

广西柳州市建设投资开发有限责任公司

2020 年公开发行公司债券（第一期）

募集说明书

（面向合格投资者）

发行人：



广西柳州市建设投资开发有限责任公司

（住所：柳州市学院路 35 号）

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



国海证券股份有限公司
SEALAND SECURITIES CO., LTD.

（住所：广西壮族自治区桂林市辅星路 13 号）

签署日期：2020 年 4 月 24 日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《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）及其他现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本期债券的核准，并结合发行人实际情况编制。

发行人全体董事、监事、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和会计机构负责人保证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募集说明书约定的相应还本付息安排。

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。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的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期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。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

本期债券依法发行后，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。

除本公司和主承销商外，本公司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期债券时，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的“风险因素”有关章节。

一、本期债券主体评级为 AA，债项评级为 AA+；本期债券上市前，本公司最近一期未经审计的净资产为 1,716,149.39 万元（截至 2019 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 56.56%；本期债券上市前，本公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 18,503.85 万元（2016 年、2017 年及 2018 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

二、在本期债券存续期内，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。债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券为仅面向合格投资者公开发行，发行结束后，公司将积极申请在上海证券交易所上市。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。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，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券面向合格投资者公开发行。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。凡认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利义务的约定。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

五、截至 2019 年 9 月 30 日，发行人净资产为 1,716,149.39 万元，资产总计为 3,950,337.00 万元，归属于母公司股东权益为 1,716,149.39 万元，2019 年 1-9

月归属于母公司股东的净利润为-440.15 万元；截至 2018 年末，发行人净资产为 1,716,737.04 万元，资产总计为 3,717,860.54 万元，归属于母公司股东权益为 1,716,737.04 万元，2018 年度归属于母公司股东的净利润为 16,365.39 万元。

六、2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.18、0.36、0.30 和 0.02，总资产周转率分别为 0.02、0.05、0.03 和 0.00，存货周转率分别为 0.02、0.05、0.03 和 0.00，处于下降趋势且处于较低的水平，可能会影响公司资产的流动性水平，从而在一定程度上对公司的资金周转造成较大的压力。

七、截至 2019 年 9 月末，发行人对外担保余额为 225,320.00 万元，占同期净资产比重为 13.13%，对外担保金额较大。被担保企业均为柳州市国有企业，目前经营状况较好，发生代偿风险较低，但如果未来被担保的借款出现还款风险，可能触发发行人的担保事项，则对发行人资金情况造成不利影响。

八、截至 2019 年 9 月末，发行人所有权受限制的资产账面价值合计为 561,439.73 万元，占同期资产总额的比重为 14.21%，所有权受限资产规模较大。报告期内，发行人声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本息偿付违约情形。如果在未来期间，因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置，将对发行人正常生产经营活动造成不利影响。

九、截止至 2019 年 9 月末，发行人在包括中国建设银行、柳州银行、上海浦发银行、广西北部湾银行、桂林银行等多家国内银行共获得授信总额度为 162.36 亿元，已使用额度为 106.45 亿元，剩余未使用额度为 55.91 亿元。发行人可用授信余额较低，将对发行人未来的偿债能力产生一定的影响。

十、发行人目前已按照项目与政府签订代建协议，发行人所有代建协议均为有效协议，协议条款中均已明确了资金安排，设置了妥当的市场补偿机制，但未明确具体的回款时间点，发行人代建业务的盈利能力取决于代建项目的回款速度与回款周期，回款周期过长或回款金额不确定可能对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利的影响。

十一、本期债券由柳州市城市投资建设发展有限公司提供担保。公司已根

据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但在本期债券存续期内，不可控的宏观经济、法律法规可能发生变化，可能导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。债券持有人亦无法通过担保人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

十二、本期债券担保方为柳州市城市投资建设发展有限公司，2018 年度担保方实现利润总额 5.08 亿元，其中，投资收益和政府补助合计为 3.77 亿元，占利润总额的 74.31%，担保方利润总额对非经常性损益的依赖程度较高，可能会影响担保方的经营业绩，对本期债券偿还带来一定的影响。

十三、本期债券担保方 2018 年度收到其他与经营活动有关的现金为 19.28 亿元，金额较大，担保方经营活动获现能力受往来款影响较大，虽然担保方报告期内经营情况良好，获现能力稳定，但较多的往来款有可能影响担保方的偿付能力。

十四、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、反对议案或放弃投票权的债券持有人，无表决权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或通过其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

目 录

声 明	2
重大事项提示	4
释 义	10
第一节 发行概况	12
一、发行人基本情况	12
二、本次公司债券发行的审议情况	12
三、本期债券发行的基本情况及发行条款	13
四、本次发行有关机构	16
五、发行人与本次债券发行的有关机构、人员的利害关系	19
六、认购人承诺	19
第二节 风险因素	21
一、本期债券的投资风险	21
二、发行人的相关风险	22
第三节 发行人及本次债券的资信状况	28
一、信用评级情况	28
二、获得主要贷款银行的授信情况、使用情况	29
三、报告期内与主要客户往来情况	29
四、截止 2019 年 9 月末，发行人最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	30
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	32
一、增信机制	32
二、偿债计划及保障措施	35
三、发行人违约责任及解决措施	40
第五节 发行人基本情况	42
一、发行人基本概况	42
二、发行人设立及股本变化情况、报告期内实际控制人变化情况、重大资 产重组情况	42
三、发行人股东持股情况	43

四、发行人组织结构及其他企业的重要权益投资情况	43
五、发行人控股股东及实际控制人基本情况	50
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	52
七、发行人主要业务基本情况	56
八、发行人治理情况	75
九、公司内部管理制度建立情况	77
十、发行人报告期内运行情况	81
十一、发行人的独立性	81
十二、关联交易及决策程序	82
十三、公司资金占用情况及对关联方提供担保情况	84
第六节 财务会计信息	85
一、最近三年及一期的财务报表	85
二、最近三年及一期的合并报表范围的变化情况	96
三、最近三年及一期的主要财务指标	96
四、管理层讨论与分析	97
五、资产负债表日后事项、或有事项	132
六、其他重要事项	132
七、发行人有息负债分析	133
第七节 募集资金用途	134
一、本期债券募集资金用途及使用计划	134
二、本期公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响	134
三、公司债券存续期间变更资金用途的程序及违约使用债券资金的责任条款	135
第八节 债券持有人会议	138
一、债券持有人行使权利的形式	138
二、债券持有人会议规则主要条款	138
第九节 债券受托管理人	148
一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况	148
二、债券受托管理协议主要条款	149

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	165
第十一节 备查文件	177
一、备查文件	177
二、查阅地点	177
三、备查文件查阅时间	178

释 义

本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、柳州建投、本公司、公司	指	广西柳州市建设投资开发有限责任公司
实际控制人、柳州市国资委	指	柳州市国有资产监督管理委员会
柳州投控、控股股东	指	柳州市投资控股有限公司
柳州城投、担保人、保证人	指	柳州市城市建设发展有限公司
土储中心	指	柳州市土地交易储备中心
董事会	指	广西柳州市建设投资开发有限责任公司董事会
监事会	指	广西柳州市建设投资开发有限责任公司监事会
主承销商、受托管理人、国海证券	指	国海证券股份有限公司
本次债券	指	公司本次申报不超过 13 亿元（含 13 亿元）人民币公司债券
本期债券	指	广西柳州市建设投资开发有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）
承销协议	指	发行人与承销商为本次债券发行签订的《广西柳州市建设投资开发有限责任公司 2019 年公开发行公司债券承销协议》
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
余额包销	指	承销商依据承销协议的规定承销本期债券，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，承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期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
募集说明书		发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《广西柳州市建设投资开发有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
债券受托管理协议	指	《广西柳州市建设投资开发有限责任公司与国海证券股份有限公司关于广西柳州市建设投资开发有限责任公司 2019 年公开发行公司债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	《广西柳州市建设投资开发有限责任公司 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
偿债资金及募集资金专项账户	指	发行人开立的专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划付与本息偿还的银行账户
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体，两者具有同一涵义
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《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》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》
近三年及一期、报告期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月
近三年及一期末	指	2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末
《公司章程》	指	《广西柳州市建设投资开发有限责任公司章程》
致同事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构、容诚事务所（原华普天健）	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
华普天健	指	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
联合信用、评级机构	指	联合信用评级有限公司
律师事务所	指	广西可以律师事务所
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

注：本募集说明书中除特别说明外所有数值均保留 2 位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

法定代表人：吴运远

设立日期：1995 年 3 月 11 日

注册资本：人民币 12,500.00 万元

注册地址：柳州市学院路 35 号

联系地址：柳州市学院路 35 号

统一社会信用代码：91450200272957340L

信息披露事务负责人：唐志华

信息披露联络人：宋翔

联系电话：0772-2302530

传真：0772-2302978

邮政编码：545001

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。

二、本次公司债券发行的审议情况

（一）广西柳州市建设投资开发有限责任公司于 2019 年 6 月 14 日召开董事会，会议通过《关于广西柳州市建设投资开发有限责任公司公开发行公司债券的议案》。同意发行规模不超过人民币 20 亿元的公司债券。

（二）2019 年 10 月 9 日，股东柳州市投资控股有限公司出具《关于同意广西柳州市建设投资开发有限责任公司发行小公募公司债券的批复》，同意公司发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

（三）本次债券拟申请发行不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）。

（四）2020年3月13日，经中国证监会证监许可〔2020〕407号文核准，发行人将在境内发行不超过13亿元（含13亿元）的公司债券。

（五）本期债券发行规模总额不超过9亿元（含9亿元）。

三、本期债券发行的基本情况及发行条款

（一）**发行主体：**广西柳州市建设投资开发有限责任公司。

（二）**债券名称：**广西柳州市建设投资开发有限责任公司2020年公开发行公司债券（第一期）。

（三）**发行方式和发行规模：**本期债券发行规模总额不超过9亿元（含9亿元）。

（四）**债券期限：**本期发行公司债券期限为5年，附债券存续期第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：本期债券设置发行人调整票面利率选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。如发行人决定调整本期债券票面利率的，发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在上海证券交易所网站专区上发布关于调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：投资者有权选择在本期债券第3个计息年度的付息日将其持有的债券全部或部分按面值（利息单独兑付）回售给发行人。本期债券第3个计息年度的付息日即为回售支付日，若债券持有人行使回售选择权，发行人将按照上海证券交易所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记日：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告披露的回售期内进行登记；回售登记期不进行申报的，则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。

（五）**债券利率或其确定方式：**本期债券票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价后，由发行人和主承销商根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。债券票面利率采取单利按年计息，

不计复利。

(六) 票面金额：本期债券每一张票面金额为 100 元，按面值发行。

(七) 还本付息的方式：本期债券按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

(八) 起息日：本期债券起息日为 2020 年 4 月 30 日。

(九) 利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记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，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

(十) 付息日期：本期债券存续期内每年的 4 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）。

(十一) 本金兑付日：2025 年 4 月 30 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）。若在本期债券存续期内的第 3 个计息年度末投资者选择回售部分债券，则该计息年度的付息日即为该部分债券兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

(十二) 付息、兑付支付方式：本期债券本息支付将按照债券登记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债券登记机构的相关规定办理。

(十三) 还本付息支付金额：本期债券于付息日即本金兑付日向投资者支付的本息金额，即投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券票面总额与该年度票面利率的乘积及截至兑付登记日收市时所持有的本期债券票面总额的本金。

(十四) 债券利率及其确定方式：本期债券的票面利率由发行人和主承销商按照相关规定根据市场询价结果共同协商确定。

(十五) 担保情况：本次债券由柳州市城市投资建设发展有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

(十六) 信用级别：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AA+。联合信用评级有限公司将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

（十七）发行价格：本期债券按面值发行，面值为人民币 100 元。

（十八）偿债资金及募集资金专项账户：发行人开立本期债券偿债资金及募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（十九）募集资金用途：本期债券募集资金 9 亿元拟用于发行人偿还公司债券。

（二十）主承销商、债券受托管理人：国海证券股份有限公司。

（二十一）发行对象及方式：本期债券面向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由簿记管理人根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

主承销商有权要求申购投资者配合其进行投资者适当性核查工作，申购投资者应积极配合该核查工作如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如申购投资者未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查，主承销商有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，投资者应赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

（二十二）配售规则：主承销商根据询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大金额。按照投资者利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，主承销商有权根据时间、长期合作等因素配售。经主承销商及配售对象协商，可根据上述配售原则确定的配售结果进行调整。具体规则详见发行公告。

（二十三）承销方式：余额包销。

（二十四）公司债券上市安排：本期债券拟在上海证券交易所上市交易。发行结束后，在满足上市条件的前提下，发行人将向上交所提交关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

（二十五）交叉违约条款：本期债券的发行人或其合并范围内子公司的境

内外其他债券、金融机构贷款及其他债务融资出现违约，那么此种违约也将被视为本期债券的违约，债券持有人会议有权审议通过本期债券提前到期，债券持有人会议审议通过本期债券提前到期的，自关于债券提前到期的决议通过之日起次日，本期债券提前到期。

（二十六）加速到期条款：本期债券利息或部分本金违约，或发生本期债券的其他违约事件的，是否导致本期债券提前到期由债券持有人会议审议。债券持有人会议审议通过本期债券提前到期的，自关于本期债券提前到期的决议通过之日起次日，本期债券提前到期。

（二十七）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应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

四、本次发行有关机构

（一）发行人：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

法定代表人：吴运远

住所：柳州市学院路 35 号

联系电话：0772-2302530

传真：0772-2302978

联系人：宋翔

联系地址：柳州市学院路 35 号

邮政编码：545001

（二）主承销商：国海证券股份有限公司

住所：广西桂林市辅星路 13 号

法定代表人：何春梅

联系人：冯远波、孙增辉

联系电话：0755-83703148

传真：0755-83703148

联系地址：深圳市福田区紫竹七道 26 号光大银行大厦 29 层

邮政编码：518040

（三）受托管理人：国海证券股份有限公司

住所：广西桂林市辅星路 13 号

法定代表人：何春梅

联系人：冯远波、孙增辉

联系电话：0755-83703148

传真：0755-83703148

联系地址：深圳市福田区紫竹七道 26 号光大银行大厦 29 层

邮政编码：518040

（四）律师事务所：广西可以律师事务所

住所：广西壮族自治区柳州市东环大道 77 号祥和东景 2 栋 1 单元 2-1、2-2 号

负责人：潘东

联系人：潘东、李文俊

联系电话：0772-3600691

联系地址：广西壮族自治区柳州市东环大道 77 号祥和东景 2 栋 1 单元 2-1、2-2 号

传真：0772-3600691

邮政编码：545007

（五）审计机构：

1、华普天健会计师事务所（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：万伏平

联系电话：010-66001391

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

传真：010-66001392

邮政编码：100037

2、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：万伏平、朱石泉

联系电话：010-66001391

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

传真：010-66001392

邮政编码：100037

3、致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

执行事务合伙人：徐华

联系人：万伏平、胡锦添

联系电话：010-85665588

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

传真：010-85665120

邮政编码：100004

（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508

法定代表人：万华伟

联系人：袁琳

联系电话：010-85172818

联系地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

传真：010-85171273

邮政编码：100022

（七）监管银行：

1、偿债资金及募集资金专项账户开户银行：桂林银行股份有限公司柳州分行

营业场所：柳州市桂中大道4号王座1栋

负责人：潘晓

联系人：覃舒婕

联系地址：柳州市桂中大道4号王座1栋

传真：0772-8811260

邮编：545026

2、偿债资金及募集资金专项账户开户银行：中国建设银行股份有限公司广西壮族自治区分行

营业场所：广西南宁市民族大道92号

负责人：李思影

联系人：刘津言

联系地址：广西南宁市民族大道92号

传真：0772-2087519

邮编：530000

（八）申请上市或转让的证券交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋锋

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-658754185

五、发行人与本次债券发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本次债券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。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视

作同意由国海证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、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）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 风险因素

投资者在评价本期债券及作出认购决定时，除仔细阅读并参考本募集说明书提供的其他资料外，应认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。基于对当前国内经济政策环境的分析，未来市场利率存在上升的可能。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后将申请在上海证券交易所上市交易。本期债券虽具有良好的资质及信誉，但由于债券交易活跃程度受宏观经济环境和投资者意愿等不同因素影响，无法保证债券持有人随时足额交易其所持有的本期债券，从而承受一定的流动性风险。

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，如果因公司自身的相关风险或政策、市场等不可控制的因素导致公司经营活动或市场环境发生变化，本公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期、足额支付。

（四）本期债券所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，能够按时偿付债务本息，且发行人在报

告期内与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致公司的财务状况发生重大不利变化，发行人则可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致其资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（六）评级风险

本次债券评级机构联合信用评级有限公司评定发行人的主体长期信用等级为 AA，评定本次债券的信用等级为 AA+。虽然发行人目前资信状况良好，但在本次债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级和/或本次债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级或本次债券的信用评级，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产结构风险

截至 2019 年 9 月末，发行人存货余额为 2,644,315.39 万元，占同期总资产的比重为 66.94%，存货余额占总资产比重较高，公司存货的构成主要为开发成本，开发成本的主要构成部分为土地使用权和保障房开发成本。公司存货数额较大，存货周转率偏低，可能会影响公司资产的流动性水平，从而在一定程度上对公司的资金周转造成较大的压力。

2、对外担保风险

截至 2019 年 9 月末，发行人对外担保余额为 225,320.00 万元，占同期净资产比重为 13.13%，对外担保金额较大。虽然被担保企业均为柳州市国有企业，目前经营状况较好，发生代偿风险较低，但如果未来被担保的借款出现还款风险，可能触发发行人的担保事项，则对发行人资金情况造成不利影响。

3、受限资产规模较大的风险

截至 2019 年 9 月末，发行人所有权受限制的资产账面价值合计为 561,439.73

万元，占同期资产总额的比重为 14.21%，所有权受限资产规模较大。报告期内，发行人声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本息偿付违约情形。如果在未来期间，因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置，将对发行人正常生产经营活动造成不利影响。

4、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.18、0.36、0.30 和 0.02，从发行人所处的行业来看，发行人 EBITDA 利息保障倍数在行业处在一个正常的水平。EBITDA 利息保障倍数较低，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

5、营运能力较差的风险

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人总资产周转率分别为 0.02、0.05、0.03 和 0.00，存货周转率分别为 0.02、0.05、0.03 和 0.00，发行人总资产周转率和存货周转率较低，反映了发行人经营期间资产从投入到产出的流转速度较慢、利用其资产进行经营获利的效率较低，发行人面临营运能力较差的风险。

6、盈利能力较弱的风险

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人总资产收益率分别为 0.35%、0.70%、0.43%和-0.02%，净资产收益率分别为 0.78%、1.60%、0.97%和-0.03%。发行人资产规模较大，但总资产收益率和净资产收益率较低，资产的盈利能力较弱，系发行人所在行业普遍现象。但若发行人未来期间资产报酬率持续维持在较低水平，将对公司未来的偿债能力产生一定的不利影响。

7、债务规模增加的风险

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人有息负债余额分别为 1,647,975.50 万元、1,891,072.97 万元、1,723,479.35 万元和 1,725,845.55 万元；资产负债率分别为 55.04%、57.20%、53.82%和 56.56%。有息负债和资产负债率总体保持较高的水平。发行人负债规模主要取决于业务发展及投资需求情况，未来公司负债规模可能会随着公司所承接的项目的增加和业务规模的扩大而继续扩大。未来期间，如果宏观经济环境、市场利率等发生较大幅

度的变动，较高的负债规模将对公司的盈利能力以及现金流状况产生显著影响。

8、可用授信金额较低风险

截至 2019 年 9 月末，发行人共获得包括中国建设银行、上海浦发银行、光大银行、广西北部湾银行、桂林银行等银行给予公司授信额度总计 162.36 亿元，已使用额度 106.45 亿元，可用授信余额为 55.91 亿元。发行人可用授信余额较低，将对发行人未来的偿债能力产生一定的影响。

9、业务结构单一风险

发行人 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末的营业收入中，土地整理费收入占比分别达到 25.71%、49.63%、31.15%和 0.00%，房地产开发及保障房建设业务销售收入占比分别达 69.68%、45.03%、63.93%和 69.93%。这一方面体现了公司主营业务突出，核心业务优势明显，另外一方面，也说明公司收入对于土地整理、保障房业务高度依赖。如果未来相关行业持续不景气，土地出让和保障房销售收入可能会受到一定的影响。

10、本次债券担保方对非经常性损益依赖程度较高的风险

本次债券担保方为柳州市城市投资建设发展有限公司，2018 年度担保方实现利润总额 5.08 亿元，其中，投资收益和政府补助合计为 3.77 亿元，占利润总额的 74.31%，担保方利润总额对非经常性损益的依赖程度较高，可能会影响担保方的经营业绩，对本期债券偿还带来一定的影响。

11、本次债券担保方经营活动获现能力受往来款影响较大的风险

本次债券担保方 2018 年度收到其他与经营活动有关的现金为 19.28 亿元，金额较大，担保方经营活动获现能力受往来款影响较大，虽然担保方报告期内经营情况良好，获现能力稳定，但较多的往来款有可能影响担保方的偿付能力。

（二）经营风险

1、经济周期的风险

发行人所涉及的土地开发整理、房地产开发及保障房建设等行业与经济周期有着比较密切的关系。如果未来经济增长放缓或是出现衰退，发行人相关领域的消费需求将因此受到负面影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

2、安全生产管理的风险

发行人土地整理、房地产开发及保障房建设业务涉及面较广，生产经营面临

的问题具有很强的复杂性和突发性。一旦发生重大安全生产责任事故，将导致企业管理层、管理制度和监管政策存在稳定性风险。

3、项目建设风险

土地开发整理、房地产开发及保障房建设项目周期较长，在项目建设和运营期间，如出现建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，对项目收益造成不确定性，从而影响发行人盈利水平。

4、土地市场波动风险

土地开发整理业务是发行人重要收入来源之一，且土地资产规模较大，占发行人总资产比例较高，因此发行人的收入实现、资产变现均易受土地市场波动影响。发行人所处区域内土地市场景气程度、国家对房地产行业的调控等都可能对发行人未来资产流动性和业务开展带来较大影响。

5、经营区域集中风险

发行人的业务主要以区域开发为主，经营项目主要集中在柳州市内。公司主营业务收入主要由保障房建设收入、土地整理收入和基础设施建设收入等构成，与柳州市城市开发建设规划及进程密切相关，如果所在区域经济发展放缓及房地产市场政策变动，公司盈利能力将受到一定的影响。

6、土地出让计划不确定风险

发行人的主营业务之一为土地一级开发整理业务，发行人作为柳州市主要的土地整理实施主体之一，土地整理业务收入依赖于柳州市土地储备中心的土地拍卖计划。柳州市土地收储中心土地出让计划会对发行人土地一级开发整理业务的盈利能力产生较大的影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力构成影响。

7、合同履行风险

发行人的主营业务为土地一级整理、房地产开发及保障房建设、基础设施建设，此类业务需要与外部承包商签订承建合同，因此合同的适时履约对发行人的盈利能力有着较大的影响。合同对方的延迟履约和违约均会对发行人的项目进度和项目回款速度产生不利的影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力产生影响。

8、主营业务受政府基建需求及调控影响较大的风险

发行人土地一级整理是主营业务收入重要的构成部分。一旦当地政府基建需求或国家对柳州市开发、基建项目宏观调控政策发生较大变化，将对公司的盈利能力和偿债能力产生影响。

9、房地产宏观调控的风险

发行人从事的保障房相关业务与地方政府保障房政策及建设计划密切相关，目前，发行人作为柳州市重要的保障房建设主体，得到市政府的大力支持。若未来宏观经济增长放缓，可能会影响地方政府保障房业务相关政策，进而影响发行人保障房及房地产业务板块收入。

10、地方经济区域性风险

发行人承担着大量的柳州市土地一级整理开发及城市基础设施建设项目。尽管目前柳州市正有序推进城镇化进程，土地开发及基础设施项目较多，政府土地开发及基建需求较大，但不排除未来当地经济增长出现下降或宏观调控政策出现较大幅度的调整后，当地土地开发及基础设施建设规模发生波动的可能性。此外，广西省及柳州市的经济发展和财政收入水平直接影响到柳州市政府和柳州市国资委对公司的支持能力，这些都对公司未来的盈利能力产生影响。

（三）管理风险

1、内部管理风险

发行人资产规模较大，在建项目较多，对发行人在财务管理、项目管理、质量控制、资金调配、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。虽然公司已建立现代化的公司管理制度和运作模式，但随着业务规模的不断扩大，业务范围的多元化，组织机构的日趋复杂，对公司的经营决策、风险控制、人员管理等都提出了较高的要求，公司的运营效率可能受到一定程度的影响。

2、投融资管理的风险

发行人的主营业务由土地整理、房地产开发及保障房建设、基础设施建设构成。以上业务具有投入资金大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着公司承接的项目陆续进入开工建设，公司未来几年投资规模将维持高位，融资规模也将保持在较高水平上，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

3、项目管理风险

发行人目前有多个项目处于在建、拟建阶段，如果项目施工管理不完善，将

存在影响施工安全和项目不能按时完工的风险,进而给公司的正常生产经营带来负面影响。

4、内部制度不完善风险

近年来,公司按照现代企业制度的要求,建立了较完善的内部控制制度,并取得了一定的成绩。但公司仍需要根据相关法律法规的要求,及时调整内部管理结构,科学设置相关业务流程,大力加强内部控制制度建设,落实各个部门的职责分工,加强对于相关管理风险的监督与管控。

(四) 政策风险

1、宏观经济和地区政策风险

土地整理、房地产开发及保障房建设、基础设施建设是发行人的主要业务,发行人在我国加速推进城镇化进程和实施“西部大开发”国家战略的过程中获得较快发展。但在我国国民经济的不同发展阶段,国家和地区政策都有不同程度的调整,政策调整可能影响公司的经营管理活动。不排除在未来一定时期内国家宏观调控政策的变化给公司的经营环境和盈利能力带来不利影响的可能。

2、产业政策风险

发行人主要从事的土地整理、保障房建设、基础设施建设现阶段属于国家大力支持发展的行业。但在我国国民经济发展的不同阶段,国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营活动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

3、土地开发和房地产政策风险

近年来,中央政府继续加强对国有土地的使用管理,强调房地产宏观调控政策不放松。国务院及各地方政府陆续颁布了更为严厉的调控政策。2018 年局部地区房价已出现下降趋势。如果柳州的土地供应和需求状况发生较大变化,或当地政府出台更为严厉的房地产调控政策,则可能导致发行人土地一级开发收入和保障房建设业务出现比较大的波动,进而影响发行人未来的偿债能力。

第三节 发行人及本次债券的资信状况

一、信用评级情况

（一）本次债券的信用评级情况

发行人聘请了联合信用评级有限公司对发行人及本次债券进行评级。依据联合信用 2019 年 11 月 14 日出具的《广西柳州市建设投资开发有限责任公司 2019 年公开发行公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

（二）信用评级报告的主要事项

1、信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合信用评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

2、评级报告的内容摘要

（1）正面

A、柳州市经济发展平稳，财政实力有所增强。公司作为柳州市重要的基础设施建设主体之一，承担土地开发、部分基础设施建设项目和回迁房建设等业务，外部发展环境良好。

B、公司获得柳州市国资委在土地注入和股权划拨方面的支持力度较大。

C、本次公司债券由柳州城投提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，柳州城投作为柳州市主城区重要的基础设施建设、土地整理投资主体，获得了较为有力的外部支持，其提供的担保对本次债券的信用水平具有积极的提升作用。

（2）关注

A、公司土地开发业务的收入确认及土地出让金返还受市场行情和柳州市财政局影响较大，代建业务财政拨款资金到位较项目建设支出有所滞后，形成较大资金占用。

B、公司资产中政府无偿划拨的土地所有权占比较高，资产流动性一般；公司债务规模有所增长，短期债务规模较大，且 2021 年和 2022 年到期债务规模较

大，存在一定的集中偿付压力。

C、担保方柳州城投基础设施项目建设对其资金形成较大占用且资金回收时间具有较大的不确定性。

3、跟踪评级的有关安排

联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年柳州市建设投资开发有限责任公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

二、获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。

截至 2019 年 9 月末，发行人共获得包括中国建设银行、上海浦发银行、光大银行、广西北部湾银行、桂林银行等银行给予公司授信额度总计 162.36 亿元，已使用额度 106.45 亿元，可用授信余额为 55.91 亿元。公司授信情况如下：

表3-1 发行人授信明细表

单位：亿元

授信银行名称	授信额度	已使用授信	未使用授信
中国建设银行	15.00	7.00	8.00
柳州银行	14.99	14.99	0.00
兴业银行	2.00	0.80	1.20
上海浦发银行	33.15	33.15	0.00
光大银行	2.50	2.50	0.00
华夏银行	6.00	0.00	6.00
中国农业发展银行	1.00	1.00	0.00
桂林银行	37.75	30.15	7.60
中信银行	30.00	0.00	30.00
民生银行	5.00	5.00	0.00
北部湾银行	14.97	11.86	3.11
合计	162.36	106.45	55.91

三、报告期内与主要客户往来情况

最近三年及一期，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定或相关法规的规定，未发生严重违约行为。

