

# 2014 年广西来宾市工业投资有限责任公司 公司债券上市公告书

证券简称：“14 来工投”

证券代码：127042

上市时间：2015 年 1 月 12 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：湘财证券股份有限公司、国开证  
券有限责任公司

上市推荐人



**国开证券有限责任公司**

二〇一五年一月

## 第一节 绪言

发行人董事会已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所(以下简称“上交所”)对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。截至2013年末，发行人所有者权益合计78.83亿元。2011-2013年，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为10.56亿元、2.90亿元和2.78亿元，归属于母公司所有者的净利润平均值为5.41亿元，超过本期债券1年应付利息的1.5倍。发行人在上市前的财务指标仍符合相关规定。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人概况

公司名称：广西来宾市工业投资有限责任公司

成立日期：2007年10月31日

注册资本：人民币陆亿叁仟捌佰柒拾万圆整

法定代表人：韦国高

**企业类型：**有限责任公司（国有独资）

**住 所：**来宾市政和路北 82 号

**经营范围：**对基础设施的投资、建设、运营、管理；土地开发经营；房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；市政工程；经授权的国有资产、国有股权管理；矿产品（国家禁止经营和实施许可证管理的矿产品除外）销售。（凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期限内经营）

广西来宾市工业投资有限责任公司系经来宾市人民政府于 2007 年 10 月 18 日下发的《来宾市人民政府关于组建来宾市工业投资有限责任公司的通知》（来政发〔2007〕65 号）文件批准设立，由来宾市国有资产监督管理委员会（以下简称“来宾市国资委”）出资设立的国有独资有限责任公司。公司作为来宾市重要的城市基础设施建设及投融资主体，主要承担着运营市属国有资产、促进区域产业升级和结构调整、推动来宾市基础设施建设和工业投资的重任，目前主要负责来宾市和市属工业园区的基础设施投融资建设、保障性住房建设以及相关工业厂房的开发和租赁业务。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司拥有全资子公司 4 家，控股子公司 1 家。

截至 2013 年 12 月 31 日，经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司资产总额为 106.64 亿元，负债总额为 27.81 亿元，所有者权益为 78.83 亿元，资产负债率为 26.08%；2013 年度，公司实现营业收入 2.46 亿元，利润总额 2.78 亿元，净利润 2.77 亿元，归

属于母公司所有者的净利润 2.78 亿元。

## 二、历史沿革

发行人系经来宾市人民政府于 2007 年 10 月 18 日下发的《来宾市人民政府关于组建来宾市工业投资有限责任公司的通知》（来政发〔2007〕65 号）文件批准设立的有限责任公司，初始注册资本为 500 万元。来宾市国资委代来宾市政府履行出资人职责，为公司唯一股东，于 2007 年 10 月 30 日出资 500 万元。广西正则会计师事务所有限责任公司对股东出资进行了审验，并出具了广正师验字（2007）第 114 号《验资报告》。

### 第一次增资

根据公司 2008 年 11 月 10 日召开的第一届董事会第二次临时会议决议、来宾市国资委于 2009 年 1 月 20 日出具的《关于同意广西来宾市工业投资有限责任公司增加注册资本金的批复》（来国资复〔2009〕3 号），公司决定增加注册资本。公司股东来宾市国资委分别于 2008 年 11 月 19 日、2008 年 12 月 22 日、2008 年 12 月 23 日和 2008 年 12 月 31 日以货币形式缴纳出资 5,000 万元、7,000 万元、8,000 万元和 1,650 万元，合计缴纳出资 21,650 万元，广西嘉诚达会计师事务所有限公司分别于 2008 年 11 月 24 日和 2009 年 2 月 3 日就该出资出具了嘉诚达会师验字（2008）第 684 号和嘉诚达会师验字（2009）第 056 号《验资报告》。本次增资完成后，公司注册资本及实收资本均为 22,150 万元。

## 第二次增资

根据公司于 2009 年 2 月 23 日召开的第一届董事会第三次临时会议决议、来宾市国资委于 2009 年 4 月 15 日出具的《关于同意广西来宾市工业投资有限责任公司增加注册资本金的函》，公司决定增加注册资本。公司股东来宾市国资委于 2009 年 2 月 26 日以货币形式缴纳出资 3,000 万元，广西嘉诚达会计师事务所有限公司于 2009 年 3 月 10 日就该出资出具了嘉诚达会师验字（2009）第 154 号《验资报告》。本次增资完成后，公司注册资本及实收资本均为 25,150 万元。

## 第三次增资

根据公司于 2009 年 6 月 23 日召开的第一届董事会第四次临时会议决议、来宾市国资委于 2009 年 10 月 9 日出具的《关于广西来宾市工业投资有限责任公司增加注册资本的批复》（来国资复〔2009〕23 号），公司决定增加注册资本。公司股东来宾市国资委于 2009 年 6 月 26 日以货币形式缴纳出资 8,420 万元，广西嘉诚达会计师事务所有限公司于 2009 年 7 月 8 日就该出资出具了嘉诚达会师验字（2009）第 410 号《验资报告》。本次增资完成后，公司注册资本及实收资本均为 33,570 万元。

## 第四次增资

根据来宾市人民政府于 2010 年 6 月 18 日出具的《来宾市人民政府关于同意市工业投资公司增加注册资本的批复》（来政函〔2010〕141 号）、来宾市国资委于 2010 年 6 月 21 日出具的《关于同意广西来宾市工业投资有限责任公司增加注册资本金的函》（来国资函

〔2010〕1号），公司决定增加注册资本。公司股东来宾市国资委于2009年12月18日以货币形式缴纳出资27,000万元，广西桂鑫诚会计师事务所有限公司于2010年6月22日就该出资出具了桂鑫诚验字〔2010〕第23号《验资报告》。本次增资完成后，公司注册资本及实收资本均为60,570万元。

### 第五次增资

根据来宾市国资委于2011年5月9日出具的《市国资委关于同意市工业投资公司增加注册资本金的批复》（来国资复〔2011〕13号），公司决定增加注册资本。公司股东来宾市国资委分别于2010年10月18日、2010年11月29日和2010年12月24日以货币形式缴纳出资200万元、1,600万元和1,500万元，中众益（广西）会计师事务所有限公司于2011年3月30日就该出资出具了中众益验〔2011〕第1025号《验资报告》。本次增资完成后，公司注册资本及实收资本均为63,870万元。

截止到2013年12月31日，公司实收资本63,870万元，占注册资本总额比例100%。

### 三、股东情况

发行人为国有独资公司，出资人为来宾市国资委，出资比例为100.00%。公司实际控制人为来宾市人民政府。来宾市国资委成立于2004年6月，同年9月挂牌开展工作。2005年7月、10月，来宾市人民政府分别下文明确由来宾市国资委监管11家国有企业、经营开

发性事业单位及国有参股企业的国有资产。

### 第三节 本期债券发行概况

一、发行人：广西来宾市工业投资有限责任公司。

二、债券名称：2014 年广西来宾市工业投资有限责任公司公司债券（简称“14 来宾工投债”）。

三、发行总额：人民币 10 亿元。

四、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，并附本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，债券票面年利率为 5.97%（本期债券利率根据簿记建档结果确定，为 Shibor 基准利率加上基本利差 1.12%。Shibor 基准利率为簿记建档日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.Shibor.org](http://www.Shibor.org)）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数 4.85%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付息，不计复利。

六、发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行，以 1,000 元人民币为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

七、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券。

投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**八、发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

**九、发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十、发行期限：**5 个工作日，自发行首日至 2014 年 12 月 2 日。

**十一、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2014 年 11 月 25 日。

**十二、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2014 年 11 月 26 日。

**十三、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 11 月 26 日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**自 2014 年 11 月 26 日起至 2021 年 11 月 25 日止。

**十五、还本付息方式：**每年付息一次，每年付息时按债权登记日

日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。第 3 至第 7 个计息年度利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

**十六、付息日：**2015 年至 2021 年每年的 11 月 26 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十七、兑付日：**2017 年至 2021 年每年的 11 月 26 日分别按照发行总额 20%的比例偿还本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十八、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**十九、承销方式：**承销团余额包销。

**二十、承销团成员：**联合主承销商为湘财证券股份有限公司和国开证券有限责任公司，分销商为华龙证券有限责任公司、国海证券股份有限公司和兴业证券股份有限公司。

**二十一、监管银行：**国家开发银行股份有限公司广西壮族自治区分行。

**二十二、债券受托管理人：**湘财证券股份有限公司。

**二十三、信用安排：**本期债券无担保。

**二十四、信用级别：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

**二十五、流动性安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将

向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十六、税务提示：**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投资者自行承担。

## **第四节 债券上市与托管基本情况**

### **一、本期债券上市基本情况**

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2015 年 1 月 12 日起在上海交易所上市交易，债券简称“14 来工投”，证券代码为“127042”。

根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。

### **二、本期债券托管基本情况**

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券 5.40 亿元托管在该机构。

## **第五节 发行人主要财务情况**

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2011-2013 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2014）第 07029 号）。本公告书中发行人的财务数据摘自发行人 2011-2013 年度经审计的财务报告。在阅读下面发行人 2011-2013 年度财务数据及财务报表中的信息时，应当参阅发行人审计报告全文。

## 一、发行人财务状况

### （一）发行人 2011-2013 年度主要财务数据及指标

表 5-1：发行人 2011-2013 年度合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项 目             | 2013 年 12 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总计            | 1,066,370.00     | 625,034.83       | 481,849.33       |
| 流动资产            | 135,544.40       | 114,353.77       | 103,913.05       |
| 负债合计            | 278,109.36       | 228,013.70       | 166,954.36       |
| 流动负债            | 107,312.52       | 30,933.02        | 25,360.43        |
| 所有者权益合计         | 788,260.64       | 397,021.13       | 314,894.97       |
| 归属于母公司所有者<br>权益 | 788,209.27       | 396,960.94       | 314,894.97       |
| 负债和所有者权益<br>合计  | 1,066,370.00     | 625,034.83       | 481,849.33       |

