

2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司

城市停车场专项债券募集说明书摘要

发行人：柳州市龙建投资发展有限责任公司



主承销商：中信建投证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

2017年9月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商中信建投证券股份有限公司按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，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。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行

承担。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券（简称“17柳州龙投专项债”）。

（二）发行总额：人民币5亿元。

（三）债券期限：10年期。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差〔Shibor 基准利率为发行公告日前 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）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入〕，在债券存续期内固定不变。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）发行方式：本期债券采用簿记建档、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、法规另有规定除外)协议发行。

(六) 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); 在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

(七) 上市安排: 本期债券发行结束后 1 个月内, 发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

(八) 信用等级: 经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定, 发行人主体长期信用等级为 AA, 本期债券信用等级为 AA。

(九) 债券担保: 本期债券无担保。

目 录

| | |
|----------------------|----|
| 释 义..... | 6 |
| 第一条 债券发行依据..... | 8 |
| 第二条 本期债券发行的有关机构..... | 9 |
| 第三条 发行概要..... | 13 |
| 第四条 认购与托管..... | 16 |
| 第五条 债券发行网点..... | 18 |
| 第六条 认购人承诺..... | 18 |
| 第七条 债券本息兑付方法..... | 20 |
| 第八条 发行人基本情况..... | 21 |
| 第九条 发行人业务情况..... | 24 |
| 第十条 发行人财务情况..... | 27 |
| 第十一条 已发行尚未偿付的债券..... | 30 |
| 第十二条 募集资金用途..... | 31 |
| 第十三条 偿债保障措施..... | 32 |
| 第十四条 风险与对策..... | 34 |
| 第十五条 信用评级..... | 40 |
| 第十六条 法律意见..... | 41 |
| 第十七条 其他应说明的事项..... | 44 |
| 第十八条 备查文件..... | 45 |

释 义

在募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人、龙建投资或公司：指柳州市龙建投资发展有限责任公司。

柳州市国资委：指柳州市国有资产监督管理委员会。

土地储备中心：指柳州市土地交易储备中心。

本期债券：指发行人发行的总额不超过人民币 5 亿元的“2017 年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券”。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2017 年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券募集说明书》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差上限，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

主承销商/簿记管理人：指中信建投证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指发行人与主承销商为本期债券发行签署的《2016 年

柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2016年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

专项账户监管协议：指发行人与桂林银行股份有限公司柳州分行签订的《2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券专项账户监管协议》。

债权代理协议：指发行人与债权人桂林银行股份有限公司签订的《2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券之债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）。

债券持有人会议规则：指《2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券持有人会议规则》。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

广西发改委：指广西壮族自治区发展和改革委员会。

监管银行：桂林银行股份有限公司柳州分行。

债权人：桂林银行股份有限公司。

债券持有人：指本期债券的投资者。

审计机构/大信会计师：大信会计师事务所（特殊普通合伙）。

评级机构/新世纪评级：上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

律师事务所/广西同望：广西同望律师事务所。

龙兴投资：指柳州市龙兴投资发展有限责任公司。

碧水酒店：柳州碧水莲花酒店管理有限公司

《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》。

《公司章程》：指《柳州市龙建投资发展有限责任公司章程》。

元：指人民币元。

工作日：指中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）。

法定及政府指定节假日或休息日：中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展改革委发改企业债券〔2016〕320号文件批准公开发行。

本期债券于2016年1月12日经公司董事会批准同意发行；于2016年1月25日经公司股东会决议同意发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：柳州市龙建投资发展有限责任公司

住所：柳州市东环大道 232 号之一

法定代表人：卓柳军

联系人：黄铁荣、胡德红、黄翔

联系地址：柳州市东环大道 232 号之一

电话：0772-2632990

传真：0772-2630029

邮政编码：545001

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：陈翔、宋志清、王远程、彭子源

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

电话：010-85130440

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）分销商

1、申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：李梅

联系人：郭幼竹、李鹏飞

联系地址：北京市西太平桥大街 19 号

电话：010-88013865、88013935

传真：010-88085129

邮政编码：100033

2、九州证券有限公司

住所：青海省西宁市城中区西大街 11 号工商银行 3 楼

法定代表人：曲国辉

联系人：黄伟、张光宏

联系地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际中心 D 座 5 层

电话：010-63889326-8043

传真：010-63889326-8043

邮政编码：100033

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170735、88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

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

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号

电话：021-68809228

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、发行人审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层

执行事务合伙人：胡咏华

联系人：陈鹏

联系地址：深圳市福田区八卦一路 50 号鹏基商务时空 1701 室

电话：0755-22211852

传真：0755-22211831

邮政编码：518029

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：李博航

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

七、发行人律师：广西同望律师事务所

住所：南宁市东葛路 86 号皓月大厦 12 楼

负责人：黄永辉

联系人：黄永辉

联系地址：南宁市东葛路 86 号皓月大厦 12 楼

电话：13977119871

传真：0771-5709856 转 5555

邮政编码：530022

八、监管银行：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

负责人：李学忠

联系人：覃舒婕

联系地址：柳州市跃进路3号

电话：0772-8811260

传真：0772-8811260

邮政编码：545000

九、债权代理人：桂林银行股份有限公司

住所：桂林市中山南路76号

法定代表人：王能

联系人：覃舒婕

联系地址：柳州市跃进路3号

电话：0772-8811260

传真：0772-8811260

邮政编码：545000

第三条 发行概要

一、发行人：柳州市龙建投资发展有限责任公司。

二、债券名称：2017 年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券（简称“17 柳州龙投专项债”）。

