

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

发行人

柳州市龙建投资发展有限责任公司

主承销商、簿记管理人



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

二零一七年九月

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，请认真阅读本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，均视同自愿接受本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本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

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	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付方法	23
第八条 发行人基本情况	25
第九条 发行人业务情况	39
第十条 发行人财务情况	56
第十一条 已发行尚未偿付的债券	84
第十二条 募集资金用途	87
第十三条 偿债保障措施	98
第十四条 风险与对策	102
第十五条 信用评级	108
第十六条 法律意见	111
第十七条 其他应说明的事项	115
第十八条 备查文件	116

释 义

在本募集说明书中，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。

债权人代理人：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的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。

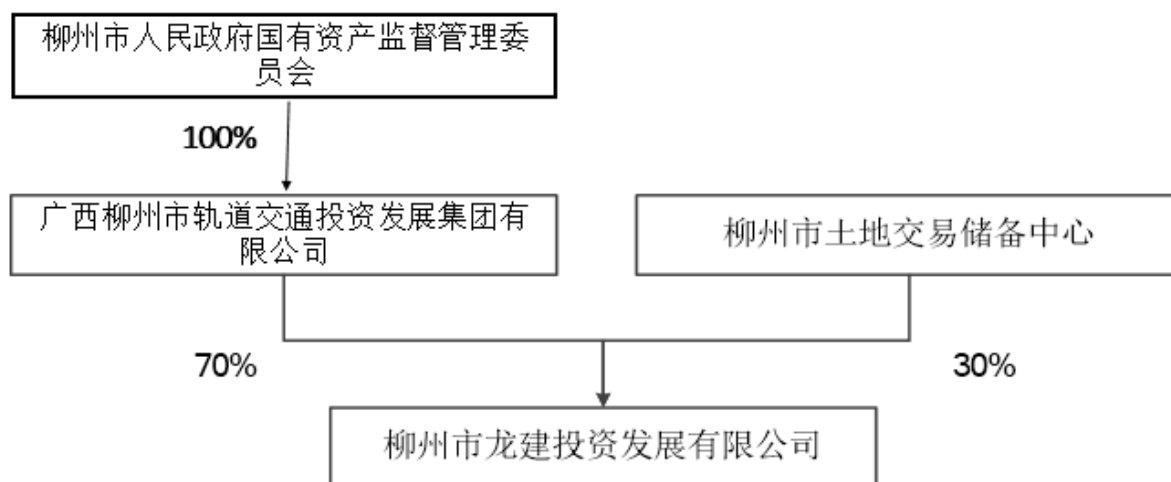
二、发行人的历史沿革

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。



截至本募集说明书签署日，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：

1、股东会

公司设股东会。股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。股东会会议做出的任何决议，必须经全体股东全票表决通过后方生效。股东会行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本做出决议；（8）对发行公司债券做出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决

议；（10）修改公司章程；（11）审核公司发展战略和中长期发展规划，并对其实施进行监督；（12）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，对股东会负责。董事会成员为 5 人，其中 4 人由股东会选举产生；1 人为职工代表，由职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，由股东会选举产生，董事长为公司法定代表人。董事每届任期为三年，任期届满，连选可以连任。董事会行使下列职权：（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）制订公司的经营方针和投资计划；（4）根据出资人批准的经营方针和投资计划决定公司的经营计划和投资方案；（5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（8）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（9）决定公司内部管理机构的设置、职能和隶属关系；（10）决定聘任或者解聘公司总经理，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；（11）制定公司的基本管理制度；（12）在股东会授权范围内，决定公司年度借款总额、对外投资、资产用于融资抵押额度及其他担保事项；（13）股东会授予及本章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会。监事会成员为 3 人，其中 2 人由股东会选举产生，1 人为职工代表，由职工代表大会选举产生。监事会主席一人，由股东会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会会议每年至少召开一次，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会会议必须要有三分之二以上的监事出席方为有效，每位监事在监事会中有一票表决权，

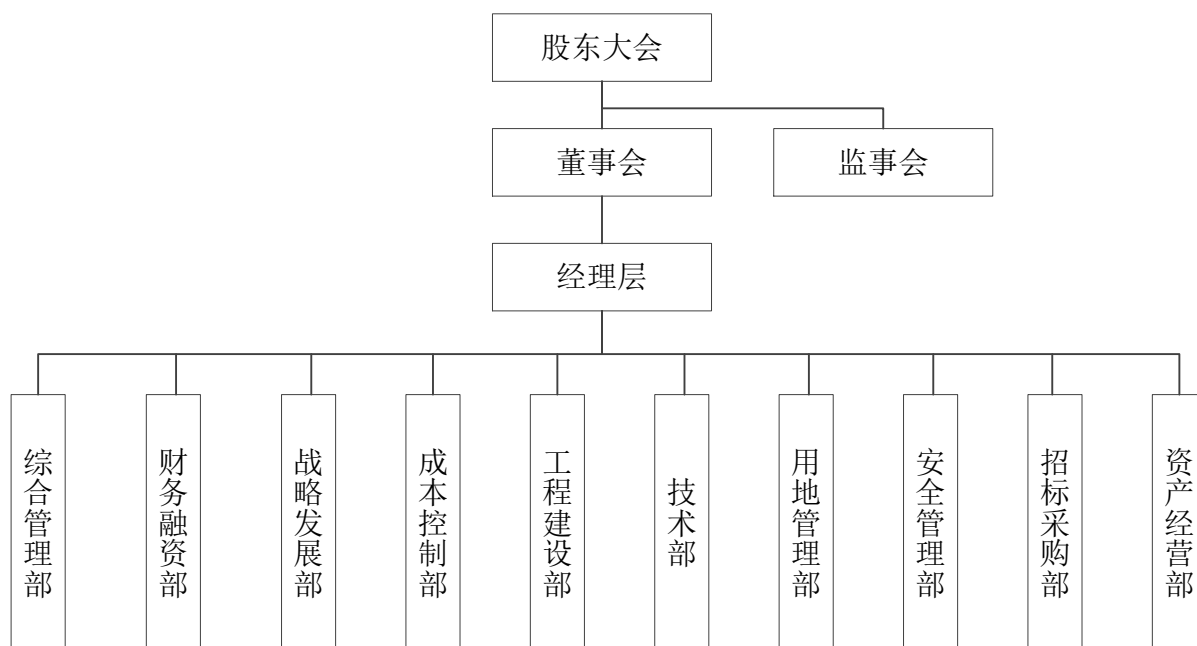
监事会决议必须经出席会议的全体监事过半数同意方为有效。董事、经理、财务负责人不得兼任监事。监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；（5）向股东会会议提出提案；（6）依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（7）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

4、高级管理层

公司设总经理一名，由股东会选举产生，总经理对董事会负责。公司设副总经理若干名，协助总经理工作，公司副经理由董事会聘任或解聘，任期三年。总经理列席董事会会议。总经理行使下列职权：（1）主持公司日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）拟订需提交董事会决策的投资方案；（7）受董事长委托，代表公司对外洽谈、处理业务，签署合同和协议；（8）提请聘任或者解聘副总经理、财务负责人等高级管理人员以及其他负责管理人员；（9）董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

截至本募集说明书签发之日，发行人组织结构如下：



发行人主要职能部门的工作职责如下：

1、综合管理部

部门职责包括：（1）行政工作，建立内部沟通程序、会议、考勤、值班制度；负责公司领导班子会、例会等重要会议的筹备、记录及会议决议事项的督办；公司各部门费用预算制定与费用管理工作；公司各类印章管理工作；公司各类总结、简报、重大项目进度表的编写工作。（2）收发文工作，外来文件管理与控制；内部发文的控制与管理。（3）督查督办工作，对各部门各类文件、会议落实情况的督察督办工作。（4）档案工作，档案综合管理。（5）人力资源工作，建立完善公司人力资源管理体系，组织制定人力资源发展规划；基础人事工作；招聘培训公司；干部任用与考察，后备人才队伍建立；推进人力资源信息化建设及应用；人事调动及档案管理。（6）工资薪酬制度与考核工作，制定、实施本部和外派人员的薪酬制度以及考核方案；落实各部门每月绩效考核和绩效奖金的发放。（7）党团工青妇工作，拟定党团工青妇各项工作规划与计划。（9）法务工作，对公司各项业务法律风险进行管理。

2、财务融资部

部门职责包括：（1）公司财务部应当依据有关法律、法规和本规范的规定，加强会计基础工作，严格执行会计法规制度，保证会计工作依法有序地进行。负责财务管理与审计、会计核算与监督、公司预算控制与计划、指导监督公司其他部门以及二层单位预决算、编制公司年度融资、担保和资金使用计划并监督执行等工作。（2）根据公司的筹资融资计划并开展筹融资工作。（3）财务部门和档案行政管理部门共同负责企业会计档案工作的指导、监督和检查。（4）编制和对外提供财务会计报告。（5）接受各级财政、审计、税务、物价监督、检查，如实反映情况，提供相关资料和文件。（6）组织具体的预算编制及预算管理工作。

3、战略发展部

部门职责包括：（1）负责拟定公司中长期战略规划与发展目标，跟踪、检查战略执行并提出建议；（2）负责指导和督促下属单位制定业务规划，建立业绩考核评价体系，制定公司预算，制定绩效考核管理办法和年度考核方案，确定和量化各项指标。（3）负责项目前期策划、公司投资预收益测算以及投资研究工作。（4）负责公司市场信息收集及决策支持，研究政策法规，对公司发展环境、战略规划、经营目标、业务结构、品牌定位等进行调研评估，针对管理体系优化与风险管理提出相关建议。（5）负责公司信息化平台的设计和建设。（6）对外有关项目资金和补助的申报。（7）负责公司固定资产投资以及对外相关报表的报送。

4、成本控制部

部门职责包括：（1）负责工程审核、成本管理和控制以及委托中介工程结算审计等职责。（2）公司工程项目造价信息平台与数据库建设。（3）制定公司工程项目的成本管理制度及流程，并动态监督执行。（4）开展成本分析和管理工作。（5）按划分权限审核项目概算、预算、结算、决算，图纸变更、工程成本变更并完善相关手续。

5、工程建设部

部门职责包括：（1）负责项目施工、监理报建工作。（2）负责质检、安检报监工作。（3）负责施工许可证的办理。（4）负责施工用水、用电报装工作。（5）负责施工现场管理工作。（6）负责进度款报量审核工作。（7）负责项目竣工验收工作。（8）负责向招标采购部提出本部门招标采购计划。

6、技术部

部门职责包括：（1）根据公司经营目标和工作计划，负责建设项目前期从立项到建设工程规划许可证的相关材料的准备及送审报批工作。（2）负责对测绘、勘察、设计等相关合同单位的管理工作。（3）负责向招标采购部提出本部门招标采购计划。（4）组织公司内部对技术方案和测绘、勘察、设计文件及其变更文件的审查、验收工作及设计优化工作，负责组织设计文件（方案、初设、施工图）的送审报批工作。（5）负责组织协调、处理工程勘察、设计、施工过程中遇到的一般工程技术方面的问题，重大工程技术问题向公司报告。（6）负责组织落实部门签订的合同管理工作，做好勘察设计费用支付的审核、控制。（7）参与在建项目的质量、进度检查工作和公司建设项目及其他投资项目的前期论证工作。

7、用地管理部

部门职责包括：（1）贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国房地产管理法》等其他土地相关法律、法规、政策。（2）负责项目范围内土地的农用地转用和地上建筑物征收等用地手续的报批、实施土地整理工作。（3）负责项目用地的招拍挂或划拨手续，项目土地证的办理。（4）负责组织用地权属调查、配合公司职能部门进行土地权属调查和项目成本测算工作。

8、安全管理部

部门职责包括：（1）负责公司的安全生产管理、监督工作。（2）负责公司质量安全制度的制定、执行并组织安全生产知识教育及各种安全生产活动。（3）建设工程项目施工过程中文明施工、项目形象的策划。（4）对市政府、市国资委、市安全生产主管部门及公司领导交公司办理有关安全生产事项及各类检查结果的处理和跟踪。（5）负责建设项目（含拆迁项目）及全公司（含出租场所）交通、火灾、爆炸等事故的汇总、统计上报工作，参与事故的调查分析和处理。（6）定期召开质量安全专题会议。（7）定期检查安全生产及文明施工费用支出情况。（8）负责工程项目质量缺陷责任期内质量回访及处理工作。（9）负责公司职工的安全生产培训工作。（10）负责公司办公场所内部安全工作。

