1	广西银都股份有限公司	22,056.40	43.81%	是	往来款	已全额计提坏账准备	-
2	柳州两面针股份有限公司	15,000.00	29.79%	否	借款	到期收回	已于 2020 年 2 月全额收回
3	广西柳州市产业投资发展集团有限公司	10,000.00	19.86%	否	借款	到期收回	-
4	广西信达资产公司南宁办事处	1,623.00	3.22%	否	购买债权款	-	-
5	其他	1,666.00	3.31%	否	往来款	已全额计提坏账准备	-
	合计	50,345.40	100.00%				

截至 2020 年 3 月末，公司非经营性其他应收款 35,345.40 万元，主要构成情况如下：

截至 2020 年 3 月末公司非经营性其他应收款构成情况

单位：万元

序号	欠款单位	金额	占比	关联关系	形成原因	回款安排
1	广西银都股份有限公司	22,056.40	62.40%	是	往来款	已全额计提坏账准备
2	广西柳州市产业投资发展集团有限公司	10,000.00	28.29%	否	借款	到期收回
3	广西信达资产公司南宁办事处	1,623.00	4.59%	否	购买债权款	-
4	其他	1,666.00	4.71%	否	往来款	已全额计提坏账准备
	合计	35,345.40	100.00%			

①非经营性其他应收款的决策权限

公司非经营性资金往来活动，按照下列权限审批执行：

I.单笔资金金额在 1 亿元以下，由财务部负责人批准。

II.单笔资金金额在 1 亿元（含本数）以上 10 亿元（不含本数）以下由总经理批准。

III.单笔资金金额在 10 亿元（含本数）以上 30 亿元（不含本数）以下由董事长批准。

IV.单笔资金金额 30 亿元（含本数）以上或占公司最近一期经审计净资产 10%（含本数）以上，由董事会审议批准。

V.存在以下情形的非经营性资金往来应当在董事会审议通过后提交股东批准：

1) 非经营性资金总额超过公司最近一期经审计净资产 50%后发生的任何非经营性资金往来。

2) 与资产负债率超过 70%的相关方发生非经营性资金往来。

3) 连续十二个月内发生非经营性资金往来涉及的资金金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

4) 连续十二个月内发生非经营性资金往来涉及的资金金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

5) 公司章程规定的其他情形。

公司与关联方之间发生的非经营性资金往来适用公司《关联交易管理制度》的相关规定，履行关联交易的相关决策程序。

②非经营性其他应收款的定价机制

非经营性资金往来中拆出资金的利率，应当遵循市场交易原则，在确保资金安全的前提下，按照市场价格确定利率。

③本次债券存续期内新增非经营性往来占款或资金拆借事项应履行的决策程序和持续信息披露安排

对于本次债券存续期内新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将严格按照现有决策权限和决策程序执行，并将在年度报告和半年度报告中持续披露相关情况。

（5）存货

公司存货主要由开发成本和开发产品构成，其中开发成本主要为土地整理项目和已整理完成的土地，开发产品主要为保障房项目。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司存货余额分别为 5,806,316.11 万元、6,334,213.81 万元、6,934,873.51 万元和 7,015,541.26 万元，占同期资产总额的比例分别为 46.47%、48.82%、47.34%和 44.89%。2018 年末存货余额较 2017 年增长 52.79 亿元，增幅为 9.09%，增幅较大，主要系根据柳州市审计局 2018 年 6 月 27 日出具的审计报告（柳审社报【2018】19 号），要求公司对原国资委划拨的未入账房产及土地进行补入账，增加存货 43.99 亿元。截至 2019 年末，公司对原国资委划拨的未入账房产及土地进行补入账，增加存货 24.86 亿元。

截至 2017 年末公司存货明细表

单位：万元

项目	账面价值	占比	跌价准备
原材料	4,328.07	0.07%	-
在产品	11,306.71	0.19%	-
库存商品	2,468.47	0.04%	-
工程施工	1,934.89	0.03%	-
开发成本	5,635,700.08	97.06%	-
开发产品	150,577.89	2.59%	-
合计	5,806,316.11	100.00%	-

截至 2018 年末公司存货明细表

单位：万元

项目	账面价值	占比	跌价准备
原材料	5,178.90	0.08%	-
在产品	1,869.28	0.03%	-
库存商品	2,865.32	0.05%	-
开发成本	6,229,184.24	98.34%	-
开发产品	95,116.08	1.50%	-
合计	6,334,213.81	100.00%	-

截至 2019 年末公司存货明细表

单位：万元

项目	账面价值	占比	跌价准备
原材料	14,480.26	0.21%	-
在产品	27.52	0.00%	-
库存商品	3,049.25	0.04%	-
开发成本	6,822,647.66	98.38%	-
开发产品	94,668.83	1.37%	-
合计	6,934,873.51	100.00%	-

截至 2019 年末公司存货—开发产品余额明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	占比
1	仁和馨园	24,659.33	26.05%
2	瑞景文苑（一期）	23,973.99	25.32%
3	宏祥园	13,572.51	14.34%
4	金沙角	7,072.68	7.47%
5	兴怡园	6,668.19	7.04%
6	柳开馨苑	6,308.90	6.66%

7	绿水云间	4,228.44	4.47%
8	红桥馨城	3,475.98	3.67%
9	福地华府	1,642.68	1.74%
10	北岸馨园	1,110.38	1.17%
11	东方国际	983.38	1.04%
12	和兴园	575.94	0.61%
13	鹿山嘉园	396.45	0.42%
	合计	94,668.83	100.00%

截至 2019 年末公司存货—开发成本余额明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面价值（万元）	占比（%）
1	火车南站及周边地区旧城改造项目	606,991.23	8.90
2	阳河工业园区土地整理项目	488,803.70	7.16
3	阳和古亭片区土地整理项目	487,315.66	7.14
4	柳石路西七巷 289 号	401,921.40	5.89
5	锦绣龙城（牛车坪）	296,547.33	4.35
6	柳州市东环大道	248,645.07	3.64
7	白露片区土地整理项目	244,603.87	3.59
8	柳州市柳邕路西北侧土地整理	238,406.80	3.49
9	其他	3,809,412.60	55.83
	合计	6,822,647.66	100.00%