三、发行总额：人民币 5 亿元。

四、债券期限：10 年期。

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 Shibor 基准利率加上基本利差，〔Shibor 基准利率为发行公告日前 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）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入〕，在债券存续期内固定不变。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、发行价格：债券面值 100 元，平价发行。以人民币 1,000 元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

七、发行方式：本期债券采用簿记建档、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。

八、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）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 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)。

九、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2017 年 9 月 20 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2017 年 9 月 21 日。

十三、发行期限：本期债券发行的期限为 3 个工作日，自 2017 年 9 月 21 日起至 2017 年 9 月 25 日止。

十四、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 9 月 21 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限自 2017 年 9 月 21 日起至 2027 年 9 月 20 日止。

十六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款。自本期债券第 3 至 6 个计息年度，每个计息年度分别偿还本金的 10%；自本期债券第 7 至 10 个计息年度，每个计息年度分别偿还本金的 15%。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2018 年至 2027 年每年的 9 月 21 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)。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为 2020 年、2021 年、2022 年、2023 年、2024 年、2025 年、2026 年和 2027 年每年的 9 月 21 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）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为九州证券有限公司和申万宏源证券有限公司。

二十二、债券担保：本期债券无担保。

二十三、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

二十四、募集资金投向：本期债券募集资金 5 亿元人民币，其中 4.75 亿元用于柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场项目，0.25 亿元用于补充营运资金。

二十五、税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2017 年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券申购区间与投资者

申购提示性说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券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）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所协议发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 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者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受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，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点协议发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据相关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意桂林银行股份有限公司柳州分行作为监管银行，与发行人签订《2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券专项账户监管协议》；同意桂林银行股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券之债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》），接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、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，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付方法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，最后七个计息年度每年的应付利息随本金的兑付一起支付，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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为 2018 年至 2027 年每年的 9 月 21 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）。

（二）本期债券利息的支付通过本期债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）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款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第 3、第 4、第 5 和第 6 个计息年度偿还本金的 10%；第 7 个至第 10 个计息年度偿还本金的 15%。本金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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券本金的兑付日为 2020 年、2021 年、2022 年、2023 年、2024 年、2025 年、2026 年和 2027 年每年的 9 月 21 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）。

(二) 本期债券本金的兑付通过本期债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称: 柳州市龙建投资发展有限责任公司

成立日期: 2008 年 12 月 25 日

住所: 柳州市东环大道 232 号之一

注册资本: 壹亿圆整

法定代表人: 卓柳军

公司类型: 有限责任公司

统一社会信用代码: 9145020068212945X7

经营范围: 土地一级开发整理; 政府公益设施、安置房及城中村改造项目投资和建设管理; 企业搬迁土地盘活; 对储备土地进行管理经营; 房地产开发经营。(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。)

柳州市龙建投资发展有限责任公司是柳州市市属大型国有企业, 成立于 2008 年 12 月 25 日。发行人主要业务范围包括土地一级开发整理, 保障性住房建设和企业搬迁土地盘活等。自成立以来, 发行人已开展实施柳州市土地一级开发整理、保障性住房和市政工程等一批重点民生项目的投融资和建设任务, 为提高人民生活水平发挥了重要作用。

截至 2016 年末，发行人经审计的资产总计 290.37 亿元，负债合计 139.05 亿元，净资产为 151.29 亿元，资产负债率为 47.89%。2016 年度发行人实现营业收入 10.01 亿元，归属于母公司的净利润 2.38 亿元。

二、发行人的历史沿革

发行人于2008年12月25日经柳州市人民政府以《柳州市人民政府关于同意成立柳州市龙建投资发展有限责任公司的批复》（柳政函〔2008〕205号文）文件批准设立，由柳州市人民政府国有资产监督管理委员会和柳州市土地交易储备中心共同出资组建，设立时注册资本1亿元，其中柳州市人民政府国有资产监督管理委员会出资7,000万元，占注册资本的70%，柳州市土地交易储备中心出资3,000万元，占注册资本的30%。发行人已取得柳州市工商行政管理局核发的注册号为450200000027896的《企业法人营业执照》。

根据《中共柳州市委员会 柳州市人民政府关于组建广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司等八大国有集团公司的决定》（柳委[2016]248号）、《关于组建广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司的批复》（柳国资复[2017]20号）和《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于注入柳州市龙建投资发展有限责任公司的国有股权的通知》（柳国资[2017]46号）等文件，柳州市国资委以持有的柳州市龙建投资发展有限责任公司70%的国有股权作为出资注入广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司。由广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司依法对发行人履行出资人职责，承担国有资产保值增值责任，并接受市国资委的监督。

三、发行人股东情况

截至募集说明书签署日，广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司、柳州市土地交易储备中心是发行人的股东，分别持有公司 70%和 30%