9、招标采购部

部门职责包括：（1）按照相关法律法规组织公司各类服务及设备采购的招投标工作，负责制定招标采购计划并送相关部门报批。（2）负责组织招标采购合同拟定、会签和归档。（3）负责供应商管理。（4）负责对授权范围内的直接采购供应商的市场信息的调研，建立供应商价格信息库；负责不合格材料退货的管理工作。

10、资产经营部

部门职责包括：（1）负责公司土地的安全、消防、环境卫生等方面的综合管理工作。（2）负责公司的土地、商铺、房屋以及其他固定资产的经营、租赁、出售和综合管理。（3）负责安置房小区的物业、资产的管理工作。（4）负责公司的房产证办理，公司房产证、土地证的管理。（5）负责协调公司子公司相关经营事项及业绩评价。（6）建立公司资产的实物管理系统，完善资产管理制度。

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

六、发行人纳入合并报表的下属公司情况

（一）柳州市龙兴投资发展有限责任公司

柳州市龙兴投资发展有限责任公司，以下简称（“龙兴投资”），于2013年2月6日经广西壮族自治区柳州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意成立柳州市龙兴投资发展有限责任公司的批复》（柳国资复[2013]22号文件）批准，由龙建投资出资组建，是发行人下属全资子公司。截至募集说明书签署之日，龙兴投资注册资本为10,000万元，发行人持股比例100%。

龙兴投资经营范围包括：对新农村建设项目的投资、现代农业项目投资建设、农民安置房建设投资；旧城改造、老城区安置房投资建设；保障性住房投资建设；城乡基层设施投资建设；土地开发整理。

截至2016年末，龙兴投资总资产78,005.85万元，净资产10,005.85万元。2016年末实现营业收入，利润总额为-0.09万元，净利润为-0.09万元。

（二）柳州碧水莲花酒店管理有限公司

柳州碧水莲花酒店管理有限公司，以下简称（“碧水酒店”），于 2015 年 2 月 1 日由龙建投资出资组建，是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日，碧水酒店注册资本为 3,000 万元，发行人持股比例 100%。柳州龙泰达投资有限公司为碧水酒店控股子公司，纳入碧水酒店合并报表范围内。

碧水酒店经营范围包括：酒店管理，物业管理，停车场服务，婚庆礼仪服务，摄影服务，商务代理服务；生活美容；汽车租赁；预包装食品、日用百货销售；住宿服务（分支机构经营）。

截至2016年末，碧水酒店总资产2,504.70万元，净资产2,462.33万元。2016年实现未实现营业收入，利润总额为-509.55万元，净利润为-509.55万元。

（三）柳州市龙建环保科技有限公司

柳州市龙建环保科技有限公司，以下简称（“龙建环保”），于2015年7月22日由龙建投资出资组建，是发行人下属全资子公司。截至本募集说明书签署之日，龙建环保注册资本为2,000万元，发行人持股比例100%。

龙建环保经营范围包括：建筑垃圾回收利用技术、建筑智能化技术、3D打印技术的研发及咨询服务，以自有资金对环保行业进行投资，道路货物运输，建材、电子产品、汽车的销售；设计、制作、发布、代理国内各类广告。

截至2016年末，龙建环保总资产1,122.36万元，净资产1,053.77万元。2016年未实现营业收入，利润总额为-4.43万元，净利润-4.43万元。

七、发行人董事、监事和高级管理人员简历

截至本募集说明书签署之日，公司董事会由三名董事组成，分别为卓柳军、杨兆坚、曾飞，柳州市国资委任命卓柳军为公司董事长，公司日常

经营由总经理彭志春负责。公司监事会由三名监事组成，分别为甘慧、江丽文、李木森。公司高级管理人员包括总经理彭志春和副总经理杨兆坚。

根据有关的任命、聘任文件，发行人董事会成员未达到五名。《公司法》第四十六条、第五十三条规定，董事、监事任期届满未及时改选，或者董事监事在任期内辞职导致董事会、监事会成员低于法定人数的，在改选出的董事、监事就任前，原董事、监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事、监事职务。据此，该等情形不会对发行人的公司有效治理构成障碍，不影响本次发行决议的有效性，且发行人已依法取得股东及国有资产监督管理机关的批准，该等情形对本次发行不构成实质性障碍。

公司董事、监事、高管人员名单

姓名	性别	出生日期	年龄	职务	任职时间
卓柳军	男	1963 年	54	董事长	2017 年 2 月至今
杨兆坚	男	1975 年	42	董事、副总经理	2010 年 1 月至今
曾飞	男	1981 年	36	董事	2009 年 9 月至今
甘慧	女	1971 年	46	监事	2015 年 12 月至今
江丽文	女	1966 年	51	监事	2015 年 12 月至今
李木森	男	1966 年	51	监事	2015 年 12 月至今
彭志春	男	1979 年	36	总经理	2017 年 7 月至今

（一）发行人董事

卓柳军，男，1963 年生，本科学历，中共党员。曾任柳州市房地产开发有限责任公司工程部主任、副总经理、总经理等职务；现任广西柳州市轨道投资发展集团有限公司董事长、党委书记，柳州市龙建投资发展有限责任公司董事长。

杨兆坚，男，1975年生，硕士学历，助理会计师，中共党员。曾任柳州市发改委投资科副科长，柳州市发改委重大项目科副科长、科长；现任柳州市龙建投资发展有限责任公司董事、副总经理。

曾飞，男，1981年生，在职研究生，经济师，中共党员。曾任柳州市土地复垦开发整理中心办事员，柳州市土地交易储备中心储备开发科科长，柳州市土地交易储备中心储备开发科副科长，柳州市龙建投资发展有限责任公司土地整理一部副经理，柳州市发展和改革委员会审批科副科长；现任柳州市龙建投资发展有限责任公司用地管理部经理，柳州市龙建投资发展有限责任公司董事。

（二）发行人监事

甘慧，女，1971年生，本科学历，中共党员。曾任市政工程总公司办公室秘书、副经理职务，市土产公司副总经理、办公室主任职务，柳州市建设投资开发有限责任公司办公室任办公室主任、计划发展部主任、女工委主任、党群工作部主任；现任柳州市龙建投资发展有限责任公司女工委主任、工会副主席、监事。

江丽文，女，1966年生，大专学历，高级工程师。曾任柳州市自来水公司（现威立雅水务公司）技术员、预算员、工程预结算部经理，柳州市政府投资项目审计中心工程预结算审核员，柳州市龙建投资发展有限责任公司工程预结算审核员、工程项目部副经理；现任柳州市龙建投资发展有限责任公司成本控制部副经理、监事。

李木森，男，1966年生，本科学历，会计师，中共党员。曾任柳州五菱新事业发展有限责任公司任财务部经理，柳州市财务总监管理中心（外派）财务总监，曾派驻市建委、市百货公司、工贸大厦股份公司、柳州饭店、柳州市产业投资有限公司等多家国资委下属公司任财务总监；现任柳州银行财务总监小组成员，柳州市龙建投资发展有限责任公司监事。

（三）高级管理人员

彭志春，男，1979年生，在职本科学历，中共党员。曾任广西城市建设咨询有限公司监理员，柳州东润（阳和）投资开发有限公司工程部业务主办、投资部副经理、规划发展部副经理，东通公司规划发展部经理、总经理助理，期间挂任柳州市发改委固定资产投资科副科长。现任公司总经理。

杨兆坚，详见本条“董事”部分。

（四）公司其他人员构成

截至2016年末，发行人拥有在职员工合计60人，员工岗位结构、教育程度构成情况如下：

截至2016年末发行人员工情况

在职员工总数	60	
岗位结构		
专业构成类别	专业构成人数（人）	占比（%）
管理人员	18	30
生产人员	42	70
合计	60	100
教育程度		
教育程度类别	数量（人）	占比（%）
硕士研究生及以上	9	15
大学本科	34	56.7
大学专科	17	28.3
合计	60	100

（五）公务员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员中无公务员兼职情况。

第九条 发行人业务情况

一、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%。

作为我国西南著名的工业重镇，柳州市一直是广西的工业中心，是广西最大的工业城市，截止 2016 年末，柳州市规模以上工业生产增速下行压力仍然较大，全部工业总产值 4,787.19 亿元，比上年增长 5.1%，其中，规模以上工业总产值 4,685.11 亿元，增长 5.1%。全部工业增加值 1,232.52 亿元，增长 5.9%，其中，规模以上工业增加值 1,193.72 亿元，增长 6.0%。规模以上工业销售产值 4,532.25 亿元，增长 4.7%。规模以上汽车、冶金、机械三大支柱行业工业总产值 63,572.01 亿元，比上年增长 7.5%，对规模以上工业总产值增长的贡献率为 109.5%，拉动规模以上工业总产值增长 5.6 个百分点。其中，汽车工业总产值 2,437.43 亿元，增长 9.7%，对规模以上工业总产值增长的贡献率为 94.5%，拉动规模以上工业

总产值增长 4.8 百分点；冶金工业总产值 841.61 亿元，增长 3.4%；机械工业总产值 292.97 亿元，增长 2.3%。在规模以上工业总产值中，黑色金属冶炼及压延加工业总产值 777.77 亿元，增长 6.1%；电力、热力生产和供应业总产值 106.87 亿元，下降 0.9%；有色金属冶炼及压延加工业总产值 29.50 亿元，下降 4.4%；非金属矿物制品业总产值 102.27 亿元，下降 6.0%；专用设备制造业总产值 195.58 亿元，增长 5.0%；化学原料及化学制品制造业总产值 109.52 亿元，下降 8.9%；农副食品加工业总产值 108.92 亿元，增长 0.5%；纺织业总产值 87.18 亿元，增长 7.7%；烟草制品业总产值 84.81 亿元，下降 3.0%；医药制造业总产值 29.37 亿元，增长 10.9%；电气机械及器材制造业总产值 67.99 亿元，下降 4.8%。规模以上工业企业 810 家，工业总产值超亿元企业 463 家，其中超百亿元企业 4 家。规模以上工业主营业务收入 4405.59 亿元，增长 6.8%；利税总额 341.56 亿元，增长 15.5%；盈亏相抵后利润总额 131.64 亿元，增长 39.7%。尽管柳州市经济总量在工业支柱产业的带动下实现了一定的增长，但其经济发展的结构性矛盾依然突出，偏重工业的产业结构导致第二、第三产业发展严重失衡。在第二产业内部结构中，高新技术产业和新兴产业发展相对较慢，传统产业中部分产能面临落后淘汰的压力，支柱产业对国家紧缺资源过度依赖，产业集中度相对较高。目前柳州市消费和出口规模不大，对经济增长贡献有限，固定资产投资是拉动柳州市地区生产总值增长的主要因素。

二、发行人所在行业的现状和前景

发行人作为柳州市人民政府批准成立的国有企业，自成立以来，一直致力于柳州市土地一级开发及整理、保障性住房和市政工程建设。发行人承担了柳州市部分路网建设、山体治理、旧城改造等市政基础设施建设任务，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，发行人受土储中心委托，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。

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。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明显滞后于建设期。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。

（一）土地一级开发及整理业务的现状及前景

1、我国土地一级开发及整理业务的现状及前景

土地一级开发及整理是通过政府或其授权委托的企业对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地一级开发可使“生地”转化为“熟地”，达到出让和进一步开发的条件。同时，城市土地开发整理和运营可有效提高城市土地的供给效率。随着我国城市化进程的加快，城市土地一级开发及整理有利于最大限度地挖掘我国城市土地资源的供给潜力，实现土地资源的综合、高效利用，促进城市的快速可持续发展。

2016 年，我国的城镇化率将从 2010 年末的 47.5%提高到 57.4%。根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（以下简称“十三五”规划），“十三五”期间，我国要健全住房供应体系，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。完善购租并举的住房制度，促进房地产市场健康发展，提高住房保障水平。因此，我国土地一级开发及整理行业未来将持续稳定发展。

2、柳州市土地一级开发及整理业务的现状及前景

柳州市土地一级开发及整理业务发展态势良好。2010~2013 年柳州市土地市场保持增长态势，但在房地产市场高库存的压力下，2015 年为抑制供给大于需求的局面，政府有意放慢了土地上市的步伐。2015 年柳州市土地市场共推出 42 宗土地，其中 12 宗流拍、1 宗暂停交易、成交 30 宗，虽然成交宗数较 2014 年有所下降，但成交面积及金额均有所上升。从土地成交性质看，成交面积 2974.52 亩，成交金额 61.86 亿元。2016 年柳州市土地市场共推出 104 宗土地，其中 15 宗流拍、0 宗暂停交易、成交 89 宗，成交面积 8070 亩，成交金额 120 亿元。