截至 2019 年末，发行人土地使用权具体情况如下：

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积（M2）	使用权类型	取得时间	用途	入账价值（万元）	缴纳出让金金额（万元）	入账依据
1	柳长路与杨柳路交汇处	柳国用（2013）第 112687 号	58,901.80	出让	2013 年	城镇住宅	19,207.41	18,610.00	出让价格
2	柳州市雅儒路 277 号	柳国用（2012）第 127756 号	2,041.50	划拨	2012 年	商服、城镇住宅	4,681.01	-	评估价格
3	柳州市北站路	柳国用（2012）第 127769 号	29,034.20	作价出资	2012 年	商服	32,138.30	-	评估价格
4	柳州市白沙提	柳国用（2012）第 127774 号	166,591.10	作价出资	2012 年	商服	80,063.04	-	评估价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
5	柳州市驾鹤路	柳国用(2012)第127773号	29,032.10	作价出资	2012年	商服	34,297.94	-	评估价格
6	柳州市公园路	柳国用(2012)第127772号	9,981.40	作价出资	2012年	商服	15,285.14	-	评估价格
7	柳州市中山东路	柳国用(2012)第127771号	13,351.60	作价出资	2012年	商服	20,503.57	-	评估价格
8	柳州市三中路	柳国用(2012)第127767号	49,235.00	作价出资	2012年	商服	51,117.02	-	评估价格
9	柳州市跃进路	柳国用(2012)第127768号	148,026.80	作价出资	2012年	商服	103,690.86	-	评估价格
10	柳州市屏山大道	柳国用(2012)第127766号	129,593.90	划拨	2012年	商服	101,013.45	-	评估价格
11	柳州市白云路	柳国用(2012)第127776号	18,487.70	划拨	2012年	商服	10,307.42	-	评估价格
12	柳州市柳石路南段西侧	柳国用(2014)第101554号	53,470.90	划拨	2014年	商服、城镇住宅	842.65	-	评估价格
13	北雀路 45 号	柳国用(2013)第120376号	118,050.20	作价出资	2013年	商服、城镇住宅	105,867.42	-	评估价格
14	柳州市东环大道	柳国用(2012)第127770号	416,700.30	作价出资	2012年	商服	248,645.07	-	评估价格
15	柳州市阳和新村改造项目	柳国用(2014)第124129号	235,894.07	作价出资	2014年	商服、城镇住宅	139,083.14	-	评估价格
16	柳州市阳和大桥以北项目	柳国用(2014)第121571号	114,493.80	作价出资	2014年	商服、城镇住宅	67,230.76	-	评估价格
17	柳州市阳和大道以西三期项目	柳国用(2014)第121572号	142,734.00	作价出资	2014年	商服、城镇住宅	83,813.40	-	评估价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
18	柳州市阳和大道以西二期项目	柳国用(2014)第122172号	147,140.60	作价出资	2014年	商服、城镇住宅	86,400.96	-	评估价格
19	柳州市阳和大道以西项目	柳国用(2014)第121600号	166,959.20	作价出资	2014年	商服、城镇住宅	98,038.44	-	评估价格
20	柳石路西七巷289号A地块	柳国用(2014)第120804号	163,522.56	作价出资	2014年	商服、城镇住宅	401,921.40	-	评估价格
21	柳石路西七巷289号B地块	柳国用(2014)第120805号	109,191.94	作价出资	2014年	商服、城镇住宅		-	
22	柳石路西七巷289号C地块	柳国用(2014)第120806号	119,289.05	作价出资	2014年	商服、城镇住宅		-	
23	柳石路西七巷289号D地块	柳国用(2014)第120802号	146,613.97	作价出资	2014年	商服、城镇住宅		-	
24	柳石路西七巷289号E地块	柳国用(2014)第120803号	111,845.93	作价出资	2014年	商服、城镇住宅		-	
25	柳州市龙泉路通用机械厂生活区内(盛通馨园)	柳国用(2012)第124559号	6,824.50	出让	2012年	城镇住宅、商服	3,394.93	3,280.00	出让价格
26	柳州市柳邕路二区9号(馨雅小苑)	柳国用(2012)第121082号	5,544.00	出让	2012年	城镇住宅、商服	2,166.00	2,090.00	出让价格
27	柳州市北雀路十三区(仁和家园)	柳国用(2013)第104881号	4,694.00	出让	2013年	城镇住宅	1,565.71	1,510.00	出让价格
28	柳州市跃进路128号(绿水云间1)	柳国用(2013)第110739号	24,033.30	出让	2013年	城镇住宅、商服	12,445.97	12,050.00	出让价格
29	柳州市跃进路100号(馨都雅居)	柳国用(2013)第108514号	4,924.90	出让	2013年	城镇住宅、商服	6,460.89	6,250.00	出让价格
30	柳州市柳石进路145号(康馨茗园)	柳国用(2011)第120918号	25,345.50	出让	2011年	城镇住宅、商服	11,377.41	11,018.22	出让价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
31	柳州市学院路以东、桂柳路以北（温馨花园）	柳国用（2011）第116049号	153,833.00	出让	2011年	城镇住宅	51,589.56	50,000.00	出让价格
32	柳州市鹅山路东端南侧（站前馨印象）	柳国用（2012）第125259号	14,960.40	出让	2012年	城镇住宅、商服	17,624.26	17,100.00	出让价格
33	柳州市白沙路6号（温馨印象）	柳国用(2014)第114681号	9,213.55	出让	2014年	城镇住宅	7,957.64	7,700.00	出让价格
34	柳州市阳和工业新区古亭片区甲-D-6-1地块（温馨竹园）	柳国用(2014)第116398号	20,607.93	出让	2014年	城镇住宅、商服	8,225.22	7,960.00	出让价格
35	柳州市八一路市建委北侧（馨和庭）	柳国用(2014)第110961号	3,187.21	出让	2014年	城镇住宅、商服	255.30	245.00	出让价格
36	柳州市跃进路128号（绿水云间2）	柳国用(2014)第110959号	883.23	出让	2014年	城镇住宅、商服	557.10	535.00	出让价格
37	柳州市跃进路100号（和兴园）	柳国用（2008）第113497号	43,332.50	出让	2008年	住宅（局部兼容商业、办公）	12,303.29	11,915.71	出让价格
38	柳州市桂柳路1号（兴怡园）	柳国用（2012）第104991号	56,350.60	出让	2012年	城镇住宅、商服用地	15,585.09	15,102.55	出让价格
39	柳州市柳邕路二区3号（宏祥园）	柳国用（2009）第114435号	66,290.60	出让	2009年	城镇住宅、局部商服	15,320.62	14,847.28	出让价格
40	柳州市航星路航三路口西南侧（金宵云邸）	柳国用（2010）第127134号	11,336.30	出让	2010年	城镇住宅、局部商服	3,027.40	2,938.16	出让价格
41	柳州市雀儿山路北侧（仁和馨园）	柳国用（2010）第115843号	39,094.10	出让	2010年	城镇住宅、局部商服	2,610.53	2,520.00	出让价格
42	柳州市柳石路西侧市开关厂	柳国用（2011）第104195号	18,670.80	出让	2011年	城镇住宅	2,280.59	2,210.00	出让价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
	生活区（柳开馨苑）								
43	柳州市红桥路东侧（红桥馨城）	柳国用（2010）第113148号	23,005.00	出让	2010年	城镇住宅、局部商服	8,063.14	7,800.00	出让价格
44	柳州市文华路9号（A地块）（温馨七七二1）	柳国用（2015）第106433号	26,410.57	出让	2015年	城镇住宅、商服	51,779.32	50,200.00	出让价格
45	柳州市文华路9号（B地块）（温馨七七二2）	柳国用（2015）第106434号	6,301.87	出让	2015年	城镇住宅、商服			出让价格
46	柳州市阳和工业新区古亭片区甲-A-7地块（温馨一号）	柳国用（2015）第107743号	140,011.60	出让	2015年	城镇住宅、商服	55,293.30	53,600.00	出让价格
47	柳州市北站路112号（北岸馨园）	柳国用（2015）第109554号	7,695.39	出让	2015年	城镇住宅、商服	15,842.56	15,591.44	出让价格
48	阳和乙-A-4-3地块（阳和产业服务楼）	柳国用（2015）第122914号	5,340.87	出让	2015年	商服	2,371.50	2,290.00	出让价格
49	阳和新区甲-D-2-1-2号地块（温馨兰亭）	桂（2016）柳州市不动产权第0009273号	26,785.43	出让	2016年	城镇住宅、批发零售	14,281.37	13,830.00	出让价格
50	柳州市西环路西侧（温馨年华）	桂（2016）柳州市不动产权第0002269号；	55,034.53	出让	2016年	城镇住宅用地、其他商服	45,761.11	44,120.00	出让价格
51		桂（2016）柳州市不动产权第0002315号	5,793.02	出让	2016年	配套地下停车场用地			出让价格
52	柳州市城中区牛车坪（地块二）	柳国用（2014）第113991号	72,282.05	出让	2014年	城镇住宅、商服	44,732.85	44,690.00	出让价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
53	柳州市城中区牛车坪（地块一）	柳国用（2014）第113990号	4,965.50	出让	2014年	商服			出让价格
54	解放北路西侧	柳国用（2008）第124650号	9,335.30	作价出资	2008年	商服	6,219.21	-	评估价格
55	乐群路 131-1 号（青少年宫）	柳国用（2008）第124649号	5,342.50	作价出资	2008年	商服	2,022.29	-	评估价格
56	广雅路（广雅看台）	柳国用（2009）第101026号	27,110.80	作价出资	2009年	商服	21,186.03	-	评估价格
57	柳州市滨江东路西侧（化纤厂泵站）	柳国用（2011）第113931号	3,738.10	作价出资	2013年	商服	923.83	-	评估价格
58	柳州市龙城中学运动场等地下（地下权）自营	柳国用（2013）第108068号	13,910.70	出让	2013年	商服	4,045.58	4,030.00	出让价格
59	柳州市航星路东侧（新航嘉园）	柳国用（2014）第111410号	6,839.36	出让	2014年	城镇住宅、商服	372.48	370.00	出让价格
60	柳州市东堤路东侧（浦发银行）	柳国用（2014）第102202号	5,337.00	出让	2014年	商服	823.72	820.00	出让价格
61	柳州市迎宾路西侧（地块一）	柳国用（2012）第124572号	78,024.50	作价出资	2012年	商服	47,485.71	-	评估价格
62	柳州市迎宾路西侧（地块二）	柳国用（2012）第124573号	78,024.40	作价出资	2012年	商服	47,485.65	-	评估价格
63	柳州市迎宾路西侧（地块四）	柳国用（2012）第124577号	78,024.40	作价出资	2012年	商服	47,485.65	-	评估价格
64	柳州市迎宾路西侧（地块五）	柳国用（2012）第124576号	78,024.60	作价出资	2012年	商服	47,275.11	-	评估价格
65	柳州市迎宾路西侧（地块六）	柳国用（2012）第124575号	78,024.10	作价出资	2012年	商服	47,274.80	-	评估价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
66	柳州市东环路北段东侧（地块四）	柳国用（2012）第124921号	18,422.50	作价出资	2012年	商服	39,925.24	-	评估价格
67	柳州市东环路北段东侧（地块五）	柳国用（2012）第124922号	18,422.50	作价出资	2012年	商服	39,925.24	-	评估价格
68	柳州市东环路北段东侧（地块十六）	柳国用（2012）第124935号	16,372.90	作价出资	2012年	商服	36,686.76	-	评估价格
69	鱼峰路	柳国用（2008）第124651号	41,109.60	作价出资	2008年	商服	25,282.91	-	评估价格
70	文惠路与弯塘路交叉处	柳国用（2008）第124652号	2,193.70	作价出资	2008年	商服	1,807.37	-	评估价格
71	东环大道（体育中心）	柳国用（2008）第115152号	231,467.90	作价出资	2008年	商服	121,256.54	-	评估价格
72	长林公园南侧	柳国用（2008）第122781号	18,139.50	作价出资	2008年	商服	3,741.70	-	评估价格
73	龙潭路 43 号部分土地	柳国用（2010）第101959号	744,396.40	作价出资	2010年	商服	212,348.41	-	评估价格
74	射击场（河东五指山南面山脚）	柳国用（2009）第106583号	14,186.30	作价出资	2009年	商服	2,447.49	-	评估价格
75	回龙冲泵站	柳国用（2011）第113930号	24,297.50	作价出资	2011年	商服	4,808.01	-	评估价格
76	柳太路 18 号	柳国用（2009）第101024号	46,324.50	作价出资	2009年	商服	4,160.68	-	评估价格
77	东环路西侧（原灯泡厂生活区）（温馨茗园）	桂（2018）柳州市不动产权第0088284号	13,460.23	出让	2018年	城镇住宅	10,266.00	9,900.00	出让价格
78	柳州市马鹿山东侧（地块一）牛车坪（奇石园）	柳国用（2013）第124720号	97,816.50	出让	2013年	城镇住宅、商服	7,040.09	7,040.09	出让价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
79	柳州市马鹿山东侧（地块二）牛车坪	柳国用（2013）第124935号	80,254.70	出让	2013年	城镇住宅、商服	4,643.47	4,643.47	出让价格
80	柳州市牛车坪片区（自营）	柳国用（2012）第119025号	21,903.60	出让	2012年	城镇住宅、商服	832.94	832.94	出让价格
81	柳州市马鹿山公园西北角（马鹿山宾馆）	柳国用（2014）第113493号	26,530.87	出让	2014年	商服	24,695.56	23,930.00	出让价格
82	柳州市壶东大桥东端北侧（阳光丽景）	柳国用（2012）第127022号	7,407.00	出让	2012年	商服	6,137.16	6,137.16	出让价格
83	和平路131号原塑料制品厂生活区（温馨鸿苑）	桂（2018）柳州市不动产权第0027097号	8,080.65	出让	2017年	城镇住宅	10,016.94	9,670.00	出让价格
84	柳州市文昌路西段南侧（文昌西南片自营项目）	柳国用（2010）第119912号	21,863.20	出让	2010年	城镇住宅、商服	6,161.05	6,161.05	出让价格
85	柳州市文昌路西段南面（文昌西南片自营项目）	柳国用（2014）109243号	38,831.83	出让	2013年	城镇住宅、商服	51,561.32	51,560.00	出让价格
86	柳州市迎宾路西侧（地块三）	柳国用（2012）第124574号	78,024.20	作价出资	2012年	商服	47,485.53	-	评估价格
87	柳州市东环路北段东侧（地块一）	柳国用（2013）第124721号	3,149.10	作价出资	2012年	商服	6,738.76	-	评估价格
88	柳州市东环路北段东侧（地块六）	柳国用（2012）第124923号	18,422.10	作价出资	2012年	商服	41,162.34	-	评估价格
89	柳州市东环路北段东侧（地块七）	柳国用（2012）第124924号	18,423.00	作价出资	2012年	商服	41,164.35	-	评估价格
90	柳州市东环路北段东侧（地块八）	柳国用（2012）第124925号	18,422.10	作价出资	2012年	商服	41,162.34	-	评估价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
91	柳州市东环路北段东侧（地块九）	柳国用（2012）第124927号	18,422.30	作价出资	2012年	商服	41,162.79	-	评估价格
92	柳州市东环路北段东侧（地块十）	柳国用（2012）第124928号	18,422.60	作价出资	2012年	商服	41,163.46	-	评估价格
93	柳州市东环路北段东侧（地块十一）	柳国用（2012）第124930号	18,422.20	作价出资	2012年	商服	41,162.56	-	评估价格
94	柳州市东环路北段东侧（地块十二）	柳国用（2012）第124931号	18,424.00	作价出资	2012年	商服	41,579.28	-	评估价格
95	柳州市东环路北段东侧（地块十三）	柳国用（2012）第124932号	16,372.20	作价出资	2012年	商服	36,994.62	-	评估价格
96	柳州市东环路北段东侧（地块十四）	柳国用（2012）第124933号	16,374.40	作价出资	2012年	商服	35,475.14	-	评估价格
97	柳州市东环路北段东侧（地块十五）	柳国用（2012）第124934号	16,372.50	作价出资	2012年	商服	36,685.86	-	评估价格
98	柳州市东环路北段东侧（地块十七）	柳国用（2012）第124936号	16,372.90	作价出资	2012年	商服	36,686.76	-	评估价格
99	柳州市东环路北段东侧（地块十八）	柳国用（2012）第124929号	16,375.30	作价出资	2012年	商服	36,692.13	-	评估价格
100	柳州市东环路北段东侧（地块十九）	柳国用（2012）第124926号	16,375.60	作价出资	2012年	商服	36,578.18	-	评估价格
101	柳州市东环路北段东侧（地块一）	柳国用（2013）第107194号	34,955.90	作价出资	2013年	商服	56,226.57	-	评估价格
102	柳州市东环路北段东侧（地块二）	柳国用（2013）第107192号	35,265.60	作价出资	2013年	商服	55,419.89	-	评估价格
103	柳州市东环路北段东侧（地块三）	柳国用（2013）第107193号	35,265.70	作价出资	2013年	商服	55,596.38	-	评估价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
104	城中区牛车坪片（增补）	桂（2016）不动产权第007634号	3,948.39	出让	2015年	城镇住宅、批发零售	2,120.00	2,120.00	出让价格
105	天山路南侧	桂（2016）不动产权第25334号	27,703.03	出让	2016年	城镇住宅、批发零售	21,550.00	21,550.00	出让价格
106	会龙山公园东侧	桂（2016）不动产权第28081号	8,523.11	出让	2016年	批发零售、公园与绿地	3,450.00	3,450.00	出让价格
107	学院路延长线东侧、马鹿山延长线南侧（牛车坪地块三）	桂（2016）不动产权第006450号	104,042.98	出让	2016年	城镇住宅	60,250.00	60,250.00	出让价格
108	阳和工业新区丙-B-6-1地块（孵化中心）	桂（2017）柳州市不动产权第0030618号	11,597.81	出让	2017年	商服	45,761.11	44,120.00	出让价格
109	天山路南侧（天山雅筑）	桂（2017）不动产权第0072094号	32,036.32	出让	2017年	城镇住宅、商服	26,650.00	26,650.00	出让价格
110	马鹿山路延长线南侧学院路延长线东侧（牛车坪地块）观山府邸2	桂（2017）不动产权第0062831号	18,429.28	出让	2017年	城镇住宅	10,800.00	10,800.00	出让价格
111	学院路延长线东侧、皇娘山北侧（牛车坪地块）丽景嘉苑	桂（2017）不动产权第0065536号	34,693.69	出让	2017年	城镇住宅	16,000.00	16,000.00	出让价格
112	屏山大道马鞍山旁北侧	柳国用（2011）113932号	36,495.56	作价出资	2011年	商服、文化娱乐	1.20	-	评估价格
113	屏山大道马鞍山旁北侧	柳国用（2011）113933号	34,949.84	作价出资	2011年	商服、文化娱乐	1.20	-	评估价格
114	柳州市燎原路（地块一）	柳国用（2013）第107181号	45,764.00	作价出资	2013年	商服	6.60	-	评估价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
115	柳州市燎原路(地块二)	柳国用(2013)107182 号	44,832.40	作价出资	2013 年	商服	6.60	-	评估价格
116	柳州市燎原路(地块三)	柳国用(2013)107183 号	47,992.20	作价出资	2013 年	商服	6.60	-	评估价格
117	北站路	柳国用(2011)113920 号	4,434.30	作价出资	2011 年	商服	0.15	-	评估价格
118	柳石路	柳国用(2013)107379、柳国用(2013)107378、柳国用(2013)107380 号	122,849.10	作价出资	2013 年	商服	16.31	-	评估价格
119	飞鹅路地块一	柳国用(2015)100600 号	48,116.36	作价出资	2015 年	商服	9.27	-	评估价格
120	飞鹅路地块二	柳国用(2013)107377 号	48,851.10	作价出资	2013 年	商服	9.27	-	评估价格
121	柳邕路	柳国用(2013)107374、柳国用(2013)107373、柳国用(2013)107375 号	172,890.80	作价出资	2013 年	商服	22.14	-	评估价格
122	蝴蝶山路	柳国用(2013)118056 号	48,041.10	作价出资	2013 年	商服	12.49	-	评估价格
123	跃进路	柳国用(2008)122992 号	11,126.30	作价出资	2008 年	商服	0.58	-	评估价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
124	龙城路	柳国用(2013)107191 号	23,072.70	作价出资	2013 年	商服	13.15	-	评估价格
125	解放南路步行街	柳国用(2013)107188 号	19,402.20	作价出资	2013 年	商服	11.65	-	评估价格
126	五一路	柳国用(2013)107190 号	16,854.00	作价出资	2013 年	商服	11.40	-	评估价格
127	西环路	柳国用(2013)107371、柳国用(2013)107372、柳国用(2013)107370 号	101,254.90	作价出资	2013 年	商服	17.20	-	评估价格
128	航一路	柳国用(2013)118071 号	44,854.70	作价出资	2013 年	商服	12.33	-	评估价格
129	航二路	柳国用(2013)118074 号	60,881.10	作价出资	2013 年	商服	13.13	-	评估价格
130	航三路	柳国用(2013)118075 号	51,343.30	作价出资	2013 年	商服	13.24	-	评估价格
131	航四路	柳国用(2013)118064 号	54,593.80	作价出资	2013 年	商服	12.45	-	评估价格
132	中山西路	柳国用(2013)118066 号	11,594.20	作价出资	2013 年	商服	10.17	-	评估价格
133	谷埠路	柳国用(2013)118070 号	11,420.20	作价出资	2013 年	商服	8.38	-	评估价格
134	航银路	柳国用(2008)104189、柳国用	164,905.40	作价出资	2013 年	商服、住宅	17.12	-	评估价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
		(2013)118078 号							
135	航鹰大道	柳国用(2013)119162 号	134,902.10	作价出资	2013 年	商服	16.85	-	评估价格
136	胜利路	柳国用(2013)119166 号	99,167.80	作价出资	2013 年	商服	15.06	-	评估价格
137	高新一路	柳国用(2013)119167 号	57,302.00	作价出资	2013 年	商服	12.95	-	评估价格
138	前锋路	柳国用(2013)119168 号	45,080.80	作价出资	2013 年	商服	11.11	-	评估价格
139	鹧鸪江路	柳国用(2013)119163 号	17,400.20	作价出资	2013 年	商服	7.83	-	评估价格
140	北雀路	柳国用(2013)119164 号	199,088.60	作价出资	2013 年	商服	10.13	-	评估价格
141	柳州市柳邕路西北侧	柳国用(2012)第 111113 号	207,472.60	作价出资	2012 年	商服	238,406.80	-	评估价格
142	柳州市锦绣路北原双和袜厂部分（温馨雅苑）	桂（2018）柳州市不动产权第 0083631 号	12,252.73	出让	2017 年	城镇住宅	9,568.51	8,960.00	出让价格
143	柳州市锦绣路北侧原针织厂生活区部分（温馨祥园）	桂（2018）柳州市不动产权第 0083555 号	6,413.34	出让	2017 年	城镇住宅	8,112.83	7,600.00	出让价格
144	市南站路与鹅山路交叉口南侧（站前馨天地）	正在办理	10,746.86	出让			19,815.70	19,200.00	出让价格