的股权。发行人实际控制人为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会。

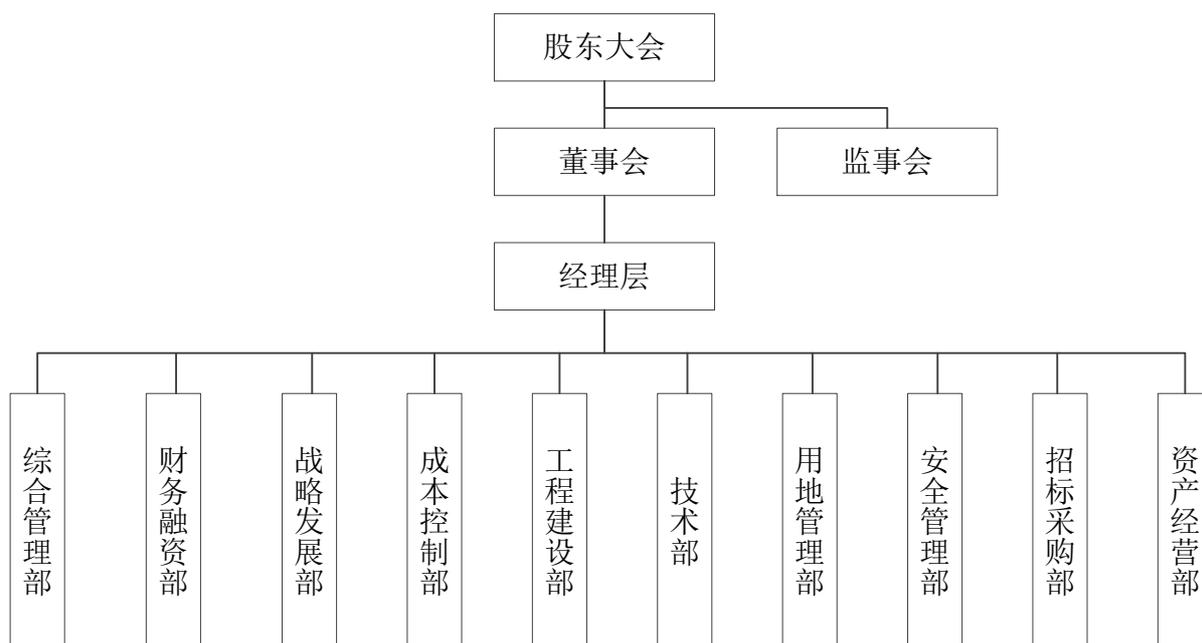
截至募集说明书签署日，发行人注册资本金额以及股权结构保持不变，实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理机制

公司严格按照《中华人民共和国公司法》等国家法律、法规，制订了《柳州市龙建投资发展有限责任公司章程》，建立了以股东会、董事会、监事会以及经营管理层为结构的治理机制。

（二）组织结构图



五、发行人与下属公司的投资关系

截至 2016 年末，发行人纳入合并范围的子公司共计 4 家，详细情况如下：

单位：万元

| 公司名称 | 注册资本 | 持股比例 | 表决权比例 | 是否并表 | 子公司层级 |
|-----------------|-----------|---------|---------|------|-------|
| 柳州市龙兴投资发展有限责任公司 | 10,000.00 | 100.00% | 100.00% | 是 | 一级 |
| 柳州碧水莲花酒店管理有限公司 | 3,000.00 | 100.00% | 100.00% | 是 | 一级 |
| 柳州市龙建环保科技有限公司 | 2,000.00 | 100.00% | 100.00% | 是 | 一级 |
| 柳州龙泰达投资有限公司 | 2,000.00 | 51.00% | 51.00% | 是 | 二级 |

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

作为柳州市基础设施建设和投融资主体之一，公司主要从事保障性住房项目建设、基础设施建设和土地一级开发整理等业务。

2014-2016年，公司实现主营业务收入分别为 85,449.31 万元、91,038.35 万元和 100,056.34 万元。近三年发行人营业收入的结构如下表所示：

表-发行人近三年主营业务收入情况

单位：万元，%

| 板块 | 2014年 | 占比 | 2015年 | 占比 | 2016年 | 占比 |
|-------|------------------|---------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 代建管理费 | 4,856.61 | 5.68 | 11,924.36 | 13.08 | 10,995.56 | 10.99 |
| 自建工程 | 79,808.67 | 93.40 | 77,479.58 | 85.16 | 64,004.24 | 63.97 |
| 保障性住房 | 609.98 | 0.71 | 511.89 | 0.55 | 24,665.77 | 24.65 |
| 资产管理 | 174.04 | 0.20 | 1,122.52 | 1.10 | 390.77 | 0.39 |
| 合计 | 85,449.31 | 100.00 | 91,038.35 | 100.00 | 100,056.34 | 100.00 |

二、发行人主营业务经营模式

(一) 基础设施建设及土地整理业务

发行人承担了柳州市部分路网建设（主要为保障性住房周边路网）、山体治理、旧城改造（含棚户区改造）等建设任务，其中路网建设涉及柳州市静兰片区、炮团路东段、洛维路等路段，山体治理涉及银仔山、太子山、老虎山等十一座矿山，旧城改造涉及城中区桂柳路南侧地块等。此外，公司受土储中心委托，从事柳州市土地一级开发整理业务，公司将整理后土地返还土储中心，待土地实现出让后，土储中心支付公司成本补偿及开发服务费。

1、自建项目

发行人承建的基础设施项目包括自建项目及代建项目两部分，其中自建项目由公司立项并负责资金筹措和项目投资，建设期柳州市财政局按工程进度向公司支付建设资金及 10% 收益。每年公司按实际开发成本请示柳州市财政局，根据批复确认自建工程成本及收益。2014~2016 年公司自建工程分别实现收入 7.98 亿元、7.75 亿元和 6.40 亿元。

2、代建项目

发行人代建的基础设施项目及土地整理项目均由土储中心立项，项目建成后由土储中心回购。项目建设前期，土储中心预付给公司部分项目铺底资金，但相对于投资总额预付金额较有限，大部分建设资金仍需通过公司自筹，且项目建成后公司获得回购资金的时点滞后于建设期。根据委托合同及代建协议书，公司按项目总概算的 10% 确认收益，每年末按完工百分比核定公司收益，2014~2016 年公司分别确认由土地一级开发整理及代建工程构成的代建管理费 0.49 亿元、1.19 亿元和 1.10 亿元。