随着柳州市城市建设和经济发展的不断加快，以及保障性住房建设速度的提升，柳州市土地一级开发及整理任务也将不断增加，行业发展速度亦将加快。

（二）保障性住房建设现状和前景

1、我国保障性住房建设现状和前景

我国房地产业近年来获得了快速发展，对促进消费、扩大内需、拉动投资、改善居民居住条件和城镇面貌、带动建筑建材等相关产业发展，促进社会经济发展，都发挥着重要作用。但同时也显现出若干问题：如一些

城市房价上涨过快、中低价位及中小套型住房供应不足、住房保障制度仍相对滞后和中等偏下收入家庭住房困难等问题凸现。居高不下的房价迫切要求加快保障性住房建设。随着城市化进程的深入，大力建设保障性住房，容纳更多城市居民，将进一步巩固城镇化的成果，促进社会和谐、稳定和进步。

2007年以来，为调整住房供应结构，稳定住房价格，国务院出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施，如《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）等。住房保障制度建设取得突破性进展，廉租住房、经济适用住房和普通住宅的投资加大，住房供应结构有所改善。

保障性住房建设作为改善民生、稳定房价、调整结构的重要举措，解决了中低收入家庭住房的困难，有力缓解了住房问题的压力，有助于实现“住有所居”的目标，促进了房地产市场的健康发展，加速社会的进步。在当前世界经济复苏缓慢及我国经济增长传统动力减弱的背景下，保障房建设与棚户区改造形成的投资将成为我国经济增长的重要新动力之一。考虑到棚户区改造与房地产业密切相关，而房地产业链长且波及面广，房地产业对金融保险业、建筑业、机械工业、电器机械、电子及通信设备制造业等40多个产业有着显著带动效应。

随着我国经济发展和城市化进程的加快，以及政府对保障性住房的大力支持，保障性住房建设行业拥有广阔的发展空间和发展机遇，在未来一段时间内将保持蓬勃发展的势头。

2、柳州市保障性住房建设现状和前景

保障性住房建设是柳州市民生工程的重点项目，目前，柳州市已初步

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

柳州市棚户区及城中村改造规模较大，改造工程的推进释放出大量土地资源及拆迁安置房需求，同时当地廉租房及公共租赁房等保障性住房建设力度较大，未来柳州市主要基础设施建设主体承担的建设任务将进一步加重。

近年来，随着国家对保障性住房建设的政策倾斜，经适房、廉租房、公共租赁住房等供应力度加大。在 2015 年 12 月 20 日的中央工作会议上提出，要加快棚户区和危房改造，有序推进老旧小区综合整治，力争到 2020 年全国基本完成城镇棚户区、城中村和危房改造。在柳州，保障性住房改造也将“加速跑”。广西壮族自治区住建厅 2016 年公布的统计数据显示，2016 年，柳州市保障性安居工程和棚户区改造任务棚户区实物建房新开工 14,767 套，开工率 111.0%；基本建成 9,000 套，建成率 100.0%；分配入住 11,000 套，分配率 100.0%；新增租赁补贴发放 303 户，完成率 178.2%。达到自治区下达的任务要求。2014 年柳州市常委会通过的《柳州市推进新型城镇化住房保障实施方案》要求，到“十三五”期末 2020 年柳州市建成各类保障性住房 13 万套，解决 41.6 万人住房困难问题。以保障和改善民生为重点，继续稳步推进公租房、经适房、限价房等保障性

住房建设。

（三）市政工程建设现状和前景

1、我国市政工程建设现状和前景

市政工程建设是城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，城市基础设施的配套和完善对于改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能有着重要意义。

二十世纪八十年代以来，我国国民经济持续快速健康发展，城市化进程一直保持稳步快速发展的态势。但是从整体上来看，我国市政工程建设水平仍然较低，在一定程度上影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了地方经济的发展，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。根据国务院发展研究中心预计，到 2020 年我国城市化率将达到 50%-55%，到 2050 年将达 60%-70%，城市化率每年将提高 1.2 个百分点左右，因此可以预见，未来几年中国的城市化进程仍然会持续发展，对市政工程建设提出更高的要求。

市政工程建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期长，投资回报慢。因此在城市基础设施建设领域，核心问题是建设资金的筹措、运用和管理，即投融资机制问题。随着城市化进程的加快，城市基础设施建设投融资体制改革也将不断深入。未来几年，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。

总体来看，市政工程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，市政工程建设行业将面临良好的发展机遇。

2、柳州市市政工程建设现状和前景

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。

“十一五”期，柳州市荣获“国家园林城市”、“中国人居环境范例奖”、“中国经济科学发展十佳城市”、“中国节能减排二十佳城市”等称号。城市东扩战略顺利实施，柳东新区建设初见成效，城市框架逐步拉开，承载能力、辐射功能日益增强。快速环路加快建设，城市中心主骨架及内环路网全线贯通。旧城改造工程、夜景光亮工程等一大批重大项目稳步推进，城市品位及整体形象不断提升，宜居创业环境不断改善。

根据柳州市国民经济和社会发展“十二五”规划纲要，柳州市将以适应经济社会发展、满足人民生活 and 承接产业转移为基本出发点，进一步完善城市功能，统筹推进重大基础设施项目，加强供电、供排水和通信等公共基础设施建设力度，全面提高基础设施承载能力，加快形成功能配套、安全高效的基础设施体系。柳州市将按照“一心两城、沿江发展、重点向东”的城市发展方向，拓展城市发展空间，提高城市承载能力，做大做强城市，主城区坚持成片改造、开发，全面向外有序拓展，力争城镇化率每年提高一个百分点以上。按照按照基础设施一体化、产业布局一体化和城市管理一体化的总体思路，加快新城区建设，稳步推进老城区改造，进一步拓展城市发展空间，完善城市功能分区，基本形成“一心两城三卫星多组团”超大城市框架。柳州市将加快完善城市内部交通网络，建设“一江两岸、两环六射、十横七纵”路网，全面完成东快速环路等工程、全线贯通城市快速环路；完善“十横七纵”道路路网，加强城市主干道路与城市环路、高速公路及国省道的进一步衔接；继续推进“一江两岸”环江滨水道建设，形成集交通、防洪、运动、休闲等功能为一体的滨江景观大道，实现

城市交通与景观的有机统一；加快四城区级配路网建设，实现城市主骨架道路系统环线之间互联，发挥城市道路网络效应，进一步完善内环路和快环路互联互通，形成“六射”链接。

根据《柳州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，柳州市将实施新型城镇化建设行动计划，打造“一圈一带四轴”城镇空间组织结构和柳来、柳桂经济发展带城镇群。深入推进“美丽柳州”乡村建设，完善农村基础设施与社会服务体系。进一步提升城市综合服务功能，加快打造现代都市经济圈。到 2020 年，常住人口城镇化率达到 68.7%，把柳州建设成为市区建成区面积 200 平方公里以上、常住人口 200 万人以上、引领西江经济带发展的龙头城市。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

经过近几年的发展创新，发行人业务涉及土地一级开发整理、城市保障性住房和市政工程建设等多个行业。在生产经营过程中，公司在项目资源、政策支持、经济区位等方面有着得天独厚的优势。

（二）发行人的竞争优势

1、区位优势

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。柳州市是中国 45 个公路主枢纽城市之一，境内有多条国道和高速公路交汇。柳州市是国家一类口岸，柳江航运可直达香港、澳门。柳州白莲机场已达到国家 4D 级标准，直飞全国主要城市。在广西境内乃至整个西南地区，柳州市具有独特的区位优势。

2、地方政府的大力支持

发行人是柳州市重要的城市开发建设主体，承担了城市开发投资和重点基础设施建设，城市保障房建设等职责。自公司成立以来，柳州市政府不断加大对公司的支持力度。近年来先后多次为公司注入优质资产。对公司代建的项目按照项目施工进度拨付建设资金，对公司承担的旧城改造、保障房建设项目提供专项补助，同时在项目开发等方面给予公司多负面的政策扶持，以进一步提升公司的综合竞争力，扶持公司发展壮大。近年来柳州市政府持续为该公司注入土地资产，截至 2016 年末公司拥有土地总入账价值 143.99 亿元，土地储备充足且入账价值较低，提升了公司的财务弹性。2014-2016 年公司获得的财政补贴收入分别为 1.15 亿元、1.49 亿元和 1.45 亿元。

3、项目资源得天独厚

发行人的经营领域主要是土地一级开发整理、政府基础设施、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和房地产开发经营。发行人所从事业务属柳州市垄断性行业，市场份额相对稳定，持续经营能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着柳州市经济的不断发展、城市化进程的深化，住房需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将保持稳定。

四、发行人主营业务模式、状况和发展规划

（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

2014-2016年，公司发生的主营业务成本分别为72,960.62万元、70,939.44万元和80,455.47万元。近三年发行人主营业务成本的结构如下表所示：

表-发行人近三年主营业务成本情况

单位：万元，%

板块	2014 年	占比	2015 年	占比	2016 年	占比
代建管理费	-	-	-	-	-	-
自建工程	72,553.34	99.44	70,435.98	99.29	59,333.58	73.75
保障性住房	407.28	0.56	503.46	0.71	21,121.89	26.25
资产管理	-	-	-	-	-	-
合计	72,960.62	100.00	70,939.44	100.00	80,455.47	100.00

2014-2016年，公司的主营业务毛利润分别为12,488.69万元、20,098.91万元和19,600.87万元。从发行人近三年主营业务毛利润结构来看，发行人主营业务利润主要来自于代建管理费和自建工程，2016年度，两者之和占比79.93%。发行人的保障性住房业务有了较大的发展，2016年，该业务对毛利润的贡献达到18.08%，成为发行人一项比较重要的业务。近三年发行人主营业务毛利润和毛利率的结构如下表所示：

表-发行人近三年主营业务毛利润情况

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	38.89	11,924.36	59.33	10,995.56	56.10
自建工程	7,255.33	58.10	7,043.60	35.04	4,670.66	23.83
保障性住房	202.70	1.62	8.43	0.04	3,543.88	18.08
资产管理	174.04	1.39	1,122.52	5.58	390.77	1.99
合计	12,488.69	100.00	20,098.91	100.00	19,600.87	100.00

表-发行人近三年主营业务毛利率情况

单位：万元，%

板块	2014 年	2015 年	2016 年
代建管理费	100.00	100.00	100.00
自建工程	9.09	9.09	7.30
保障性住房	33.23	1.65	14.37
资产管理	100.00	100.00	100.00
合计	14.62	22.08	19.59

（二）发行人主营业务经营模式

1、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。

表-发行人截至 2016 年末主要自建基础设施项目

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资额	截至 2016 年末已投资额
1	滨江景观大道 C 段二期	57,193.00	14,500.00
2	香兰中路东段	29,163.00	15,000.00
3	滨江西路壶西大桥至白露大桥段工程	70,315.00	13,000.00
4	炮团路东段	33,000.00	32,000.00
5	炮团路西段	3,000.00	2,800.00
	合计	192,671.00	77,300.00

(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。

表-发行人截至 2016 年末主要代建基础设施及土地整理项目

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资额	截至 2016 年末已投资额
1	水南片区城中村改造	200,000.00	183,400.00
2	静兰片区城中村改造	480,000.00	259,000.00
3	河西农产品交易中心	55,486.00	22,200.00
4	柳州市压缩机厂老工业区综合改造	36,000.00	1,200.00
5	滨江西路壶西大桥至白露大桥段	70,300.00	3,200.00
6	26 号河西粮食生产加工及仓储项目(三期)	15,477.00	5,700.00
7	学院路中学	8,400.00	1,400.00
	合计	865,663.00	476,100.00

2、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权证后一个月内，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。

表-发行人公司 2016 年末主要保障房项目

单位：万元

项目名称	开工时间	预计总投资额	已投资额
学院路延长线西侧保障房（文庭新居）	2014.8	78,000.00	21,900.00
荣军路东侧保障房（宜居馨苑）	2014.6	80,840.00	21,100.00
跃进路东侧保障住房（柳韵华府）	2014.6	26,000.00	13,700.00
潭中西路保障房（美景华庭）	2013.5	87,150.00	56,000.00
水南华庭一期	2013.9	30,000.00	29,800.00
合计		301,990.00	142,500.00