表 5-2：发行人 2011-2013 年度合并利润表主要数据

单位：万元

| 项 目               | 2013 年度   | 2012 年度   | 2011 年度    |
|-------------------|-----------|-----------|------------|
| 营业收入              | 24,616.60 | 16,862.72 | 16,456.47  |
| 营业成本              | 1,246.99  | 330.20    | 100.38     |
| 营业利润              | 17,865.90 | 24,979.12 | 127,185.23 |
| 利润总额              | 27,847.26 | 32,094.56 | 134,015.23 |
| 净利润               | 27,743.38 | 29,018.25 | 105,624.77 |
| 归属于母公司所有<br>者的净利润 | 27,752.20 | 29,031.56 | 105,624.77 |

表 5-3：发行人 2011-2013 年度合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项 目               | 2013 年度    | 2012 年度    | 2011 年度    |
|-------------------|------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金<br>流量净额 | 54,519.59  | 48,908.71  | 55,569.32  |
| 投资活动产生的现金<br>流量净额 | -85,805.04 | -85,344.29 | -73,238.06 |
| 筹资活动产生的现金<br>流量净额 | 15,743.33  | 31,776.23  | -10,052.69 |
| 现金及现金等价物净         | -15,542.12 | -4,659.35  | -27,721.43 |

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
| 增加额 |  |  |  |
|-----|--|--|--|

表 5-4：发行人 2011-2013 年度有关财务指标

| 项 目        | 2013 年度 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|------------|---------|---------|---------|
| 流动比率（次）    | 1.26    | 3.70    | 4.10    |
| 速动比率（次）    | 1.26    | 3.69    | 4.10    |
| 资产负债率（%）   | 26.08   | 36.48   | 34.65   |
| 应收账款周转率（次） | 2.85    | 1.03    | 1.03    |
| 存货周转率（次）   | 11.10   | 10.00   | 28.12   |
| 总资产周转率（次）  | 0.03    | 0.03    | 0.03    |
| 净资产收益率（%）  | 4.68    | 8.15    | 33.54   |
| 总资产收益率（%）  | 3.28    | 5.24    | 21.92   |

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

7、营业利润率=营业利润/营业收入

8、净资产收益率=净利润/平均净资产

9、总资产收益率=净利润/平均总资产

10、2011 年的平均资产数额以期末数计算

## 二、发行人财务分析

### （一）资产负债结构分析

表 5-5：公司最近三年的主要资产负债指标

| 项目   | 2013 年 12 月 31 日 |       | 2012 年 12 月 31 日 |       | 2011 年 12 月 31 日 |       |
|------|------------------|-------|------------------|-------|------------------|-------|
|      | 金额（万元）           | 比例（%） | 金额（万元）           | 比例（%） | 金额（万元）           | 比例（%） |
| 货币资金 | 35,356.85        | 3.32  | 50,898.97        | 8.14  | 55,558.31        | 11.53 |
| 应收账款 | 347.36           | 0.03  | 16,931.79        | 2.71  | 15,947.29        | 3.31  |
| 预付款项 | 38,399.69        | 3.60  | 2,183.09         | 0.35  | 3,001.07         | 0.62  |

|                |                     |               |                   |               |                   |               |
|----------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 其他应收款          | 61,278.22           | 5.75          | 44,277.45         | 7.08          | 29,402.81         | 6.10          |
| 存货             | 162.29              | 0.02          | 62.48             | 0.01          | 3.57              | 0.00          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>135,544.40</b>   | <b>12.71</b>  | <b>114,353.77</b> | <b>18.30</b>  | <b>103,913.05</b> | <b>21.57</b>  |
| 长期股权投资         | 10,000.00           | 0.94          | 10,000.00         | 1.60          | 117.89            | 0.02          |
| 投资性房地产         | 347,896.29          | 32.62         | 347,483.07        | 55.59         | 273,705.02        | 56.80         |
| 固定资产           | 10,199.52           | 0.96          | 10,761.78         | 1.72          | 155.15            | 0.03          |
| 在建工程           | 183,869.99          | 17.24         | 126,965.36        | 20.31         | 96,483.99         | 20.02         |
| 无形资产           | 378,503.16          | 35.49         | 15,020.94         | 2.40          | 7,474.22          | 1.55          |
| 其他非流动资产        | 356.64              | 0.03          | 449.92            | 0.07          | -                 | -             |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>930,825.60</b>   | <b>87.29</b>  | <b>510,681.06</b> | <b>81.70</b>  | <b>377,936.27</b> | <b>78.43</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>1,066,370.00</b> | <b>100.00</b> | <b>625,034.83</b> | <b>100.00</b> | <b>481,849.33</b> | <b>100.00</b> |
| 短期借款           | 300.00              | 0.11          | 500.00            | 0.22          | -                 | -             |
| 应付账款           | 184.69              | 0.07          | 117.13            | 0.05          | 3,414.00          | 2.04          |
| 预收款项           | 59.48               | 0.02          | 12.15             | 0.01          | 13.36             | 0.01          |
| 应付职工薪酬         | 262.06              | 0.09          | 232.39            | 0.10          | 167.31            | 0.10          |
| 应交税费           | 4,426.10            | 1.59          | 3,080.71          | 1.35          | 4,565.32          | 2.73          |
| 其他应付款          | 52,100.20           | 18.73         | 26,990.64         | 11.84         | 17,200.44         | 10.30         |
| 一年内到期的非流动负债    | 49,980.00           | 17.97         | -                 | -             | -                 | -             |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>107,312.52</b>   | <b>38.59</b>  | <b>30,933.02</b>  | <b>13.57</b>  | <b>25,360.43</b>  | <b>15.19</b>  |
| 长期借款           | 117,687.00          | 42.32         | 141,931.00        | 62.25         | 100,313.00        | 60.08         |
| 长期应付款          | 8,156.47            | 2.93          | 10,168.29         | 4.46          | -                 | -             |
| 专项应付款          | 492.95              | 0.18          | 624.28            | 0.27          | -                 | -             |
| 递延所得税负债        | 44,460.41           | 15.99         | 44,357.11         | 19.45         | 41,280.93         | 24.73         |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>170,796.83</b>   | <b>61.41</b>  | <b>197,080.68</b> | <b>86.43</b>  | <b>141,593.93</b> | <b>84.81</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>278,109.36</b>   | <b>100.00</b> | <b>228,013.70</b> | <b>100.00</b> | <b>166,954.36</b> | <b>100.00</b> |
| <b>所有者权益合计</b> | <b>788,260.64</b>   |               | <b>397,021.13</b> |               | <b>314,894.97</b> |               |

2011-2013 年发行人进入快速发展时期，公司资产规模增长较快，各年末资产总额分别为 481,849.33 万元、625,034.83 万元和 1,066,370.00 万元，年均复合增长率为 48.76%，2013 年底的总资产规模较 2012 年底增长 70.61%。发行人总资产大幅增长的原因主要为：

(1) 为增强公司的综合实力和持续经营能力，发行人股东来宾市国资委加大了对发行人的支持力度，2013 年，经来宾市人民政府同意，

来宾市国资委向发行人注入优质土地资产 3,929.07 亩，经中联资产评估集团有限公司评估，并出具了中联评报字[2014]第 20 号的评估报告，评估价值为 363,482.50 万元（注入的土地资产明细情况见于下述无形资产部分）；（2）随着来宾市和工业园区建设步伐的加快，公司作为来宾市和工业园区基础设施建设的重要主体，所承担的各类市政建设项目增多，公司在建工程金额增长较快。

发行人无2010年6月后新注入公司的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

2011 年末、2012 年末及 2013 年末，发行人流动资产占总资产比重分别为 21.57%、18.30%和 12.71%。2013 年末公司流动资产中主要由货币资金、预付账款、应收账款和其他应收款构成。

2013年末，公司货币资金余额为35,356.85万元，占总资产的比例为3.32%。公司货币资金主要由现金和银行存款构成，明细情况如下：

| 项目   | 金额（元）          | 占比（%）  |
|------|----------------|--------|
| 现金   | 1,273,856.19   | 0.36   |
| 银行存款 | 352,294,627.31 | 99.64  |
| 合 计  | 353,568,483.50 | 100.00 |

2013年末，公司预付账款余额为38,399.69万元，较2012年大幅增加，主要是因为公司为扩大业务规模购买土地资产导致预付现金支出增加。公司2013年末预付账款主要明细如下所示：

| 单位名称         | 性质或内容   | 金额（元）          | 账龄      | 占总额的比例（%） |
|--------------|---------|----------------|---------|-----------|
| 来宾市国土资源局     | 预付土地出让金 | 358,616,977.00 | 1 年以内   | 93.39     |
| 广东电白建设集团有限公司 | 预付工程款   | 8,731,125.86   | 1 年以内   | 2.27      |
| 广西壮族自治区第六地质队 | 勘察费     | 3,000,000.00   | 1 至 2 年 | 0.78      |
| 广西美达实业有限公司   | 预付工程款   | 3,000,000.00   | 1 年以内   | 0.78      |

|                  |       |                |       |       |
|------------------|-------|----------------|-------|-------|
| 中铁二十五局集团第四工程有限公司 | 预付工程款 | 1,196,563.00   | 1 年以内 | 0.31  |
| 合 计              | -     | 374,544,665.86 | -     | 97.53 |

2013年末，公司应收账款余额为347.36万元。2013年，公司应收账款大幅度减少，主要是因为公司在2013年收回了来宾市财政局的大部分应收款项。截至2013年12月31日，公司应收账款主要明细如下：

| 对象名称   | 金额（元）        | 账龄    | 欠款原因   | 占应收账款总额的比例（%） |
|--------|--------------|-------|--------|---------------|
| 来宾市财政局 | 3,460,459.54 | 1 年以内 | 代交租金欠款 | 99.62         |
| 合 计    | 3,460,459.54 | —     | —      | 99.62         |