（二）保障性住房建设业务

公司承建了柳州市大量的公租房、廉租房及安置房等保障性住房项目。2016 年，公司建成保障房项目 4 个。公司公租房及廉租房项目通过自

筹资金进行建设，以项目投资总概算的 10%确认为收入。公司公租房及廉租房建设投入的资金完全通过市财政局拨付的项目配套资金实现回笼，近年来公司均能在项目竣工结算后较及时获得项目配套资金。安置房（含棚户区改造）建设方面，2013 年以前公司安置房项目的建设由政府签订代建回购模式，在公司取得《商品房预售许可证》或建成地面以上三层后，政府向公司支付房款，最多不超过总房款的 80%（此部分收入确认在公司自建工程收入中）；待房屋具备办理商品房产证后一个月内，政府将剩余房款支付给公司（此部分收入确认在公司保障性住房收入中），公司安置房项目建设期在 3 年左右，而回购资金支付期一般为 10 年，项目建设期公司垫付资金规模较大且回款较慢。2013 年以来经公司申请及市政府审批后，公司将海馨嘉园项目剩余部分对外销售。2015 年 8 月，作为对公司建设保障性住房的市场化补偿，公司可以对在完成安置工作后剩余房源的 90%按照市场价格对外销售。

近年来公司安置房项目开始转结收入，2014~2016 年公司安置房项目通过回购及对外销售分别确认收入 0.06 亿元、0.05 亿元和 2.47 亿元。截至 2016 年末，公司在建保障性住房项目共 7 项，计划总投资 38.25 亿元，已投资 22.30 亿元，尚需投入资金 15.95 亿元。未来拟建保障性住房还有水南华庭二期、独秀苑三期和碧芙蓉小区三个项目。总体上，公司投资项目较多，投资规模较大，存在较大的资本支出压力。

公司公租房及廉租房项目配套资金在项目完工后结算，安置房项目回购期限较长且明显滞后于建设期。总体看，公司项目建设过程中垫资规模较大，随着承建保障房项目的进一步增多，公司或将面临较大的资金压力。

（三）其他业务

发行人受土储中心委托出租及管理部分收储土地，根据委托代管合

同，土储中心将收到土地租金收入的 30%作为管理费支付给公司。土地租金收入按上月实际到账金额核算，款项在每月 10 日前支付给公司。2014~2016 年公司资产管理业务分别实现收入 0.02 亿元、0.11 亿元和 0.04。目前公司未再与土储中心续签资产管理合同，未来公司将不再拓展新的资产管理业务，总体上该业务规模较小，对公司经营影响有限。

三、发行人所在区域概况

柳州市是广西壮族自治区重要的区域中心城市，广西工业名城、历史名城、文化名城、旅游名城。柳州市辖 6 县 4 区，总面积 1.8 万平方公里，总人口 392.27 万。柳州市是广西最大的工业城市，工业总量约占全自治区的三分之一，以汽车、机械、冶金为支柱产业，轻工业也较发达。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。2014-2016 年，柳州市全年地区生产总值分别为 2,208.51 亿元、2,311.00 亿元和 2,476.94 亿元，位居广西 14 个地级市第二位。其中，2016 年柳州市实现地区生产总值 2,476.94 亿元，比上年增长 7.2%;固定资产投资 2,338 亿元，增长 14%;财政收入 370.16 亿元，增长 7.7%。城镇居民、农村居民人均可支配收入分别为 30,733 元、10,347 元，分别增长 7%、9.5%。

第十条 发行人财务情况

发行人 2014-2016 年财务报告经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2015]第 5-00275 号、大信审字[2016]第 5-00010 号、大信审字[2017]第 5-00248 号）。本文中 2014-2016 年的财务数据均来源于发行人经审计的财务报告。投资者在阅读下文相关财务信息时，请参阅发行人经审计的财务报告

全文。

一、发行人财务总体情况

(一) 最近三年经审计的主要财务数据和指标

表-发行人近三年主要财务数据

单位：万元

| 项目 | 2016 年末/度 | 2015 年末/度 | 2014 年末/度 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 资产总计 | 2,903,717.33 | 2,371,555.79 | 2,130,694.61 |
| 流动资产 | 2,842,514.13 | 2,309,893.85 | 2,065,794.08 |
| 负债合计 | 1,390,536.88 | 945,599.71 | 751,347.65 |
| 流动负债 | 255,980.62 | 212,834.18 | 233,054.91 |
| 所有者权益 | 1,513,180.45 | 1,425,956.08 | 1,379,346.96 |
| 归属于母公司所有者权益 | 1,512,886.11 | 1,425,956.08 | 1,379,346.96 |
| 营业收入 | 100,056.34 | 91,038.35 | 85,449.31 |
| 营业成本 | 80,455.47 | 70,939.44 | 72,960.62 |
| 利润总额 | 31,887.84 | 28,086.09 | 19,124.64 |
| 净利润 | 23,767.96 | 21,766.19 | 15,032.41 |
| 归属于母公司的净利润 | 23,767.62 | 21,766.19 | 15,032.41 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -232,144.30 | -204,335.32 | 630.30 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 79,028.88 | 2,744.75 | -856.60 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 442,239.33 | 181,752.89 | 166,295.17 |

表-发行人近三年主要财务指标

| 项目 | 2016 年末/度 | 2015 年末/度 | 2014 年末/度 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率 | 11.10 | 10.85 | 8.86 |
| 速动比率 | 2.92 | 2.54 | 2.21 |
| 资产负债率 | 47.89% | 39.87% | 35.26% |
| 净资产收益率 | 1.62% | 1.55% | 1.22% |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.54 | 0.53 | 0.53 |