3、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。

表-发行人截至 2016 年末主要拟建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	计划开竣工时间	资金来源
1	西堤路壶西大桥至白露大桥段道路工程	63,660.00	2017-2018	自筹
2	静兰片区路网二期	52,756.00	2017-2019	自筹
3	静兰片区地下综合管廊（自治区重大项目）	127,723.00	2017-2019	自筹
4	碧芙蓉片区土地一级整理	180,000.00	2017-2020	自筹
5	建筑垃圾循环利用项目（一期）	138,000.00	2017-2019	自筹
	合计	562,139.00		

（三）发行人发展规划

发行人将紧紧围绕柳州市经济建设和城市发展总体目标，继续做好土地一级开发及整理、保障性住房建设和城市基础设施建设等项目建设任务。同时，公司将不断完善公司治理结构，不断提高公司运营效率。

1、稳步推进公司土地一级开发整理和保障性住房建设业务

公司将借助柳州市土地交易储备中心的土地收储功能，接受土地储备中心的委托，稳步推进柳州市土地一级开发整理工作。从而，柳州市有限的土地资源将获得高效利用，土地价值将大幅提升。

公司未来将土地一级开发整理和柳州市保障性住房建设任务紧密结合，不断扩大柳州市保障性安居工程项目的供给，充分满足柳州市保障性住房不断增长的需求。

2、积极参与柳州市的基础设施建设

在做好柳州市保障性住房建设任务的同时，公司将积极参与柳州市基础设施建设及柳州市区山体治理工作，包括城市快速公交、滨江景观大道 C 段二期，文昌路东环路口下穿工程等，为柳州市加快城市化进程、经济

稳步发展提供重要保障。

3、不断优化公司治理结构，提高公司运营效率

随着各项业务的迅速发展，公司将不断优化公司治理结构，完善现代企业制度，不断提高公司运营效率。

4、不断拓宽公司融资渠道，为公司的快速发展提供保障

公司未来将逐渐改变严重依赖银行贷款单一融资渠道的现状，逐步增加债券融资、股权融资等公开资本市场融资方式，形成间接融资和直接融资相结合、相互补充的局面。

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 2014 年-2016 年财务报表

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
流动资产：			
货币资金	651,468.17	362,344.26	382,181.94
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	60,417.16	87,719.37	2,963.76
预付款项	33,624.10	72,851.24	109,987.70
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,168.85	18,744.85	20,135.22
存货	2,095,815.86	1,768,234.13	1,550,525.45
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	19.99	-	-
流动资产合计	2,842,514.13	2,309,893.85	2,065,794.08
非流动资产：			

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
可供出售金融资产	59,507.36	59,507.36	59,507.36
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	1,012.12	941.13	910.49
在建工程	133.75	-	4,291.38
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	25.07	11.20	3.74
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	524.89	1,202.25	187.57
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	61,203.20	61,661.94	64,900.53
资产总计	2,903,717.33	2,371,555.79	2,130,694.61
流动负债：			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	2,111.51	648.55	5,658.12
预收款项	66,371.60	74,327.38	75,364.96
应付职工薪酬	32.70	3.75	7.85
应交税费	88,440.75	74,598.21	62,531.97
应付利息	19,490.73	9,936.00	9,936.00
应付股利	-	-	-
其他应付款	29,933.34	16,120.29	14,956.01
一年内到期的非流动负债	49,600.00	37,200.00	64,600.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	255,980.62	212,834.18	233,054.91

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
非流动负债：			
长期借款	585,548.00	551,240.00	322,000.00
应付债券	474,953.91	178,271.17	178,140.58
长期应付款	-	-	-
专项应付款	70,800.00	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	3,254.35	3,254.35	18,152.15
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,134,556.26	732,765.52	518,292.74
负债合计	1,390,536.88	945,599.71	751,347.65
所有者权益：		-	
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	1,320,832.38	1,257,669.98	1,232,827.04
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	21,105.81	18,677.72	16,497.33
未分配利润	160,947.92	139,608.39	120,022.58
所有者权益合计	1,513,180.45	1,425,956.08	1,379,346.96
负债和所有者权益总计	2,903,717.33	2,371,555.79	2,130,694.61

(二) 合并利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	100,056.34	91,038.35	85,449.31
减：营业成本	80,455.47	70,939.44	72,960.62
营业税金及附加	4,488.68	5,207.94	5,099.58
销售费用	596.09	75.62	51.41
管理费用	1,399.44	417.04	1,662.29
财务费用	-16.46	-6.02	-30.17
资产减值损失	-2,709.41	4,058.72	707.84
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	1,593.82	2,848.97	2,681.20

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润	17,436.35	13,194.58	7,678.92
加：营业外收入	14,528.71	14,897.80	11,450.61
减：营业外支出	77.23	-	4.89
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
三、利润总额	31,887.84	28,086.09	19,124.64
减：所得税费用	8,119.88	6,319.90	4,092.23
四、净利润	23,767.96	21,766.19	15,032.41

(三) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 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	32,848.11	28,383.39	85,204.38
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	7,273.14	5,506.82	12,576.46
经营活动现金流入小计	40,121.24	33,890.21	97,780.84
购买商品、接受劳务支付的现金	267,964.76	235,747.90	93,325.98
支付给职工以及为职工支付的现金	1,063.74	919.59	617.85
支付的各项税费	1,654.65	854.33	2,583.36
支付其他与经营活动有关的现金	1,582.40	703.71	623.35
经营活动现金流出小计	272,265.54	238,225.53	97,150.54
经营活动产生的现金流量净额	-232,144.30	-204,335.32	630.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	1,593.82	2,848.97	2,681.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
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	77,686.82	-	-
投资活动现金流入小计	79,280.63	2,848.97	2,681.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	251.75	104.22	-

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
投资支付的现金	-	-	3,537.80
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	251.75	104.22	3,537.80
投资活动产生的现金流量净额	79,028.88	2,744.75	-856.60
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
吸收投资收到的现金	294.00	-	-
取得借款收到的现金	584,129.90	306,540.00	285,010.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	86,987.45	-	27.78
筹资活动现金流入小计	671,411.35	306,540.00	285,037.78
偿还债务支付的现金	173,040.00	104,700.00	92,691.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,134.65	17,459.84	25,581.69
支付其他与筹资活动有关的现金	997.38	2,627.26	469.53
筹资活动现金流出小计	229,172.02	124,787.11	118,742.60
筹资活动产生的现金流量净额	442,239.33	181,752.89	166,295.17
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	289,123.91	-19,837.68	166,068.88
加：期初现金及现金等价物余额	362,344.26	382,181.94	216,113.07
六、期末现金及现金等价物余额	651,468.17	362,344.26	382,181.94

二、主要财务数据

（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）

三、 发行人财务状况分析

（一）财务状况

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 亿元和 10.01 亿元，净利润 2.18 亿元和 2.38 亿元。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率虽然有所升高，但仍属于合理水平，能够保证本期债券按时还本付息。

（二）资产结构及变动分析

2014-2016 年末，公司总资产分别为 213.07 亿元、237.16 亿元和 290.37 亿元，呈现稳步增长的态势。2014-2016 年末，公司流动资产分别为 206.58 亿元、230.99 亿元和 284.25 亿元，占同期总资产的比例分别为 96.95%、97.40%和 97.89%；公司非流动资产分别为 6.49 亿元、6.17 亿元和 6.12 亿元，占同期总资产的比例分别为 3.05%、2.60%和 2.11%。发行人的经营领域为土地一级开发、政府基础设施、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和房地产开发经营。其主要资产为流动资产，包括大量的货币资金和应收账款以及存货，这三者占总资产的 90%以上。由于发行人的经营业务性质，资产构成合理。

发行人 2014-2016 年资产负债构成情况如下：

表-发行人近三年主要资产指标

单位：万元

财务指标	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总计	2,903,717.33	100.00%	2,371,555.79	100.00%	2,130,694.61	100.00%
流动资产	2,842,514.13	97.89%	2,309,893.85	97.40%	2,065,794.08	96.95%
货币资金	651,468.17	22.44%	362,344.26	15.28%	382,181.94	17.94%
应收账款	60,417.16	2.08%	87,719.37	3.70%	2,963.76	0.14%
预付款项	33,624.10	1.16%	72,851.24	3.07%	109,987.70	5.16%
其他应收款	1,168.85	0.04%	18,744.85	0.79%	20,135.22	0.95%
存货	2,095,815.86	72.18%	1,768,234.13	74.56%	1,550,525.45	72.77%
非流动资产	61,203.20	2.11%	61,661.94	2.60%	64,900.53	3.05%

可供出售金融资产	59,507.36	2.05%	59,507.36	2.51%	59,507.36	2.79%
长期股权投资	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
无形资产	25.07	0.00%	11.20	0.00%	3.74	0.00%
在建工程	133.75	0.00%	0.00	0.00%	4,291.38	0.20%
固定资产	1,012.12	0.03%	941.13	0.04%	910.49	0.04%
递延所得税资产	524.89	0.02%	1,202.25	0.05%	187.57	0.01%

1、货币资金

公司的货币资金以银行存款为主。2014-2016 年末公司货币资金余额分别为 382,181.94 万元、362,344.26 万元和 651,468.17 万元，分别占同期总资产的比例为 17.94%、15.28%和 22.44%。2016 年末，公司货币资金余额为 65.15 亿元，较年初增加 28.91 亿元，增幅为 79.79%，主要系发行中期票据及公司债券所致。截至 2016 年末，公司不存在因抵押、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。

2、应收账款

表-发行人 2016 年末应收账款明细

单位：万元 %

单位名称	金额	年限	款项性质	占应收账款总额的比例
柳州市财政局	62,285.73	一年以内	工程款	100.00
合计	62,285.73			100.00

表-发行人 2016 年末应收账款明细

单位：万元

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	62,285.73	1,868.57	90,432.34	2,712.97
合计	62,285.73	1,868.57	90,432.34	2,712.97

2014-2016年末，公司应收账款净额分别为2,963.76万元、87,719.37万元和60,417.16万元，分别占同期公司总资产的0.14%、3.70%和2.08%。应收账款全部是柳州市财政局的工程款，账龄均为1年以内。这说明公司赊销较少，政府回款情况较好。2016年末，公司应收账款为60,417.16万元，较2015年末减少了27,302.21万元，主要是对柳州市财政局的应收账款减少了25,433.64万元。

3、预付款项

表-发行人近三年预付款项账龄明细

单位：万元 %

账龄	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	24,502.15	72.87	12,687.20	17.42	8,811.99	8.01
1 至 2 年	1,096.12	3.26	1,711.86	2.34	101,175.72	91.99
2 至 3 年	1,496.13	4.45	58,452.17	80.24		
3 年以上	6,529.70	19.42				
合计	33,624.10	100.00	72,851.24	100.00	109,987.70	100.00

2014-2016 年末，公司预付款项分别为 11.00 亿元、7.29 亿元和 3.36 亿元，分别占同期公司总资产的 5.16%、3.07%和 1.16%。

公司预付款项主要为预付土地拆迁款和工程款，从2016年末账龄结构来看，账龄在1年以内的预付款项占比71.87%。2016年末较2015年降低53.85%，主要原因是转结成本。

公司2016年末预付款项前五名单位合计25,406.13万元，占年末预付款项余额75.56%，主要为预付拆迁款与预付工程款。截至2016年末，账龄超过一年的大额预付款项的债务单位为柳州市城市投资建设发展有限公司和柳州市城中区征地拆迁办，占预付款项总额43.15%，款项未结算原因均为工程未完工。

表-发行人2016年末预付款项金额前五名单位情况

单位：万元 %

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占比
柳州市城中区征地拆迁办	非关联方	8,469.31	1 年内	25.19
柳州市城市投资建设发展有限公司	非关联方	6,038.54	1-3 年及以上	17.96
柳州市路桥建设管理处	非关联方	5,551.95	1 年内	16.51
柳州市征地办公室	非关联方	3,190.08	1 年内	9.49
柳州市房地产开发有限责任公司	非关联方	2,156.25	1-3 年及以上	6.41
合 计		25,406.13		75.56

4、其他应收款

表-发行人 2016 年末其他应收款期末余额前五名明细

单位：万元 %

债务人名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
华能贵诚信托有限公司	非关联方	500.00	1-2 年	35.72
柳州市人力资源和社会保障局（保障金）专户	非关联方	100.00	3-4 年	7.14
莲花山庄酒店管理公司	非关联方	95.00	3-4 年	6.79
广西电网公司柳州供电局	非关联方	69.40	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年	4.96
柳州市文化产业发展有限公司	非关联方	41.46	1-2 年	2.96
合计		805.85	-	57.57