四、截止 2019 年 9 月末，发行人最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

债券简称	债券类型	发行规模 (亿元)	期限	发行日期	发行利率	还本付息情况
16 柳州建投 PPN001	定向工具	14	3 年	2016/6/27	5.80%	已到期，已按时兑付
16 柳建 01	私募债	7	3+2 年	2016/8/29	4.80%	尚未到期，已按时付息
16 柳建 02	私募债	8	3+2 年	2016/9/26	5.00%	尚未到期，已按时付息
16 柳建 03	私募债	5	3+2 年	2016/10/24	5.00%	尚未到期，已按时付息
18 柳州建投 PPN001	定向工具	1.5	3 年	2018/3/8	7.00%	尚未到期，已按时付息
18 桂柳州建投 ZR001	债权融资计划	3	3+1 年	2018/6/5	7.30%	尚未到期，已按时付息
18 桂柳州建投 ZR002	债权融资计划	5	3+1 年	2018/12/26	7.20%	尚未到期，尚未付息
18 柳州建投 PPN002	定向工具	2.5	3 年	2018/8/7	7.30%	尚未到期，已按时付息
18 柳建 01	私募债	5	2 年	2018/12/27	7.30%	尚未到期，尚未付息
19 桂柳州建投 ZR001	债权融资计划	2.5	3+1 年	2019/1/30	7.20%	尚未到期，尚未付息
19 柳州建投 PPN001	定向工具	1	2 年	2019/1/28	7.30%	尚未到期，尚未付息
19 柳建 01	私募债	4	3 年	2019/1/30	7.30%	尚未到期，尚未付息
19 柳建 02	私募债	11	1.75 年	2019/2/25	7.00%	尚未到期，尚未付息
19 柳州建投 MTN001	中期票据	4	3+2 年	2019/3/7	7.50%	尚未到期，尚未付息
19 柳扶 01	私募债	2.8	3 年	2019/8/15	7.30%	尚未到期，尚未付息
2019 年可转换公司债券	可转换公司债券	1	1.5 年	2019/8/23	10.3%	尚未到期，已按时付息
合计	-	77.3	-	-	-	-

五、报告期内偿债能力财务指标

表3-2 发行人主要偿债能力财务指标

项目	2019 年 9 月末/1-9 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率 ¹	4.28	4.19	3.70	3.59
速动比率 ²	0.76	0.66	0.82	0.76
EBITDA（万元） ³	2,049.38	31,111.41	39,597.34	19,091.64
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	0.02	0.30	0.36	0.18
资产负债率 ⁵	56.56%	53.82%	57.20%	55.04%
贷款偿还率 ⁶	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率 ⁷	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
毛利率 ⁸	37.28%	27.74%	20.72%	34.28%
净利润率 ⁹	-4.44%	14.80%	15.39%	15.08%
净资产收益率 ¹⁰	-0.03%	0.97%	1.60%	0.78%
总资产报酬率 ¹¹	3.02%	3.31%	3.87%	3.42%
存货周转率 ¹² （次/年）	0.00	0.03	0.05	0.02
总资产周转率 ¹³ （次/年）	0.00	0.03	0.05	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、EBITDA=净利润+所得税+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- 5、资产负债率=负债合计/资产总计
- 6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息
- 8、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 9、净利润率=净利润/主营业务收入
- 10、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 11、总资产报酬率=EBIT/总资产平均余额
- 12、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 13、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 14、2016 年平均数用年末数替代，2019 年 1-9 月数据已经年化处理。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本次债券通过保证担保方式增信，本次债券由柳州市城市投资建设发展有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人的基本情况

公司名称：柳州市城市投资建设发展有限公司

法定代表人：吴运远

注册资本：人民币 102,788 万元

成立日期：1999 年 8 月 9 日

注册地址：柳州市潭中东路 72 号

办公地址：柳州市潭中东路 72 号

统一社会信用代码：914502007151242775

邮政编码：545001

信息披露联络人：曾晓锋

联系电话：0772-2837195

传真：0772-2830681

经营范围：城市基础设施及公用事业单位国有资产的营运（体育中心和防洪工程的国有资产除外）及对市政府指定的城市基础设施建设项目建设投资；土地一级开发整理及运营；自有房屋、场地租赁；房地产开发经营。

担保人是柳州市政府基础设施和公用事业建设主要投融资和经营的主体，主要承担柳州市城市基础设施投资建设、土地整理以及城市路桥建设等。自成立以来，公司经营规模和实力不断壮大。2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月，担保人营业总收入金额分别为 158,162.60 万元、154,967.72 万元、154,185.39 万元和 96,829.18 万元。

（二）担保人近一年的主要财务指标

1、主要财务数据（合并口径）

表 4-1 担保人主要偿债能力财务指标

单位：万元

主要财务数据	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	2019 年 1-9 月/2019 年 9 月 30 日
总资产	8,153,113.02	8,470,669.92
净资产	3,872,518.87	3,947,585.57
归属于母公司净资产	3,872,518.87	3,947,585.57
营业收入	154,185.39	96,829.18
净利润	47,365.62	21,506.40
归属于母公司净利润	47,365.62	21,506.40
经营活动产生的现金流量净额	152,819.73	-446,917.27

注：2018 年财务数据经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已出具中兴华审字【2019】第 020474 号审计报告。

2、主要财务指标

表 4-2 担保人主要财务指标

主要财务数据	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	2019 年 1-9 月/2019 年 9 月 30 日
资产负债率	52.50%	53.40%
应收账款周转率（次/年）	0.34	0.18
存货周转率（次/年）	0.02	0.02
EBIT 利息保障倍数	0.26	-
流动比率	4.96	4.66
速动比率	1	0.97
净利润率	30.72%	22.21%
净资产收益率	1.25%	0.73%
总资产收益率	0.58%	0.34%

注：应收款项周转率中的应收款项包括应收账款及其他应收款；2019 年 1-9 月应收账款周转率、存货周转率、净资产收益率、总资产收益率已经年化处理。

（三）担保人的资信状况

柳州城投投资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。经联合资信评估有限公司综合评定，柳州城投的主体信用等级为 AA+，表示柳州城投偿还债务的能力极强，基

本不受不利经济环境的影响，违约风险相对较低。

（四）担保人累计对外担保的余额及其占担保人净资产额的比例

截至 2019 年 9 月 30 日，担保人对本次债券提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保前，累计对外担保余额为 124.81 亿元，占 2019 年 9 月 30 日担保人净资产额的比例为 31.62%。本次债券发行后，担保人对外担保余额为 137.81 亿元，占 2019 年 9 月 30 日担保人净资产比例为 34.91%。

（五）偿债能力分析

截至 2019 年 9 月 30 日，担保人的流动比率和速动比率分别为 4.66 倍和 0.97 倍，资产的流动性较好，短期偿债能力良好；资产负债率为 53.40%（合并报表口径），负债水平仍处于合理水平。截至 2019 年 9 月 30 日，担保人拥有货币资金 57.78 亿元、其他应收款 96.54 亿元等合计 759.28 亿元变现能力较强的流动资产，担保方可通过使用货币资金直接支付、加快应收款项回收速度等方式为本次债券的偿还提供充足的资金保障。综上所述，担保人偿债指标优良、流动性良好、资产负债结构合理、资产变现能力较强，能够为发行人本次公司债券的发行提供充足的担保。

（六）本次债券担保函的主要内容

1、担保金额：对广西柳州市建设投资开发有限责任公司 2019 年公开发行的公司债券 20 亿元进行全额担保（具体期限、金额以证券交易所最后批准的期限和金额为准）；

2、担保期限：广西柳州市建设投资开发有限责任公司发行的公司债券存续期及到期之后两年；

3、担保方式：全额无条件的不可撤销连带责任保证；

4、担保范围：为广西柳州市建设投资开发有限责任公司 2019 年公开发行的公司债券进行全额担保，包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用；

5、发行人、担保人、债券持有人、债券受托管理人之间的权利义务关系：本次债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或者主承销商指定的账户。债券持有人可以分别或者联合要求担保人承担保证责任，债券受托管理人应代表债券持有人要求担保人履行保证责任；

6、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在其出具的担保函相关条款规定的范围内继续承担保证责任；

7、主债权的变更：经公开发行公司债券有关主管部门和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任；

8、加速到期：在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保或拟提供的新的担保未经债券持有人会议审议通过时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息；

9、担保事项的持续监督安排：担保人的经营、财务状况出现可能对债券持有人权益产生重大不利影响的情形时，担保人应及时通知债券受托管理人。本次公开发行公司债券的有关主管部门、债券受托管理人、债券持有人及其代理人有权依法对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人依法提供财务信息；

10、担保函的生效条件：经担保人依照其《公司章程》履行内部决策程序后，由担保人之法定代表人（或授权代表）签署并加盖公章，自本次债券发行完成之日起生效，在《担保函》规定的保证期间内不得变更、撤销或中止；

11、担保责任的终止：若发生以下情形之一的，担保函自动终止：（1）经本次债券持有人会议同意，解除本次债券的担保；（2）担保范围内的担保责任全部履行完毕；

12、违约责任：担保人如未按照担保函的约定履行义务，则应当依法承担违约责任；

13、担保费：担保人不收取任何担保费用；

14、担保函未尽事项：由担保人和发行人在不损害债权人利益的前提下协商解决。

二、偿债计划及保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况加强发行人的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（一）偿债计划

1、利息的支付

（1）本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2025 年每年的 4 月 30 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

（2）本期债券利息的支付通过本期债券的托管机构办理。利息支付的具体办法将按照本期债券登记托管机构的有关规定执行。

（3）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

（4）发行人承诺：本期公司债券存续期内，发行人应当于每次付息日 3 个工作日前将约定的付息资金存入偿债监管账户；在债券到期日 3 个工作日前，发行人应将应付及可能偿付的还本付息资金全额存入偿债监管账户。

2、本金的兑付

（1）本期债券到期一次还本。本期债券的本金偿付日 2025 年 4 月 30 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）。若在本期债券存续期内的第 3 个计息年度末投资者选择回售部分债券，则该计息年度的付息日即为该部分债券兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（2）本期债券本金的支付通过本期债券的托管机构办理。本金支付的具体办法将按照本期债券登记托管机构的有关规定执行。

（二）偿债资金来源

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人实现筹资活动现金流入小计 629,310.52 万元、783,579.76 万元、1,013,738.30 万元和 1,033,963.28 万元。截至 2019 年 9 月末，发行人银行可用授信余额为 55.91 亿元。发行人良好的融资能力是本期债券偿付的基本保障。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 84,784.52 万元、171,299.60 万元、110,586.43 万元和 9,904.54 万元，净利润分别为 12,789.02 万元、26,357.15 万元、16,365.39 万元和 -440.15 万元，良好的盈利能力将为偿还债券本息提供了进一步保障。

（三）偿债应急保障方案

发行人资产主要为流动资产，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人流动资产规模分别为 3,042,229.35 万元和 3,216,215.40 万元，占发行人总资产比重为 81.83%和 81.42%。发行人流动资产构成如下：

表 4-2 发行人流动资产构成

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	498,175.78	12.61%	433,990.55	11.67%
预付款项	355.99	0.01%	300.45	0.01%
其他应收款	49,319.02	1.25%	20,923.22	0.56%
应收利息	0	0.00%	1,698.32	0.05%
存货	2,644,315.39	66.94%	2,566,416.75	69.03%
其他流动资产	24,049.22	0.61%	18,900.05	0.51%
流动资产合计	3,216,215.40	81.42%	3,042,229.35	81.83%

发行人货币资金较为充裕，截至 2019 年 9 月末，发行人货币资金为 498,175.78 万元，该部分资金具备较强的流动性，能为本期债券的偿还提供保障。

此外，若发生偿债资金不足的情况，发行人可通过变现存货来获得必要的偿债资金。截至 2019 年 9 月末，发行人存货 2,644,315.39 万元，存货主要由开发成本构成，开发成本主要由已取得土地证的土地，以及在建的土地整理和保障房相关项目构成，具有一定的变现能力。若发生偿债资金不足的情况，发行人可处置部分存货来回款筹措偿债资金。

（四）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出系列安排，包括设立偿债资金及募集资金专项账户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立专项账户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利

益，发行人设立募集资金和偿债专项账户。

(1) 开立专项账户专款专用

发行人开立募集资金和偿债专项账户专项用于募集资金款项的接收、存储、划转活动及本期债券本息的兑付，将严格按照《募集说明书》披露的资金投向，确保专款专用。

发行人将和受托管理人及监管银行签署《募集资金与偿债资金监管协议》，规定监管银行及受托管理人监督募集资金使用情况。

(2) 募集资金的使用和支取

监管账户内的本期债券募集资金应当严格按照核准的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律规定及《募集说明书》中约定的程序变更，方可变更资金用途。

发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向银行出具划款指令并提供资金用途说明文件。监管银行根据发行人提供的材料对划款指令进核查，经审查认定符合法律法规规定及《募集说明书》约定的，监管银行应将款项及时支付给发行人；若不符合，监管银行应当要求发行人改正，并向受托管理人报告。

(3) 募集资金的监督安排

在本期债券存续期内，监管银行应按月度（每月初 5 个工作日内）向发行人出具专项账户的对账单，并抄送受托管理人。监管银行应保证对账单内容真实、准确、完整。

国海证券作为本期公司债券的受托管理人，依据《公司债券受托管理人执业行为准则》以及相关规定对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转、还本付息资金的归集和划款进行监督。受托管理人有权采取事前审核、现场调查、书面问询等方式行使其监督权。受托管理人为履行职责而进行的资金监管、核查出具专项报告和信息披露等行为，有权要求发行人及监管银行予以配合。发行人和监管银行应当配合受托管理人的调查与问询。

根据发行人和/或监管银行提供的资料，如果受托管理人认为募集资金支取与《募集说明书》约定用途不符或资金支取明显不合理的，受托管理人有权要求发行人和/或监管银行说明并补充提供资料，并按照《募集说明书》和《受托管理协议》的约定履行受托管理人职责。

（4）设立专项偿债账户

1）资金来源

如本节所述，偿债资金主要来自发行人的经营性现金流和经营收益。

2）提取时间、频率及金额

①本期公司债券存续期内，发行人应当于每次付息日3个工作日前将约定的付息资金存入偿债监管账户；

②在债券到期日3个工作日前，发行人应将应付及可能偿付的还本付息资金全额存入偿债监管账户。

3）管理方式

①发行人指定融资部负责监管账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合融资部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

4）监督安排

①发行人及受托管理人将与监管银行签署《募集资金与偿债资金监管协议》，规定监管银行及国海证券监督偿债资金的存入、募集资金的使用和支取情况。

②本期债券受托管理人应对专项偿债账户资金的归集情况进行检查。

2、制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、设立专门的偿付工作小组

本公司将指定牵头部门负责协调本期债券的按期偿付工作，并通过其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

4、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、制定了《广西柳州市建设投资开发有限责任公司募集资金审批制度》

发行人制定了《广西柳州市建设投资开发有限责任公司募集资金审批制度》并按规定严格执行，明确约定了发行人发行证券募集资金使用的内部审批流程，募集资金使用须由用款部门申请，经部门领导签字后资金管理部门复核，之后由财务部领导、分管副总经理及总经理审批，方可提取资金，募集资金使用审批程序严格规范，确保了募集资金使用合法合规。

6、充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券聘请了债券受托管理人，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，经债券持有人授权后代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

7、严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

三、发行人违约责任及解决措施

（一）违约责任

当本公司未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权自行或委托债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司和/或担保人进行追索。

凡因本期债券的募集、认购、转让、兑付等事项引起的或与本期公司债券

有关的任何争议,可依据中国法律按照诉讼或其他法律程序向有管辖权的法院提起并由该法院受理和进行裁决。

(二) 争议解决机制

本期债券项下或与本期债券有关的任何争议及发行人与受托管理人关于受托管理事项的争议均提交有管辖权的人民法院诉讼解决。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本概况

发行人名称：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

法定代表人：吴运远

成立日期：1995 年 03 月 11 日

注册资本：壹亿贰仟伍佰万圆整

实缴资本：壹亿贰仟伍佰万圆整

注册地址：柳州市学院路 35 号

联系地址：柳州市学院路 35 号

邮政编码：545001

信息披露事务负责人：唐志华

信息披露联络人：宋翔

联系电话：0772-2302530

统一社会信用代码：91450200272957340L

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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

二、发行人设立及股本变化情况、报告期内实际控制人变化情况、重大资产重组情况

（一）发行人设立及股本变化情况

广西柳州市建设投资开发有限责任公司是经广西壮族自治区柳州市人民政府于1995年1月18日印发的《柳州市人民政府关于同意成立柳州市建设投资开发有限责任公司的批复》（柳政函[1995]16号）批准，于1995年3月成立，名称为广西柳州市建设投资开发有限责任公司。发行人设立时注册资本为200万元，出

资人为柳州市人民政府，持股比例为100%。上述出资由柳州会计师事务所出具“柳会师验字（1995）第105号”《验资证明书》予以验证。

1999年6月8日，发行人注册资本变更为人民币12,500万元。上述出资由广西壮族自治区柳州市审计师事务所出具了“（1999）柳社审验<0>字第76号”《验资报告》予以验证。

2001年7月5日，根据广西壮族自治区柳州市国有资产管理委员会核发的《柳州市国有资产管理委员会关于授权柳州市投资控股有限公司经营国有资产的通知》（柳国资委字[2001]3号），发行人的出资人由柳州市人民政府变更为柳州市投资控股有限公司。

（二）报告期内实际控制人变化情况

报告期内，公司实际控制人为柳州市国资委，未发生实际控制人变化的情况。

（三）发行人的报告期内重大资产重组情况

报告期内，公司未发生重大资产重组情况。

三、发行人股东持股情况

截至 2019 年 9 月末，柳州市投资控股有限公司全资控股广西柳州市建设投资开发有限责任公司，持有发行人 100%股权。

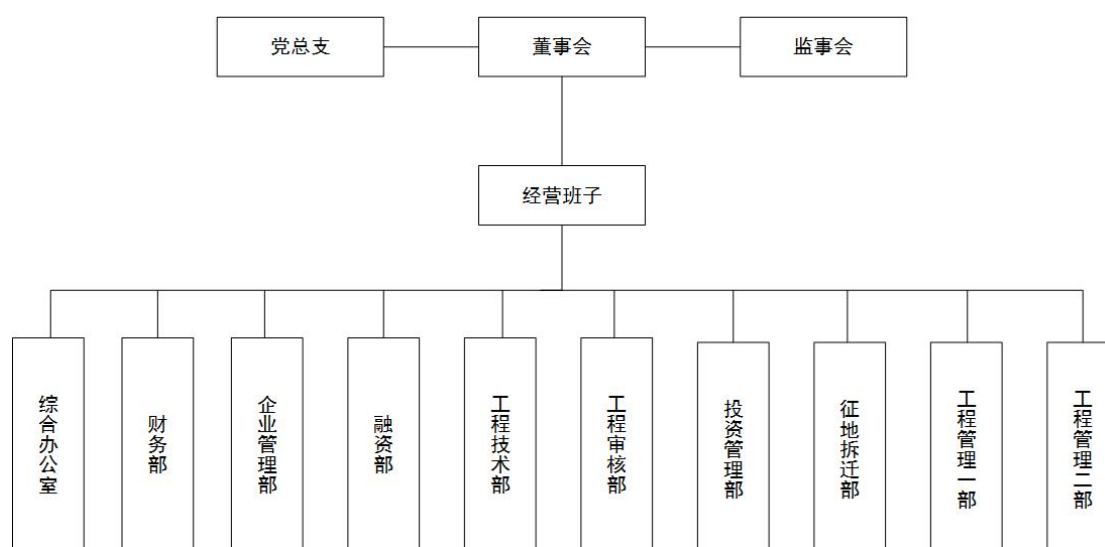
四、发行人组织结构及其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人的组织结构

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他相关法律法规的要求，制定了《公司章程》，按照现代企业制度建立健全法人治理结构。设有董事会、监事会和高级管理层在内的一套有效的管理、决策机制以及内部控制和财务管理体系。

截至 2019 年 9 月末，发行人具体的组织结构图如下：

图5-1 组织结构图



其中，各职能部门岗位职责如下：

1、综合办公室

(1) 负责公司文秘工作，草拟、审核公司对内对外的各种行政公文，对外来文件及时传阅、处理和催办；(2) 负责公司的信访、调研及保密工作；负责公司内外公务接洽，群众来访及来宾接待工作；(3) 负责公司的信息工作，落实上情下达及下情上报工作；(4) 负责公司的督查工作，做好领导交办事项、会议的组织及决定的督查、催办工作，根据公司领导的安排，做好公司与各级政府、部委办局的协调、沟通工作，并协调公司各部门的工作；(5) 负责公司文书档案、人事档案、工程档案管理工作；(6) 负责公司人力资源的管理工作；(7) 负责公司后勤服务工作；(8) 负责公司有关证照的管理及申报审核工作；(9) 负责公司设施、实物资产和办公设备的采购、管理和维护；(10) 负责组织工作职责、工作标准、工作程序及公司管理规章制度的建立、推行、修订、检查、考核；(11) 负责协助管理者代表建立健全质量管理体系，组织内部质量管理体系审核工作；负责管理评价的筹备和组织工作；负责质量管理体系的持续改进工作，确保质量管理体系的有效运行；负责顾客满意度测量、统计和分析，编制满意度调查报告；(12) 负责组织推广应用现代化管理方法；(13) 负责组织公司员工的业务培训和再教育工作；(14) 负责公司的安全管理工作；(15) 负责公司办公系统的维护、管理，保证其正常运行；(16) 负责本部门执行合同中的索赔与反索赔工作，并配合各部门处理涉及公司内外的法律纠纷；(17) 协助党群部做好企业文化宣传工作。

2、财务部

(1) 负责建设资金的筹集管理工作；(2) 负责公司内部会计核算、财务管理、税务等协调沟通工作；负责签订各类资金监管协议；(3) 负责根据每月项目调度例会,工程进度资金需求,结合项目资金具体情况,合理安排下月资金计划,加强内部资金运用管理,及时向融资部提交各项目须调配贷款资金的计划；(4) 定期对公司项目经济效果进行财务分析,提供综合性财务分析报告；(5) 负责公司资产建帐核算管理工作；(6) 负责配合综合办处理合同中的索赔与反索赔工作。

3、企业管理部

(1) 按照分工规定负责公司资产的经营管理工作；(2) 负责公司投资经营项目土地摘牌、中后期策划(销售、经营等)、后期管理及相关工作实施单位的招标选定、考核、推荐及合同、招标文件的拟定工作；(3) 负责办理公司新增国有资产划转的各项手续工作；(4) 组织部门员工的教育培训工作；(5) 负责公司项目对外招商引资工作；(6) 负责拟订公司资产经营的短、中、长期目标和实施方案；(7) 负责跟踪公司所属资产的流动、流转动向,及时反馈给相关领导,以确保资产安全；(8) 负责配合综合办处理合同中的索赔与反索赔工作。

4、融资部

(1) 根据公司年度经营目标和计划,编制年度融资计划、资本金到位计划及年度还本付息计划；(2) 根据年度融资计划制定具体的融资方案,并负责配合相关金融机构进行贷款的前期调查以及贷款项目的评审工作,落实项目贷款所需要的配套条件,并办理贷款的相关手续；(3) 建立、发展、深化与各金融机构的合作关系,并广泛的开展与非金融机构如信托公司、基金公司、保险公司、财务公司等的业务交流,充分利用各种金融资源,探索融资新途径,拓宽融资渠道；(4) 准确掌握公司资金的投资运作的状况,负责公司资金在金融机构中的调配工作,使之配合融资方案的实施,并能够及时的组织资金按时还本付息；(5) 负责公司在资本市场上的筹资工作；(6) 负责配合综合办处理合同中的索赔与反索赔工作。

5、工程技术部

(1) 负责项目前期策划工作,负责参与工程建设项目建议和可行性研究；

(2) 负责合同金额 ≤ 10 万元的项目的勘察设计的直接委托；负责组织设计方案论证、评审；负责建设项目设计文件送审资料的收集、归档，并及时移交档案室；

(3) 负责建立设计、勘察、测绘、防雷和施工图审查单位业绩评价库，并负责推荐和签订合同金额 ≤ 10 万元的项目的有关合同；(4) 负责设计文件的发放、管理；负责组织设计交底和施工过程中的重大技术处理；(5) 负责本部门技术资料档案收集、保管、借阅工作；(6) 负责新技术、新工艺的开发及推广应用工作；(7) 施工阶段参与工程基础、主体、竣工验收；(8) 负责配合综合办处理合同中的索赔与反索赔工作。

6、工程审核部

(1) 负责制定公司承建工程项目费用审核程序和办法；(2) 负责核定公司拟签工程项目合同价及各阶段支付比例、方式和要求；(3) 负责公司所有工程项目各阶段工程费用支付审核与控制；(4) 负责公司委托施工、监理招标工程的招标文件、竞争性谈判文件的审核；(5) 负责联系和财政或审计评审中心工程师为未定价工程材料价格询价定价；(6) 参加工程抽查和工程竣工验收，负责初审工程结算并填表报送市财政投资评审中心、审计评审中心审定，统一领取市财政审定工程结论书；(7) 负责解释市财政、审计评审中心工程师提出的审核问题，沟通联系项目负责人以及配合审核工程师到工程现场测量、复核；(8) 负责阶段工程审核资料的收集、整理、列出清单，及时送交档案室归档；(9) 负责配合综合办处理合同中的索赔与反索赔工作；(10) 负责全程参与设计招标过程中涉及投资成本方面的审核，对设计任务书中涉及建筑材料的选型提出审核意见，参加涉及成本投资方面评审会议；(11) 负责对招标控制价进行审核，参加涉及招标控制价的评审会议；(12) 负责对公司其他业务部门提交的涉及项目变更后增加成本的审核。

7、投资管理部

(1) 负责项目前期：水土保持编制及组织评估，施工期间水土保持监测；编制项目建议书、选址、立项、规划设计条件、用地预审、建设用地规划许可证、土地证、可行性研究报告、环境评估报告；项目中期：施工、监理的比选及项目货物设备的政府采购；与业主单位接洽代建、合作开发项目，签订代建、合作开发协议；后期：《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等手续的办

理；（2）负责市政府投资项目基建投资计划的下达和代建项目前期费的落实；

（3）负责本部门工作职责范围内合同的编制、合同签订及公司各职能部门合同归档管理工作；（4）负责组织召开公司每月、季、年度项目调度例会，督促、检查项目每月完成投资情况；（5）负责编制工程简报，收集、整理、编制项目汇报材料；（6）负责公司年度项目完成计划的制定、检查、监督工作；（7）负责公司项目建设过程中相关统计工作；（8）负责公司工程建设过程中缴纳农民工保障金、墙改费的清退工作；（9）负责配合综合办处理合同中的索赔与反索赔工作。

8、征地拆迁部

（1）负责公司项目征地、拆迁阶段的组织、协调、监督工作；负责公司项目征地、拆迁投资的测算工作；负责征地、拆迁相关手续办理；负责征地拆迁施工项目定点红线范围内房屋拆除的线路（除高压线路外）、树木迁移和砍伐、坟地的迁移工作及征地拆迁合同的签订；（2）负责拆迁单位的评价和管理；负责建立拆迁单位的业绩评价库；（3）负责推荐征地、拆迁代表，对拆迁补偿、质量、工期、安全进行监督控制；（4）组织场地验收和移交工作，办理拆迁竣工验收和移交手续；（5）负责配合综合办处理合同中的索赔与反索赔工作。

9、工程管理一部

（1）负责代建工程和部分保障房工程项目实施阶段的组织、协调和监督工作；（2）负责直接委托的施工单位、监理单位的评价和管理；负责直接委托施工单位（50 万元以下）和监理单位（10 万元以下）的选择；负责建立监理单位业绩评价库、推荐监理单位；负责直接发包的施工合同（50 万元以下）和监理合同（10 万元以下）的草拟，参与施工、监理招标，参与设计交底及图纸会审工作；（3）负责代建工程和部分保障房工程项目推荐工程项目管理部或项目代表对工程的投资、质量、工期、监理单位及安全进行监督管理；（4）负责代建工程和部分保障房工程项目施工质量、一般技术问题的处理工作，并向技术部通报、备案，协助技术部处理较大的技术问题。凡项目施工过程中不涉及到建筑平面和结构需要复核计算的一般变更由工程部负责与设计、监理协调处理；涉及到建筑平面及建筑结构要复核计算的重大变更，以及工程部无法与设计单位沟通的技术问题，由技术部负责协调处理；（5）组织代建工程和部分保障房工程项目

竣工验收和项目使用及管理权的移交；（6）负责工程施工阶段资料的收集、整理、列出清单，及时递交档案室归档工作；（7）负责建设管理中的索赔与反索赔工作；（8）做好材料设备必选的复核工作；（9）负责施工项目定点红线范围内高压线路的拆除施工；（10）负责配合综合办处理合同中的索赔与反索赔工作。

10、工程管理二部

（1）负责保障房工程项目实施阶段的组织、协调和监督工作；（2）负责直接委托的施工单位、监理单位的评价和管理；负责直接委托施工单位（50 万元以下）和监理单位（10 万元以下）的选择；负责建立监理单位业绩评价库、推荐监理单位；负责直接发包的施工合同（50 万元以下）和监理合同（10 万元以下）的草拟，参与施工、监理招标，参与设计交底及图纸会审工作；（3）负责保障房工程项目推荐工程项目管理部或项目代表对工程的投资、质量、工期、监理单位及安全进行监督管理；（4）负责保障房工程项目施工质量、一般技术问题的处理工作，并向技术部通报、备案，协助技术部处理较大的技术问题。凡项目施工过程中不涉及到建筑平面和结构需要复核计算的一般变更由工程部负责与设计、监理协调处理；涉及到建筑平面及建筑结构要复核计算的重大变更，以及工程部无法与设计单位沟通的技术问题，由技术部负责协调处理；（5）组织保障房工程项目竣工验收和项目使用及管理权的移交；（6）负责工程施工阶段资料的收集、整理、列出清单，及时递交档案室归档工作；（7）负责建设管理中的索赔与反索赔工作；（8）做好材料设备必选的复核工作；（9）负责施工项目定点红线范围内高压线路的拆除施工；（10）负责配合综合办处理合同中的索赔与反索赔工作。

（二）发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、发行人控股子公司情况

截至 2019 年 9 月末，发行人合并报表范围的子公司数量为 3 家，子公司情况如下：

表5-2 发行人子公司情况表

单位：万元，%

企业名称	注册地	注册资本	持股比例
柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）	柳州市	200,000.00	100.00
柳州市三江盛文化旅游投资有限公司	柳州市三江盛	5,000.00	100.00