公司应收账款中 99.62%为应收来宾市财政局的款项，安全性较高，不存在无法收回的风险，因此未计提坏账准备。

发行人其他应收款 2013 年年末余额为 61,278.22 万元，较 2012 年年末余额 44,277.45 万元增加了 38.40%。其他应收款余额主要为公司代政府垫付的城市基础设施建设款项以及与其他政府部门发生的往来款。截至 2013 年 12 月 31 日，公司主要其他应收款前五名明细如下：

| 对象名称               | 欠款金额（元）        | 账龄      | 款项性质 | 占其他应收款总额的比例（%） |
|--------------------|----------------|---------|------|----------------|
| 来宾市财政局             | 179,149,338.23 | 1 年以内   | 往来款  | 29.24          |
|                    | 356,159,736.66 | 1 至 2 年 |      | 58.12          |
|                    | 29,261,257.58  | 2 至 3 年 |      | 4.78           |
| 来宾市国土资源市场交易管理中心    | 31,839,600.00  | 1 年以内   | 往来款  | 5.20           |
| 来宾市工业区迁江华侨工业园管理办公室 | 6,704,223.00   | 1 年以内   | 往来款  | 1.09           |
| 来宾市建设工程招标投标管理办公室   | 2,212,276.00   | 2 至 3 年 | 往来款  | 0.36           |
|                    | 1,247,000.00   | 3 年以上   | 往来款  | 0.20           |
| 来宾市工业区管理委员会        | 1,779,560.00   | 3 年以上   |      | 0.29           |
|                    | 214,413.00     | 1 年以内   |      | 0.03           |

|     |                |   |   |       |
|-----|----------------|---|---|-------|
| 合 计 | 608,567,404.47 | - | - | 99.31 |
|-----|----------------|---|---|-------|

公司其他应收款中 99.31%为应收来宾市政府部门的款项，安全性较高，不存在无法收回的风险，因此未计提坏账准备。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司对来宾市政府部门应收款（包括应收账款和其他应收款）总额为 61,202.79 万元，根据《广西来宾市人民政府关于广西来宾市工业投资有限责任公司对政府应收账款情况的报告》（来政报〔2014〕14 号），2014 年和 2015 年来宾市政府将分别安排资金偿还上述公司对来宾市政府部门的应收款，所涉及的资金来源主要为国有土地出让收入，合计不低于 61,970.15 万元。

2011年末、2012年末及2013年末，发行人非流动资产占总资产比重分别为78.43%、81.70%和87.29%。非流动资产主要包括投资性房地产、在建工程 and 无形资产。

公司投资性房地产主要系公司对外出租的河南工业园区的标准厂房和综合楼，公司投资性房地产采用公允价值计量，以评估值入账。2011年末、2012年末和2013年末公司投资性房地产余额分别为273,705.02万元、347,483.07万元和347,896.29万元；2012年公司投资性房产余额较2011年增加73,778.05万元，系公司在建工程完工转入投资性房地产核算以及新增工业厂房用地所致；2013年公司投资性房地产余额较2012年增加413.22万元，系市场价值正常变化所致。2013年末，公司投资性房地产主要明细如下：

| 1、房屋、建筑物 |                            |    |               |               |               |
|----------|----------------------------|----|---------------|---------------|---------------|
| 序号       | 权证编号                       | 结构 | 建筑面积<br>(平方米) | 账面净值(元)       | 公允价值(元)       |
| 1        | 来房权证来字第<br>4504400050376 号 | 钢混 | 6605.28       | 18,190,900.00 | 18,157,900.00 |

|    |                            |    |          |               |               |
|----|----------------------------|----|----------|---------------|---------------|
| 2  | 来房权证来字第<br>4504400050377 号 | 钢混 | 13147.24 | 35,831,400.00 | 36,231,800.00 |
| 3  | 来房权证来字第<br>4504400050378 号 | 钢混 | 6605.28  | 18,190,900.00 | 18,157,900.00 |
| 4  | 来房权证来字第<br>4504400050379 号 | 钢混 | 6596.64  | 18,246,300.00 | 18,101,200.00 |
| 5  | 来房权证来字第<br>4504400050380 号 | 钢混 | 6605.28  | 18,270,200.00 | 18,124,900.00 |
| 6  | 来房权证来字第<br>4504400050381 号 | 钢混 | 4627.91  | 10,985,300.00 | 11,100,500.00 |
| 7  | 来房权证来字第<br>4504400050383 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 8  | 来房权证来字第<br>4504400050384 号 | 钢混 | 6605.28  | 18,270,200.00 | 18,124,900.00 |
| 9  | 来房权证来字第<br>4504400050385 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 10 | 来房权证来字第<br>4504400050386 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 11 | 来房权证来字第<br>4504400050387 号 | 钢混 | 6605.28  | 17,605,900.00 | 17,735,000.00 |
| 12 | 来房权证来字第<br>4504400050388 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 13 | 来房权证来字第<br>4504400050389 号 | 钢混 | 4436.64  | 12,219,300.00 | 12,195,300.00 |
| 14 | 来房权证来字第<br>4504400050390 号 | 钢混 | 9402.95  | 23,272,700.00 | 23,535,700.00 |
| 15 | 来房权证来字第<br>4504400050391 号 | 钢混 | 13147.24 | 36,359,500.00 | 36,077,500.00 |
| 16 | 来房权证来字第<br>4504400050392 号 | 钢混 | 13121.46 | 36,294,000.00 | 36,005,300.00 |
| 17 | 来房权证来字第<br>4504400050393 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 18 | 来房权证来字第<br>4504400050394 号 | 钢混 | 6605.28  | 18,270,200.00 | 18,124,900.00 |
| 19 | 来房权证来字第<br>4504400050395 号 | 钢混 | 4627.91  | 10,985,300.00 | 11,100,500.00 |
| 20 | 来房权证来字第<br>4504400050396 号 | 钢混 | 4627.91  | 10,985,300.00 | 11,100,500.00 |
| 21 | 来房权证来字第<br>4504400050397 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 22 | 来房权证来字第<br>4504400050398 号 | 钢混 | 13147.24 | 35,826,200.00 | 36,233,800.00 |
| 23 | 来房权证来字第                    | 钢混 | 6596.64  | 18,246,300.00 | 18,101,200.00 |

|    |                            |    |          |               |               |
|----|----------------------------|----|----------|---------------|---------------|
|    | 4504400050399              |    |          |               |               |
| 24 | 来房权证来字第<br>4504400050400 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 25 | 来房权证来字第<br>4504400050401 号 | 钢混 | 6596.64  | 18,246,300.00 | 18,101,200.00 |
| 26 | 来房权证来字第<br>4504400050402 号 | 钢混 | 4627.91  | 10,985,300.00 | 11,100,500.00 |
| 27 | 来房权证来字第<br>4504400050403 号 | 钢混 | 8773.92  | 23,908,900.00 | 24,180,900.00 |
| 28 | 来房权证来字第<br>4504400050404 号 | 钢混 | 6605.28  | 18,270,200.00 | 18,124,900.00 |
| 29 | 来房权证来字第<br>4504400050405 号 | 钢混 | 13121.46 | 36,294,000.00 | 36,005,300.00 |
| 30 | 来房权证来字第<br>4504400050406 号 | 钢混 | 4436.64  | 12,219,300.00 | 12,195,300.00 |
| 31 | 来房权证来字第<br>4504400050407 号 | 钢混 | 13147.24 | 36,359,500.00 | 36,077,500.00 |
| 32 | 来房权证来字第<br>4504400050408 号 | 钢混 | 8773.92  | 23,908,900.00 | 24,180,900.00 |
| 33 | 来房权证来字第<br>4504400050409 号 | 钢混 | 6605.28  | 18,190,900.00 | 18,157,900.00 |
| 34 | 来房权证来字第<br>4504400050410 号 | 钢混 | 4436.64  | 12,219,300.00 | 12,195,300.00 |
| 35 | 来房权证来字第<br>4504400050411 号 | 钢混 | 6605.28  | 18,175,300.00 | 18,203,200.00 |
| 36 | 来房权证来字第<br>4504400050412 号 | 钢混 | 6605.28  | 18,175,300.00 | 18,203,200.00 |
| 37 | 来房权证来字第<br>4504400050413 号 | 钢混 | 4627.91  | 10,985,300.00 | 11,100,500.00 |
| 38 | 来房权证来字第<br>4504400050414 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 39 | 来房权证来字第<br>4504400050415 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 40 | 来房权证来字第<br>4504400050416 号 | 钢混 | 13147.24 | 36,359,500.00 | 36,077,500.00 |
| 41 | 来房权证来字第<br>4504400050417 号 | 钢混 | 6605.28  | 17,999,400.00 | 18,204,200.00 |
| 42 | 来房权证来字第<br>4504400050418 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 43 | 来房权证来字第<br>4504400050419 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 44 | 来房权证来字第<br>4504400050420 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |

|    |                            |    |          |               |               |
|----|----------------------------|----|----------|---------------|---------------|
| 45 | 来房权证来字第<br>4504400050421 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 46 | 来房权证来字第<br>4504400050422 号 | 钢混 | 3192.09  | 7,855,200.00  | 7,943,100.00  |
| 47 | 来房权证来字第<br>4504400050423 号 | 钢混 | 6605.28  | 18,270,200.00 | 18,124,900.00 |
| 48 | 来房权证来字第<br>4504400050424 号 | 钢混 | 4436.64  | 12,219,300.00 | 12,195,300.00 |
| 49 | 来房权证来字第<br>4504400050425 号 | 钢混 | 4436.64  | 12,271,700.00 | 12,174,100.00 |
| 50 | 来房权证来字第<br>4504400050426 号 | 钢混 | 6605.28  | 18,270,200.00 | 18,124,900.00 |
| 51 | 来房权证来字第<br>4504400050427 号 | 钢混 | 6641.32  | 18,290,200.00 | 18,257,000.00 |
| 52 | 来房权证来字第<br>4504400050428 号 | 钢混 | 4436.64  | 12,271,700.00 | 12,174,100.00 |
| 53 | 来房权证来字第<br>4504400050429 号 | 钢混 | 6605.28  | 18,270,200.00 | 18,124,900.00 |
| 54 | 来房权证来字第<br>4504400050457 号 | 钢混 | 6596.64  | 18,246,300.00 | 18,101,200.00 |
| 55 | 来房权证来字第<br>4504400053229 号 | 钢混 | 5936.87  | 16,658,900.00 | 16,658,900.00 |
| 56 | 来房权证来字第<br>4504400053230 号 | 钢混 | 5936.87  | 16,658,900.00 | 16,658,900.00 |
| 57 | 来房权证来字第<br>4504400053231 号 | 钢混 | 13252.51 | 37,186,500.00 | 37,186,500.00 |
| 58 | 来房权证来字第<br>4504400053232 号 | 钢混 | 8836.19  | 24,794,300.00 | 24,794,300.00 |
| 59 | 来房权证来字第<br>4504400053233 号 | 钢混 | 8836.19  | 24,794,300.00 | 24,794,300.00 |
| 60 | 来房权证来字第<br>4504400053234 号 | 钢混 | 8836.19  | 24,794,300.00 | 24,794,300.00 |
| 61 | 来房权证来字第<br>4504400053235 号 | 钢混 | 5936.87  | 16,658,900.00 | 16,658,900.00 |
| 62 | 来房权证来字第<br>4504400053236 号 | 钢混 | 8836.19  | 24,794,300.00 | 24,794,300.00 |
| 63 | 来房权证来字第<br>4504400053237 号 | 钢混 | 8836.19  | 24,794,300.00 | 24,794,300.00 |
| 64 | 来房权证来字第<br>4504400053238 号 | 钢混 | 13226.59 | 37,113,800.00 | 37,113,800.00 |
| 65 | 来房权证来字第<br>4504400053239 号 | 钢混 | 5936.87  | 16,658,900.00 | 16,658,900.00 |
| 66 | 来房权证来字第                    | 钢混 | 8836.19  | 24,794,300.00 | 24,794,300.00 |

