

柳州市投资控股有限公司

(Liuzhou Investment Holding Co., Ltd)

(住所：柳州市桂中大道 1 号之一中房·文化产业大厦)



公开发行 2018 年公司债券

(第一期)

募集说明书摘要

(面向合格投资者)

主承销商、簿记管理人、受托管理人



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES CO.,LTD

(住所：湖北省武汉市新华路特 8 号)

签署日期：2018 年 11 月 8 日

声 明

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

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

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

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

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

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及

公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

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

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

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本次债券总发行规模为不超过 30 亿元，拟采取分期发行的方式，本期债券的基础发行规模为 15 亿元，可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元），剩余部分自中国证监会核准本次发行公司债券之日起 24 个月内完成发行。

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

中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

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

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

四、如非特别说明，本募集说明书中财务数据均主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2015 年至 2017 年的财务会计数据摘自发行人已披露的 2015 年至 2017 年经审计的财务报告，2018 年半年度财务报告未经审计。投资者如需了解发行人的

详细财务状况，请参阅发行人相关财务报告。

五、发行人截至 2017 年末经审计的净资产为 5,000,801.80 万元，最近三个会计年度实现的归属于母公司所有者的年均净利润为 52,752.71 万元，按照本次债券 15 亿元的发行规模计算，预计可以覆盖本次债券一年的利息。截至 2016 年末，发行人资产负债率为 53.34%，截至 2017 年末，发行人资产负债率为 58.52%，截至 2018 年 6 月末，发行人资产负债率为 60.40%，发行人在本次发行前的财务指标良好。

六、债务总规模较大且持续增长的风险。2015 年末至 2017 年末，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款中的债务部分合计分别达到 353.02 亿元、441.39 亿元和 568.75 亿元。随着发行人在柳州北部生态新区投资开发、城市基础设施建设领域和保障性住房业务的投资不断增加，融资规模持续扩大，发行人有息债务增长较快，整体融资成本有所上升，存在较大的偿债压力。

七、偿债能力有所下滑的风险。2015 年至 2018 年 6 月末，发行人 EBITDA 分别为 115,095.47 万元、95,192.38 万元、109,471.62 万元和 36,483.90 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.49、0.35、0.35 和 0.20，EBITDA 全部债务比分别为 0.03、0.02、0.02 和 0.01，偿债能力有所下滑。

八、盈利能力下滑，对政府补贴依赖较大的风险。2015 年至 2018 年 6 月，公司的营业利润分别为 70,035.38 万元、47,665.80 万元、75,096.11 万元和 18,824.04 万元，净利润分别为 66,323.88 万元、50,922.53 万元、57,275.44 万元和 13,290.58 万元，利润波动较大；2015 年至 2017 年，公司获得政府补贴收入分别为 16,842.18 万元、17,436.57 万元和 20,428.55 万元，占净利润的比例分别为 25.39%、34.24%和 35.67%，补贴收入占比逐年增大。公司营业利润和净利润波动较大的原因主要系主营业务中城市投资建设业务毛利率波动较大所致。公司主营业务盈利能力一般，对政府财政补贴依赖较大，若未来政府补贴政策发生变化，将对公司的盈利状况产生一定影响。

九、经营活动现金流量净额波动较大的风险。2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 23,958.34 万元、-113,633.85 万元、-144,460.40 万元和 3,444.53 万元。发行人所从事的基建业务项目建设期长，资金需

求量大，无法在短期内获取现金回流，导致发行人最近三年及一期的经营活动现金净流量波动较大。由于经营活动的全面展开和资金投入的不断增长，预计发行人未来将保持较高的资本支出水平。在本次债券的存续期内，若发行人不能产生持续稳定的现金流，则会对本次债券的偿付产生不利影响。

十、对外担保代偿风险。截至 2018 年 6 月末，公司对外提供担保共计 887,439.44 万元，占净资产的比例为 17.73%。公司对外担保企业主要为国有企业，目前，被担保企业均经营正常，出现违约的可能性较小，但如果未来宏观经济形势等因素发生重大不利变化，被担保对象的经营状况可能发生变化，可能对公司的正常经营产生不利影响。

十一、受限资产较大风险。截至 2017 年末，公司利用包括存货、在建工程和投资性房地产等多项资产进行抵押和质押，受限资产余额为 2,471,323.40 万元，占净资产的 49.42%。虽然发行人历年来资信状况良好，未出现逾期偿还借款本息的情况，但整体上发行人受限资产金额仍较大，对本次公司债券偿付存在一定的不利影响。

十二、其他应收款余额较大风险。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司其他应收款余额分别为 312,200.27 万元、238,569.88 万元、326,892.87 万元和 333,954.07 万元，占同期资产总额的比例分别为 3.13%、2.25%、2.71%和 2.64%，占资产总额的比例较大。发行人的其他应收款存在对手方不按约定履行还款义务的可能性，面临无法及时足额回收的风险，可能对发行人偿债能力造成不利影响。

十三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十四、发行人为投资控股型企业，主要由子公司负责经营具体业务。根据发行人合并报表范围内主要子公司最新公司章程，相关子公司均由董事会负责制定公司

的利润分配方案、由公司股东柳州市国资委负责审议批准公司的利润分配方案。在子公司的分红政策方面，子公司在弥补亏损和提取各项公积金后的剩余利润，均按照股东的出资比例进行分配。鉴于发行人对主要子公司均处于绝对控股地位，因此可以对主要子公司的利润分配方案施加重要影响。发行人所属子公司各板块业务职能清晰，未来有望在兼顾业务发展和投资者回报的基础上根据子公司经营业绩制定合理的利润分配方案，获得持续稳定的利润分配，有助于提升发行人的偿债能力。

十五、本次债券不涉及新增地方政府债务。针对本次公开发行公司债券事项，发行人承诺：1、本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务。2、本次发行公司债券在扣除发行费用后，按照《柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书》中的相关约定，用于偿还公司有息负债和补充流动资金。本次公司债券的募集资金不用于偿还地方政府债务或者用于公益性项目。

十六、《募集说明书》（封卷稿）中本次债券名称为“柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券（面向合格投资者）”，本期债券为本次债券的第一期发行，公告募集说明书中明确债券名称为“柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）”。本期发行、申报、封卷及备查文件中涉及上述调整的，调整前后相关文件及其表述具备相同法律效力。

目 录

声 明.....	1
释 义.....	9
第一节 发行概况.....	11
一、本次债券发行的基本情况.....	11
二、本次债券发行的有关机构.....	13
三、认购人承诺.....	16
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	17
第二节 发行人的资信情况.....	18
一、本次债券的信用评级情况.....	18
二、信用评级报告的主要事项.....	18
三、发行人的资信情况.....	20
第三节 发行人基本情况.....	23
一、发行人基本情况介绍.....	23
二、发行人设立及股本变化情况.....	23
三、发行人控股股东和实际控制人.....	25
四、报告期末前十大股东情况.....	25
五、发行人主要权益投资情况.....	25
六、发行人公司治理情况.....	30
七、发行人董事、监事、高级管理人员.....	38
八、发行人主要业务情况.....	41
第四节 财务会计信息.....	70
一、最近三年及一期财务报告审计情况.....	70
二、会计政策、会计估计变更及影响.....	78
三、合并财务报表范围的变化情况.....	79
四、最近三年及一期的主要财务指标（合并口径）.....	81
五、管理层讨论与分析.....	82

六、有息债务分析和本次债券发行后资产负债结构的变化情况.....	109
七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	110
八、资产抵押、质押、担保及其他权利限制安排.....	112
第五节 募集资金运用.....	113
一、本次债券募集资金规模.....	113
二、本次债券募集资金使用计划.....	113
三、募集资金的现金管理.....	114
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	114
五、募集资金专项账户管理和监管.....	115
六、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	115
七、前次公司债券募集资金使用情况.....	116

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

柳州投控、投控公司、发行人、公司、本公司	指	柳州市投资控股有限公司
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	长江证券股份有限公司
发行人律师	指	广西弘邦律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信证评、评级机构、资信评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
本次债券	指	本次面向合格投资者公开发行的面值总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券
本期债券	指	柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书、本募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
债券受托管理协议	指	本公司与债券受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
账户监管协议	指	《柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券账户监管协议》
债券持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
评级报告	指	中诚信证评出具的《柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）信用评级报告》
法律意见书	指	广西弘邦律师事务所出具的《柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）之法律意见书》
投资人、债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券下各期债券的投资者
募集资金专项账户	指	发行人在桂林银行柳州分行、交通银行柳州分行、上海浦东发展银行股份有限公司柳州分行和中国邮政储蓄银行股份有限公司广西壮族自治区柳州市分行设立的募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的承销机构的总称
柳州市国资委	指	柳州市人民政府国有资产监督管理委员会，为发行人实际控制人
柳州东通、东通公司	指	柳州东通投资发展有限公司
柳州建投、建投公司	指	广西柳州市建设投资开发有限责任公司
BT	指	一个项目的运作通过项目公司总承包，融资、建设验收合格

		后移交给业主，业主向投资方支付项目总投资加上合理回报的过程
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本次债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本次债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户
报告期、最近三年及一期	指	2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
公司章程	指	柳州市投资控股有限公司章程
我国、中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

注：本募集说明书中若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第一节 发行概况

一、本期债券发行的基本情况

（一）发行人基本情况

中文名称：柳州市投资控股有限公司

英文名称：Liuzhou Investment Holding Co., Ltd.

法定代表人：唐建华

统一社会信用代码：91450200729770544X

成立日期：2001年7月25日

注册资本：193,053.4148万元

注册地址：柳州市桂中大道 1 号之一中房·文化产业大厦

办公地址：柳州市桂中大道 1 号之一中房·文化产业大厦

邮政编码：545001

联系电话：0772-2865918

传 真：0772-2805989

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

（二）核准情况及核准规模

2018 年 1 月 2 日，公司董事会召开董事会会议审议通过《柳州市投资控股有限公司董事会关于公开发行公司债券的决议》。

2018 年 4 月 9 日，公司股东柳州市人民政府国有资产监督管理委员会出具批复，同意公司公开发行本次公司债券，并授权董事会负责办理本次债券发行的相关事宜。

2018 年 9 月 7 日，经中国证监会证监许可[2018]1440 号文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行不超过 30 亿元的公司债券，采用分期发行方式，首期债券发行自中国证监会核准之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会核准

之日起 24 个月内完成。

（三）本期债券的基本情况和主要条款

- 1、发行主体：柳州市投资控股有限公司。
- 2、债券名称：柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）。
- 3、发行规模：本次债券的发行规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），分期发行，本期债券的基础发行规模为 15 亿元，可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元）。
- 4、债券期限：3 年期。
- 5、债券利率及其确定方式：本次债券的票面利率根据网下询价结果由发行人与主承销商按照国家有关规定共同协商确定，在债券存续期内保持不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。
- 6、债券票面金额：本次债券票面金额为 100 元。
- 7、发行价格：本次债券按面值平价发行。
- 8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在证券登记结算机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。
- 9、还本付息方式：本次债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
- 10、利息登记日：本次债券的利息登记日按照证券登记结算机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持有债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。
- 11、起息日：2018 年 11 月 21 日。
- 12、付息日：本次债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 11 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。
- 13、本金兑付日：本次债券的本金兑付日为 2021 年 11 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
- 14、本息支付方式：本次债券本息支付将按照证券登记结算机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记结算机构的相关规定办理。
- 15、支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付

日向投资者支付的本金金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本次债券票面金额总额。

16、担保情况：本次债券无担保。

17、信用级别：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AA+。

18、发行方式、发行对象：本次债券面向合格投资者公开发行，本次债券具体发行方式与发行对象安排见发行公告。

19、向公司股东配售的安排：本次债券不向公司股东优先配售。

20、承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

21、主承销商、债券受托管理人：长江证券股份有限公司。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，16 亿元用于偿还公司有息债务，剩余部分用于补充公司流动资金。

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

24、拟上市地：上海证券交易所。

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

（四）本次债券发行及上市安排

1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登的日期：2018 年 11 月 16 日

发行首日：2018 年 11 月 20 日

预计发行期限：2018 年 11 月 20 日至 2018 年 11 月 21 日

2、本次债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：柳州市投资控股有限公司

住所：柳州市桂中大道 1 号之一中房·文化产业大厦

法定代表人：唐建华

联系人：龚雪刚、韦韶臻

联系地址：柳州市桂中大道 1 号之一中房·文化产业大厦

联系电话：0772-2865918

传真：0772-2805989

（二）主承销商：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

法定代表人：尤习贵

联系人：刘岭、廖旭、李钊

联系地址：湖北省武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65799545

传真：027-85481502

（三）发行人律师：广西弘邦律师事务所

住所：广西柳州市飞鹅路 50 号温州商贸城写字楼 718 号

负责人：曾文捷

联系人：曾文捷

联系地址：广西柳州市飞鹅路 50 号温州商贸城写字楼 718 号

联系电话：0772-8801190

传真：0772-8801191

（四）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

执行事务合伙人：徐华

联系人：万伏平

联系地址：广西南宁市金湖路 59 号地王国际商会中心 32 层

联系电话：0771-5593115

传真：0771-5566820

（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

法定代表人：闫衍

联系人：胡辉丽、袁金富

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦二十四楼

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

（六）债券受托管理人：长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

法定代表人：尤习贵

联系人：李钊

联系地址：湖北省武汉市新华路特 8 号长江证券大厦

联系电话：027-65799545

传真：027-85481502

（七）账户及资金监管银行：

1、桂林银行股份有限公司柳州分行

住所：柳州市高新区桂中大道 4 号桂中王座大厦

法定代表人：李学忠

联系人：张乐

联系地址：柳州市高新区桂中大道 4 号桂中王座大厦

联系电话：0772-8811296

传真：0772-8806266

2、交通银行股份有限公司柳州分行

住所：柳州市跃进路 32 号

法定代表人：黄天国

联系人：蓝晨蕾

联系地址：柳州市跃进路 32 号

联系电话：0772-2826891

传真：0772-2826891

3、上海浦东发展银行股份有限公司柳州分行

住所：柳州市晨华路 9 号碧桂苑 4#楼

法定代表人：杨大志

联系人：侯杰

联系地址：柳州市晨华路 9 号碧桂苑 4#楼

联系电话：0772-2098118

传真：0772-2880666

4、中国邮政储蓄银行股份有限公司广西壮族自治区柳州市分行

住所：柳州市广场路 2 号

法定代表人：梁风凡

联系人：万斌

联系地址：柳州市广场路 2 号

联系电话：0772-2830500

传真：0772-2821951

（八）债券上市场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

（九）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

法定代表人：聂燕

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

三、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所挂牌转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

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

第二节 发行人的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请了中诚信证券评估有限公司对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信证券评估有限公司出具的《柳州市投资控股有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期公司债券信用等级为AA+。

二、评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券信用质量很高，信用风险很低。

（二）信用评级报告主要内容

1、基本观点

中诚信证评肯定了柳州市不断增长的区域经济；公用事业业务的垄断性较强等对公司发展的积极作用。同时，中诚信证评也关注到公司整体债务规模扩大，利息保障能力偏弱以及综合毛利率不断下滑对公司整体信用状态的影响。

2、正面

（1）不断增长的区域经济。2017 年，柳州地区生产总值 2,755.64 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.1%。在广西壮族自治区 14 个地级市中，位居第二位，仅次于南宁市。持续增强的经济为公司提供了良好的发展环境。

（2）公用事业业务的垄断性较强。目前公司获得柳州市燃气业务、供水业务和污水处理业务的长期特许经营权，在当地市场的垄断性较强，较好保障了相关业务收入及现金流的稳定性和持续性。

3、关注

（1）公司整体债务规模扩大，利息保障能力偏弱。随着在建项目等的增加，公司加大借款力度，债务规模快速扩大，利息支出的增加亦使得公司利息保障能力偏弱。2015~2017 年公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.49 倍、0.35 倍、0.35 倍。

（2）综合毛利率不断下滑。公司不同业务的毛利率差异较大，土地开发业务收入毛利率存在一定波动，其他收入占比较大的业务近年受人力成本、设备折旧等诸多成本上升影响，造成公司平均获利空间收窄。2015~2017 年及 2018 年 1-3 月公司的综合毛利率分别为 34.44%、25.59%、21.44%和 17.43%。

（3）对外担保较多。截至 2018 年 3 月末，公司为集团外企业担保为 83.08 亿元，占当期净资产的比重为 16.60%，被担保的对象主要为当地的国有控股企业，主要从事城市公共基础设施的建设及投资、房地产开发经营、土地整理和开发、房屋及场地租赁等业务，由于对外担保规模较大，或有负债风险需关注。

（三）跟踪评级的有关安排

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

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

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

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

失效。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

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

截至 2018 年 6 月末，公司共获得银行授信 471.59 亿元，已使用额度 296.67 亿元，剩余未使用额度 174.92 亿元。

单位：万元

银行名称	授信额度	已用额度	授信余额
广西北部湾银行	200,000.00	155,285.20	44,714.80
中国工商银行	618,854.00	449,000.00	169,854.00
光大银行	352,100.00	121,500.00	230,600.00
国家开发银行	424,750.00	424,750.00	0
华夏银行	115,000.00	0	115,000.00
中国建设银行	591,600.00	334,820.00	256,780.00
中国交通银行	380,000.00	316,505.80	63,494.20
民生银行	260,000.00	225,000.00	35,000.00
深圳农村商业银行	8,000.00	4,800.00	3,200.00
广西农村信用社	46,600.00	33,000.00	13,600.00
中国农业发展银行	999,500.00	209,500.00	790,000.00
农业银行	17,000.00	0	17,000.00
上海浦发银行	441,500.00	431,500.00	10,000.00
兴业银行	261,000.00	261,000.00	0
合计	4,715,904.00	2,966,661.00	1,749,243.00

（二）近三年及一期与主要客户业务往来履约情况

近三年及一期公司与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约现象。

（三）近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书摘要出具日，公司及其子公司已发行尚未兑付的债券、其他债务融资工具情况如下表：

发行主体	债券简称	起息日	到期日	发行总额 (亿元)	债券余额 (亿元)	利率	发行时 主体评级	债券类别
柳州投控	17 柳州投资 MTN001	2017-03-02	2022-03-02	20.00	20.00	5.70%	AA+	中期票据
	18 柳州投资 MTN001	2018-02-09	2023-02-09	15.00	15.00	7.20%	AA+	
	18 柳州投资 MTN002	2018-08-07	2023-08-07	10.00	10.00	6.95%	AA+	

	18 柳州投资 PPN001	2018-05-28	2023-05-28	10.00	10.00	7.00%	AA+	定向工具
	18 柳州投资 PPN002	2018-06-29	2023-06-29	3.50	3.50	7.00%	AA+	
	12 柳州投控债	2012-08-15	2019-08-15	10.00	2.00	6.98%	AA	企业债
	16 柳州投控债	2016-03-08	2023-03-08	19.00	19.00	4.28%	AA+	
	18 柳控 01	2018-09-19	2020-09-19	10.00	10.00	6.90%	AA+	公司债
柳州建投	16 柳建 01	2016-08-29	2021-08-29	7.00	7.00	4.80%	AA	公司债
	16 柳建 02	2016-09-27	2021-09-27	8.00	8.00	5.00%	AA	
	16 柳建 03	2016-10-25	2021-10-25	5.00	5.00	5.00%	AA	
	16 柳州建投 PPN001	2016-06-28	2019-06-28	14.00	14.00	5.80%	AA	定向工具
	18 柳州建投 PPN001	2018-03-09	2021-03-09	1.50	1.50	7.00%	AA	
	18 柳州建投 PPN002	2018-08-08	2021-08-08	2.50	2.50	7.30%	AA	
东通公司	16 柳州东通 MTN001	2016-08-24	2019-08-24	5.00	5.00	3.65%	AA	中期票据
	17 柳州东通 MTN001	2017-07-06	2020-07-06	5.00	5.00	5.60%	AA	
	17 柳州东通 MTN002	2017-09-06	2020-09-06	5.00	5.00	6.20%	AA	
	18 柳州东通 MTN001	2018-04-17	2021-04-17	5.00	5.00	7.30%	AA	
	17 柳州东通 PPN001	2017-07-28	2023-07-28	5.00	5.00	6.80%	AA	定向工具
	18 柳州东通 PPN001	2018-03-22	2024-03-22	1.00	1.00	7.00%	AA	
	18 柳州东通 PPN002	2018-03-29	2024-03-29	4.00	4.00	7.00%	AA	
	18 柳州东通 PPN003	2018-08-15	2020-08-15	3.00	3.00	7.30%	AA	
	16 柳州东通债	2016-07-22	2023-07-22	20.00	20.00	4.45%	AA	企业债
	16 柳投 01	2016-01-14	2022-01-14	6.20	6.20	6.50%	AA	公司债
	16 柳投 02	2016-03-25	2022-03-25	23.80	23.80	5.50%	AA	

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

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券发行完成后，公司累计公开发行公司债券余额（公司债、企业债）不超过 61 亿元（已公开发行企业债 41 亿元，公司债 0 亿元，本次预计公开发行公司债券 20 亿元），占截至 2018 年 6 月 30 日的合并口径所有者权益的比例为 12.20%，未超过本公司净资产的 40%，符合《证券法》第十六条第一款第（二）项“累计债券余额不超过公司净资产的百分之四十”之规定。

（五）最近三年及一期的主要财务指标

财务指标	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	4.00	3.55	3.48	3.54
速动比率	1.25	1.09	0.99	1.23
资产负债率	60.40%	58.52%	53.34%	53.93%
全部债务（万元）	5,391,961.51	4,833,484.90	4,268,305.84	3,427,356.22