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) 净资产收益率=净利润/平均所有者权益
 (5) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销)
 / (财务费用中的利息支出+资本化利息)

(二) 发行人财务状况分析

1、偿债能力分析

发行人 2014-2016 年主要偿债能力指标

| 项目 | 2016 年 | 2015 年 | 2014 年 |
|---------------|--------|--------|--------|
| 流动比率 | 11.10 | 10.85 | 8.86 |
| 速动比率 | 2.92 | 2.54 | 2.21 |
| 资产负债率 | 47.89% | 39.87% | 35.26% |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.54 | 0.53 | 0.53 |

(1) 短期偿债能力

2014-2016年，公司流动比率分别为8.86、10.85和11.10，速动比率分别为2.21、2.54和2.92。公司流动资产对流动负债覆盖能力较强，短期偿债能力较强。

(2) 长期偿债能力

2014-2016年，公司资产负债率分别为35.26%、39.87%和47.89%，为了满足基础设施建设的资金需求，公司债务规模持续扩大，但由于政府持续注入土地使用权，使得公司资本公积规模不断增加，加上利润累积，所有者权益规模保持增长，使得公司资产负债率水平保持在较好水平。

2014-2016年，EBITDA 利息保障倍数分别为0.53、0.53和0.54。一方面，公司近两年业务规模持续扩大，公司的债务融资规模也随之扩大；另一方面，公司项目投资回收期一般较长，所以导致企业近两年EBITDA 利息保障倍数偏低。截至2016年末，公司已取得的银行授信额度为142.73亿元，已使用授信额度107.76亿元，尚未使用的授信额度为34.97亿元，且公司无债务违约或延迟支付本息情况。

总之，公司当前的财务结构比较稳健，具有较强的长期和短期偿债能

力。

第十一条 已发行尚未偿付的债券

截至募集说明书签署日之前，发行人及下属子公司公开发行一期企业债 18 亿元，非公开发行两期公司债合计 15 亿元，一期中期票据 15 亿元，合计 48 亿元。

| 证券代码 | 证券名称 | 发行期限 (年) | 债券 评级 | 主体 评级 | 票面利 率 | 利率 类型 | 发行日期 | 发行规模 (亿) | 证券类别 |
|-------------------------|-------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|------------|-------------|------|
| 124736.SH 1480272.IB | 14 柳龙投、 14 柳州龙投 债 | 10 | AA | AA | 8.28% | 固定 利率 | 2014-04-30 | 18.00 | 企业债 |
| 101662031.I B | 16 龙建投资 MTN001 | 5 | AA | AA | 4.45% | 固定 利率 | 2016-03-30 | 15.00 | 中期票据 |
| 135334.SH | 16 柳龙 01 | 3+3 | AA | AA | 4.99% | 累进 利率 | 2016-03-23 | 8.00 | 公司债 |
| 135764.SH | 16 柳龙 02 | 3+3 | - | AA | 4.55% | 累进 利率 | 2016-08-22 | 7.00 | 公司债 |

2014 年 4 月 30 日，发行人发行 2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券（“14 柳州龙投债”），发行总额为 18 亿元人民币，发行利率为 8.28%，期限为 10 年，主体信用评级为 AA，债项信用评级为 AA，发行日期为 2014 年 4 月 30 日。根据债券募集说明书，债券募集资金 18 亿元，全部用于静兰独秀苑、聚贤佳苑、西壶园、北雀路棚户区改造住房、北雀路保障性住房配建公共租赁住房、前锋路棚户区改造住房和前锋路保障性住房配建公共租赁住房等七个保障性住房建设项目。截至本报告出具日，本期债券募集资金已用于指定用途。

2016 年 3 月 30 日，发行人发行柳州市龙建投资发展有限责任公司 2016 年度第一期中期票据（“16 龙建投资 MTN001”），发行总额为 15 亿

元人民币，发行利率为 4.45%，期限为 5 年，主体信用评级为 AA，债项信用评级为 AA。根据债券募集说明书，债券募集资金 15 亿元，其中 3 亿元用于补充发行人流动资金,12 亿元用于归还银行借款。

2016 年 3 月 23 日，发行人发行柳州市龙建投资发展有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）（“16 柳龙 01”），发行总额为 8 亿元人民币，发行利率为 4.99%，期限为 3+3 年，主体信用评级为 AA，债项信用评级为 AA。根据债券募集说明书，债券募集资金 8 亿元，用于项目建设、偿还借款及补充流动资金。

2016 年 8 月 22 日，发行人发行柳州市龙建投资发展有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）（“16 柳龙 02”），发行总额为 7 亿元人民币，发行利率为 4.55%，期限为 3+3 年，主体信用评级为 AA。根据债券募集说明书，债券募集资金 7 亿元，用于项目建设、偿还借款及补充流动资金。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大信会所”）出具的审计报告显示，截至 2016 年末，长期借款为 58.55 亿元。经访谈公司高级管理人员，上述借款及企业债券的本息偿付均处于正常状态，未对企业正常经营及企业债券偿付造成重大影响。

根据大信会计师事务所出具的自查报告及发行人提供的说明文件，上述信托计划融资均已如实反映在审计报告中。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金 5 亿元人民币，其中 4.75 亿元用于柳州市龙建投资