|         |                              |               |           |                  |                  |
|---------|------------------------------|---------------|-----------|------------------|------------------|
|         | 4504400053240 号              |               |           |                  |                  |
| 67      | 来房权证来字第<br>4504400053241 号   | 钢混            | 6502.29   | 16,192,100.00    | 16,376,900.00    |
| 68      | 来房权证来字第<br>4504400053242 号   | 钢混            | 6502.29   | 16,192,100.00    | 16,376,900.00    |
| 69      | 来房权证来字第<br>4504400053243 号   | 钢混            | 6502.29   | 16,192,100.00    | 16,376,900.00    |
| 70      | 来房权证来字第<br>4504400053244 号   | 钢混            | 8836.19   | 24,794,300.00    | 24,794,300.00    |
| 71      | 来房权证来字第<br>4504400053245 号   | 钢混            | 8836.19   | 24,794,300.00    | 24,794,300.00    |
| 72      | 来房权证来字第<br>4504400053246 号   | 钢混            | 8836.19   | 24,794,300.00    | 24,794,300.00    |
| 73      | 来房权证来字第<br>4504400053247 号   | 钢混            | 8836.19   | 24,794,300.00    | 24,794,300.00    |
| 74      | 来房权证来字第<br>4504400053248 号   | 钢混            | 11832.2   | 29,369,300.00    | 29,702,700.00    |
| 75      | 来房权证来字第<br>4504400053249 号   | 钢混            | 8836.19   | 24,794,300.00    | 24,794,300.00    |
| 76      | 来房权证来字第<br>4504400053250 号   | 钢混            | 5936.87   | 16,658,900.00    | 16,658,900.00    |
| 77      | 来房权证来字第<br>4504400053251 号   | 钢混            | 19781.79  | 55,507,700.00    | 55,507,700.00    |
| 78      | 来房权证来字第<br>4504400053252 号   | 钢混            | 13252.51  | 37,186,500.00    | 37,186,500.00    |
| 79      | 来国用（2012）第<br>0811050490-5 号 | 钢混            | 10206.48  | 22,250,100.00    | 22,444,000.00    |
| 80      | 来房权证来字第<br>4504400050376 号   | 钢混            | 6605.28   | 18,190,900.00    | 18,157,900.00    |
| 合 计     |                              |               | 574359.37 | 1,550,507,500.00 | 1,552,173,000.00 |
| 2、土地使用权 |                              |               |           |                  |                  |
| 序号      | 土地证号                         | 产权<br>证类<br>型 | 用途        | 面积（平方米）          | 公允价值（元）          |
| 1       | 来国用（2009）第<br>0808041541 号   | 出让            | 工业        | 343524.69        | 131,226,400.00   |
| 2       | 来国用（2009）第<br>0808041542 号   | 出让            | 工业        | 322140.85        | 123,057,800.00   |
| 3       | 来国用（2009）第<br>0808041543 号   | 出让            | 工业        | 204767.15        | 78,221,100.00    |
| 4       | 来国用（2009）第<br>0808041544 号   | 出让            | 工业        | 341141.41        | 130,316,000.00   |

|          |                            |    |    |                     |                         |
|----------|----------------------------|----|----|---------------------|-------------------------|
| 5        | 来国用（2009）第<br>0808041545 号 | 出让 | 工业 | 215122.09           | 82,176,600.00           |
| 6        | 来国用（2009）第<br>0808041546 号 | 出让 | 工业 | 249427.69           | 95,281,400.00           |
| 7        | 来国用（2009）第<br>0808041627 号 | 出让 | 工业 | 238039.33           | 91,645,100.00           |
| 8        | 来国用（2009）第<br>0808041628 号 | 出让 | 工业 | 556510              | 214,256,400.00          |
| 9        | 来国用（2009）第<br>0808041629 号 | 出让 | 工业 | 562274.67           | 216,475,700.00          |
| 10       | 来国用（2009）第<br>0808041630 号 | 出让 | 工业 | 498862.67           | 192,062,100.00          |
| 11       | 来国用（2009）第<br>0808041631 号 | 出让 | 工业 | 55960.67            | 21,544,900.00           |
| 12       | 来国用（2009）第<br>0808041632 号 | 出让 | 工业 | 259529.33           | 99,918,800.00           |
| 13       | 来国用（2009）第<br>0808041633 号 | 出让 | 工业 | 295543.33           | 113,784,200.00          |
| 14       | 来国用（2010）第<br>0401090269 号 | 出让 | 工业 | 179310.78           | 69,034,700.00           |
| 15       | 来国用（2010）第<br>0401090270 号 | 出让 | 工业 | 133329.7            | 51,331,900.00           |
| 16       | 来国用（2010）第<br>0401090271 号 | 出让 | 工业 | 133296.1            | 51,319,000.00           |
| 17       | 来国用（2010）第<br>0401090272 号 | 出让 | 工业 | 157233.26           | 60,534,800.00           |
| 18       | 来国用（2010）第<br>0401090273 号 | 出让 | 工业 | 138439.07           | 53,299,000.00           |
| 19       | 来国用（2010）第<br>0401090274 号 | 出让 | 工业 | 133257.27           | 51,304,000.00           |
| 合 计      |                            |    |    | <b>5,017,710.06</b> | <b>1,926,789,900.00</b> |
| 投资性房地产合计 |                            |    |    |                     | <b>3,478,962,900.00</b> |

2011年末、2012年末和2013年末公司在建工程分别为96,483.99万元、126,965.36万元和183,869.99万元，公司在建工程均为来宾市及工业园内的基础设施代建项目。2013年公司在建工程增加56,904.63万元，主要来源于河南工业园基础设施建设项目工程、凤凰工业园基础设施建设项目及污水处理工程、迁江华侨工业园基础设施建设项目

工程及来宾市凤凰工业园路网纵横道路工程等项目。公司2013年末在建工程主要明细如下所示：

| 序号  | 项目名称             | 账面净值（元）                 |
|-----|------------------|-------------------------|
| 1   | 磨东水厂至凤凰工业园供水工程   | 90,939,285.12           |
| 2   | 凤凰工业园建筑及污水处理工程   | 266,721,627.76          |
| 3   | 凤翔路工程            | 15,433,251.04           |
| 4   | 福凌路工程            | 652,562.46              |
| 5   | 河西工业园建筑工程        | 391,519,426.47          |
| 6   | 红星路工程            | 5,674,754.13            |
| 7   | 河南工业园建筑工程        | 90,467,472.31           |
| 8   | 场地平整工程           | 27,730,910.86           |
| 9   | 供水管道、水沟改造        | 120,181,118.41          |
| 10  | 临时供水、排水工程        | 2,787,178.78            |
| 11  | 凌湖路建筑工程          | 2,669,087.34            |
| 12  | 磨东水厂续建工程         | 3,375,681.44            |
| 13  | 迁江华侨工业园建筑工程      | 423,435,982.27          |
| 14  | 医疗废物处置中心建筑工程     | 8,075,054.95            |
| 15  | 引水入城工程           | 1,646,277.43            |
| 16  | 长梅村和方村过渡房安置小区    | 14,456,834.19           |
| 17  | 磨东水厂建筑工程         | 53,931,579.81           |
| 18  | 磨东水厂安装工程         | 14,018,005.84           |
| 19  | 磨东水厂待摊投资         | 37,924,123.86           |
| 20  | 来宾市凤凰工业园路网纵横道路工程 | 242,895,921.00          |
| 21  | 其他工程             | 24,163,763.01           |
| 合 计 |                  | <b>1,838,699,898.48</b> |

2013年末，公司无形资产为378,503.16万元，其中土地使用权价值378,500.82万元。2013年，公司无形资产大幅增加，其原因为发行人股东来宾市国资委为加大对发行人的支持力度，向发行人注入了优质土地资产，该土地资产合计3,429.07亩，已经中联资产评估集团有限公司评估，并出具了中联评报字[2014]第20号的评估报告，评估价值合计363,482.50万元，该土地资产已办理相关证照。2013年末，公司无形资产中土地资产明细如下：

| 序号 | 土地证号 | 产权证类型 | 用途 | 面积<br>(平方米) | 账面净值<br>(元) |
|----|------|-------|----|-------------|-------------|
|----|------|-------|----|-------------|-------------|