企业名称	注册地	注册资本	持股比例
柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	柳州市	10,000.00	100.00

（1）柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）

柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）成立于 2017 年 6 月 27 日，注册资本为 200,000.00 万元，经营范围为对外投资；对未上市企业进行股权投资（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）、投资管理（不得用于房地产、购买土地及其他金融监管政策不允许的使用投向）。柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）主要通过自有资金对外投资，不开展具体业务。

截至 2018 年末，柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）资产为 73.75 万元，负债为 1.36 万元，所有者权益为 72.39 万元；2018 年度实现营业收入 9,146.73 万元，净利润为 8,754.07 万元。目前该公司已清算。

（2）柳州市三江县盛世文化旅游投资有限公司

柳州市三江县盛世文化旅游投资有限公司成立于 2017 年 10 月 20 日，注册资本为 5,000.00 万元。经营范围为对城乡基础设施、公共事业、基础产业项目的投资，建设，运营；土地一级开发整理；房地产开发及销售；对旅游业投资；旅游宣传促销策划、旅游商品开发及销售；旅游景区配套设施建设。未来，该公司将负责部分三江县基础设施建设、一级土地开发和景区开发建设业务。

截至 2018 年末，柳州市三江县盛世文化旅游投资有限公司资产为 9,350.12 万元，负债为 4,347.80 万元，所有者权益为 5,002.31 万元；2018 年度实现营业收入 145.00 万元，净利润为 2.31 万元。

（3）柳州市泓益资产经营管理有限责任公司

柳州市泓益资产经营管理有限责任公司成立于 2012 年 1 月 5 日，注册资本为 10,000.00 万元。经营范围为资产经营管理，房屋租赁，车辆租赁，企业管理服务，房地产中介服务，房产信息咨询服务，广告展位出租，建材销售，土地平整；对城镇化建设项目的投资；土地一级整理开发。

截至 2018 年末，柳州市泓益资产经营管理有限责任公司资产为 288,143.08 万元，负债为 254,690.86 万元，所有者权益为 33,452.21 万元；2018 年度实现营业收入 16.02 万元，净利润为-1,752.54 万元。

2、发行人主要参股公司情况

截至 2019 年 9 月末，发行人参股公司 3 家，参股公司情况如下：

表5-3 发行人参股公司情况表

单位：万元

企业名称	投资性质	注册地	注册资本	表决权比例
柳州银行股份有限公司	参股	柳州	264,815.77	10.48%
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	合营企业	柳州	1,025,000.00	21.76%
柳州良业环境技术有限公司	参股	柳州	11,569.51	8.64%

(1) 柳州银行股份有限公司

柳州银行股份有限公司成立于 1998 年 5 月 29 日，注册资本为 264,815.77 万元，经营范围为经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务,经营范围以批准文件所列的为准(含吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借业务；提供信用证服务及担保；办理银行卡业务；办理外汇存款、外汇贷款、外汇汇款、外币兑换、国际结算、同业外汇拆借、外汇票据的承兑与贴现、外汇借款、外汇担保、自营及代客外汇买卖；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；财务顾问、资信调查、咨询、见证业务；经中国银行业监督管理委员会及其派出机构批准的其他业务)。

(2) 柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司

柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司成立于 2016 年 4 月 20 日，注册资本为 1,025,000.00 万元，经营范围为城镇化建设项目的开发与管理，土地开发，城市基础设施建设，城市重大公共服务项目建设；股权投资。

(3) 柳州良业环境技术有限公司

柳州良业环境技术有限公司成立于 2018 年 10 月 23 日，注册资本为 11,569.51 万元，经营范围为负责柳州市中心区沿江夜景灯光整体提升工程 PPP 项目协议项下的投资、建设、运营维护及技术服务；城市照明工程的设计与施工；旅游景区开发及管理；旅游工艺品开发及销售(象牙及其制品除外)；设计、制作、发布广告；广告咨询、策划与运营。

五、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）控股股东基本情况

柳州市投资控股有限公司全资控股广西柳州市建设投资开发有限责任公司，持有发行人 100% 股权。柳州市投资控股有限公司已于 2011 年 8 月调出银监会地方政府融资平台名单，并于 2018 年 9 月 19 日在上海证券交易所发行了规模为 10 亿元的非公开公司债券，不属于地方政府融资平台。

柳州市投资控股有限公司是根据柳州市委、柳州市政府《柳州市国有资产管理体制改革方案》（柳发[2000]36 号）、《关于成立柳州市投资控股有限公司的通知》（柳政发[2000]121 号文）成立的，具有法人资格的国有独资公司。该公司于 2001 年 7 月 25 日成立，截至 2019 年 9 月 30 日，注册资本人民币 193,053.41 万元，统一社会信用代码：91450200729770544X；该公司的经营范围：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，柳州市投资控股有限公司经审计的资产总额为 12,973,670.78 万元，负债总额为 7,449,440.43 万元，所有者权益合计 5,524,230.35 万元；2018 年度公司实现营业收入 417,857.78 万元，净利润 63,162.43 万元。

截至募集说明书出具之日，柳州市投资控股有限公司持有的发行人 100% 股权，无抵押、质押等受限情况。

（二）实际控制人基本情况

柳州市国有资产管理委员会为公司实际控制人，持有柳州市投资控股有限公司 100% 股份，间接控制公司 100% 股份。发行人实际控制人不属于地方政府融资平台。

柳州市国有资产监督管理委员会为柳州市政府直属特设机构。主要职能是：

（1）根据柳州市政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规和柳州市政府规章履行出资人职责，监管柳州市直属企业的国有资产，加强国有资产的管理工作；

（2）负责企业国有资产基础管理，起草企业国有资产管理的规范性文件，

制定有关监管制度，依法对县（区）企业国有资产管理工作进行指导和监督；

（3）指导推进市属企业国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，推动国有经济布局 and 结构的战略性调整；

（4）承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。建立和完善国有资产保值指标体系，拟订考核标准，通过统计、稽核等方式对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管；

（5）负责所监管企业工资分配管理工作，拟订所监管企业负责人收入分配政策并组织实施；

（6）通过法定程序对所监管企业领导人员进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营管理者激励和约束制度；

（7）负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预决算编制和执行等工作；

（8）根据柳州市政府的授权，负责对经营性国有资产的监督管理；

（9）按照出资人职责，督促所监管企业贯彻落实国家安全生产方针政策及有关法律法规、标准等工作；

（10）承办柳州市政府交办的其他事项。

此外，柳州市政府国有资产监督管理委员会党工委履行市委规定的职责。

（三）发行人股权结构图

图5-4 发行人股权结构图



六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署之日，公司董事、监事人员及高级管理人员基本情况如下表所示：

表5-5 董事、监事、高级管理人员表

身份	姓名	性别	现任职务	任职期限
董事	吴运远	男	董事长、党委书记	2017年01月-2020年01月
	唐志华	男	董事、总经理	2018年06月-2021年06月
	梁瑞军	男	董事、副总经理	2017年01月-2020年01月
	秦伯桂	男	董事、副总经理	2017年01月-2020年01月
	李炳璇	女	职工董事、融资部副经理	2017年03月-2020年03月
	黄仲豪	男	职工董事、工程管理部副经理	2018年07月-2021年07月
监事	罗胜驱	男	监事会主席、投资管理部经理	2017年07月-2020年07月
	陆治平	女	监事、综合办公室副主任	2017年07月-2020年07月
	章 楚	男	监事	2017年10月-2020年10月
	廖宇峥	女	职工监事、综合部科员	2017年07月-2020年07月
	赵 炜	男	职工监事、投资管理部副经理	2017年07月-2020年07月
高级管理人员	唐志华	男	董事、总经理	2018年04月-2021年04月
	梁瑞军	男	董事、副总经理	2017年01月-2020年01月
	秦伯桂	男	董事、副总经理	2017年01月-2020年01月

注：部分董事、监事、高级管理人员在上一任期后连任，但目前柳州市国资委尚未下达正式的任职文件。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员未持有发行人股权及债券。

（一）董事会成员简历

吴运远先生，1963年8月生，汉族，中共党员，研究生学历。1987年7月参加工作，历任广西柳州市建设投资开发有限责任公司工程科科长、科长，华宇监理公司副经理、经理，广西柳州市建设投资开发有限责任公司副总经理，柳州东通投资开发有限公司总经理，党委书记。现任广西柳州市建设投资开发有限公司董事长、党委书记；兼广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司董事长、党委书记，柳州市城市投资建设发展有限公司董事长、党委书记。

唐志华先生，1976年2月生，汉族，中共党员，本科学历。1996年7月参加工作，曾任广西柳州市北城投资开发集团有限公司副总经理，广西柳州市建设投资开发有限责任公司副总经理。现任广西柳州市建设投资开发有限公司董事、

总经理；兼广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司总经理，柳州市城市投资建设发展有限公司总经理。

梁瑞军先生，1964年7月出生，汉族，中共党员，研究生学历。历任柳州市第二建筑工程公司施工员、项目经理，生产科副科长，技术科第一副科长，科长、技术安全处处长，广西柳州市建设投资开发有限责任公司工程部副主任、主任、副总工程师。现任广西柳州市建设投资开发有限责任公司董事、副总经理；兼广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司副总经理。

秦伯桂先生，1963年8月出生，汉族，本科学历。曾在广西地球物理勘察院、柳州市建筑材料设备公司工作，曾任柳州市建设委员会员工、法规科副科长、科长。现任广西柳州市建设投资开发有限责任公司董事、副总经理；兼广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司副总经理。

李炳璇女士，1986年10月出生，汉族，中共党员，研究生学历。2009年至今就职于广西柳州市建设投资开发有限责任公司，任资产经营管理部科员，融资部科员、副主任。现任广西柳州市建设投资开发有限责任公司融资部副经理、职工董事；兼广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司融资部副经理。

黄仲豪先生，1982年8月出生，壮族，中共党员，本科学历。历任广西建工集团第三建筑工程有限责任公司职员，广西柳州市建设投资开发有限责任公司科员，现任广西柳州市建设投资开发有限责任公司工程管理部副经理、职工董事。

（二）监事会成员简历

罗胜驱先生，1969年10月出生，汉族，本科学历。历任十一冶公司技术员、上海公司技术负责人，柳州大公监理公司职员，广西柳州市建设投资开发有限责任公司工程部项目代表、副主任、主任，发展部主任。现任广西柳州市建设投资开发有限责任公司监事会主席、投资管理部经理；兼广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司投资管理部经理。

章楚先生，1985年6月出生，汉族，本科学历。曾就职于AVC（深圳）公司、中国电信广西南宁分公司、广西柳工机械股份有限公司，现任广西柳州市建设投资开发有限责任公司监事；兼广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司战略发展部副经理。

陆治平女士，1968年10月出生，汉族，中共党员，本科学历。历任洛维园

艺场通讯员、干事、团委副书记，柳州地区食品公司办公室主任，柳州地区商业局干事、办公室副主任，广西柳州市建设投资开发有限责任公司科员、主办、副主任。现任广西柳州市建设投资开发有限责任公司综合办公室副主任、监事；兼广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司办公室副主任。

廖宇峥女士，1989年12月出生，汉族，本科学历。曾任柳州市龙建投资开发有限责任公司出纳。现任广西柳州市建设投资开发有限责任公司综合部科员、职工监事。

赵炜先生，1985年2月出生，汉族，研究生学历。曾就职于广西三建，后任职广西柳州市建设投资开发有限责任公司计划发展部副经理。现任广西柳州市建设投资开发有限责任公司投资管理部副经理、职工监事。

（三）高级管理人员简历

唐志华先生，详见董事会成员简历。

梁瑞军先生，详见董事会成员简历。

秦伯桂先生，详见董事会成员简历。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	公司职务	兼职情况	兼职担任的职务
吴运远	董事长、党委书记	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	董事长、党委书记
		柳州市城市投资建设发展有限公司	董事长、党委书记
唐志华	董事、总经理	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	总经理
		柳州市城市投资建设发展有限公司	总经理
梁瑞军	董事、副总经理	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	副总经理
秦伯桂	董事、副总经理	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	副总经理
李炳璇	职工董事	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司融资部	副经理
罗胜驱	监事会主席	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司投资管理部	经理
章楚	监事	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司战略发展部	副经理
陆治平	监事	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司办公室	副主任

发行人董事、监事和高级管理人员均不是政府公务员。

七、发行人主要业务基本情况

（一）发行人主要业务

1、发行人营业收入构成

公司营业收入主要来源于土地整理业务、房地产开发及保障房建设业务，公司收入来源构成如下：

表5-6 发行人营业收入构成表

单位：万元

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务：								
房地产开发及保障房建设业务	6,926.59	69.93%	70,703.41	63.93%	77,132.99	45.03%	59,075.90	69.68%
土地整理	-	-	34,448.19	31.15%	85,024.27	49.63%	21,800.63	25.71%
其他收入	1,367.29	13.80%	3,019.72	2.73%	6,705.51	3.91%	2,609.88	3.08%
主营业务小计	8,293.88	83.74%	108,171.32	97.82%	168,862.77	98.58%	83,486.41	98.47%
其他业务：								
租赁收入	1,610.66	16.26%	2,374.69	2.15%	2,385.89	1.39%	1,296.23	1.53%
其他收入	-	-	40.42	0.04%	50.94	0.03%	1.89	0.00%
其他业务小计	1,610.66	16.26%	2,415.11	2.18%	2,436.84	1.42%	1,298.12	1.53%
合计	9,904.54	100.00%	110,586.43	100.00%	171,299.60	100.00%	84,784.52	100.00%

表5-7 发行人营业成本构成表

单位：万元

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
1、主营业务								
房地产开发及保障房建设业务	5,004.43	80.56%	50,896.81	63.70%	65,202.05	48.01%	40,095.39	71.96%
土地整理业务	-	-	26,945.57	33.72%	64,640.44	47.60%	15,171.92	27.23%
其他成本	408.66	6.58%	685.39	0.86%	4,632.95	3.41%	-	-
主营业务小计	5,413.08	87.14%	78,527.78	98.28%	134,475.44	99.02%	55,267.31	99.19%
2、其他业务								
租赁成本	798.94	12.86%	1,332.33	1.67%	1,332.33	0.98%	453.05	0.81%
其他成本	-	-	45.89	0.06%	-	-	-	-
其他业务小计	798.94	12.86%	1,378.22	1.73%	1,332.33	0.98%	453.05	0.81%

合计	6,212.02	100.00%	79,905.99	100.00%	135,807.77	100.00%	55,720.36	100.00%
----	----------	---------	-----------	---------	------------	---------	-----------	---------

表5-8 发行人毛利润构成表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
主营业务：								
房地产开发及保障房建设业务	1,922.16	52.06%	19,806.60	64.56%	11,930.94	33.62%	18,980.51	65.31%
土地整理	0.00	0.00%	7,502.62	24.45%	20,383.83	57.43%	6,628.71	22.81%
其他业务	958.63	25.96%	2,334.33	7.61%	2,072.56	5.84%	2,609.88	8.98%
主营业务小计	2,880.80	78.02%	29,643.54	96.62%	34,387.33	96.89%	28,219.10	97.09%
其他业务：								
租赁业务	811.72	21.98%	1,042.36	3.40%	1,053.56	2.97%	843.18	2.90%
其他业务	0.00	0.00%	-5.47	-0.02%	50.94	0.14%	1.89	0.01%
其他业务小计	811.72	21.98%	1,036.90	3.38%	1,104.51	3.11%	845.07	2.91%
合计	3,692.52	100.00%	30,680.44	100.00%	35,491.83	100.00%	29,064.17	100.00%

表5-9 发行人毛利率构成表

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
主营业务：				
房地产开发及保障房建设业务	27.75%	28.01%	15.47%	32.13%
土地整理	-	21.78%	23.97%	30.41%
其他业务	70.11%	77.30%	30.91%	100.00%
主营业务小计	34.73%	27.40%	20.36%	33.80%
其他业务：				
租赁业务	50.40%	43.89%	44.16%	65.05%
其他业务	-	-13.53%	100.00%	100.00%
其他业务小计	50.40%	42.93%	45.33%	65.10%
合计	37.28%	27.74%	20.72%	34.28%

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 84,784.52 万元、171,299.60 万元、110,586.43 万元和 9,904.54 万元，2018 年较 2017 年营业收入减少 35.44%，主要是因为 2018 年发行人土地整理业务受到柳州市土地出让进度的影响，2018 年收入较 2017 年显著降低，造成营业收入降低。

从收入结构看，2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，房地产

开发及保障房建设业务收入金额分别为 59,075.90 万元、77,132.99 万元、70,703.41 万元和 6,926.59 万元，占营业收入比例为 69.68%、45.03%、63.93%和 69.93%。发行人房地产开发及保障房建设业务收入主要是保障房业务收入。

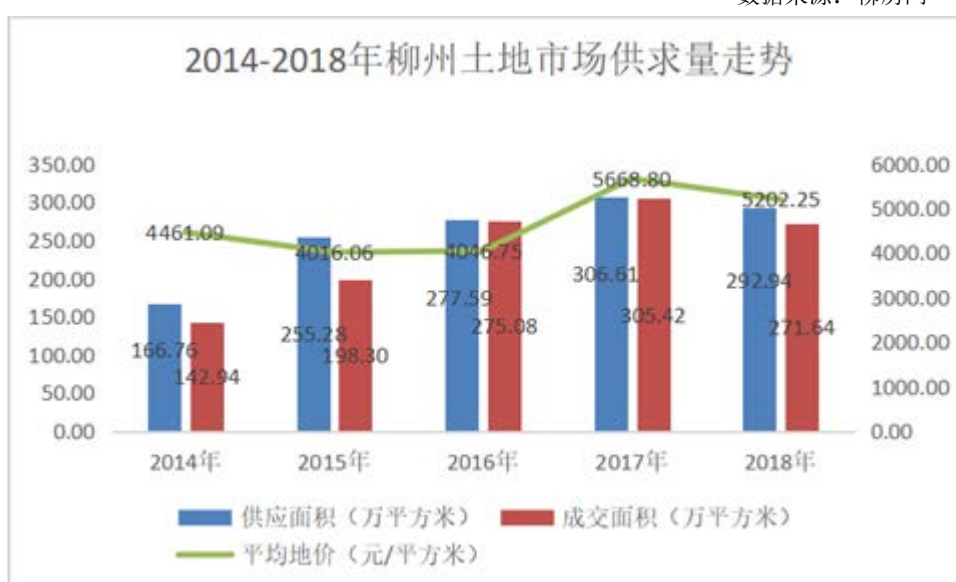
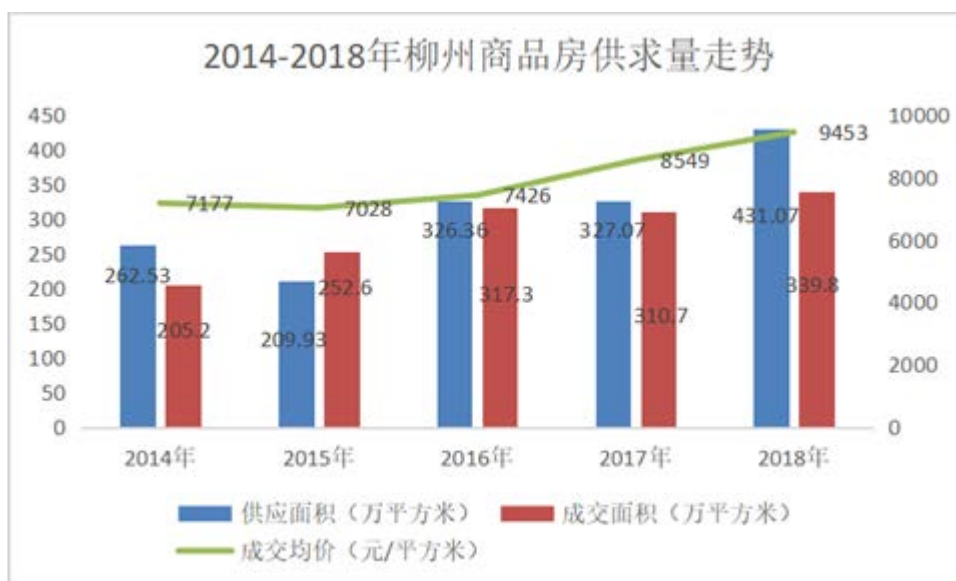
土地整理收入是公司的重要的收入来源之一，2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，公司土地整理收入分别为 21,800.63 万元、85,024.27 万元、34,448.19 万元和 0.00 万元，占营业收入比例分别为 25.71%、49.63%、31.15%和 0.00%。发行人土地整理业务由发行人在第四季度确认收入，因此 2019 年 1-9 月确认的收入为 0.00 万元。

发行人主营业务中其他收入主要包括管理费收入及可供出售金融资产收益等。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人主营业务中其他收入分别为 2,609.88 万元、6,705.51 万元、3,019.72 万元和 1367.29 万元，其中管理费收入分别为 1,731.77 万元、1,374.66 万元、1,987.65 万元和 821.76 万元，占营业收入比例分别为 3.08%、3.91%、2.73%和 13.80%。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 55,720.36 万元、135,807.77 万元、79,905.99 万元和 6,212.02 万元，发行人 2018 年营业成本较上年度减少 41.16%，主要系发行人 2018 年主营业务中保障房建设和土地整理成本降低，从而营业成本大幅降低。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人分别实现毛利分别为 29,064.16 万元、35,491.83 万元、30,680.44 万元和 3,692.52 万元，毛利率分别为 34.28%、20.72%、27.74%和 37.28%。

根据柳州市的商品房供求量与住宅用地的供求量走势，具体如下：



随着柳州市经济的不断发展，可以看到商品房市场的成交均价在 2016 年之后保持了 10%以上的年增长速度，商品房成交价格增幅远大于住宅用地成交价增幅。

报告期内，发行人保障房及房地产业务毛利率分别为 32.13%、15.47%、28.01%以及 27.75%，呈波动趋势，发行人保障房及房地产业务毛利率较高，主要是由于发行人开发的保障房项目土地均为发行人自行整理的土地或者作价出资土地，项目成本支出较低。

毛利率出现波动主要是由于发行人 2017 年实现的房地产收入主要以保障房为主，主要为拆迁户支付的费用，价格低于市场价，毛利率相较商业开发较低，

导致整体毛利率有所下降,随着 2018 年以及 2019 年 1-9 月商业开发占比的上升,柳州市房价显著上涨也是发行人 2018 年房地产开发及保障房建设业务毛利率上涨的重要原因,发行人此业务板块毛利率处于 20%-30%的合理区间。

（二）发行人主营业务模式

1、土地整理业务

发行人的土地整理开发业务主要为按照城市规划功能和柳州市政地下基础设施配套指标的要求,实施征地补偿、拆迁安置、土地平整、市政基础设施和社会公共配套设施建设,使“生地”成为“熟地”,达到出让的标准。

依据《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),发行人的土地整理开发业务内容主要是受柳州市土地交易储备中心委托整理开发相关土地,使区域范围内的土地达到“七通一平”的建设条件。柳州市政府同意对发行人的土地整理开发项目,给予发行人经柳州市国土局相关部门审核后的宗地开发整理成本,土地按照国有建设用地招标、拍卖、挂牌出让程序出让后,柳州市财政局按土地开发整理成本的一定比例给予发行人土地开发整理业务利润。

发行人对新增建设用地的土地一级开发整理按以下程序进行:由市土地交易储备中心委托发行人根据国家产业政策和土地利用总体规划、城市规划提出项目申请;按审批权限报发改部门审批、核准或备案;市国土局出具土地预审意见,规划局出具规划意见;发行人按国土部门要求准备上报农用地转建设用地和征地材料;农用地转为建设用地和土地征收获批后,由发行人进行土地一级开发整理,生地变熟地后,交给市土地交易储备中心公开出让,土地按照国有建设用地招标、拍卖、挂牌出让程序招牌挂出让后土地出让金除上交国家和自治区及相关税费部分,根据发行人土地一级开发整理成本的一定比例确认利润。

土地整理业务前期建设资金主要来源为银行贷款或公司自有资金;土地整理业务收入在同时满足下列条件下确认收入,即:①土地整理工作已完工;②发行人收到款项或取得收款权利;③项目相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

会计处理方式为:

借：银行存款/应收账款

贷：主营业务收入

应交税费---应交增值税

结算方式为现金结算。

发行人负责筹集实施土地一级整理项目所需资金，并且负责资金到位；调查掌握土地利用现状、地上物现状、主要规划指标说明并附控制性详细规划成果、土地勘测成果报告及附图等项目基本情况；编制征地拆迁工作方案并实施，编制土地征地拆迁安置方案并报有关部门批准后实施；编制土地一级整理等各项工作的方案并组织实施；在柳州市土地交易储备中心向发行人发出拟出让土地通知之日起的五个工作日内，发行人向柳州市土地交易储备中心及时交付经验收合格、符合出让条件的土地。

2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月份，公司土地整理收入分别为 21,800.63 万元、85,024.27 万元、34,448.19 万元和 0.00 万元。发行人主要已完工和在建的土地整理项目明细如下：

表5-10 发行人主要已完工的土地整理项目情况表

单位：万元，平方米

项目	开工时间	完工时间	总投资额	2019 年 9 月末已投资额	土地面积	已确认收入金额				报告期内回款情况
						2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年	
学院路延长线东侧皇娘山北侧、学院路东侧地块	2016 年	2017 年	12,629.08	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	2016 年	2017 年	6,964.63	6,964.63	18,429.98	-	9,324.48	-	-	9,324.48
荣军路西侧鸿泰名城以北	2015 年	2018 年	7,351.86	7,351.86	11,919.85	-	9,169.82	-	-	9,169.82
工业博物馆西南侧地块	2016 年	2017 年	64,640.44	64,640.44	85,840.43	-	-	85,024.27	-	85,024.27
天山公园周边地区改造	2015 年	2016 年	12,665.00	19,497.35	27,703.03	-	-	-	19,742.38	19,742.38
牛车坪增补地块	2015 年	2016 年	1,533.80	1,533.80	3,948.39	-	-	-	2,058.25	2,058.25

合计	-	-	105,784.81	112,617.16	188,964.47	-34,448.19	85,024.27	21,800.63	105,784.81
----	---	---	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------------

注：完工项目总投资额等于已投资额系项目完工后根据实际情况对总投资额进行了调整所致。

表5-11 发行人主要在建的土地整理项目情况表

单位：万元，亩

项目	项目建设内容	开工时间	预计完工时间	总投资额	2019年9月末已投资额	土地面积	报告期内确认收入	回款情况
518 柳长路西 侧居住及配套	土地整理施工	2016 年	2019 年	5,307.00	8,055.35	5.88	-	项目完工后回款
519 柳长路东 侧居住及配套	土地整理施工	2016 年	2020 年	2,664.00	3,900.51	4.96	-	项目完工后回款
520 南环路北 侧居住及配套	土地整理施工	2016 年	2019 年	6,666.00	2,509.93	16.68	-	项目完工后回款
水山旅游服务 区项目	土地整理施工	2018 年	2020 年	3,000.00	412.55	49.88	-	项目完工后回款
鱼峰区城中村 改造	土地整理施工	2018 年	2020 年	35,000.00	2,547.39	350.00	-	项目完工后回款
大龙潭公园东 侧	土地整理施工	2018 年	2020 年	37,767.00	13,816.61	505.24	-	项目完工后回款
灵湖路以南居 住及配套	土地整理施工	2018 年	2020 年	7,200.00	5,359.85	18.15	-	项目完工后回款
合计	-	-	-	97,604.00	36,602.19	950.79	-	-

注：1、在建项目总投资额该项目前期预估投资金额，故与实际已投资金额存在偏差。

2、在建土地整理项目均未确认收入系土地整理项目需完工进行招拍挂后才能确认收入。

截至 2019 年 9 月末，发行人拟建土地整理项目如下：

项目名称	工期	拟投资（万元）	土地面积（亩）
三江侗文化旅游区改造	2020 年-2023 年	30,000.00	280.00
生态扶贫产业区改造	2020 年-2023 年	80,000.00	500.00
浔江半岛整理	2021 年-2024 年	15,000.00	100.00
合计	-	125,000.00	880.00

在建土地整理项目由于土地整理工作尚未完成，发行人亦未收到款项或取得收款权利，并不符合收入确认条件，因此并未在报告期确认收入。对于已完工项目，发行人根据政府对发行人确认支付土地整理款的进度，在报告期内逐步确认收入。

2、房地产开发及保障房建设业务

房地产开发及保障房建设业务方面，发行人取得相关批文且相关资金到位后，进行项目开发建设，发行人采取招标方式确定并委托承包商进行相关工程设计与建设。

发行人保障房建设业务主要为保障性安居工程项目建设。发行人目前房地产开发资质为二级。保障房建设任务主要由发行人本部负责，主要是棚户区改造。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，以自有土地进行开发建设，资金来源为自行筹资或银行贷款，项目取得相关批文且相关资金到位后，发行人采取招标方式确定并委托承包商进行相关工程设计与建设。待项目启动之后，通过各类融资渠道获取后期开发资金。项目建设完工之后，融资人首先安置原棚户区居民，其他商品房进行市场化销售，项目竣工以后融资人委托销售代理公司对相关房产进行销售。

该业务收入命名为“房地产开发及保障房建设业务收入”主要是由于公司科目设置的原因。因为公司将保障房和房地产项目纳入相同会计科目核算，因此将相关业务披露为“房地产开发及保障房建设业务收入”。

房地产开发及保障房建设项目的商品房部分销售对象主要为个人购房者；保障房的销售对象为被拆迁户。

发行人根据柳州市保障房建设的整体规划进行保障房项目建设，项目建设完成后保障房部分以低于市场一般价的价格对被拆迁户进行销售；同时一部分住宅、停车场、底层商铺采用市场化销售模式，按市场价格进行销售，以达平衡整体项目收益的目的。另外，发行人也进行部分的商品房开发建设业务。