发展有限责任公司城市停车场项目，0.25 亿元用于补充营运资金。本项目包括 4 个建设工程，分布于柳州市主城区，系房地产开发、城市基础设施建设项目中配套建设的城市停车场项目，建设主体均为发行人。具体情况如下表所示：

表-募集资金投向项目明细表

单位：万元

| 项目名称 | 项目投资 | 募集资金投入 | 占项目总投资额的比例 |
|------------------------|--------|--------|------------|
| 柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场项目 | 72,800 | 47,500 | 65.25% |
| 具体建设工程名称 | 项目投资 | 募集资金投入 | 占项目总投资额的比例 |
| 水上运动基地生态停车场 | 2,400 | 1,650 | 68.75% |
| 文庭新居停车场 | 27,000 | 18,500 | 68.52% |
| 柳韵华府停车场 | 14,900 | 7,750 | 52.01% |
| 宜居馨苑停车场 | 28,500 | 19,600 | 68.77% |
| 合计 | 72,800 | 47,500 | 65.25% |

第十三条 偿债保障措施

一、发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的良好基础

截至 2016 年末，发行人经审计的资产总额 290.37 亿元，负债总计 139.05 亿元，所有者权益 151.32 亿元，资产负债率为 47.89%；2015 年和 2016 年分别实现营业收入 9.10 亿元、10.01 亿元，净利润 2.18 亿元、2.38 亿元。发行人的经营效益一直保持在较高的水平，盈利能力良好，具有较

强的偿债能力。公司良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础。

二、项目投资收益是本期债券按期偿付的重要来源

本期债券募集资金投向的四个停车场项目，在运营期间具有良好的收入。四个项目在债券存续期产生收益 68,629.80 万元，能够覆盖募集资金本息和。同时运营期收益在运营期内合计 79,557.50 万元足以覆盖总投资，足以覆盖总投资。

三、拥有可变现资产和较强的融资能力为本期债券还本付息提供保障

发行人拥有一定的可变现资产。截至 2016 年末，公司实际拥有土地 49 宗，总面积 195.47 万平方米，总入账价值 143.99 亿元。柳州市是中国西南地区重要的交通枢纽城市和区域经济中心，是沟通西南与中南、华东、华南地区的铁路枢纽。目前柳州已形成集铁路、公路、水路和航空于一体的立体化现代交通网络，具备明显的区位优势。随着未来珠江三角洲经济体进一步融合，发行人所拥有的土地使用权升值空间较大。必要时，发行人可通过变现土地使用权为本期债券的偿付提供保证。发行人融资能力较强。截至 2016 年末，发行人资产负债率为 47.89%，若本期债券发行成功，按照 5 亿元发行规模测算，发行人资产负债率变为 48.77%。从财务结构分析，公司仍然存在较大外部融资空间。同时，公司与各银行保持长期良好的合作关系。2016 年末，发行人获得各银行给予的授信额度为 142.73 亿元，已使用额度 107.76 亿元，尚未使用额度为 34.97 亿元，发行人授信余额充足，可完全覆盖本期债券本息。

发行人拥有一定的可变现资产和较强的融资能力为本期债券还本付息提供了保证。

四、完善的偿债监管机制是本期债券偿付的重要安排

为确保本期债券还本付息，维护全体债券持有人的合法权益，公司聘请了桂林银行柳州分行和桂林银行分别担任本期债券的监管银行和债权人，签署了专项账户监管协议、债权代理协议（附《债券持有人会议规则》）。监管银行和债权人将在本期债券存续期内对发行人募集资金的使用情况和偿债资金账户进行监督，保证发行人专款专用并按时归集资金至偿债资金账户以用于偿还债券本息，并将在发行人出现影响本期债券偿付的重大事项时，根据债券持有人会议之决议履行相应的职责和义务。

综上，发行人盈利能力良好，募投项目投资收益可观，可变现资产规模较大，多渠道融资能力较强，偿债机制完善，本期债券偿债保障措施完善。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、发行风险分析

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

在本期企业债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化、国家经济政策的变动和货币政策调整等因素均可能导致市场利率水平的变化。市场利率的波动可能会对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

2、流动性风险

本期债券发行结束后，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，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交

易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

3、偿付风险

在本期债券存续期限内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，将可能影响本期债券按时足额支付。

（二）与行业有关的风险

1、经济周期风险

发行人所从事的土地一级开发及整理和保障性住房建设行业受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使本公司的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

2、产业政策风险

国家宏观调控政策、土地政策及市财政补贴政策的变动均会对发行人收入和利润产生重要的影响，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持政策调整等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

3、行业特点风险

发行人主要从事柳州市土地一级开发及整理和保障性住房建设，受所属行业特点影响，整体盈利不强，获现能力较弱；同时受到柳州市未来城市发展规划的影响，公司未来盈利可能出现波动。

（三）与发行人有关的风险

1、公司运营的风险

发行人作为柳州市的投融资主体之一，承担着柳州市土地一级开发整理、保障性住房建设和市政工程建设重任，如果公司市场信誉下降、资金

筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响公司持续融资能力及公司运营效益，进而一定程度上影响本期债券偿付。

2、募集资金投资项目的风险

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，如资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

3、区域经济的风险

发行人所在地区的经济发展水平及未来经济发展趋势也会对发行人经济效益产生影响。柳州市经济增长对固定资产投资依赖程度较高，财政自给率不高，同时受土地市场不确定性影响，地方财政的政府性基金收入出现波动的可能性较大。