债务资本比率	51.86%	49.15%	46.27%	42.72%
财务指标	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBITDA（万元）	36,483.90	109,471.62	95,192.38	115,095.47
EBITDA 利息倍数（倍）	0.20	0.35	0.35	0.49
EBITDA 全部债务比	0.01	0.02	0.02	0.03
营业毛利率	24.80%	21.44%	25.59%	34.44%
总资产收益率	0.11%	0.51%	0.49%	0.74%
净资产收益率	0.27%	1.15%	1.07%	1.42%
应收账款周转率（次）	31.95	95.57	65.73	53.19
存货周转率（次）	0.02	0.08	0.07	0.08

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计；
- 4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 7、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 8、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 9、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 10、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额，平均资产总额=（资产总额年初数+资产总额年末数）/2，2018 年 1-6 月指标未经年化处理；
- 11、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额，所有者权益平均余额=（所有者权益年初数+所有者权益年末数）/2，2018 年 1-6 月指标未经年化处理；
- 12、应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2，2018 年 1-6 月指标未经年化处理；
- 13、存货周转率=营业成本/（期初存货余额+期末存货余额）/2，2018 年 1-6 月指标未经年化处理。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况介绍

公司名称：柳州市投资控股有限公司

法定代表人：唐建华

成立日期：2001 年 7 月 25 日

类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：91450200729770544X

注册资本：193,053.41 万元

实缴资本：193,053.41 万元

住所：柳州市桂中大道 1 号之一中房·文化产业大厦

邮政编码：545000

信息披露事务负责人：龚雪刚、韦韶臻

联系电话：0772-2103976

传真：0772-2805989

所属行业：综合类

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

二、发行人设立及股本变化情况

（一）发行人设立情况及历史沿革

柳州市投资控股有限公司是根据《柳州市人民政府关于设立柳州市投资控股有限公司的通知》（柳政发〔2000〕121号）的精神，由柳州市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资公司。公司于2001年7月25日取得柳州市工商行政管

理局颁发号的《企业法人营业执照》，原注册资本为人民币135,201.51万元，实收资本为人民币135,201.51万元。广西正则会计师事务所于2001年7月21日出具广正师内验字（2001）第111号《验资报告》。

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

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

2003年4月，根据柳州市人民政府柳财函〔2003〕79号文，同意将柳州市农工商有限责任公司、柳州市鹧鸪江园艺场授权发行人经营管理，截至目前，相应股权已100%划转至发行人。

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

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

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

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

2013年1月，根据柳州市人民政府柳政阅〔2013〕2号文，同意2013年底将柳州市房地产开发有限公司从发行人剥离，该公司出资人变更为柳州市国资委。

2018年3月，根据《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于柳州市地区建筑工程总公司改制立项的批复》柳国资复〔2016〕130号，发行人对柳州地区建筑工程总公司实施改制，国有产权整体出让。

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

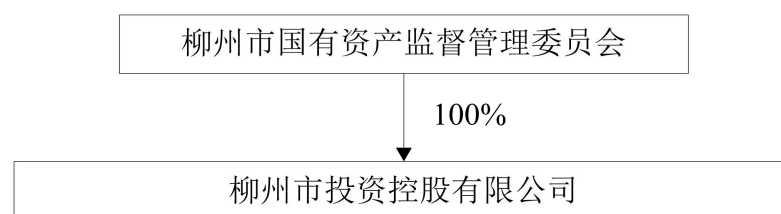
（二）发行人近三年及一期重大资产重组情况

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

三、发行人控股股东和实际控制人

（一）发行人股权结构

截至 2018 年 6 月末，发行人股权结构如下：



（二）发行人控股股东和实际控制人基本情况

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

四、报告期末前十大股东情况

截至 2018 年 6 月末，公司前十名股东持股情况如下：

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

五、发行人主要权益投资情况

（一）发行人重要权益投资情况

截至 2018 年 6 月末，公司纳入合并范围内的一级子公司 14 家，具体情况如下表：

公司合并范围内一级子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	12,500.00	100.00
2	柳州东通投资发展有限公司	34,701.81	100.00
3	柳州威立雅水务有限公司	34,800.00	51.00
4	柳州市经发投资有限责任公司	31,510.00	100.00
5	柳州农工商有限责任公司	5,023.00	100.00
6	柳州市鹧鸪江园艺场	17,747.00	100.00
7	柳州市方圆置业担保有限公司	1,200.00	67.50
8	柳州市天逸旅游文体投资开发有限责任公司	2,000.00	100.00
9	柳州市污水治理有限责任公司	31,362.84	100.00
10	柳州中燃城市燃气发展有限公司	15,000.00	50.00
11	柳州恒达巴士股份有限公司	8,488.00	70.00
12	柳州市北域建设投资有限公司	1,000.00	100.00
13	柳州市南城建设投资有限公司	2,000.00	100.00
14	柳州市聚祥资产管理有限公司	100.00	100.00

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

截至 2018 年 6 月末，发行人的参股公司基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	柳州市鑫益维非融资性担保有限公司	10,000.00	5.00
2	广西北部湾股权交易所股份有限公司	10,000.00	10.00
3	柳州银行股份有限公司	113,740.3643	18.13
4	柳州市泽丰娱乐有限责任公司	397.80	3.85
5	柳州市区农村信用合作社	78,101.6374	6.35
6	柳州东城燃气发展有限公司	5,000.00	10.00
7	柳州集付通投资管理有限公司	1,000.00	20.00

（二）发行人纳入合并范围内的一级子公司情况

1、广西柳州市建设投资开发有限责任公司

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

截至 2017 年末，柳州建投总资产 3,890,514.93 万元，总负债 2,225,325.86 万元，净资产 1,665,189.07 万元；2017 年柳州建投实现营业收入 171,299.60 万元，净利润 26,357.15 万元。

2、柳州东通投资发展有限公司

柳州东通投资发展有限公司（以下简称“东通公司”）成立于 2002 年 2 月，注册资本 34,701.81 万元，法定代表人卓柳军。经营范围：城市基础设施项目投资、建设、投资服务；以公司拥有的法定资本、增值资本和借入资本金通过对外投资、上市、收购、兼并、破产、重组、参股、控股、产权交易、股份转让、租赁等各种途径进行优化配置、资源重组和资本运作，对城市公共基础设施、公益事业项目的投资；自有房屋、土地出租；土地的开发整理。

截至 2017 年末，东通公司总资产 4,729,154.31 万元，总负债 2,822,688.81 万元，净资产 1,906,465.50 万元；2017 年东通公司实现营业收入 178,625.64 万元，净利润 11,301.52 万元。

3、柳州威立雅水务有限公司

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

截至 2017 年末，柳州水务总资产 54,396.31 万元，总负债 13,664.90 万元，净资产 40,731.41 万元；2017 年柳州水务实现营业收入 25,764.12 万元，净利润 2,475.19 万元。

4、柳州市经发投资有限责任公司

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

配件销售。普通机械，电器机械及器材，汽车配件，摩托车及配件销售。

截至 2017 年末，柳州经发总资产 63,256.81 万元，总负债 19,215.91 万元，净资产 44,040.90 万元；2017 年柳州经发实现营业收入 20.35 万元，净利润 215.53 万元。

5、柳州农工商有限责任公司

柳州农工商有限责任公司（以下简称“柳州农工商”）于 1986 年 1 月由柳州市农工商联合公司、柳州市大桥园艺场、柳州市洛维园艺场合并组建成立，后又于 2001 年兼并柳州市柑桔场，2003 年 4 月柳州市国资委授权投控公司经营，注册资本为 5,023.00 万元，法定代表人康雁成。经营范围：干鲜果品，蛋品零售，木本工业原料种植，蔬菜种植，花卉种植，果类种植，饲料、水产品销售，自有门面租赁，工程机械及配件销售，五金交电销售，工程机械、场地租赁；以下仅限分支机构经营：公墓经营，农业观光服务，游览服务，钓鱼娱乐服务，工艺美术品（不含金银），市场管理。

截至 2017 年末，柳州农工商总资产 72,083.79 万元，总负债 42,879.49 万元，净资产 29,204.30 万元；2017 年柳州农工商实现营业收入 16,783.97 万元，净利润 3,586.07 万元。

6、柳州市鹧鸪江园艺场

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

截至 2017 年末，鹧鸪江园艺场总资产 16,789.39 万元，总负债 7,463.70 万元，净资产 9,325.69 万元；2017 年鹧鸪江园艺场实现营业收入 0 元，净利润-25.98 万元。

7、柳州市方圆置业担保有限公司

柳州市方圆置业担保有限公司（以下简称“方圆置业担保”）由投控公司等四名股东于 2005 年 7 月出资成立，其中投控公司持有 67.50% 股权。注册资本 1,200 万元，法定代表人陈忠星，主要经营房地产置业、房屋交易、建筑工程招投标、建筑项目提供担保、资产管理、履约担保、房地产商品信息咨询服务。

截至 2017 年末，方圆置业担保总资产 2,181.54 万元，总负债 678.38 万元，净资产 1,503.16 万元；2017 年方圆置业担保实现营业收入 269.82 万元，净利润 152.22 万元。

8、柳州市天逸旅游文体投资开发有限责任公司

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

截至 2017 年末，天逸旅游公司总资产 37,812.65 万元，总负债-2.67 万元，净资产 37,815.32 万元；2017 年天逸旅游公司实现营业收入 0 元，净利润 2.42 万元。

9、柳州市污水治理有限责任公司

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

截至 2017 年末，柳州污水总资产 352,458.50 万元，总负债 232,328.57 万元，净资产 120,129.93 万元；2017 年柳州污水实现营业收入 20,978.22 万元，净利润-3.98 万元。

10、柳州中燃城市燃气发展有限公司

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

截至 2017 年末，柳州燃气总资产 89,079.70 万元，总负债 33,006.26 万元，净资产 56,073.44 万元；2017 年柳州燃气实现营业收入 42,424.11 万元，净利润 9,468.30 万元。

11、柳州恒达巴士股份有限公司

柳州恒达巴士股份有限公司（以下简称“柳州巴士”）的前身为柳州市公共汽车公司，1998 年 12 月改制为柳州市公共交通有限责任公司，2006 年更名为柳州恒达

巴士股份有限公司。注册资本 8,488.00 万元，法定代表人王海交，经营范围：城市公共汽车营运，建材、日用百货、汽车配件销售；汽车车辆、站点设施及所属建筑物上的发布广告，代理汽车车身广告业务；企业管理咨询服务；以下范围限下属分公司经营：门面、摊位出租，市场管理服务。

截至 2017 年末，柳州巴士总资产 68,429.99 万元，总负债 60,959.89 万元，净资产 7,470.11 万元；2017 年柳州巴士实现营业收入 25,449.35 万元，净利润-2,669.17 万元。

12、柳州市北域建设投资有限公司

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

截至 2017 年末，北域建投总资产 3,829.50 万元，总负债 2,467.33 万元，净资产 1,362.17 万元；2017 年北域建投实现营业收入 429.58 万元，净利润 114.89 万元。

13、柳州市南城建设投资有限公司

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

截至 2017 年末，南城建投总资产 75,547.74 万元，总负债 73,656.66 万元，净资产 1,891.08 万元；2017 年南城建投营业收入 0 元，净利润-8.77 万元。

14、柳州市聚祥资产管理有限公司

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

截至 2017 年末，聚祥资产总资产 68.31 万元，总负债 59.59 万元，净资产 8.72 万元；2017 年聚祥资产营业收入 0 元，净利润-65.91 万元。

六、发行人公司治理情况

（一）发行人法人治理结构

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

近两年，发行人治理结构运行情况正常。

1、股东

发行人不设股东会，由出资人柳州市国资委行使出资人职权。出资人行使下列职权：

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

2、董事会

公司设董事会，董事会成员 7 人，董事会主要职责：

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

定其报酬事项；

- （7）决定内部管理机构设置，审定公司的基本管理制度；
- （8）公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设置监事会，监事会成员 5 人，监事会行使以下职权：

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

公司监事会缺少一名成员，其主要原因为内部人员处于调整阶段，待调整到位之后公司将及时任命或选举相关人员到位。

4、总经理

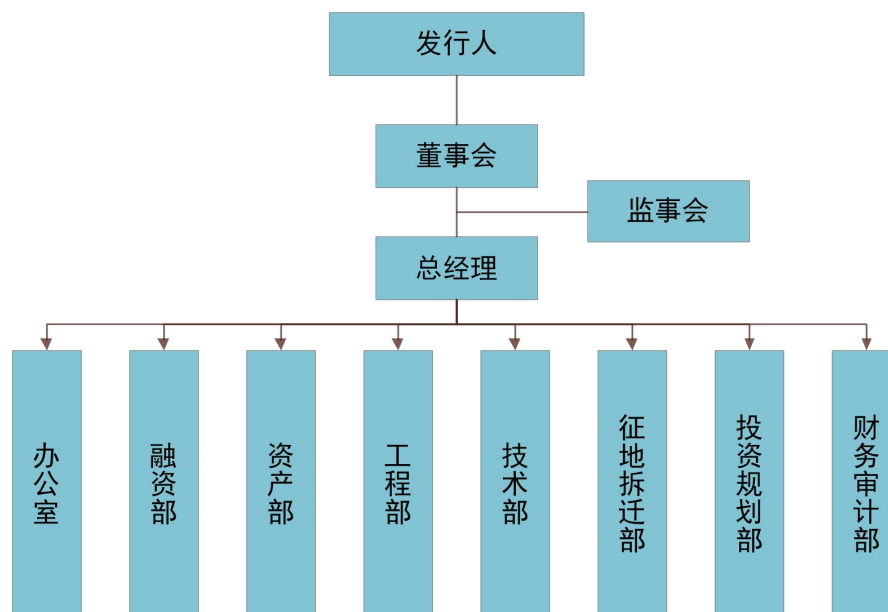
公司设总经理一名，视工作需要设副总经理若干名。

总经理的主要职权：

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

（二）发行人组织结构

截至2018年6月末，发行人组织架构图如下：



发行人主要职能部门的工作职责如下：

1、办公室

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

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

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

（4）协助处理党、团务、纪检、工会的日常工作，计划生育与妇女工作。

（5）完成领导交办的其他工作。

2、融资部

（1）负责编制公司融资工作规划及年度融资计划；

（2）制定融资战略方案和资本运作方案，创新应用融资方式，统筹开展融资业

务；

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

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

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

（6）负责融资成本、融资风险控制工作，优化融资结构；

（7）对投资项目的项目建议书、可行性研究报告提出资金筹措意见。

3、资产部

（1）负责公司土地的安全、消防、环境卫生等方面的综合管理工作。

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

（3）负责安置房小区的物业、资产的管理工作。

（4）负责公司的房产证办理，公司房产证、土地证的管理。

（5）负责协调公司、子公司相关经营事项及业绩评价。

（6）建立公司资产的实物管理系统，完善资产管理制度。

4、工程部

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

（2）负责施工、生活用水、电、气报装和报建工作。

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

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

（5）根据施工进度和采购招投标要求，及时提供所需采购招标的清单。

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

5、技术部

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

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

（3）参与新技术、新工艺、新产品的运用及推广工作。

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

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

（6）参与项目成本预测与分析及项目后评估，配合进行项目清算。

6、征地拆迁部

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

7、投资规划部

（1）编制开发项目的中、长期和年度投资计划。

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

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

（4）负责公司法律事务咨询和管理，对外聘用律师、委托法律事务。

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

（6）配合进行项目清算，完成领导交办的其他工作。

8、财务审计部

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

提供真实、准确的财务资料。

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

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

（4）年终组织有关部门对公司资产进行清理，保证资产的完整性。

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

（三）公司最近三年运行情况

报告期内，公司董事会、监事会运行情况良好，具体表现在：

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

（四）发行人内部管理制度建立及运行情况

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

1、会计核算管理制度

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

2、财务管理制度

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

3、投资管理制度

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

4、对子公司的管理制度

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

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

5、人力资源管理制度

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

6、内部控制制度

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

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

7、关联交易管理制度

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

七、发行人董事、监事、高级管理人员

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员具体情况如下：

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

姓名	职务	性别	任职时间	是否存在公务员 兼职情况
董事会成员				
唐建华	董事长	男	2017 年 4 月至今	是
李海平	董事、总经理	男	2017 年 4 月至今	否
周元飞	董事	男	2013 年 1 月至今	否
郭铁军	董事	男	2017 年 4 月至今	否
张玉生	董事、副总经理	男	2010 年 10 月至今	否
陶泽鑫	董事	男	2018 年 9 月至今	否
康宁	职工董事	女	2017 年 4 月至今	否
监事会成员				
黄斌华	监事会主席	男	2017 年 4 月至今	否
赖政萍	监事	女	2017 年 4 月至今	否
马盛平	职工监事	男	2017 年 4 月至今	否
唐兴荣	职工监事	男	2017 年 4 月至今	否
高级管理人员				
李海平	董事、总经理	男	2017 年 4 月至今	否
张玉生	董事、副总经理	男	2010 年 10 月至今	否

截至 2018 年 6 月末，发行人董事、监事及高级管理人员均未直接持有发行人及其子公司的股权及已发行债券。

发行人监事会缺少一名成员，其主要原因为内部人员处于调整阶段，待调整到

位之后发行人将及时任命或选举相关人员到位。发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

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

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

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

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

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

陶泽鑫，男，本科学历。历任柳州市城市投资建设发展有限公司资产经营部副经理、经理，融资部经理。现任广西柳州市北城投资开发集团有限公司董事、副总经理，柳州市投资控股有限公司副总经理，柳州市投资控股有限公司董事。

康宁，女，经济师，大学本科学历，中共党员。历任柳州市金属材料公司业务主办，柳州市信托投资公司主办科员。现任柳州市投资控股有限公司资产部副经理、职工董事。

2、监事会成员

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

赖政萍，女，大专学历。历任柳州市房地产开发有限责任公司企管办职工、企管办副主任。现任广西柳州北城投资开发集团有限公司人力资源副经理，柳州市投资控股有限公司监事。

马盛平，男，工程师，在职研究生学历。历任柳州市丝绸厂副主任，柳州市工业控股有限公司副经理，柳州市投资控股有限公司副经理。现任柳州市聚祥资产管理有限公司副总经理，柳州市投资控股有限公司资产部副经理、监事。

唐兴荣，男，工程师，本科学历，中共党员。历任中国建筑第八工程局广西公司福州世茂项目党支部书记、施工主管，中建八局泉州安置房项目党支部书记、工程部经理，中建八局莆田正荣财富中心项目党支部书记、项目经理，中建八局福清万达广场项目生产经理，现任柳州市投资控股有限公司工程部科员、监事。

3、高级管理人员

李海平，总经理，详见董事简历部分。

张玉生，副总经理，详见董事简历部分。

（三）公务员兼职情况

根据《中华人民共和国公务员法》第四十二条的规定，公务员因工作需要在机

关兼职，应经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。经主承销商核查，发行人董事长唐建华先生兼任柳州市北部生态新区党工委委员、管委会副主任，已经《柳州市人民政府关于唐建华同志任免职的通知》（柳政干[2017]2 号）文件批准，存在公务员兼职的情况，但不在企业领取兼职报酬，符合《公务员法》以及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定以及公司章程的规定。

八、发行人主要业务情况

（一）公司主营业务介绍

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

（二）公司主要业务及收入构成

报告期内，公司营业收入构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市投资建设业务	2,253.52	1.47	155,139.08	29.28	134,692.52	33.07	106,786.77	26.80
保障房业务	67,560.50	44.21	211,847.91	39.99	121,013.89	29.71	147,131.03	36.92
公交运营	12,161.65	7.96	25,449.35	4.80	24,018.75	5.90	24,853.43	6.24
燃气业务	22,495.20	14.72	42,424.11	8.01	38,982.38	9.57	36,908.12	9.26
供水业务	12,501.85	8.18	25,764.12	4.86	24,749.81	6.08	22,833.78	5.73
污水处理业务	11,484.35	7.52	20,978.22	3.96	20,939.16	5.14	20,410.87	5.12
农工商业务	13,101.53	8.57	16,783.97	3.17	14,464.94	3.55	13,781.09	3.46
其他	11,252.99	7.36	31,379.27	5.92	28,485.36	6.99	25,825.35	6.48
合 计	152,811.58	100.00	529,766.04	100.00	407,346.81	100.00	398,530.45	100.00

注：表中 2015-2017 年的数据来源于审计报告。

报告期内，公司营业成本构成情况如下：

单位：万元，%

营业成本	2018 年 1-6 月		2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市投资建设业务	-	-	101,899.47	24.48	96,940.27	31.98	39,102.20	14.97

保障房业务	47,432.45	41.27	175,039.70	42.06	85,572.02	28.23	112,243.80	42.96
公交运营	19,687.75	17.13	41,194.36	9.90	37,956.57	12.52	32,735.36	12.53
燃气业务	14,534.21	12.65	27,983.89	6.72	24,452.07	8.07	25,097.77	9.61
供水业务	6,939.95	6.04	14,872.71	3.57	14,426.10	4.76	12,293.98	4.71
污水处理业务	7,792.25	6.78	18,267.26	4.39	14,501.32	4.78	13,705.96	5.25
农工商业务	10,704.33	9.31	10,472.17	2.52	9,179.92	3.03	8,702.17	3.33
其他	7,829.95	6.81	26,459.08	6.36	20,061.90	6.62	17,381.81	6.65
合 计	114,920.89	100.00	416,188.65	100.00	303,090.17	100.00	261,263.05	100.00