关于房地产开发及保障房建设经营模式，发行人按照柳州市政府的统一规划，发行人承担相应规模的保障房项目建设任务，发行人以自有土地进行开发建设，资金来源为自行筹资或银行贷款，发行人垫付一定的资本金，取得相关批文且相关资金到位后，发行人采取招标方式确定并委托承包商进行相关工程设计与建设。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，后期建设之后，发行人首先回迁安置原棚户区居民，剩余进行市场化销售，公司能够获得的项目收益包括：回迁安置后剩余销售收益，配套商业、停车场收益等。

公司保障性住房可销售部分根据国家有关政策通常低于市场价格出售，公司保障性住房销售毛利率的高低与所销售楼盘中商铺和停车位中占比的高低直接

相关。

划分依据方面，发行人开发的房地产项目均列入保障房项目，进行保障房项目建设后对拆迁户进行安置，项目对外销售比例取决于地块拆迁户数量、拆迁户选择产权置换安置方式的比例等因素。根据发行人开发的保障房项目具体文件要求的安置户数，安置户数以内产生的保障房销售收入计入保障房收入，超出安置户数以外产生的房地产收入及配套的商业、停车场等产生的收入计入房地产开发收入。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，房地产开发及保障房建设业务收入金额分别为 59,075.90 万元、77,132.99 万元、70,703.41 万元和 6,926.59 万元，占营业收入比例为 69.68%、45.03%、63.93%和 69.93%。发行人房地产开发及保障房建设业务收入主要是保障房业务收入。

发行人在房屋销售时，在同时满足下列条件的情况下，确认销售收入，即：①房屋建设完工；②房屋经验收合格；③取得房屋面积测绘报告；④房屋已交付买主；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

会计处理方式为：

（1）收到预售房款：

借：银行存款

贷：预收账款

（2）交房后确认收入：

借：预收账款

贷：主营业务收入

应交税费---应交增值税

结算方式为现金结算。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，房地产开发及保障房建设业务收入金额分别为 59,075.90 万元、77,132.99 万元、70,703.41 万元和 6,926.59 万元。

报告期内，发行人主要房地产项目包括保障房建设以及房地产开发，其中保障房项目平均售价约为 7,500 元/平方米，房地产开发项目平均售价约为 9,500 元/平方米，报告期内，每期分类型确认收入及已累计确认收入情况如下：

单位：万元

类型	2019年1-9月		2018年		2017年		2016年	
	收入	报告期已累计确认收入	收入	报告期已累计确认收入	收入	报告期已累计确认收入	收入	报告期已累计确认收入
保障房建设	6,926.59	128,290.29	46,506.57	121,363.69	67,322.32	74,857.12	7,534.81	7,534.81
房地产开发	0.00	85,548.61	24,196.85	85,548.61	9,810.67	61,351.76	51,541.09	51,541.09
合计	6,926.59	213,838.89	70,703.41	206,912.29	77,132.99	136,208.88	59,075.90	59,075.90

最近一年房地产开发及保障房建设业务收入中来自保障房建设和房地产开发的收入、利润及占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年度			
	收入	占比	利润	占比
保障房建设	46,506.57	65.78%	11,533.38	58.23%
房地产开发	24,196.85	34.22%	8,273.22	41.77%
合计	70,703.41	100.00%	19,806.60	100.00%

最近一年来自房地产业务的不同业态类型收入占比情况如下表所示：

单位：万元

类型	2018年度	
	收入	占比
保障房建设（销售给拆迁户）	46,506.57	65.78%
商业、停车场等配套	24,196.85	34.22%
合计	70,703.41	100.00%

注：房地产开发收入即商业、停车场等配套的收入

截至2019年9月末，发行人已完工的房地产开发及保障房建设项目情况如下表：

单位：万元

项目名称	建设工期	总投资额	已投资额	已确认收入金额					2016 年至今回款金额	累计收入	累计回款
				2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年	报告期累计 收入			
金沙角	2010-2015	230,678.36	230,678.36	-	28,304.01	77,432.57	27,140.77	132,877.35	137,701.27	253,676.92	256,303.10
瑞景文苑	2014-2018	159,300.00	134,933.76	6,926.59	41,787.23	-	-	48,713.82	84,667.24	48,713.82	84,667.24
东方国际	2012-2016	14,432.57	14,432.57	-	291.09	-299.58	17,837.27	17,828.78	18,235.98	17,828.78	18,235.98
福地华府	2013-2016	11,547.71	11,547.71	-	-	-	14,097.86	14,097.86	15,759.49	14,097.86	15,759.49
鹿山嘉园	2012-2015	19,270.00	15,085.69	-	321.09	-	-	321.09	8,682.26	321.09	8,682.26
合计				6,926.59	70,703.42	77,132.99	59,075.90	213,838.90	265,046.24	334,638.47	383,648.07

注：完工项目总投资额等于已投资额系项目完工后根据实际情况对总投资额进行了调整所致。

项目名称	项目区位	总建筑面积 (平方米)	可售面积(平 方米)	已售面积(平 方米)	去化率 (%)	建设规划			
						规划总户数	安置户数	商品房 户数	其他地产情况
金沙角	柳州市城中区	412,897.00	303,687.30	303,687.30	100.00	3,978	2,639	629	商铺 64 户，剩余为车位

瑞景文苑	柳州市鱼峰区	306,896.10	306,896.10	306,896.10	100.00	3,261	2,150	875	商铺 22 户，剩余为车位
东方国际	柳州市鱼峰区	42,602.00	26,596.20	26,596.20	100.00	447	169	60	商铺 19 户，剩余为车位
福地华府	柳州市柳南区	34,844.00	22,578.13	22,578.13	100.00	237	232	2	商铺 3 户
鹿山嘉园	柳州市城中区	48,010.56	36,559.74	36,559.74	100.00	525	204	136	商铺 30 户，剩余为车位

截至 2019 年 9 月末，发行人主要在建的房地产开发及保障房建设项目情况如下表：

单位：万元，平方米

项目名称	项目类型	项目所在地	建设工期	项目进度	资金来源	总建筑面积	总投资	2019 年 9 月末累计投资	已确认收入	2016 年至今回款金额
锦绣龙城一期	商住	柳州市牛车坪片区	2013-2019	室内外装修	自筹	331,113.90	156,588.00	293,952.78	-	1,697.60
天山雅筑	商住	柳州市天山路	2016-2020	主体建设	自筹	307,873.78	132,664.82	158,492.77	-	9,538.82
观山福邸	商住	柳州市牛车坪片区	2018-2022	主体建设	自筹	581,113.96	236,913.06	143,603.88	-	13,648.12
丽景嘉苑	商住	学院路延长线	2018-2022	主体建设	自筹	137,066.31	88,415.48	38,897.18	-	-
合计	-	-	-	-	-	1,357,167.95	614,581.36	634,946.61	-	24,884.54

注：1、在建房地产开发及保障房建设项目未确认收入系项目需完工进行交付后才能确认收入。

2、锦绣龙城一期项目于 2013 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、原材料及人工成本上涨等原因，加上该项目开发区域的不断扩大，导致该项目截止到 2019 年 9 月末累计投资超出总投资金额较多。由于该项目前期拆迁费用较高且为精装修交房，故建筑面积虽小于观山福邸项目，但总投资相对较大。

3、锦绣龙城一期项目以及丽景嘉苑项目部分为拆迁安置住房，此部分无销售额。发行人先利用自有资金进行投资，后续政府核算支付部分拆迁安置费用，以该部分拆迁安置费用平衡项目支出，导致回款金额较少，其他项目不存在此情况。

截至 2019 年 9 月末，发行人主要在建的房地产开发及保障房建设项目建设规划及未来销售计划情况如下表：

项目名称	项目区位	可售面积 (平方米)	已售面积 (平方米)	去化率 (%)	建设规划				未来销售计划			
					规划总户数	安置户数	商品房户数	其他地产情况	2020 年计划销售面积 (平方米)	2021 年计划销售面积 (平方米)	2022 年计划销售面积 (平方米)	2023 年及以后计划销售面积 (平方米)
锦绣龙城一期	柳州市城中区	325,750.00	206,473.02	63.38	2,898	2,898	-	-	53,674.64	41,746.94	23,855.40	-

天山雅筑	柳州市鱼峰区	202,847.51	4,960.13	2.45	779	496	231	商铺 52 户	89,049.32	69,260.58	39,577.48	-
观山福邸	柳州市城中区	441,646.61	-	-	3,112	1,868	1,197	商铺 47 户	-	-	143,785.98	215,678.98
丽景嘉苑	柳州市城中区	123,795.00	-	-	380	360	-	商铺 23 户	-	-	69,207.75	54,587.25

注：截止到 2019 年 9 月末，锦绣龙城一期去化率为 63.38%，主要是由于部分为拆迁安置住房，占比约为 70%，剩余为可销售保障房，拆迁安置住房视同销售，故导致去化率较高。丽景嘉苑项目尚未完工，未进行销售安置，拆迁安置比例占比约为 75%。

截至 2019 年 9 月末，发行人拟建房地产开发及保障房建设项目情况如下：

项目名称	工期	拟投资（万元）	建筑面积（平方米）
三江县大洲岛保障房	2020 年至 2022 年	42,000.00	120,000.00
合计	-	42,000.00	120,000.00

在建房地产开发及保障房建设项目由于尚未完工，房屋也未交付买主，并不符合收入确认条件，因此并未在报告期确认收入。对于已完工项目，发行人根据房屋交房进度，在报告期内逐步确认收入。

3、项目代建业务

发行人项目代建业务根据《柳州市政府投资项目代建制暂行办法》（柳政发[2003]42 号）的规定进行运营。发行人的市政工程代建业务内容主要是受市政府委托，代建防洪堤、教育系统、医疗系统、公园、体育馆等，相关代建项目实行代建协议管理，代建单位确定后，建设单位与代建单位签订项目代建委托合同，代建合同约定了工程建设管理的范围与内容、双方的权利和义务、管理费用的计取和支付以及相应的违约责任。

发行人代建的项目主要分为城市公用设施建设项目（供水、供气、供热、公共交通等）和市政工程项目（城市道路、排水、防洪、照明、园林绿化等）。

因发行人基础设施建设业务收入确认与一般基础设施建设运营主体收入确认原则（将项目全部投资额全额确认为成本、并将政府回购款全额确认为收入）不同，仅将收取的项目建设管理费用等确认为项目收入，财务报表收入规模体现较小。2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人代建管理费收入分别为 1,731.77 万元、1,374.66 万元和 1,049.81 万元。

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），建设项目代建实行代建合同管理，代建单位确定后，建设单位与代建单位签订项目代建委托合同，代建项目竣工验收后，产权属于建设单位的资产在柳州市财政局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，在柳州市财政局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，业主单位按项目建设进度按年向发行人拨付专项资金用于项目建设，在项目建设期间业主单位分年度向发行人支付代建管理费。

发行人按照项目与政府签订代建协议，发行人所有代建协议均为有效协议，协议条款中均已明确了资金安排，设置了妥当的市场补偿机制，但未明确具体的回款时间点。截至到2019年9月末，发行人负责的代建业务回款金额约38.33亿元，用于冲减其他非流动资产。

发行人主要会计处理方式具体如下：

（1）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”；

（2）项目建设期间，发行人收到业主单位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”；发行人收到业主单位分年度平均支付的管理费时，借记“银行存款”、贷记“应收账款”；

（3）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”。

主要项目情况如下表：

截至2019年9月末，发行人主要代建项目情况如下表：

项目名称	建设期间	总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	预计后续投资需要	项目回款安排	收入确认方式	截至2019年9月末已确认收入（万元）	报告期内已回款金额（万元）
马鹿山公园	2010-2019	14.62	14.83	-	业主单位根据	按照已投资规模为	779.73	785.97
龙潭湖周边景	2011-2019	7.87	6.05	1.82			485.71	489.60

观工程					项 目 进 度 进 行 拨款	基数,按照 一定比例 确认管理 费收入		
鱼峰公园	2010-2019	6.63	5.35	1.28			450.69	455.20
天山路	2009-2019	6.19	4.73	1.46			411.62	415.74
李宁体育馆	2010-2019	5.59	4.25	1.34			373.69	377.42
磨太路	2009-2019	4.39	3.84	0.55			340.32	343.73
柳铁中心医院	2009-2019	3.20	2.87	0.33			262.60	265.23
华丰湾	2012-2019	2.81	2.12	0.69			202.69	202.69
合计	-	51.30	44.04	7.26	-	-	3,307.05	3,335.57

截至 2019 年 9 月末,发行人无拟建的代建项目,无新建项目的计划和安排。

(三) 所在行业状况

1、土地开发整理行业

城市土地整理与开发是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设,对土地利用现状进行调整、改造、综合整治、提高土地利用率和产出率,改善生产、生活条件和生态环境的过程,包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。同时,城市土地整理与开发盘活了存量土地,增加了城市土地的经济供给。土地开发整理行业是一个开放度很低的行业,与宏观经济形势及国家政策走向高度相关,其中政策对该行业的发展仍然起着主导作用。

随着我国城市化进程加快,城镇用地的空间拓展已成为我国土地利用变化的主要特征之一。为指导各地土地整理工作的开展,国土资源部于 2000 年制订了《土地开发整理行业标准》,对土地整理开发规划的编制、土地整理开发设计、土地整理开发项目验收提出了具体的要求。为加强和规范土地开发整理规划,科学指导土地开发整理工作,2002 年 3 月和 4 月国土资源部又先后颁发了《关于认真做好土地整理开发规划工作的通知》和《土地开发整理规划管理若干意见》。国土资源部规划司和国土资源部土地整理中心联合编制的《土地开发整理规划实例》,选择了不同自然条件、地域类型、经济发展水平的四个地区进行试点,对土地开发整理规划课题的研究摸索出不少值得借鉴的观点和方法。自从新《土地管理法》实施以来,土地开发整理保障了我国耕地总量的动态平衡,促进了经济、社会、生态效益的提高。“十三五”时期是我国全面建设小康社会的关键时期,城市土地整理与开发是保障发展、保护耕地、统筹城乡土地配置的重大战略举措,有利于最大限度地发掘城镇土地资源的潜力,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。同时，土地作为不可再生资源，长期内将保持升值趋势，因此土地整理与开发也将会保持健康稳定地发展。

2、房地产开发及保障房建设

住房问题是重要的民生问题。2013年7月12日，国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国办发[2013]25号），要求以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

住房和城乡建设部印发的《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》指出，城镇保障性安居工程建设持续实施，城镇住房建设稳步推进。加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚。加快公租房及配套设施建设，组织排查已开工公租房项目的配套设施情况，列出不完备项目清单，纳入各地配套设施建设计划。积极探索和运用政府和社会资本合作模式，推进公租房及配套基础设施的投资建设和运营管理。“十三五”时期，加快推进住房城乡建设事业改革发展，健全符合国情的城镇住房保障体系。《2018年政府工作报告》明确指出要提高新型城镇化质量，再进城落户1,300万人，加快农业转移人口市民化，完善城镇规划，有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施。为更好解决群众住房问题，2018年要启动新的三年棚改攻坚计划，开工580万套。同时，加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。

随着城镇保障性安居工程的大规模实施，我国住房保障政策体系和组织实施机制也日臻完善。保障性住房作为最重要的民生问题之一，将获得长足的发展。

3、基础设施建设

基础设施建设是城市化进程的重要支撑，是国民经济发展的重要物质基础，对于促进国家及地区经济持续健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，城市化水平很大程度上标志着一个国家或地区的现代化程度。我国目前正处于城市化高速发展阶段，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。然而我国城

市化水平仍然低于发达国家的平均值 75%。未来 10 年至 15 年，我国仍将处于城镇化快速发展阶段。

目前，我国的城市基础设施水平还比较低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等，这些问题在一定程度上影响着中心城市综合服务功能的发挥。总体来看，城市基础设施行业面临较好的发展空间和发展机遇，城市基础设施建设及其相关的城建资源性资产开发业务的需求会持续增加。

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。2004 年 7 月，国务院发布了《关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20 号），其重要内容之一就是在全国范围内推行代建制。代建制的实质就是政府投资工程项目的市场化运作模式。我国作为发展中国家，伴随经济的增长，政府投资工程项目将逐年猛增。目前中国的政府性投资公司被明确为代表国家或地方政府专业从事固定资产投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。从整体看，投资体制改革加强了政府性投资公司的投资主体地位，落实了企业的投资决策权，拓宽了企业的融资渠道，为企业构建完整的城市基础设施投融资体系提供了政策支撑。

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增长，基础设施建设行业将面临良好的发展机遇。

（四）竞争优势

1、区位优势

柳州市是广西重要的工业城市，已经形成以汽车、机械、冶金三大支柱产业为龙头，制糖、烟草、造纸、制药、化工、建材、纺织等产业蓬勃发展的现代工业体系，拥有上汽通用五菱、柳钢、东风柳汽、柳工、五菱有限公司等全国 500 强工业企业。汽车制造业是柳州第一大支柱产业，柳州是全国唯一同时拥有

中国三大汽车集团整车厂的城市。此外，柳州市还拥有“两面针”、“金嗓子喉宝”、“花红药业”等一批全国知名品牌。同时柳州市是西南地区的交通枢纽，也是中国西部区域性交通枢纽，更是沟通中国西南与中南、华东、华南地区的铁路中枢，素有“桂中商埠”的称号。

根据 2017-2018 年《柳州市人民政府关于市本级财政决算的报告》和《柳州市国民经济和社会发展统计公报》，2017 年柳州市地区生产总值达到 2,755.64 亿元，同比增长 7.1%；财政收入 403.80 亿元，增长 9.1%；公共财政预算收入 179.79 亿元，增长 13.0%；公共财政预算支出 374.28 亿元，增长 10.2%。2018 年柳州市地区生产总值达到 3,083.7 亿元，同比增长 7%；公共财政预算收入 193.78 亿元，增长 7.8%；公共财政预算支出 424.38 亿元，增长 13.3%；政府性基金收入 157.26 亿元，政府性基金支出 182.191 亿元。

近年来，柳州市社会经济飞速发展，城市综合实力不断增强，城市化进程加快。柳州市的快速发展带动了柳州市城市基础设施建设的迅速发展。由于城市基础设施建设具有明显的区域性，发行人作为柳州市城市基础设施的投资主体具有明显的区域竞争优势。良好的区域经济态势为发行人的稳步发展提供了重要保障。

2、丰富的项目投资运作经验

发行人自成立以来承担了柳州市大量土地开发整理工作、保障房建设和城市建设开发任务，积累了丰富的相关经验，具有较强的专业能力，在长期的项目投资运营中摸索出了一套降低投资成本、保证项目质量的投资管理体制。丰富的项目投资运作经营为发行人各项业务的顺利开展提供了有力的保障。

3、良好的人力资源及管理优势

发行人具有良好的公司治理模式，内部管理规范、决策程序科学。发行人拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为公司的管理及运作提供了有力的支持，增强了公司的经营能力和竞争实力。

4、良好的品牌效应和优质的信誉

发行人是柳州市大型国有资产经营为主业的公司，在行业内有着较高的声望。发行人的资本优势、渠道优势、管理优势和人力资源能够充分发挥协同作用，构建起发行人良好的品牌和信誉优势。在融资方面，发行人与各商业银行和其他

金融机构长期合作，与金融企业建立了良好的沟通、合作渠道，拥有较高的授信额度，信用记录良好。

（五）经营方针及战略

1、夯实公司发展基础，寻求多元发展方向

抓住机遇，紧紧围绕公司的经营目标任务，不断夯实公司发展基础，拓展公司融资及运营渠道。公司未来将持续拓展间接融资和直接融资相结合、相互补充的新渠道。一面提高公司融资能力的同时，一面寻求向多元发展方向转变。公司将在以土地整理开发、保障房建设、基础设施建设为主业的基础上，不断探索崭新的业务方向，做到传统与创新同行、营运以融资为辅。

2、全面提升公司项目管理水平和质量

公司要着重做好项目策划及前期工作，用科学的眼光、战略的眼光、前瞻的眼光做好项目整体规划，建立健全项目储备库。继续加强与原合作单位的沟通和联系，保持良好的合作关系，并加快前期项目各项工作推进速度。

3、不断优化公司治理结构，提高公司运营效率

进一步完善公司的管理机制，提高公司营运能力，进一步完善公司治理结构，提高公司的决策效率和经营能力。严格公司内部管理，完善公司规章制度，增强公司应对市场风险的能力。

八、发行人治理情况

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他相关法律法规的要求，制定了《广西柳州市建设投资开发有限责任公司公司章程》，按照现代企业制度建立健全法人治理结构。

公司设有董事会、监事会和高级管理层在内的一套有效的管理、决策机制以及内部控制和财务管理体系。

公司股东行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；委派或更换非由职工代表担任的公司董事、监事，决定有关的报酬事项，并报市国资委审批；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；对公司增加或减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散

和清算或者变更公司形式等做出决定；修改公司章程；依法对公司的国有资产实施监督管理。股东对上述事项作出决定，按照有关规定应当报本级人民政府批准的，需报经审批。

公司设董事会，董事会成员 7 人，其中股东委派 5 人，职工董事 2 人。目前公司有 1 位董事处于离职阶段，新的董事正处于任命过程中，剩余 6 位董事人数超过公司章程规定董事人数的 2/3，满足法律法规以及公司章程对于董事数量的要求。董事会的职权：贯彻执行上级主管部门的指示和决定，对股东授权范围内的国有资产保值增值负责，定期向股东报告国有资产的经营管理情况；执行股东的决定；决定经营计划、投资方案和融资及担保事项，依据市国资委相关规定决定；制订公司的年度财务预、决算方案，以及公司的利润分配方案和弥补亏损方案；修改公司章程、制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案，必须由股东决定或报市政府批准；制订公司合并、分立、解散、申请破产或者变更公司形式的方案，经股东审核后报市政府批准；决定公司内部管理机构的设置，制定公司的基本管理制度；聘任或者解聘公司总经理、副总经理等高管人员，按有关规定的批准权限执行，提出薪酬方案，报股东审批；公司章程规定的其他职权。

公司设监事会，监事会成员 5 人，设监事会主席 1 人，股东委派的非职工代表监事 3 人，职工监事 2 人。监事会主要履行下列职责：检查公司财务收支、经营效益、利润分配、资产运营、国有资产保值增值情况；检查公司内部控制制度、风险防范体系的建立及执行情况；对董事、总经理层执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；对本公司投融资、产权转让、贷款及担保等重大经营活动行使督促权；当董事或总经理层的行为损害公司利益时，要求董事或总经理层予以纠正。监事列席董事会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会成员列席总经理办公会及其认为必要的专题会议；公司章程规定的其他职权。

公司设总经理 1 名，总经理对董事会负责，并接受监事监督。设副总经理若干名，副总经理协助总经理分管业务范围内事项及日常工作。总经理主要行使下列职权：主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理

制度，制定具体管理规章；拟订公司职工工资分配制度和福利、奖惩方案；提请聘任或解聘公司副总经理；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；每年向公司董事会报告工作；董事会授予的其他职权；公司章程对总经理职权另有规定的，从其规定。

九、公司内部管理制度建立情况

（一）公司章程

公司严格按照《中华人民共和国公司法》及其他相关法律法规的要求，制定了《广西柳州市建设投资开发有限责任公司公司章程》，按照现代企业制度建立健全法人治理结构。

公司设有董事会、监事会和高级管理层在内的一套有效的管理、决策机制以及内部控制和财务管理体系。

公司股东行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；委派或更换非由职工代表担任的公司董事、监事，决定有关的报酬事项,并报市国资委审批；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；对公司增加或减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散和清算或者变更公司形式等做出决定；修改公司章程；依法对公司的国有资产实施监督管理。股东对上述事项作出决定，按照有关规定应当报本级人民政府批准的，需报经审批。

公司设董事会，董事会成员 7 人，其中股东委派 5 人，职工董事 2 人。董事会的职权：贯彻执行上级主管部门的指示和决定，对股东授权范围内的国有资产保值增值负责，定期向股东报告国有资产的经营管理情况；执行股东的决定；决定经营计划、投资方案和融资及担保事项，依据市国资委相关规定决定；制订公司的年度财务预、决算方案，以及公司的利润分配方案和弥补亏损方案；修改公司章程、制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案，必须由股东决定或报市政府批准；制订公司合并、分立、解散、申请破产或者变更公司形式的方案，经股东审核后报市政府批准；决定公司内部管理机构的设置，制定公司

的基本管理制度；聘任或者解聘公司总经理、副总经理等高管人员，按有关规定的批准权限执行，提出薪酬方案，报股东审批；公司章程规定的其他职权。

公司设监事会，监事会成员 5 人，设监事会主席 1 人，股东委派的非职工代表监事 3 人，职工监事 2 人。监事会主要履行下列职责：检查公司财务收支、经营效益、利润分配、资产运营、国有资产保值增值情况；检查公司内部控制制度、风险防范体系的建立及执行情况；对董事、总经理层执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；对本公司投融资、产权转让、贷款及担保等重大经营活动行使督促权；当董事或总经理层的行为损害公司利益时，要求董事或总经理层予以纠正。监事列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会成员列席总经理办公会及其认为必要的专题会议；公司章程规定的其他职权。

公司设总经理 1 名，总经理对董事会负责，并接受监事监督。设副总经理若干名，副总经理协助总经理分管业务范围内事项及日常工作。总经理主要行使下列职权：主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度，制定具体管理规章；拟订公司职工工资分配制度和福利、奖惩方案；提请聘任或解聘公司副总经理；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；每年向公司董事会报告工作；董事会授予的其他职权；公司章程对总经理职权另有规定的，从其规定。

（二）财务管理制度

发行人已制定并实施了《财务管理办法》、《资金管理制度》、《权属及托管企业财务管理办法》、《权属企业资产管理办法》等多项财务管理制度，从多个方面规范公司的财务管理工作。发行人财务管理制度依据《中华人民共和国会计法》，财政部颁发的《企业财务通则》、《企业会计准则》、《企业会计制度》及有关的各项法律、政策、规定，根据公司《章程》并结合公司业务的具体情况制定。公司财务管理工作遵循的主要原则为：1、出资人权益最大化；2、董事长负责制的财务管理模式。

（三）对外担保制度

为规范公司对外担保行为，有效防范对外担保风险，公司制定了《融资担保业务操作规程》，就担保对象及担保条件、担保审批权限、担保决策程序、担保合同的订立及担保信息披露、担保的后续管理等内容做出规定。规定公司（包括子公司）对子公司以外的担保，须经股东批准通过；由董事会审批的对外担保，除应当经全体董事的过半数通过外，还应当经出席董事会的三分之二以上董事审议同意。

（四）关联交易管理制度

发行人已制定并实施了《关联交易管理制度》（试运行）》，制度旨在加强关联交易管理，规范关联交易行为，统一关联交易方法，确保关联交易合法、合规，用于管理发行人及其下属子公司之间的关联交易业务。制度的内容包括资金拆借、商标许可使用、资产转让、提供劳务等行为产生的往来交易，明确了合法合规和公平交易的基本交易准则，规定了关联交易的定价原则和计算方法。

（五）安全生产制度

发行人根据国家、广西省、柳州市的有关法律、规定，制定了《安全生产监督管理规定》，以此作为发行人及子公司安全生产管理工作的指引和准则。制度将“以人为本、安全第一、预防为主、综合治理”作为安全生产管理的工作方针，将“规范管理，持续改进；杜绝重、特大事故，逐步消灭一般事故，建立安全生产的长效机制”作为安全生产管理的工作目标。发行人实行公司安全生产管理委员会（简称安委会）领导下安全生产管理体系。通过安全管理体系，把公司安全生产责任扩展到每个场所（项目）、每个部位，延伸到每个部门、每位员工，做到横到边、竖到底，不留死角。从而在公司内部构建一套责任明确、层次清晰、衔接顺畅的安全生产责任体系。发行人实行安全生产岗位责任制度，坚持谁在岗谁负责、谁主管谁负责的原则；坚持责任明确，落实到人，分工负责，齐抓共管的原则；坚持分级管理，各负其责，自上而下逐级监督管理的原则。发行人定期组织企业安全生产教育和培训，进行安全生产管理工作的专项检查，并明确问责和奖惩制度。

（六）人事管理制度

发行人制定了《人力资源管理基本制度》、《待遇管理规定》、《职工年休假规定》等，对员工的招聘及录用、劳动合同的签订、绩效考核与管理、薪酬

及福利管理等事项作出了规定。公司按照“工作定岗定编与公司经营发展相结合原则”、“择优录取与持续培养相结合原则等”进行员工招聘，以建立有效的公司人才招聘氛围和机制。公司通过与员工签订劳动合同，明确了劳动合同双方的权利与义务，以期保护劳动者的合法权益与企业利益。公司通过薪酬管理制度建立适合公司成长与发展的薪酬体系和薪酬政策，构建符合公司实际情况的价值分配机制和激励机制。

（七）生产经营相关制度

针对其生产经营集中在基础设施建设与办公载体的管理上的特点，发行人制定了一系列业务流程管理和控制制度，这其中主要包括《工程质量管理办法》、《工程项目计划制定及检查规定》、《工程施工现场管理规定》等。在施工单位管理方面，公司采取措施加强施工现场管理，实现各施工单位对相应工程合同内承诺的工期、质量、安全、文明施工等各项现场管理目标，确保现场管理的规范化、标准化、程序化。在项目进度管理方面，公司通过进度计划编制、检查与纠偏等措施提升工程管理水平。

（八）对外投资管理制度

发行人为加强投资管理、规范公司的投资行为，降低投资风险，确保公司资产运营的安全性和收益性，建立有效可行的投资管理及风险规避控制机制以充分保护公司股东利益，发行人制定了《投资决策与管理基本制度》，制度规定其投资发展部在柳州市政府宏观指导下、在符合发行人战略规划前提下根据发行人年度投资预算筛选投资项目，确定投资项目，进行初步调研并制作投资建议书，提交总经理办公会申请立项。投资发展部将项目实施报告及办公会议纪要根据本办法确定的审批权限，分别呈报公司董事长、董事会审批。