4、发行人资金的风险

发行人在建的土地整理项目、保障房项目和基础设施建设项目投资规模较大，其中保障房项目回购资金支付时点明显滞后于建设期，公司存在较大的资金压力。

5、土地市场波动的风险

公司土地资产规模大，集中变现难度较大，流动性一般，易受土地市场波动影响。公司资产规模与区域内土地市场景气程度相关度较高，国家对于房地产行业的调控可能对发行人资产规模和业务开展带来间接不利影响，土地未来价值尚存在一定的不确定性。

6、发行人业务的风险

发行人收入主要来源于土地一级开发及整理和保障房建设项目，利润主要来源于政府补助，尚缺乏具备竞争力的经营性业务。且发行人净资产收益率连年下降，最近一期不到 2%，可能存在着收益不足的风险。

二、风险对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险的对策

本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势，以及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响；本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

2、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，发行人将积极推进本期债券上市或交易流通的申请工作，为投资者拓宽债券转让的渠道。同时，随着债券市场的发展，债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。

3、偿付风险的对策

一方面，发行人目前经营状况良好，现金流量较充足，其自身现金流可以满足本期债券本息兑付的要求。另一方面，柳州市国民经济发展态势良好，地方经济实力不断增强，为本期债券的偿付提供了有力保障。此外，发行人将加强对本期债券筹集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，争取早日创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

（二）与行业有关的风险对策

1、经济周期风险的对策

随着柳州市经济发展水平的提高，发行人所在区域对土地一级开发整

理和保障性住房建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对公司盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

2、产业政策风险的对策

发行人作为柳州市的土地一级开发整理和保障性住房建设的重要主体，自成立以来一直得到柳州市的大力扶持，这为发行人的可持续发展提供了重要保障。因此，政府政策出现对行业不利影响的可能性很小。此外，发行人将对宏观经济政策、国家和地方相关产业政策的变化进行跟踪研究并及时调整自身的发展战略，以适应新的市场环境。

3、行业特点风险的对策

一方面，发行人将根据柳州市城市发展规划，不断拓宽融资渠道，多途径、低成本筹集建设资金，保持柳州市土地一级开发整理和保障性住房建设行业的垄断地位；另一方面，发行人将进一步拓宽自身的收入渠道，推进市政重点项目、山体治理项目等开发与运营，全面提高公司的核心竞争力，保证公司未来盈利能力稳定增长。

（三）与发行人有关的风险对策

1、公司运营风险的对策

发行人将进一步提高企业运作效率和管理水平，稳步增强自身实力，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高公司整体运营实力。进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高公司的整体运营效率。

2、募集资金投资项目风险的对策

首先，发行人将通过加强项目管理、统筹安排，保障各项目按时按质完成。其次，债券融资占募集资金投资项目实际投资量的比例不超过项目总投资的 70%，还款压力较小。而且，本次企业债券募集资金投向的城市停车场项目产生的现金流稳定，资金回流预期能够实现。即使项目短期资金紧张，由于发行人每年现金流充裕、融资能力强，足以支付债券偿付款项。

3、区域经济风险的对策

针对柳州市财政自给率不高且波动性较大的情况，发行人将密切关注区域经济的走向，并及时调整公司的战略和业务发展方向，使区域经济风险对公司的负面影响减至最低。

4、发行人资金风险的对策

针对资金风险，发行人将采用多种渠道，积极筹措资金，支持自身业务的开展。发行人将继续保持与各商业银行良好的业务关系，为项目建设获得较为充足的贷款支持。同时，发行人将通过发行债券等各种手段从资本市场实现直接融资。此外，发行人将加快资金回笼速度，实现资金的良性循环。

5、土地市场波动风险的对策

发行人对区域内土地市场有着充分的了解，所属土地处于柳州市区域内较好位置，价值较为稳定。此外，公司未来发展战略已充分考虑了未来土地市场可能面临的风险，通过对公司发展计划的综合平衡，将有效降低土地市场波动风险带来的负面影响。

6、发行人业务风险的对策

发行人稳步发展现有业务的基础上，将努力开拓盈利性较好的经营业务，提高自身盈利能力，从而减少对政府补贴和支持的依赖。

第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

一、评级报告内容

（一）优势

1、柳州市工业基础较雄厚，经济及财政实力在重点支柱产业的带动下增长态势良好，在广西地级市中位居第二。

2、柳州龙建作为柳州市重要的政府性项目建设主体，能够获得柳州市政府的支持。

3、柳州龙建储备大量的土地提升了公司的财务弹性，同时募投项目收益也将为本期债券偿还提供一定的保障。

（二）关注

1、近年柳州市公共财政预算缺口有所扩大，地方财力对补助收入和国有土地出让收入的依赖度较高，公共财政预算平衡压力较大。

2、柳州龙建在建土地整理规模较大，基础设施建设及保障性住房项目较多，随着项目开发力度加大，公司将面临较大的资本支出压力。

3、柳州龙建代建项目回购资金回笼较慢，公司建设资金回笼受政府行为影响较大。

4、柳州龙建资产以土地和工程项目为主，土地资产价值易受土地市场波动影响，工程项目资金回笼较慢，公司整体资产质量一般。

5、柳州龙建控股股东由柳州市国资委变更为轨道集团，平台层级降低，本评级机构将持续关注控股股东变更对公司管理、业务经营、投融资、政府支持等方面产生的影响。

（三）跟踪信用评级安排

根据政府主管部门要求和本评级机构的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期【至本期债券本息的约定偿付日止】内，本评级机构将对其进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，本评级机构将持续关注柳州龙建外部经营环境的变化、影响柳州龙建经营或财务状况的重大事件、柳州龙建履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映柳州龙建的信用状况。