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积(M ²)	使用权类型	取得时间	用途	入账价值(万元)	缴纳出让金金额(万元)	入账依据
145	南站路与飞鹅路交叉口南侧部分土地（地下部分）（站前广场）	正在办理	28,893.88	出让			2,846.25	2,750.00	出让价格
146	P(2018)47 号地块（红桥馨城二期）	正在办理	-	出让			6,430.32	6,240.00	出让价格
147	柳州市长风路 3 号（丽景馨居/温馨丽园）	正在办理	-	出让			5,729.58	5,560.00	出让价格
148	P（2019）66 号南站路东侧（南站馨城）	正在办理	34,641.23	出让			55,360.00	-	出让价格
	合计		8,270,871.52				4,265,660.60	780,348.07	

（6）其他流动资产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他流动资产余额分别为 58,597.56 万元、50,519.15 万元、61,422.23 万元和 76,424.67 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.47%、0.39%、0.42%和 0.49%。

公司近三年及一期其他流动资产明细表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
多交或预缴的增值税额	10,383.01	4,090.74	3,831.58
待抵扣进项税额	34,289.97	16,033.81	7,137.16
增值税留抵税额	17,128.88	23,664.96	5,070.65
预缴所得税	160.09	-	-
预缴其他税费	6,599.15	6,729.65	4,938.18
收购厦门国际银行处置的 1.1 亿股柳州银行资产包	-	-	37,620.00
柳州市城中区静兰项目投资款	9,990.00	-	-
合计	61,422.23	50,519.15	58,597.56

（7）可供出售金融资产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司可供出售金融资产余额分别为 229,111.04 万元、446,179.24 万元、1,298,930.83 万元和 1,278,102.30

万元，占同期资产总额的比例分别为 1.83%、3.44%、8.87%和 8.18%。2018 年末公司可供出售金融资产较 2017 年增加 217,068.20 万元，增幅为 94.74%，主要系公司参与柳州银行增资扩股导致采用成本计量的可供出售权益工具价值增加所致。2019 年末公司可供出售金融资产较 2018 年末增加 852,751.59 万元，增幅达 191.12%，主要系公司与广西柳州市北城投资开发集团有限公司开展合作，参与土地整理项目投资所致。截至 2019 年末，发行人可供出售金融资产中采用成本计量的可供出售权益工具和期末按公允价值计量的可供出售金融资产情况如下：

2019 年末可供出售工具构成情况表

项目	2019 年末
可供出售债务工具	30,873.67
可供出售权益工具	1,268,057.16
其中：按公允价值计量	16,582.44
按成本计量	1,251,474.73
合计	1,298,930.83

（8）长期应收款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司长期应收款分别为 114,000.00 万元、0 万元、207,340.00 万元和 207,340.00 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.91%、0.00%、1.42%和 1.33%。公司 2018 年末长期应收款减少为 0，系收回对柳州市北城投资集团有限公司的借款所致。公司 2019 年末长期应收款余额增加 207,340.00 万元，系 2018 年广西柳州市金融投资发展集团有限公司（以下简称“金投集团”）向公司借款，2019 年由“其他非流动资产”转入“长期应收款”进行核算所致。