（九）风险控制

风险控制方面，公司已制定并实施了《内部风险控制基本制度》。风险控制机构的设置是内部风险控制制度的重要组成部分。公司将逐步建立一个多角度立体型的内部控制制度和风险控制体系。同时，通过完善法人治理结构与强化内控制度相结合，实行事前评估决策、事中实时监控和事后稽核审计，使公司做到集体决策科学、控制风险及时、财务监督严密、稽核审计刚性，达到责权分明、互相制衡、规章健全、运作有序，把内部经营风险降低到最低限度。公司专门成

立风险控制委员会作为公司风险控制体系中的核心机构，对重大的、高风险的业务经营活动进行审核评估。由董事长提名，董事会聘任或解聘委员会的委员、主任、副主任。组成人员包括公司高级管理人员和公司聘请的公司外专家。主要采用专题会议议事制度，负责就公司的重大风险项目提出评估报告，向董事会负责。

十、发行人报告期内运行情况

发行人报告期内运行良好，未受到过行政处罚。公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

十一、发行人的独立性

（一）业务独立情况

公司具有独立、完整的业务体系，主营业务独立于控股股东、实际控制人，具有独立面向市场的能力。

（二）资产独立情况

公司与实际控制人产权关系明确。公司有独立的生产经营场所和独立的销售系统，合法拥有与主营业务生产经营密切相关的资金、土地及房产等资产。公司与控股股东之间的资产分离，产权关系清晰，不存在法律纠纷或潜在纠纷，不存在被控股股东及其他关联方违规占用资金、资产及其他资源的情况。

（三）人员独立情况

公司已建立了独立的劳动、人事、工资管理、绩效考核制度体系，公司的员工与公司签订《劳动合同》，并从公司领取薪酬。

（四）财务独立情况

公司设有独立的财务部门和专职财务人员。财务负责人、财务人员均与控股股东分设，按照《企业会计制度》及相关的财务会计法规建立健全了独立的会计核算体系、财务会计制度和财务管理制度。公司独立在银行开户，拥有独立的银行账号。公司依法独立纳税，与股东单位无混合纳税的情形。公司能够独立作出财务决策，独立对外签订合同，不存在控股股东干预公司资金使用的情形。

（五）机构独立情况

公司组织机构健全且完全独立于控股股东；董事会、监事会、经营管理层

独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系；公司建立健全了决策制度和内部控制制度，实现有效运作；公司拥有独立的生产经营和办公机构，所有职能部门均独立行使职权，独立开展生产经营活动，不受控股股东及其他任何部门、单位或个人的干预，不存在混合经营、合署办公的情况。

综上，发行人的业务、资产、人员、机构和财务均独立于股东，具有面向市场自主经营的能力。

十二、关联交易及决策程序

（一）关联方

截至 2019 年 9 月末，发行人的关联方情况如下：

表5-12 发行人的母公司情况

单位：万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
柳州市投资控股有限公司	广西柳州	投资	193,053.4148	100%	100%

表5-13 发行人的子公司

单位：万元，%

企业名称	注册地	注册资本	持股比例
柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）	柳州市	200,000.00	100.00
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	三江县	5,000.00	100.00
柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	柳州市	10,000.00	100.00

表5-14 发行人的参股公司

单位：万元，%

企业名称	注册地	注册资本	表决权
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	柳州市	1,025,000.00	21.76
柳州银行股份有限公司	柳州市	264,815.77	10.48
柳州良业环境技术有限公司	柳州市	11,569.51	8.64

表5-15 发行人其他关联方

关联方名称	与本公司关系
柳州市威立雅水务有限公司	同一控制下企业
柳州中燃城市燃气发展有限公司	同一控制下企业

柳州市温馨房地产开发有限责任公司	同一控制下企业
柳州市自来水管道设备工程有限公司	同一控制下企业
吴运远	关联管理人员
唐志华	关联管理人员
梁瑞军	关联管理人员
秦伯桂	关联管理人员

（二）报告期内的关联交易

1、公司本期关键管理人员 4 人，支付薪酬情况见下表：

表5-16 发行人关键管理人员支付薪酬情况表

单位：万元

关联方	支付关键管理人员薪酬决策程序	2018 年末	2017 年末	2016 年末
关键管理人员	国资委考核后发放	129.62	125.35	154.77

2、关联方应收应付款项

表5-17 发行人与关联方应收款项余额情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
其他应收款	柳州市威立雅水务有限公司	7.70	7.70	7.70	7.70
其他应收款	柳州中燃城市燃气发展有限公司	660.65	660.65	406.21	174.73
其他应收款	柳州市温馨房地产开发有限责任公司	-	-	54.58	54.58
合计	-	668.35	668.35	468.49	237.01

表5-18 发行人与关联方应付款项余额情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
其他应付款	柳州市投资控股有限公司	-	-	3,852.00	2,839.07
其他应付款	柳州地区建筑工程总公司	-	-	11.02	20.00
其他应付款	柳州市自来水管道设备工程有限公司	12.19	12.19	12.00	12.00
长期应付款	柳州市投资控股有限公司	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
应付利息	柳州市投资控股有限公司	-	3,852.00	-	-
合计	-	90,012.19	93,864.19	93,875.02	92,871.07

（三）关联交易的决策权限、程序、定价机制

根据《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，结合实际情况，发行人制定了《关联交易管理制度》。实践中关联交易遵循公开、公平、公正的原则，符合国家的法律、法规及有关规定，严格履行关联交易审批程序及履行信息披露义务。截至本募集说明书签署日，公司对关联交易的内部控制严格、充分、有效，不存在违反相关规定及公司内控制度的情形。公司的关联交易符合诚实信用、平等自愿的原则。

发行人与关联企业之间的业务往来按照通常的市场经营规则进行，同等对待关联企业与其他业务往来企业。关联交易经过发行人内部审批程序，经过相关部门经办人员、部门负责人和董事长的审批。关联交易定价按照公允市场价格，充分保护各方投资者的利益。发行人在确认和处理有关关联人之间关联关系与关联交易时，遵循以下原则：尽量减少与关联人之间的关联交易；发行人与关联企业之间不可避免的关联交易遵照公平、公正的市场原则进行，确定关联交易价格时，应参照同类型业务市场价格，并以书面协议方式予以确定；必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

十三、公司资金占用情况及对关联方提供担保情况

最近三年及一期内，发行人不存在被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用资金及为控股股东、实际控制人及其关联方担保情况。

第六节 财务会计信息

发行人 2018 年的财务报告已经具有《证券、期货相关业务许可证》的华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，华普天健对发行人 2018 年财务报告出具了标准无保留意见的审计报告（会审字(2019)4776 号）。2015-2017 年的财务报告已经具有《证券、期货相关业务许可证》的致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015-2017 年财务报告出具了标准无保留意见的三年连审审计报告（致同审字(2018)第 450ZB0033 号）。2019 年 1-9 月财务报表未经审计。

投资者应通过查阅上述审计报告和财务报表，详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。如无特别说明，本章引用的财务数据来自上述审计报告和财务报表。

一、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

表6-1 合并资产负债表

单位：万元

项 目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	498,175.78	433,990.55	630,377.06	564,472.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	-	-	-	-
预付款项	355.99	300.45	22.24	11.63
其他应收款	49,319.02	22,621.55	68,673.54	96,673.19
存货	2,644,315.39	2,566,416.75	2,480,433.43	2,502,580.84
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	24,049.22	18,900.05	12,651.50	9,036.70
流动资产合计	3,216,215.40	3,042,229.35	3,192,157.77	3,172,774.61

项 目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
非流动资产：	-			
可供出售金融资产	124,830.00	124,830.00	74,419.80	44,769.80
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	22,402.29	22,402.29	22,402.25	22,388.89
投资性房地产	31,054.26	31,686.83	33,019.16	8,645.21
固定资产	66,223.37	67,787.68	59,980.96	61,229.10
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	7,270.50	7,498.02	7,662.72	7,910.41
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	58.71	73.12	59.26	78.47
递延所得税资产	5,995.51	5,995.51	7,088.32	9,848.26
其他非流动资产	476,286.95	415,357.73	493,724.68	317,140.76
非流动资产合计	734,121.59	675,631.18	698,357.16	472,010.91
资产总计	3,950,337.00	3,717,860.54	3,890,514.93	3,644,785.52
流动负债：				
短期借款	164,500.00	240,000.00	30,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	970.54	338	-	-
预收款项	162,675.86	143,362.57	169,835.43	205,219.70
应付职工薪酬	122.51	122.51	220.96	256.49
应交税费	77,862.11	78,825.50	66,977.60	56,285.52
其他应付款	266,711.04	54,995.57	266,141.84	96,216.39
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	78,995.77	207,766.68	330,000.00	526,610.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	751,837.82	725,410.83	863,175.84	884,588.10
非流动负债：	-			
长期借款	610,232.70	479,875.20	164,900.00	495,775.00
应付债券	429,230.24	367,171.23	536,810.50	535,590.50

项 目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
长期应付款	442,886.84	428,666.23	660,439.52	90,000.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,482,349.78	1,275,712.66	1,362,150.02	1,121,365.50
负债合计	2,234,187.60	2,001,123.50	2,225,325.86	2,005,953.60
实收资本	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00
资本公积	1,549,035.19	1,549,035.19	1,513,830.44	1,513,830.44
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	10,727.45	10,727.45	10,727.45	10,727.45
未分配利润	143,886.75	144,474.40	128,131.17	101,774.03
归属于母公司股东权益合计	1,716,149.39	1,716,737.04	1,665,189.07	1,638,831.92
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	1,716,149.39	1,716,737.04	1,665,189.07	1,638,831.92
负债和所有者权益总计	3,950,337.00	3,717,860.54	3,890,514.93	3,644,785.52

表6-2 合并利润表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	9,904.54	110,586.43	171,299.60	84,784.52
二、营业总成本	10,037.56	87,911.26	137,190.50	69,052.24
其中：营业成本	6,212.02	79,905.99	135,807.77	55,720.36
税金及附加	469.47	2,216.80	4,418.18	5,341.26
销售费用	589.48	756.19	698.66	1,129.61
管理费用	3,381.66	4,731.16	4,160.20	4,438.82
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-615.08	2,103.16	-367.11	-92.60
其中：利息费用	114.79	4,775.16	1,272.38	16.87
利息收入	733.01	2,677.55	1,644.59	114.00
资产减值损失	-	-1,802.04	-7,527.55	2,514.79
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资收益(损失以“-”号填列)	-	0.04	782.43	1,297.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-37.13	49.64	10.52	-
其他收益	38.49	-	-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-131.67	22,724.85	34,902.40	17,030.00
加：营业外收入	6.08	1.89	50.65	11
减：营业外支出	314.08	44.81	81.45	306.76
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-439.66	22,681.93	34,871.59	16,734.25
减：所得税费用	0.48	6,316.55	8,514.44	3,945.23
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-440.15	16,365.39	26,357.15	12,789.02

表6-3 合并现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	31,071.43	88,123.36	138,050.40	91,537.31
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	344,955.00	246,698.46	253,546.39	240,394.13
经营活动现金流入小计	376,026.43	334,821.82	391,596.79	331,931.44
购买商品、接受劳务支付的现金	35,093.47	114,756.11	58,468.12	138,453.77
支付给职工以及为职工支付的现金	1,462.95	2,195.10	1,919.55	2,120.23
支付的各项税费	2,755.34	2,123.89	1,438.58	6,506.67

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付其他与经营活动有关的现金	146,371.40	178,703.67	112,536.56	65,361.67
经营活动现金流出小计	185,683.16	297,778.76	174,362.81	212,442.34
经营活动产生的现金流量净额	190,343.27	37,043.06	217,233.98	119,489.10
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	-	-	800	-
取得投资收益收到的现金	-	-	769.07	1,297.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6.37	49.64	18.11	-
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	-	116,084.04	-	-
投资活动现金流入小计	6.37	116,133.67	1,587.18	1,297.72
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,823.42	122,129.28	162,755.57	172,224.84
投资支付的现金	-	50,410.20	226,350.00	22,388.89
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	-	48,680.00	-	-
投资活动现金流出小计	88,823.42	221,219.48	389,105.57	194,613.73

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资活动产生的现金流量净额	-88,817.06	-105,085.80	-387,518.39	-193,316.01
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	-	179,900.00	-
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	442,500.00	554,925.20	96,000.00	55,950.00
发行债券收到的现金	263,000.00	170,000.00	-	340,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	328,463.28	288,813.10	507,679.76	233,360.52
筹资活动现金流入小计	1,033,963.28	1,013,738.30	783,579.76	629,310.52
偿还债务支付的现金	746,842.97	882,253.61	422,870.00	288,310.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	103,336.18	103,404.89	110,424.54	112,154.33
其中：子公司支付少数股东的现金股利	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	61,793.12	276,783.56	45,620.99	34,560.00
其中：子公司减资支付给少数股东的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	911,972.27	1,262,442.06	578,915.54	435,024.33
筹资活动产生的现金流量净额	121,991.01	-248,703.76	204,664.23	194,286.19

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	223,517.23	-316,746.51	34,379.81	120,459.29
加：期初现金及现金等价物余额	182,105.55	498,852.06	464,472.25	344,012.96
六、期末现金及现金等价物余额	405,622.78	182,105.55	498,852.06	464,472.25

(二) 母公司报表

表6-4 母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2019 年 9 月末	2018 年度	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	464,870.04	335,802.47	626,158.32	564,472.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	-	-	-	-
预付款项	355.99	300.45	22.24	11.63
其他应收款	88,012.12	56,979.02	68,673.54	96,673.19
存货	2,611,454.93	2,537,712.81	2,480,433.43	2,502,580.84
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	22,945.17	18,811.98	12,651.50	9,036.70
流动资产合计	3,187,638.25	2,949,606.73	3,187,939.03	3,172,774.61
非流动资产：	-			
可供出售金融资产	124,830.00	124,830.00	74,419.80	44,769.80
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	65,749.64	62,607.04	42,402.25	22,388.89
投资性房地产	31,054.26	31,686.83	33,019.16	8,645.21
固定资产	66,108.24	67,649.02	59,980.96	61,229.10

项 目	2019 年 9 月末	2018 年度	2017 年末	2016 年末
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	7,270.50	7,498.02	7,662.72	7,910.41
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	25.62	40.04	59.26	78.47
递延所得税资产	5,995.51	5,995.51	7,088.32	9,848.26
其他非流动资产	466,762.87	411,211.34	297,824.68	317,140.76
非流动资产合计	767,796.65	711,517.79	522,457.16	472,010.91
资产总计	3,955,434.90	3,661,124.52	3,710,396.19	3,644,785.52
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	144,500.00	120,000.00	30,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	-	-	-	-
预收款项	162,675.86	143,362.57	169,835.43	205,219.70
应付职工薪酬	122.51	122.51	220.96	256.49
应交税费	77,841.93	78,794.80	66,825.01	56,285.52
其他应付款	552,597.42	219,801.52	266,141.84	96,216.39
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	78,995.77	207,766.68	330,000.00	526,610.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,016,733.49	769,848.08	863,023.24	884,588.10
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	347,825.20	376,225.20	164,900.00	495,775.00
应付债券	429,230.24	367,171.23	536,810.50	535,590.50
长期应付款	442,886.84	428,666.23	480,539.52	90,000.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-

项 目	2019 年 9 月末	2018 年度	2017 年末	2016 年末
非流动负债合计	1,219,942.28	1,172,062.66	1,182,250.02	1,121,365.50
负债合计	2,236,675.77	1,941,910.74	2,045,273.27	2,005,953.60
所有者权益：	-			
实收资本	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00
资本公积	1,549,035.19	1,549,035.19	1,513,830.44	1,513,830.44
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	10,727.45	10,727.45	10,727.45	10,727.45
未分配利润	146,496.49	146,951.14	128,065.03	101,774.03
归属于母公司股东权益合计	-	1,719,213.78	1,665,122.92	1,638,831.92
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	1,718,759.13	1,719,213.78	1,665,122.92	1,638,831.92
负债和所有者权益总计	3,955,434.90	3,661,124.52	3,710,396.19	3,644,785.52

表6-5 母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	9,904.54	110,425.41	166,798.34	84,784.52
减：营业成本	6,212.02	79,905.99	131,553.01	55,720.36
税金及附加	469.47	2,152.03	4,400.63	5,341.26
销售费用	589.48	756.19	698.66	1,129.61
管理费用	3,191.04	4,140.95	3,990.42	4,438.82
研发费用	-			
财务费用	-557.13	454.98	-360.13	-92.6
其中：利息费用	114.79	2,451.54		
利息收入	673.68	2,000.77		
资产减值损失	-	-1,802.04	-7,527.55	2,514.79
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-	-	-	-
投资收益(损失以 “-”号填列)	-	400.04	782.43	1,297.72
其中：对联营企 业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
资产处置收益(损 失以“-”号填列)	-37.13	49.64	10.52	-
其他收益	38.30	-	-	-

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	0.81	25,266.98	34,836.25	17,030.00
加：营业外收入	6.08	1.87	50.65	11
减：营业外支出	314.04	44.81	81.45	306.76
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-307.15	25,224.05	34,805.45	16,734.25
减：所得税费用	-	6,315.78	8,514.44	3,945.23
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-307.15	18,908.27	26,291.00	12,789.02

表6-6 母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	31,071.43	88,103.95	133,549.13	91,537.31
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	452,934.74	494,398.32	253,404.36	240,394.13
经营活动现金流入小计	484,006.18	582,502.27	386,953.49	331,931.44
购买商品、接受劳务支付的现金	30,515.40	110,921.42	54,213.36	138,453.77
支付给职工以及为职工支付的现金	1,297.63	2,021.18	1,919.55	2,120.23
支付的各项税费	2,178.36	1,814.97	1,438.58	6,506.67
支付其他与经营活动有关的现金	154,171.75	544,848.99	112,366.75	65,361.67
经营活动现金流出小计	188,163.13	659,606.56	169,938.25	212,442.34
经营活动产生的现金流量净额	295,843.05	-77,104.29	217,015.24	119,489.10
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	-	20,000.00	800	
取得投资收益收到的现金	-	400	769.07	1,297.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现	6.37	49.64	18.11	-

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	6.37	20,449.64	1,587.18	1,297.72
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80,439.35	118,341.70	162,755.57	172,224.84
投资支付的现金	3,142.60	55,410.20	50,450.00	22,388.89
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	-	48,680.00	-	-
投资活动现金流出小计	83,581.95	222,431.90	213,205.57	194,613.73
投资活动产生的现金流量净额	-83,575.58	-201,982.27	-211,618.39	-193,316.01
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	181,500.00	434,925.20	96,000.00	55,950.00
发行债券收到的现金	263,000.00	170,000.00	-	340,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	233,963.28	288,813.10	507,679.76	233,360.52
筹资活动现金流入小计	678,463.28	893,738.30	603,679.76	629,310.52
偿还债务支付的现金	544,600.47	647,503.61	422,870.00	288,310.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	87,438.48	101,081.27	110,424.54	112,154.33
其中：子公司支付少数股东的现金股利	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	41,292.23	185,282.71	45,620.99	34,560.00
其中：子公司减资支付给少数股东的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	673,331.17	933,867.59	578,915.54	435,024.33
筹资活动产生的现金流量净额	5,132.11	-40,129.29	24,764.23	194,286.19

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	217,399.57	-319,215.85	30,161.07	120,459.29
加：期初现金及现金等价物余额	175,417.47	494,633.32	464,472.25	344,012.96
六、期末现金及现金等价物余额	392,817.04	175,417.47	494,633.32	464,472.25

二、最近三年及一期的合并报表范围的变化情况

2016 年度，发行人无合并报表范围的子公司。

2017 年度，发行人新增合并报表范围子公司 1 家，为柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙），系发行人投资设立。柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）主要通过自有资金对外投资，对未上市企业进行股权投资、投资管理，对外投资产生的收益计入合并范围内可供出售金融资产收益。

2018 年度，发行人新增合并报表范围内子公司 2 家，为柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司和柳州市泓益资产经营管理有限责任公司。柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司系发行人投资设立，主营业务：对城乡基础设施、公共事业、基础产业项目的投资、建设、运营；土地一级开发整理；房地产开发及销售；对旅游业投资；旅游宣传促销策划、旅游商品开发及销售；旅游景区配套设施建设。柳州市泓益资产经营管理有限责任公司系柳州市国资委无偿划入，列入合并范围。

2019 年 1-9 月，发行人合并报表范围未发生变化。

三、最近三年及一期的主要财务指标

表6-7 发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2019 年 9 月末/1-9 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率 ¹	4.28	4.19	3.7	3.59
速动比率 ²	0.76	0.66	0.82	0.76

项目	2019 年 9 月末/1-9 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
EBITDA（万元） ³	2,049.38	31,111.41	39,597.34	19,091.64
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	0.02	0.3	0.36	0.18
资产负债率 ⁵	56.56%	53.82%	57.20%	55.04%
贷款偿还率 ⁶	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率 ⁷	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
毛利率 ⁸	37.28%	27.74%	20.72%	34.28%
净利润率 ⁹	-4.44%	14.80%	15.39%	15.08%
净资产收益率 ¹⁰	-0.03%	0.97%	1.60%	0.78%
总资产报酬率 ¹¹	3.02%	3.31%	3.87%	3.42%
存货周转率 ¹² （次/年）	0	0.03	0.05	0.02
总资产周转率 ¹³ （次/年）	0	0.03	0.05	0.02

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
 - 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
 - 3、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
 - 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
 - 5、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
 - 6、贷款偿还率=（实际贷款偿还额/应偿还贷款额）×100%
 - 7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%
 - 8、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
 - 9、净利润率=（净利润/营业收入）×100%
 - 10、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
 - 11、总资产报酬率=EBIT/总资产平均余额
 - 12、存货周转率=营业成本/存货平均余额
 - 13、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 2016 年平均数用年末数替代。

四、管理层讨论与分析

根据发行人报告期内的财务资料，管理层对公司的资产负债结构、现金流量情况、偿债能力、盈利能力及其可持续性进行了如下分析：

（一）资产结构分析

表6-8 发行人资产结构情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	498,175.78	12.61%	433,990.55	11.67%	630,377.06	16.20%	564,472.25	15.49%
预付款项	355.99	0.01%	300.45	0.01%	22.24	0.00%	11.63	0.00%
其他应收款	49,319.02	1.25%	22,621.55	0.61%	68,673.54	1.77%	96,673.19	2.65%
存货	2,644,315.39	66.94%	2,566,416.75	69.03%	2,480,433.43	63.76%	2,502,580.84	68.66%
其他流动资产	24,049.22	0.61%	18,900.05	0.51%	12,651.50	0.33%	9,036.70	0.25%
流动资产合计	3,216,215.40	81.42%	3,042,229.35	81.83%	3,192,157.77	82.05%	3,172,774.61	87.05%
非流动资产：								
可供出售金融资产	124,830.00	3.16%	124,830.00	3.36%	74,419.80	1.91%	44,769.80	1.23%
长期股权投资	22,402.29	0.57%	22,402.29	0.60%	22,402.25	0.58%	22,388.89	0.61%
投资性房地产	31,054.26	0.79%	31,686.83	0.85%	33,019.16	0.85%	8,645.21	0.24%
固定资产	66,223.37	1.68%	67,787.68	1.82%	59,980.96	1.54%	61,229.10	1.68%
无形资产	7,270.50	0.18%	7,498.02	0.20%	7,662.72	0.20%	7,910.41	0.22%
长期待摊费用	58.71	0.00%	73.12	0.00%	59.26	0.00%	78.47	0.00%
递延所得税资产	5,995.51	0.15%	5,995.51	0.16%	7,088.32	0.18%	9,848.26	0.27%
其他非流动资产	476,286.95	12.06%	415,357.73	11.17%	493,724.68	12.69%	317,140.76	8.70%
非流动资产合计	734,121.59	18.58%	675,631.18	18.17%	698,357.16	17.95%	472,010.91	12.95%
资产总计	3,950,337.00	100.00%	3,717,860.54	100.00%	3,890,514.93	100.00%	3,644,785.52	100.00%

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末,发行人资产总计分别为 3,644,785.52 万元、3,890,514.93 万元、3,717,860.54 万元和 3,950,337.00 万元。在总资产构成中,公司资产主要包括存货、货币资金、其他非流动资产、可供出售金融资产等。报告期内,发行人总资产规模基本保持稳定,各项业务有序开展。

1、流动资产分析

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末,发行人流动资产分别为 3,172,774.61 万元、3,192,157.77 万元、3,042,229.35 万元和 3,216,215.40 万元,分别占发行人当期资产总额的 87.05%、82.05%、81.83%和 81.42%。发行人流动资产主要由货币资金、

其他应收款和存货构成。

(1) 货币资金

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人货币资金分别为 564,472.25 万元、630,377.06 万元、433,990.55 万元和 498,175.78 万元，占总资产的比重分别为 15.49%、16.20%、11.67%和 12.61%。截至 2019 年 9 月 30 日，发行人货币资金为银行存款。报告期内，发行人货币资金主要是发行人由于项目建设的需要，通过多种渠道融资获得的货币资金。发行人货币资金规模较大系发行人项目建设规模较大、建设过程中资金周转所需。截至 2018 年末公司的银行存款余额为 43.44 亿元，同比减少 31.15%，主要系大量资金投入项目所致。截至 2019 年 9 月末，公司存在质押的定期存单，该部分货币资金使用受到限制，受限余额 92,553.00 万元。除此之外，公司不存在抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。发行人报告期末货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行存款	498175.78	100.00%	433990.55	100.00%	630377.06	100.00%	564472.25	100.00%
合计	498176.78	100.00%	433991.55	100.00%	630378.06	100.00%	564473.25	100.00%

(2) 其他应收款

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 96,673.19 万元、68,673.54 万元、22,621.55 万元和 49,319.02 万元，分别占资产总额的 2.65%、1.77%、0.61%和 1.25%。2018 年，发行人调整会计政策，将“应收利息”纳入“其他应收款”项目。发行人其他应收款主要为与柳州市其他国有企业之间的业务往来款，账龄主要集中在一年以内。2018 年末，发行人其他应收款较上年末减少 67.06%，主要系与广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司之间的往来款减少所致。2019 年 9 月末，发行人其他应收款较上年末增加 118.02%，主要系与柳州市祥云盛世投资发展有限公司之间的往来款增加所致。

发行人的主营业务主要是土地整理和房地产开发及保障房建设业务，土地整理按实际收到的款项确认收入，房屋销售先预收房款，在交房时，结转计入收入，以上款项均能及时收到，故企业没有应收账款。

截至 2019 年 9 月末，发行人其他应收款前五名情况如下表：

表6-9 发行人 2019 年 9 月末其他应收款前五名情况

单位：万元

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占比	是否为关联方
柳州市祥云盛世投资发展有限公司	往来款	17,000.00	1 年以内	34.53%	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	往来款	9,920.58	1 年以内	20.15%	否
兴业金融租赁公司	押金	2,640.00	1-2 年	5.36%	否
华融金融租赁股份公司	押金	2,500.00	3-5 年	5.08%	否
广西融资租赁有限公司	保证金	800.00	1 年内	1.62%	否
合计	-	32,860.58		66.74%	

截至 2018 年末，发行人其他应收款前五名情况如下表：

表6-10 发行人 2018 年末其他应收款前五名情况

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占比 (%)	是否为关联方
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	往来款	4,860.58	1 年以内	20.17	否
兴业金融租赁	保证金	2,640.00	1-2 年	10.95	否
华融金融租赁股份有限公司	保证金	2,500.00	3-5 年	10.37	否
柳州市房屋征收与补偿办公室	保证金	2,184.02	4-5 年以及 5 年以上	9.06	否
新华信托股份有限公司	保证金	1,799.00	3-4 年	7.46	否
合计	-	13,983.60	-	58.01	-

除应收利息以外，按照经营性、非经营性分类，公司其他应收款分类如下：

单位：万元

类型	2019 年 9 月末		2018 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
经营性	25,494.08	48.64%	19,243.07	79.83%
非经营性	26,920.58	51.36%	4,860.58	20.17%
账面余额合计	52,414.66	100.00%	24,103.65	100.00%
坏账准备	3,180.43	-	3,180.43	-
账面价值小计	49,234.23	-	20,923.22	-

截至 2019 年 9 月末，公司计提坏账准备 3,180.43 万元,其中按照账龄计提明细如下：

单位：万元

账龄	期末金额	
	坏账准备金额	占比（%）
1 年以内	314.51	9.89%
1 至 2 年	29.57	0.93%
2 至 3 年	18.01	0.57%
3 至 5 年	452.59	14.23%
5 年以上	2,365.75	74.38%
合计	3,180.43	100.00%

截至 2019 年 9 月末，公司非经营性其他应收款 26,920.58 万元，主要构成情况如下：

截至 2019 年 9 月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	报告期回款情况
1	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	9,920.58	36.85%	否	借款	到期收回	已于 2019 年回款 5,670.00 万元
2	柳州市祥云盛世投资发展有限公司	17,000.00	63.15%	否	借款	到期收回	-
	合计	26,920.58	100.00%	-	-	-	-

A.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。

B.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, 最低应按照公司向银行同期短期贷款利率执行, 禁止无偿对外拆出资金。

C.本期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

对于本期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。

(3) 存货

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末, 发行人存货分别为 2,502,50.84 万元、

2,480,433.43 万元、2,566,416.75 万元和 2,644,315.39 万元，分别占资产总额的 68.66%、63.76%、69.03%和 66.94%。发行人存货主要是开发产品和开发成本，开发产品主要是部分已完工准备交付的保障房项目，开发成本主要是发行人为在建的土地整理、基础设施代建及保障房项目的投入。报告期内，发行人存货账面价值比较稳定。最近三年及一期末，发行人存货构成如下表：

表6-11 发行人存货构成

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
开发产品	8,696.16	8,696.16	24,359.21	115,267.53
开发成本	2,635,619.23	2,557,720.59	2,456,074.22	2,387,313.31
合计	2,644,315.39	2,566,416.75	2,480,433.43	2,502,580.84