|    |                              |                |                      |           |                |
|----|------------------------------|----------------|----------------------|-----------|----------------|
| 1  | 来国用（2010）第<br>1308020007 号   | 划拨             | 公路用地                 | 110332.10 | 35,857,900.00  |
| 2  | 来国用（2010）第<br>1308020008 号   | 划拨             | 水工建筑<br>用地           | 21985.59  | 7,145,300.00   |
| 3  | 来国用（2012）第<br>1308020017 号   | 划拨             | 公共设施<br>用地           | 62197.99  | 21,520,500.00  |
| 4  | 来国用（2012）第<br>0908020120 号   | 划拨             | 医卫慈善<br>用地           | 4910.00   | 1,625,200.00   |
| 5  | 来国用（2012）第<br>0908020121 号   | 划拨             | 城镇住宅<br>用地           | 95599.55  | 31,739,000.00  |
| 6  | 来国用（2012）第<br>0908020122 号   | 划拨             | 公共设施<br>用地           | 42058.89  | 14,300,000.00  |
| 7  | 来国用（2012）第<br>041090366 号    | 划拨             | 公共设施<br>用地           | 59838.55  | 19,806,600.00  |
| 8  | 来国用（2012）第<br>0808040456-1 号 | 出让             | 公共设施<br>用地           | 44769.00  | 18,188,657.02  |
| 9  | 来国用（2013）第<br>0401091000 号   | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 197163.15 | 255,720,600.00 |
| 10 | 来国用（2013）第<br>0401091001 号   | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 149876.04 | 242,949,100.00 |
| 11 | 来国用（2013）第<br>0401091002 号   | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 195512.99 | 285,253,500.00 |
| 12 | 来国用（2013）第<br>0401091003 号   | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 92898.38  | 126,527,600.00 |
| 13 | 来国用（2013）第<br>0401091004 号   | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 208471.97 | 270,388,100.00 |
| 14 | 来国用（2013）第<br>0401091005 号   | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 178179.74 | 231,099,100.00 |
| 15 | 来国用（2013）第<br>0401091006 号   | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 195625.80 | 285,418,000.00 |
| 16 | 来国用（2013）第<br>0401091007 号   | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 44154.65  | 64,421,600.00  |
| 17 | 来国用（2013）第<br>0401091008 号   | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 192922.01 | 250,219,800.00 |
| 18 | 来国用（2013）第                   | 国家作价出          | 批发零售                 | 103086.13 | 150,402,700.00 |

|     |                            |                |                      |            |                  |
|-----|----------------------------|----------------|----------------------|------------|------------------|
|     | 0401091009 号               | 资（入股）          | 兼容城镇<br>住宅用地         |            |                  |
| 19  | 来国用（2013）第<br>0401091010 号 | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 195138.25  | 265,778,300.00   |
| 20  | 来国用（2013）第<br>0401091011 号 | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 80520.68   | 104,435,300.00   |
| 21  | 来国用（2013）第<br>0401091012 号 | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 138769.19  | 202,464,200.00   |
| 22  | 来国用（2013）第<br>0401091013 号 | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 90754.41   | 132,410,700.00   |
| 23  | 来国用（2013）第<br>0401091014 号 | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 178133.89  | 231,039,700.00   |
| 24  | 来国用（2013）第<br>0401091015 号 | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 20454.96   | 29,843,800.00    |
| 25  | 来国用（2013）第<br>0401091016 号 | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 198291.38  | 289,307,100.00   |
| 26  | 来国用（2013）第<br>0401091017 号 | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 1767.16    | 2,406,900.00     |
| 27  | 来国用（2013）第<br>0401091018 号 | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 8611.65    | 11,729,100.00    |
| 28  | 来国用（2013）第<br>0401091019 号 | 国家作价出<br>资（入股） | 批发零售<br>兼容城镇<br>住宅用地 | 149052.697 | 203,009,800.00   |
| 合 计 |                            |                |                      | 3061076.80 | 3,785,008,157.02 |

发行人负债结构中以非流动负债为主，主要是由于发行人所从事的基础设施项目建设周期较长，长期资金需求量较大。2011 年末、2012 年末及 2013 年末，发行人流动负债规模分别为 25,360.43 万元、30,933.02 万元和 107,312.52 万元，占负债总额的比重分别为 15.19%、13.57%和 38.59%；非流动负债分别为 141,593.93 万元、197,080.68

万元和 170,796.83 万元，占比分别为 84.81%、86.43%和 61.41%。

2013 年末，公司流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

截至 2013 年末，发行人其他应付款余额为 52,100.20 万元，主要为发行人对广西来宾市华信投资有限公司、广西苏辰建设有限公司等单位的应付工程款以及与广西来宾市城市建设有限公司等单位的往来款。

2013 年末，公司一年内到期的非流动负债为 49,980.00 万元，为 2014 年到期的抵押借款。

公司非流动负债主要由长期借款和递延所得税负债构成。

2013 年末，公司长期借款余额为 117,687.00 万元，主要为抵押借款和信用借款。

公司递延所得税负债系公司投资性房地产公允价值变动确认的递延所得税负债，2013 年末递延所得税负债余额为 44,460.41 万元，较 2012 年末增加了 0.23%。

截至 2011 年末、2012 年末及 2013 年末，发行人净资产（含少数股东权益）分别为 314,894.97 万元、397,021.13 万元和 788,260.64 万元。2013 年净资产较 2012 年增加了 391,239.51 万元，主要系发行人股东为支持公司发展向公司注入了价值 364,382.41 万元的优质土地资产导致资本公积大幅增加；净资产其余增长部分来源于公司正常经营业务产生的未分配利润和盈余公积。

2011 年末、2012 年末及 2013 年末，公司实收资本均为 63,870.00

万元，报告期内发行人股东未发生增加注册资本行为。

2013 年末，公司资本公积余额为 506,346.25 万元，较 2012 年末增加了 363,482.50 万元，主要系公司股东来宾市国资委向发行人注入了 3,429.07 亩土地资产所致。

2011 年末、2012 年末及 2013 年末，公司未分配利润分别为 145,082.20 万元、171,181.04 万元和 196,070.40 万元，报告期内未分配利润增加额主要来源于当期净利润。

总体上看，公司整体债务水平适中，财务结构较为稳健，偿债能力较强，具有较强的抵御风险能力。

## （二）营运能力分析

表 5-6：公司最近三年的主要营运能力指标

| 项目         | 2013 年度/末    | 2012 年度/末  | 2011 年度/末  |
|------------|--------------|------------|------------|
| 资产总额（万元）   | 1,066,370.00 | 625,034.83 | 481,849.33 |
| 应收账款（万元）   | 347.36       | 16,931.79  | 15,947.29  |
| 存货（万元）     | 162.29       | 62.48      | 3.57       |
| 营业收入（万元）   | 24,616.60    | 16,862.72  | 16,456.47  |
| 营业成本（万元）   | 1,246.99     | 330.20     | 100.38     |
| 应收账款周转率（次） | 2.85         | 1.03       | 1.03       |
| 存货周转率（次）   | 11.10        | 10.00      | 28.12      |
| 总资产周转率（次）  | 0.03         | 0.03       | 0.03       |

2011 年末、2012 年末及 2013 年末，公司总资产分别为 481,849.33 万元、625,034.83 万元和 1,066,370.00 万元，总资产周转率分别为 0.03、0.03 和 0.03。公司资产规模较大，营业收入规模相对较小，导致总资产周转率不高，符合行业特点。

2011 年末、2012 年末及 2013 年末，公司应收账款分别为 15,947.29 万元、16,931.79 万元和 347.36 万元，应收账款周转率分别为 1.03、

1.03 和 2.85。2013 年度，应收账款周转率升高，显示出公司对应收账款的管理增强，款项回收速度加快。

2011 年末、2012 年末及 2013 年末，公司存货分别为 3.57 万元、62.48 万元和 162.29 万元，存货周转率分别为 28.12、10.00 和 11.10。公司期末存货主要系自制半成品，金额相对较小，因而公司存货周转率一直维持在较高水平。

### （三）盈利能力分析

表 5-7：公司最近三年的主要盈利能力指标

| 项目               | 2013 年度   | 2012 年度   | 2011 年度    |
|------------------|-----------|-----------|------------|
| 营业收入（万元）         | 24,616.60 | 16,862.72 | 16,456.47  |
| 补贴收入（万元）         | 10,141.61 | 7,116.80  | 6,824.40   |
| 营业利润（万元）         | 17,865.90 | 24,979.12 | 127,185.23 |
| 利润总额（万元）         | 27,847.26 | 32,094.56 | 134,015.23 |
| 净利润（万元）          | 27,743.38 | 29,018.25 | 105,624.77 |
| 归属于母公司股东的净利润（万元） | 27,752.20 | 29,031.56 | 105,624.77 |
| 净资产收益率（%）        | 4.68      | 8.15      | 33.54      |
| 总资产收益率（%）        | 3.28      | 5.24      | 21.92      |

报告期内发行人营业收入规模不断扩大，2011-2013 年，发行人营业收入分别为 16,456.47 万元，16,862.72 万元和 24,616.60 万元，年均复合增长 22.31%。公司营业收入主要来源于基础设施代建业务和工业园内的标准厂房租赁业务，报告期内两项业务收入合计占营业收入的比例分别为 99.93%、98.35%和 95.61%，占比呈下降趋势，主要原因系公司近两年积极开展多元化业务，其他业务板块盈利能力逐渐增强。未来随着公司前期签订的基础设施代建项目的进一步开展以及其他经营性业务的逐步拓展，公司的营业收入将保持稳定增长的趋势。另外，公司已就本期债券募投项目——来宾市棚户区改造项目与来宾市政府签署了《来宾市棚户区改造项目委托代建协议》，除支付

代建投资额外，来宾市政府还将按年分期支付代建综合服务管理费、投资收益回报等回购款，这将进一步增强公司未来的盈利能力。

此外，鉴于发行人长期致力于城市基础设施建设、自来水生产、污水处理等公共领域，并承担着来宾市公用基础设施投资、建设和运营的重要任务，来宾市政府每年给予发行人一定的财政补贴。该补贴收入是发行人营业收入外的一个重要补充。报告期内公司每年获得的政府补贴收入分别为 6,824.40 万元、7,116.80 万元和 10,141.61 万元，发行人作为来宾市重要的城市基础设施建设主体，来宾市政府未来将持续给予发行人一定金额的财政补贴，以支持发行人的进一步发展。

2011-2013 年度，公司营业收入合计 57,935.79 万元，公司营业收入与补贴收入之和为 82,018.60 万元，公司最近三年营业收入占公司营业收入与补贴收入之和的比例为 70.64%。

2011-2013 年，发行人营业利润分别为 127,185.23 万元、24,979.12 万元和 17,865.90 万元；实现净利润分别为 105,624.77 万元、29,018.25 万元和 27,743.38 万元。报告期内，发行人净利润波动幅度较大，主要系公司投资性房地产公允价值变动收益波动较大引起；扣除这一影响因素后，报告期内公司实现扣除非经常性损益后的净利润分别为 20,453.68 万元、19,789.70 万元和 27,433.47 万元，公司盈利水平一直保持在较高水平。