（9）长期股权投资

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司长期股权投资余额分别为 102,103.31 万元、102,515.30 万元、117,244.90 万元和 117,244.90 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.82%、0.79%、0.80%和 0.75%。

（10）投资性房地产

公司投资性房地产系用于出租的房产。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司投资性房地产余额分别为 58,925.05 万元、138,303.96 万元、149,295.25 万元和 148,332.22 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.47%、1.07%、

1.02%和 0.95%。2018 年末公司投资性房地产余额较年初增加 79,378.91 万元，增幅为 134.71%，主要系公司对外出租房产增加所致。

（11）固定资产

公司固定资产主要由房屋建筑物、机器设备和运输工具等构成。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司固定资产账面价值分别为 414,884.35 万元、380,875.80 万元、471,550.20 万元和 466,703.14 万元，占同期资产总额的比例分别为 3.32%、2.94%、3.22%和 2.99%。

最近三年公司固定资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
房屋、建筑物	326,683.98	48.52	303,898.83	52.80	358,491.09	60.51
机器设备	81,231.38	12.06	59,922.92	10.41	58,671.18	9.90
运输工具	60,264.54	8.95	61,920.69	10.76	61,257.51	10.34
管网	166,770.89	24.77	120,694.03	20.97	92,038.10	15.54
办公设备及其他	13,117.43	1.95	11,380.11	1.98	9,180.18	1.55
专用构筑物	15,824.02	2.35	8,833.68	1.53	7,833.68	1.32
其他	9,425.16	1.40	8,938.73	1.55	4,978.88	0.84
合计	673,317.40	100.00	575,588.99	100.00	592,450.62	100.00
累计折旧	201,767.20	-	194,713.13	-	177,565.43	-
账面净值	471,550.20	-	380,875.80	-	414,885.19	-
减值准备	-	-	-	-	0.84	-
账面价值	471,550.20	-	380,875.80	-	414,884.35	-

（12）在建工程

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司在建工程（含工程物资）余额分别为 1,765,202.94 万元、1,045,469.44 万元、1,132,661.63 万元和 1,207,949.59 万元，占同期资产总额的比例分别为 14.13%、8.06%、7.73%和 7.73%。2018 年末在建工程余额较 2017 年末减少 719,733.50 万元，降幅为 40.77%，主要原因因为发行人将原计入在建工程--西鹅铁路货运中心的原值为 75.05 亿元的 5 块作价出资土地重分类至无形资产科目中，以及东站还建项目中的入账价值为 23.84 亿元的柳州市柳邕路西北侧地块调整至存货中所致。。

截至 2019 年末主要在建工程情况表

单位：万元、%

项目名称	期末余额	占比
西鹅铁路货运配套工程及东站还建项目	543,941.11	48.15
北部生态新区生态农业示范园	62,189.88	5.50
白云颐养中心建设	58,413.50	5.17
北部生态新区创业园（二期）	38,193.30	3.38
北部生态新区创业园（一期）	29,558.62	2.62
柳东新水厂	17,849.30	1.58
其他	379,586.67	33.60
合计	1,129,732.37	100.00

截至 2019 年末公司主要在建工程明细表

序号	项目名称	已投资额 (万元)	开工 年份	预计竣 工年份	预计总投资 (万元)	后续投资额 (万元)	预期收益实现 方式
1	西鹅铁路货运配套工程及东站还建项目	433,997.55	2014	2025	2,000,000.00	1,566,002.45	土地整理及物流地产运营
2	东环路北段	184,006.90	2017	2020	300,000.00	115,993.10	土地整理
3	柳北工业园	60,834.04	2016	2020	81,000.00	20,165.96	土地整理及工业地产运营
4	景秀龙腾项目	26,394.16	2017	2023	80,000.00	53,605.84	土地整理
5	柳北标准厂房	18,764.41	2016	2021	80,215.62	61,451.21	工业地产运营
6	乐家小区	13,136.36	2017	2020	14,562.85	1,426.49	出租
7	游山公园项目	2,884.27	2015	2022	34,510.00	31,625.73	土地整理
8	洛维工业园标准厂房	12,236.73	2015	2020	13,420.00	1,183.27	工业地产运营
9	柳州市城郊排水工程	59,183.71	2014	2021	80,000.00	20,816.29	污水处理收费
10	柳州市龙泉山污水厂三期工程	16,057.52	2016	2022	30,000.00	13,942.48	污水处理收费
11	柳州市白沙污水厂二期工程	14,517.73	2016	2022	30,000.00	15,482.27	污水处理收费
12	洛维工业集中区土地整理一期	11,347.00	2016	2021	20,000.00	8,653.00	土地整理
13	其他零污水处理工程	10,733.59	2017	2022	20,000.00	9,266.41	污水处理收费
14	游山村建设项目	9,722.29	2017	2021	20,000.00	10,277.71	土地整理
15	红园片区公共服务项目	8,939.22	2014	2022	19,760.00	10,820.78	土地整理
16	游山湖体育公园前期费用	7,897.64	2014	2020	10,000.00	2,102.36	土地整理
17	农工商拆迁回建地变性	7,446.53	2017	2020	10,000.00	2,553.47	土地整理
18	柳州市沙塘片污水处理工程	6,563.19	2017	2020	10,000.00	3,436.81	污水处理收费
19	商住配套设施项目一期	6,233.58	2017	2022	18,076.00	11,842.42	商业地产运营
20	仙佛洞项目	6,228.60	2012	2022	43,120.00	36,891.40	土地整理
21	柳石路南段西侧土地一级整理	6,204.57	2017	2020	10,000.00	3,795.43	土地整理
22	其他	119,287.65					
	合计	1,042,617.24					

(13) 无形资产

公司无形资产主要由土地使用权、软件等构成。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司无形资产余额分别为 536,778.19 万元、1,178,330.43 万元、1,152,330.61 万元和 1,168,225.42 万元，占同期资产总额的比例分别为 4.30%、9.08%、7.87%和 7.48%。

最近三年公司无形资产构成表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
土地使用权	1,325,971.66	99.85	1,324,343.06	98.24	562,810.94	98.24
软件	1,590.03	0.12	1,443.90	1.70	9,719.16	1.70
特许经营权	350.00	0.03	330.00	0.05	310.00	0.05
合计	1,327,911.69	100.00	1,326,116.96	100.00	572,840.09	100.00
累计摊销	175,581.08	-	147,786.53	-	36,061.90	-
账面净值	1,152,330.61	-	1,178,330.43	-	536,778.19	-
减值准备	-	-	-	-	-	-
账面价值	1,152,330.61	-	1,178,330.43	-	536,778.19	-

（14）其他非流动资产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他非流动资产余额分别为 1,052,074.38 万元、1,595,958.62 万元、1,830,234.46 万元和 1,958,668.41 万元，占同期资产总额的比例分别为 8.42%、12.30%、12.49%和 12.53%。2018 年末其他非流动资产余额较 2017 年末增长 543,884.24 万元，增幅为 51.70%，主要系公司子公司柳州市南城建设投资有限公司与广西柳州市北城投资开发集团有限公司对北部生态新区部分项目合作投资开发，投入项目投资款 34.79 亿元所致；2019 年末其他非流动资产余额较 2018 年末增长 234,275.84 万元，增幅为 14.68%，主要系代建项目收到拨款增加所致。

最近三年其他非流动资产情况表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
预付工程款	12,529.49	0.68	19,091.84	1.20	24,212.90	2.30
代建项目	1,748,378.29	95.53	982,563.79	61.57	813,381.48	77.31
柳州市新区城镇化投资管理有限公司投资	10,000.00	0.55	10,000.00	0.63	10,000.00	0.95

委托贷款	-	-	-	-	195,900.00	18.62
柳州市建优投资管理中心（有限合伙）投资款	8,580.00	0.47	8,580.00	0.54	8,580.00	0.82
广西桂林至河池高速公路工程建设融安县指挥部征地款	50,746.68	2.77	-	-	-	-
项目投资款	-	-	347,900.00	21.80	-	-
广西柳州市金融投资发展集团有限公司借款	-	-	227,823.00	14.28	-	-
合计	1,830,234.46	100.00	1,595,958.62	100.00	1,052,074.38	100.00

2019 年末其他非流动资产-代建项目明细表

项目名称	开工时间	预计完工时间	已投资	后续投资
洛维工业园基础设施	2010	2020	109,701.00	88,143.08
北进路	2017	2021	68,935.43	31,105.57
东外环北段	2016	2022	217,740.19	82,259.81
火车站城市综合交通配套项目	2015	2022	215,993.97	84,006.03
柳长路（鹧鸪江路口~沙塘收费站）道路改建工程	2017	2020	105,495.54	14,504.46
工业博物馆项目	2013	2021	92,503.32	17,535.68
农工商新农村项目	2015	2022	19,404.29	42,211.28
洛维公共租赁房	2015	2020	13,510.17	-
柳北水厂	2013	2022	12,452.21	31,175.79
BRT 项目建设	2014	2023	11,184.14	61,725.31
马鹿山公园	2010	2022	148,300.00	17,900.00
白莲机场改造	2013	2020	66,986.12	3,013.88
水南路	2009	2021	48,256.95	29,343.10
鱼峰公园	2012	2021	53,526.49	12,773.51
天山路改造	2009	2021	47,334.50	14,565.50
李宁体育馆	2010	2020	42,500.00	13,400.00
华丰湾	2012	2020	24,163.61	3,936.39
白沙大桥项目	2015	2020	138,537.00	9,463.00
法山村谭家村新农村改造项目	2015	2023	26,852.91	89,889.09
磨太路东段项目	2015	2023	23,810.35	64,858.65
其他	-	-	261,190.10	-
合计			1,748,378.29	