2019 年 9 月末，存货具体构成如下：

表6-12 截至 2019 年 9 月末开发产品明细

单位：万元

序号	项目	类型	2019 年 9 月末余额
1	金沙角	保障房	7,299.90
2	鹿山嘉园	保障房	402.21
3	东方国际	保障房	994.05
合计	-	-	8,696.16

表6-13 截至 2019 年 9 月末开发成本明细

单位：万元

序号	项目	类型	期末余额
1	518 柳长路西侧居住及配套	土地整理项目	8,055.35
2	519 柳长路东侧居住及配套	土地整理项目	3,900.51
3	520 南环路北侧居住及配套	土地整理项目	2,509.93
4	水山旅游服务区项目（698）	土地整理项目	412.55
5	鱼峰区域城中村改造（314）	土地整理项目	2,547.39
6	大龙潭公园东侧	土地整理项目	13,816.61
7	灵湖路以南居住及配套	土地整理项目	5,359.85
8	五指山周边	土地整理项目	3,229.74
9	牛车坪增补地块	土地整理项目	1,379.40
10	金沙角(东门二期)	房地产及保障房相关项目	149,725.18
11	瑞景文苑	房地产及保障房相关项目	97,642.31

12	文昌西南片二期	房地产及保障房相关项目	86,184.21
13	新航嘉园	房地产及保障房相关项目	12,847.87
14	锦绣龙城（牛车坪）	房地产及保障房相关项目	293,952.78
15	浦发银行（金成大厦）	房地产及保障房相关项目	7,681.04
16	阳光丽景	房地产及保障房相关项目	27,606.54
17	龙城中学地下停车场	房地产及保障房相关项目	14,269.32
18	奇石庄园	房地产及保障房相关项目	10,483.39
19	福地华府（中华石都）	房地产及保障房相关项目	1,839.91
20	天山雅筑	房地产及保障房相关项目	157,233.80
21	柳栋雅居	房地产及保障房相关项目	16,226.02
22	马鹿山宾馆	房地产及保障房相关项目	26,744.77
23	551 观山府邸	房地产及保障房相关项目	119,669.90
24	639 丽景嘉苑	房地产及保障房相关项目	35,361.07
25	640 山居馨苑	房地产及保障房相关项目	14,646.66
26	本部配套设施开发	房地产及保障房相关项目	174.44
27	体育中心（原 61 项东环大道）	房地产及保障房相关项目	121,256.54
28	长林公园南侧	房地产及保障房相关项目	3,741.70
29	解放北路西侧	房地产及保障房相关项目	6,219.21
30	乐群路 131-1 号（青少年宫）	房地产及保障房相关项目	2,022.29
31	龙潭路 43 号部分土地	房地产及保障房相关项目	212,348.41
32	射击场（河东五指山南面山脚）	房地产及保障房相关项目	2,447.49
33	回龙冲泵站片区	房地产及保障房相关项目	4,808.01
34	化纤厂泵站（柳州市滨江东路西侧）	房地产及保障房相关项目	923.83
35	柳太路 18 号	房地产及保障房相关项目	4,160.68
36	鱼峰路	房地产及保障房相关项目	25,282.91
37	文惠路与弯塘路交叉处	房地产及保障房相关项目	1,807.37
38	广雅路（广雅看台）	房地产及保障房相关项目	21,186.03
39	柳州市迎宾路西侧（地块 1）	房地产及保障房相关项目	47,485.71
40	柳州市迎宾路西侧（地块 2）	房地产及保障房相关项目	47,485.65
41	柳州市迎宾路西侧（地块 3）	房地产及保障房相关项目	47,485.53
42	柳州市迎宾路西侧（地块 4）	房地产及保障房相关项目	47,485.65
43	柳州市迎宾路西侧（地块 5）	房地产及保障房相关项目	47,275.11
44	柳州市迎宾路西侧（地块 6）	房地产及保障房相关项目	47,274.80
45	柳州市东环路北段东侧（地块 1）	房地产及保障房相关项目	6,738.76
46	柳州市东环路北段东侧（地块 4）	房地产及保障房相关项目	39,925.24
47	柳州市东环路北段东侧（地块 5）	房地产及保障房相关项目	39,925.24
48	柳州市东环路北段东侧（地块 6）	房地产及保障房相关项目	41,162.34
49	柳州市东环路北段东侧（地块 7）	房地产及保障房相关项目	41,164.35
50	柳州市东环路北段东侧（地块 8）	房地产及保障房相关项目	41,162.34
51	柳州市东环路北段东侧（地块 9）	房地产及保障房相关项目	41,162.79
52	柳州市东环路北段东侧（地块 10）	房地产及保障房相关项目	41,163.46

53	柳州市东环路北段东侧（地块 11）	房地产及保障房相关项目	41,162.56
54	柳州市东环路北段东侧（地块 12）	房地产及保障房相关项目	41,579.28
55	柳州市东环路北段东侧（地块 13）	房地产及保障房相关项目	36,994.62
56	柳州市东环路北段东侧（地块 14）	房地产及保障房相关项目	35,475.14
57	柳州市东环路北段东侧（地块 15）	房地产及保障房相关项目	36,685.86
58	柳州市东环路北段东侧（地块 16）	房地产及保障房相关项目	36,686.76
59	柳州市东环路北段东侧（地块 17）	房地产及保障房相关项目	36,686.76
60	柳州市东环路北段东侧（地块 18）	房地产及保障房相关项目	36,692.13
61	柳州市东环路北段东侧（地块 19）	房地产及保障房相关项目	36,578.18
62	柳州市东环路北段东侧（地块一）	房地产及保障房相关项目	56,226.57
63	柳州市东环路北段东侧（地块二）	房地产及保障房相关项目	55,419.89
64	柳州市东环路北段东侧（地块三）	房地产及保障房相关项目	55,596.38
65	其他	房地产及保障房相关项目	33,233.12
	合计	-	2,635,619.23

审计机构已就该部分存货进行了减值测试，近年来，由于柳州市房价一直处于平稳上涨趋势，未发现减值迹象，因此未计提存货跌价准备。

截至 2019 年 9 月末，发行人土地使用权明细如下：

表6-14 土地使用权明细

单位：平方米、万元

序号	宗地位置	产权证编号	使用权类型	用途	面积	账面原值	核算科目
1	东环大道（体育中心）	柳国用（2008）第 115152 号	作价出资	商服用地	231,467.90	121,256.54	存货
2	长林公园南侧	柳国用（2008）第 122781 号	作价出资	商服用地	18,139.50	3,741.70	存货
3	解放北路西侧	柳国用（2008）第 124650 号	作价出资	商服用地	9,335.30	6,219.21	存货
4	乐群路 131-1 号（青少年宫）	柳国用（2008）第 124649 号	作价出资	商服用地	5,342.50	2,022.29	存货
5	龙潭路 43 号部分土地	柳国用（2010）第 101959 号	作价出资	商服用地	744,396.40	212,348.41	存货
6	射击场（河东五指山南面山脚）	柳国用（2009）第 106583 号	作价出资	商服用地	14,186.30	2,447.49	存货
7	回龙冲泵站	柳国用（2011）第 113930 号	作价出资	商服用地	24,297.50	4,808.01	存货
8	柳太路 18 号	柳国用（2009）第 101024 号	作价出资	商服用地	46,324.50	4,160.68	存货
9	鱼峰路	柳国用（2008）第 124651 号	作价出资	商服用地	41,109.60	25,282.91	存货
10	文惠路与弯塘路交叉处	柳国用（2008）第 124652 号	作价出资	商服用地	2,193.70	1,807.37	存货

序号	宗地位置	产权证编号	使用权类型	用途	面积	账面原值	核算科目
11	广雅路（广雅看台）	柳国用（2009）第 101026 号	作价出资	商服用地	27,110.80	21,186.03	存货
12	柳州市滨江东路西侧（化纤厂泵站）	柳国用（2011）第 113931 号	作价出资	商服用地	3,738.10	923.83	存货
13	柳州市五一路（地下权）	柳国用（2009）第 201956 号	作价出资	商服用地	18,552.40	7,349.65	无形资产
14	柳州市鱼峰路(鱼峰公园停车场)	柳国用（2009）第 101025 号	作价出资	商服用地	7,815.20	2,292.68	无形资产
15	重机大厦（西江路 42-1 号）	柳国用（2000 公）字第 03608 号	出让	商服用地	457.70	-	投资性房地产
16	柳州市马鹿山东侧（地块一）牛车坪（奇石园）	柳国用（2013）第 124720 号	出让	城镇住宅、商服用地	97,816.50	7,040.09	存货
17	柳州市马鹿山东侧（地块二）牛车坪	柳国用（2013）第 124935 号	出让	城镇住宅、商服用地	80,254.70	4,643.47	存货
18	柳州市牛车坪片区（自营）	柳国用（2012）第 119025 号	出让	城镇住宅、商服用地	21,903.60	832.94	存货
19	柳州市城中区牛车坪（地块二）	柳国用（2014）第 113991 号	出让	城镇住宅、商服	72,282.05	44,732.85	存货
20	柳州市城中区牛车坪（地块一）	柳国用（2014）第 113990 号	出让	商服	4,965.50		存货
21	柳州市马鹿山公园西北角（马鹿山宾馆）	柳国用（2014）第 113493 号	出让	商服用地	26,530.87	24,695.56	存货
22	柳州市壶东大桥东端北侧（阳光丽景）	柳国用（2012）第 127022 号	出让	商服用地	7,407.00	6,137.16	存货
23	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	出让	商服用地	13,910.70	4,045.58	存货
24	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	出让	城镇住宅、商服用地	21,863.20	6,161.05	存货
25	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	出让	城镇住宅、商服用地	38,831.83	51,561.32	存货
26	柳州市航星路东侧（新航嘉园）	柳国用（2014）第 111410 号	出让	商服用地、城镇住宅用地	6,839.36	372.48	存货

序号	宗地位置	产权证编号	使用权类型	用途	面积	账面原值	核算科目
27	柳州市东堤路东侧 (浦发银行)	柳国用(2014)第 102202 号	出让	商服用地	5,337.00	823.72	存货
28	柳州市迎宾路西侧 (地块一)	柳国用(2012)第 124572 号	作价出资	商服用地	78,024.50	47,485.71	存货
29	柳州市迎宾路西侧 (地块二)	柳国用(2012)第 124573 号	作价出资	商服用地	78,024.40	47,485.65	存货
30	柳州市迎宾路西侧 (地块三)	柳国用(2012)第 124574 号	作价出资	商服用地	78,024.20	47,485.53	存货
31	柳州市迎宾路西侧 (地块四)	柳国用(2012)第 124577 号	作价出资	商服用地	78,024.40	47,485.65	存货
32	柳州市迎宾路西侧 (地块五)	柳国用(2012)第 124576 号	作价出资	商服用地	78,024.60	47,275.11	存货
33	柳州市迎宾路西侧 (地块六)	柳国用(2012)第 124575 号	作价出资	商服用地	78,024.10	47,274.80	存货
34	柳州市东环路北段 东侧(地块一)	柳国用(2013)第 124721 号	作价出资	商服用地	3,149.10	6,738.76	存货
35	柳州市东环路北段 东侧(地块四)	柳国用(2012)第 124921 号	作价出资	商服用地	18,422.50	39,925.24	存货
36	柳州市东环路北段 东侧(地块五)	柳国用(2012)第 124922 号	作价出资	商服用地	18,422.50	39,925.24	存货
37	柳州市东环路北段 东侧(地块六)	柳国用(2012)第 124923 号	作价出资	商服用地	18,422.10	41,162.34	存货
38	柳州市东环路北段 东侧(地块七)	柳国用(2012)第 124924 号	作价出资	商服用地	18,423.00	41,164.35	存货
39	柳州市东环路北段 东侧(地块八)	柳国用(2012)第 124925 号	作价出资	商服用地	18,422.10	41,162.34	存货
40	柳州市东环路北段 东侧(地块九)	柳国用(2012)第 124927 号	作价出资	商服用地	18,422.30	41,162.79	存货
41	柳州市东环路北段 东侧(地块十)	柳国用(2012)第 124928 号	作价出资	商服用地	18,422.60	41,163.46	存货
42	柳州市东环路北段 东侧(地块十一)	柳国用(2012)第 124930 号	作价出资	商服用地	18,422.20	41,162.56	存货
43	柳州市东环路北段 东侧(地块十二)	柳国用(2012)第 124931 号	作价出资	商服用地	18,424.00	41,579.28	存货
44	柳州市东环路北段 东侧(地块十三)	柳国用(2012)第 124932 号	作价出资	商服用地	16,372.20	36,994.62	存货
45	柳州市东环路北段 东侧(地块十四)	柳国用(2012)第 124933 号	作价出资	商服用地	16,374.40	35,475.14	存货
46	柳州市东环路北段 东侧(地块十五)	柳国用(2012)第 124934 号	作价出资	商服用地	16,372.50	36,685.86	存货

序号	宗地位置	产权证编号	使用权类型	用途	面积	账面原值	核算科目
47	柳州市东环路北段东侧（地块十六）	柳国用（2012）第 124935 号	作价出资	商服用地	16,372.90	36,686.76	存货
48	柳州市东环路北段东侧（地块十七）	柳国用（2012）第 124936 号	作价出资	商服用地	16,372.90	36,686.76	存货
49	柳州市东环路北段东侧（地块十八）	柳国用（2012）第 124929 号	作价出资	商服用地	16,375.30	36,692.13	存货
50	柳州市东环路北段东侧（地块十九）	柳国用（2012）第 124926 号	作价出资	商服用地	16,375.60	36,578.18	存货
51	柳州市东环路北段东侧（地块一）	柳国用（2013）第 107194 号	作价出资	商服用地	34,955.90	56,226.57	存货
52	柳州市东环路北段东侧（地块二）	柳国用（2013）第 107192 号	作价出资	商服用地	35,265.60	55,419.89	存货
53	柳州市东环路北段东侧（地块三）	柳国用（2013）第 107193 号	作价出资	商服用地	35,265.70	55,596.38	存货
54	城中区牛车坪片（增补）	桂（2016）不动产权第 007634 号	出让	城镇住宅、批发零售用地	3,948.39	2,120.00	存货
55	天山路南侧（天山雅筑）	桂（2016）不动产权第 25334 号	出让	城镇住宅、批发零售用地	27,703.03	21,550.00	存货
56	会龙山公园东侧	桂（2016）不动产权第 0028081 号	出让	批发零售用地、公园与绿地	8,523.11	3,450.00	存货
57	学院路延长线东侧、马鹿山延长线南侧（牛车坪地块三）观山府邸 1	桂（2016）不动产权第 006450 号	出让	城镇住宅	104,042.98	60,250.00	存货
58	天山路南侧（天山雅筑）	桂（2017）不动产权第 0072094 号	出让	城镇住宅、商服用地	32,036.32	26,650.00	存货
59	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	出让	城镇住宅	18,429.28	10,800.00	存货
60	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	出让	城镇住宅	34,693.69	16,000.00	存货
61	屏山大道北侧	柳国用（2011）113933 号	作价出资	商服（商业、办公）	36,495.56	1.20	存货

序号	宗地位置	产权证编号	使用权类型	用途	面积	账面原值	核算科目
62	屏山大道马鞍山旁	柳国用（2011）113932 号	作价出资	商服（商业、办公）、文化娱乐用地	34,949.84	1.20	存货
63	柳州市燎原路（地块一至三）	土地使用权：柳国用（2013）第 107181 号	作价出资	商服用地	138,588.60	6.60	存货
64		柳国用（2013）107182 号	作价出资	商服用地		6.60	存货
65		柳国用（2013）107183 号	作价出资	商服用地		6.60	存货
66	北站路	柳国用（2011）113920 号	作价出资	商服用地	16,854.00	0.15	存货
67	柳石路	柳国用（2013）107379 号 柳国用（2013）107378 号 柳国用（2013）107380 号	作价出资	商服用地	122,849.10	16.31	存货
68	飞鹅路地块一	柳国用（2015）100600 号	作价出资	商服用地	48,116.36	9.27	存货
69	飞鹅路地块二	柳国用（2013）107377 号	作价出资	商服用地	48,851.10	9.27	存货
70	柳邕路	柳国用（2013）107374 号 柳国用（2013）107373 号 柳国用（2013）107375 号	作价出资	商服用地	172,890.80	22.14	存货
71	蝴蝶山路	柳国用（2013）118056 号	作价出资	商服用地	48,041.10	12.49	存货
72	跃进路	柳国用（2008）122992 号	作价出资	商服用地	11,126.30	0.58	存货
73	龙城路	柳国用（2013）107191 号	作价出资	商服用地	23,072.70	13.15	存货
74	解放南路步行街	柳国用（2013）107188 号	作价出资	商服用地	19,402.20	11.65	存货
75	五一路	柳国用（2013）107190 号	作价出资	商服用地	16,854.00	11.40	存货
76	西环路	柳国用（2013）107371 号、 柳国用（2013）107372 号、 柳国用（2013）107370 号	作价出资	商服用地	101,254.90	17.20	存货
77	航一路	柳国用（2013）118071 号	作价出资	商服用地	44,854.70	12.33	存货
78	航二路	柳国用（2013）118074 号	作价出资	商服用地	60,881.10	13.13	存货
79	航三路	柳国用（2013）118075 号	作价出资	商服用地	51,343.30	13.24	存货
80	航四路	柳国用（2013）118064 号	作价出资	商服用地	54,593.80	12.45	存货
81	中山西路	柳国用（2013）118066 号	作价出资	商服用地	11,594.20	10.17	存货
82	谷埠路	柳国用（2013）118070 号	作价出资	商服用地	11,420.20	8.38	存货

序号	宗地位置	产权证编号	使用权类型	用途	面积	账面原值	核算科目
83	航银路	柳国用（2008）104189号、 柳国用（2013）118078号	作价出资	住宅用地 和商服用地	164,905.40	17.12	存货
84	航鹰大道	柳国用（2013）119162号	作价出资	商服用地	134,902.10	16.85	存货
85	胜利路	柳国用（2013）119166号	作价出资	商服用地	99,167.80	15.06	存货
86	高新一路	柳国用（2013）119167号	作价出资	商服用地	57,302.00	12.95	存货
87	前锋路	柳国用（2013）119168号	作价出资	商服用地	45,080.80	11.11	存货
88	鹧鸪江路	柳国用（2013）119163号	作价出资	商服用地	17,400.20	7.83	存货
89	北雀路	柳国用（2013）119164号	作价出资	商服用地	199,088.60	10.13	存货
总计		-	-	-	-	1,790,700.70	-

部分使用权类型为“作价出资”的土地账面金额较小的主要原因是这部分土地账面价值为办理土地手续费用，发行人按照实际发生费用即办理土地证所需要的费用入账，未按照评估价值入账，导致账面价值较小，此部分共涉及 29 宗土地，具体明细如下：

单位：平方米、万元

序号	宗地位置	产权证编号	使用权类型	用途	面积	账面原值	入账依据
1	屏山大道北侧	柳国用（2011）113933号	作价出资	商服（商业、办公）	36,495.56	1.20	实际发生费用
2	屏山大道马鞍山旁	柳国用（2011）113932号	作价出资	商服（商业、办公）、 文化娱乐用地	34,949.84	1.20	实际发生费用
3	柳州市燎原路 （地块一至三）	土地使用权：柳国用（2013）第 107181号	作价出资	商服用地	138,588.60	6.60	实际发生费用
4		柳国用（2013）107182号	作价出资	商服用地		6.60	实际发生费用
5		柳国用（2013）107183号	作价出资	商服用地		6.60	实际发生费用
6	北站路	柳国用（2011）113920号	作价出资	商服用地	16,854.00	0.15	实际发生费用
7	柳石路	柳国用（2013）107379号 柳国用（2013）107378号 柳国用（2013）107380号	作价出资	商服用地	122,849.10	16.31	实际发生费用

序号	宗地位置	产权证编号	使用权类型	用途	面积	账面原值	入账依据
8	飞鹅路地块一	柳国用（2015）100600 号	作价出资	商服用地	48,116.36	9.27	实际发生费用
9	飞鹅路地块二	柳国用（2013）107377 号	作价出资	商服用地	48,851.10	9.27	实际发生费用
10	柳邕路	柳国用（2013）107374 号 柳国用（2013）107373 号 柳国用（2013）107375 号	作价出资	商服用地	172,890.80	22.14	实际发生费用
11	蝴蝶山路	柳国用（2013）118056 号	作价出资	商服用地	48,041.10	12.49	实际发生费用
12	跃进路	柳国用（2008）122992 号	作价出资	商服用地	11,126.30	0.58	实际发生费用
13	龙城路	柳国用（2013）107191 号	作价出资	商服用地	23,072.70	13.15	实际发生费用
14	解放南路步行街	柳国用（2013）107188 号	作价出资	商服用地	19,402.20	11.65	实际发生费用
15	五一路	柳国用（2013）107190 号	作价出资	商服用地	16,854.00	11.40	实际发生费用
16	西环路	柳国用（2013）107371 号、柳国用（2013）107372 号、柳国用（2013）107370 号	作价出资	商服用地	101,254.90	17.20	实际发生费用
17	航一路	柳国用（2013）118071 号	作价出资	商服用地	44,854.70	12.33	实际发生费用
18	航二路	柳国用（2013）118074 号	作价出资	商服用地	60,881.10	13.13	实际发生费用
19	航三路	柳国用（2013）118075 号	作价出资	商服用地	51,343.30	13.24	实际发生费用
20	航四路	柳国用（2013）118064 号	作价出资	商服用地	54,593.80	12.45	实际发生费用
21	中山西路	柳国用（2013）118066 号	作价出资	商服用地	11,594.20	10.17	实际发生费用
22	谷埠路	柳国用（2013）118070 号	作价出资	商服用地	11,420.20	8.38	实际发生费用
23	航银路	柳国用（2008）104189 号、柳国用（2013）118078 号	作价出资	住宅用地和商服用地	164,905.40	17.12	实际发生费用
24	航鹰大道	柳国用（2013）119162 号	作价出资	商服用地	134,902.10	16.85	实际发生费用
25	胜利路	柳国用（2013）119166 号	作价出资	商服用地	99,167.80	15.06	实际发生费用
26	高新一路	柳国用（2013）119167 号	作价出资	商服用地	57,302.00	12.95	实际发生费用

序号	宗地位置	产权证编号	使用权类型	用途	面积	账面原值	入账依据
27	前锋路	柳国用（2013）119168 号	作价出资	商服用地	45,080.80	11.11	实际发生费用
28	鹧鸪江路	柳国用（2013）119163 号	作价出资	商服用地	17,400.20	7.83	实际发生费用
29	北雀路	柳国用（2013）119164 号	作价出资	商服用地	199,088.60	10.13	实际发生费用
总计		-	-	-	1,791,880.76	306.56	-

“作价出资”的土地使用权取得方式是根据柳政函[2007]401 号、[2010]147 号、[2010]85 号文件划转注入给发行人。“作价出资”的土地使用权未来将按照政府有关部门的规划进行建设，目前暂无明确的开发或处置计划。大部分土地用途为商服用地，且均位于城中区、鱼峰区等柳州市核心城区，土地价值较高，预计未来随着柳州市经济和城市建设的快速发展，这些“作价出资”的土地将为发行人带来较大的经济利益流入。

发行人股东以土地作价出资已取得了国资委等部门的批复。发行人在股东出资完成后已办理了相应土地证，已取得前述出资土地所有权，不存在虚假出资或出资不实的问题。

2、非流动资产分析

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 472,010.91 万元、698,357.16 万元、675,631.18 万元和 734,121.59 万元，分别占资产总额的 12.95%、17.95%、18.17%和 18.58%。发行人非流动资产主要由其他非流动资产、可供出售金融资产及固定资产等构成。

（1）可供出售金融资产

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人可供出售金融资产分别为 44,769.80 万元、74,419.80 万元、124,830.00 万元和 124,830.00 万元，分别占资产总额的 1.23%、1.91%、3.36%和 3.16%。发行人可供出售金融资产为发行人持有的柳州银行股份有限公司和柳州良业环境技术有限公司的股份。

发行人 2017 年末可供出售金融资产较 2016 年增加了 66.23%，主要是柳州银行股份有限公司于 2017 年 11 月通过向原股东配股的方式增资扩股，实收资本由 17.07 亿元增至 26.48 亿元，发行人参与了本次配股，持股数增加，持有柳州银行股权的账面价值增加。2018 年末可供出售金融资产较 2017 年增加了 67.74%，

一方面是由于柳州银行股份有限公司继续通过向原股东配股的方式增资扩股，发行人参与配股之后持有柳州银行股权的账面价值增加。截至 2018 年末，发行人持有柳州银行股份有限公司比例为 10.48%，该部分股权的账面价值为 123,830.00 万元，不对柳州银行股份有限公司经营活动构成重大影响，计入可供出售金融资产。另一方面是由于发行人对柳州良业环境技术有限公司进行投资，持有该公司 8.64% 股份，该部分股权的账面价值为 1,000.00 万元。

截至 2018 年末，柳州银行股份有限公司资产为 13,666,674.42 万元，负债为 12,148,569.88 万元，所有者权益为 1,518,104.54 万元；2018 年度实现营业收入 310,620.99 万元，净利润为 19,309.06 万元。2016 年末至 2018 年末，柳州银行股份有限公司合并范围内资产总额由 1,110.31 亿元上升至 1,366.67 亿元，年均复合增长率 10.95%；吸收存款由 714.74 亿元上升至 819.91 亿元，年均复合增长率 7.11%；发放贷款和垫款由 357.87 亿元上升至 579.68 亿元，年均复合增长率 27.27%。2016 年至 2018 年，柳州银行股份有限公司合并范围内营业收入由 27.20 亿元增长至 31.06 亿元，总体保持平稳，资产减值可能性较低。

截至 2019 年 9 月末，发行人可供出售金融资产构成如下：

表6-15 可供出售金融资产明细

单位：万元

被投资单位	核算方法	期末账面价值	持股比例（%）
柳州银行股份有限公司	按成本计量	123,830.00	10.48
柳州良业环境技术有限公司	按成本计量	1,000.00	8.64
合计	-	124,830.00	-

截至 2018 年末，发行人可供出售金融资产构成如下：

单位：万元

被投资单位	核算方法	期末账面价值	持股比例（%）
柳州银行股份有限公司	按成本计量	123,830.00	10.48
柳州良业环境技术有限公司	按成本计量	1,000.00	8.64
合计	-	124,830.00	-

截至 2017 年末，发行人可供出售金融资产构成如下：

单位：万元

被投资单位	核算方法	期末账面价值	持股比例（%）
柳州银行股份有限公司	按成本计量	74,419.80	7.00
合计	-	74,419.80	7.00

截至 2016 年末，发行人可供出售金融资产构成如下：

单位：万元

被投资单位	核算方法	期末账面价值	持股比例（%）
柳州银行股份有限公司	按成本计量	43,969.80	7.00
五矿国际信托有限责任公司	按成本计量	800.00	1.00
合计	-	44,769.80	8.00

（2）长期股权投资

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 22,388.89 万元、22,402.25 万元、22,402.29 万元和 22,402.29 万元，占资产总额的比例为 0.61%、0.58%、0.60%和 0.57%。2019 年 9 月末余额为发行人投资柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司账面价值，发行人占柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司表决权比例为 21.76%。

柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司为发行人合营公司，发行人出资人民币 2.23 亿元，持股比例 21.76%，该部分出资计入长期股权投资。2016 年发行人与上海浦银安盛资产管理有限公司（以下简称“浦银安盛”）、柳州东城投资开发有限公司（以下简称“东城投资”）和柳州市城市投资建设发展有限公司（以下简称“城市投资”）签署出资协议、股权回购协议，同意共同投资设立柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司（以下简称“城致新型投资”），认缴出资额人民币 102.50 亿元，其中浦银安盛代表浦银安盛资管-浦发银行南宁分行 2 号专项资产管理计划（以下简称“资管计划”）认缴出资人民币 92.25 亿元，占城致新型投资 90%股权，发行人认缴出资人民币 2.23 亿元，同时资管计划将所持公司股权所享有的所有股东会表决权委托城市投资行使，资管计划不行使表决权，但有权列席股东会，资管计划不参与公司的生产经营与管理，不参与城致新型投资的利润分配，亦不承担城致新型投资的经营亏损。投资协议约定城致新型投资以货币资金形式向发行人投资 22.39 亿元，故城致新型投资对公司的投资 22.39 亿元实为债权性投资，发行人在长期应付款项目列示。

截至 2018 年末，柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司资产为 1,025,888.48 万元，负债为 738.00 万元，所有者权益为 1,025,150.48 万元；2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润为-737.95 万元。

（3）投资性房地产

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末,发行人投资性房地产分别为 8,645.21 万元、33,019.16 万元、31,686.83 万元和 31,054.26 万元,分别占资产总额的 0.24%、0.85%、0.85%和 0.79%,发行人 2017 年末投资性房地产较 2016 年末增加了 24,373.95 万元,增幅为 281.94%,主要是发行人建成的金沙角项目配套用于出租的商铺和车位。

(4) 固定资产

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末,发行人固定资产分别为 61,229.10 万元、59,980.96 万元、67,787.68 万元和 66,223.37 万元,分别占资产总额的 1.68%、1.54%、1.82%和 1.68%,发行人固定资产主要为发行人自有的房屋及建筑物、机械设备、运输设备及办公设备等。报告期内,发行人固定资产波动较小。截至 2019 年 9 月末,发行人固定资产分类如下:

表6-16 截至 2019 年 9 月末发行人固定资产分类明细

单位: 万元

类别	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	75,940.83	11,509.72	64,431.11
机器设备	2,449.67	791.75	1,657.92
运输设备	232.97	159.85	73.12
办公设备及其他	624.60	563.38	61.23
合计	79,248.08	13,024.70	66,223.37

截至 2018 年末,发行人固定资产分类如下:

表6-17 截至 2018 年末发行人固定资产分类明细

单位: 万元

类 别	账面原值	累计折旧	账面净值
房屋及建筑物	76,087.69	10,513.81	65,573.88
机器设备	2,449.67	517.40	1,932.27
运输工具	284.54	187.46	97.08
办公设备及其他	630.61	446.16	184.45
合 计	79,452.50	11,664.82	67,787.68

(5) 无形资产

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末,发行人无形资产分别为 7,910.41 万元、7,662.72 万元、7,498.02 万元和 7,270.50 万元,分别占资产总额的 0.22%、0.20%、0.20%和 0.18%。发行人无形资产规模变化不大,占比较低,主要由发行人自用

的土地使用权构成。

（6）其他非流动资产

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人其他非流动资产分别为 317,140.76 万元、493,724.68 万元、415,357.73 万元和 476,286.95 万元，分别占资产总额的 8.70%、12.69%、11.17%和 12.06%，为发行人非流动资产的主要构成部分。其他非流动资产 2017 年末较 2016 年末增加 55.68%，主要系对柳州市泓益资产管理有限责任公司的委托贷款增加了 19.59 亿元。截至 2019 年 9 月末，发行人其他非流动资产构成如下：

表6-18 截至 2019 年 9 月末发行人其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
代建项目款	417,606.95	356,677.73	287,824.68	307,140.76
柳州市新区城镇化投资管理有限公司投资	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）对柳州泓益资产管理有限责任公司的委托贷款	-	-	195,900.00	-
广西柳州市金融投资发展集团有限公司	48,680.00	48,680.00	-	-
合计	476,286.95	415,357.73	493,724.68	317,140.76

注：1、柳州市新区城镇化投资管理有限公司投资 10,000.00 万元为发行人替政府代持投资款。根据柳州市政府《柳州市人民政府关于设立柳州市新区城镇化发展基金有关事宜的批复》（柳政函（2015）52 号），明确同意发行人作为出资人，受托向基金公司出资 1 亿元并代持股权。

2、广西柳州市金融投资发展集团有限公司 48,680.00 万元为发行人 2018 年借出款项，由于发行人与借款单位签订借款期限为 5 年，为长期借款，故放在其他非流动资产科目列示。该借款按年支付利息，于 2023 年到期还本付息。

其中，代建项目款是由于自 2016 年起，发行人以前年度于在建工程科目核算的代建项目投资，与专项应付款中核算的相应收到的拨款互抵后余额重分类至其他非流动资产列示。各报告期末，公司其他非流动资产主要为代建项目款，故期末余额较大。

（二）负债结构分析

表6-19 发行人负债结构情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	164,500.00	7.36%	240,000.00	11.99%	30,000.00	1.35%	-	-
应付票据及应付账款	970.54	0.04%	338	0.02%	-	-	-	-
预收款项	162,675.86	7.28%	143,362.57	7.16%	169,835.43	7.63%	205,219.70	10.23%
应付职工薪酬	122.51	0.01%	122.51	0.01%	220.96	0.01%	256.49	0.01%
应交税费	77,862.11	3.49%	78,825.50	3.94%	66,977.60	3.01%	56,285.52	2.81%
其他应付款	266,711.04	11.94%	54,995.57	2.75%	266,141.84	11.96%	96,216.39	4.80%
一年内到期的非流动负债	78,995.77	3.54%	207,766.68	10.38%	330,000.00	14.83%	526,610.00	26.25%
流动负债合计	751,837.82	33.65%	725,410.83	36.25%	863,175.84	38.79%	884,588.10	44.10%
非流动负债：								
长期借款	610,232.70	27.31%	479,875.20	23.98%	164,900.00	7.41%	495,775.00	24.72%
应付债券	429,230.24	19.21%	367,171.23	18.35%	536,810.50	24.12%	535,590.50	26.70%
长期应付款	442,886.84	19.82%	428,666.23	21.42%	660,439.52	29.68%	90,000.00	4.49%
非流动负债合计	1,482,349.78	66.35%	1,275,712.66	63.75%	1,362,150.02	61.21%	1,121,365.50	55.90%
负债合计	2,234,187.60	100.00%	2,001,123.50	100.00%	2,225,325.86	100.00%	2,005,953.60	100.00%

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人负债总额分别为 2,005,953.60 万元、2,225,325.86 万元、2,001,123.50 万元和 2,234,187.60 万元。其中流动负债合计分别为 884,588.10 万元、863,175.84 万元、725,410.83 万元和 751,837.82 万元，占总负债比重分别为 44.10%、38.79%、36.25%和 33.65%。非流动负债分别为 1,121,365.50 万元、1,362,150.02 万元、1,275,712.66 万元和 1,482,349.78 万元，占总负债比重分别为 55.90%、61.21%、63.75%和 66.35%。从负债结构来看，发行人非流动负债比重较高，非流动负债主要由银行借款、债券及信托等直接和间接融资产品构成，并且发行人近年来直接融资比例升高，融资方式更加多样化。

1、流动负债分析

2016 年-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人流动负债分别为 884,588.10 万元、863,175.84 万元、725,410.83 万元和 751,837.82 万元，占负债总额的比例分别为 44.10%、38.79%、36.25%和 33.65%。发行人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。

(1) 短期借款

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人短期借款分别为 0 万元、30,000.00

万元、240,000.00 万元和 164,500.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.00%、1.35%、11.99%和 7.36%，全部为质押借款。短期借款规模较大，主要是由于发行人业务规模扩大，短期经营资金需求较多。短期借款 2018 年末较 2017 年末出现大幅度增长，系公司偿还借款资金周转需要。发行人报告期末短期借款构成情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	164,500.00	100%	240,000.00	100%	30,000.00	100%	-	-
合计	164,500.00	100%	240,000.00	100%	30,000.00	100%	-	-

(2) 预收款项

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人预收款项分别为 205,219.70 万元、169,835.43 万元、143,362.57 万元和 162,675.86 万元，占负债总额的比例分别为 10.23%、7.63%、7.16%和 7.28%，主要为保障房及商品房的预售款，报告期公司预收款项逐年减少，主要是发行人逐步向购房者交房，预收账款逐步结转收入。发行人近三年末预收款项前五名情况如下：

单位：万元

2018 年末			2017 年末			2016 年末		
债权人名称	款项性质	期末余额	债权人名称	款项性质	期末余额	债权人名称	款项性质	期末余额
瑞景文苑	预收房款	106,639.31	瑞景文苑购房信用保证金	预收房款	84,061.90	瑞景文苑购房信用保证金	预收房款	76,304.37
柳东雅居	预收房款	17,502.91	瑞景文苑异地安置房差价款	预收房款	33,686.94	金沙角回迁安置房公允价值房款	预收房款	70,052.68
天山雅筑	预收房款	5,738.00	金沙角购房信用保证金	预收房款	26,524.31	金沙角购房信用保证金	预收房款	36,315.85
观山福邸	预收房款	5,072.77	柳东雅居购房信用保证金	预收房款	17,082.30	柳东雅居购房信用保证金	预收房款	15,826.67
金沙角	预收房款	4,166.95	金沙角回迁安置房公允价值房款	预收房款	3,728.17	福地华府购房信用保证金	预收房款	1,606.01

(3) 其他应付款

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 96,216.39 万元、266,141.84 万元、54,995.57 万元和 266,711.04 万元，占负债总额的比例分别为 4.80%、11.96%、2.75%和 11.94%。2018 年发行人调整会计政策，将“应付利息”

及“应付股利”纳入“其他应付款”科目核算。

2017-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人应付利息分别为 11,860.45 万元、13,617.28 万元和 14,260.30 万元，为发行人银行贷款产生的利息。

2017-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 254,281.39 万元、41,378.29 万元和 252,450.74 万元，主要由应付往来款和履约保证金组成。其他应付款 2018 年末较 2017 年末大幅度下降，主要系 2018 年柳州市泓益资产管理有限责任公司纳入合并范围导致发行人与其债务在合并报表范围内抵消所致。其他应付款 2019 年 9 月末较 2018 年末大幅度增加，主要系与柳州市城市投资建设发展有限公司及柳州市元杰建设开发有限公司间的往来款大幅增加所致。

截至 2019 年 9 月末，发行人其他应付款前五名情况如下：

表6-20 截至 2019 年 9 月末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元

债权单位名称	款项性质	期末余额
柳州市城市投资建设发展有限公司	往来款	151,679.76
柳州市元杰建设开发有限公司	往来款	50,000.00
广西壮族自治区冶金建设公司	履约保证金	7,031.97
柳州市财政局	往来款	6,131.88
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	履约保证金	2,228.70
合计	-	217,072.32

截至 2018 年末，发行人其他应付款前五名情况如下：

单位：万元

债权人名称	款项性质	期末余额
柳州市城市投资建设发展有限公司	往来款	15,225.12
广西壮族自治区冶金建设公司	履约保证金	7,331.97
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	履约保证金	2,728.70
柳州市龙城保安服务有限责任公司	水电押金	2,075.78
广西壮族自治区冶金建设公司	工程款	1,657.09
合计	-	29,018.66

截至 2017 年末，发行人其他应付款前五名情况如下：

单位：万元

债权人名称	款项性质	期末余额
柳州市泓益资产管理有限责任公司	往来款	219,647.50
柳州市财政局	借款	3,053.06
龙行卡押金	押金	1,752.22

病房大楼及地下室履约金（区五建公司）	保证金	1,541.00
3-6.10-11#楼及地下室工程履约金(区治建)	保证金	1,417.00
合计	-	227,410.77

截至 2016 年末，发行人其他应付款前五名情况如下：

单位：万元

债权人名称	款项性质	期末余额
柳州市泓益资产管理有限责任公司	往来款	50,724.55
区一建	往来款	3,587.90
柳州市财政局（借款）	借款	3,164.31
柳州市投资控股公司	往来款	2,839.07
龙行卡押金	押金	1,795.84
合计	-	62,111.66

（4）一年内到期的非流动负债

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 526,610.00 万元、330,000.00 万元、207,766.68 万元和 78,995.77 万元，占负债总额的比例分别为 26.25%、14.83%、10.38%和 3.54%，发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、一年内到期的融资租赁款和一年内到期的应付债券，发行人所有有息债务均按时兑付，无延期或违约情况。

2、非流动负债分析

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 1,121,365.50 万元、1,362,150.02 万元、1,275,712.66 万元和 1,482,349.78 万元，占负债总额的比例分别为 55.90%、61.21%、63.75%和 66.35%。发行人非流动负债主要由长期借款、长期应付款和应付债券构成。

（1）长期借款

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人长期借款分别为 495,775.00 万元、164,900.00 万元、479,875.20 万元和 610,232.70 万元，占负债总额的比例分别为 24.72%、7.41%、23.98%和 27.31%。长期借款规模较大，主要是由于发行人业务规模扩大，中长期资金需求较多。2018 年，发行人有较多的长期借款到期，长期借款均已按期偿还，无延期或违约等情况。报告期末，发行人长期借款结构如下：

表6-21 报告期末发行人长期借款构成

单位：万元

借款类别	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
信用借款	5,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
保证借款	279,300.00	289,700.00	78,900.00	99,000.00
抵押借款	159,937.70	220,175.20	275,000.00	782,385.00
质押借款	180,995.00	0.00	131,000.00	131,000.00
小 计	625,232.70	519,875.20	494,900.00	1,022,385.00
减：一年内到期的长期借款	15,000.00	40,000.00	330,000.00	526,610.00
合 计	610,232.70	479,875.20	164,900.00	495,775.00

(2) 应付债券

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人应付债券分别为 535,590.50 万元、536,810.50 万元、367,171.23 万元和 429,230.24 万元，占负债总额的比例分别为 26.70%、24.12%、18.35%和 19.21%。截至 2019 年 9 月末，发行人存续的应付债券如下：

表6-22 应付债券明细

单位：亿元

债券简称	债券本金余额	债券类型	票面利率	债券期限 (年)	发行日
16 柳建 01	7.00	私募债	4.80	3+2	2016.08.29
16 柳建 02	8.00	私募债	5.00	3+2	2016.09.27
16 柳建 03	5.00	私募债	5.00	3+2	2016.10.25
18 柳州建投 PPN001	1.50	定向工具	7.00	3	2018.03.09
18 桂柳州建投 ZR001	3.00	债权融资计划	7.30	3+1	2018.06.05
18 柳州建投 PPN002	2.50	定向工具	7.30	3	2018.08.08
18 桂柳州建投 ZR002	5.00	债权融资计划	7.20	3+1	2018.12.26
18 柳建 01	5.00	私募债	7.30	2	2018.12.28
19 柳州建投 PPN001	1.00	定向工具	7.30	2	2019.01.29
19 桂柳州建投 ZR001	2.50	债权融资计划	7.20	3+1	2019.01.30
19 柳建 01	4.00	私募债	7.30	3	2019.01.31
19 柳建 02	11.00	私募债	7.00	1.7507	2019.02.26
19 柳州建投 MTN001	4.00	一般中期票据	7.50	3+2	2019.03.08
19 柳扶 01	2.8	私募债	7.3	3	2019.08.15
2019 年可转换公	1	可转换公司	10.3	1	2019.08.23

债券简称	债券本金余额	债券类型	票面利率	债券期限 (年)	发行日
司债券		债券			

注 1：16 柳建 01、16 柳建 02、16 柳建 03 内嵌在债券存续期的第三年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

(3) 长期应付款

2016 年-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 90,000.00 万元、660,439.52 万元、428,666.23 万元和 442,886.84 万元，占负债总额的比例分别为 4.49%、29.68%、21.42%和 19.82%。2017 年末长期应付款较 2016 年末增幅达到 633.82%，系 2017 年发生了大额远期股权回购、融资租赁款及对柳州柳银基金投资管理中心的出资所致。2018 年末长期应付款较 2017 年末减幅达到 35.09%，主要系对柳州柳银基金投资管理中心的出资完成所致。各报告期末，发行人长期应付款明细如下：

表6-23 发行人长期应付款构成

单位：万元

项 目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
远期股权回购	196,888.89	223,888.89	223,888.89	-
联合发债款	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
融资租赁款	160,546.56	142,747.02	166,650.64	-
新华信托股份有限公司对柳州柳银基金投资管理中心的出资额	-	-	179,900.00	-
减：一年内到期长期应付款	4,548.61	27,969.68	-	-
小 计	442,886.84	428,666.23	660,439.52	90,000.00

公司长期应付款情况如下：

远期股权回购：系 2016 年公司与上海浦银安盛资产管理有限公司（以下简称“浦银安盛”）、柳州东城投资开发有限公司（以下简称“东城投资”）和柳州市城市投资建设发展有限公司（以下简称“城市投资”）共同出资设立的柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司（以下简称“城致新型投资”）。公司、东城投资、城市投资与浦银安盛签订《股权回购协议》，约定由本公司回购浦银安盛 20.15 亿元出资款对应所持有的城致新型投资公司股权，分别在 2021 年 11 月 15 日、2022 年 11 月 15 日、2023 年 11 月 15 日回购 6.045 亿元、6.045 亿元、8.06 亿元。发行人认缴出资人民币 2.23 亿元，发行人共实际收到城致新型投资的投资款

22.39 亿元。

联合发债款：发行人母公司柳州投控发行的企业债“16 柳州投控债”中 9 亿元用于发行人的项目建设，发行人负有偿付 9 亿元本金的义务。

融资租赁款：为公司应偿付中信金融租赁、华夏金融租赁及兴业金融租赁的款项余额。

（三）所有者权益结构分析

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人所有者权益合计金额分别为 1,638,831.92 万元、1,665,189.07 万元、1,716,737.04 万元和 1,716,149.39 万元。发行人 2018 年末所有者权益较 2017 年末增长了 3.10%，其中资本公积、未分配利润的增加是所有者权益增长的主要原因。发行人报告期内所有者权益构成明细如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	12,500.00	0.73	12,500.00	0.73	12,500.00	0.75	12,500.00	0.76
资本公积	1,549,035.19	90.26	1,549,035.19	90.23	1,513,830.44	90.91	1,513,830.44	92.37
盈余公积	10,727.45	0.63	10,727.45	0.62	10,727.45	0.64	10,727.45	0.65
未分配利润	143,886.75	8.38	144,474.40	8.42	128,131.17	7.69	101,774.03	6.21
归属于母公司所有者权益合计	1,716,149.39	100.00	1,716,737.04	100.00	1,665,189.07	100.00	1,638,831.92	100.00
少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-
所有者权益合计	1,716,149.39	100.00	1,716,737.04	100.00	1,665,189.07	100.00	1,638,831.92	100.00

1、实收资本

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人实收资本金额分别为 12,500.00 万元、12,500.00 万元、12,500.00 万元和 12,500.00 万元，占所有者权益合计的比重分别为 0.76%、0.75%、0.73%和 0.73%。

截至 2019 年 9 月末，发行人注册资本为人民币 12,500.00 万元，实收资本为人民币 12,500.00 万元，出资方为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、资本公积

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人资本公积分别为 1,513,830.44 万元、1,513,830.44 万元、1,549,035.19 万元和 1,549,035.19 万元，占所有者权益

的比重分别为 92.37%、90.91%、90.23%和 90.26%。

3、盈余公积

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人盈余公积分别为 10,727.45 万元、10,727.45 万元、10,727.45 万元和 10,727.45 万元，占所有者权益合计比重分别为 0.65%、0.64%、0.62%和 0.63%。

4、未分配利润

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人未分配利润分别为 101,774.03 万元、128,131.17 万元、144,474.40 万元和 143,886.75 万元，占所有者权益合计比重分别为 6.21%、7.69%、8.42%和 8.38%。发行人 2017 年末未分配利润较 2016 年末增长了 25.90%，2018 年末未分配利润较 2017 年末增长了 12.76%，均为当期净利润转入所致。

（四）偿债能力分析

表6-24 发行人主要偿债指标

项 目	2019 年 9 月末	2018 年 12 月末	2017 年 12 月末	2016 年 12 月末
流动比率	4.28	4.19	3.70	3.59
速动比率	0.76	0.66	0.82	0.76
EBITDA 利息保障倍数	0.02	0.30	0.36	0.18
资产负债率	56.56%	53.82%	57.20%	55.04%

2016 年-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人流动比率分别为 3.59、3.70、4.19 和 4.28，速动比率分别为 0.76、0.82、0.66 和 0.76。报告期内，发行人流动比率和速动比率处于较好的水平，短期偿债能力较为稳定，抗风险能力较强。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人利息保障倍数分别为 0.18、0.36、0.30 和 0.02，2016 年-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 55.04%、57.20%、53.82%和 56.56%。发行人利息保障倍数整体不高，利息偿还压力相对较大。发行人资产负债率维持稳定，符合发行人所处行业的企业特点。

（五）盈利能力分析

表6-25 发行人营业收入及利润情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	9,904.54	110,586.43	171,299.60	84,784.52
营业成本	6,212.02	79,905.99	135,807.77	55,720.36
销售费用	589.48	756.19	698.66	1,129.61
管理费用	3,381.66	4,731.16	4,160.20	4,438.82
财务费用	-615.08	2,103.16	-367.11	-92.60
营业利润	-131.67	22,724.85	34,902.40	17,030.00
营业外收入	6.08	1.89	50.65	11.00
营业外支出	314.08	44.81	81.45	306.76
利润总额	-439.66	22,681.93	34,871.59	16,734.25
所得税费用	0.48	6,316.55	8,514.44	3,945.23
净利润	-440.15	16,365.39	26,357.15	12,789.02

发行人的主营业务为房地产开发及保障房建设业务和土地整理业务，房地产开发及保障房建设业务方面，发行人取得相关批文且相关资金到位后，进行项目开发建设，发行人采取招标方式确定并委托承包商进行相关工程设计与建设。发行人的土地整理开发业务主要为按照城市规划功能和柳州市政地下基础设施配套指标的要求，实施征地补偿、拆迁安置、土地平整、市政基础设施和社会公共配套设施建设，使“生地”成为“熟地”，达到出让的标准。

发行人2017年营业收入大幅增加，主要是因为2017年发行人土地整理业务规模有较大幅度的增长，同时，房地产开发及保障房建设业务也有一定规模增长。整体来看，发行人业务稳步增长，目前来看在柳州市当地仍保持着一定的业务优势，且有一定的业务项目储备，随着未来在开发的天山公园周边地区改造、518柳长路西侧居住配套、519柳长路东侧居住及配套及520南环路北侧居住及配套等土地整理项目陆续移交，以及瑞景文苑、锦绣龙城、阳光丽景、观山福邸等房地产及保障房项目陆续完工，可形成稳定的营业收入，预计业务收入及盈利有一定的可持续性。

宏观来看，发行人收入规模及收入分布主要受柳州市土地整理项目量及保障房项目量影响，与柳州市城市开发建设规划及进程密切相关。2017年度，柳州市全市实现地区生产总值2755.64亿元，增长7.1%；固定资产投资2697.2亿元，增长15.3%；财政收入403.80亿元，增长9.1%。经济发展呈现缓中趋稳、稳中向好的发展态势。2017年度，柳州市大力推进民生保障工程，完成1万套保障性住房改造及新建任务。在基础设施建设方面，2017年度大力实施“十三五”期“十大城市

建设工程”，进一步完善城市基础设施体系；为迎接自治区成立60周年大庆，全面启动具有公益性、标志性的60个重大项目建设，并争取2018年底前基本建成或实现开工。以上柳州市在基础设施建设和民生保障工程方面的规划投入，将对发行人的收入持续性、稳定性、增长性起到一定的保障性作用。

1、营业收入分析

表6-26 发行人营业收入构成表

单位：万元

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务：								
房地产开发及保障房建设业务	6,926.59	69.93%	70,703.41	63.93%	77,132.99	45.03%	59,075.90	69.68%
土地整理	-	0.00%	34,448.19	31.15%	85,024.27	49.63%	21,800.63	25.71%
其他收入	1,367.29	13.80%	3,019.72	2.73%	6,705.51	3.91%	2,609.88	3.08%
主营业务小计	8,293.88	83.74%	108,171.32	97.82%	168,862.77	98.58%	83,486.41	98.47%
其他业务：								
租赁收入	1,610.66	16.26%	2,374.69	2.15%	2,385.89	1.39%	1,296.23	1.53%
其他收入	-	0.00%	40.42	0.04%	50.94	0.03%	1.89	0.00%
其他业务小计	1,610.66	16.26%	2,415.11	2.18%	2,436.84	1.42%	1,298.12	1.53%
合计	9,904.54	100.00%	110,586.43	100.00%	171,299.60	100.00%	84,784.52	100.00%

发行人的主营业务主要由房地产开发及保障房建设收入、土地整理收入构成。2016-2018年度和2019年1-9月，发行人房地产开发及保障房建设业务收入分别为59,075.90万元、77,132.99万元、70,703.41万元和6,926.59万元，占发行人营业收入比例分别为69.68%、45.03%、63.93%和69.93%。发行人房地产开发及保障房建设业务收入主要是保障房建设业务。2016年度-2018年度和2019年1-9月，发行人土地整理收入分别为21,800.63万元、85,024.27万元、34,448.19万元和0万元，占比分别为25.71%、49.63%、31.15%和0.00%。由于发行人在年末确认土地整理收入，故2019年1-9月土地整理收入为0.00万元。发行人主营业务中的其他收入主要是承担了部分柳州市部分项目的代建，收取的项目代建管理费。

2、营业成本

表6-27 发行人业务成本构成表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
1、主营业务								
房地产开发及保障房建设业务	5,004.43	80.56%	50,896.81	63.70%	65,202.05	48.01%	40,095.39	71.96%
土地整理业务	-	-	26,945.57	33.72%	64,640.44	47.60%	15,171.92	27.23%
其他成本	408.66	6.58%	685.39	0.86%	4,632.95	3.41%	-	-
主营业务小计	5,413.08	87.14%	78,527.78	98.28%	134,475.44	99.02%	55,267.31	99.19%
2、其他业务								
租赁成本	798.94	12.86%	1,332.33	1.67%	1,332.33	0.98%	453.05	0.81%
其他成本	-	-	45.89	0.06%	-	-	-	-
合计	6,212.02	100.00%	79,905.99	100.00%	135,807.77	100.00%	55,720.36	100.00%

2016-2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 55,720.36 万元、135,807.77 万元、79,905.99 万元和 6,212.02 万元，主营业务成本中房地产开发及保障房建设业务营业成本分别为 40,095.39 万元、65,202.05 万元、50,896.81 万元和 5,004.43 万元，占营业成本比重为 71.96%、48.01%、63.70%和 80.56%，随着发行人保障房及房地产项目陆续完工交付确认收入，房地产开发及保障房建设业务结转的成本规模近年来有所增加；土地整理业务成本分别为 15,171.92 万元、64,640.44 万元、26,945.57 万元和 0.00 万元，占营业成本比重为 27.23%、47.60%、33.72%和 0.00%。

3、毛利润及毛利率

表6-28 发行人毛利润情况表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
主营业务：								
房地产开发及保障房建设业务	1,922.16	52.06%	19,806.60	64.56%	11,930.94	33.62%	18,980.51	65.31%
土地整理	0.00	0.00%	7,502.62	24.45%	20,383.83	57.43%	6,628.71	22.81%
其他业务	958.63	25.96%	2,334.33	7.61%	2,072.56	5.84%	2,609.88	8.98%
主营业务小计	2,880.80	78.02%	29,643.54	96.62%	34,387.33	96.89%	28,219.10	97.09%
其他业务：								
租赁业务	811.72	21.98%	1,042.36	3.40%	1,053.56	2.97%	843.18	2.90%

其他业务	0.00	0.00%	-5.47	-0.02%	50.94	0.14%	1.89	0.01%
其他业务小计	811.72	21.98%	1,036.90	3.38%	1,104.51	3.11%	845.07	2.91%
合计	3,692.52	100.00%	30,680.44	100.00%	35,491.83	100.00%	29,064.17	100.00%

表6-29 发行人毛利润及毛利率情况表

项目	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
主营业务：				
房地产开发及保障房建设业务	27.75%	28.01%	15.47%	32.13%
土地整理	-	21.78%	23.97%	30.41%
其他业务	70.11%	77.30%	30.91%	100.00%
主营业务小计	34.73%	27.40%	20.36%	33.80%
其他业务：				
租赁业务	50.40%	43.89%	44.16%	65.05%
其他业务	-	-13.53%	100.00%	100.00%
其他业务小计	50.40%	42.93%	45.33%	65.10%
合计	37.28%	27.74%	20.72%	34.28%

2016-2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 29,064.17 万元、35,491.83 万元、30,680.44 万元和 3,692.52 万元，其中房地产开发及保障房建设业务毛利润为 18,980.51 万元、11,930.94 万元、19,806.60 万元和 1,922.16 万元，土地整理业务毛利润分别为 6,628.71 万元、20,383.83 万元、7,502.61 万元和 0 万元；发行人毛利率分别为 34.28%、20.72%、27.74%和 37.28%，其中房地产开发及保障房建设业务毛利率为 32.13%、15.47%、28.01%和 27.75%，土地整理业务毛利率分别为 30.41%、23.97%、21.78%和 0%。报告期内，受发行人收入构成影响，发行人毛利率有所波动。

4、营业外收入

2016 年-2018 年度以及 2019 年 1-9 月，发行人营业外收入分别为 11.00 万元、50.65 万元、1.89 万元和 6.08 万元，整体来看，规模较小。主要由固定资产处置利得和违约金收入构成，营业外收入中无政府补贴收入。

5、期间费用分析

表6-30 期间费用构成

单位：万元，%

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	589.48	17.56%	756.19	9.96%	698.66	15.55%	1,129.61	20.63%
管理费用	3,381.66	100.76%	4,731.16	62.33%	4,160.20	92.62%	4,438.82	81.06%
财务费用	-615.08	-18.33%	2,103.16	27.71%	-367.11	-8.17%	-92.6	-1.69%
费用合计	3,356.06	100.00%	7,590.51	100.00%	4,491.76	100.00%	5,475.83	100.00%

2016-2018年度和2019年1-9月，发行人期间费用分别为5,475.83万元、4,491.76万元、7,590.51万元和3,356.06万元。发行人期间费用净额主要是由管理费用构成，金额分别为4,438.82万元、4,160.20万元、4,731.16万元和3,381.66万元，占比为81.06%、92.62%、62.33%和100.76%。

（1）销售费用

2016-2018年度和2019年1-9月，发行人销售费用分别为1,129.61万元、698.66万元、756.19万元和589.48万元。发行人销售费用主要由广告费、销售代理费构成。

（2）管理费用

2016-2018年度和2019年1-9月，发行人管理费用分别为4,438.82万元、4,160.20万元、4,731.16万元和3,381.66万元。发行人管理费用主要由职工薪酬费用、折旧费和摊销费用构成。

（3）财务费用

2016-2018年度和2019年1-9月，发行人财务费用分别为-92.60万元、-367.11万元、2,103.16万元和-615.08万元。发行人财务费用主要由利息支出、手续费及其他构成。发行人主要贷款均为项目贷款，主要利息支出均资本化，费用化利息支出规模较小，财务费用较小。发行人报告期内财务费用构成如下：

表6-31 财务费用构成

单位：万元

项 目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
利息支出	87,346.17	103,382.73	111,077.80	108,060.79
减：利息资本化	87,290.98	98,607.57	109,805.42	108,043.92
减：利息收入	673.68	2,677.55	1,644.59	114.00
手续费及其他	3.42	5.55	5.10	4.52
合计	-615.08	2,103.16	-367.11	-92.60

报告期各期利息支出、资本化金额、费用化金额如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息支出	87,346.17	103,382.73	111,077.80	108,060.79
资本化利息	87,290.98	98,607.57	109,805.42	108,043.92
费用化利息	55.19	4,775.16	1,272.38	16.87

根据《企业会计准则第 17 号——借款费用》的第十条要求，专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，应当在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。发行人借款主要用于承接的代建项目前期建设，在发生时进行资本化处理，由于代建的项目资产属性属于政府，且尚未完工，政府未进行回购，截止到报告期末进行资本化处理，借款费用资本化开始和终止的时间符合《企业会计准则》的规定。