报告期内，公司主营毛利润构成情况如下：

单位：万元，%

毛利润	2018 年 1-6 月		2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市投资建设业务	2,253.52	5.95	53,239.61	46.88	37,752.25	36.21	67,684.57	49.31
保障房业务	20,128.05	53.12	36,808.21	32.41	35,441.87	33.99	34,887.23	25.42
公交运营	-7,526.10	-19.86	-15,745.01	-13.86	-13,937.82	-13.37	-7,881.93	-5.74
燃气业务	7,960.99	21.01	14,440.22	12.71	14,530.31	13.94	11,810.35	8.60
供水业务	5,561.90	14.68	10,891.41	9.59	10,323.71	9.90	10,539.80	7.68
污水处理业务	3,692.10	9.74	2,710.95	2.39	6,437.84	6.17	6,704.91	4.88
农工商业务	2,397.20	6.33	6,311.79	5.56	5,285.02	5.07	5,078.92	3.70
其他	3,423.03	9.03	4,920.20	4.33	8,423.46	8.08	8,443.54	6.15
合 计	37,890.69	100.00	113,577.39	100.00	104,256.64	100.00	137,267.40	100.00

报告期内，公司营业毛利率构成情况如下：

营业毛利率	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
城市投资建设业务	100.00%	34.31%	28.03%	63.38%
保障房业务	29.79%	17.37%	29.29%	23.71%
公交运营	-61.88%	-61.87%	-58.03%	-31.71%
燃气业务	35.39%	34.04%	37.27%	32.00%
供水业务	44.49%	42.27%	41.71%	46.16%

污水处理业务	32.15%	12.92%	30.75%	32.85%
农工商业务	18.30%	37.61%	36.54%	36.85%
其他	30.42%	15.68%	29.57%	32.69%
合 计	24.80%	21.44%	25.59%	34.44%

2015 年至 2018 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 398,530.45 万元、407,346.81 万元、529,766.04 万元和 152,811.58 万元，收入逐年上升。城市投资建设业务和保障房业务在营业收入中占比较高，其中城市投资建设业务收入分别为 106,786.77 万元、134,692.52 万元、155,139.08 万元和 2,253.52 万元，占营业总收入的比例分别为 26.80%、33.07%、29.28%和 1.47%；保障房业务收入分别为 147,131.03 万元、121,013.89 万元、211,847.91 万元和 67,560.50 万元，占营业总收入的比例分别为 36.92%、29.71%、39.99%和 44.21%。2016 年，发行人营业收入为 407,346.81 万元，较去年同期增加 8,816.36 万元，增幅为 2.21%，主要原因在于城市投资建设业务收入的增加；2017 年，发行人营业收入为 529,766.04 万元，较去年同期增加 122,419.23 万元，增幅为 30.05%，主要原因在于保障房业务收入的大幅增加。

2015 年至 2018 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 261,263.05 万元、303,090.17 万元、416,188.65 万元和 114,920.89 万元。其中，城市投资建设业务和保障房业务在营业成本中占比较高，其中城市投资建设业务成本分别为 39,102.20 万元、96,940.27 万元、101,899.47 万元和 0 万元，占营业总成本的比例分别为 14.97%、31.98%、24.48%和 0；保障房业务成本分别为 112,243.80 万元、85,572.02 万元、175,039.70 万元和 47,432.45 万元，占营业总成本的比例分别为 42.96%、28.23%、42.06%和 41.27%。2016 年，发行人的营业成本为 303,090.17 万元，较 2015 年同期增加 41,827.12 万元，增幅为 16.01%，主要系土地拆迁补偿支出增加导致公司土地开发整理业务成本上升；2017 年，发行人的营业成本为 416,188.65 万元，较 2016 年同期增加 113,098.48 万元，增幅为 37.32%，主要系公司保障房业务新开工和完工结算项目增加，导致营业成本上升。

2015 年至 2018 年 1-6 月，发行人营业毛利润合计分别为 137,267.40 万元、104,256.64 万元、113,577.39 万元和 37,890.69 万元；发行人毛利率分别为 34.44%、25.59%、21.44%和 24.80%。发行人 2015 年至 2017 年营业毛利润有所降低，原因在于发行人城市投资建设业务利润的降低；发行人毛利率有所下降，主要系土地拆迁

补偿支出增加导致营业成本的上升。

（三）公司主营业务经营情况

1、城市投资建设业务

①经营主体

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

②经营模式

土地开发整理，即由政府委托开发主体按照城市规划功能、竖向标高和市政地下基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”或“五通一平”的建设条件（熟地），再由政府通过土地交易平台进行公开“招拍挂”流程，对土地进行有偿出让。整个交易过程是由当地政府的土地部门作为主体与摘牌主体进行交易，各摘牌购买土地主体不具有指向性和排他性。政府通过土地出让金的分配来补偿开发主体的支出，并进行利润分配。

根据《柳州市人民政府办公室关于印发国有资产投融资平台公司土地整理及运营试行办法的通知》（柳政办〔2008〕74号），柳州市政府赋予发行人土地整理及运营职能。发行人根据政府批文或政府会议纪要，自筹资金进行土地一级开发整理，在毛地和生地变为熟地后，交由柳州市土地储备中心公开出让，出让后柳州市财政局以土地出让金返还的形式将土地整理收入返还发行人。在此过程中，为使储备土地达到熟地条件而进行的各类基础设施建设等支出部分计入“存货”科目中。

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

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

发行人未承担柳州市政府一级土地储备职能。发行人土地开发整理业务符合国

发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、财综[2016]4 号文等财政部、国土资源部等相关部门相关文件的规定，业务合法合规。

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，发行人分别开发整理土地 617.24 亩、772.90 亩、770.77 亩和 0 亩，实现土地开发整理收入分别为 106,786.77 万元、134,692.52 万元、152,048.54 万元和 0 万元。目前，发行人在建的土地开发整理项目主要包括柳东新区-阳和工业园区及古亭片区土地整理项目、西鹅货运站项目（配套设施、物流货场）及东站还建项目和柳州市火车南站及周边地区旧城改造项目等。

公司 2015 年已整理出让的土地情况表

单位：平方米、万元

地块名称	整理成本	出让面积	已确认收入	已回款情况
公安局项目	8,666.84	16,356.22	22,573.77	22,573.77
医疗器械厂（绿水云间二期）	454.88	1,140.25	480.64	480.64
回龙山地块	4,822.19	289,958.24	26,596.30	26,596.30
172 柳州市学院路延长线东侧、马鹿山延长线南侧	25,158.39	104,042.98	57,136.06	57,136.06
合计	39,102.30	411,497.69	106,786.77	106,786.77

公司 2016 年已整理出让的土地情况表

单位：平方米、万元

地块名称	整理成本	出让面积	已确认收入	已回款情况
洛维工业集中区一期土地整理项目	5,377.31	86,841.21	20,393.04	20,393.04
柳州市城中区牛车坪片区地块	1,533.80	3,948.39	2,058.25	2,058.25
柳州市天山路南侧地块 P	13,638.12	27,706.94	19,742.38	19,742.38
阳和及古亭片区项目	72,143.17	389,101.95	85,589.19	85,589.19
北站路项目	4,247.87	7,695.39	6,909.66	6,909.66
合计	96,940.27	515,293.88	134,692.52	134,692.52

公司 2017 年已整理出让的土地情况表

单位：平方米、万元

地块名称	整理成本	出让面积	已确认收入	已回款情况
针织厂土地整理项目	7,588.09	6,413.34	7,213.15	7,213.15
双和袜厂土地整理项目	9,124.74	12,252.73	8,499.45	8,499.45
塑料制品厂土地整理项目	3,277.30	8,080.65	9,006.20	9,006.20
灯泡厂土地整理项目	7,405.54	13,460.08	9,332.69	9,332.69
白露片区土地整理项目	4,611.35	183,287.58	5,659.47	5,659.47
阳和古亭片区土地整理项目	217.06	7,873.37	301.47	301.47

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

公司 2018 年 1-6 月已整理出让的土地情况表

公司 2018 年 1-6 月无整理出让的土地。

截至 2018 年 6 月末公司整理中的土地情况表

单位：亿元、万平方米

项目	地块名称	面积	总投资	已投资	投资计划		
					2018	2019	2020
柳东新区-阳和工业园区	柳州市阳和新农村改造、柳州市阳和大道以西三期、柳州市阳和大道以西二期、柳州市阳和大道以西地块	466.67	200.00	104.19	0	0	0
柳东新区-阳和古亭片区土地整理项目					10.00	14.00	14.00
西鹅货运站项目（配套设施、物流货场）及东 站还建项目	柳工大道东侧一、二、三、 四、五地块	415.34	200.00	130.85	3.88	4.00	6.00
	东站项目柳州市柳邕路西北 侧地块						
柳州市火车南站及周边 地区旧城改造项目	飞鹅路（火车站东侧）、飞 鹅路（火车站东侧）二期地 块	18.19	50.00	49.53	0.47	0	0
其他土地整理配套设施	柳北区石碑坪土地整理项 目、白露片区、红岩路片区 及道路配套设施等	400.00	50.00	28.10	5.00	4.00	4.00
合计		1,300.20	500.00	312.67	19.35	22.00	24.00

发行人主要在建的土地开发整理项目情况如下：

A、柳东新区-阳和工业园区及阳和古亭片区土地整理项目

根据柳州市政府规划，柳东新区包括柳东新区-阳和工业新区建设项目和柳东新区-阳和古亭片区土地整理项目，其中，柳东新区-阳和工业新区属于省级工业开发

区；柳东新区-阳和古亭片区属于阳和工业新区的配套建设片区。近年来，随着大型企业不断入驻阳和工业新区，所需配套的基础设施建设项目量随之增多，其中包括工业厂房、城中村改造（包括六座村、社湾村和阳和新村）以及配套设施建设等。截至 2018 年 6 月末，发行人所负责的柳东新区-阳和工业园区及阳和古亭片区整体建设总投资 200.00 亿元，可整理土地面积共 1,133.33 万平方米，其中 466.67 万平方米土地未来可进行出让，截至 2018 年 6 月末，该项目已完成投资 104.19 亿元。

B、西鹅货运站项目（配套设施、物流货场）及东站还建项目

西鹅货运站项目（配套设施、物流货场）及东站还建项目被列为广西壮族自治区重点工程项目，总建设用地约 6,230 亩，可出让土地面积 415.34 万平方米，总投资估算约 200 亿元，建设内容包括柳州东站的还建、柳州集装箱办理站、柳州综合性货场以及其他配套等。具体工程内容包括铺轨共计 38.12 公里，拆迁房屋约 59 万平方米，框架桥 3 座，涵洞 12 座，新建生产性用房约 9.29 万平方米。截至 2018 年 6 月末，该项目已完成投资 130.85 亿元。

C、柳州市火车南站及周边地区旧城改造项目

柳州市火车南站及周边地区旧城改造项目以柳州站为中心，带动站前及柳南区发展，规划总用地面积 18.19 万平方米，总投资概算 50 亿元。南站旧城改造项目分为火车站站前广场项目、星级酒店、6 条道路工程、回迁安置房项目及周边地下管线改造等相关配套设施。截至 2018 年 6 月末，该项目已完成投资 49.53 亿元。柳州市火车南站及周边地区旧城改造项目主要包括：

a.火车站站前广场工程：火车站站前广场工程位于火车南站前，项目占地面积 22,584.59 平方米，总建筑面积 44,311.80 平方米。拟建新广场 11,413 平方米，公交车站（地面停车）10,339 平方米，出租车站场（地下一层）9,583 平方米，社会车辆站场（地下二层）22,627 平方米。项目建设内容包括：通道工程、交通工程、排水工程、路灯工程、绿化工程。该项目总投资 67,000 万元（含征地拆迁费用），已于 2013 年 10 月开工。

b.道路工程：柳州火车南站周边地区旧城改造项目（道路工程）包括 6 条道路，道路总长 1,974 米，其中：南站路长 825 米，44 米宽；飞鹅路局部长 221 米，40 米宽；站前路长 446 米，30 米宽；规划一路长 156 米，30 米宽；规划二路长 154 米，22 米宽；规划三路长 172 米，15 米宽。项目建设内容包括：道路工程、通道工程、交通工程、排水工程、路灯工程、绿化工程、管线迁移），该项目投资估算约 72,000

万元（含征地拆迁费用）。

c.柳州市鹅山立交桥改造工程：项目位于柳州火车站北端，铁路线上跨鹅山路。项目主要建设规模和内容：鹅山立交桥采用 6 米+2*16 米+6 米钢筋混凝土框架桥；箱身最大净高 8.64 米，最小净高 5.2 米，平均净高约 7.0 米；框架桥按照斜交角度 27° 斜交斜做，下穿改建后的 16 股道，且在西北方向铁路外侧设置 4 米宽的人行通道上跨鹅山路。立交桥顺鹅山路方向 159 米，垂直鹅山路方向 50.6 米，计顶面 8,045.4 平方米，该项目总投资 15,089.30 万元，目前已部分通车。

d.柳州市鹅山路东段下穿工程项目：项目位于柳州市鹅山路东段，东起(0+300)下穿通道引道，西至红岩路口(0+960)，全长 660 米。主要建设内容包括道路工程、通道工程、交通工程、路灯工程、绿化工程、排水工程等，总投资 26,400 万元。

e.柳州市火车站城市综合交通配套项目：项目位于火车站东站房与火车站东广场之间，南站路下方，包含预留轨道交通通道、客流集疏运设施、配套生产和辅助用房、配套市政工程等的土建工程。南站路规划路宽 36m，南站路下方拟建一条下穿隧道，站前路规划道路宽 30m，飞鹅路规划道路宽 40m。车站类型为地下三层侧岛侧式站台车站，车站起点里程右 CK14+282.020，终点里程右 CK14+729.468，车站总长 447.448m。车站站台宽度分别为 7m、12m、7m，站台长度 120m，总建筑面积 60,000 平米，总投资 59,600 万元，已于 2016 年 12 月开工。

f. 红岩路改造及柳州站西广场项目：项目包括红岩路及柳州站西广场。红岩路北段位于火车站西北侧，起点于西侧南北向规划路，终点至鹅山路，总长约 0.8km，道路红线宽 36-43m，双向 6 车道，道路等级为城市主干路。柳州站西广场包括西站房广场地面及地下空间，用地面积 14090 平方米，地下建筑面积 9926 平方米，包括地下商业、设备用房，主要建设内容包括土建工程、给排水工程、电气工程、空调工程及通风工程、室外总体工程。项目总建设内容包括道路工程、桥梁工程、通道工程、交通工程、给排水工程、照明工程、绿化工程及附属工程，总投资约达 96,000 亿元，已于 2016 年 8 月开工。

2、保障房业务

①经营主体

发行人保障房业务主要由公司本部，子公司柳州建投和柳州东通实施。

②经营模式

发行人保障房业务主要分为棚户区改造和公租房两类。棚户区改造业务模式为：

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

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

③采购模式

房地产上游行业主要为建材业和建筑业。一方面，建筑材料价格及建筑施工费用的变动将直接影响房地产项目的开发成本；另一方面，建材、建筑业新技术、新工艺的研发与应用也会对房地产行业起到直接的促进作用。为了与供方建立长期、稳定的合作关系，提高采购品质量，降低采购成本，对房地产项目所需的原材料如建筑材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等，公司通过总承包合同委托总承包商采购，主要供应商包括主体工程建筑提供方及装修服务提供商。

④项目情况

报告期内，发行人投资先后建设了金宵云邸、站前·馨印象和馨和庭等保障房项目，分别实现保障房业务收入 147,131.03 万元、121,013.89 万元、211,847.91 万元和 67,560.50 万元，占各期末主营业务收入比重分别为 36.92%、29.71%、39.99%和 44.21%。

发行人重点完工的房地产项目情况如下：

截至 2018 年 6 月末公司主要已完工保障房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目类型	建筑面积	已投资额	已实现销售收入	销售计划			预计未来销售收入
					2018 年	2019 年	2020 年	
宏祥园	棚户区改造	32.56	10.86	9.81	2.00	1.60	-	3.60
仁和馨园	棚户区改造	15.85	7.57	4.47	2.00	1.70	-	3.70
红桥馨城	棚户区改造	11.42	4.26	4.94	0.22	-	-	0.22
兴怡园	棚户区改造	25.78	5.08	9.43	1.80	0.60	-	2.40

金宵云邸	棚户区改造	5.36	1.74	1.64	-	-	-	已售完
和兴园	棚户区改造	26.16	5.03	5.53	0.80	0.20	-	1.00
柳开馨苑	棚户区改造	11.60	3.57	3.70	-	-	-	已售完
绿水云间	棚户区改造	9.66	3.69	3.73	0.48	-	-	0.48
温馨阳光	棚户区改造	4.90	1.33	1.59	-	-	-	已售完
北岸馨园	棚户区改造	5.20	2.29	0.73	0.28	0.30	0.02	0.60
盛通馨园	棚户区改造	2.26	1.04	0.58	0.80	0.40	0.16	1.36
馨雅小苑	棚户区改造	2.77	1.04	0.95	1.00	0.60	0.20	1.80
仁和家园	棚户区改造	1.32	0.56	0.51	0.50	0.20	-	0.70
洛维工业集中区公租房项目（乐业小区）	公租房	5.30	1.17	-	-	-	-	-
柑桔场公租房项目（乐居小区）	公租房	10.2	0.62	-	-	-	-	-

截至 2018 年 6 月末，发行人主要在建保障房项目 8 个，总投资 35.24 亿元，总建筑面积 67.19 万平方米。

截至 2018 年 6 月末公司主要在建保障房项目情况表

单位：亿元、万平方米

项目名称	建筑面积	总投资额	已投资额	未来投资计划			已实现销售收入	未来销售计划		
				2018 年	2019 年	2020 年		2018 年	2019 年	2020 年
站前·馨印象	9.83	5.00	4.36	0.64	-	-	1.85	3.00	3.25	-
馨和庭	2.25	1.45	1.21	0.23	-	-	-	1.13	0.38	0.38
馨都雅居	2.32	1.37	1.00	0.15	0.23	-	-	1.00	0.60	0.20
温馨印象（一期）	3.55	3.85	2.25	0.89	0.71	-	-	2.00	2.80	-
康馨茗园	12.86	5.20	4.56	0.64	-	-	1.67	3.46	1.50	1.31
温馨雅苑	4.07	2.68	1.72	0.37	0.59	-	-	-	-	-
温馨鸿苑	3.69	3.00	1.40	0.44	0.79	-	-	-	-	-
温馨年华	28.62	13.06	9.83	1.37	1.20	0.66	-	2.00	1.00	0.24
合计	67.19	35.61	26.33	4.73	3.52	0.66	3.52	12.59	9.53	2.13

1) 站前馨印象

“站前馨印象”位于柳州市鹅山路东端南侧，总用地面积 14,960.40 平方米（约合 22.44 亩），总建筑面积 98,251.41 m²，其中：住宅 63,647.48 m²、商业配套面积 11,505.92 m²，地下室建筑面积 22,464.62 m²，公建配套 633.39 m²。主要建设内容包括住宅楼、商业用房、居委会、物业管理用房、青少年活动中心、老年活动中心、消防控制室、公共厕所、无顶盖室外楼梯、通风工程、弱电工程、电梯工程、室外供电工程、室外给排水、地上停车场、场内道路及地面铺装工程、绿化工程、大门

及围墙等。该项目拆迁安置 288 户，回迁安置面积为 22,327.82 m²。该项目建成后共可提供 644 套住房，721 个地下停车位。该项目计划总投资 5.00 亿元，截至 2018 年 6 月末已投资 4.36 亿元，预计建设期间 2015 年 3 月至 2018 年 6 月。

2) 馨和庭

该项目位于柳州市八一路市建委北侧，总用地面积 3,379.16 平方米（约合 5.07 亩），其中：规划城市道路用地面积 192.02 平方米，规划净用地面积 3,187.21 平方米（约合 4.78 亩）。总建筑面积为 22,518.00 平方米，其中住宅建筑面积 14,304.98 平方米，商业配套建筑面积 3,409.79 平方米，地下室建筑面积 4,670 平方米，公建配套建筑面积 133.23 平方米。主要建设内容包括住宅楼、商业用房、物业管理用房、公共厕所、通风工程、弱电工程、电梯工程、室外供电工程、室外给排水、地上停车场、场内道路及地面铺装工程、绿化工程、大门及围墙等。该项目建成后共可提供 210 套住房，地下停车位 125 个。该项目计划总投资 1.45 亿元，截至 2018 年 6 月末已投资 1.21 亿元，预计建设期间 2015 年 11 月至 2018 年 6 月。

3) 馨都雅居

项目位于白沙路以东，搪瓷厂生活区内，拟建 23,218.70 平方米的商业高层住宅及公共建筑（住宅 13,160.46 平方米、商业 3,336.76 平方米、公共配套 360.00 平方米、地下车库 6,361.48 平方米）。主要建设内容包括：新建 2 栋高层住宅楼、商业用房、公建配套用房、地下车库、室外供电工程、室外给排水及消防工程、通风工程、弱电工程、地面停车场、场内道路及地面铺装工程、绿化工程、围墙、大门及其他配套附属设施等。该项目拆迁安置户数为 40 户，回迁安置面积为 3,600.26 平方米。该项目建成后共可提供 190 套住房，254 个地下停车位。项目计划总投资 1.37 亿元，截至 2018 年 6 月末已投资 1.00 亿元，计划建设期间 2016 年 3 月至 2019 年 12 月。

4) 温馨印象（一期）

该项目位于锦绣路以北、白沙路以东，现商标印刷厂生活区。新建两栋高层住宅楼及公建配套，建筑面积 35,524.40 平方米，其中住宅面积 22,133.65 平方米，商业 1,375.75 平方米，公建配套 350.00 平方米，地下建筑面积 11,665.00 平方米，住宅套数 280 套。项目计划总投资 3.85 亿元，截至 2018 年 6 月末已投资 2.25 亿元，预计建设期间 2015 年 12 月至 2019 年 12 月。