2014-2016 年末，公司其他应收款分别为 20,135.22 万元、18,744.85 万元和 1,168.85 万元，占同期总资产的比例分别为 0.95%、0.79%和 0.04%。

公司其他应收款主要为往来款和各类保证金（如工资保证金、项目启动金和用电保证金等）。2016 年公司其他应收款规模比 2015 年减少 17,576.00 万元，减幅 93.76%，主要系柳州市城中区征地拆迁办和柳州市城市投资建设发展有限公司拆迁款结清所致。

2016 年末，发行人其他应收款前五名余额合计 805.85 万元，占其他应收款全部余额的 57.57%，其他应收款集中度较低。公司其他应收款的债务人主要是华能贵诚信托有限公司、柳州市人力资源和社会保障局和莲

花山庄酒店管理公司。

5、存货

2014-2016 年末，公司存货分别为 1,550,525.45 万元、1,768,234.13 万元和 2,095,815.86 万元，占同期总资产的 72.77%、74.56%和 72.18%。

表-发行人2016年末存货明细

单位：万元

存货项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发产品(土地)	1,439,925.88	-	1,439,925.88
自建开发产品	151,942.02	-	151,942.02
代建开发产品	304,385.05	-	304,385.05
已完工开发产品	95,955.82	-	95,955.82
莲花山庄	103,607.10		103,607.10
合计	2,095,815.86	-	2,095,815.86

公司存货主要为拟开发产品、自建开发产品和代建开发产品等。其中，拟开发产品主要是土地。2014年末，公司存货余额为1,550,525.45 万元，较2013年末增长262,843.38万元，增幅为20.41%； 2015年末，公司存货余额为 1,768,234.13 万元，较 2014 年末增长 217,708.68 万元，增幅为 14.04%，主要系自建开发产品和代建开发产品投资规模增加所致。2016 年末，公司存货余额2,095,815.86万元，较2015年增加327,581.73万元，增幅 18.53%，主要系拟开发产品(土地)、已完工开发产品、莲花山庄项目的规模增大所致。

公司的主要存货土地明细如下表：

表-发行人2016年末存货土地明细

单位：万元

序号	座落	权证编号	土地使用权人	用途	土地证类型	使用权面积(平方米)	账面净值(元)	是否抵押
1	三中路 64-2 号	柳国用(2009)第 102306 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(办公)用地	作价出资	1,116.7	393.62	否

序号	座落	权证编号	土地使用权人	用途	土地证类型	使用权面积 (平方米)	账面净值 (元)	是否抵押
2	八一路 90 号	柳国用(2009)第 103618 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(办公)用地	作价出资	808	468.93	否
3	和平路 139 号	柳国用(2009)第 107990 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅用地	作价出资	144,189.3	32,513.40	否
4	鹧鸪江路 8 号	柳国用(2009)第 108012 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅用地	作价出资	70,989.2	15,832.68	否
5	解放北路东侧	柳国用(2009)第 109276 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(商业、办公)	作价出资	1,914.7	1,535.88	否
6	五一路人民广场	柳国用(2009)第 109651 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(商业、办公)	作价出资	8,100	9,190.79	是
7	五一路北、广场路南	柳国用(2009)第 109676 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(商业、办公)	作价出资	46,050.9	52,975.45	是
8	广雅路 20 号	柳国用(2009)第 110266 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(办公)用地	作价出资	709.7	206.28	否
9	东堤路东	柳国用(2009)第 110267 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(商业、办公)	作价出资	6,013.4	2,357.26	是
10	羊角山	柳国用(2009)第 110514 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(商业、办公)	作价出资	29,160.1	6,408.55	是
11	柳长路 17 公里处	柳国用(2009)第 110592 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(商业、办公)	作价出资	19,807.5	2,915.26	是
12	和平路 137 号	柳国用(2009)第 110598 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅用地	作价出资	35,635.8	8,385.78	否
13	柳州市学院路北侧	柳国用(2009)第 117604 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(商业、办公)	作价出资	29,972.6	10,301.58	是
14	柳州市学院路东侧	柳国用(2009)第 117605 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(商业、办公)	作价出资	12,314.8	4,130.93	是
15	柳州市斧头山周边	柳国用(2009)第 125226 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅用地	作价出资	27,724	7,725.86	是
16	文昌路东段南侧	柳国用(2012)第 103039 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(办公)用地	作价出资	10,815.1	9,015.46	否
17	桂中大道南段	柳国用(2012)第 103060 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(商业)用地	作价出资	30,999.5	57,763.72	是
18	桂柳路南侧	柳国用(2012)第 103143 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服(商业)用地	作价出资	27,446.2	18,897.12	否
19	桂中大道西侧	柳国用(2012)第 107454 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服用地	作价出资	34,265.5	41,596.69	否
20	东环路东北侧(展南采石场)	柳国用(2012)第 127786 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服用地	作价出资	146,467.4	154,181.47	否
21	桂柳路南侧(金银山采石场)	柳国用(2013)第 106248 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服用地	作价出资	33,589.4	40,969.43	是
22	南环路南侧(原民武采石场)(地块一)	柳国用(2013)第 120843 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服用地	作价出资	107,019.6	227,347.47	是
23	南环路南侧(原民武采石)	柳国用(2013)第 120844 号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服用地	作价出资	60,210.2		否

序号	座落	权证编号	土地使用权人	用途	土地证类型	使用权面积 (平方米)	账面净值 (元)	是否抵押
	场)(地块二)							
24	南环路南侧 (原民武采石场)(地块三)	柳国用(2013)第120845号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服用地	作价出资	60,209.9		是
25	南环路南侧 (原民武采石场)(地块四)	柳国用(2013)第120846号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服用地	作价出资	60,210		否
26	南环路南侧 (原民武采石场)(地块五)	柳国用(2013)第120847号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服用地	作价出资	60,210.3		否
27	南环路南侧 (原民武采石场)(地块六)	柳国用(2013)第120848号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服用地	作价出资	27,143.3		是
28	静兰桥西端北侧地块二	柳国用(2014)第114717号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅、商服用地	作价出资	82,792.13	141,385.36	是
29	静兰桥西端北侧地块一	柳国用(2014)第112819号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅、商服用地	作价出资	72,146.52	126,821.87	否
30	静兰桥西端北侧地块三	柳国用(2014)第112818号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅、商服用地	作价出资	61,500.96	105,026.81	否
31	市东环路东侧党校及周边部分	柳国用(2011)第107406号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅、商服用地	出让	40,003.5	12,179.77	否
32	柳州市西江路北侧	柳国用(2011)第100421号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅、局部商业用地	出让	104,226.2	10,430.93	是
33	白沙路2号之二	柳国用(2011)第119378号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅、商服用地	出让	11,756	12,723.32	否
34	航岭路东面、航五路北面	柳国用(2011)第120378号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅(廉租住房)	划拨	10,577.6	595.20	否
35	柳州市航五路南苑西南侧	柳国用(2012)第104369号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅(廉租住房)	划拨	14,228.53	854.07	否
36	学院路延长线	柳国用(2011)第120377号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅(廉租住房)	划拨	16,569.1	686.33	否
37	潭中西路一职校东侧	柳国用(2011)第121972号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅	出让	6,707.1	4,985.57	否
38	北雀路45号	柳国用(2012)第111111号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅(廉租住房)	划拨	21,112.9	1,470.00	否
39	北雀路原木材厂(保障房)	柳国用(2012)第126812号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅、商服用地	出让	34,337.7	16,276.09	是
40	前锋路10号(保障房)	柳国用(2012)第111108号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅(廉租住房)	划拨	25,477.2	政府划拨	否
41	前锋路10号	柳国用(2013)第100688号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅、商服用地	出让	16,748.4	3,494.99	否
42	东环路西一巷	柳国用(2012)第	柳州市龙建投资发	城镇住宅(廉	划拨	1,695.4	73.17	否

序号	座落	权证编号	土地使用权人	用途	土地证类型	使用权面积 (平方米)	账面净值 (元)	是否抵押
	6号(保障房)	111104号	展有限责任公司	租住房)				
43	东环路西一巷6号	柳国用(2012)第127785号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅、商服用地	出让	1,953.3	1,298.76	否
44	鹧鸪江路10号	柳国用(2014)第107745号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅、商服用地	出让	24,635.1	6,842.34	是
45	柳南区潭中西路北侧,保障房(美景华庭)	柳国用(2014)第101822号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅	出让	67,110.1	42,018.85	是
46	鱼峰区荣军路231号,保障房(宜居馨苑)	柳国用(2014)第101451号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅、商服用地	出让	33,981.4	33,153.90	是
47	城中区学院路延长线西侧,保障房(文庭新居)	柳国用(2013)第123860号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅	出让	61,329.7	35,888.99	否
48	柳州市东环路东侧、炮团路北侧【水南华庭(一期)】	柳国用(2014)第115876号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	城镇住宅	出让	22,693.66	18,341.37	是
49	桂柳路南侧、滨江景观大道北侧	柳国用(2015)第122998号	柳州市龙建投资发展有限责任公司	商服	出让	130,073.69	51,525.00	否
	其他						108,739.56	
		合计					1,439,925.88	

6、在建工程

2014-2016年末,公司在建工程分别为4,291.38万元、0万元和133.75万元,占同期总资产的0.20%、0.00%和0.00%。

公司在建工程主要为各类基础设施和保障房项目等。2013年,公司在建工程规模下降至0,一方面系公司的自建工程按柳州市财政局对公司工程完工程度的复函,确认收入,同时结转工程成本;另一方面系转入存货在建开发产品所致。截至2014年末,在建工程余额为4,291.38万元,主要是柳南区太阳村项目。2015年末,在建工程余额下降为0,主要是由于柳南区太阳村项目完工结转所致。2016年末,在建工程余额增加133.75万元,主要是建筑垃圾项目。

（三）负债结构及变动分析

表-发行人近三年主要负债指标

单位：万元

财务指标	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	2,111.51	0.15%	648.55	0.07%	5,658.12	0.75%
预收款项	66,371.60	4.77%	74,327.38	7.86%	75,364.96	10.03%
应付职工薪酬	32.70	0.00%	3.75	0.00%	7.85	0.00%
应交税费	88,440.75	6.36%	74,598.21	7.89%	62,531.97	8.32%
应付利息	19,490.73	1.40%	9,936.00		9,936.00	
其他应付款	29,933.34	2.15%	16,120.29	1.70%	14,956.01	1.99%
一年内到期的非流动负债	49,600.00	3.57%	37,200.00	3.93%	64,600.00	8.60%
其他流动负债	-	-	-		-	
流动负债合计	255,980.62	18.41%	212,834.18	22.51%	233,054.91	31.02%
非流动负债：						
长期借款	585,548.00	42.11%	551,240.00	58.30%	322,000.00	42.86%
应付债券	474,953.91	34.16%	178,271.17	18.85%	178,140.58	23.71%
长期应付款	-	-	-		-	
专项应付款	70,800.00	5.09%	-		-	
递延收益	3,254.35	0.23%	3,254.35	0.34%	18,152.15	2.42%
其他非流动负债	-	-	-		-	
非流动负债合计	1,134,556.26	81.59%	732,765.52	77.49%	518,292.74	68.98%
负债合计	1,390,536.88	100.00%	945,599.71	100.00%	751,347.65	100.00%

2014-2016 年末，公司总负债分别为 75.13 亿元、94.56 亿元和 139.05 亿元，呈逐年增长的态势。2014-2016 年末，公司流动负债分别为 23.31 亿元、21.28 亿元和 25.60 亿元，占同期总负债的 31.02%、22.51%和 18.41%。2014-2016 年末，公司非流动负债分别为 51.83 亿元、73.27 亿元和 113.46 亿元，占同期总负债的 68.98%、77.49%和 81.59%。公司 2014

年末总负债较 2013 年末增长 15.11 亿元，增幅为 25.17%，主要是应付债券增长了 17.81 亿元。公司 2015 年末总负债较 2014 年末增长 21.44 亿元，增幅为 41.38%，主要是抵押借款增长了 24.92 亿元。公司 2016 年末总负债较 2015 年末增加了 44.49 亿元，增幅 47.05%，主要是应付债券增长了 29.67 亿元。