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），建设项目代建实行代建合同管理，代建单位确定后，建设单位与代建单位签订项目代建委托合同，代建项目竣工验收后，产权属于建设单位的资产在柳州市财政局监管下由代建单位移交建设单位管理使用。具体业务模式为发行人作为总承包人实施建设，业主单位按项目建设进度按年向发行人拨付专项资金用于项目建设，在项目建设期间业主单位分年度向发行人支付代建管理费。

发行人借款用途主要是用于发行人代建项目，一方面由于部分代建项目尚未完工，另一方面对于代建项目，发行人为政府提供代建服务，对代建工程未实际取得过控制权，只是履行建设单位代理人的职责，由于部分项目因政府统筹安排出现中断，柳州市政府暂未将项目建设费用支付给发行人，相应的建设费用利息支出应由政府承担，因此将主要利息支出计入代建项目支出，进行资本化处理。

6、资产减值损失分析

发行人资产减值损失为按规定程序批准后确认为坏账的金额，资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。资产减值损失确认后冲销坏账准备。近三年及一期，发行人资产减值损失金额较小，发行人的资产减值损失分别为 2,514.79 万元、-7,527.55 万元、-1,802.04 万元和 0.00 万元。发行人的资产减值损失主要为按账龄法计提的其他应收款的坏账准备。最近两年资产减值损失为

负，主要是其他应收款还款较多，之前计提坏账准备余额减少，坏账准备转回。

（六）现金流量分析

表6-32 发行人现金流量情况

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	376,026.43	334,821.82	391,596.79	331,931.44
经营活动现金流出小计	185,683.16	297,778.76	174,362.81	212,442.34
经营活动产生的现金流量净额	190,343.27	37,043.06	217,233.98	119,489.10
投资活动现金流入小计	6.37	116,133.67	1,587.18	1,297.72
投资活动现金流出小计	88,823.42	221,219.48	389,105.57	194,613.73
投资活动产生的现金流量净额	-88,817.06	-105,085.80	-387,518.39	-193,316.01
筹资活动现金流入小计	103,3963.28	1,013,738.30	783,579.76	629,310.52
筹资活动现金流出小计	911,972.27	1,262,442.06	578,915.54	435,024.33
筹资活动产生的现金流量净额	121,991.01	-248,703.76	204,664.23	194,286.19

2016-2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 119,489.10 万元、217,233.98 万元、37,043.06 万元和 190,343.27 万元，报告期内，发行人土地整理业务、保障房建设业务及基础设施建设带来的现金流入持续稳定，发行人经营活动现金流入能充分覆盖经营活动现金流出，经营活动现金流量稳定。

2016-2018 年度和 2019 年 1-9 月，投资活动产生的现金流量净额分别为-193,316.01 万元、-387,518.39 万元、-105,085.80 万元和-88,817.06 万元，发行人 2017 年投资活动产生的现金流量净流出额较大，主要为发行人 2017 年投资所支付的现金增加所致，2017 年度，发行人投资所支付的现金包括发行人子公司柳银建投发放的委托贷款 19.59 亿元和发行人参与柳州银行配股的认购资金 3.04 亿元。

2016-2018 年度和 2019 年 1-9 月，筹资活动产生的现金流量净额分别为 194,286.19 万元、204,664.23 万元、-248,703.76 万元和 121,991.01 万元，近两年发行人筹资活动现金流较大，主要是获得银行、信托贷款支持及发行债券导致资金流入规模较大所致。2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为负数，主要是由于本期偿还债务所支付的现金较多，筹资活动现金流出较大。

五、资产负债表日后事项、或有事项

（一）资产负债表日后事项

2019年7月1日至本募集说明书签署日，本公司没有发生重大的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截至2019年9月30日，公司或有事项为公司对外担保，担保明细如下：

被担保单位	担保事项	担保金额(万元)	担保到期日	担保方式
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	贷款	68,000.00	2023.12.22 止	保证
柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	20,000.00	2020.3.1 止	保证
柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	15,800.00	2021.11.22 止	保证
柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	10,400.00	2022.3.25 止	保证
柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	10,000.00	2020.3.1 止	保证
柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	1,120.00	2023.10.30 止	保证
柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	100,000.00	2022.5.15 止	保证
合计	-	225,320.00	-	-

六、其他重要事项

截至2019年9月末，发行人所有权受到限制的资产为561,439.73万元，所有者权益合计1,716,149.39万元，发行人所有权受到限制的资产占净资产的比例为32.72%。截至2019年9月末，发行人受限资产明细如下：

表6-33 2019年9月末发行人所有权受限资产

单位：万元

序号	土地证号或资产名称	账面价值	受限情况
1	柳国用(2012)第124574号	47,485.53	抵押
2	土地使用权：柳国用(2011)第113933号	1.20	抵押
3	土地使用权：柳国用(2013)第107377号	9.27	抵押
4	土地使用权：柳国用(2013)第118056号	12.49	抵押
5	土地使用权：柳国用(2013)第107375号	7.38	抵押
6	土地使用权：柳国用(2013)第107374号	7.38	抵押
7	土地使用权：柳国用(2013)第107373号	7.38	抵押
8	土地使用权：柳国用(2009)第101026号	21,186.03	抵押
9	土地使用权：柳国用(2008)第122992号	0.58	抵押
10	桂(2016)不动产权第006450号	60,250.00	抵押
11	柳国用(2012)第124932号	36,994.62	抵押

12	柳国用（2012）第 124933 号	35,475.14	抵押
13	柳国用（2012）第 124934 号	36,685.86	抵押
14	柳国用（2012）第 124936 号	36,686.76	抵押
15	柳国用（2012）第 124929 号	36,692.13	抵押
16	柳国用（2012）第 124926 号	36,578.18	抵押
17	桂（2016）不动产权第 25334 号	21,550.00	抵押
18	桂（2017）不动产权第 0072094 号	26,650.00	抵押
19	桂（2017）不动产权第 0062831 号	10,800.00	抵押
20	货币资金	92,553.00	质押
21	应收利息	84.79	质押
22	柳州银行股份	61,722.00	质押
-	合计	561,439.73	-

七、发行人有息负债分析

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，公司有息负债余额分别为 1,647,975.50 万元、1,891,072.97 万元、1,723,479.35 万元和 1,725,845.55 万元，公司有息债务主要由银行借款、债券、信托、基金等构成，公司目前融资方式较为多样，融资渠道较为畅通，由主要依赖银行借款转变为多种融资方式多样化融资方式。

表6-34 公司有息负债构成

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	-	-	-	-	168,922.95	8.93%	-	-
短期借款	164,500.00	9.53%	240,000.00	13.93%	30,000.00	1.59%	-	-
一年内到期的非流动负债	78,995.77	4.58%	207,766.68	12.06%	330,000.00	17.45%	526,610.00	31.95%
短期有息债务余额	243,495.77	14.11%	447,766.68	25.98%	528,922.95	27.97%	526,610.00	31.95%
长期借款	610,232.70	35.36%	479,875.20	27.84%	164,900.00	8.72%	495,775.00	30.08%
应付债券	429,230.24	24.87%	367,171.23	21.30%	536,810.50	28.39%	535,590.50	32.50%
长期应付款	442,886.84	25.66%	428,666.23	24.87%	660,439.52	34.92%	90,000.00	5.46%
长期有息债务余额	1,482,349.78	85.89%	1,275,712.66	74.02%	1,362,150.02	72.03%	1,121,365.50	68.04%
有息债务总余额	1,725,845.55	100.00%	1,723,479.35	100.00%	1,891,072.97	100.00%	1,647,975.50	100.00%

第七节 募集资金用途

一、本期债券募集资金用途及使用计划

公司拟将本期公司债券募集资金总额扣除发行费用后,拟全部用于偿还前期发行的公司债券。发行人根据自身财务状况及公司负债情况,拟定了偿还负债的计划,公司将根据实际需求选择表 7-1 中到期或回售的债务进行偿还。

在有息债务偿付日前,发行人可以在不影响偿债计划的前提下根据公司财务管理制度将闲置的债券募集资金用于补充流动资金(单次补充流动资金最长不超过 12 个月)。若闲置的募集资金用于补充流动资金,发行人承诺在 2020 年 11 月 10 日前将资金归集至募集资金专项账户。

表7-1 拟使用募集资金偿还的债务列表

单位: 亿元

债券名称	票面利率	债券到期日	债务余额	拟使用募集资金
18 柳建 01	7.30%	2020/12/28	5	5
19 柳建 02	7.00%	2020/11/26	11	4
合计			16	9

二、本期公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本期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产生变动:

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 9 月 30 日;
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 9 亿元,即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行;
- 3、假设本期债券募集资金净额 9 亿元计入 2019 年 9 月 30 日的资产负债表;
- 4、假设本期公司债券募集资金中 9 亿元用于偿还之前公司债券;
- 5、假设本期债券于 2019 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设,本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表:

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	3,216,215.40	3,216,215.40	-
非流动资产合计	734,121.59	734,121.59	-
资产总计	3,950,337.00	3,950,337.00	-
流动负债合计	751,837.82	751,837.82	-
非流动负债合计	1,482,349.78	1,482,349.78	-
负债总计	2,234,187.60	2,234,187.60	-
流动比率	4.28	4.28	-
速动比率	0.76	0.76	-
资产负债率	56.56%	56.56%	-

（一）对发行人负债结构的影响

本期公司债券发行完成后，主要拟用于置换到期或回售的公司债券。本期债券发行后，资产负债率处于合理水平。

（二）对发行人财务成本的影响

考虑到资信评级机构给予公司和本期债券的信用评级，参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平将低于公司部分金融机构借款的贷款利率水平。因此，本期债券的发行有利于公司节约财务费用，提高公司盈利能力。

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低资金链风险

目前，随着各项业务规模的扩大，公司存在较大的资金需求，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，提高公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，降低对单一融资品种的依赖度，从而有效防范资金链风险，降低系统性风险对公司的影响，从而有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

三、公司债券存续期间变更资金用途的程序及违约使用债券资金的责任条款

如在本期债券存续期内，发行人变更募集资金用途，需经过如下程序：

（一）公司有权机构决议批准；

(二) 承销机构尽职调查募集资金变更用途的合理性和必要性,并出具专项意见;

(三) 债券受托管理人召集召开债券持有人会议,并经债券持有人会议审核通过。

变更募集资金用途仅限于与主营业务相关的生产经营使用,不得通过直接或间接的安排用于股票及其衍生品种、可转换债券等的交易。

发行人通过合法程序变更募集资金用途后,将在 5 个工作日内在上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向债券投资者进行披露。

发行人承诺募集资金按照本募集说明书约定用途使用。如果发行人违约使用债券资金,将承担相应的违约责任,并接受相关监管部门和机构的惩戒。

四、相关信息披露机制

根据《公司债券发行与交易管理办法》的要求,发行人将在债券存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告;根据《受托管理协议》及中国证监会的有关规定,在发生重大事项时,发行人将进行临时信息披露;发行人将在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

五、偿债资金及募集资金专项账户管理安排

发行人就本期债券,建立了切实有效的募集资金监管和隔离机制,确保募集资金用于披露的用途。具体措施如下:

(一) 偿债资金及募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定偿债资金及募集资金专项账户,用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督,公司与桂林银行股份有限公司柳州分行、中国建设银行股份有限公司广西壮族自治区分行分别签订了《募集资金及偿债资金监管协议》,并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理,对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况,拒绝发行人的划款指令。

(二) 聘请受托管理人

本期债券引入了债券受托管理人制度,发行人已与受托管理人签订了关于本

期债券的受托管理协议，由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。受托管理人制度起到了监督本期债券募集资金使用的作用。

（三）债券持有人会议

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

（一）关于本期募集资金不涉及新增地方政府债务的承诺

发行人自成立以来均按照市场化的经营模式开展业务，拥有健全的法人治理结构和公司组织架构，能够通过主营业务获取稳定的经营收入，公司债务均依靠自身收益偿还，未来投融资根据自身经营情况运作。本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务，债券本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算。

（二）关于本次募集资金不用于偿还地方政府债务或者投向不产生经营性收入的公益项目的承诺

根据本期债券发行的董事会决议和股东决议，本次募集资金扣除发行费用后用于偿还前次公司债券，为公司业务进一步发展提供资金支持。发行人承诺本次募集资金使用将严格按照募集说明书的约定使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于公益性项目建设。

第八节 债券持有人会议

为保证本次债券债券持有人的合法权益，发行人根据《证券法》、《管理办法》等有关法律、法规、规章的规定，制定了《债券持有人会议规则》。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受本次债券持有人会议规则，受《债券持有人会议规则》之约束。以下仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则主要条款

（一）总则

1、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，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

2、债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

（二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、变更本次债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、调低本次债券利率或取消募集说明书中的回购、回售条款（若有回购、回售条款）；

2、变更本次债券受托管理人；

3、发行人不能按期支付本次债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等合法程序强制发行人偿还本次债券本息；

4、发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益，就债券持有人权利的行使及对发行人终止后的相关事项作出决议；

5、担保人（如有）或者担保物（如有）发生重大变化时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

6、变更债券持有人会议规则；

7、决定是否同意发行人与债券受托管理人修改《债券受托管理协议》或达成相关补充协议；

8、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

9、根据法律、法规、规章及债券持有人会议规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（三）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）拟变更本次债券募集说明书的重要约定；

（2）拟变更本次债券受托管理人，需要决定或授权采取相应措施；

（3）发行人已经或预计不能按期支付本次债券本息；

（4）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（5）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（6）单独或合并持有本次债券未偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开；

（7）发行人书面提议召开；

（8）债券受托管理人书面提议召开；

（9）拟变更债券持有人会议规则；

（10）拟修改《债券受托管理协议》或达成相关补充协议；

（11）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（12）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（13）发生其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本次债券未偿还本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券未偿还本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或确有合理理由，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力或确有合理理由确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少三个工作日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前五个工作日公告，但不得因此变更债权登记日。债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

5、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称召集人）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集

人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议通知应包括但不限于以下内容：

（一）债券发行情况；

（二）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（三）会议时间和地点；

（四）会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（五）会议拟审议议案；

（六）会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（七）债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（八）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

6、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

7、债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。拟出席会议的债券持有人应当不晚于会议召开日前 1 个工作日内提交出席会议的书面回复。

（四）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由提案人负责起草。议案内容应符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，并有明确并切实可行的决议事项。

2、单独或合并持有本次债券未偿还本金总额 10%以上的债券持有人、债券受托管理人有权向债券持有人会议提出议案及临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出议案及临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第三个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少二个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。

债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构（如有）可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。若债券持有人为发行人、担保人（如有）、持有发行人 10%以上股份的股东、或发行人、持有发行人 10%以上股份的股东的关联方或债券清偿义务承继方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和载有债权登记日当日持有本期未偿还债券的证券账户卡或其他同等证明文件和法律规定的其

他证明文件。债券持有人为法人或其他机构的，法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和载有债权登记日当日持有未偿还的本期债券信息的证券账户卡或其他同等证明文件和法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、载有债权登记日当日被代理人持有未偿还的本期债券信息的证券账户卡或其他同等证明文件和法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）个人委托人签字或机构委托人签字或盖章。

6、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以以现场会议、现场会议及现场会议与非现场会议相结合的方式召开。若采取现场方式召开，召开会议的地点原则上应在发行人住所地或受托管理人或其他召集人指定的地点。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

2、债券持有人会议应由根据债券持有人会议规则“债券持有人会议的召集第3条”确定的会议召集人的代表担任会议主席并主持。如会议召集人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后一小时内未能按前述规定共同推

举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有本次债券未偿还本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次债券未偿还本金总额及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。债券持有人会议的会议场地费、通知费、见证律师费由发行人承担。

5、债券持有人会议须经单独或合并持有本次债券未偿还本金总额 50%以上的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原会议议案范围外的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

1、根据《债券持有人会议规则》向会议提交的每一议案应由与会的有权出席并有表决权的债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券拥有一票表决权，但发行人、担保人（如有）、持有发行人 10%以上股份的发行人股东或发行人、上述发行人股东的关联企业或债券清偿义务承继方持有的未偿还本次债券无表决权，并且其代表的本次公司债券数额不计入合计未偿还债券的数额。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任，如出席人员无法满足前述要求的，可以由会议主席指定召集人代表进行监票。与发行人有关联关系

的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议议案是否获得审议通过，并应当在会上宣布表决结果。议案的表决结果应载入会议记录。

5、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

6、除《债券受托管理协议》或持有人会议规则另有规定外，债券持有人会议审议的议案应获得持有本次债券未偿还本金总额过半数的债券持有人或其代理人同意方为有效；但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的议案，须经持有本次债券未偿还本金总额三分之二以上的债券持有人或其代理人同意才能生效。另，对于增设投资者回售选择权和/或发行人调整票面利率选择权、场外付息、设置本息支付宽限期等涉及全体债券持有人重大利益的事项应经有表决权的债券持有人全体同意。

7、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效，法律法规、监管规定和自律规则及有权机关另有规定和要求的除外。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

8、债券持有人会议召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，发行人应予协助和配合，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （一）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （二）会议有效性；
- （三）各项议案的议题和表决结果。

持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

9、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （2）会议主席姓名、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券未偿还本金数额以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券未偿还本金数额占本次债券未偿还本金总额的比例；

- （4）每一表决事项的表决结果；
- （5）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （6）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议记录由出席会议的会议主席和记录人签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起十年。

第九节 债券受托管理人

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视为同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

根据发行人与国海证券签署的《债券受托管理协议》，国海证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人基本情况

公司名称：国海证券股份有限公司

住所：广西桂林市辅星路 13 号

法定代表人：何春梅

联系地址：深圳市福田区紫竹七道 26 号光大银行大厦 29 层

联系人：冯远波、孙增辉

联系电话：0755-83703148

传真：0755-83703148

（二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为发行人发行公司债券的主承销商之外，截至《债券受托管理协议》签订之日，发行人与债券受托管理人及其

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或其他利害关系。

二、债券受托管理协议主要条款

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。发行人应当在募集资金到位后一个月内与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定或依法进入破产程序；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监督管理措施或者自律组织纪律处分；
- (10) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人或发行人董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员涉嫌犯罪、重大违法、失信行为，或甲方董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员无法履行职责或发生重大变动；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人控股股东或实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或发生变更；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组的；
- (19) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (20) 发生其他对债券持有人权益、投资者作出投资决策有重大影响的事项。

（21）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、上交所要求的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、发行人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务或担保资产（如有）发生重大不利变化时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应配合债券受托管理人或债券持有人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。预计不能偿还债务时，发行人将至少采取以下偿债保障措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离；

发行人应承担因追加担保或采取财产保全而发生的一切费用（包括债券受托管理人因此而产生的任何费用）。

8、预计发行人不能偿还债务时，发行人承担定期公布资产和负债的义务，承诺所公布信息的真实性和准确性；发行人承诺不逃废债务。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应依据本协议的相关规定申请召开或召开债券持有人会议，并根据会议形成的决定采取补救措施或者配合债券受托管理人或债券持有人办理其申请法定机关采取财产保全措施等行动。

10、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

11、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任债券受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、加速到期还款义务。本次债券利息或部分本金违约，或发生本次债券的其他违约事件的，是否导致本次债券提前到期由债券持有人会议审议。债券持有人会议审议通过债券提前到期的，自关于债券提前到期的决议通过之日起次日，本次债券提前到期。

14、发行人应当根据《债券受托管理协议》下述“债券受托管理人的职责、权利和义务”中第 17 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

15、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

(4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

(5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

(6) 法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

16、发行人应按照上海证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》及《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定，在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

17、发行人应按照上海证券交易所制定的《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定，配合受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

18、发行人承诺接收募集资金的账户为新开立专户或将已有账户内资金清空，在募集资金全部使用完以前，不与其他任何资金混同使用，不以该账户内存款为任何机构或个人提供担保或附带他项权利限制。

19、发行人承诺在与监管银行及受托管理人正式签署《三方监管协议》前，不得以任何理由使用募集资金。

20、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

(二) 债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程

序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物状况（如有）、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》上述“发行人的权利和义务”第 4 条约定的情形，列席发行人和担保人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、担保人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和担保人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每个计息年度一次检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

债券受托管理人应当在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并应当通过债券交易场所的互联网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》上述“发行人的权利和义务”第4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议合法有效的决议，监督债券持有人会议合法有效决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》上述“发行人的权利及义务”第7条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方应承担因追加担保或采取财产保全而发生的一切费用（包括乙方因此而产生的任何费用）。

10、本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议合法有效授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、债券受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

- （1）受托管理报酬为 0 万元整。
- （2）除本协议另有约定外，债券受托管理人依据本协议履行债券受托管理职责而发生的各项费用（包括信息披露费用）由发行人承担。

（3）如债券受托管理人根据本协议约定对发行人或保证人（如有）、担保人（如有）等相关主体启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当先行向债券受托管理人支付相关费用（包括但不限于诉讼费、申请费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及债券受托管理人因按债券持有人要

求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求债券受托管理人先行垫付；如债券持有人先行支付前述费用的，有权向发行人追偿。

（4）与债券持有人会议相关的合理费用（但债券持有人和 / 或代理人、受托管理人应自行承担出席债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用）由发行人承担。

18、受托管理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）协调、督促发行人、增信机构（如有）等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

（7）法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

19、受托管理人应按季度对发行人是否发生上海证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》中的重大事项或其他未列示但对发行人本次债券偿债可能产生重大不利影响的事项进行排查；受托管理人应按照《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定对发行人进行监测与分类管理。必要时受托管理人可提高排查频率。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生《债券受托管理协议》上述“发行人权利及义务”第4条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）发行人偿债意愿和能力分析及增信措施的有效性分析；
- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现“发行人权利及义务”第4条第（1）项至第（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券

受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、可能存在的利益冲突情形

（1）债券受托管理人通过本人或代理人在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪），因此债券受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责与其它业务协议下的职责可能会产生利益冲突。

（2）债券受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候①向任何其他客户提供服务；②从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或③为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人（“第三方”）的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事的债券受托管理人及其雇员使用发行人的保密信息或本次债券相关的保密信息来为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事，可能会产生利益冲突。

2、相关风险防范

债券受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：

（1）债券受托管理人承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；

（2）债券受托管理人承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；

（3）相关保密信息不被债券受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；

(4) 防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

3、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人、债券受托管理人如违反《债券受托管理协议》下的利益冲突防范机制应承担《债券受托管理协议》下相应的违约责任。

(五) 债券受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

(1) 债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

(2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 债券受托管理人提出书面辞职；

(4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当与发行人签署新的债券受托管理协议。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、违约责任。若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）导致受托管理人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。发行人在本款下的义务在发行人发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

若债券受托管理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），债券受托管理人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。债券受托管理人在本款下的义务在受托管理人发生主体变更的情形后由受托管理人权利义务的承继人承担。

3、发行人如果注意到任何可能引起上述“违约责任”第 2 条所述的索赔的情况，应立即通知债券受托管理人；债券受托管理人如果注意到任何可能引起上述“违约责任”第 2 条所述赔偿的情形，应立即通知发行人。

4、债券受托管理人或债券受托管理人的代表就监管部门因本次债券的相关事宜拟对债券受托管理人或债券受托管理人代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助债券受托管理人并提供债券受托管理人合理要求的有关证据。

5、免责声明。债券受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，债券受托管理人不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，债券受托管理人不对与本次债券有关的任何声明负责。为避免疑问，若债券受托管理人同时为本次债券的主承销商，则上述款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本次债券的主承销商应承担的责任。

（七）违约及救济

1、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能按期偿付本次债券的到期利息；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺对发行人对本次债券的还本付息能力产生重大不利影响，且经债券受托管理人书面通知，或经单独和/或合并代表未偿还的本次债券 10%以上表决权的债券持有人书面通知，该违约自收到通知之日起持续 30 个工作日仍未得到纠正；

（4）在本次债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定破产管理人或已开始与上述事项相关的诉讼程序；

（5）其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

2、债券受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

- (1) 要求发行人追加担保;
- (2) 及时报告全体债券持有人;
- (3) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

3、违约事件发生时，债券受托管理人有权行使以下职权：

- (1) 在知晓该行为发生之日起 15 个工作日内告知全体债券持有人;
- (2) 在知晓违约事件发生之日起 15 个工作日内，债券受托管理人向担保人（如有）发出索赔通知书，通知担保人（如有）履行保证责任;
- (3) 在知晓发行人和担保人（如有）未履行偿还本次债券到期本息的义务时，债券受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人和/或担保人（如有）偿还本次债券本息;
- (4) 债券受托管理人可以在法律允许的范围内，以及根据债券持有人会议决议或债券持有人的授权：

①依法协调对发行人或担保人（如有）提起诉讼/仲裁;

②在发行人进入重整、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

- (5) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

4、发行人保证按照本次债券发行条款约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人承诺根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本次债券票面利率上浮 50%。

5、本次债券设置交叉违约条款，本次债券的发行人或其合并范围内子公司的境内外其他债券、金融机构贷款及其他债务融资出现违约，那么此种违约也将被视为本次债券的违约，债券持有人会议有权审议通过债券提前到期，债券持有

人会议审议通过本次债券提前到期的，自关于债券提前到期的决议通过之日起次日，本次债券提前到期。

（八）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下及与《债券受托管理协议》有关的任何争议及发行人与受托管理人关于受托管理事项的争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，均提交有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

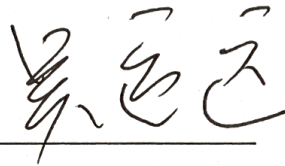
3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，发行人符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



吴运远

广西柳州市建设投资开发有限责任公司

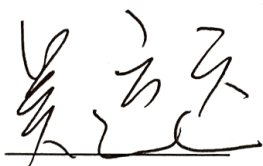


2020年 4月 24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



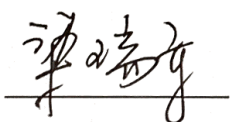
吴运远



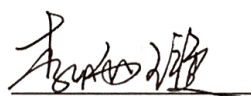
唐志华



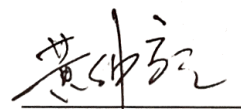
秦伯桂



梁瑞军



李炳璇



黄仲豪

广西柳州市建设投资开发有限责任公司

2020年 4月 24日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

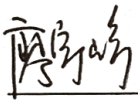
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

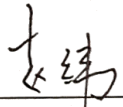
公司监事签名：


罗胜驱


陆治平


章 楚


廖宇峥


赵 炜

广西柳州市建设投资开发有限责任公司

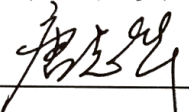
2020年 4月 24日



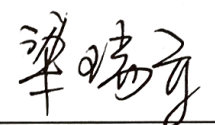
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签名：


唐志华


秦伯桂


梁瑞军

广西柳州市建设投资开发有限责任公司



主承销商声明

本公司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。

本公司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,本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应的还本付息安排。

项目负责人: 冯远波
冯远波

法定代表人: 何春梅
何春梅



受托管理人声明

本公司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。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本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。

项目负责人：

冯远波

冯远波

法定代表人：

何春梅

何春梅

国海证券股份有限公司

2020年4月24日



律师事务所声明

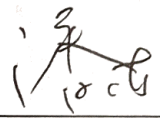
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：


潘东


李文俊

负责人：

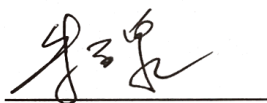

潘东



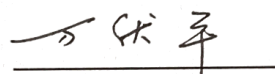
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办注册会计师签字：



朱石泉



万伏平

会计师事务所负责人签字：



肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2020年 4 月 24日



名称变更通知

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）：

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年5月30日经我局核准，名称变更为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。

特此通知



广西柳州市建设投资开发有限责任公司关于 2015-2017 年审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）无法出具募集说明书中声明页的说明

上海证券交易所：

广西柳州市建设投资开发有限责任公司（以下简称“发行人”）2015-2017 年财务报告审计机构为致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同会计师事务所”）。根据广西注册会计师协会 2019 年 6 月 5 日在官网发布《广西 2018 年度业务收入前 50 家会计师事务所信息（公示稿）》的通告：

“致同会计师事务所广西分所团队已与华普天健会计师事务所（现已更名为容诚会计师事务所）签署合并协议，致同广西分所团队成员和业务整体转入容诚广西分所。”

截至本说明出具之日，发行人 2015-2017 年审计报告两名签字注册会计师万伏平（为发行人 2018 年审计报告签字注册会计师，已在募集说明书中签署声明页）、胡锦涛均已在容诚会计师事务所任职，由于涉及会计师事务所的合并，导致签字注册会计师变更工作单位，致同会计师事务所无法出具审计机构声明，但同时致同会计师事务所会对出具的发行人 2015-2017 年审计报告的真实、准确、有效性负责。

特此说明。

广西柳州市建设投资开发有限责任公司

2020 年 4 月 24 日



七、承担资信评级业务的机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾，本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

资信评级人员：

崔莹

崔莹

袁琳

袁琳

评级机构负责人：

常丽娟

常丽娟

联合信用评级有限公司

2020年4月24日

第十一节 备查文件

一、备查文件

（一）本公司 2015-2017 年度的三年连审审计报告及 2018 年度经审计的财务报告及 2019 年 1-9 月未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）信用评级报告

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会核准本次发行的文件；

（八）其他与发行有关的重要文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。

二、查阅地点

投资者可在本期债券发行期限内到上海证券交易所网站专区或下列地点查阅募集说明书及上述备查文件：

（一）广西柳州市建设投资开发有限责任公司

法定代表人：吴运远

住所：柳州市学院路 35 号

联系电话：0772-2302530

传真：0772-2302978

联系人：宋翔

联系地址：柳州市学院路 35 号

邮政编码：545001

（二）国海证券股份有限公司

注册地址：广西桂林市辅星路 13 号

法定代表人：何春梅

联系人：冯远波、孙增辉

联系地址：深圳市福田区紫竹七道 26 号光大银行大厦 29 层

电话：0755-83703148

传真：0755-83703148

邮政编码：518040

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。