5) 康馨茗园

该项目主要为解决市工人医院整体改造职工宿舍拆迁安置而建设，项目位于柳

石路与蝴蝶山西路交叉口东北侧，柳州市工人医院南院内。总建筑面积 128,631 平方米，其中住宅面积 95,596.09 平方米，商业面积 5,285.91 平方米，公建配套面积 500.00 平方米，地下建筑面积 27,249.00 平方米，住宅套数 952 套。主要建设内容：新建 4 栋商业、高层住宅及相关配套设施。项目计划总投资 5.20 亿元，截至 2018 年 6 月末已投资 4.56 亿元，预计建设期间 2011 年 7 月至 2018 年 12 月。

6) 温馨雅苑

温馨雅苑项目位于柳北区锦绣路，广西柳州锦绣路北原双和袜厂生活区。占地面积约为 12,252 平方米，总建筑面积约为 40,706 平方米，包括一幢 16 层高的住宅楼、一幢 23 层高的住宅楼、一幢 8 层高的住宅楼和一幢 20 层高的住宅楼，一座停车场配 284 个停车位及其它商业配套设施。项目计划总投资 2.68 亿元，截至 2018 年 6 月末已投资 1.72 亿元，预计于 2019 年建设完毕。

7) 温馨鸿苑

温馨鸿苑项目位于柳州市和平路 131 号，原塑料制品厂生活区。占地面积 8,080 平方米，总建筑面积 3.69 万平方米，包括两栋地上 25 层住宅楼，设有地下两层停车场，提供 255 个停车位，容积率 3.20，建筑密度 24%，绿地率 30%。项目计划总投资 2.63 亿元，截至 2018 年 6 月末已投资 1.40 亿元，预计建设期间 2017 年 9 月至 2019 年 12 月。

8) 温馨年华

项目位于柳州市柳南区西环路 6 号，居住用地面积为 55,034.53 平方米（其中含公共通道及排水干渠保护范围 2,079.38 平方米，排水干渠保护范围 1,217.08 平方米），配套地下停车场用地面积为 5,793.02 平方米（地上规划用地性质为城市道路）。温馨年华（一期）拟新建 1#~7#住宅楼，11#、12#管理用房及部分商业建筑，总建筑面积 180,070.85 平方米，其中架空层面积 2,700 平方米，不包含地下室。温馨年华（二期）拟新建 8#~10#住宅楼、地下车库及部分商业建筑，总建筑面积 106,135 平方米，其中地下面积为 90,885 平方米。项目计划总投资 13.06 亿元，截至 2018 年 6 月末已投资 9.83 亿元，计划建设期间 2017 年 7 月至 2020 年 7 月。

目前，发行人拟建项目共 6 个，规划总建筑面积为 28.11 万平方米，总投资 26.97 亿元，均拟于 2018 年下半年开工建设。

公司主要拟建保障房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	规划面积	总投资	未来投资计划		
			2018 年	2019 年	2020 年
温馨茗园	5.19	3.87	1.50	1.32	1.00
温馨丽园	5.28	3.72	2.00	1.00	0.72
温馨祥园	1.92	1.38	0.88	0.45	0.05
鹅山馨园	5.74	4.00	1.00	1.40	1.60
红桥馨城二期	5.93	4.00	0.80	1.50	1.70
嘉和馨苑	4.05	10.00	2.00	4.00	4.00
合计	28.11	26.97	8.18	9.67	9.07

3、公用事业业务

（1）公交运营

①经营主体

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

②经营模式

柳州巴士作为柳州市唯一的城市公共交通运营商，下设四个运营分公司、一个出租汽车分公司以及大修厂、广告分公司、物业分公司三个生产辅助单位。截至 2018 年 6 月末，柳州巴士拥有 29 个公交车场，公共汽车 1,104 辆，运营线路 104 条，线路总长 2,694.55 公里。此外，柳州巴士还拥有出租汽车 325 辆。

随着滴滴打车和共享单车等出行方式的兴起，市民选择公交和出租车的出行需求有所减弱，柳州巴士的公交客运量和出租车出行量有所下滑，2015-2017 年及 2018 年 1-6 月柳州巴士的公交客运量分别为 22,100 万人次、21,100 万人次、19,154 万人次和 8,628 万人次。

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

因为公交服务有一定的公益性质，票价长期处于较低水平，且总体客运量有所下降，使得柳州巴士收入有所下降。同时，随着油价、人工成本以及折旧费用的增加，柳州巴士盈利能力较弱，公司 2015 年-2017 年及 2018 年 1-6 月毛利润分别为 -7,881.93 万元、-13,937.82 万元、-15,745.01 万元和 -7,526.10 万元。为解决公交作为公共产品政府管制票价以及落实让利于民的相关政策安排，柳州市政府每年安排财政预算专项资金用于公交的运营补贴。2015-2017 年及 2018 年 1-6 月政府针对柳州巴士的财政补贴分别为 16,842.18 万元、13,100.00 万元、12,973.40 万元和 8,878.32 万元。上述补贴均按时到位，计入营业外收入。

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，柳州巴士公交运营收入分别为 24,853.43 万元、24,018.75 万元、25,449.35 万元和 12,161.65 万元。

柳州巴士公交业务运营情况

项目名称	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
车辆数(辆)	1,104	1,178	1,290	1,324
公交线路(条)	104	104	101	99
客运量(万人次)	8,628	19,154	21,100	22,100
行驶里程(万公里)	3,245.20	6,938.55	6,920.73	6,732.69
财政补贴（万元）	8,878.32	12,973.40	13,100.00	16,842.18
公交收入（万元）	12,161.65	25,449.35	24,018.75	24,853.43

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

（2）燃气业务

①经营主体

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

②经营模式

柳州燃气的主营业务是在柳州市投资建设和经营城市燃气管网及相关设施，以管道形式输配、生产、销售和供应燃气，同时就此提供有关的安装、检测、维修及抢修服务。2015-2017 年及 2018 年 1-6 月，柳州燃气公司业务收入分别为 36,908.12 万元、38,982.38 万元、42,424.11 万元和 22,495.20 万元，其中管道燃气收入分别为 22,587.42 万元、24,778.98 万元、27,970.46 万元和 16,597.77 万元。

近年来，柳州燃气的日供气能力较为稳定，维持在 70 万立方米/天，燃气公司的主要产品包括天然气、焦炉气和液化气等，其中以天然气为主。2015 年-2017 年及 2018 年 1-6 月，柳州燃气的天然气销售量分别为 5,258.56 万立方米、6,254.83 万立方米、7,255.01 万立方米和 4,078.36 万立方米，焦炉气销售量分别为 2,824.43 万立方米、3,023.89 万立方米、3,182.26 万立方米和 1,701.29 万立方米。

柳州燃气业务运营情况

项目名称	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
销售收入（万元）	22,495.20	42,424.11	38,982.38	36,908.12
焦炉气销售量（万立方米）	1,701.29	3,182.26	3,023.89	2,824.43
天然气销售量（万立方米）	4,078.36	7,255.01	6,254.83	5,258.56
管道燃气新增用户数（万户）	2.24	4.03	3.91	5.17
管道燃气供气能力（万立方米/天）	70.00	70.00	70.00	70.00
管道燃气收入（万元）	16,597.77	27,970.46	24,778.98	22,587.42

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

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

柳州燃气业务收费标准（2017 年 1 月 23 日起）

单位：元/立方米

用气类别	焦炉气	天然气
一、居民用气		
第一档：月用气量≤30 立方米	1.10	3.60
第二档：30 立方米<月用气量≤50 立方米	1.20	4.32
第三档：月用气量>50 立方米	1.65	5.40
二、非居民用气		≤4.80

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

发行人燃气业务盈利情况取决于采购价与销售价的差额，凭借柳州燃气在柳州市的垄断地位，公司的燃气业务量保持增长，尽管主管部门下调了燃气价格，但公司的燃气业务收入和利润依然保持平稳增长。2015 年-2017 年及 2018 年 1-6 月，燃

气业务毛利润分别为 11,810.35 万元、14,530.31 万元、14,440.22 万元和 7,960.99 万元，利润逐年上升。

（3）供水业务

①经营主体

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

②经营模式

目前公司共有柳东、柳南、柳西和城中四个水厂和旧机场、沙塘、新兴等五座加压站，四座水厂官网全部连通，并铺设有二桥、三桥、四桥、阳和等五条河低过江管，形成了以市区为中心，逐渐向周边辐射的大型环状供水网络。截至 2018 年 6 月末，柳州水务制水核定产能合计 54 万吨/日。

从售水情况来看，由于历史原因，柳州市工业用户用水多采用自备用水，因此供水业务客户主要以居民用户为主，自来水的用量仅占城市水使用量的 40%。随着柳州城市化进程的推进和人口的增加，柳州市的供水和售水量有所增加，2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，柳州水务分别供水 18,099 万吨、19,466 万吨、19,649 万吨和 9,608 万吨，同期柳州水务分别售水 14,803 万吨、15,968 万吨、16,892 万吨和 8,036 万吨，实现供水收入 22,833.78 万元、24,749.81 万元、25,764.12 万元和 12,501.85 万元。

柳州水务业务运营情况

项目名称	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
设计日供水能力（万吨）	54	54	54	54
全年供水量（万吨）	9,608	19,649	19,466	18,099
全年售水量（万吨）	8,036	16,892	15,968	14,803
供水收入（万元）	12,501.85	25,764.12	24,749.81	22,833.78

用水费用方面，用户最终水费包括水价、污水处理费和水资源费三部分（用户最终水费=水价+污水处理费+水资源费）。根据《广西壮族自治区物价局关于水资源费实施分布调整后城镇供水价格有关问题的通知》（桂价格[2014]42 号）及《关于柳州市城镇供水价格有关问题的通知》（柳价格[2014]60 号）文件的规定，居民用水实现用水阶梯价格制度，月用水量小于 28 立方米/户，供水价格为 1.21 元/立方米，月用水量在 28-40 立方米/户，供水价格为 1.84 元/立方米，月用水量大于 40 立方米

/户，供水价格为 2.46 元/立方米；非居民生活用水价格为 1.405 元/立方米；特种用水价格为 3.96 元/立方米。

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

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

截至 2018 年 6 月末公司供水业务收费标准

单位：元/吨

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

（4）污水处理业务

①经营主体

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

②经营模式

截至 2018 年 6 月末，柳州污水下属 8 个污水处理厂，处理污水能力为 82 万吨/日。近年来，柳州污水的日处理能力和年处理量都有所增加，2015 年、2016 年、2017

年和 2018 年 1-6 月，日处理能力分别为 62.5 万吨、62.5 万吨、62.5 万吨和 82 万吨；全年处理量分别为 18,953 万吨、19,913 万吨、20,245 万吨和 9,099 万吨，实现污水处理收入 20,410.87 万元、20,939.16 万元、20,978.22 万元和 11,484.35 万元。

近三年及一期末柳州污水业务运营情况

项目名称	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
日污水处理能力（万吨）	82	62.5	62.5	62.5
全年处理量（万吨）	9,099	20,245	19,913	18,953
民用单位污水处理费（元/吨）	1.19	1.19	1.19	1.22
非民用单位污水处理费（元/吨）	1.40	1.19（1-8 月） 1.40（9 月起）	1.19	1.22
污水处理收入（万元）	11,484.35	20,978.22	20,939.16	20,410.87

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

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

4、基础设施建设业务

（1）BT（建设—移交）业务

①经营主体

发行人 BT 业务主要由公司本部、子公司柳州建投和柳州东通实施。

②经营模式

根据柳州市政府《关于非经营性城市基础设施政府租用或回购方案的批复》，柳州市政府对于非经营性城市基础设施建设项目，采取公司投融资建设、政府投入一

定比例的项目资本金、政府租用或回购产权、资金分期支付并让建设单位得到一定投资回报的办法进行建设和管理。具体操作模式为公司作为总承包人实施融资、建设，柳州市政府投入一定比例的项目资本金，分期支付回购款，按回购协议约定支付回购款，回购款的金额不低于项目贷款本金、利息及管理费。管理费为项目贷款本金的 5%。发行人部分项目采用 BT 模式建设，相关 BT 合同均是在财预[2012]463 号文之前签订的，符合财预[2012]463 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文等财政部、国土资源部等相关部委的相关文件规定，业务合法合规。

BT 模式主要会计处理方式：

I、项目建设期间，项目产生各项支出时，借记“在建工程”、贷记“银行存款”；

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

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

报告期内，公司与柳州市政府签订的尚在执行的 BT 项目合同共 3 份，建设项目均已在 2012 年之前完工，总投资额为 15.35 亿元，已投资额为 15.35 亿元，拟回购金额 13.71 亿元，已回购金额为 11.71 亿元。柳州市政府通过政府回购的形式，在最长不超过十年的回购期内，按照项目建设进度每年一次向发行人按时、足额拨付回购资金。

近三年及一期发行人 BT 项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	资本金比例	已投资额	拟回购金额	已回购金额
1	洛维工业集中区基础设施建设项目	2010-2012	2010-2019	7.37	32.16%	7.37	7.04	5.04
2	农工商新农村项目（一期）	2009-2010	2009-2016	4.34	30.14%	4.34	4.14	4.14
3	村寨防火改造工程	2008-2009	2008-2016	3.64	49.95%	3.64	2.53	2.53
	合计			15.35		15.35	13.71	11.71

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

（2）代建业务

①经营主体

发行人代建业务主要由公司本部、子公司柳州建投和柳州东通实施。

②经营模式

根据《柳州市人民政府关于印发柳州市政府投资项目代建制暂行办法的通知》（柳政发[2003]42 号），建设单位委托代建单位进行项目建设，项目竣工验收后，产权属于建设单位的资产在柳州市财政监管下由代建单位移交建设单位管理使用；属于公益性的资产，在柳州市财政监管下由代建单位移交有关部门管理、维护。具体业务模式为发行人作为总承包人实施建设，柳州市财政按项目建设进度按年向发行人全额拨付专项资金用于项目建设，在项目建设期间柳州市政府分年度向发行人支付代建管理费。

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

③盈利模式

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

主要会计处理方式：

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

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

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

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

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

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，发行人分别实现代建收入 0.22 亿元、0.32 亿元、0.31 亿元和 0.23 亿元。

近三年及一期发行人已完工主要代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	移交时间	已投资额
1	白莲机场改造	2012-2016	2018	45,662.30
2	李宁体育馆	2011-2015	2018	35,491.42
3	柳州市阳和第二小学	2016-2017	2018	8,047.25
4	柳州市白沙消防站建设项目	2015-2017	2018	2,830.71
5	河东综合服务楼	2007-2017	2018	30,000.00
	合计			122,031.68

截至 2018 年 6 月末，发行人在建代建项目主要包括白沙大桥、市工人医院一期 3#住院大楼等。

截至 2018 年 6 月末发行人主要在建代建项目情况表

单位：万元

项目名称	委托方	总投资	建设期间	移交时间	已投资额	未来投资计划		
						2018	2019	2020
白沙大桥	柳州市政府	138,537.00	2015-2019	2020	95,992.09	20,600.00	21,944.91	-
市工人医院一期 3#住院大楼	柳州市工人医院	40,000.00	2011-2018	2018	24,320.68	15,679.32	-	-
合计		178,537.00			120,312.77	36,279.32	21,944.91	-

5、农工商业务及其他

发行人的农工商业务主要包括农副产品的经销和餐饮等。2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，发行人分别实现农工商业务收入 14,332.94 万元、13,781.09 万元、16,783.97 万元和 13,101.53 万元，该板块业务近年来平稳增长，是公司经营收入的一个重要补充。发行人农工商业务主要由子公司柳州农工商有限责任公司经营。

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

发行人的其他业务主要包括工程施工、物业服务、租赁和管理费业务等。2015

年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，发行人分别实现其他业务收入 25,825.35 万元、28,485.36 万元、31,379.27 万元和 11,252.99 万元。其他业务收入中工程施工收入占比较高，主要系发行人子公司柳州市北域建设投资有限公司和柳州市南城建设投资有限公司的工程施工收入。

（四）公司所处行业的基本情况

1、土地整理开发行业

①我国土地一级开发整理行业的现状及前景

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

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

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

理业务模式有所改变，土地整理项目需遵循 4 号文中的要求签订协议，并在结算方式上不得与土地出让金挂钩，明确按协议金额支付报酬。

②柳州市土地一级开发整理的现状及前景

根据柳房网数据中心统计显示，2017 年柳州土地市场共挂牌供应 75 宗地块，其中完成招挂牌流程 72 宗，供应面积 4599.17 亩（不包括取消交易流程 P（2017）37 号地块以及延迟挂牌出让的柳江区 G-2017-32、33 地块）。2016 年成功出让地块 71 宗，流拍地块 1 宗，溢价地块达 20 宗，总成交面积 4,581.29 亩，总成交金额 173.14 亿元。同比 2016 年成交面积上涨 455.05 亩，上涨比例为 11.03%；总成交金额同比上涨 61.82 亿元，上涨比例为 55.53%。

从整年柳州土地成交各月数据来看，上半年土地成交走势呈“N”字形、下半年呈“W”字形走势，除 1 月与 7 月土地成交出现空窗期，其他月份均有成交。与 2016 年相比，推地节奏更快。2017 年土地成交大增，一方面，政府加大土地供应，出让面积超百亩地块数量也是近年来新高；另一方面，从拿地方来看，柳州城市的竞争力，也带给房地产市场整体健康发展。从 2015 年底开始，开发商也加大买地步伐，越来越多的外来大型房企看好柳州市场进入柳州拿地，促进了土地市场的成交，溢价率和地价普遍升高。

2011-2017 年柳州土地市场成交情况统计

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

资料来源：柳州房产网

从成交区域分布上来看，河东、柳东、柳江三个区域供应超 10 宗，柳北、柳南、鱼峰三个老城区供应较为乏力。在一轮轮的夺地大战中，外来大鳄的强势入驻，柳州多个城区板块价格体系被重塑。河东区的成交面积与金额依旧独占鳌头，年度供应 15 宗 1131.925 亩地，占总成交面积 24.71%；柳北区本年度共成交 8 宗 234.46 亩土地，占总成交面积 5.12%；柳南区本年度供应 9 宗 650.738 亩土地，占总成交面

积 14.20%；鱼峰区本年度供应 5 宗 288.07 亩土地，占总成交面积 6.29%；纵观近几年土地供应，柳东新区“供地大户”实至名归。2017 年共成交 18 宗 1363.297 亩土地，占总成交面积 29.76%；柳江区本年度供应 16 宗 912.8 亩土地，占总成交面积 19.92%。

2017 年柳州各区域土地成交数据

区域	成交宗数	成交面积（亩）	成交金额（万元）
河东区	15	1,131.92	601,134.20
柳北区	8	234.46	43,120.00
柳南区	9	650.74	306,163.00
鱼峰区	5	288.07	173,600.00
柳东新区	18	1,363.30	536,540.00
柳江区	16	912.8	70,800.00
总计	71	4,581.29	1,731,357.20

资料来源：柳州房产网

2017 年柳州开发经营性土地各月成交数据

月份	成交宗数	成交面积（亩）	成交金额（万元）
1	0	0	0
2	9	699.84	308,744.20
3	6	378.34	218,723.00
4	3	119.25	81,430.00
5	3	94.82	4,880.00
6	10	633.86	288,080.00
7	0	0	0
8	6	318.81	138,880.00
9	5	325.42	18,390.00
10	4	238.26	27,170.00
11	4	445.12	140,600.00
12	21	1,327.58	504,460.00
合计	71	4,581.29	1,731,357.20

资料来源：柳州房产网

从全年成交地块的性质上看，商住混合用地一如既往占据一半市场份额，另外纯居住用地供应增加，商服地块中包含有科研地块、旅馆用地、加气站用地、办公用地等多种地块用途，地块用途十分丰富。在成交的 71 宗地块中，有 31 宗土地为

商住混合用地，成交面积为 2267.19 亩，占全年总成交面积的 49.49%，成交金额 542400 万元，占总成交金额的 31.33%；纯居住用地占 17 宗，成交面积为 1377.32 亩，占全年总成交面积的 30.06%，成交金额 1038650 万元，占总成交金额的 59.99%；商服用地占 23 宗，成交面积为 936.78 亩，占全年总成交面积的 20.45%，成交金额 150307.2 万元，占总成交金额的 8.68%。

2、保障性住房行业

①我国保障性住房行业的现状和前景

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

根据住房和城乡建设部网站数据，2016 年全年开工 606 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.48 万亿元，货币化安置比例达到 48.5%，比去年提高 18.6 个百分点，全国新入住公租房 266 万户；中央安排的 314 万户农村危房改造任务基本完成。根据 2017 年政府工作报告提出的发展目标，2017 年将千方百计抓好房地产调控，确保房地产市场平稳健康发展，支持居民自住购房需求，抑制投资投机性购房，继续抓好三四线城市和县城房地产去库存。全年还将安排 600 万套棚改任务，继续因地制宜推进货币化安置，进一步做好公租房工作，推进公积金体制改革，用好用足公积金，有序推进老旧小区和住宅宜居综合改造，确保完成棚改三年计划。

“十三五”期间是我国城镇化推进的关键时期，以保障性住房为主的一系列住房建设将进入“加速跑”阶段，保障形式将继续以包括廉租房在内的公共租赁房、各类棚户区改造等实物住房保障为主。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间要“将居住证持有人纳入城镇住房保障范

围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

②柳州市保障性住房行业的现状及前景

保障性住房建设是柳州市民生工程的重点项目，“十二五”时期，柳州市保障房建设进入快车道。据统计，“十二五”期间柳州市保障性安居工程累计开工 91,489 套，其中公租房建成 13,132 套，棚户区改造 13,942 套，特别是公租房建设成效显著，公租房建设总量及总投资居全区前列。2013 年，柳州市全年共开工建设保障性住房 13,353 套，基本建成约 15,147 套。2014 年，提前完成了自治区下达的保障性住房的任务指标，实物建房开工 13,459 套，基本建成 16,012 套。2015 年，全年共开工建设保障性住房 15,193 套，基本建成约 12,014 套。2016 年，柳州市保障性住房新开工实物建房 13,309 套，基本建成 9,000 套。