另外，以实现扣除非经常性损益后的净利润计算，发行人报告期内的净资产收益率分别为 6.50%、5.56%和 4.63%，总资产收益率分别为 4.24%、3.58%和 3.24%。公司净资产收益率与总资产收益率逐

渐降低，系发行人在经营能力、盈利质量稳步提高的同时，净资产规模迅速提升所致。

总体来看，公司业务处于快速增长期，盈利水平良好，具备良好的成长性和发展空间。

#### （四）偿债能力分析

表 5-8：公司最近三年的主要偿债能力指标

| 项目       |          | 2013 年末    | 2012 年末    | 2011 年末    |
|----------|----------|------------|------------|------------|
| 流动资产（万元） |          | 125,544.40 | 114,353.77 | 103,913.05 |
| 流动负债（万元） |          | 107,312.52 | 30,933.02  | 25,360.43  |
| 短期偿债指标   | 流动比率（倍）  | 1.26       | 3.70       | 4.10       |
|          | 速动比率（倍）  | 1.26       | 3.69       | 4.10       |
| 长期偿债指标   | 资产负债率（%） | 26.08      | 36.48      | 34.65      |

从短期偿债能力来看，2011 年末、2012 年末及 2013 年末公司流动比率分别为 4.10、3.70 和 1.26，速动比率分别为 4.10、3.69 和 1.26。总体来看，公司的速动比率和流动比率虽呈现下降趋势，但仍处于行业内较高水平，说明公司短期内面临的偿债压力较小，流动性较为充裕，能够较好的应对短期债务风险。

从长期偿债能力来看，2011 年末、2012 年末及 2013 年末，公司资产负债率分别为 34.65%、36.48%和 26.08%，公司资产负债率在同行业处于较低水平并有所下降，反映了公司在资产和负债规模不断增大的经营状态下，较好的管理和控制资产和负债结构，有效控制了偿债风险，显示出公司良好的长期偿债能力。

另外，截至 2013 年末，发行人累计对外担保余额 14,000 万元，系发行人对来宾市桂中水城开发投资有限责任公司银行借款的土地抵押担保，抵押担保明细情况如下：

| 被担保人              | 借款银行          | 担保期限                  | 土地资产明细                 | 土地资产权属人         | 抵押物价值(万元) | 担保金额(万元)  | 担保余额(万元)  |
|-------------------|---------------|-----------------------|------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| 来宾市桂中水城开发投资有限责任公司 | 中国农业发展银行来宾市支行 | 2010年9月29日-2020年9月28日 | 来国用(2010)第0401090269号  | 广西来宾市工业投资有限责任公司 | 6,150.36  | 20,000.00 | 14,000.00 |
|                   |               |                       | 来国用(2010)第0401090270号、 |                 | 4,573.21  |           |           |
|                   |               |                       | 来国用(2010)第0401090271号、 |                 | 4,572.06  |           |           |
|                   |               |                       | 来国用(2010)第0401090272号、 |                 | 5,393.10  |           |           |
|                   |               |                       | 来国用(2010)第0401090273号、 |                 | 4,748.46  |           |           |
|                   |               |                       | 来国用(2010)第0401090274号) |                 | 4,570.72  |           |           |

综上，公司整体负债水平较低，短期与长期偿债能力均较强，能够支撑各项债务的按时足额偿还，对本期债券也具有较强的抗风险能力。

## (五) 现金流量分析

表 5-9：公司最近三年的主要现金流量指标

| 项目               |    | 2013 年度    | 2012 年度    | 2011 年度    |
|------------------|----|------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量(万元)  | 流入 | 169,770.81 | 241,803.67 | 95,120.54  |
|                  | 流出 | 115,251.22 | 192,894.96 | 39,551.22  |
|                  | 净额 | 54,519.59  | 48,908.71  | 55,569.32  |
| 投资活动产生的现金流量(万元)  | 流入 | 3.25       | 10,256.00  | -          |
|                  | 流出 | 85,808.29  | 95,600.29  | 73,238.06  |
|                  | 净额 | -85,805.04 | -85,344.29 | -73,238.06 |
| 筹资活动产生的现金流量(万元)  | 流入 | 55,500.00  | 55,573.50  | 3,170.00   |
|                  | 流出 | 39,756.67  | 23,797.27  | 13,222.69  |
|                  | 净额 | 15,743.33  | 31,776.23  | -10,052.69 |
| 现金及现金等价物净增加额(万元) |    | -15,542.12 | -4,659.35  | -27,721.43 |

发行人担负着来宾市及迁江、河南和凤凰三大工业园内的基础设施建设任务，这些任务需要发行人在建设周期中投入较大规模的资金，因此，发行人各会计年度经营现金流出一直处于较高水平。同时

发行人承担的基础设施建设项目陆续竣工完成，收回了部分项目回购款，经营现金流入也处于较高水平。2011年至2013年，发行人经营活动产生的现金净流量分别为55,569.32万元、48,908.71万元和54,519.59万元，净现金流量数值较大且保持稳定，这表明发行人经营状况良好，自身经营业务为发行人提供了可靠稳定的现金流，可以较好地保证公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

2011年度、2012年度及2013年度公司投资活动产生的现金流量净额分别为-73,238.06万元、-85,344.29万元和-85,805.04万元。公司投资活动现金流量净额呈现净流出状态，主要因为发行人经营规模迅速扩张，逐步扩大对外投资力度，项目投资增多，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金流出增多所致。

2011年度、2012年度及2013年度公司筹资活动产生的现金流入净额分别为-10,052.69万元、31,776.23万元和15,843.33万元。公司筹资活动现金净流量由负转正，主要是由于近年来公司加强了与多家金融机构的合作，提高了融资能力，能够较好地获得外部资金支持。

综上所述，发行人近三年经营效益较好，且经营活动产生的净现金流量和筹资活动的净现金流量能够维持企业的正常运营及扩张速度。

## 第六节 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条

件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

## 一、本期债券的偿债计划

本期债券发行总规模为 10 亿元，债券期限为 7 年期，按年付息，同时设置本金提前偿还条款，即在本期债券存续期第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还本期债券发行总额 20% 的本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。

为充分保障投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项偿债账户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，确保形成一套债券安全兑付的内部机制。

### （一）设立偿债账户

发行人在监管银行国家开发银行股份有限公司广西壮族自治区分行开设唯一的偿债账户，专项用于偿还债券本息资金的接收、存储及划转。

偿债资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放，并且仅可用于按期支付本期债券的利息、到期支付本期债券的本金、支付的违约金及其利息和支付根据法律、法规规定及本期债券约定的其他资金。

## （二）人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付后的有关事宜。

## （三）财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券的还本付息，并根据实际情况进行调整。

## 二、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人良好的经营能力和发展前景，是本期债券按时偿付本息的重要基础

发行人及其子公司作为来宾市基础设施、保障性住房建设等项目的投融资及运营主体，其地位将不断提升，业务规模不断扩大，盈利能力不断增强。2011-2013 年度，公司分别实现营业收入 16,456.47 万元、16,862.72 万元和 24,616.60 万元；实现归属于母公司所有者的净利润 105,624.77 万元、29,031.56 万元和 27,752.20 万元，近三年平均值为 54,136.18 万元；剔除非经常性损益后，公司实现的归属于母公司所有者的净利润分别为 20,453.68 万元、19,803.01 万元和 27,442.29 万元，近三年平均值为 22,566.33 万元，盈利状况良好。

来宾工投经营活动具有较强的现金获取能力，2011-2013 年度，

经营活动现金流入分别实现 95,120.54 万元、241,803.67 万元和 169,770.81 万元，经营活动现金流量净额分别为 55,569.32 万元、48,908.71 万元和 54,519.59 万元。

未来随着发行人在建工程的陆续完工以及来宾市城镇化进程的深入，发行人的城市基础设施建设收入将会稳步增长。此外，随着发行人厂房租赁、自来水、水表及水泥制品等业务进一步深入开展，发行人的盈利能力有望得到进一步提高。因此，来宾工投良好的盈利能力和发展前景为本期债券本息的偿付奠定了坚实基础。

**表 13-1：2011-2013 年度来宾工投盈利及现金流情况表**

单位：万元

| 项 目              | 2013年度     | 2012年度     | 2011年度     |
|------------------|------------|------------|------------|
| 营业收入             | 24,616.60  | 16,862.72  | 16,456.47  |
| 净利润              | 27,743.38  | 29,018.25  | 105,624.77 |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润 | 27,752.20  | 29,031.56  | 105,624.77 |
| 经营活动现金流入         | 172,481.25 | 241,803.67 | 95,120.54  |
| 经营活动产生的现金流量净额    | 54,519.59  | 48,908.71  | 55,569.32  |

## （二）募投项目的预期收益是本期债券按期偿付本息的有力保证

本期债券募集资金 10 亿元，全部用于来宾市棚户区改造项目建设。来宾市政府已与公司就该项目签署了《来宾市棚户区改造项目委托代建协议》，协议约定由公司进行项目融资和建设，由来宾市政府分期进行回购，并向公司支付代建投资额及代建综合服务管理费、投资收益回报等费用。项目回购总额为 927,773.50 万元，包括代建投资额 883,593.81 万元及代建综合服务管理费、投资收益回报 44,179.69 万元，回购期限为 20 年，从 2015 年到 2034 年以现金按年分期支付投资建设回购款。具体安排如下：

|              |        |        |        |           |        |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|
| 支付年度         | 2015   | 2016   | 2017   | 2018      | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |
| 支付金额<br>(万元) | 20,000 | 20,000 | 50,000 | 50,000    | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| 支付年度         | 2023   | 2024   | 2025   | 2026      | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   |
| 支付金额<br>(万元) | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000    | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| 支付年度         | 2031   | 2032   | 2033   | 2034      |        |        |        |        |
| 支付金额<br>(万元) | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 37,773.50 |        |        |        |        |