1、应付账款

公司的应付账款主要为应付工程款。2014-2016年末，公司应付账款规模分别为5,658.12万元、648.55万元和2,111.51万元，分别占总负债的0.75%、0.07%和0.15%。

2015年公司应付账款下降，主要系公司逐步支付工程款所致。2016年公司应付账款上升，主要是新增向柳州市鱼峰区征地拆迁办和深圳市深装总装饰工程工业有限公司等的应付账款。从账龄结构来看，2016年末的应付账款中，绝大部分为账龄1年以内的应付账款。

表-发行人2016年末应付账款账龄分析

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	2,055.68
1 至 2 年	55.63
2 至 3 年	0.19
合计	2,111.51

表-发行人2016年末金额前五名的应付账款情况

单位：万元，%

债权单位名称	所欠金额	占比	账龄	未偿还原因
柳州市鱼峰区征地拆迁办	1,144.08	54.18	1 年内	未结算
深圳市深装总装饰工程工业有限公司	403.94	19.13	1 年内	未结算
广西南宁都宁通风防护设备有限公司	140.77	6.67	1 年内	未结算
广西万聚设备安装有限公司	77.06	3.65	1 年内	未结算

债权单位名称	所欠金额	占比	账龄	未偿还原因
广西泰通通信发展有限公司	28.39	1.34	1 年内	未结算
合计	1,794.24	84.97		

2、预收款项

2014-2016年末，公司预收款项分别为7.54亿元、7.43亿元和6.64亿元，占总负债的比重分别为10.03%、7.86%和4.77%。

公司的预收款项为柳州市土地交易储备中心经营性工程款，2013年末预收款项数额较大，主要系拟开发土地增加，预收柳州市土地交易储备中心土地一级开发整理和代建工程款项也相应大幅增长；2014年预收账款较2013年减少7.91亿元，减少51.22%。2015年末预收款项较2014年末减少0.27亿元，且账龄均在一年以内。2016年，预收账款进一步减少7,955.78万元，减幅10.70%，主要系工程款不断结算所致。预收账款账龄全部为一年以内。

表-发行人2016末预收账款前三名情况

单位：万元，%

债权单位名称	所欠金额	占比	账龄	未结转原因
柳州市土地交易储备中心	55,818.58	84.10	1 年以内	未结算
柳州市建设投资开发有限责任公司	1,580.76	2.38	1 年以内	未结算
柳州市城中区征地拆迁办	1,243.50	1.87	1 年以内	未结算
合 计	58,642.84	88.36		

3、应交税费

2014-2016 年末，公司应交税费分别为 6.25 亿元、7.46 亿元和 8.84 亿元。

公司应交税费主要包括各类营业税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加等，近年规模持续增长，主要系营业税、企业所得税增长所致。

表-发行人 2015-2016 年末应交税费情况

单位：万元

税种	2016 年末	2015 年末
营业税	27,362.28	25,106.67
企业所得税	54,051.43	46,609.08
增值税	1,708.64	0.00
土地使用税	639.03	0.84
城市维护建设税	2,163.50	1,830.95
教育费附加	1,189.12	951.58
个人所得税	-1.41	-1.13
防洪保安费	93.11	0.05
土地增值税	0.28	2.12
房产税	17.65	0.78
印花税	80.11	97.27
契税	1,137.00	0.00
合计	88,440.75	74,598.21

4、其他应付款

2014-2016 年末，公司其他应付款分别为 14,956.01 万元、16,120.29 万元和 29,933.34 万元。

公司其他应付款主要系收取的建筑公司保证金和代收款等，整体规模不大，波动主要受工程建设规带来的建设保证金增减变动影响。

表-发行人2016年末其他应付款账龄分析

单位：万元，%

账龄	2016 年末	
	金额	占比
1 年以内	21,184.87	70.77
1 至 2 年	5,159.21	17.24
2 至 3 年	3,018.92	10.09
3 年以上	570.33	1.9
合计	29,933.34	100

表-发行人2016年末大额其他应付款情况

单位：万元

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
柳州市城市投资建设发展有限公司	2,460.66	购房款

广西建工集团第三建筑工程有限责任公司	552.55	履约保证金
广西建工集团第二安装建设有限公司	378.81	履约保证金
柳州市华粮商贸有限公司	350.00	预收房款
广西壮族自治区冶金建设公司	282.92	履约保证金
合计	4,024.94	

5、一年内到期的非流动负债

2014-2016年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为6.46亿元、3.72亿元和4.96亿元，占总负债的比重分别为8.60%、3.93%和3.57%。

截至2016年末，一年内到期的非流动负债主要为1年内到期的长期借款，包括土地抵押借款4.00亿元和保证借款0.96亿元。

6、长期借款

2014-2016年末，公司长期借款分别为32.20亿元、55.12亿元和58.55亿元。分别占同期总负债的42.86%、58.30%和42.11%。截至2016年末，长期借款包括质押借款、抵押借款和信用借款，详细情况如下表：

表-发行人2016年末长期借款情况

单位：万元

借款条件	余额	占比
质押借款	30,000.00	5.12%
抵押借款	227,400.00	38.84%
信用借款	328,148.00	56.04%
合计	585,548.00	100.00%

2015年末较2014年末增加22.92亿元，增幅为71.18%。2016年末较2015年末增加3.43亿元，增幅为6.22%。长期借款规模持续上升，主要系随着公司承接项目不断增加，建设资金需求持续增加，长期借款规模随之增长。

7、应付债券

截至 2016 年末，应付债券余额为 47.50 亿元，占总负债的比重为 34.16%。应付债券详细情况如下表：

表-发行人 2016 年末应付债券情况

单位：万元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额
柳州龙投债募集款	180,000.00	2014/5/1	10 年	180,000.00	178,412.77
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	150,000.00	2016/3/30	5 年	150,000.00	148,056.65
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）	80,000.00	2016/3/23	6 年	80,000.00	79,216.52
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）	70,000.00	2016/8/22	6 年	70,000.00	69,267.96

（四）盈利能力分析

发行人 2014-2016 年主要盈利指标

单位：万元，%

项目	2016 年	2015 年	2014 年
营业收入	100,056.34	91,038.35	85,449.31
毛利润	19,600.87	20,098.91	12,488.68
营业外收入	14,528.71	14,897.80	11,450.61
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
营业毛利率（%）	19.59	22.08	14.62
营业净利率（%）	23.75	23.91	17.59
总资产报酬率（%）	1.21	1.25	1.00
净资产收益率（%）	1.62	1.55	1.22

2014-2016年，公司营业收入分别为8.54亿元、9.10亿元和10.01亿元。2014年-2016年，公司营业收入呈现上升趋势。主要是由于代建管理费和保障性住房业务收入的增长。

2014-2016年，公司毛利润分别为1.25亿元、2.01亿元和1.96亿元；利润总额分别为1.91亿元、2.81亿元和3.19亿元；净利润分别为1.50亿元、2.18亿元和2.38亿元。

2014-2016年，公司营业外收入分别为1.15亿元、1.49亿元和1.45亿元，主要为公司各项项目的政府补贴款。

2014-2016年，公司的营业毛利率分别为14.62%、22.08%和19.59%；公司的营业净利率分别为17.59%、23.91%和23.75%。公司主营业务中代建业务和自建工程业务的盈利水平为稳定，而保障性住房业务受工程进度和收入确认等因素影响，收入和盈利水平均存在波动，从而导致公司盈利水平存在波动。

（五）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。

（六）营运能力分析

发行人 2014-2016 年主要营运效率指标

项目	2016 年	2015 年	2014 年
应收账款周转率（次）	1.35	2.01	48.17
存货周转率（次）	0.04	0.04	0.06
总资产周转率（次）	0.04	0.04	0.04

注：（1）应收账款周转率（次）=营业收入/年初年末平均应收账款金额

（2）存货周转率=营业成本/年初年末平均存货金额

（3）总资产周转率=营业收入/年末平均总资产

2014-2016年，公司应收账款周转率分别为48.17、2.01和1.35，2015年应收账款周转率下降为2.01，主要原因是2015年新建工程，应收工程款数额增加。2016年，应收账款周转率进一步下降，主要系平均应收账款较小所致。

2014-2016年，公司存货周转率分别为0.06、0.04和0.04。由于公司的主营业务是各类项目建设，公司的行业特点使得公司存货周转率处于较低水平。

2014-2016年，公司总资产周转率分别为0.04、0.04和0.04。公司的总资产规模逐年增加，投资的项目具有规模大、周期长的特点，使得公司的总资产周转率处于较低水平。

（七）现金流量分析

表-发行人 2014-2016 年现金流量情况

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流入	40,121.24	33,890.21	97,780.84
经营活动现金流出	272,265.54	238,225.53	97,150.54
经营活动产生的现金流量净额	-232,144.30	-204,335.32	630.30
投资活动现金流入	79,280.63	2,848.97	2,681.20
投资活动现金流出	251.75	104.22	3,537.80
投资活动产生的现金流量净额	79,028.88	2,744.75	-856.60
筹资活动现金流入	671,411.35	306,540.00	285,037.78
筹资活动现金流出	229,172.02	124,787.11	118,742.60
筹资活动产生的现金流量净额	442,239.33	181,752.89	166,295.17
现金及现金等价物净增加额	289,123.91	-19,837.68	166,068.88

1、经营活动产生的现金流量净额

2014-2016年，公司经营活动现金流量净额分别为630.30万元、-204,335.32万元和-232,144.30万元。2014-2016年，公司经营活动现金流量净额逐年下降，主要系销售商品、提供劳务收到的现金逐年下滑所致。

2、投资活动产生的现金流量净额

2014-2016年，公司投资活动现金流量净额分别为-856.60万元和2,744.75万元和79,028.88，公司近年来工程建设投资金额较大。2014年和2015年，公司投资节奏有所放缓，投资活动现金流出规模较上一年均大幅减少，2016年投资活动产生的现金流入大幅增加，导致投资活动产生的现金流量净额大幅增加。

3、筹资活动产生的现金流量净额

2014-2016年，公司筹资活动现金流量净额分别为166,295.17万元、181,752.89万元和442,239.33万元，由于近年来投资支出较大，为满足项目建设资金需求，2016年前，公司主要通过增加银行借款的方式筹集资金。2015年公司筹资活动现金净流入规模较上年增加21,502.22万元，增幅7.54%。2016年，公司筹资活动现金流入规模增加364,871.35万元，增幅119.03%，主要系公司发行债券所致。

四、重大资产情况分析

（一）土地资产

截至2016年末，发行人土地资产清单详见“第十条 发行财务情况—三、发行人财务状况分析—（二）资产结构及变动分析”中存货的相关表述。

（二）重要在建工程

截至2016年末，发行人重要在建工程清单详见“第十条 发行财务情况—三、发行人财务状况分析—（二）资产结构及变动分析”中在建工程的相关表述。

五、有息负债情况分析

截至2016年末，发行人有息负债包括长期借款585,548.00万元、一年到期的非流动性负债49,600.00万元和应付债券474,953.91万元，共计1,110,101.91万元。

表-截至2016年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元，%

序号	债权人	债务类型（贷款、债券、信托、租赁）	债务规模	利率（%）	期限	抵质押情况
----	-----	-------------------	------	-------	----	-------

1	14 柳州龙投债	债券	162,000.00	8.28	10	-
2	16 龙建投资 MTN001	债券	150,000.00	4.45	5	-
3	16 柳龙 01	债券	80,000.00	4.99	3+3	-
4	16 柳龙 02	债券	70,000.00	4.55	3+3	-
5	桂林银行柳州分行	银行贷款	50,000.00	6.00	3	柳国用（2014）第 114717 号
6	中国民生银行柳州分行	银行贷款	48,000.00	5.70	4	柳国用（2013）123860 号、柳国用（2014）第 112818 号
7	中国建设银行柳州分行	银行贷款	45,000.00	7.5000	3	柳国用 2014 第 107745 号、柳国用（2014）101451 号、柳国用（2014）115876 号
8	中国建设银行柳州分行	银行贷款	38,000.00	4.9000	5	柳国用（2013）第 120848 号
9	中国光大银行柳州分行	银行贷款	30,000.00	5.7000	4	柳国用（2014）101822 号
10	厦门国际银行	银行贷款	30,000.00	6.8000	3	柳州银行股份有限公司质押股票 11,200 万股
	合计		703,000.00			