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

根据《柳州市推进新型城镇化住房保障实施方案》，截至 2020 年，柳州市预计建成各类保障性住房 13 万套，解决 41.6 万人住房困难问题。以保障和改善民生为重点，继续稳步推进公租房经济适用住房、限价商品房等保障性住房建设。围绕服务产业布局、完善园区配套功能为方向，大力发展公共租赁住房，重点在柳东新区、阳和工业新区、河西工业园区、沙塘工业园区、洛维工业园区内建设一批公共租赁住房，努力解决外来务工者和新就业职工住房困难。通过建设廉租住房、经济适用房、公共租赁房解决我市中等偏下收入家庭和外来务工人员住房困难，通过棚户区改造解决棚户区居民的住房问题，通过老旧住宅区综合整治改善老旧小区居民居住条件和环境，力争到 2020 年我市城镇居民住房保障覆盖率达到 23%。这一目标为

柳州市的保障性住房行业勾勒了美好的发展前景。

3、城市基础设施建设行业

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

（1）行业政策

自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%-2.2% 的速度稳定增长，截至 2016 年底，我国城镇化率已达到 57.4%，城镇常住人口已达到 7.93 亿人，城市经济占我国 GDP 比重超过 70%。《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，我国要坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，推动新型城镇化和新农村建设协调发展，促进公共资源在城乡间均衡配置，拓展农村广阔发展空间，努力缩小城乡发展差距，形成城乡共同发展新格局。国务院《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发[2016]8 号）则提出新型城镇化是现代化的必由之路，是最大的内需潜力所在，是经济发展的重要动力，也是一项重要的民生工程。

（2）行业产业链结构

城市基础设施建设行业属于建筑业的子行业，建筑业是国民经济的支柱产业之一，具有产业关联度高、就业容量大的特点。其上游主要为建筑材料行业，例如钢铁、水泥、铝材、木材或其他建材行业，下游主要为政府部门、工程业主、发包方等。建筑业的发展对促进国民经济发展、农村劳动力转移具有基础性作用。建筑业的发展与 GDP 和全社会固定资产投资的增长密切相关，建安工程投资占固定资产投资的比重长期稳定在 60% 左右。

建筑行业总产值图



数据来源：wind 资讯

（3）行业发展趋势

国家“十三五”规划纲要指出，加强城市基础设施建设，构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系；加快城市供水设施改造与建设；加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设；全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定；严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准；加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施；提高城市建筑和基础设施抗灾能力。总体看来，我国经济的高速增长和城市规模的日益扩大对完善城市基础设施建设的要求日益提升。随着我国产业由中部和东部向西部地区转移，西部地区将成为承接东部产业转移的基地，将有更大的发展潜力。加大城市基础设施建设投入、完善城市功能、保障生活质量是社会进步和经济发展的切实需要，因此，城市基础设施建设行业具备持续而广阔的发展空间。

（五）发行人经营方针和发展战略

未来，发行人将加快转型升级步伐，努力将土地开发整理、房地产开发、公共事业管理、物业建设、资产经营、仓储物流服务有机结合，逐步形成以土地一级开发整理和城市基础设施及公共设施建设、房地产开发经营及物业管理、资产经营管理及仓储物流服务三大产业板块为主的业务体系。从服务城市基础设施开发，逐渐过渡到区域综合开发，从基础设施建设投融资平台，逐渐发展为城市基础设施综合运营服务商。一方面，最大限度地开发现有资源优势创造利润空间，为公司提供稳定的现金流，巩固发展核心业务，增强企业核心竞争力，使公司做大做强，实现国有资产保值增值、持续健康发展；另一方面，加速发展培育业务，加强职工业务素

质培养，提高资产经营管理水平和质量，合理经营发行人在柳州市改制企业职工危旧房集中区改造工程项目中开发的经营性房地产，创造利润空间，用以支撑改制企业职工危旧房集中区改造工程项目运营，弥补改造资金和物业补助资金成本，为小区居民创造福利；通过对柳州市火车南站周边地区旧城改造项目和西鹅铁路货运中心站代建项目进行综合开发，多元化经营，大力发展仓储物流服务业务，争取在未来五到十年内将资产经营管理及仓储物流服务业务培育成为公司未来发展的新核心、新引擎。

第四节 财务会计信息

本募集说明书所载 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月财务报告均按照中国企业会计准则编制。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2015 年末、2016 年末和 2017 年末的合并及母公司资产负债表，2015 年度、2016 年度和 2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（致同审字（2016）第 450ZB0006 号、致同审字（2017）第 450ZA0038 号、致同审字（2018）第 450ZA0029 号）。发行人 2018 年 6 月末合并及母公司资产负债表，2018 年 1-6 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表未经审计。

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

除特别说明外，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自发行人近两年及一期财务报告。

一、最近三年及一期财务报告审计情况

（一）合并财务报表

公司截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产：				
货币资金	2,108,472.33	1,977,548.04	1,702,475.73	1,239,286.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	308.89	455.00	637.88	177.97
应收账款	3,381.23	6,183.91	4,902.30	7,492.59
预付款项	20,315.15	10,460.80	23,723.62	31,423.56

应收利息	17,938.55	14,095.99	-	-
应收股利	-1,014.62	-	-	-
其他应收款	333,954.07	326,892.87	238,569.88	312,200.27
存货	5,514,556.43	5,366,434.95	4,993,517.51	3,538,864.99
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	21,079.67	58,597.56	25,661.71	299,649.39
流动资产合计	8,018,991.69	7,760,669.12	6,989,488.64	5,429,095.46
非流动资产：				
可供出售金融资产	257,692.79	229,111.04	152,268.36	166,810.69
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	114,000.00	114,000.00	-	-
长期股权投资	102,103.33	102,103.31	34,287.73	3,353.68
投资性房地产	58,148.08	58,925.05	35,065.27	10,123.99
固定资产	441,018.74	414,884.35	370,518.64	327,380.97
在建工程	1,798,448.83	1,763,208.26	1,607,904.94	3,501,201.80
工程物资	2,623.08	1,994.68	1,680.88	1,326.63
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	292.62
油气资产	-	-	-	-
无形资产	534,684.63	536,778.19	535,458.82	510,335.89
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	4,049.32	1,005.20	983.85	409.58
递延所得税资产	21,076.12	20,387.58	28,479.93	14,109.37
其他非流动资产	1,287,341.07	1,052,074.38	867,461.97	9,247.49
非流动资产合计	4,621,185.98	4,294,472.05	3,634,110.37	4,544,592.71
资产总计	12,640,177.67	12,055,141.17	10,623,599.00	9,973,688.17
流动负债：				
短期借款	218,828.00	172,828.00	2,228.00	36,228.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	10,115.83	7,628.83	3,675.16	92.82
应付账款	84,791.47	85,476.16	80,780.01	19,478.31
预收款项	407,317.43	378,673.23	440,738.67	442,188.02
应付职工薪酬	3,766.51	5,751.62	1,761.99	2,444.20
应交税费	192,835.30	199,972.02	195,537.62	177,921.07
应付利息	108,547.28	79,660.86	53,322.46	8,984.24
应付股利	741.37	741.37	741.37	1,937.85
其他应付款	468,890.81	482,264.03	412,294.13	468,600.62

一年内到期的非流动负债	508,649.98	776,049.98	817,060.59	375,739.51
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	2,004,483.99	2,189,046.09	2,008,140.01	1,533,614.63
非流动负债：				
长期借款	2,419,618.16	2,077,792.11	1,925,459.44	2,493,127.00
应付债券	2,234,749.54	1,799,185.98	1,519,882.65	522,168.89
长期应付款	965,300.52	976,037.64	199,812.64	104,974.02
专项应付款	-	-	-	717,677.84
递延收益	7,567.96	7,580.70	6,777.10	729.23
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	2,437.28	4,696.84	6,665.73	6,830.86
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	5,629,673.46	4,865,293.28	3,658,597.56	3,845,507.84
负债合计	7,634,157.45	7,054,339.37	5,666,737.57	5,379,122.47
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	193,053.41	193,053.41	193,053.41	193,053.41
资本公积	4,276,843.90	4,277,037.18	4,277,018.22	3,962,484.22
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	6,792.70	13,571.39	19,464.38	19,946.12
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	15,962.25	15,962.25	14,849.17	13,918.26
未分配利润	459,939.13	450,054.55	403,717.32	361,186.68
归属于母公司所有者权益合计	4,952,591.39	4,949,678.79	4,908,102.51	4,550,588.69
少数股东权益	53,428.83	51,123.01	48,758.93	43,977.01
所有者权益（或股东权益）合计	5,006,020.22	5,000,801.80	4,956,861.44	4,594,565.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,640,177.67	12,055,141.17	10,623,599.00	9,973,688.17

公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项 目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
一、营业总收入	152,811.58	529,766.04	407,346.81	398,530.45
减：营业成本	114,920.89	416,188.65	303,090.18	261,263.17
营业税金及附加	2,945.87	16,555.74	13,712.13	17,907.19
销售费用	4,299.12	8,758.19	8,931.04	8,882.52
管理费用	15,123.71	33,481.40	31,469.34	34,500.09
财务费用	2,308.16	1,609.54	4,907.40	6,082.62
资产减值损失	2,895.18	836.47	1,346.58	2,489.61
加：投资收益（损失以“－”号填列）	207.42	2,365.34	3,775.67	2,630.15

资产处置收益	-	-33.84		
其他收益	8,297.96	20,428.55		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	18,824.04	75,096.11	47,665.80	70,035.38
加：营业外收入	201.27	452.91	17,860.32	18,011.51
减：营业外支出	732.34	1,480.90	706.61	2,731.68
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	18,292.97	74,068.12	64,819.51	85,315.21
减：所得税费用	5,002.38	16,792.68	13,896.99	18,991.33
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	13,290.58	57,275.44	50,922.53	66,323.88
其中：归属于母公司所有者的净利润	10,651.42	52,039.38	45,619.92	60,598.83
少数股东损益	2,639.16	5,236.06	5,302.61	5,725.05
五、其他综合收益的税后净额	-6,778.69	-5,892.99	-481.75	4,673.22
六、综合收益总额	6,511.89	51,382.45	50,440.78	70,997.10

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 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	173,967.59	595,373.24	463,984.26	380,155.80
收到的税费返还	-	-	-	6,300.00
收到其他与经营活动有关的现金	134,482.29	342,379.32	446,733.33	569,696.90
经营活动现金流入小计	308,449.88	937,752.55	910,717.59	956,152.70
购买商品、接受劳务支付的现金	234,515.53	639,827.07	832,264.70	499,235.88
支付给职工以及为职工支付的现金	25,209.96	49,833.68	47,868.73	37,975.28
支付的各项税费	17,154.83	18,044.26	28,784.03	37,370.94
支付其他与经营活动有关的现金	28,125.03	374,507.95	115,433.97	357,612.27
经营活动现金流出小计	305,005.34	1,082,212.95	1,024,351.43	932,194.36
经营活动产生的现金流量净额	3,444.53	-144,460.40	-113,633.85	23,958.34
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	756.11	1,800.00	-	-
取得投资收益收到的现金	367.29	2,457.65	3,810.51	2,819.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	18.20	0.03	62.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-1,502.88	1,999.53	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	13,441.39
投资活动现金流入小计	-379.48	6,275.38	3,810.54	16,323.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	368,901.02	746,775.09	589,517.67	548,149.64

投资支付的现金	200.00	396,798.00	30,968.89	16,700.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	17.14
投资活动现金流出小计	369,101.02	1,143,573.09	620,486.56	564,866.77
投资活动产生的现金流量净额	-369,480.50	-1,137,297.71	-616,676.02	-548,542.94
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	179,900.00	219,377.00	1,684.02
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-		-	-
取得借款收到的现金	825,629.80	1,393,472.80	754,970.13	1,328,834.05
发行债券收到的现金	443,000.00	500,000.00	1,074,850.00	200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	258,344.87	861,367.52	414,349.68	317,941.80
筹资活动现金流入小计	1,526,974.67	2,934,740.33	2,463,546.81	1,848,459.87
偿还债务支付的现金	716,673.39	1,038,750.73	852,216.61	768,735.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	180,507.10	319,907.08	272,404.62	235,394.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	291,663.93	110,777.08	41,901.69	200,836.11
筹资活动现金流出小计	1,188,844.42	1,469,434.89	1,166,522.91	1,204,966.45
筹资活动产生的现金流量净额	338,130.25	1,465,305.43	1,297,023.90	643,493.42
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-27,905.71	183,547.32	566,714.03	118,908.81
加：期初现金及现金等价物余额	1,753,023.04	1,569,475.73	1,002,761.69	883,852.88
六、期末现金及现金等价物余额	1,725,117.33	1,753,023.04	1,569,475.73	1,002,761.69

（二）母公司财务报表

公司截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 6 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

公司最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产：				
货币资金	553,673.05	451,004.21	291,507.37	147,963.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-

预付款项	281.19	277.37	155.53	134.35
应收利息	1,014.62	-	-	-
应收股利	-	1,014.62	1,014.62	3,997.94
其他应收款	219,258.89	135,501.16	35,339.28	57,153.96
存货	526,996.23	526,996.23	526,996.23	526,996.23
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,301,223.98	1,114,793.60	855,013.03	736,246.09
非流动资产：				
可供出售金融资产	35,771.50	35,976.70	11,257.90	11,438.80
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	204,000.00	204,000.00	90,000.00	-
长期股权投资	162,204.88	162,560.99	170,760.99	170,960.99
投资性房地产	404,706.40	407,921.53	414,270.53	402,768.26
固定资产	193.81	140.82	165.44	193.59
在建工程	355,372.17	328,031.23	266,101.63	722,145.89
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	105,979.92	106,831.82	99,806.76	68,992.88
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	10,733.45	10,733.45	9,329.15	9,278.24
其他非流动资产	694,712.45	525,556.80	520,394.93	-
非流动资产合计	1,973,674.58	1,781,753.33	1,582,087.33	1,385,778.66
资产总计	3,274,898.56	2,896,546.93	2,437,100.36	2,122,024.76
流动负债：				
短期借款	193,600.00	141,600.00	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	10.36	10.36	-	76.13
应交税费	40,452.52	46,615.01	47,872.83	45,299.63
应付利息	23,778.86	23,778.86	14,778.93	8,982.96
应付股利	-	-	-	-

其他应付款	112,419.48	104,803.30	201,175.83	178,934.08
一年内到期的非流动负债	163,279.07	163,279.07	29,470.59	31,565.71
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	533,540.29	480,086.60	293,298.17	264,858.52
非流动负债：				
长期借款	649,801.00	606,800.00	468,799.00	225,169.60
应付债券	851,364.92	566,364.92	438,387.27	320,000.00
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	82,050.56
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	307.77	359.07	329.37	374.59
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,501,473.68	1,173,523.98	907,515.63	627,594.75
负债合计	2,035,013.98	1,653,610.58	1,200,813.81	892,453.27
所有者权益：				
实收资本（或股本）	193,053.41	193,053.41	193,053.41	193,053.41
资本公积	925,348.93	925,348.93	925,329.97	925,629.97
其他综合收益	923.30	1,077.20	988.10	1,123.77
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	15,962.25	15,962.25	14,849.17	13,918.26
未分配利润	104,596.69	107,494.56	102,065.90	95,846.07
所有者权益合计	1,239,884.58	1,242,936.35	1,236,286.55	1,229,571.49
负债和所有者权益总计	3,274,898.56	2,896,546.93	2,437,100.36	2,122,024.76

公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项 目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
一、营业收入	2,774.26	31,465.02	23,399.30	28,935.99
减：营业成本	3,338.79	12,758.40	11,424.94	10,962.20
营业税金及附加	225.78	557.30	559.98	1,740.55
销售费用		-	-	-
管理费用	1,483.43	3,043.97	2,650.46	2,466.90
财务费用	-239.63	654.58	-773.12	-441.35
资产减值损失	-	5,617.18	203.65	355.27
加：投资收益（损失以“-”号填列）	367.29	4,504.08	2,364.44	3,376.21
资产处置收益	-	-43.90	-	-
其他收益	22.04	106.86	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,644.79	13,400.64	11,697.83	17,228.63

加：营业外收入	0.05	3,742.24	-	23.22
减：营业外支出	1.73	30.84	50.58	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,646.47	13,370.17	11,647.25	17,251.86
减：所得税费用	484.55	2,239.37	2,338.15	3,470.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,131.02	11,130.80	9,309.10	13,781.56
五、其他综合收益的税后净额	-153.90	89.10	-135.67	-72.90
六、综合收益总额	-2,284.92	11,219.90	9,173.43	13,708.66

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 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	1,649.07	31,741.96	22,994.88	27,998.59
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,716.22	5,545.86	65,470.98	221,717.45
经营活动现金流入小计	20,365.29	37,287.82	88,465.87	249,716.04
购买商品、接受劳务支付的现金	127.47	6,449.98	5,460.74	4,999.91
支付给职工以及为职工支付的现金	390.88	973.07	970.04	684.73
支付的各项税费	1,351.42	1,554.98	803.52	649.99
支付其他与经营活动有关的现金	15,982.85	116,776.00	135,184.93	90,929.53
经营活动现金流出小计	17,852.62	125,754.03	142,419.23	97,264.17
经营活动产生的现金流量净额	2,512.68	-88,466.21	-53,953.36	152,451.87
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	756.11	-	-	-
取得投资收益收到的现金	367.29	4,504.08	4,955.69	1,622.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-		0.03	-
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	-		-	13,441.39
投资活动现金流入小计	1,123.40	4,504.08	4,955.72	15,063.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	224,313.93	398,070.85	144,339.06	161,495.55
投资支付的现金	400.00	16,400.00	100.00	1,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-		-	-
投资活动现金流出小计	224,713.93	414,470.85	144,439.06	162,495.55
投资活动产生的现金流量净额	-223,590.53	-409,966.77	-139,483.34	-147,431.66
三、筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金	-		-	-
取得借款收到的现金	449,600.00	450,600.00	271,200.00	95,800.00
发行债券收到的现金	285,000.00	350,000.00	190,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	131,900.00	182,461.28	28,493.22	43,744.34
筹资活动现金流入小计	866,500.00	983,061.28	489,693.22	139,544.34
偿还债务支付的现金	354,599.00	256,870.59	99,665.72	81,228.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,254.31	64,604.78	50,881.19	39,909.77
支付其他与筹资活动有关的现金	290,730.00	63,656.09	2,165.86	33,282.06
筹资活动现金流出小计	701,583.31	385,131.46	152,712.77	154,420.04
筹资活动产生的现金流量净额	164,916.69	597,929.82	336,980.45	-14,875.70
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-56,161.16	99,496.84	143,543.75	-9,855.48
加：期初现金及现金等价物余额	358,004.21	258,507.37	114,963.61	124,819.10
六、期末现金及现金等价物余额	301,843.05	358,004.21	258,507.37	114,963.61

二、会计政策、会计估计变更及影响

（一）会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额
《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于 2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和个别利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。 对比较报表的列报进行了相应调整：对于当期列报的终止经营，原来作为持续经营损益列报的信息重新在比较报表中作为终止经营损益列报。		① 持续经营净利润 ② 终止经营净利润	
根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。 对新的披露要求不需提供比较信息，不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整。		① 其他收益	202,285,511.91
根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），在利润表中新增“资产处置收益”项目，反映企业出售划分为持有		① 资产处置收益 ② 营业外支出	-338,428.27 -338,428.27

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额
--------------	------	----------	------

待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。

相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目，修订后的营业外收支反映企业发生的营业利润以外的收益，主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、非流动资产毁损报废损失等。

对比较报表的列报进行了相应调整。

（二）重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

三、合并财务报表范围的变化情况

（一）2015 年度合并财务报表范围变化情况

2015 年末较 2014 年末，公司纳入合并财务报表的子公司减少 1 家，变化情况及理由如下：

公司 2015 年度合并财务报表变化情况

序号	公司全称	2014 年度合并范围子公司	2015 年度合并范围子公司	变化原因
1	柳州京都宾馆有限责任公司	是	否	已关停

（二）2016 年度合并财务报表范围变化情况

2016 年末较 2015 年末，公司纳入合并财务报表的子公司增加 3 家，减少 1 家，变化情况及理由如下：

公司 2016 年度合并财务报表变化情况

序号	公司全称	2015 年度合并范围子公司	2016 年度合并范围子公司	变化原因
1	广西柳城盛迦旅游文化开发有限公司	否	是	新增投资
2	柳州市聚祥资产管理有限	否	是	新增投资

	公司			
3	柳州桂银通城市发展基金管理中心（有限合伙）	否	是	新增投资
4	广西正康种猪有限公司	是	否	根据柳州市《关于广西正康种猪有限公司划转问题协调会会议纪要》（柳政阅〔2015〕119 号），将广西正康种猪有限公司划转至柳州市农投公司。

（三）2017 年度合并财务报表范围变化情况

2017 年末较 2016 年末，公司纳入合并财务报表的子公司增加 1 家，减少 1 家，变化情况及理由如下：

公司 2017 年度合并财务报表变化情况

序号	公司全称	2016 年度合并范围子公司	2017 年度合并范围子公司	变化原因
1	柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）	否	是	新增投资
2	广西柳城盛迦旅游文化开发有限公司	是	否	根据柳州市《广西柳城盛迦旅游文化开发有限公司股权内部转让协议》，柳城县中天城建投资有限公司收购广西柳城盛迦旅游文化开发有限公司 80% 的股权，收购价格为 4000 万元。