3、负债总体结构分析

公司近三年及一期负债结构表

单位：万元，%

科目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	701,492.65	7.37	519,228.00	6.06	383,228.00	5.14	172,828.00	2.45
应付票据	19,306.19	0.20	13,861.29	0.16	7,100.03	0.10	7,628.83	0.11
应付账款	26,732.44	0.28	36,287.83	0.42	25,048.64	0.34	85,476.16	1.21
预收款项	441,397.98	4.64	356,510.57	4.16	405,450.67	5.44	378,673.23	5.37
应付职工薪酬	4,636.21	0.05	3,618.14	0.04	6,532.95	0.09	5,751.62	0.08
应交税费	204,241.00	2.15	212,367.31	2.48	227,862.09	3.06	199,972.02	2.83
其他应付款	486,473.56	5.11	563,238.09	6.58	507,241.47	6.81	562,666.26	7.98
一年内到期的非流动负债	1,088,362.35	11.43	1,108,451.26	12.94	881,583.32	11.83	776,049.98	11.00
流动负债合计	2,972,642.38	31.22	2,813,562.48	32.85	2,444,047.18	32.81	2,189,046.09	31.03
长期借款	2,571,198.90	27.01	2,447,966.86	28.58	2,368,027.59	31.79	2,077,792.11	29.45
应付债券	3,206,861.37	33.68	2,528,891.58	29.53	1,909,511.34	25.63	1,799,185.98	25.50
长期应付款	755,080.53	7.93	759,448.78	8.87	718,197.74	9.64	976,037.64	13.84
递延收益	12,436.38	0.13	12,442.75	0.15	7,555.22	0.10	7,580.70	0.11
递延所得税负债	2,359.16	0.02	2,868.79	0.03	2,101.36	0.03	4,696.84	0.07
非流动负债合计	6,547,936.34	68.78	5,751,618.76	67.15	5,005,393.25	67.19	4,865,293.28	68.97
负债合计	9,520,578.72	100.00	8,565,181.24	100.00	7,449,440.43	100.00	7,054,339.37	100.00

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司负债总额分别为 7,054,339.37 万元、7,449,440.43 万元、8,565,181.24 万元和 9,520,578.72 万元。

公司流动负债主要由短期借款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司流动负债余额分别为 2,189,046.09 万元、2,444,047.18 万元、2,813,562.48 万元和 2,972,642.38 万元，分别占负债总额的 31.03%、32.81%、32.85%和 31.22%。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司非流动负债余额分别为 4,865,293.28 万元、5,005,393.25 万元、5,751,618.76 万元和 6,547,936.34 万元，分别占负债总额的 68.97%、67.19%、67.15%和 68.78%。从负债构成上看，公司负债主要由非流动负债构成。

4、主要负债情况分析

（1）短期借款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司短期借款余额分别为 172,828.00 万元、383,228.00 万元、519,228.00 万元和 701,492.65 万元，占同期

负债总额的比例分别为 2.45%、5.14%、6.06%和 7.37%。近年来公司短期借款规模逐年增大，主要系公司短期资金需求增加，短期银行借款增加所致。

近三年短期借款明细

单位：万元，%

借款类别	2019 年末		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	303,500.00	58.45	349,000.00	91.07	61,600.00	18.28
信用借款	23,000.00	4.43	20,000.00	5.22	61,228.00	52.79
保证借款	68,000.00	13.10	14,228.00	3.71	50,000.00	28.93
抵押借款	124,728.00	24.02	-	-	-	-
合计	519,228.00	100.00	383,228.00	100.00	172,828.00	100.00

（2）应付账款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司应付账款余额分别为 85,476.16 万元、25,048.64 万元、36,287.83 万元和 26,732.44 万元，占同期负债总额的比例分别为 1.21%、0.34%、0.42%和 0.28%。

截至 2019 年末公司应付账款前五名单位情况表

单位：万元，%

单位名称	期末余额	款项性质	占比
暂估游山横四路、柳州市游山纵二路北段工程、柳州市游山纵二路工程工程款	1,739.47	暂估工程款	4.79
十一冶建设集团有限责任公司	332.50	工程款	0.92
广西冶金建设公司	491.66	工程款	1.35
资阳石油钢管有限公司	376.68	货款	1.04
上海飞奥燃气设备有限公司	346.72	货款	0.96
合计	3,287.05		

（3）预收款项

公司预收款项主要为保障房项目的预收房款。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司预收款项余额分别为 378,673.23 万元、405,450.67 万元、356,510.57 万元和 441,397.98 万元，占同期负债总额的比例分别为 5.37%、5.44%、4.16%和 4.64%。

公司预收款项组成情况

单位：万元

类别	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货款	21,663.48	6.08	16,485.70	4.07%	22,168.21	5.85%
工程款	-	-	-	-	1,396.97	0.37%
建造合同形成的已结算尚未完工款	-	-	-	-	396.95	0.10%
预收房款	334,422.71	93.80	388,694.97	95.87%	354,242.40	93.55%
预收租金	3.03	0.00	98.81	0.02%	379.97	0.10%
物业费	421.34	0.12	171.20	0.04%	88.75	0.02%
合计	356,510.57	100.00	405,450.67	100.00%	378,673.23	100.00%

（4）应交税费

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司应交税费余额分别为 199,972.02 万元、227,862.09 万元、212,367.31 万元和 204,241.00 万元，占同期负债总额的比例分别为 2.83%、3.06%、2.48%和 2.15%。公司应交税费变化情况与公司营业收入浮动情况相匹配。

（5）其他应付款

公司其他应付款主要由往来款与工程保证金构成。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他应付款余额分别为 562,666.26 万元、507,241.47 万元、563,238.09 万元和 486,473.56 万元，占同期负债总额的比例分别为 7.98%、6.81%、6.58%和 5.11%。

公司其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2019 年末余额	2018 年末余额	2017 年末余额
应付利息	129,764.10	106,985.79	79,660.86
应付股利	673.31	673.31	741.37
其他应付款	432,800.68	399,582.37	482,264.03
合计	563,238.09	507,241.47	562,666.26

公司其他应付款款项性质列示表

单位：万元

项目	2019 年末余额	2018 年末余额	2017 年末余额
押金	33,931.84	11,504.72	12,360.01
往来款	370,588.05	353,424.33	424,531.98
质保金	21,875.85	27,110.86	41,541.42
其他	6,404.95	7,542.47	3,830.63
合计	432,800.68	399,582.37	482,264.03

截至 2019 年末公司账龄超过 1 年的重要其他应付款情况表

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	未偿还原因
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	工程款	139,352.35	代建项目尚未结算
柳州市龙建投资发展有限责任公司	借款利息、工程款	18,578.83	未到期借款计利息金额 85,317.62 万元，及轨道集团 DOT 业务未结工程款 54,000.00 万元
广西壮族自治区冶金建设公司	保证金	7,460.59	未过保质期
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	保证金	5,735.59	未过保质期
柳州市财政局	地方政府债券资金	3,000.00	财政局未催款
合计		174,127.36	-

（6）一年内到期的非流动负债

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 776,049.98 万元、881,583.32 万元、1,108,451.26 万元和 1,088,362.35 万元，占同期负债总额的比例分别为 11.00%、11.83%、12.94%和 11.43%。

公司一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2019 年末余额	2018 年末余额	2017 年末余额
一年内到期的长期借款	171,437.96	254,005.09	626,369.91
一年内到期的应付债券	874,570.86	599,608.55	149,680.07
一年内到期的长期应付款	62,442.44	27,969.68	-
合计	1,108,451.26	881,583.32	776,049.98

（7）长期借款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司长期借款余额分别为 2,077,792.11 万元、2,368,027.59 万元、2,447,966.86 万元和 2,571,198.90 万元，占同期负债总额的比例分别为 29.45%、31.79%、28.58%和 27.01%。近年来公司长期借款余额稳定，主要系公司开工的项目逐年增加，且主要为中长期项目，为此公司配比了较多的长期借款。

最近三年公司长期借款构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比

质押借款	596,135.32	22.76	659,098.77	20.39	551,419.90	20.39
抵押借款	755,973.20	28.86	1,007,405.40	51.25	1,385,957.20	51.25
保证借款	674,566.30	25.75	490,848.50	3.84	103,900.00	3.84
信用借款	592,730.00	22.63	464,680.00	24.51	662,884.92	24.51
小计	2,619,404.82	100.00	2,622,032.68	100.00	2,704,162.02	100.00
减：一年内到期的长期借款	171,437.96	-	254,005.09	-	626,369.91	-
合计	2,447,966.86	-	2,368,027.59	-	2,077,792.11	-

（8）应付债券

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司应付债券余额分别为 1,799,185.98 万元、1,909,511.34 万元、2,528,891.58 万元和 3,206,861.37 万元，占同期负债总额的比例分别为 25.50%、25.63%、29.53%和 33.68%。2019 年末应付债券较 2018 年末增加 619,380.24 万元，增幅为 32.44%，主要系公司为降低融资成本，加大直接融资力度，于 2019 年度发行多期债券所致。

（9）长期应付款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司长期应付款余额分别为 976,037.64 万元、718,197.74 万元、759,448.78 万元和 755,080.53 万元，占同期负债总额的比例分别为 13.84%、9.64%、8.87%和 7.93%。

最近三年公司长期应付款构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付融资租赁款	235,188.17	159,090.60	187,769.61
远期股权回购	223,888.89	223,888.89	223,888.89
陕西省国际信托股份有限公司	135,000.00	135,000.00	135,000.00
前海金融佳资本管理（深圳）有限公司	100.00	100.00	100.00
代建项目	92,714.17	93,087.93	114,379.14
申万宏源证券有限公司	135,000.00	135,000.00	135,000.00
借款（柳银基金优先级合伙人实际出资额）		-	179,900.00
减：一年内到期的长期应付款	62,442.44	27,969.68	-
合计	759,448.78	718,197.74	976,037.64

注：代建项目为公司未完工代建项目收到政府及业主拨款超出项目投资额部分。

5、现金流量分析

公司近三年及一期现金流量情况

单位：万元

科目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入	421,395.01	733,166.37	778,593.25	937,752.55
经营活动现金流出	290,662.23	838,567.27	690,495.83	1,082,212.95
经营活动产生的现金流量净额	130,732.78	-105,400.90	88,097.42	-144,460.40
投资活动现金流入		944.75	115,562.06	6,275.38
投资活动现金流出	301,091.35	1,445,026.55	1,080,452.70	1,143,573.09
投资活动产生的现金流量净额	-301,091.35	-1,444,081.80	-964,890.64	-1,137,297.71
筹资活动现金流入	1,516,511.20	3,953,486.01	3,586,730.21	2,934,740.33
筹资活动现金流出	724,534.33	2,825,275.55	3,401,464.55	1,469,434.89
筹资活动产生的现金流量净额	791,976.87	1,128,210.46	185,265.66	1,465,305.43
现金及现金等价物净增加额	621,618.30	-421,272.24	-691,527.56	183,547.32

（1）经营活动现金流分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-144,460.40 万元、88,097.42 万元、-105,400.90 万元和 130,732.78 万元，2017 年度和 2019 年度公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系公司所从事的基础设施建设行业投资回收期较长，无法在短期内获得营业收入，导致 2017 年和 2019 年回款较少，公司经营现金流出大于经营性现金流入。

（2）投资活动现金流分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1,137,297.71 万元、-964,890.64 万元、-1,444,081.80 万元和-301,091.35 万元，呈现净流出状态。主要系公司对外投资项目较多，投资活动现金流出持续高于现金流入所致。

（3）筹资活动现金流分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,465,305.43 万元、185,265.66 万元、1,128,210.46 万元和 791,976.87 万元。公司 2018 年筹资活动产生的现金流量净额降幅较大，主要系 2018 年偿还债务支付的现金大幅增加所致。