在本期债券存续期内，累计回购金额达 240,000 万元，足以覆盖本期债券本息。

募投项目良好的经营性收益将为公司按期偿付本期债券的本息提供有力支撑。

### (三) 发行人充足的可变现资产是本期债券按期偿付本息的切实保障

公司长期保持稳健的财务政策，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人拥有未设抵押的土地资产约 3,929.07 亩，账面价值约 363,482.50 万元，土地资产明细如下：

| 序号 | 土地证号                    | 用途           | 使用权类型      | 使用权面积<br>(亩) | 账面价值<br>(万元) |
|----|-------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| 1  | 来国用(2013)第 0401091000 号 | 批发零售兼容城镇住宅用地 | 国家作价出资(入股) | 295.74       | 25,572.06    |
| 2  | 来国用(2013)第 0401091001 号 | 批发零售兼容城镇住宅用地 | 国家作价出资(入股) | 224.81       | 24,294.91    |
| 3  | 来国用(2013)第 0401091002 号 | 批发零售兼容城镇住宅用地 | 国家作价出资(入股) | 293.27       | 28,525.35    |
| 4  | 来国用(2013)第 0401091003 号 | 批发零售兼容城镇住宅用地 | 国家作价出资(入股) | 139.35       | 12,652.76    |
| 5  | 来国用(2013)第 0401091004 号 | 批发零售兼容城镇住宅用地 | 国家作价出资(入股) | 312.71       | 27,038.81    |
| 6  | 来国用(2013)第 0401091005 号 | 批发零售兼容城镇住宅用地 | 国家作价出资(入股) | 267.27       | 23,109.91    |
| 7  | 来国用(2013)第 0401091006 号 | 批发零售兼容城镇住宅用地 | 国家作价出资(入股) | 293.44       | 28,541.80    |

| 序号 | 土地证号                      | 用途               | 使用权类型          | 使用权面积<br>(亩)    | 账面价值<br>(万元)      |
|----|---------------------------|------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| 8  | 来国用(2013)第<br>0401091007号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 66.23           | 6,442.16          |
| 9  | 来国用(2013)第<br>0401091008号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 289.38          | 25,021.98         |
| 10 | 来国用(2013)第<br>0401091009号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 154.63          | 15,040.27         |
| 11 | 来国用(2013)第<br>0401091010号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 292.71          | 26,577.83         |
| 12 | 来国用(2013)第<br>0401091011号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 120.78          | 10,443.53         |
| 13 | 来国用(2013)第<br>0401091012号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 208.15          | 20,246.42         |
| 14 | 来国用(2013)第<br>0401091013号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 136.13          | 13,241.07         |
| 15 | 来国用(2013)第<br>0401091014号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 267.20          | 23,103.97         |
| 16 | 来国用(2013)第<br>0401091015号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 30.68           | 2,984.38          |
| 17 | 来国用(2013)第<br>0401091016号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 297.44          | 28,930.71         |
| 18 | 来国用(2013)第<br>0401091017号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 2.65            | 240.69            |
| 19 | 来国用(2013)第<br>0401091018号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 12.92           | 1,172.91          |
| 20 | 来国用(2013)第<br>0401091019号 | 批发零售兼容城镇<br>住宅用地 | 国家作价出<br>资(入股) | 223.58          | 20,300.98         |
| 合计 |                           |                  |                | <b>3,929.07</b> | <b>363,482.50</b> |

发行人上述土地资产市场价值较高，变现能力较强。若预见本期债券付息或兑付将出现资金周转困难时，可及时安排履行规定程序后，将上述国有土地使用权资产进行变现，用于保障本期债券的还本付息。

(四)发行人优良的资信将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持

截至 2013 年底，发行人资产负债率为 26.08%。按本期发行 10

亿元公司债券测算，债券发行后资产负债率为 32.42%，处于合理水平，从发行人财务结构分析，仍然存在较大的外部融资空间。

公司与各大银行等金融机构长期以来保持着良好的合作关系，间接融资渠道畅通。公司一直以来按时偿付银行贷款本息，拥有优良的信用记录。若发行人未来不能及时足额偿还本期债券的本息，发行人将凭借自身良好的资信状况及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

### **（五）来宾市政府的大力支持是本期债券按期偿付本息的坚实保障**

发行人及其子公司作为来宾市基础设施、保障性住房建设等项目的投融资及运营主体，在来宾市城市基础设施建设行业处于重要地位。公司成立以来，一直得到来宾市政府的大力支持。2007 年以来，来宾市政府根据发行人经营的需要，已向发行人进行了 5 次增资，并多次注入土地等资产，强有力地支持了发行人的可持续发展。此外，来宾市政府每年对发行人进行财政补贴，发行人近三年累计获得政府财政补贴收入 24,082.81 万元。未来，来宾市政府将会继续给予发行人大力支持，这些优势将提升发行人的营运能力、盈利能力以及现金流获取能力，为本期债券本息偿还提供坚实保障。

## **三、债券持有人会议及债券受托管理人制度**

### **（一）债券受托管理人**

为维护本期债券持有人的利益，发行人与湘财证券股份有限公司

签订了《债券受托管理协议》，发行人聘请湘财证券股份有限公司为本期债券的债券受托管理人，湘财证券股份有限公司接受该聘任。

在本期债券存续期限内，债券受托管理人将为债券持有人的最大利益行事，履行指派专人负责本期债券的债权代理事务，督促发行人按本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露，并按照规定向债券持有人出具债权代理事务报告，召集和主持债券持有人会议，代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用，持续关注发行人的资信状况等义务。关于发行人与债券受托管理人就本期债券的债权代理相关事项达成的详细约定，应参照《债券受托管理协议》。

## （二）债券持有人会议

为保护本期债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，发行人与湘财证券股份有限公司签署了《债券持有人会议规则》，对债券持有人会议召开、出席、表决和决议等规则进行了明确。

当出现发行人不能按期支付本息、发行人减资、合并、分立、解散等影响债券持有人重大权益的事项时，债券受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。有关债券持有人会议的详细规定，应参照《债券持有人会议规则》。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者。发行人还将通过不断挖掘自身优势，抓住我国宏观经济快速发展的有利时机，增加主营收入，控制

运营成本，提高管理效率，确保公司的可持续发展，为本期债券的本息兑付提供可靠保障。

## 第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，来宾工投须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自首次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，来宾工投应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与来宾工投有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如来宾工投不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 第八节 发行人近三年是否存在重大违法违规情况说明

经发行人自查，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用

法律、行政法规的情况。

## 第九节 募集资金的运用

### 一、募集资金总量及用途

本次发行公司债券的募集资金为 10 亿元人民币，拟全部用于来宾市棚户区改造项目，该项目由 8 个子项目组成，项目总投资额为 88.36 亿元，来源于本次债券的资金占募投项目总投资额的比例为 11.32%。

表 12-1：本期债券募集资金投向明细

| 项目名称               | 子项目名称          | 批准文号                                                                  | 总投资额<br>(亿元) | 拟使用债<br>券资金<br>(亿元) | 资金使用<br>比例 (%) |
|--------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|----------------|
| 来宾市<br>棚户区<br>改造项目 | 古三片棚户区改造项目     | 来发改投资<br>( 2013 ) 195 号<br>来环审                                        | 10.46        | 1.00                | 9.56           |
|                    | 磨东片区棚户区改造项目    |                                                                       | 20.22        | 2.00                | 9.89           |
|                    | 城北商贸团一区棚户区改造项目 |                                                                       | 7.22         | 1.00                | 13.85          |
|                    | 长梅片区棚户区改造项目    | ( 2013 ) 186 号<br>来国土资函<br>( 2013 ) 461 号<br>地字第<br>4513012013Y0106 号 | 5.55         | 1.00                | 18.02          |
|                    | 长岭片区棚户区改造项目    |                                                                       | 8.21         | 1.00                | 12.18          |
|                    | 来宾华侨农场区棚户区改造项目 |                                                                       | 17.05        | 1.50                | 8.80           |
|                    | 凤凰华侨农场区棚户区改造项目 |                                                                       | 12.36        | 1.50                | 12.14          |
|                    | 迁江华侨农场区棚户区改造项目 | 来发改投资<br>( 2013 ) 190 号                                               | 7.29         | 1.00                | 13.72          |
| 合 计                |                |                                                                       | 88.36        | 10.00               | 11.32          |

### 二、募集资金投资项目概况

#### (一) 项目建设主体

广西来宾市工业投资有限责任公司。

#### (二) 项目建设必要性

为深入贯彻落实党中央、国务院关于加快保障性安居工程建设决

策部署，切实改善人民群众居住条件问题，来宾市委、市政府高度重视低收入群体居住困难的问题，大力推进保障性住房建设。来宾市棚户区改造项目的实施是来宾市政府响应国家加大保障房建设力度号召的重要举措，有利于提高人民的生活水平和促进社会的和谐发展。

### （三）项目建设规模及内容

该项目为棚户区改造项目，项目由 8 个子项目组成，包括古三片区、磨东片区、城北商贸团一区、长梅片区、长岭片区、来宾华侨农场、凤凰华侨农场和迁江华侨农场项目。项目保障对象主要为来宾市和华侨农场中低收入家庭。该项目已纳入广西壮族自治区 2013-2017 年保障性住房建设计划。该项目占地 1,229 亩，总建筑面积 3,023,042.4 平方米，地上建筑面积 2,764,477.3 平方米。其中住宅建筑面积 2,435,115.3 平方米，配套商业用房（含农贸超市）建筑面积 302,771.5 平方米，公用配套商业建筑面积 26,590.5 平方米；地下建筑面积 257,404.6 平方米。本项目规划建设保障性住房 24,375 套，其中，90 平方米户型 16,329 套，120 平方米户型 8,046 套。

### （四）项目审批、核准或备案情况

该项目已于 2013 年 12 月 14 日获得来宾市发展和改革委员会《关于来宾市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（来发改投资〔2013〕195 号）批准，批复指出为改善来宾市城市居民居住条件、提高人民生活水平，同意建设来宾市棚户区改造项目。

该项目已于 2013 年 12 月 10 日获得来宾市环境保护局出具的《来宾市环境保护局关于来宾市棚户区改造项目环境影响报告书的批复》

（来环审〔2013〕186号）批准，批复指出该项目在全面落实相关环境保护措施以后，环境不利影响能够得到一定的缓解和控制，对环境保护目标的影响能控制在国家要求的环保标准内。

该项目已于2013年12月10获得来宾市住房和城乡建设委员会出具的《建设用地规划许可证》（地字第4513012013Y0106号）的许可，《建设用地规划许可证》指出项目用地位置为来宾市、凤凰镇及迁江镇，经审核，用地项目符合城乡规划要求。