（四）2018 年 6 月合并财务报表范围变化情况

2018 年 6 月末较 2017 年末，公司纳入合并财务报表的子公司减少 1 家，变化情况及理由如下：

公司 2018 年 1-6 月合并财务报表变化情况

序号	公司全称	2017 年度合并范围子公司	2018 年 3 季度末合并范围子公司	变化原因
1	柳州地区建筑工程总公司	是	否	根据《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于柳州市地区建筑工程总公司改制立项的批复》，投控公司对柳州地区建筑工

				程总公司实施改制，国有产权整体出让。
--	--	--	--	--------------------

四、最近三年及一期的主要财务指标（合并口径）

财务指标	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	4.00	3.55	3.48	3.54
速动比率	1.25	1.09	0.99	1.23
资产负债率	60.40%	58.52%	53.34%	53.93%
全部债务（万元）	5,391,961.51	4,833,484.90	4,268,305.84	3,427,356.22
债务资本比率	51.86%	49.15%	46.27%	42.72%
财务指标	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBITDA（万元）	36,483.90	109,471.62	95,192.38	115,095.47
EBITDA 利息倍数（倍）	0.20	0.35	0.35	0.49
EBITDA 全部债务比	0.01	0.02	0.02	0.03
营业毛利率	24.80%	21.44%	25.59%	34.44%
总资产收益率	0.11%	0.51%	0.49%	0.74%
净资产收益率	0.27%	1.15%	0.96%	1.42%
应收账款周转率（次）	31.95	95.57	65.73	53.19
存货周转率（次）	0.02	0.08	0.07	0.08

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计；
- 4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 7、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 8、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 9、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 10、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额，平均资产总额=（资产总额年初数+资产总额年末数）/2，2018 年 1-6 月指标未经年化处理；
- 11、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额，所有者权益平均余额=（所有者权益年初数+所有者权益年末数）/2，2018 年 1-6 月指标未经年化处理；
- 12、应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2，2018 年 1-6 月指标未经年化处理；

13、存货周转率=营业成本/（期初存货余额+期末存货余额）/2，2018 年 1-6 月指标未经年化处理。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近两年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

（一）公司财务分析（合并口径）

1、资产总体结构分析

公司最近三年及一期资产结构表

单位：万元，%

科目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,108,472.33	16.68	1,977,548.04	16.40	1,702,475.73	16.03	1,239,286.69	12.43
应收票据	308.89	0.00	455.00	0.00	637.88	0.01	177.97	0.00
应收账款	3,381.23	0.03	6,183.91	0.05	4,902.30	0.05	7,492.59	0.08
预付款项	20,315.15	0.16	10,460.80	0.09	23,723.62	0.22	31,423.56	0.32
应收利息	17,938.55	0.14	14,095.99	0.12	-	-	-	-
应收股利	-1,014.62	-0.01	-	-	-	-	-	-
其他应收款	333,954.07	2.64	326,892.87	2.71	238,569.88	2.25	312,200.27	3.13
存货	5,514,556.43	43.63	5,366,434.95	44.27	4,993,517.51	47.00	3,538,864.99	35.48
其他流动资产	21,079.67	0.17	58,597.56	0.49	25,661.71	0.24	299,649.39	3.00
流动资产合计	8,018,991.69	63.44	7,760,669.12	64.38	6,989,488.64	65.79	5,429,095.46	54.43
可供出售金融资产	257,692.79	2.04	229,111.04	1.90	152,268.36	1.43	166,810.69	1.67
长期应收款	114,000.00	0.90	114,000.00	0.95				
长期股权投资	102,103.33	0.81	102,103.31	0.85	34,287.73	0.32	3,353.68	0.03
投资性房地产	58,148.08	0.46	58,925.05	0.49	35,065.27	0.33	10,123.99	0.10
固定资产	441,018.74	3.49	414,884.35	3.44	370,518.64	3.49	327,380.97	3.28
在建工程	1,798,448.83	14.23	1,763,208.26	14.63	1,607,904.94	15.14	3,501,201.80	35.10
工程物资	2,623.08	0.02	1,994.68	0.02	1,680.88	0.02	1,326.63	0.01
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	292.62	0.00
无形资产	534,684.63	4.23	536,778.19	4.45	535,458.82	5.04	510,335.89	5.12
长期待摊费用	4,049.32	0.03	1,005.20	0.01	983.85	0.01	409.58	0.00
递延所得税资产	21,076.12	0.17	20,387.58	0.17	28,479.93	0.27	14,109.37	0.14
其他非流动资产	1,287,341.07	10.18	1,052,074.38	8.73	867,461.97	8.17	9,247.49	0.09

非流动资产合计	4,621,185.98	36.56	4,294,472.05	35.62	3,634,110.37	34.21	4,544,592.71	45.57
资产总额	12,640,177.67	100.00	12,055,141.17	100.00	10,623,599.00	100.00	9,973,688.17	100.00

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，公司资产总额分别为 9,973,688.17 万元、10,623,599.00 万元、12,055,141.17 万元和 12,640,177.67 万元，近三年及一期公司资产规模不断增加。

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末，公司流动资产分别为 5,429,095.46 万元、6,989,488.64 万元、7,760,669.12 万元和 8,018,991.69 万元，占资产总额的比例分别为 54.43%、65.79%、64.38%和 63.44%；公司非流动资产分别为 4,544,592.71 万元、3,634,110.37 万元、4,294,472.05 万元和 4,621,185.98 万元，占资产总额的比例分别为 45.57%、34.21%、35.62%和 36.56%。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成；公司非流动资产主要由在建工程、其他非流动资产和无形资产构成。

截至 2017 年末，发行人总资产为 12,055,141.17 万元，较 2016 年末增长 13.48%。其中流动资产增长 771,180.48 万元，增幅为 11.03%，主要为货币资金增加 275,072.31 万元，存货增加 372,917.44 万元；非流动资产增加 660,361.68 万元，增幅为 18.17%，主要为在建工程和其他非流动资产有所增长。

截至 2018 年 6 月末，公司资产总额为 12,640,177.67 万元，较 2017 年末增长 585,036.50 万元，增幅为 4.85%。

2、主要资产情况分析

（1）货币资金

公司货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司货币资金余额分别为 1,239,286.69 万元、1,702,475.73 万元、1,977,548.04 万元和 2,108,472.33 万元，占同期资产总额的比例分别为 12.43%、16.03%、16.40%和 16.68%，货币资金余额呈逐年增长趋势，主要系融资规模增加所致。

近三年及一期公司货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
现金	0.11	0.11	2.03	1.03
银行存款	2,108,472.22	1,977,132.09	1,702,132.48	1,239,018.43
其他货币资金	-	415.84	341.21	267.24

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
合计	2,108,472.33	1,977,548.04	1,702,475.73	1,239,286.69

（2）应收账款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司应收账款净值分别为 7,492.59 万元、4,902.30 万元、6,183.91 万元和 3,381.23 万元，占资产总额的比例分别为 0.08%、0.05%、0.05%和 0.03%。公司应收账款主要核算的是子公司南城建投公司和北域建投公司应收工程款，2016 年末应收账款余额较 2015 年末减少 2,590.29 万元，降幅为 34.57%，主要系公司部分应收账款收回所致；2017 年末应收账款余额较 2016 年末增加 1,281.61 万元，增幅为 26.14%，主要系 2017 年子公司工程量增加，应收工程费增加所致。

截至 2015 年末公司应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	账面余额	占比	款项性质
柳州兆安地产置业有限公司	700.00	9.34	应收施工费
柳州市龙建投资发展有限责任公司	577.75	7.71	应收安装费
柳州万达广场投资有限公司	417.08	5.57	应收安装费
广西建工集团第五建筑工程公司	176.95	2.36	应收安装费
柳州市橡胶塑料厂	152.56	2.04	应收施工费
合计	2,024.34	27.02	-

截至 2016 年末公司应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元

单位名称	账面余额	占比	款项性质
柳州市蓝天机电有限公司	252.55	4.89%	应收施工费
防城港南飞经济技术发展总公司	229.16	4.44%	应收安装费
柳州市橡胶塑料厂	152.56	2.96%	应收施工费
来宾电视台	146.80	2.85%	应收施工费
广西冠亚房地产开发有限公司	141.86	2.75%	应收施工费
合计	922.92	17.89%	

截至 2017 年末公司应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元

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

柳州市宏和房地产开发有限公司	225.00	3.46%	应收施工费
柳州市橡胶塑料厂	152.56	2.34%	应收施工费
合计	1,223.22	18.79%	

（3）预付款项

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司预付款项余额为 31,423.56 万元、23,723.62 万元、10,460.80 万元和 20,315.15 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.32%、0.22%、0.09%和 0.16%。公司的预付款项余额逐年下降，原因系工程项目竣工结算，相对应款项结转所致。

截至 2015 年末公司预付款项账龄情况表

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	31,112.56	99.01%
1-2 年	298.95	0.95%
2-3 年	12.06	0.04%
3-4 年	-	-
4-5 年	-	-
合计	31,423.56	100.00%

截至 2016 年末公司预付款项账龄情况表

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	22,521.03	94.93%
1-2 年	1,190.01	5.02%
2-3 年	12.58	0.05%
合计	23,723.62	100.00%

截至 2017 年末公司预付款项账龄情况表

单位：万元

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

（4）其他应收款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司其他应收款余

额分别为 312,200.27 万元、238,569.88 万元、326,892.87 万元和 333,954.07 万元，占同期资产总额的比例分别为 3.13%、2.25%、2.71%和 2.64%。

截至 2015 年末公司其他应收款前五名单位情况表

单位：万元

序号	欠款单位名称	账面余额	款项性质	坏账准备
1	柳州市城市投资建设发展有限公司	110,315.82	借款、往来款	-
2	柳州元通投资发展有限公司	44,910.14	借款	-
3	柳州市柳南区房屋征收与补偿办公室	44,288.13	往来款	-
4	柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	32,171.49	借款	-
5	广西银都股份有限公司	22,056.40	往来款	22,056.40
	合计	253,741.98		-

截至 2016 年末公司其他应收款前五名单位情况表

单位：万元

序号	欠款单位名称	账面余额	款项性质	坏账准备
1	柳州市城市投资建设发展有限公司	99,212.78	借款、往来款	-
2	柳州市泓益资产经营管理公司	32,171.49	借款	-
3	柳州市土地交易储备中心	27,035.76	保证金	-
4	广西银都股份有限公司	22,056.40	往来款	22,056.40
5	柳州市阳和工业新区财政局	10,000.00	往来款	-
	合计	190,476.43		-

截至 2017 年末公司其他应收款前五名单位情况表

单位：万元

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

截至 2018 年 6 月末公司其他应收款前五名单位情况表

单位：万元

序号	欠款单位名称	账面余额	款项性质	坏账准备
1	广西柳州市北城投资开发集团有限公司	154,044.29	往来款	-
2	柳州市房地产开发有限责任公司	105,040.75	借款	-
3	柳州市华顺房屋拆迁服务有限公司	28,621.77	往来款	-
4	柳州市征地办	26,778.82	往来款	-
5	广西银都股份有限公司	22,056.40	往来款	22,056.40
	合计	336,542.02		-

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

按照经营性、非经营性分类，截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司其他应收款分类如下：

近三年公司其他应收款分类情况表

单位：万元

类型	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
经营性	226,262.01	58.25%	246,032.38	65.00%	126,286.73	43.64%	153,653.41	42.51%
非经营性	162,178.37	41.75%	132,451.62	35.00%	163,105.67	56.36%	207,803.03	57.49%
坏账准备	54,486.31	-	51,591.13	-	50,822.52	-	49,256.16	-
合计	333,954.07	-	326,892.87	-	238,569.88	-	312,200.27	-

截至 2015 年末，公司非经营性其他应收款 207,803.03 万元，主要构成情况如下：

截至 2015 年末公司非经营性其他应收款构成情况

单位：万元

序号	欠款单位	金额	占比	关联关系	形成原因	回款安排	报告期回款情况
1	柳州市城市投资建设发展公司	99,000.00	47.64%	否	借款	到期收回	已于 2017 年 10 月全额收回
2	柳州元通投资发展有限公司	44,910.14	21.61%	否	借款	到期收回	已于 2016 年全额收回
3	柳州市泓益资产经营管理公司	32,171.49	15.48%	否	往来款	到期收回	已于 2017 年 6 月全额收回
4	广西银都股份有限公司	22,056.40	10.61%	是	往来款	已全额计提坏账准备	-
5	广西信达资产公司南宁办事处	3,200.00	1.54%	否	购买债权款	-	-

6	其他	6,465.00	3.11%	否	往来款	按季催收	-
	合计	207,803.03	100.00%				

截至 2016 年末，公司非经营性其他应收款 163,105.67 万元，主要构成情况如下：

截至 2016 年末公司非经营性其他应收款构成情况

单位：万元

序号	欠款单位	金额	占比	关联关系	形成原因	回款安排	报告期回款情况
1	柳州市城市投资建设发展有限公司	99,212.78	60.83%	否	借款、往来款	到期收回	已于 2017 年 10 月全额收回
2	柳州市泓益资产经营管理公司	32,171.49	19.72%	否	往来款	到期收回	已于 2017 年 6 月全额收回
3	广西银都股份有限公司	22,056.40	13.52%	是	往来款	已全额计提坏账准备	-
4	广西信达资产公司南宁办事处	3,200.00	1.96%	否	购买债权款	-	-
5	其他	6,465.00	3.96%	否	往来款	按季催收	-
	合计	163,105.67	100.00%				

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

截至 2017 年末公司非经营性其他应收款构成情况

单位：万元

序号	欠款单位	金额	占比	关联关系	形成原因	回款安排	报告期回款情况
1	柳州市房地产开发有限责任公司	43,027.07	32.48%	否	借款	到期收回	-
2	柳州市城市投资建设发展有限公司	30,148.63	22.76%	否	借款	到期收回	已于 2018 年 6 月全额收回
3	广西银都股份有限公司	22,056.40	16.65%	是	往来款	已全额计提坏账准备	-
4	柳州两面针股份有限公司	15,000.00	11.32%	否	借款	到期收回	-
5	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	12,554.51	9.48%	否	借款	到期收回	已于 2018 年第二季度回款 2,138.29 万元
6	广西信达资产公司南宁办事处	3,200.00	2.42%	否	购买债权款	-	-
7	其他	6,465.00	4.88%	否	往来款	按季催收	-
	合计	132,451.62	100.00%				

截至 2018 年 6 月末，公司非经营性其他应收款 162,178.37 万元，主要构成情况如下：

截至 2018 年 6 月末公司非经营性往来占款和资金拆借情况

单位：万元

序号	欠款单位	金额	占比	关联关系	形成原因	回款安排	报告期回款情况
1	柳州市房地产开发有限责任公司	105,040.75	64.77%	否	借款	到期收回	-
2	广西银都股份有限公司	22,056.40	13.60%	是	往来款	已全额计提坏账准备	-
3	柳州两面针股份有限公司	15,000.00	9.25%	否	借款	到期收回	-
4	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	10,416.22	6.42%	否	借款	到期收回	已于 2018 年第二季度回款 2,138.29 万元
5	广西信达资产公司南宁办事处	3,200.00	1.97%	否	购买债权款	-	-
6	其他	6,465.00	3.99%	否	往来款	按季催收	-
	合计	162,178.37	100.00%				

①非经营性其他应收款的决策权限

公司非经营性资金往来活动，按照下列权限审批执行：

I. 单笔资金金额在 1 亿元以下，由财务部负责人批准。

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

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

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

V. 存在以下情形的非经营性资金往来应当在董事会审议通过后提交股东批准：

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

2) 与资产负债率超过 70%的相关方发生非经营性资金往来。

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

4) 连续十二个月内发生非经营性资金往来涉及的资金金额超过公司最近一期

经审计净资产的 50%。

5) 公司章程规定的其他情形。

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

②非经营性其他应收款的定价机制

非经营性资金往来中拆出资金的利率，应当遵循市场交易原则，在确保资金安全的前提下，按照市场价格确定利率，最低应按照公司向银行同期短期贷款利率执行，禁止无偿对外拆出资金。

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

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

(5) 存货

公司存货主要由开发成本和开发产品构成。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司存货余额分别为 3,538,864.99 万元、4,993,517.51 万元、5,366,434.95 万元和 5,514,556.43 万元，占同期资产总额的比例分别为 35.48%、47.00%、44.54%和 43.63%。2016 年末存货余额较 2015 年增长 145.47 亿元，增幅为 41.11%，主要系公司承接的土地整理开发项目和保障房项目增多所致。

截至 2015 年末公司存货明细表

单位：万元

项目	账面价值	占比	跌价准备
原材料	10,206.06	0.29%	14.54
在产品	14,311.51	0.40%	-
库存商品	219.88	0.01%	-
周转材料	6.26	0.00%	-
工程施工	1,330.48	0.04%	-
开发成本	3,286,336.86	92.86%	-
开发产品	226,453.95	6.40%	-
合计	3,538,864.99	100.00%	14.54

截至 2016 年末公司存货明细表

单位：万元

项目	账面价值	占比	跌价准备
原材料	3,193.52	0.06%	-
在产品	13,405.15	0.27%	-
库存商品	2,518.92	0.05%	-
工程施工	2,430.07	0.05%	-
开发成本	4,702,473.89	94.17%	-
开发产品	269,495.96	5.40%	-
合计	4,993,517.51	100.00%	-

截至 2017 年末公司存货明细表

单位：万元

项目	账面价值	占比	跌价准备
原材料	4,328.07	0.08%	-
在产品	11,306.71	0.21%	-
库存商品	2,468.47	0.05%	-
工程施工	1,934.89	0.04%	-
开发成本	5,195,818.92	96.82%	-
开发产品	150,577.89	2.81%	-
合计	5,366,434.95	100.00%	-

截至 2018 年 6 月末公司存货明细表

单位：万元

项目	账面价值	占比	跌价准备
原材料	12,750.84	0.23%	-
在产品	6,561.22	0.12%	-
库存商品	2,765.35	0.05%	-
开发成本	5,372,865.86	97.43%	-
开发产品	119,613.16	2.17%	-
合计	5,514,556.43	100.00%	-

（6）其他流动资产

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司其他流动资产余额分别为 299,649.39 万元、25,661.71 万元、58,597.56 万元和 21,079.67 万元，占同期资产总额的比例分别为 3.00%、0.24%、0.49%和 0.17%。2015 年末其他流动资产占比较大，主要原因是因为公司根据柳州市政府《阳和片区及古亭片区土地开发相关问题协调会会议纪要》（柳政阅〔2013〕92 号），从柳州市东城投资发展有限公

司购买了阳和片区及古亭片区土地开发整理权资产用于开发，合同总金额 30 亿元，根据合同，公司已预付 24 亿元，2015 年上述土地开发整理权资产尚未移交给公司，当年该笔资产记在其他流动资产。2016 年末其他流动资产较 2015 年末减少 273,987.68 万元，降幅为 91.44%，主要是因为 2016 年阳和片区及古亭片区土地开发整理权资产移交给公司，其他流动资产相应减少。2017 年末其他流动资产较 2016 年末增加 32,935.85 万元，增幅为 128.35%，主要是因为 2017 年南宁铁路运输中级法院司法拍卖柳州银行股份有限公司 1.1 亿股股权，公司孙公司柳州市温馨房地产开发有限责任公司成功竞拍，获得广西百源汇拍卖有限公司出具的《拍卖成交确认书》，并支付拍卖成交款 37,620.00 万元，该资产计入其他流动资产。

截至 2015 年末公司其他流动资产明细表

单位：万元

项目	账面余额
预缴的税费	19,699.23
应收家庭农场款	20.08
待处理流动资产损益	100.76
未确认融资费用	4,197.69
项目投资款	35,631.64
阳和片区及古亭片区土地一级开发整理权	240,000.00
合计	299,649.39

截至 2016 年末公司其他流动资产明细表

单位：万元

项目	账面余额
多交或预缴的增值税额	1,749.24
待抵扣进项税额	913.64
增值税留抵税额	7,294.58
预缴所得税	424.45
预缴其他税费	15,279.81
合计	25,661.71

截至 2017 年末公司其他流动资产明细表

单位：万元

项目	账面余额
多交或预缴的增值税额	3,831.58
待抵扣进项税额	7,137.16
增值税留抵税额	5,070.65

预缴所得税	-
预缴其他税费	4,938.18
收购厦门国际银行处置的 1.1 亿股柳州银行资产包	37,620.00
合计	58,597.56

2017 年南宁铁路运输中级法院司法拍卖柳州银行股份有限公司 1.1 亿股股权，孙公司柳州市温馨房地产开发有限责任公司成功竞拍，获得广西百源汇拍卖有限公司出具的《拍卖成交确认书》，并支付拍卖成交款 37,620.00 万元，所得资产尚未办理股权变更登记。

（7）可供出售金融资产

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司可供出售金融资产余额分别为 166,810.69 万元、152,268.36 万元、229,111.04 万元和 257,692.79 万元，占同期资产总额的比例分别为 1.67%、1.43%、1.90%和 2.04%。

（8）长期应收款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司长期应收款余额分别为 0 万元、0 万元、114,000.00 万元和 114,000.00 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、0.95%和 0.90%。公司 2017 年末长期应收款余额增加 114,000.00 万元，系对柳州市北城投资集团有限公司增加的借款所致。

（9）长期股权投资

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司长期股权投资余额分别为 3,353.68 万元、34,287.73 万元、102,103.31 万元和 102,103.33 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.03%、0.32%、0.85%和 0.81%。2016 年末长期股权投资较 2015 年末增长 30,934.05 万元，增幅为 922.39%，主要是因为公司 2016 年对柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司增加投资 22,388.89 万元及对柳州市建优投资管理中心（有限合伙）增加投资 8,580.00 万元；2017 年末长期股权投资较 2016 年末增长 67,815.58 万元，增幅为 197.78%，主要是因为公司 2017 年对柳州柳银投资基金管理中心增加投资 50,000.00 万元及对柳州柳银东通投资管理中心增加投资 27,778.00 万元。