6、偿债能力分析

公司近三年及一期主要偿债能力指标

财务指标	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	3.05	2.94	3.30	3.75
速动比率	0.69	0.48	0.71	1.09

资产负债率	60.92%	58.47%	57.42%	56.46%
全部债务（万元）	7,587,221.46	6,618,398.98	5,549,450.28	4,833,484.90
债务资本比率	55.40%	52.10%	50.11%	47.05%
EBITDA（万元）	27,248.34	181,355.27	141,152.37	109,471.62
EBITDA 利息倍数（倍）	0.18	0.41	0.39	0.35
EBITDA 全部债务比	0.00	0.03	0.03	0.02

注:上述财务指标的计算方法如下:

- 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=负债合计/资产总计;
- 4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债;
- 5、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益);
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销;
- 7、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- 8、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务。

从短期偿债能力看,截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末,公司流动比率分别为 3.75、3.30、2.94 和 3.05,速动比率分别为 1.09、0.71、0.48 和 0.69,由于公司开发成本较大,开发成本计入存货,造成存货占比较高,从而使流动比率和速动比率产生较大差异。

从长期偿债能力看,截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末,公司资产负债率分别为 56.46%、57.42%、58.47%和 60.92%,资产负债率总体呈现上升趋势,主要原因是随着公司业务的发展及资产规模的增长,公司对资金的需求增加,债务规模不断上升,但整体处于较为合理的水平。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末,公司全部债务分别为 4,833,484.90 万元、5,549,450.28 万元、6,618,398.98 万元和 7,587,221.46 万元,债务资本比率分别为 47.05%、50.11%、52.10%和 55.40%,公司全部债务和债务资本比率均处于上升趋势,主要系公司债务规模不断上升所致。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月,公司 EBITDA 分别为 109,471.62 万元、141,152.37 万元、181,355.27 万元和 27,248.34 万元,EBITDA 利息倍数分别为 0.35、0.39、0.41 和 0.18,公司 EBITDA 对利息的覆盖程度较低。

7、盈利能力分析

公司近三年及一期主要盈利能力指标

单位:万元、%

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	68,382.94	486,570.56	417,857.78	529,766.04
营业成本	59,909.94	363,450.86	323,576.32	416,188.65
营业利润	6,253.81	94,685.96	84,423.77	75,096.11
利润总额	6,541.05	93,807.92	84,613.61	74,068.12
净利润	3,199.02	72,272.78	63,162.43	57,275.44
总资产收益率	0.02	0.52	0.50	0.50
净资产收益率	0.05	1.25	1.15	1.10

（1）营业收入分析

公司营业收入主要来源于城市投资建设业务、保障房业务和公用事业运营业务，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司分别实现营业收入 529,766.04 万元、417,857.78 万元、486,570.56 万元和 68,382.94 万元。

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市投资建设业务	-	-	127,799.85	26.27	119,494.83	28.60	155,139.08	29.28
保障房业务	35,353.90	51.70	201,762.94	41.47	145,971.86	34.93	211,847.91	39.99
公交运营	2,618.00	3.83	24,213.05	4.98	25,250.85	6.04	25,449.35	4.80
燃气业务	14,277.97	20.88	48,249.61	9.92	46,185.19	11.05	42,424.11	8.01
供水业务	6,219.23	9.09	35,055.93	7.20	27,049.90	6.47	25,764.12	4.86
污水处理业务	4,580.10	6.70	22,095.58	4.54	23,822.78	5.70	20,978.22	3.96
农工商业务	2,507.37	3.67	13,582.31	2.79	18,894.39	4.52	16,783.97	3.17
其他	2,826.37	4.13	13,811.29	2.84	11,187.98	2.68	31,379.27	5.92
合计	68,382.94	100.00	486,570.56	100.00	417,857.78	100.00	529,766.04	100.00

从营业收入构成来看，城市投资建设业务和保障房业务在公司营业收入中占比较高。2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，公司分别实现城市投资建设业务收入 155,139.08 万元、119,494.83 万元、127,799.85 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 29.28%、28.60%、26.27%和 0.00%。2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，公司分别实现保障房业务收入 211,847.91 万元、145,971.86 万元、201,762.94 万元和 35,353.90 万元，占营业收入的比例分别为 39.99%、34.93%、41.47%和 51.70%。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，公司分别实现公用事业业务收入 114,615.80 万元、122,308.72 万元、129,614.17 万元和 27,695.30 万元，公司公用事业

业务包括公交运营、燃气业务、供水业务和污水处理业务，业务收入整体处于稳定水平并逐步增长。

（2）营业毛利润结构分析

公司近三年及一期营业毛利润构成情况

单位：万元、%

毛利润	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市投资建设业务	-	-	51,048.63	41.46	37,083.84	39.33	53,239.61	46.88
保障房业务	4,482.35	52.90	44,283.51	35.97	30,803.47	32.67	36,808.21	32.41
公交运营	5,820.79	-68.70	-17,370.14	-14.11	-16,686.77	-17.70	-15,745.01	-13.86
燃气业务	5,075.72	59.90	16,695.95	13.56	16,327.42	17.32	14,440.22	12.71
供水业务	2,675.44	31.58	13,795.73	11.21	12,125.10	12.86	10,891.41	9.59
污水处理业务	118.06	1.39	4,742.52	3.85	4,350.60	4.61	2,710.95	2.39
农工商业务	914.30	10.79	4,893.43	3.97	5,042.10	5.35	6,311.79	5.56
其他	1,027.93	12.13	5,030.07	4.09	5,235.71	5.55	4,920.20	4.33
合计	8,473.00	100.00	123,119.70	100.00	94,281.46	100.00	113,577.39	100.00

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司实现营业毛利润分别为 113,577.39 万元、94,281.46 万元、123,119.70 万元和 8,473.00 万元。从营业毛利润构成看，城市投资建设业务和保障房业务是公司毛利润的主要来源，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司城市投资建设业务和保障房业务两个板块实现的合计毛利润分别为 90,047.82 万元、67,887.31 万元、95,332.14 万元和 4,482.34 万元，占比分别为 79.29%、72.00%、77.43%和 52.90%。

（3）期间费用分析

公司近三年及一期期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	2,142.10	3.13	7,782.60	1.60	9,130.50	2.19	8,758.19	1.65

管理费用	6,874.62	10.05	32,026.97	6.58	32,725.85	7.83	33,481.40	6.32
财务费用	644.43	0.94	12,962.65	2.66	11,021.67	2.64	1,609.54	0.30
期间费用合计	9,661.15	14.13	52,772.22	10.85	52,878.02	12.65	43,849.13	8.28
营业收入	68,382.94	100.00	486,570.56	100.00	417,857.78	100.00	529,766.04	100.00

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司期间费用总额分别为 43,849.13 万元、52,878.02 万元、52,772.22 万元和 9,661.15 万元，占营业收入的比例分别为 8.28%、12.65%、10.85%和 14.13%。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司销售费用分别为 8,758.19 万元、9,130.50 万元、7,782.60 万元和 2,142.10 万元，占营业收入的比例分别为 1.65%、2.19%、1.60%和 3.13%。

2,142.10，公司管理费用分别为 33,481.40 万元、32,725.85 万元、32,026.97 万元和 6,874.62 万元，占营业收入的比例分别为 6.32%、7.83%、6.58%和 10.05%。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司财务费用分别为 1,609.54 万元、11,021.67 万元、12,962.65 万元和 644.43 万元，占营业收入的比例分别为 0.30%、2.64%、2.66%和 0.94%。由于公司的借款利息资本化，公司的财务费用规模很小。

（4）投资收益及政府补助分析

①投资收益分析

公司投资收益主要为公司持有的可供出售金融资产取得的投资收益。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司投资收益分别为 2,365.34 万元、485.42 万元、6,781.81 万元和 0.00 万元。

②政府补助分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度，公司获得政府补助分别为 20,428.55 万元、48,126.69 万元和 29,434.43 万元，主要为财政补贴、税费返还、保障房业务补贴、公用事业业务补贴及其他各种形式的政府补贴等。

公司作为柳州市下属国有独资企业，根据柳州市国资委的定位，自成立以来一直是柳州市重要的公用事业运行与城市基础建设投资主体，承担了整个柳州市供气、供水、污水处理、公交运输及城市基础设施建设等民生业务，具有较强的垄断地位，得到了柳州市政府的大力支持，未来的政府补贴具有可持续性。

（二）盈利能力可持续分析

公司是柳州市重要的基础设施投资建设主体，目前已经形成城市投资建设业务、保障房业务、公用事业运营等主要业务板块。公司通过市场化和专业化运作，优化公司的资产结构，增强公司的自主经营能力，建立适应城市基础设施建设可持续发展的多元化、多层次、多渠道的投融资机制，形成“融资→投入→收益→再融资→再投入→再收益”的良性循环，将实现持续发展。同时，公司在资产注入、财政补助等方面得到了柳州市政府的大力支持，政府部门的大力支持将为公司的盈利能力提供强有力的保障。

（三）投资控股型架构对偿债能力的影响

发行人为投资控股型企业，具体业务大部分由子公司负责运营，而资金方面则在公司内部进行统筹安排，投资收益主要来源于下属子公司的分红。发行人收入规模较大的并表子公司包括柳州东通、柳州建投、恒达巴士、中燃燃气、威立雅水务和柳州污水等。

从资产构成看，发行人的主要业务均有相应子公司负责运营，长期股权投资是母公司重要资产。截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，母公司长期股权投资账面价值分别为 162,560.99 万元、162,763.06 万元和 166,553.06 万元，分别占母公司资产总额的 4.87%、4.22%和 3.26%。

近三年，母公司实现的投资收益分别为 4,504.08 万元、1,972.42 万元和 1,877.29 万元。其中，按成本法核算的长期股权投资收益分别为 3,962.18 万元、1,830.30 万元和 1,734.39 万元。

鉴于发行人对主要子公司均处于绝对控股地位，因此可以对主要子公司的利润分配方案施加重要影响。发行人所属子公司各板块业务职能清晰，未来有望在兼顾业务发展和投资回报的基础上根据子公司经营业绩制定合理的利润分配方案，获得持续稳定的利润分配，有助于提升发行人的偿债能力。

六、有息负债分析和本次债券发行后资产负债结构的变化情况

（一）有息负债总余额

公司有息负债包括短期借款、一年到期的非流动负债、长期借款、应付债券等。截至 2019 年末，公司有息债务总余额为 7,271,272.31 万元，具体情况如下：

截至 2019 年末公司有息负债情况

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
短期借款	519,228.00	7.14
一年内到期的非流动负债	1,108,451.26	15.24
长期借款	2,447,966.86	33.67
应付债券	2,528,891.58	34.78
长期应付款-有息部分	666,734.62	9.17
合计	7,271,272.31	100.00