第十六条 法律意见

发行人聘请广西同望律师事务所（简称“同望律所”）担任本期债券发行人律师。同望律所就本期债券发行出具了法律意见书，主要观点如下：

（一）发行人本次发行除尚需国家发改委的核准外，已经按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国企业国有资产管理法》第三十一条、《企业债券管理条例》等有关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》规定的程序获得批准和授权，且该等批准或授权的内容合法有效。

（二）发行人系为依法有效存续的中华人民共和国境内注册的有限责任公司，公司净资产不低于人民币六千万元，成立已届满三年，且在本次发

行前已发行企业债券或其他债务不存在违约或延迟支付利息的状态，近三年无重大违法违规行为。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》第二条、《企业债券管理通知》第一条第二款以及《企业债券简化程序通知》第一条的规定，具有发行本期债券的主体资格。

（三）发行人申请发行本期债券符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》以及《企业债券简化程序通知》等法律、法规、规章及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

（四）发行人的股东系依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格，股东变更依法履行了相应的股权变更登记手续；发行人的股东人数、住所、出资比例符合法律、法规和规范性文件的规定；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍；股东投入发行人的资产或权利的权属证书已由股东转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

（五）发行人业务独立、资产独立完整、人员独立、机构独立、财务独立，具有自主经营能力，能够依靠公司自身的人力资源、法人财产权、公司治理结构以及财务审计制度开展自主经营。

（六）发行人未在中国大陆以外经营，其经营范围和经营方式符合有关法律法规和规范性文件的规定，其业务范围变更均获得有权部门的批准，并办理了工商变更登记手续；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍；发行人主体信用评级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA 级，反映了本期债券安全性较高，违约风险较低。

（七）发行人存在持有发行人 5%以上股权的关联方；发行人与关联方之间存在关联交易及为关联公司担保的情况，但不损害发行人的利益；除

本法律意见书已披露的关联交易及担保外，发行人与关联企业之间不存在其他重大关联交易事项；发行人与关联方之间不存在同业竞争的情况。

（八）发行人主要通过出让方式取得归属公司的土地使用权，并已取得完备的权属证书，上述财产不存在产权纠纷或潜在纠纷；发行人对公司主要财产享有所有权或使用权，部分土地使用权设置了抵押，存在处分受限的情形。

（九）发行人将要履行、正在履行以及履行完毕的重大合同均系合法有效的合同，未发现潜在风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身侵权等原因产生的对本次发行有重大影响的侵权之债的情形；发行人金额较大的其他应收、应付款系因正常的生产经营活动而发生的。

（十）发行人投资人均依法、依约实缴了出资，并办理了验资手续，符合当时法律法规和规范性文件的规定；发行人的重大资产变化均经过法律法规规定的程序并办理了相应的手续；发行人近期没有进行重大并购等计划，不会对发行人本次发行的实质条件及国家发改委规定的有关内容产生实质性影响。

（十一）发行人及其控股子公司近三年不存在被税务部门处罚的情形。

（十二）发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求；发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

（十三）本期债券募集的资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资，所需相关手续齐全，且单个项目及所有项目使用债券资金不超过单个及所有项目总投资额的 70%，符合《中华人民共和国证券法》第十六条第四项、《企业债券管理条例》第十

二条第五项、第二十条以及《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金(2015)1327号)第三条和《城市停车场建设专项债券发行指引》[发改办财金(2015)818号]第二条第三款的规定。

(十四) 发行人、持有发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件;发行人总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(十五) 本所律师参与了《募集说明书》的编制及讨论,审阅了《募集说明书》,特别对发行人引用法律意见书相关内容予以重点审阅。经本所审查,发行人本次发行《募集说明书》及其《募集说明书摘要》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

(十六) 发行人本次发行未提供担保,符合《中华人民共和国担保法》、《融资性担保公司管理暂行办法》第二十七条、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》第六条以及《企业债券简化程序通知》第三条的规定。

因此,同望律师事务所律师认为:发行人本次发行符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券简化程序通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求,发行人实施本次发行方案不存在法律障碍。

第十七条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后 1 个月内,发行人将向上海证券交易所市场和银行间债券市场提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

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款由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件。

（二）2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券募集说明书。

（三）2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司2014年-2016年度审计报告。

（四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告。

（五）广西同望律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

（六）发行人与桂林银行股份有限公司柳州分行签订的《2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券专项账户监管协议》。

（七）发行人与桂林银行股份有限公司签订的《关于2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券之债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）。

二、查询地址

（一）柳州市龙建投资发展有限责任公司

联系地址：柳州市东环大道232号之一

联系人：黄铁荣、胡德红、黄翔

电话：0772-2632990

传真：0772-2630029

邮政编码：545001

(二) 中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

联系人：宋志清、王远程

电话：010-85130422

传真：010-65608445

邮政编码：100010

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：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记公司网站：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2017年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券募集说明书》的一部分。

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。

附表一：

本期债券发行网点

| 公司名称 | | 发行网点名称 | 地址 | 联系人 | 联系电话 |
|------|--------------|----------|------------------------|------------|-------------------|
| 1 | 中信建投证券股份有限公司 | 固定收益部▲ | 北京市东城区朝阳门内大街188号 | 邹迎光 谢丹 | 010-85130668、0660 |
| 2 | 申万宏源证券有限公司 | 固定收益总部▲ | 北京市西太平桥大街19号 | 郭幼竹 李鹏飞 | 010-88013865、3935 |
| 3 | 九州证券有限公司 | 固定收益委员会▲ | 北京市西城区金融大街7号英蓝国际中心D座5层 | 张光宏 | 15120040913 |