（二）债务偿还压力测算

表-截至 2016 年末有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
其中：银行借款偿还规模	110,328.00	153,964.00	90,081.00	106,311.00	34,445.00	33,376.00	32,305.00
已发行债券偿还规模	46,756.00	45,265.00	43,775.00	42,284.00	199,794.00	190,884.00	31,471.20
有息负债当年偿付规模	157,084.00	199,229.00	133,856.00	148,595.00	234,239.00	224,260.00	63,776.20
本期债券偿付规模	-	-	-	5,000	5,000	5,000	5,000
合计	314,168.00	398,458.00	267,712.00	302,190.00	473,478.00	453,520.00	132,552.40

六、对外担保分析

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司对外担保如下：

表-截至本募集说明书签署日发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保方	担保类型 (贷款、债券等)	金额	期限 (月)	担保方式	反担保措施(如有)
1	柳州市投资控股有限公司	贷款	200,000.00	216	信用	无
	合计		200,000.00			

七、受限资产情况

截至 2016 年末，公司受限资产均为土地使用权，账面价值为 735,372.94 万元，共 11 项。公司受限的资产明细如下：

序号	土地证号	用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)
1	土地使用权柳国用 2014 第 107745 号	城镇住宅	24,635.10	6,620.00
2	土地使用权柳国用 (2014) 101451 号	城镇住宅	33,981.40	32,170.00
3	土地使用权柳国用 (2014) 115876 号	城镇住宅	22,693.66	17,770.00
4	土地使用权柳国用 (2013) 123860 号	城镇住宅	61,329.70	34,790.00
5	土地使用权柳国用(2014) 第 112818 号	城镇住宅、商服用地	61,500.96	101,336.49
6	土地使用权柳国用 (2014) 101822 号	城镇住宅	67,110.10	40,770.00
7	土地使用权柳国用(2014) 第 114717 号	城镇住宅、商服用地	82,792.13	136,433.51
8	土地使用权柳国用 (2013) 第 120843 - 120848 号	商业	408592.36	220,824.16
9	土地使用权柳国用 (2013) 第 106248 号	商服 (商业) 用地	33,588.66	39,098.11
10	土地使用权柳国用(2012) 第 103060 号	商服 (商业) 用地	30,999.51	56,053.31
11	柳州银行股份有限公司质押股票	-	-	49,507.36
	合计			735,372.94

截至 2016 年末，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

八、关联方关系及关联交易

（一）关联方关系

1、存在控制关系的关联方基本情况

（1）母公司

最终控制人名称	与本公司关系	最终控制人对本企业的持股比例(%)	最终控制人对本企业的表决权比例(%)
柳州市人民政府国有资产监督管理委员会	最终控制人	70.00	70.00
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	控股股东	70.00	70.00

（2）其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	最终控制人对本企业的持股比例(%)	最终控制人对本企业的表决权比例(%)
柳州市土地交易储备中心	股东	30.00	30.00

（3）子公司

子公司有关信息详见“第八条 发行人基本情况”——五、发行人与下属公司的投资关系。

2、不存在控制关系的关联方情况

（1）合营及联营企业

无。

（2）参股企业

无。

（二）关联方交易

1、关联方交易说明

存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联交易定价原则

按市场定价。

3、关联方交易

无

4、2016 年关联方往来

公司无应收预付关联方款项情况

公司应付预收关联方款项情况如下表列示：

单位：万元

科目名称	公司名称	2016 年末	2015 年末	2014 年末
预收款项	柳州市土地储备交易中心	55,818.58	74,327.38	74,327.38

第十一条 已发行尚未偿付的债券

一、发行债券情况

截至本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。

除发行债券募集资金之外，发行人还通过信托类融资。

发行人信托类融资情况如下表所示：

序号	起始日期	期限	项目名称	贷款主体	合同号	金额 (万元)	利率 (%)
1	2015.05.28	3	补充流动资金	华能贵诚信托有限公司	华能信托 【2015】信托 字第 276-2 号	50,000.00	6.00

合 计				50,000.00	
-----	--	--	--	-----------	--

根据大信会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%

二、项目建设背景及意义

（一）柳州市城市发展的需要

随着柳州市城市的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，本项目的建设保证了柳州市城市建设持续健康的发展。

（二）解决城市停车难问题的需要

近年来，随着柳州市城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在中心商业商务区，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为柳州市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。通过本项目的建设实施，可以有效的解决城市停车难这一问题。

（三）符合柳州市城市总体规划

柳州市的城市发展秉持着“先规划、后开发”的理念，加速推进各项基础、公建配套设施建设，致力于把柳州打造成智慧与文明于一体的城市，从整体上提升城市运行、管理和服务的效能和智能，促进经济繁荣、民生幸福和环境和谐。

（四）提高区域服务质量的需要

本项目的建设将有助于改善柳州市各区域的交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心商业商务区一位难求的现象，从而大大提高了柳州市的环境档次，改善了柳州市的停车和交通的状况，缓解柳州市停车位不足的问题，大大提升柳州市各区域的服务水平和服务质量，对于提升柳州市的知名度和美誉度以及提高柳州市的区域竞争力和影响力影响深远。

（五）解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径

城市地面空间及上空被高层建筑和高架路挤占，给自然环境带来很大

的威胁，开发地下空间将是城市可持续发展，解决城市土地紧缺的有效途径。本项目包含的 4 个停车场建设工程其中有 3 个是地下建设，对于解决土地资源紧缺与城市发展的矛盾起到了积极的作用。

三、募集资金投资项目介绍

（一）项目概况

柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场项目涉及 4 个工程，包括水上运动基地生态停车场工程、文庭新居停车场工程、柳韵华府停车场工程和宜居馨苑停车场工程，均系房地产开发、城市基础设施建设项目中配套建设的城市停车场项目。本项目总建筑面积 176,800.07 平方米，建成后形成非机动车位 8,684 个，机动车位 4,237 个。具体情况如下：

序号	项目名称	建设地点	建设规模和内容
1	水上运动基地生态停车场	位于静兰大桥与三门江大桥之间空间区域	建筑面积 24,691 m ² ，非机动车位 300 个，地上机动车停车位 326 个
2	文庭新居停车场	位于东环大道东侧文庭新居小区内	建筑面积 64,240.17 m ² ，非机动车位 3,152 个，机动车停车位 1,484 个
3	柳韵华府停车场	位于鹧鸪江路 10 号柳韵华府小区内	建筑面积 28,813.8 m ² ，非机动车位 2060 个，机动车车位 697 个
4	宜居馨苑停车场	位于荣军路东侧宜居馨苑小区内	建筑面积 59,055.1 m ² ，非机动车位 3,172 个，地下机动车车位 1,730 个

（二）项目批复及合法性文件

项目	具体建设工程	项目批复及合法性文件
柳州市龙建投	水上运动基地生态停车场	《关于柳州市水上运动基地项目（一期）可行性研究的批复》（柳发改规划[2011]479 号）

资发展 有限责 任公司 城市停 车场		《关于柳州市龙建投资发展有限责任公司柳州市水上运动基地项目（一期）环境影响报告书的批复》（柳环审字[2011]233号）
		建设用地规划许可证（地字第 450201201100156 号、地字第 450201201100157 号）
		柳国用（2014）第 114717 号
		《广西壮族自治区柳州市固定资产投资项目节能登记证》（柳发改节能[2011]113 号）
	文庭新居停车场	《基本建设项目登记备案证》（柳发改登字[2015]21 号、柳发改登字[2015]22 号）
		《关于文庭新居环境影响报告书的批复》（柳环审字[2015]14 号）
		《柳州市规划局关于提供学院路延长线西侧部分地块规划设计条件的复函》（柳规条件[2013]46 号）
		柳国用（2013）第 123860 号
		《广西壮族自治区柳州市固定资产投资项目节能登记证》（柳发改节能[2014]48 号）
	柳韵华府停车场	《基本建设项目登记备案证》（柳发改登字[2014]7 号），《关于柳韵华府配建公共租赁住房项目可行性研究报告的批复》（柳发改规划[2014]274 号）
		《关于柳州市龙建投资发展有限责任公司柳韵华府项目环境影响报告表的批复》（柳环审字[2014]35 号）
		《柳州市规划局关于提供跃进路北段东侧原柳师地块规划设计条件的复函》（柳规条件[2013]83 号）
		柳国用（2014）第 107745 号
		《广西壮族自治区柳州市固定资产投资项目节能登记证》（柳发改节能[2014]22 号）
	宜居馨苑停车场	《基本建设项目登记备案证》（柳发改登字[2013]71 号、柳发改登字[2013]81 号），《关于宜居馨苑配建公共租赁住房项目可行性研究报告的批复》（柳发改规划[2014]404 号）

		《关于宜居馨苑建设项目环境影响报告书的批复》 (柳环审字[2014]135号)
		柳国用(2014)第101451号
		《柳州市规划局关于提供荣军路231号部分国有建设用地规划设计条件的复函》(柳规条件[2012]237号)
		《广西壮族自治区柳州市固定资产投资项目节能登记证》(柳发改节能[2014]16号)

根据相关土地使用权证文件，文庭新居停车场工程、柳韵华府停车场工程和宜居馨苑停车场工程的使用权类型均为出让用地，水上运动基地生态停车场工程的使用权类型为作价出资，且发行人未来没有转变使用权类型的计划。

(三) 项目进度

根据项目建设内容、工程量大小、建设难易程度及施工条件等具体情况，确定本项目各个单体工程前期准备工作约4个月，项目建设期26-29个月，计划2017年底建设完成投入运营。截至2016年12月末，本项目各工程共投资约4.4亿元，约占总投资的60.44%，主要完成项目前期土地平整、施工设计、部分工程地基打桩等方面工作。

(四) 经济效益分析

本项目包含水上运动基地生态停车场、文庭新居停车场、柳韵华府停车场和宜居馨苑停车场四个停车场项目，运营收入主要包括停车位出售、停车位出租、和停车场管理收入。

1、水上运动基地生态停车场项目

水上运动基地生态停车场为地上停车场，建筑面积24,691m²，非机动车位300个，地上机动车停车位326个，项目运营期15年。该项目收益测算如下：

（1）停车位出租

每年出租 40%的机动车车位，即 130 个车位，每个车位租金为 5,000 元/年，则停车位出租收入为 $130 \times 5,000 \times 15 = 975$ 万元。

（2）停车场管理费

停车场自建成后对长期出租以外的车位（196 个）进行收费管理，停车场营业时间为 24 小时，停车场机动车停车费按 6 元/小时，9:00-21:00 之间的使用率为 55%，21:00—次日 9:00 之间使用率为 5%，365 天不间断运营。则该停车场管理费收入为 $196 \times 6 \times (0.55 \times 12 + 0.05 \times 12) \times 365 \times 15 = 4,635.79$ 万元。

（3）非机动车管理费

停车场自建成后对非机动车位（300 个）进行收费管理，停车场营业时间为 24 小时，停车场机动车停车费按 1 元/天，9:00-21:00 之间的使用率为 55%，21:00—次日 9:00 之间使用率为 5%，365 天不间断运营。则该停车场管理费收入为 $300 \times 60\% \times 1 \times 365 \times 15 = 98.55$ 万元。

2、文庭新居停车场项目

文庭新居停车场为地下停车场，建筑面积 64,240.17 m²，非机动车位 3,152 个，机动车停车位 1,484 个，项目运营期 20 年。该项目收益测算如下：

（1）停车位出售

本项目机动车位 1,484 个，拟出售 70%的机动车车位 1,039 个，售价为 21 万元/个，合计收入 $1,039 \times 21 = 21,819.00$ 万元。

（2）停车位出租

每年出租 15%的机动车车位，即 222 个车位，每个车位租金租金为 5,000 元/年，则停车位出租收入为 $222 \times 5,000 \times 20 = 2,220$ 万元。

（3）机动车管理费

停车场自建成后对长期出租以外的车位（223 个）进行收费管理，停车场营业时间为 24 小时，停车场机动车停车费按 6 元/小时，全天的使用率为 60%，365 天不间断运营。则该停车场管理费收入为 $223 \times 60\% \times 6 \times 24 \times 365 \times 20 = 14,065.06$ 万元。

（4）非机动车管理费

停车场自建成后对非机动车位进行收费管理，停车场营业时间为 24 小时，停车场机动车停车费按 1 元/天，全天的使用率为 50%，365 天不间断运营。则该停车场管理费收入为 $1 \times 3152 \times 0.5 \times 365 \times 20 = 1,150.48$ 万元。