（10）投资性房地产

公司投资性房地产系用于出租的房产。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司投资性房地产余额分别为 10,123.99 万元、35,065.27 万元、58,925.05 万元和 58,148.08 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.10%、0.33%、0.49%

和 0.46%。2016 年末投资性房地产余额较 2015 年末增加 24,941.28 亿元，增幅为 246.36%，2017 年末投资性房地产余额较年初增加 23,859.78 万元，增幅为 68.04%，主要系公司对外出租房产增加所致。

（11）固定资产

公司固定资产主要由房屋建筑物、机器设备和运输工具等构成。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司固定资产余额分别为 327,380.97 万元、370,518.64 万元、414,884.35 万元和 441,018.74 万元，占同期资产总额的比例分别为 3.28%、3.49%、3.44%和 3.49%。

最近三年发行人固定资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
房屋、建筑物	358,491.09	60.51	302,628.08	57.35	262,306.62	55.67
机器设备	58,671.18	9.90	57,472.69	10.89	57,749.89	12.26
运输工具	61,257.51	10.34	56,897.22	10.78	44,461.20	9.44
管网	92,038.10	15.54	88,849.45	16.84	84,837.50	18.00
办公设备及其他	9,180.18	1.55	9,088.35	1.72	9,152.33	1.94
专用构筑物	7,833.68	1.32	7,833.68	1.48	7,833.68	1.66
其他	4,978.88	0.84	4,918.26	0.93	4,881.12	1.04
合计	592,450.62	100.00	527,687.74	100.00	471,222.34	100.00
累计折旧	177,565.43	-	157,168.26	-	143,840.54	-
账面净值	414,885.19	-	370,519.48	-	327,381.80	-
减值准备	0.84	-	0.84	-	0.84	-
账面价值	414,884.35	-	370,518.64	-	327,380.96	-

（12）在建工程

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司在建工程余额分别为 3,501,201.80 万元、1,607,904.94 万元、1,763,208.26 万元和 1,798,448.83 万元，占同期资产总额的比例分别为 35.10%、15.14%、14.63%和 14.23%。2016 年末在建工程余额较 2015 年末减少 1,893,296.86 万元，降幅为 54.08%，主要系公司将代建项目由在建工程转入其他非流动资产科目核算，同时将已经完工代建项目与专项应付款冲减所致。

截至 2015 年末公司主要在建工程情况表

单位：万元、%

项目名称	期末余额	占比
西鹅铁路货运配套工程及东站还建项目	1,140,380.84	32.57
阳和工业园	497,964.23	14.22
火车南站	104,962.36	3.00
龙潭穿衣帽	47,305.25	1.35
李宁体育馆	33,859.98	0.97
其他	1,676,729.14	47.89
合计	3,501,201.80	100.00

截至 2016 年末公司主要在建工程情况表

单位：万元、%

项目名称	期末余额	占比
西鹅铁路货运配套工程及东站还建项目	1,199,400.63	74.59
柳北工业园	44,037.14	2.74
柳北标准厂房	14,430.15	0.90
洛维工业园标准厂房	9,961.77	0.62
其他	340,075.24	21.15
合计	1,607,904.94	100.00

截至 2017 年末公司主要在建工程情况表

单位：万元、%

项目名称	期末余额	占比
西鹅铁路货运配套工程及东站还建项目	1,264,252.12	71.70
柳北工业园	51,697.91	2.93
柳北标准厂房	15,893.72	0.90
洛维工业园标准厂房	11,325.36	0.64
其他	420,039.14	23.82
合计	1,763,208.26	100.00

截至 2018 年 6 月末公司主要在建工程情况表

单位：万元、%

项目名称	期末余额	占比
西鹅铁路货运配套工程及东站还建项目	1,275,230.56	70.91
柳北工业园	59,169.50	3.29
景秀龙腾项目	24,888.95	1.38
柳北标准厂房	16,577.91	0.92
乐家小区	12,292.92	0.68
其他	410,288.99	22.81

合计	1,798,448.83	100.00
----	--------------	--------

（13）无形资产

公司无形资产主要由土地使用权、软件等构成。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司无形资产余额分别为 510,335.89 万元、535,458.82 万元、536,778.19 万元和 534,684.63 万元，占同期资产总额的比例分别为 5.12%、5.04%、4.45%和 4.23%。

最近三年公司无形资产构成表

单位：万元、%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
土地使用权	562,810.94	98.24	562,522.85	99.84	530,322.19	99.87
软件	9,719.16	1.70	871.97	0.15	644.78	0.12
特许经营权	310.00	0.05	40.00	0.01	20.00	0.00
合计	572,840.09	100.00	563,434.82	100.00	530,986.98	100.00
累计摊销	36,061.90	-	27,976.00	-	20,652.94	-
账面净值	536,778.19	-	535,458.82	-	510,334.04	-
减值准备	-	-	-	-	-	-
账面价值	536,778.19	-	535,458.82	-	510,334.04	-

（14）其他非流动资产

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司其他非流动资产余额分别为 9,247.49 万元、867,461.97 万元、1,052,074.38 万元和 1,287,341.07 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.09%、8.17%、8.73%和 10.18%。2016 年末非流动资产余额较 2015 年末增长 858,214.48 万元，增幅为 9,280.51%，主要系公司对代建项目由在建工程转入其他非流动资产核算所致。2017 年末非流动资产余额较 2016 年末增长 184,612.41 万元，增幅为 21.28%，主要系子公司柳州柳银建设投资基金管理中心（有限合伙）新增对柳州市泓益资产经营管理有限责任公司的委托贷款 19.59 亿元所致。

截至 2015 年末公司其他非流动资产情况表

单位：万元、%

项目名称	期末余额	占比
预付工程款	9,247.49	100.00

合计	9,247.49	100.00
----	----------	--------

截至 2016 年末公司其他非流动资产情况表

单位：万元、%

项目名称	期末余额	占比
预付工程款	29,926.28	3.45
代建项目	827,535.69	95.40
柳州市新区城镇化投资管理有限公司投资	10,000.00	1.15
合计	867,461.97	100.00

注：公司截至 2016 年末为市政府代建项目共 503 个，投资额合计 1,827,174.30 万元，收到的代建拨款合计 1,050,006.60 万元，为代建项目垫资 827,535.69 万元，在其他非流动资产列示。

截至 2017 年末公司其他非流动资产情况表

单位：万元、%

项目名称	期末余额	占比
预付工程款	24,212.90	2.30
代建项目	813,381.48	77.31
柳州市新区城镇化投资管理有限公司投资	10,000.00	0.95
委托贷款	195,900.00	18.62
柳州市建优投资管理中心（有限合伙）投资款	8,580.00	0.82
合计	1,052,074.38	100.00

注：公司截至 2017 年末为市政府代建项目共 576 个，投资额合计 2,190,075.94 万元，收到的代建拨款合计 1,376,694.46 万元，为代建项目垫资 813,381.48 万元，在其他非流动资产列示。

3、负债总体结构分析

公司近三年及一期负债结构表

单位：万元、%

科目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	218,828.00	2.87	172,828.00	2.45	2,228.00	0.04	36,228.00	0.67
应付票据	10,115.83	0.13	7,628.83	0.11	3,675.16	0.06	92.82	0.00
应付账款	84,791.47	1.11	85,476.16	1.21	80,780.01	1.43	19,478.31	0.36
预收款项	407,317.43	5.34	378,673.23	5.37	440,738.67	7.78	442,188.02	8.22
应付职工薪酬	3,766.51	0.05	5,751.62	0.08	1,761.99	0.03	2,444.20	0.05
应交税费	192,835.30	2.53	199,972.02	2.83	195,537.62	3.45	177,921.07	3.31
应付利息	108,547.28	1.42	79,660.86	1.13	53,322.46	0.94	8,984.24	0.17
应付股利	741.37	0.01	741.37	0.01	741.37	0.01	1,937.85	0.04
其他应付款	468,890.81	6.14	482,264.03	6.84	412,294.13	7.28	468,600.62	8.71
一年内到期的非流动负债	508,649.98	6.66	776,049.98	11.00	817,060.59	14.42	375,739.51	6.99

其他流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	2,004,483.99	26.26	2,189,046.09	31.03	2,008,140.01	35.44	1,533,614.63	28.51
长期借款	2,419,618.16	31.69	2,077,792.11	29.45	1,925,459.44	33.98	2,493,127.00	46.35
应付债券	2,234,749.54	29.27	1,799,185.98	25.50	1,519,882.65	26.82	522,168.89	9.71
长期应付款	965,300.52	12.64	976,037.64	13.84	199,812.64	3.53	104,974.02	1.95
专项应付款	-	-	-	-	-	-	717,677.84	13.34
递延收益	7,567.96	0.10	7,580.70	0.11	6,777.10	0.12	729.23	0.01
递延所得税负债	2,437.28	0.03	4,696.84	0.07	6,665.73	0.12	6,830.86	0.13
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	5,629,673.46	73.74	4,865,293.28	68.97	3,658,597.56	64.56	3,845,507.84	71.49
负债合计	7,634,157.45	100.00	7,054,339.37	100.00	5,666,737.57	100.00	5,379,122.47	100.00

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司负债总额分别为 5,379,122.47 万元、5,666,737.57 万元、7,054,339.37 万元和 7,634,157.45 万元。

公司流动负债主要由预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司流动负债余额分别为 1,533,614.63 万元、2,008,140.01 万元、2,189,046.09 万元和 2,004,483.99 万元，分别占负债总额的 28.51%、35.44%、31.03%和 26.26%。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司非流动负债余额分别为 3,845,507.84 万元、3,658,597.56 万元、4,865,293.28 万元和 5,629,673.46 万元，分别占负债总额的 71.49%、64.56%、68.97%和 73.74%。从负债构成上看，公司负债主要由非流动负债构成。

4、主要负债情况分析

（1）短期借款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司短期借款余额分别为 36,228.00 万元、2,228.00 万元、172,828.00 万元和 218,828.00 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.67%、0.04%、2.45%和 2.87%。2016 年末短期借款余额较 2015 年末减少 34,000.00 万元，降幅为 93.85%，主要系公司调整债务结构，短期融资减少所致。2017 年末短期借款余额较年初增加 170,600.00 万元，增幅为 7,657.09%，2018 年末短期借款余额较年初增加 325,000.00 万元，增幅为 188.05%，增幅为主要系公司短期资金需求增加，短期银行借款增加所致。

近三年短期借款明细

单位：万元，%

借款类别	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	61,600.00	18.28	-	-	28,500.00	78.67
信用借款	61,228.00	52.79	2,228.00	100.00	7,728.00	21.33
保证借款	50,000.00	28.93	-	-	-	-
合计	172,828.00	100.00	2,228.00	100.00	36,228.00	100.00

（2）应付账款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司应付账款余额分别为 19,478.31 万元、80,780.01 万元、85,476.16 万元和 84,791.47 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.36%、1.43%、1.21%和 1.11%。2016 年末应付账款余额较 2015 年末增加 61,301.70 万元，增幅为 314.72%，主要系公司购买阳和片区及古亭片区土地开发整理权资产尚有 6 亿元未支付所致。

（3）预收款项

公司预收款项主要为保障房项目的预收房款。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司预收款项余额分别为 442,188.02 万元、440,738.67 万元、378,673.23 万元和 407,317.43 万元，占同期负债总额的比例分别为 8.22%、7.78%、5.37%和 5.34%。

截至 2015 年末账龄超过 1 年的大额预收款项

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	往来内容	是否关联方
杜小刚	5,795.87	41.25%	预收房款，尚未交房	否
艺辉公司	2,637.00	18.77%	预收房款，尚未交房	否
南志杰、南明杰、林淑珺、南存福	1,750.81	12.46%	预收房款，尚未交房	否
姚莉、彭北林等	1,505.00	10.71%	预收房款，尚未交房	否
林洁、南昕伟	1,361.30	9.69%	预收房款，尚未交房	否
宁波赛迪信息技术有限公司	1,000.00	7.12%	预收租金	否
合计	14,049.98	100.00%	-	-

截至 2016 年末账龄超过 1 年的大额预收款项

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	往来内容	是否关联方
南志杰、南明杰、林淑珺、南存福	1,750.81	28.15%	预收房款，尚未交房	否

林洁、南昕伟	1,355.09	21.79%	预收房款，尚未交房	否
刘波宁	1,146.47	18.43%	预收房款，尚未交房	否
柳州金沙投资管理有限公司	1,000.00	16.08%	预收租金	否
邬剑波	967.50	15.55%	预收房款，尚未交房	否
合计	6,219.87	100.00%	-	-

截至 2017 年末账龄超过 1 年的大额预收款项

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	往来内容	是否关联方
柳州市艺辉园林绿化工程有限公司	2,444.00	42.71%	预收房款，尚未交房	否
林洁、南昕伟、南志杰	1,355.09	23.68%	预收房款，尚未交房	否
刘波宁、刘万里	932.73	16.30%	预收房款，尚未交房	否
邬剑波	587.03	10.26%	预收房款，尚未交房	否
陈喜岷、谢宏、谢卓艺	403.88	7.06%	预收房款，尚未交房	否
合计	5,722.74	100.00%	-	-

（4）应交税费

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司应交税费余额分别为 177,921.07 万元、195,537.62 万元、199,972.02 万元和 192,835.30 万元，占同期负债总额的比例分别为 3.31%、3.45%、2.83%和 2.53%。公司应交税费变化情况与公司营业收入浮动情况相匹配。

（5）应付利息

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司应付利息余额分别为 8,984.24 万元、53,322.46 万元、79,660.86 万元和 108,547.28 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.17%、0.94%、1.13%和 1.42%。2016 年末公司应付利息余额较 2015 年末增加 44,338.22 万元，增幅为 493.51%，主要系随着公司债务规模增长，公司债券利息和银行借款利息增加所致。

（6）其他应付款

公司其他应付款主要由往来款与工程保证金构成。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司其他应付款余额分别为 468,600.62 万元、412,294.13 万元、482,264.03 万元和 468,890.81 万元，占同期负债总额的比例分别为 8.71%、7.28%、6.84%和 6.14%。

截至 2017 年末公司账龄超过 1 年的重要其他应付款情况表

单位：万元

单位名称	期末余额	款项性质
柳州市房屋征收办	10,000.00	往来款
柳州市都乐建设投资有限公司	5,986.01	往来款
广西壮族自治区冶金建设公司	5,101.01	质保金
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	2,738.77	质保金
公共自行车龙行卡押金	1,752.22	押金
合计	25,578.00	-

（7）一年内到期的非流动负债

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 375,739.51 万元、817,060.59 万元、776,049.98 万元和 508,649.98 万元，占同期负债总额的比例分别为 6.99%、14.42%、11.00%和 6.66%。2016 年末一年内到期的非流动负债余额较 2015 年末增加 441,321.08 万元，增幅为 117.45%，主要系部分长期借款将于一年内到期转入一年内到期的非流动负债核算所致。

（8）长期借款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司长期借款余额分别为 2,493,127.00 万元、1,925,459.44 万元、2,077,792.11 万元和 2,419,618.16 万元，占同期负债总额的比例分别为 46.35%、33.98%、29.45%和 31.69%。公司截至 2015 年末长期借款余额占比较大，主要系公司承接的项目较多，且主要为中长期项目，为此公司配比了较多的长期借款。

最近三年及一期末公司长期借款构成情况表

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
质押借款	854,399.90	30.75	551,419.90	20.39	270,669.00	9.87	216,968.46	7.56
抵押借款	1,262,461.00	45.44	1,385,957.20	51.25	2,033,870.42	74.16	2,105,971.85	73.42
保证借款	199,790.00	7.19	103,900.00	3.84	289,380.61	10.55	269,800.00	9.41
信用借款	461,937.17	16.62	662,884.92	24.51	148,600.00	5.42	275,782.39	9.61
小计	2,778,588.07	100.00	2,704,162.02	100.00	2,742,520.03	100.00	2,868,522.71	100.00
减：一年内到期的长期借款	358,969.91	-	626,369.91	-	817,060.59	-	375,395.71	-

合计	2,419,618.16	-	2,077,792.11	-	1,925,459.44	-	2,493,127.00	-
----	--------------	---	--------------	---	--------------	---	--------------	---

（9）应付债券

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司应付债券余额分别为 522,168.89 万元、1,519,882.65 万元、1,799,185.98 万元和 2,234,749.54 万元，占同期负债总额的比例分别为 9.71%、26.82%、25.50%和 29.27%。2016 年末应付债券较 2015 年末增加 997,713.76 万元，增幅为 191.07%，主要系公司为降低融资成本，加大直接融资力度，于 2016 年发行多期债券所致。

（10）长期应付款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司长期应付款余额分别为 104,974.02 万元、199,812.64 万元、976,037.64 万元和 965,300.52 万元，占同期负债总额的比例分别为 1.95%、3.53%、13.84%和 12.64%。2016 年末公司长期应付款余额较 2015 年末增加 94,838.62 万元，增幅为 90.34%，主要系公司从陕西省国际信托股份有限公司融入资金 135,000.00 万元及代建项目应付款项由专项应付款转入长期应付款核算所致；2017 年末长期应付款余额较年初增加 776,225.00 万元，增幅为 388.48%，主要系公司通过基金融入资金，解决后续大量资金需求，导致公司长期应付款增幅较大。

最近三年及一期末公司长期应付款构成情况表

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
柳州市经济适用房中心	-	-	-	2,000.00
应付融资租赁款	155,175.00	187,769.61	14,250.58	2,931.19
应付职工一次性住房补贴款	-	-	26.17	24.92
职工补偿金	-	-	17.90	17.90
远期股权回购	223,888.89	223,888.89	-	100,000.00
陕西省国际信托股份有限公司	135,000.00	135,000.00	135,000.00	-
前海金融佳资本管理（深圳）有限公司	100.00	100.00	100.00	-
代建项目	136,236.63	114,379.14	50,417.98	-
申万宏源证券有限公司	135,000.00	135,000.00	-	-
借款（柳银基金优先级合伙人实际出资额）	179,900.00	179,900.00	-	-
合计	965,300.52	976,037.64	199,812.64	104,974.02

注：代建项目为发行人未完工代建项目收到政府及业主拨款超出项目投资额部分。

5、现金流量分析

公司近三年及一期现金流量情况

单位：万元

科目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入	308,449.88	937,752.55	910,717.59	956,152.70
经营活动现金流出	305,005.34	1,082,212.95	1,024,351.43	932,194.36
经营活动产生的现金流量净额	3,444.53	-144,460.40	-113,633.85	23,958.34
投资活动现金流入	-379.48	6,275.38	3,810.54	16,323.83
投资活动现金流出	369,101.02	1,143,573.09	620,486.56	564,866.77
投资活动产生的现金流量净额	-369,480.50	-1,137,297.71	-616,676.02	-548,542.94
筹资活动现金流入	1,526,974.67	2,934,740.33	2,463,546.81	1,848,459.87
筹资活动现金流出	1,188,844.42	1,469,434.89	1,166,522.91	1,204,966.45
筹资活动产生的现金流量净额	338,130.25	1,465,305.43	1,297,023.90	643,493.42
现金及现金等价物净增加额	-27,905.71	183,547.32	566,714.03	118,908.81

（1）经营活动现金流分析

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 23,958.34 万元、-113,633.85 万元、-144,460.40 万元和 3,444.53 万元，2016 年公司经营活动产生的现金流量净额大幅下滑，主要系公司所处的基础设施建设行业投资回收期较长，回款较慢，无法在短期内获得营业收入，导致公司经营现金流出大于经营性现金流入。

（2）投资活动现金流分析

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -548,542.94 万元、-616,676.02 万元、-1,137,297.71 万元和 -369,480.50 万元，呈现净流出状态。主要系公司对外投资项目较多，投资活动现金流出持续高于现金流入所致。

（3）筹资活动现金流分析

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司筹资活动产生

的现金流量净额分别为 643,493.42 万元、1,297,023.90 万元、1,465,305.43 万元和 338,130.25 万元，逐年大幅增长，显示着公司筹资能力逐年增强。主要系公司近三年通过银行贷款和债券融资规模大幅扩大所致。

6、偿债能力分析

公司近三年及一期主要偿债能力指标

财务指标	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	4.00	3.54	3.48	3.54
速动比率	1.25	1.09	0.99	1.23
资产负债率	60.40%	58.52%	53.34%	53.93%
全部债务（万元）	5,391,961.51	4,833,484.90	4,268,305.84	3,427,356.22
债务资本比率	51.86%	49.15%	46.27%	42.72%
EBITDA（万元）	36,483.90	109,471.62	95,192.38	115,095.47
EBITDA 利息倍数（倍）	0.20	0.35	0.35	0.49
EBITDA 全部债务比	0.01	0.02	0.02	0.03

注：上述财务指标的计算方法如下：

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

从短期偿债能力看，截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司流动比率分别为 3.54、3.48、3.54 和 4.00，速动比率分别为 1.23、0.99、1.09 和 1.25，由于公司开发成本较大，开发成本计入存货，造成存货占比较高，从而使流动比率和速动比率产生较大差异。公司流动比率和流动负债均处于较高水平，显示公司短期偿债能力较强。

从长期偿债能力看，截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司资产负债率分别为 53.93%、53.34%、58.52%和 60.40%，资产负债率呈现上升趋势，主要原因是随着公司业务的发展及资产规模的增长，公司对资金的需求增加，

债务规模不断上升，但整体处于较为合理的水平。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司全部债务分别为 3,427,356.22 万元、4,268,305.84 万元、4,833,484.90 万元和 5,391,961.51 万元，债务资本比率分别为 42.72%、46.27%、49.15% 和 51.86%，公司全部债务和债务资本比率均处于上升趋势，主要系公司债务规模不断上升所致。2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司 EBITDA 分别为 115,095.47 万元、95,192.38 万元、109,471.62 万元和 36,483.90 万元，EBITDA 利息倍数分别为 0.49、0.35、0.35 和 0.20，公司 EBITDA 对利息的覆盖程度较低。