该项目已于2013年12月4日经来宾市国土资源局出具的《来宾市国土资源局关于来宾市棚户区改造项目用地预审意见的复函》（来国土资函〔2013〕461号）审查通过，该复函指出项目符合国家产业政策和供地政策，并同意项目通过用地预审。

该项目已于2013年12月4日获得来宾市发展和改革委员会出具的《关于来宾市棚户区改造项目节能评估报告书的批复》（来发改投资〔2013〕190号）批准，同意来宾市棚户区改造项目节能评估报告书。

根据来宾市住房和城乡建设委员会于2014年3月7日出具的《关于来宾市棚户区改造项目的说明》，该项目属棚户区改造类保障房，项目建设保障房24375套。根据广西壮族自治区住房和城乡建设厅于2014年2月28日出具的《关于对来宾市棚户区改造建设项目计划纳入自治区2013年-2017年棚户区改造项目计划的批复》（桂建保〔2014〕8号），同意将来宾市本级棚户区改造项目共68个项目（片区）33051户列入2013-2017年自治区棚户区改造项目计划，并将上

述项目纳入国家 2013-2017 年全国棚户区住房改造规划。本期债券募集资金投资项目——来宾市棚户区改造项目的 8 个子项目均在上述 68 个项目之内。

#### （五）项目投资估算及募集资金投入情况

本项目总投资估算 88.36 亿元。发行人拟将本次发行债券募集资金 10 亿元全部用于本项目，占项目总投资的 11.32%。

#### （六）项目建设进度

该项目于 2013 年 12 月开工建设，截至 2014 年 9 月底，项目正在建设过程中，已完成约 15.7 亿元的投资额。项目建设过程中不存在强拆、强建等情况。

#### （七）项目经济效益分析

来宾市政府与公司就本项目签署了《来宾市棚户区改造项目委托代建协议》。协议约定由来宾工投进行项目融资和建设，来宾市政府进行回购，并向来宾工投支付代建投资额及代建综合服务管理费、投资收益回报等回购款。项目回购总额为 927,773.50 万元，包括代建投资额 883,593.81 万元及代建综合服务管理费、投资收益回报 44,179.69 万元，回购期限为 20 年，从 2015 年到 2034 年以现金按年分期支付投资建设回购款。具体安排如下：

| 支付年度         | 2015   | 2016   | 2017   | 2018      | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |
|--------------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|
| 支付金额<br>(万元) | 20,000 | 20,000 | 50,000 | 50,000    | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| 支付年度         | 2023   | 2024   | 2025   | 2026      | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   |
| 支付金额<br>(万元) | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000    | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| 支付年度         | 2031   | 2032   | 2033   | 2034      |        |        |        |        |
| 支付金额         | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 37,773.50 |        |        |        |        |

|      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| (万元) |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------|--|--|--|--|--|--|--|--|

因此，该项目具有良好的经济效益。

### 三、募集资金使用计划及管理制度

#### (一) 发债募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。本期债券募集资金具体使用分配如下：

| 项目名称       | 子项目名称          | 项目总投资金额<br>(亿元) | 拟使用募集资金额<br>(亿元) |
|------------|----------------|-----------------|------------------|
| 来宾市棚户区改造项目 | 古三片棚户区改造项目     | 10.46           | 1.00             |
|            | 磨东片区棚户区改造项目    | 20.22           | 2.00             |
|            | 城北商贸团一区棚户区改造项目 | 7.22            | 1.00             |
|            | 长梅片区棚户区改造项目    | 5.55            | 1.00             |
|            | 长岭片区棚户区改造项目    | 8.21            | 1.00             |
|            | 来宾华侨农场区棚户区改造项目 | 17.05           | 1.50             |
|            | 凤凰华侨农场区棚户区改造项目 | 12.36           | 1.50             |
|            | 迁江华侨农场区棚户区改造项目 | 7.29            | 1.00             |
| 合计         |                | <b>88.36</b>    | <b>10.00</b>     |

#### (二) 发债募集资金管理制度

##### 1、募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专项账户存储制度，在监管银行国家开发银行股份有限公司广西壮族自治区分行设立募集资金使用专项账户。

## 2、募集资金的使用

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和公司章程的规定，制定了《资金管理制度》，在经营过程中，将严格按照国家发改委批准的投向和募集说明书明确的投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人对于募集资金的使用，必须严格按照发行人有关规定履行资金审批手续。发行人在进行项目投资时，凡涉及募集资金的支出均须由有关部门按照资金使用计划，根据投资项目实施进度，提出用款额度，再根据用款额度大小，视情况报发行人分管领导、董事长批准后、办理付款手续。

## 3、募集资金使用情况的监督

本期债券募集资金使用情况将由公司财务部进行日常监督，财务部定期对募集资金使用情况进行检查核实，必要时可委托会计师事务所等专业机构进行专题审计，并将检查核实情况报告董事会。

监管银行对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权，当发行人违反本期债券募集说明书披露的募集资金用途时，监管银行有权要求予以纠正。

## 第十节 其他重要事项

本期债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常：

- 一、主要业务发展目标进展顺利；
- 二、所处行业和市场未发生重大变化；
- 三、无重大投资；

- 四、无重大资产（股权）收购、出售；
- 五、住所未发生变化；
- 六、无重大诉讼、仲裁案件；
- 七、重大会计政策未发生变动；
- 八、会计师事务所未发生变动；
- 九、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 十、公司资信情况未发生变化；
- 十一、无其他应披露的重大事项。

## 第十一节 有关当事人

### 一、发行人：广西来宾市工业投资有限责任公司

住所：来宾市政和路北 82 号

法定代表人：韦国高

联系人：张建华、黄炳星

联系地址：来宾市政和路北 82 号

联系电话：0772-4221858

传真：0772-4278860

邮编：546100

### 二、承销团

#### （一）联合主承销商

#### 1、湘财证券股份有限公司

法定代表人：林俊波

住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

联系人：简光友、许月潮、吴胜林、徐张毅

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 5 楼

联系电话：021-68634510

传真：021-68866953

邮编：200120

## **2、国开证券有限责任公司**

法定代表人：黎维彬

住所：北京市朝阳区安华外馆斜街甲 1 号泰利明苑写字楼 A 座  
二区 4 层

联系人：宋磊、李江坤、陈莉萍

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 17 层

联系电话：010-52825796

传真：010-52828455

邮编：100007

### **（二）分销商**

#### **1、华龙证券有限责任公司**

法定代表人：李晓安

住所：兰州市城关区东岗西路 638 号兰州财富中心 21 楼

联系人：陈正杰

联系地址：广东省深圳市深南大道 4009 号投资大厦 7 楼

联系电话：0755-83936853

传真：0755-82912907

邮编：518048

## **2、国海证券股份有限公司**

法定代表人：张雅锋

住所：广西桂林市辅星路 13 号

联系人：张璐

联系地址：北京市海淀区西直门外大街 168 号腾达大厦 1501 室

联系电话：010-88576899

传真：010-88576910

邮编：100044

## **3、兴业证券股份有限公司**

法定代表人：兰荣

住所：福州市湖东路 268 号

联系人：周华

联系地址：上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 楼

联系电话：021-38565467

传真：021-38565905

邮编：200135

## **三、债券托管机构**

**（一）中央国债登记结算有限责任公司**

法定代表人：吕世蕴

住所：北京市西城区金融大街 10 号

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮编：100033

**（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

总经理：高斌

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3

楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

**四、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：石家庄市长安区广安街 77 号安侨商务 4 楼

法定代表人：姚庚春

联系人：高尚友、王超

联系地址：北京市西城区北三环中路甲 29 号院华尊大厦 A 座  
1103 室

联系电话：010-82081989

传真：010-82081989

邮编：100029

#### 五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

法定代表人：刘思源

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系人：雷巧庭、林心平

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82872806

传真：0755-82872338

邮编：518040

#### 六、发行人律师：北京大成律师事务所

负责人：彭雪峰

住所：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 7 层

联系人：彭宋志、张菁、陈文清

联系地址：广西南宁市金湖路 63 号金源 CBD 现代城 D 座 19 层

联系电话：0771-5511820

传真：0771-5511887

邮编：530028

七、监管银行：国家开发银行股份有限公司广西壮族自治区分行

负责人：马欣

营业场所：南宁市青秀区民族大道 149 号

联系人：彭剑文

联系地址：南宁市青秀区民族大道 149 号

联系电话：0771-8018109

传真：0771-8018090

邮编：530028

八、债券受托管理人：湘财证券股份有限公司

法定代表人：林俊波

住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

联系人：许月潮、吴胜林、徐张毅

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 5 楼

联系电话：021-68634510

传真：021-68866953

邮编：200120

## 第十二节 备查文件目录

### 一、备查文件

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）《2014 年广西来宾市工业投资有限责任公司公司债券募集说明书》；
- （三）《2014 年广西来宾市工业投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要》；
- （四）发行人 2011 年、2012 年和 2013 年经审计的财务报告；
- （五）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （六）北京大成律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （七）《资金账户开立和监督协议》；
- （八）《债券受托管理协议》；
- （九）《债券持有人会议规则》。

## 二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件。

### （一）广西来宾市工业投资有限责任公司

地址：来宾市政和路北 82 号

联系人：张建华、黄炳星

联系电话：0772-4221858

传真：0772-4278860

邮编：546100

### （二）湘财证券股份有限公司

地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 5 楼

联系人：许月潮、吴胜林、徐张毅

联系电话：021-68634510

传真：021-68866953

邮编：200120

### （三）国开证券有限责任公司

地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 17 层

联系人：宋磊、李江坤、陈莉萍

联系电话：010-52825796

传真：010-52828455

邮编：100007

互联网网址：如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展与改革委员会：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

中国债券信息网：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

上海证券交易所：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

(本页无正文，为《2014年广西来宾市工业投资有限责任公司公司债券上市公告书》盖章页)

广西来宾市工业投资有限责任公司



(本页无正文，为《2014 年广西来宾市工业投资有限责任公司公司债券上市公告书》盖章页)

湘财证券股份有限公司

2015 年 1 月 07 日



(本页无正文，为《2014 年广西来宾市工业投资有限责任公司公司债券上市公告书》盖章页)