3、柳韵华府停车场项目

柳韵华府停车场为地下停车场，建筑面积 28,813.8 m²，非机动车位 2,060 个，机动车车位 697 个，项目运营期 20 年。该项目收益测算如下：

（1）停车位出售

本项目机动车位 697 个，拟出售 70% 的机动车车位 488 个，售价为 20 万元/个，合计收入 $488 \times 20 = 9,760$ 万元。

（2）停车位出租

每年出租 15% 的机动车车位，即 105 个车位，每个车位租金为 5,000 元/年，则停车位出租收入为 $105 \times 5,000 \times 20 = 1,050.00$ 万元。

（3）机动车管理费

停车场自建成后对长期出租以外的车位（104 个）进行收费管理，停车场营业时间为 24 小时，停车场机动车停车费按 6 元/小时，全天的使用率为 60%，365 天不间断运营。则该停车场管理费收入为 $104 \times 60\% \times 6 \times 24 \times 365 \times 20 = 6,559.48$ 万元。

（4）非机动车管理费

停车场自建成后对非机动车位进行收费管理，停车场营业时间为 24 小时，停车场机动车停车费按 1 元/天，全天的使用率为 50%，365 天不间断运营。则该停车场管理费收入为 $1 \times 2060 \times 0.5 \times 365 \times 20 = 751.90$ 万元。

4、宜居馨苑停车场项目

宜居馨苑停车场为地下停车场，建筑面积 59,055.1 m²，非机动车位 3,172 个，地下机动车车位 1,730 个，项目运营期 20 年。该项目收益测算如下：

（1）停车位出售

本项目机动车位 1730 个，拟出售 70%的机动车车位 1,211 个，售价为 20 万元/个，合计收入 $1211 \times 20 = 24,200$ 万元。

（2）停车位出租

每年出租 15%的机动车车位，即 260 个车位，每个车位租金为 5,000 元/年，则停车位出租收入为 $260 \times 5,000 \times 20 = 2,600.00$ 万元。

（3）机动车管理费

停车场自建成后对长期出租以外的车位（259 个）进行收费管理，停车场营业时间为 24 小时，停车场机动车停车费按 6 元/小时，全天的使用率为 60%，365 天不间断运营。则该停车场管理费收入为 $259 \times 60\% \times 6 \times 24 \times 365 \times 20 = 16,335.65$ 万元。

（4）非机动车管理费

停车场自建成后对非机动车位进行收费管理，停车场营业时间为 24 小时，停车场机动车停车费按 1 元/天，全天的使用率为 50%，365 天不间断运营。则该停车场管理费收入为 $1 \times 3,172 \times 0.5 \times 365 \times 20 = 1,157.78$ 万元。

综上，项目运营收入主要包括停车位出售、停车位出租和停车场管理收入（包括机动车和非机动车管理费）。根据运营方案，估算出营业收入情况及收益情况如下表：

单位：万元

序号		1	2	3	4		
项目名称		水上运动基地停车场项目收入	文庭新居停车场项目收入	柳韵华府停车场项目收入	宜居馨苑停车场项目收入	成本合计	收益合计
运营期	2017	380.62	22,690.78	10,178.07	25,224.67	1306.06	57,082.08
	2018	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2019	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2020	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2021	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2022	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2023	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2023	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2025	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2026	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2027	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2028	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2029	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2030	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2031	380.62	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	1,283.08
	2032	-	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	902.46
	2033	-	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	902.46
	2034	-	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	902.46
	2035	-	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	902.46
	2036	-	871.78	418.07	1,004.67	1306.06	902.46
合计		5,709.30	39,254.60	18,121.40	44,313.40	27,841.20	79,557.50

本项目四个停车场项目经营性收入在本期债券存续期内（2017-2027年）合计 85,225.54 万元，收益 70,858.88 万元。

本期债券发行期限 10 年期，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%。假设发行票面利率为 4.60%，则预测债券本息和为 65,870.00 万元。

现金流入对本息覆盖情况如下：

单位（万元）	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
本息和	2,300.00	2,300.00	7,300.00	7,070.00	6,840.00	6,610.00	8,880.00	8,535.00	8,190.00	7,845.00	65,870.00
收益	58,537.16	1,369.08	1,369.08	1,369.08	1,369.08	1,369.08	1,369.08	1,369.08	1,369.08	1,369.08	70,858.88

综上，经测算，募投项目经营性收益能够对债券本息形成较好的覆盖，具有较强的债务偿还能力。募投项目收益能够在项目运营期内（2017-2036 年）对总投资 72,800.00 万元形成较好的覆盖，具有较强的债务偿还能力。

四、募集资金使用计划及管理制度

发行人将通过多种方式规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者的利益。

（一）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，在监管银行桂林银行柳州分行设立募集资金使用专项账户。

（二）募集资金的使用

发行人已按照国家相关法律、法规的要求和《公司章程》的规定，制定了完善的资金管理制度。在经营过程中，发行人将严格按照国家发展改革委批准的投向和募集说明书中披露的用途使用募集资金，实行专款专用。如果发行人未按照募集说明书中披露的经国家发展改革委批准的用途使用募集资金，监管银行桂林银行柳州分行必须拒绝发行人的提款要求。

发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或子公司提出使用募集资金的报告。禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占

用募集资金。同时，发行人将设立偿债资金账户，用于归集偿还本期债券的本金和利息。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人将安排专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金使用情况及时做好相关会议纪录。专门部门将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

第十三条 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

（一）债券偿债计划

本期债券发行规模 5 亿元，在债券存续期的第 3-6 年分别按照债券发行总额 10%的比例偿还债券本金，在债券存续期的第 7-10 年分别按照债券发行总额 15%的比例偿还债券本金。债券偿付本息的时间明确，不可控因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，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，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）偿债资金专项账户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在桂林银行柳州分行建立专项偿债资金账户，偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流、募集资金投向项目产生的现金流等。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。桂林银行柳州分行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

（三）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，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期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

（五）债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，发行人特为债券持有人聘请桂林银行股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督公司经营状况，与公司之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

发行人已与桂林银行股份有限公司签订《债权代理协议》，协议主要内容为：

（1）如发生可能导致对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权代理人及全体债券持有人；

（2）债权代理人根据专项账户监管协议以及募集说明书的约定监督募集资金专项账户和偿债资金账户情况；

（3）债权代理人根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发

行人之间的谈判及诉讼事务；

（4）债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定；

（5）债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

二、本期债券的偿债保障措施

（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代理人，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》）。监管银行和债权代理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。

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。

二、发行人信用评级情况

发行人在本次债券评级前进行过信用评级。其主体评级机构为鹏元资信评估有限公司，长期主体信用等级为 AA，发行 2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券评级为 AA 级，与本次债券评级结果无差异。

三、发行人银行授信情况

截至 2016 年末，公司与各银行保持长期良好的合作关系，授信情况如下：

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
国家开发银行	562,300.00	332,600.00	229,700.00
交通银行	60,000.00	30,000.00	30,000.00
柳州银行	49,000.00	49,000.00	0.00
工商银行	85,000.00	35,000.00	50,000.00
厦门国际银行	50,000.00	40,000.00	10,000.00
桂林银行	50,000.00	50,000.00	0.00
建设银行	273,000.00	273,000.00	0.00
民生银行	58,000.00	48,000.00	10,000.00

光大银行	50,000.00	30,000.00	20,000.00
中信银行	180,000.00	180,000.00	0.00
柳江村镇银行	10,000.00	10,000.00	0.00
合计	1,427,300.00	1,077,600.00	349,700.00

四、发行人信用记录

截至募集说明书签署日，中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》显示，发行人未结清信贷均为正常类，无不良已结清贷款业务，亦无不良已结清银行承兑汇票业务。发行人资信状况良好，贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付贷款本息，发行人不存在债务延期偿付的状况。

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,本所律师认为: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。

如对本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

附表二：

发行人 2014-2016 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
流动资产：			
货币资金	651,468.17	362,344.26	382,181.94
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	60,417.16	87,719.37	2,963.76
预付款项	33,624.10	72,851.24	109,987.70
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,168.85	18,744.85	20,135.22
存货	2,095,815.86	1,768,234.13	1,550,525.45
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	19.99	-	-
流动资产合计	2,842,514.13	2,309,893.85	2,065,794.08
非流动资产：			
可供出售金融资产	59,507.36	59,507.36	59,507.36
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	1,012.12	941.13	910.49
在建工程	133.75	-	4,291.38
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	25.07	11.20	3.74
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-

项目	2016 年	2015 年	2014 年
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	524.89	1,202.25	187.57
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	61,203.20	61,661.94	64,900.53
资产总计	2,903,717.33	2,371,555.79	2,130,694.61
流动负债：			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	2,111.51	648.55	5,658.12
预收款项	66,371.60	74,327.38	75,364.96
应付职工薪酬	32.70	3.75	7.85
应交税费	88,440.75	74,598.21	62,531.97
应付利息	19,490.73	9,936.00	9,936.00
应付股利	-	-	-
其他应付款	29,933.34	16,120.29	14,956.01
一年内到期的非流动负债	49,600.00	37,200.00	64,600.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	255,980.62	212,834.18	233,054.91
非流动负债：			
长期借款	585,548.00	551,240.00	322,000.00
应付债券	474,953.91	178,271.17	178,140.58
长期应付款	-	-	-
专项应付款	70,800.00	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	3,254.35	3,254.35	18,152.15
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,134,556.26	732,765.52	518,292.74
负债合计	1,390,536.88	945,599.71	751,347.65
所有者权益：		-	
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	1,320,832.38	1,257,669.98	1,232,827.04
减：库存股	-	-	-

项目	2016 年	2015 年	2014 年
专项储备	-	-	-
盈余公积	21,105.81	18,677.72	16,497.33
未分配利润	160,947.92	139,608.39	120,022.58
所有者权益合计	1,513,180.45	1,425,956.08	1,379,346.96
负债和所有者权益总计	2,903,717.33	2,371,555.79	2,130,694.61

附表三：

发行人 2014-2016 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
一、营业收入	100,056.34	91,038.35	85,449.31
减：营业成本	80,455.47	70,939.44	72,960.62
营业税金及附加	4,488.68	5,207.94	5,099.58
销售费用	596.09	75.62	51.41
管理费用	1,399.44	417.04	1,662.29
财务费用	-16.46	-6.02	-30.17
资产减值损失	-2,709.41	4,058.72	707.84
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	1,593.82	2,848.97	2,681.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润	17,436.35	13,194.58	7,678.92
加：营业外收入	14,528.71	14,897.80	11,450.61
减：营业外支出	77.23	-	4.89
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
三、利润总额	31,887.84	28,086.09	19,124.64
减：所得税费用	8,119.88	6,319.90	4,092.23
四、净利润	23,767.96	21,766.19	15,032.41

附表四：

发行人 2014-2016 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	32,848.11	28,383.39	85,204.38
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	7,273.14	5,506.82	12,576.46
经营活动现金流入小计	40,121.24	33,890.21	97,780.84
购买商品、接受劳务支付的现金	267,964.76	235,747.90	93,325.98
支付给职工以及为职工支付的现金	1,063.74	919.59	617.85
支付的各项税费	1,654.65	854.33	2,583.36
支付其他与经营活动有关的现金	1,582.40	703.71	623.35
经营活动现金流出小计	272,265.54	238,225.53	97,150.54
经营活动产生的现金流量净额	-232,144.30	-204,335.32	630.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	1,593.82	2,848.97	2,681.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
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	77,686.82	-	-
投资活动现金流入小计	79,280.63	2,848.97	2,681.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	251.75	104.22	
投资支付的现金	-	-	3,537.80
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	251.75	104.22	3,537.80
投资活动产生的现金流量净额	79,028.88	2,744.75	-856.60
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
吸收投资收到的现金	294.00	-	-

项目	2016 年	2015 年	2014 年
取得借款收到的现金	584,129.90	306,540.00	285,010.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	86,987.45	-	27.78
筹资活动现金流入小计	671,411.35	306,540.00	285,037.78
偿还债务支付的现金	173,040.00	104,700.00	92,691.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,134.65	17,459.84	25,581.69
支付其他与筹资活动有关的现金	997.38	2,627.26	469.53
筹资活动现金流出小计	229,172.02	124,787.11	118,742.60
筹资活动产生的现金流量净额	442,239.33	181,752.89	166,295.17
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	289,123.91	-19,837.68	166,068.88
加：期初现金及现金等价物余额	362,344.26	382,181.94	216,113.07
六、期末现金及现金等价物余额	651,468.17	362,344.26	382,181.94