7、盈利能力分析

公司近三年及一期主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	152,811.58	529,766.04	407,346.81	398,530.45
营业成本	114,920.89	416,188.65	303,090.18	261,263.17
营业利润	18,824.04	75,096.11	47,665.80	70,035.38
利润总额	18,292.97	74,068.12	64,819.51	85,315.21
净利润	13,290.58	57,275.44	50,922.53	66,323.88
总资产收益率	0.11	0.51	0.49	0.74
净资产收益率	0.27	1.15	0.96	1.42

（1）营业收入分析

公司营业收入主要来源于城市投资建设业务、保障房业务和公用事业运营业务，2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司分别实现营业收入 398,530.45 万元、407,346.81 万元、529,766.04 万元和 152,811.58 万元。

单位：万元、%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市投资建设业务	2,253.52	1.47	155,139.08	29.28	134,692.52	33.07	106,786.77	26.80
保障房业务	67,560.50	44.21	211,847.91	39.99	121,013.89	29.71	147,131.03	36.92
公交运营	12,161.65	7.96	25,449.35	4.80	24,018.75	5.90	24,853.43	6.24
燃气业务	22,495.20	14.72	42,424.11	8.01	38,982.38	9.57	36,908.12	9.26
供水业务	12,501.85	8.18	25,764.12	4.86	24,749.81	6.08	22,833.78	5.73
污水处理业务	11,484.35	7.52	20,978.22	3.96	20,939.16	5.14	20,410.87	5.12
农工商业务	13,101.53	8.57	16,783.97	3.17	14,464.94	3.55	13,781.09	3.46
其他	11,252.99	7.36	31,379.27	5.92	28,485.36	6.99	25,825.35	6.48
合 计	152,811.58	100.00	529,766.04	100.00	407,346.81	100.00	398,530.45	100.00

从营业收入构成来看，城市投资建设业务和保障房业务在公司营业收入中占比较高。2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司分别实现城市投资建设业务收入 106,786.77 万元、134,692.52 万元、155,139.08 万元和 2,253.52 万元，占营业收入的比例分别为 26.80%、33.07%、29.28%和 1.47%，2016 年公司城市投资建设业务收入较 2015 年增加 27,905.75 万元，增幅为 26.13%，主要是因为 2016 年柳州市房地产市场上扬，柳州市土地出让收入大幅上涨，公司获得的土地开发整理返还收入增加。2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司分别实现保障房业务收入 147,131.03 万元、121,013.89 万元、211,847.91 万元和 67,560.50 万元，占营业收入的比例分别为 36.92%、29.71%、39.99%和 44.21%，2017 年公司保障房业务收入较 2016 年增加 90,834.02 万元，增幅为 75.06%，主要是因为公司下属子公司柳州东通和柳州建投承建的大量保障房于 2017 年建成交付并确认收入所致。

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司分别实现公用事业业务收入 105,006.20 万元、108,690.10 万元、114,615.80 万元和 58,643.05 万元，公司公用事业业务包括公交运营、燃气业务、供水业务和污水处理业务，业务收入整体处于稳定水平并逐步增长。由于公司 2018 年上半年没有土地出让、保障房业务因暂未交房未达到收入确认条件等原因，2018 年上半年收入相对较少。

（2）营业毛利结构分析

公司近三年及一期营业毛利构成情况

单位：万元、%

毛利润	2018 年 1-6 月		2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市投资建设业务	2,253.52	5.95	53,239.61	46.88	37,752.25	36.21	67,684.57	49.31
保障房业务	20,128.05	53.12	36,808.21	32.41	35,441.87	33.99	34,887.23	25.42
公交运营	-7,526.10	-19.86	-15,745.01	-13.86	-13,937.82	-13.37	-7,881.93	-5.74
燃气业务	7,960.99	21.01	14,440.22	12.71	14,530.31	13.94	11,810.35	8.60
供水业务	5,561.90	14.68	10,891.41	9.59	10,323.71	9.90	10,539.80	7.68
污水处理业务	3,692.10	9.74	2,710.95	2.39	6,437.84	6.17	6,704.91	4.88
农工商业务	2,397.20	6.33	6,311.79	5.56	5,285.02	5.07	5,078.92	3.70
其他	3,423.03	9.03	4,920.20	4.33	8,423.46	8.08	8,443.54	6.15
合 计	37,890.69	100.00	113,577.39	100.00	104,256.64	100.00	137,267.40	100.00

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司实现营业毛利润分别为

137,267.28 万元、104,256.63 万元、113,577.39 万元和 37,890.69 万元，2016 年公司营业毛利较 2015 年减少 33,010.65 万元，主要系拆迁支出增加，公司土地开发整理业务成本上升，导致城市投资建设业务毛利减少所致。从营业毛利润构成看，城市投资建设业务和保障房业务是公司毛利润的主要来源，2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司城市投资建设业务和保障房业务两个板块实现的合计毛利润分别为 102,571.70 万元、73,194.13 万元、90,047.82 万元和 22,381.57 万元，占比分别为 74.73%、70.20%、79.29%和 59.07%。

（3）期间费用分析

公司近三年及一期期间费用情况

单位：万元，%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	4,299.12	2.81	8,758.19	1.65	8,931.04	2.19	8,882.52	2.23
管理费用	15,123.71	9.90	33,481.40	6.32	31,469.34	7.73	34,500.09	8.66
财务费用	2,308.16	1.51	1,609.54	0.30	4,907.40	1.20	6,082.62	1.53
期间费用合计	21,730.98	14.22	43,849.13	8.28	45,307.79	11.12	49,465.24	12.41
营业收入	152,811.58	100.00	529,766.04	100.00	407,346.81	100.00	398,530.45	100.00

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司期间费用总额分别为 49,465.24 万元、45,307.79 万元、43,849.13 万元和 21,730.98 万元，占营业收入的比例分别为 12.41%、11.12%、8.28%和 14.22%。

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司销售费用分别为 8,882.52 万元、8,931.04 万元、8,758.19 万元和 4,299.12 万元，占营业收入的比例分别为 2.23%、2.19%、1.65%和 2.81%。

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司管理费用分别为 34,500.09 万元、31,469.34 万元、33,481.40 万元和 15,123.71 万元，占营业收入的比例分别为 8.66%、7.73%、6.32%和 9.90%。

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司财务费用分别为 6,082.62 万元、4,907.40 万元、1,609.54 万元和 2,308.16 万元，占营业收入的比例分别为 1.53%、1.20%、0.30%和 1.51%。由于公司的借款利息资本化，公司的财务费用规模很小。

（4）投资收益及政府补助分析

①投资收益分析

公司投资收益主要为公司持有的可供出售金融资产取得的投资收益。2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-6 月，公司投资收益分别为 2,630.15 万元、3,775.67 万元、2,365.34 万元和 207.42 万元。

②政府补助分析

2015 年、2016 年和 2017 年，公司获得政府补助分别为 16,842.18 万元、17,436.57 万元和 20,428.55 万元，主要为财政补贴、税费返还、保障房业务补贴、公用事业业务补贴及其他各种形式的政府补贴等。

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

（二）盈利能力可持续分析

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

（三）投资控股型架构对偿债能力的影响

发行人为投资控股型企业，具体业务大部分由子公司负责运营，而资金方面则在公司内部进行统筹安排，投资收益主要来源于下属子公司的分红。发行人收入规

模较大的并表子公司包括柳州东通、柳州建投、恒达巴士、中燃燃气、威立雅水务和柳州污水等。

从资产构成看，发行人的主要业务均有相应子公司负责运营，长期股权投资是母公司重要资产。2015 年-2017 年，母公司长期股权投资账面价值分别为 170,960.99 万元，170,760.99 万元和 162,560.99 万元，分别占母公司资产总额的 8.06%、7.01% 和 5.61%。

近三年，母公司实现的投资收益分别为 3,376.21 万元、2,364.44 万元和 4,504.08 万元。其中，按成本法核算的长期股权投资收益分别为 2,557.32 万元、1,873.54 万元和 3,962.18 万元。

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

六、有息债务分析和本次债券发行后资产负债结构的变化情况

（一）有息债务总余额

公司有息债务包括短期借款、一年到期的非流动负债、长期借款、应付债券和应付票据等。截至 2017 年末，公司有息债务总余额为 5,687,514.57 万元，具体情况如：

截至 2017 年末公司有息债务情况

单位：万元

项目	2017 年末	
	金额	占比
短期借款	172,828.00	3.04%
一年内到期的非流动负债	776,049.98	13.64%
长期借款	2,077,792.11	36.53%
应付债券	1,799,185.98	31.63%
长期应付款-有息部分	861,658.50	15.15%
合计	5,687,514.57	100.00%

（二）有息债务期限结构分析

截至 2017 年末，公司有息债务期限结构如下：

截至 2017 年末公司有息债务期限结构情况

单位：万元

项目	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	969,197.91	17.04%
1 年至 3 年（含 3 年）	1,104,773.14	19.42%
3 年至 5 年（含 5 年）	1,821,269.61	32.02%
5 年以上	1,792,273.91	31.51%
合计	5,687,514.57	100.00%

（三）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至 2017 年末，公司有息债务信用融资与担保融资情况如下：

截至 2017 年末公司有息债务信用融资与担保融资情况

单位：万元

项目	金额	占比
质押借款	613,019.90	10.78%
抵押借款	1,573,726.81	27.67%
保证借款	153,900.00	2.71%
信用借款	3,346,867.86	58.85%
合计	5,687,514.57	100.00%

（四）本期债券发行后资产负债结构的变化情况

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 6 月 30 日；
- 2、本期债券募集资金总额为 20 亿元，不考虑发行相关费用，16 亿元用于偿还有息债务，4 亿元用于补充流动资金；
- 3、财务数据基准日至本期债券发行完成日不发生重大资产、负债、权益及其他变化。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并财务报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	8,018,991.69	8,058,991.69	40,000.00
非流动资产合计	4,621,185.98	4,621,185.98	-
资产总计	12,640,177.67	12,680,177.67	40,000.00
流动负债合计	2,004,483.99	1,844,483.99	-160,000.00

非流动负债合计	5,629,673.46	5,781,273.46	200,000.00
负债总计	7,634,157.45	7,674,157.45	40,000.00
所有者权益合计	5,006,020.22	5,006,020.22	-
负债和所有者权益合计	12,640,177.67	12,680,177.67	40,000.00
资产负债率	60.40%	60.52%	-

七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至募集说明书签署之日，公司无重大资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、公司对外担保情况

截至 2018 年 6 月末，发行人为集团外企业担保 887,439.44 万元，占净资产的比例为 17.73%，被担保企业主要为政府背景企业，担保明细如下表所示：

截至 2018 年 6 月末公司对外担保情况表

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保金额	担保事项	担保期限
1	柳州投控	柳州东城投资开发有限公司	200,000.00	贷款	至 2019.12
2		柳州市房地产开发有限责任公司	32,400.00	贷款	至 2021.10
3		柳州东城投资开发有限公司	16,820.00	贷款	至 2023.08
4		柳州市都乐建设投资有限公司	33,000.00	贷款	至 2018.07
5		柳州市都乐建设投资有限公司	132,660.94	贷款	至 2019.12
6	柳州建投	广西柳州市东城投资开发集团有限公司	68,000.00	贷款	至 2023.12
7		柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	57,373.00	贷款	至 2022.12
8		柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	56,235.50	贷款	至 2022.12
9		柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	37,800.00	贷款	至 2022.12
10		柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	31,525.00	贷款	至 2019.06
11		柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	31,305.00	贷款	至 2019.06
12		柳州市城市投资建设发展有限公司	20,000.00	贷款	至 2020.03
13		柳州市城市投资建设发展有限公司	15,800.00	贷款	至 2021.11
14		柳州市城市投资建设发展有限公司	10,400.00	贷款	至 2022.03
15		柳州市城市投资建设发展有限公司	10,000.00	贷款	至 2020.03
16		柳州市城市投资建设发展有限公司	1,120.00	贷款	至 2023.10
17	东通公司	柳州元通投资发展有限公司	19,400.00	贷款	至 2018.08
18		柳州元通投资发展有限公司	60,000.00	贷款	至 2020.06
19		柳州阳和开发投资有限公司	53,600.00	贷款	至 2029.03

合计		887,439.44		
----	--	------------	--	--

2、公司未决诉讼或仲裁事项

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

（三）其他重要事项

截至募集说明书签署之日，公司无其他重要事项。

八、资产抵押、质押、担保及其他权利限制安排

截至 2017 年末，公司所有权受限制的资产合计 2,471,323.40 万元，占同期净资产的比例为 49.42%，具体情况如下：

截至 2017 年末公司受限资产情况

单位：万元

所有权受限资产类别	账面净额	受限原因
货币资金	224,525.00	质押
存货	783,800.32	抵押
无形资产	303,585.76	抵押
固定资产	35,459.97	抵押
在建工程	1,073,196.36	抵押
可供出售金融资产	36,660.00	质押
应收利息	14,095.99	质押
合计	2,471,323.40	-

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过，公司向中国证监会申请公开发行不超过人民币 30 亿元的公司债券，采取分期发行的方式，本期债券的基础发行规模为 15 亿元，可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券基础发行规模为 15 亿元，可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元）。在实际发行规模内，拟将募集资金扣除发行费用后用于偿还有息债务本息和补充流动资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金等的具体金额。

（一）偿还到期债务

根据目前情况，初步确定偿还有息债务明细如下：

单位：万元

序号	借款银行/债券名称	借款金额	本金余额	利息余额	拟使用募集资金部分	到期日
1	12 柳州投控债	100,000.00	20,000.00	1,396.00	20,000.00	2019-08-15
2	16 柳州投控债	190,000.00	190,000.00	32,528.00	40,000.00	2023-03-07
3	民生银行	80,000.00	80,000.00	4,080.00	80,000.00	2019-11-02
4	广发银行	20,000.00	20,000.00	1,257.22	20,000.00	2019-08-30
合计		-	-	-	160,000.00	-

注：“16 柳州投控债”附提前分期偿还条款，首期本金将于 2019 年 3 月 7 日偿还，其中本金 38,000 万元，利息 8,132 万元。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（二）补充流动资金

本期债券募集资金扣除发行费用和偿债支出后，剩余部分用于补充公司日常经

营所需流动资金，不用于房地产业务，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，公司未来可能灵活安排募集资金使用的具体事宜，包括但不限于公司运营、项目投资、偿还公司负债（包括但不限于银行借款）、调整债务结构及补充流动资金等符合法律、法规及相关规定的用途。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 6 月 30 日；
- 2、本期债券募集资金总额为 20 亿元，不考虑发行相关费用，16 亿元用于偿还有息债务，4 亿元用于补充流动资金；
- 3、财务数据基准日至本次债券发行完成日不发生重大资产、负债、权益及其他变化。

基于上述假设，本次债券发行对公司合并财务报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	8,018,991.69	8,058,991.69	40,000.00
非流动资产合计	4,621,185.98	4,621,185.98	-
资产总计	12,640,177.67	12,680,177.67	40,000.00
流动负债合计	2,004,483.99	1,844,483.99	-160,000.00
非流动负债合计	5,629,673.46	5,781,273.46	200,000.00
负债总计	7,634,157.45	7,674,157.45	40,000.00
所有者权益合计	5,006,020.22	5,006,020.22	-
负债和所有者权益合计	12,640,177.67	12,680,177.67	40,000.00
资产负债率	60.40%	60.52%	-

（二）本期债券发行对公司的影响

如本期债券全部发行完成，若以本公司 2018 年 6 月 30 日的财务报表数据为测算基础，发行人的资产负债率将从 60.40%升至 60.52%；流动负债占负债总额的比例将由本期债券发行前的 26.26%下降至 24.04%，相应非流动负债占负债总额的比例将由本期债券发行前的 73.74%提高至 75.96%，在有效满足公司发展资金需求的前提下，长期债务融资比例得到一定提高，公司的短期偿债压力有所降低，债务结构更加合理。

（三）有利于拓宽公司融资渠道，提高经营稳定性

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

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

五、募集资金专项账户管理和监管

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

募集资金专项账户主要用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人拟于本次债券发行前一个月内与监管银行签订资金监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。本次债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

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

六、发行人关于本次债券募集资金的承诺

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

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

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

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

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

七、前次公司债券募集资金使用情况

公司前次公司债券为子公司柳州建投和东通公司发行，柳州建投和东通公司前次公司债券发行情况和募集资金使用情况如下：

（一）柳州市投资控股有限公司

1、柳州投控已发公司债券情况

柳州投控已发行公司债券明细

债券简称	发行日期	期限 (年)	发行总额 (亿元)	募集资金用途
18 柳控 01	2018-09-19	2	10	募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务和补充流动资金

2、柳州投控已发公司债券募集资金使用情况

18 柳控 01 募集资金使用明细

序号	用款单位	具体用途	金额（万元）
1	柳州投控	偿还交通银行借款	20,000.00
2	柳州投控	偿还交通银行借款	20,000.00
3	柳州投控	支付交通银行借款利息	60.42
4	柳州投控	支付交通银行借款利息	87.00
5	柳州投控	支付柳州市房屋征收与补偿办公室房屋征收资金	10,000.00
6	柳州投控	支付广西建工集团第五建筑工程有限责任公司工程款	3,294.00
7	柳州投控	支付账户管理费	0.001
合计			53,441.42

截至本募集说明书摘要签署日，18 柳控 01 募集资金扣除发行费用后已使用 53,441.42 万元，募集资金使用与募集说明书约定的用途一致。

（二）广西柳州市建设投资开发有限责任公司

1、柳州建投已发公司债券情况

柳州建投已发行公司债券明细

债券简称	发行日期	期限 (年)	发行总额 (亿元)	募集资金用途
16 柳建 03	2016-10-24	5	20	募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务
16 柳建 02	2016-09-26			
16 柳建 01	2016-08-29			
15 柳建债	2015-09-11	5	20	募集资金扣除发行费用后，用于补充营运资金、偿还公司债务

2、柳州建投已发公司债券募集资金使用情况

15 柳建债募集资金使用明细

序号	用款单位	具体用途	金额（万元）
1	柳州建投	上缴柳州市土地交易储备中心土地款	96,653.00
2	柳州建投	偿还华能信托借款	80,000.00
3	柳州建投	偿还华福证券借款	10,000.00
4	柳州建投	偿还渤海国际信托借款	9,000.00
5	柳州建投	支付广西壮族自治区冶金建设公司工程款	2,491.01

6	柳州建投	支付银行划款手续费、购买支票等	0.04
合计			198,144.06

截至 2018 年 6 月末，15 柳建债募集资金扣除发行费用后已全部使用完毕，且募集资金使用与募集说明书约定的用途一致。

16 柳建 01、16 柳建 02、16 柳建 03 募集资金使用明细

序号	用款单位	具体用途	金额（万元）
1	柳州建投	偿还兴业银行借款	70,000.00
2	柳州建投	偿还五矿信托借款	47,000.00
3	柳州建投	偿还华夏银行借款	42,545.00
4	柳州建投	偿还交通银行借款	39,000.00
合计	-	-	198,545.00

截至 2018 年 6 月末，上述债券募集资金扣除发行费用后已全部使用完毕，且募集资金使用与募集说明书约定的用途一致。

（三）柳州东通投资发展有限公司

1、东通公司已发公司债券情况

东通公司已发行公司债券明细

债券简称	发行日期	期限（年）	发行总额（亿元）	募集资金用途
16 柳投 02	2016-03-25	6	30	本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期债务和补充营运资金等
16 柳投 01	2016-01-13			

2、东通公司已发公司债券募集资金使用情况

16 柳投 01、16 柳投 02 募集资金使用明细

序号	用款单位	具体用途	金额（万元）
1	柳州东通	支付柳州市房屋征收与补偿办公室房屋征收资金	57,905.84
2	柳州东通	支付柳州市征地办公室征地补偿款	53,035.83
3	柳州东通	支付借款利息	42,459.21
4	柳州东通	偿还上海国际信托借款	28,500.00
5	柳州东通	支付工程款	25,363.00
6	柳州温馨房地产开发有限责任公司	支付工程款	7,000.00
7	柳州东通	支付柳州市阳和工业新区管理委员会土地整理费	18,440.00
8	柳州市温馨房地产开发有限责任公司	偿还借款	15,000.00
9	柳州东通	偿还北京市文化科技融资租赁股份有限	8,000.00

		公司融资租赁款	
10	柳州东通	支付南宁铁路柳州铁路工程建设指挥部工程款	5,730.00
11	柳州益通馨和实业投资发展有限公司	支付土地指标款	5,000.00
12	柳州东通	偿还工商银行借款	3,000.00
13	柳州东通	支付柳州市土地交易储备中心征地费等	1,441.57
14	柳州东通	支付广西壮族自治区冶金建设公司工程款	67.00
15	柳州东通	支付银行划款手续费	0.27
16	柳州东通	支付西鹅货运中心补偿款	8,727.58
17	柳州东通	付龙屯路改造补偿款	5,000.00
18	柳州东通	付湘桂线征收款	10,998.49
19	柳州东通	支付借款利息	1,386.39
20	柳州东通	支付借款利息	2,643.81
21	柳州东通	支付借款利息	623.19
22	-	其他账户转入	-13,090.65
23	柳州东通	支付公司债利息	13,090.65
合计			300,322.18

注：柳州市温馨房地产开发有限责任公司和柳州益通馨和实业投资发展有限公司为东通公司子公司。

截至 2018 年 6 月末，上述债券募集资金扣除发行费用后已全部使用完毕，且募集资金使用与募集说明书约定的用途一致。

（本页无正文，为《柳州市投资控股有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）
募集说明书摘要》之盖章页）