（二）有息负债信用融资与担保融资的结构分析

截至 2019 年末，公司有息负债信用融资与担保融资情况如下：

截至 2019 年末公司有息负债信用融资与担保融资情况

单位：万元

项目	金额	占比
质押借款	899,635.32	12.37%
抵押借款	4,146,028.74	57.02%
保证借款	615,730.00	8.47%
信用借款	1,609,878.26	22.14%
合计	7,271,272.31	100.00%

（三）本次债券发行后资产负债结构的变化情况

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 3 月 31 日；
- 2、本次债券募集资金总额为 15 亿元，不考虑发行相关费用，10.5 亿元用于柳州市北部生态新区生态农业示范园项目，剩余部分 4.5 亿元用于补充公司流动资金。
- 3、财务数据基准日至本次债券发行完成日不发生重大资产、负债、权益及其他变化。

基于上述假设，本次债券发行对公司合并财务报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	9,061,212.55	9,211,212.55	150,000.00
非流动资产合计	6,567,142.84	6,567,142.84	-
资产总计	15,628,355.39	15,778,355.39	150,000.00

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动负债合计	2,972,642.38	2,972,642.38	-
非流动负债合计	6,547,936.34	6,697,936.34	150,000.00
负债总计	9,520,578.72	9,670,578.72	150,000.00
所有者权益合计	6,107,776.67	6,107,776.67	-
负债和所有者权益合计	15,628,355.39	15,778,355.39	150,000.00
资产负债率	60.92%	61.29%	-

七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至募集说明书签署之日，公司无重大资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、公司对外担保情况

截至 2019 年末，发行人及子公司为集团外企业担保 47.45 亿元，占净资产的比例为 7.80%，被担保企业主要为政府背景企业，担保明细如下表所示：

截至 2019 年末公司对外担保情况表

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保金额	担保事项	担保期限
1	柳州投控	柳州市房地产开发有限责任公司	32,400.00	贷款	至 2021.10
2		柳州东城投资开发有限公司	16,820.00	贷款	至 2023.08
3		柳州市房地产开发有限责任公司	10,000.00	贷款	至 2023.03
4	柳州建投	广西柳州市东城投资开发集团有限公司	68,000.00	贷款	至 2023.12
5		柳州市城市投资建设发展有限公司	20,000.00	贷款	至 2020.03
6		柳州市城市投资建设发展有限公司	15,800.00	贷款	至 2021.11
7		柳州市城市投资建设发展有限公司	10,400.00	贷款	至 2022.03
8		柳州市城市投资建设发展有限公司	10,000.00	贷款	至 2020.03
9		柳州市城市投资建设发展有限公司	1,120.00	贷款	至 2023.10
10		柳州市城市投资建设发展有限公司	50,000.00	贷款	至 2021.11
11		柳州市城市投资建设发展有限公司	12,000.00	贷款	至 2022.11
12		柳州市城市投资建设发展有限公司	10,000.00	贷款	至 2021.04
13		柳州市城市投资建设发展有限公司	10,000.00	贷款	至 2022.05
14		柳州市城市投资建设发展有限公司	43,286.92	贷款	至 2022.05
15		柳州市城市投资建设发展有限公司	28,000.00	贷款	至 2024.10
16	东通公司	柳州元通投资发展有限公司	15,000.00	贷款	至 2020.06
17		柳州阳和开发投资有限公司	50,000.00	贷款	至 2029.03
18		柳州市龙建投资发展有限责任公司	47,000.00	贷款	至 2025.06
19		柳州市龙建投资发展有限责任公司	3,899.21	贷款	至 2020.12

20		柳州市龙建投资发展有限责任公司	8,800.00	贷款	至 2020.06
21		柳州市龙建投资发展有限责任公司	12,000.00	贷款	至 2020.06
合计			474,526.13		

2、公司未决诉讼或仲裁事项

截至募集说明书签署之日，公司未涉及任何重大未决诉讼或仲裁，亦无任何尚未了结或可能被控之重大诉讼或索赔要求。

（三）其他重要事项

截至募集说明书签署之日，公司无其他重要事项。

八、资产抵押、质押、担保及其他权利限制安排

截至 2019 年末，公司所有权受限制的资产合计 2,073,457.58 万元，占同期净资产的比例为 34.08%，具体情况如下：

截至 2019 年末公司受限资产情况

单位：万元

所有权受限资产类别	期末账面价值	受限原因
存货	753,408.31	抵押
货币资金	373,545.06	质押、银行票据保证金、付款保函、预售资金监管、活期保证金
应收利息	4,986.55	质押
可供出售金融资产	61,722.00	柳州银行股权质押
无形资产	795,457.85	抵押
在建工程	84,337.82	抵押
合计	2,073,457.58	

第五节 募集资金运用

一、本次债券募集资金规模

根据《公司债券交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经中国证监会核准公开发行不超过人民币 15 亿元的绿色公司债券，附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券发行规模为不超过 10 亿元。

二、本次债券募集资金使用计划

本期公司债券发行总规模不超过10亿元，扣除发行费用后，拟将募集资金的70%用于柳州市北部生态新区生态农业示范园项目，剩余部分用于补充公司流动资金。

募集资金使用情况表

项目名称	项目总投资（亿元）	使用募集资金额度（亿元）	募集资金使用比例
柳州市北部生态新区生态农业示范园项目	33.05	7.00	70%
补充流动资金	-	3.00	30%
合计		10.00	100%

三、募投项目基本情况

（一）项目核准情况

柳州市北部生态新区生态农业示范园项目审批明细

核准时间	文件名称	核准文号
2018 年 7 月 19 日	柳州市北部生态新区管理委员会关于柳州市北部生态新区生态农业示范园项目建议书的批复	北管复[2018]48 号
2018 年 9 月 20 日	建设项目环境影响登记表	备 案 号： 20184502000300000015
2018 年 7 月 25 日	建设项目选址意见书	选 字 第 450201201800165 号
2018 年 8 月 3 日	柳州市北部生态新区管理委员会关于柳州市北部生态新区生态农业示范园项目可行性研究报告的批复	北管复[2018]50 号
2018 年 9 月 19 日	柳州市国土资源局北部生态新区分局关于柳州市北部生态新区生态农业示范园项目申请无需办理用地预审的复函	-

（二）项目基本情况

募投项目位于柳州市北部生态新区沙塘镇西南片，规划双沙路西侧，为北部生态新区核心区。规划总用地面积约 5,685,392.29m²。主要建设内容包括：新建一个生态农业示范园，包括进行土地改良，建设育苗基础、农业温室大棚、露天种植区、特种养殖科研示范区、藕塘，以及喷灌工程、绿化景观工程，给排水工程，电气及照明工程，景观栈道、桥、公共服务设施等工程。

（三）环境效益分析

现代农业技术的使用有利于保护和改善农业生态环境，是现代符合自然要求、采用高新技术、生物技术、生态环境等技术的生产方式。维护生态环境，节省能源，生产健康食品，促进循环经济发展是其主要特征，发展现代农业种植具有显著的环境效益；本项目通过生态环境的综合治理和修复，改善区域的生态景观，建设美丽生态环境，带动农村生态旅游的发展，推进绿色发展、循环发展、低碳发展，实现永续发展。

（四）项目资金来源

柳州市北部生态新区生态农业示范园项目总投资规模为 33.05 亿元，其中拟使用本次债券资金 10.50 亿元，拟通过发行人资本金不低于 6.61 亿元，剩余部分拟通过金融机构融资。截至 2019 年末，募投项目已投资 6.90 亿元，全部来自于发行人自有资金，发行人自有资金出资已经达到法定资本金比例。若金融机构融资规模不达预期，发行人将提高自有资金出资比重，保障项目实施。

（五）项目经济效益

本项目农业种植用地面积约 4063.68 亩，包含珍稀林木名贵花卉种植培育园区 588.16 亩、普通育苗种植区 907.46 亩、露天种植区 1,401.57 亩、特色无公害生态蔬菜区 491.25 亩、特种养殖科研示范区 675.25 亩。特色种植和养殖收入是募投项目收入的主要来源。除此之外，发行人拟设立拓展训练区、红色之旅、观光车等收费旅游项目，并在沿路边、园区内部设置一定的广告位，产生部分旅游收入及广告收入。

预计本项目运营期为 30 年，运营期内总收入为 93.41 亿元，净利润为 33.61 亿元，项目内部报酬率为 4.16%，静态回收期为 22.27 年。具体测算参见下表：

序号	项目	30 年合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	.....	第 30 年
1	营业收入 (不含税)	934,139.65	-	7,651.88	8,028.65	19,900.40	20,864.49	21,902.03	.....	53,718.20

1.1	珍惜林木 名贵花卉 种植区	61,368.62				1,512.10	1,554.90	1,597.70	.....	3,252.45
1.2	普通育苗 种植区	84,846.91				2,090.60	2,149.77	2,208.94	.....	4,496.77
1.3	露天种植 区	304,779.66				7,882.46	8,105.55	8,328.63	.....	15,259.25
1.4	特色无公 害生态蔬 菜区	66,392.49		1,473.75	1,517.96	1,562.18	1,606.39	1,650.60	.....	3,360.15
1.5	特种养殖 科研示范 区	202,980.87		4,505.68	4,640.85	4,776.02	4,911.19	5,046.36	.....	10,272.95
1.8	拓展训练 区	89,639.08		674.70	748.40	825.21	1,010.35	1,229.56	.....	7,425.98
1.9	红色之旅 基地	47,246.00		117.00	129.78	143.10	208.46	298.77	.....	4,908.79
1.10	广告费收 入	64,170.75		682.50	771.75	866.25	1,035.30	1,216.95	.....	4,116.00
1.11	观光车收 入	12,715.27		198.25	219.91	242.48	282.58	324.52	.....	625.86
2	营业税金 附加	22,634.52	-	136.45	152.84	346.92	387.25	432.11	.....	1,541.55
3	总成本费 用(不含 税)	459,423.94	-	10,953.90	16,204.68	17,573.08	10,669.94	11,051.55	.....	22,528.08
4	补贴收入								.....	
5	利润总额 (1-2- 3+4)	452,081.19	-	-3,438.47	-8,328.87	1,980.40	9,807.30	10,418.37	.....	29,648.57
6	弥补以前 年度亏损	-							.....	
7	应纳税所 得额	463,848.53	-	-	-	1,980.40	9,807.30	10,418.37	.....	29,648.57
8	所得税	115,962.16	-	-	-	495.10	2,451.83	2,604.59	.....	7,412.14
9	净利润(5- 8)	336,119.03	-	-3,438.47	-8,328.87	1,485.30	7,355.47	7,813.78	.....	22,236.43

四、绿色项目认定

（一）认定机构

联合赤道环境评价有限公司（以下简称“联合赤道”）成立于 2015 年，是国内最大的信用信息服务机构之一联合信用管理有限公司的控股子公司，主要从事绿色债券第三方认证、绿色金融咨询和环境影响评价业务。

（二）认定标准

- （1）《中国证监会关于支持绿色债券发展的指导意见》（证监会公告[2017]6 号）；
- （2）《绿色债券评估认证行为指引（暂行）》（中国人民银行、证监会公告[2017]第 20 号）；
- （3）《上海证券交易所《关于开展绿色公司债券试点的通知》（上证发[2016]13 号）；
- （4）《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）；
- （5）《绿色产业指导目录》（2019 年版）；
- （6）《联合赤道绿色债券评估认证方法体系》（LEIS0002-2017）。

（三）募投项目绿色属性符合性分析

根据联合赤道出具的独立评估认证报告，本次项目拟采用种植水生植物的生物修复方式为主，结合物理修复技术，重建片区湿地生态系统，拟疏浚各小溪支流恢复其自然形态，将片区水塘进行串联，退渔还湿，河道过窄处进行扩宽处理，进行生态修复设计，通过在项目范围内开展水环境整治，重点清理驳岸杂树杂草、清除沿河垃圾死角和水草、水面漂浮物等，以满足河道清淤、水质改善及绿化等需要。此类环境治理项目符合《绿色债券支持项目目录》中“2.污染防治-2.2 环境修复工程-2.2.1 项目实施”。

本次项目对种植区域灌溉采用喷灌技术。喷灌技术是一种适用范围较广的节水灌溉技术，将灌溉水通过喷灌系统(或喷灌机具)，形成具有一定压力的水，由喷头喷射到空中，形成水滴状态，洒灌在土壤表面，为作物生长提供必要的水分，对地形要求较低，有效提高土地利用效率，减少灌溉用水。此类农牧业节水灌溉项目符合《绿色债券支持项目目录》中“3 资源节约与循环利用”中“3.1 节水及非常规水源利用-3.1.1 设施建设运营”。

本次项目拟使用的种植土地大部分为荒弃的农林用地，由于管护不力，存在土壤肥力低、板结等缺点。项目拟通过深耕、施加有机肥料土进行改良，增加土壤的肥力、透水透气性，增加种植产品产量和质量。同时考虑不同种植产品的科属类型、根系深浅、吸肥性及分泌物的酸碱性等特定，合理安排不同种植产品的种植，并有

计划地轮作换茬。此类土地改良复垦项目符合《绿色债券支持项目目录》中“6 生态保护和适应气候变化-自然生态保护及旅游资源保护性开发-6.1.1 设施建设运营”。

本次项目拟利用原有绿地加以修整利用，同时在主入口区等部位进行提升改造。提升改造后的绿化拟体现地方特色，突出柳州市亚热带岩溶景观植物特色，人工绿化乔、灌、草合理搭配，考虑植物种类的选择与组合，平面与立面构图，色彩与季节相搭配，充分发挥景区中植物的自然美，植物配置以自然式种植为主。同时植物配置与周围环境、湖、建筑、道路等其它园林要素相协调，以人工美突出自然美，达到人工美与自然美的有机融合。关于景观绿化和旅游资源开发建设的生态观光旅游内容符合《绿色债券支持项目目录》中“6 生态保护和适应气候变化-自然生态保护及旅游资源保护性开发-6.1.1 设施建设运营”。

《绿色债券支持项目目录》分类情况

一级分类	二级分类	三级分类	项目内容
2.污染防治	2.2 环境修复工程	2.2.1 项目实施	环境治理
3.资源节约与循环利用	3.1 节水及非常规水源利用	3.1.1 设施建设运营	农牧业节水灌溉
6.生态保护和适应气候变化	6.1 自然生态保护及旅游资源保护性开发	6.1.1 设施建设运营	土地改良复垦
6.生态保护和适应气候变化	6.1 自然生态保护及旅游资源保护性开发	6.1.1 设施建设运营	景观绿化和旅游资源开发建设的生态观光旅游

对照《绿色产业指导目录（2019 年版）》，募投项目喷灌工程属于“2 清洁生产产业-2.4 生产过程节水和废水处理处置及资源化综合利用-2.4.1 生产过程节水和水资源高效利用”；4.2 生态保护-4.2.2 动植物资源保护”；水环境治理恢复属于“4 生态环境产业-4.3 生态修复-4.3.2 河湖与实地保护恢复”；园区建设绿化属于“5 基础设施绿色升级-5.6 园林绿化-5.6.1 公园绿地建设、养护和运营”类。

（四）认证结论

联合赤道认定本次绿色公司债券募集资金能够主要用于绿色产业项目，符合《中国证监会关于支持绿色债券发展的指导意见》（证监会公告[2017]6 号）、《绿色债券评估认证行为指引（暂行）》（中国人民银行、证监会公告[2017]第 20 号）、上海证券交易所《关于开展绿色公司债券试点的通知》（上证发[2016]13 号）及《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）、《绿色产业指导目录》（2019 年版）的相关要求。

五、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）本次债券发行对公司的影响

如本次债券全部发行完成，若以本公司 2020 年 3 月 31 日的财务报表数据为测算基础，发行人的资产负债率将从 60.92%升至 61.29%，流动负债占负债总额的比例将由本次债券发行前的 31.22%下降至 30.74%，相应非流动负债占负债总额的比例将由本次债券发行前的 68.78%提高至 69.26%，公司长短期偿债压力无明显变化。

（二）有利于拓宽公司融资渠道，提高经营稳定性

目前，公司正处于发展时期，资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，增加公司资金的综合成本，因此要求公司拓宽新的融资渠道。通过发行固定利率公司债券，可以锁定公司的财务成本，避免由于未来贷款利率变动和金融调控政策带来的财务风险，降低公司综合资金成本。

综上所述，本次发行公司债券，将有效拓宽公司融资渠道，锁定公司的财务成本，满足公司对资金的需求，提高公司经营的稳定性。

七、募集资金专项账户管理和监管

为确保募集资金的使用与中国证监会核准的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，公司将在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

募集资金专项账户主要用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人将于本次债券发行前与监管银行签订资金监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。本次债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

八、发行人关于本次债券募集资金的承诺

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，公司制定了一系列工作计划，包括切实做到专款专用、充分发挥债券受托管理人的作用、设立募集资金专用账户等，努力形成一套募集资金监管机制，确保募集资金不会转借他人。

首先，公司将制定专业的债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据相关协议并按照本募集说明书披露的用途使用。

其次，本次债券由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责。

再次，发行人已出具《关于柳州市投资控股有限公司 2019 年公开发行绿色公司债券的承诺函》，承诺本次公司债券募集资金用途不用于偿还地方政府债务，不用于地方政府融资平台，不用于公益性项目，不用于房地产业务，同时本次公司债券亦不涉及新增地方政府债务（包括政府负有偿还责任的债务、政府负有担保责任的债务和政府负有救助责任的债务）。

公司承诺，公司债券募集资金到位后，将严格按照中国证监会核准的用途审慎使用募集资金，保证募集资金的使用与公司债券募集说明书的承诺相一致，不转借他人使用，不用于非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

九、前次公司债券募集资金使用情况

公司前次公司债券为公司主体及子公司柳州建投和东通公司发行。柳州投控、柳州建投和东通公司前次公司债券发行情况和募集资金使用情况如下：

（一）柳州市投资控股有限公司

截至 2020 年 3 月末柳州投控已发行公司债券明细

债券简称	发行起始日	期限 (年)	发行总额 (亿元)	募集资金用途	实际使用用途
18 柳控 01	2018-09-17	2	10	募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务和补充流动资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
18 柳控 03	2018-12-29	3 (2+1)	2	募集资金扣除发行费用后，用于补充流动资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 柳控 01	2019-01-28	3	16.70	募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务和补充流动资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
18 柳投控	2018-11-19	3	20	募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务和补充流动资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 柳投控	2019-02-28	3	10	募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务和补充流动资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 柳控 02	2019-10-23	5 (3+2)	8	募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务和补充流动资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 柳投资	2019-11-18	5 (3+2)	12	募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务和补充流动资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
20 柳控 01	2020-02-18	5 (3+2)	15	募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务和补充流动资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
20 柳投资	2020-3-11	5 (3+2)	12	募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务和补充流动资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致

（二）广西柳州市建设投资开发有限责任公司

截至 2020 年 3 月末柳州建投已发行公司债券明细

债券简称	发行起始日	期限 (年)	发行总额 (亿元)	募集资金用途	实际使用用途
16 柳建 01	2016-8-29	5 (3+2)	7	募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致

16 柳建 02	2016-9-27	5 (3+2)	8	募集资金扣除发行费用后, 全部用于偿还公司债务	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
18 柳建 01	2018-12-27	2	5	募集资金扣除发行费用后, 全部用于偿还公司债务	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 柳建 01	2019-01-30	3	4		与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 柳建 02	2019-02-25	0.75	11		与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 柳扶 01	2019-08-15	3	2.8	募集资金扣除发行费用后, 其中 2 亿元将用于三江县精准扶贫项目的投资建设, 剩余部分用于补充营运资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
20 柳扶 01	2020-01-20	3	10	募集资金扣除发行费用后, 其中 4.40 亿元将用于三江县精准扶贫项目的投资建设, 剩余部分用于补充营运资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
20 柳扶 02	2020-3-18	3 (2+1)	5.2	募集资金扣除发行费用后, 其中 2.6 亿元将用于三江县精准扶贫项目的投资建设, 剩余部分用于补充营运资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致

（三）柳州东通投资发展有限公司

截至 2020 年 3 月末东通公司已发行公司债券明细

债券简称	发行起始日	期限 (年)	发行总额 (亿元)	募集资金用途	实际使用用途
16 柳投 02	2016-03-25	6 (3+1+1+1)	23.8	本次债券募集资金扣除发行费用后, 拟用于偿还到期债务和补充营运资金等	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 柳投 01	2019-09-06	4 (2+2)	10	募集资金扣除发行费用后, 全部用于偿还公司债务	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 柳投 03	2019-10-31	4	8	募集资金扣除发行费用后, 全部用于偿还公司债务	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致

截至 2020 年 3 月末，发行人及其子公司债券募集资金使用情况与债券募集说明书约定的用途一致。公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

十、绿色公司债券的专项信息披露

发行人除将履行常规公司债券信息披露义务外，还将进行绿色公司债券专项信息披露。本期债券发行前，公司已在上海证券交易所网站披露独立的第三方鉴证机构就本期绿色公司债券募集资金使用是否符合绿色产业领域的业务发展用途出具的鉴证报告。本期债券存续期内，本公司将于每年 4 月 30 日前在上一年度年度报告中披露上一年度本期绿色债券募集资金使用情况、绿色产业项目进展情况和环境效益等内容，受托管理人也将年度受托管理事务报告中披露前述内容。

（本页无正文，为《柳州市投资控股有限公司 2020 年公开发行绿色公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



柳州市投资控股有限公司

2020 年 6 月 16 日