

2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司 公司债券募集说明书

发行人

崇左市城市建设投资有限责任公司



主承销商



联席主承销商



2018 年 9 月

声明及提示

一、发行人声明

本期债券不涉及新增地方政府债务，发行人不承担政府融资职能。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集

说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

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。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“18 崇左城投债”）。

（二）发行总额：不超过人民币 13 亿元。

（三）债券期限及利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则、以市场化方式确定发行利率，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（四）承销方式：承销团余额包销。

（五）债券形式：本期债券为实名制记账式。

（六）发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，

通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

（七）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 **AA**，本期债券的信用级别为 **AA**。

（八）债券担保：本期债券无担保。

目 录

第一条 债券发行依据	7
第二条 本次债券发行的有关机构	8
第三条 发行概要	13
第四条 认购与托管	16
第五条 债券发行网点	18
第六条 认购人承诺	19
第七条 债券本息兑付办法	21
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	42
第十条 发行人财务情况	59
第十一条 已发行尚未兑付的债券	94
第十二条 募集资金用途	95
第十三条 偿债保障措施	129
第十四条 债券持有人会议规则	154
第十五条 风险与对策	163
第十六条 信用评级	168
第十七条 法律意见	172
第十八条 其他应说明的事项	176
第十九条 备查文件	177

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、崇左城投、公司	指	崇左市城市建设投资有限责任公司
债权代理人	指	国开证券股份有限公司
监管银行	指	国家开发银行股份有限公司广西壮族自治区分行
本期债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币 13 亿元的 2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券，简称“18 崇左城投债”
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要》
国家发展和改革委员会、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
主承销商、国开证券	指	国开证券股份有限公司
联席主承销商、江海证券	指	江海证券有限公司
债券持有人会议规则	指	2017 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券债券持有人会议规则
债权代理协议	指	2017 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议
募集资金托管及监管协议	指	2017 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券募集资金托管及监管协议
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
崇左市国资委	指	崇左市人民政府国有资产监督管理委员会
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
中审亚太、会计师	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

发行人律师、律师事务所	指	广东深锐律师事务所
《法律意见书》	指	广东深锐律师事务所出具的《关于 2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券法律意见书》
公司法	指	中华人民共和国公司法
公司章程	指	《崇左市城市建设投资有限责任公司章程》
证券法	指	中华人民共和国证券法
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。
元	指	人民币元

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2018】128号文件批准发行。

本期债券业经广西壮族自治区发展和改革委员会【2017】834号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券经崇左市国有资产监督管理委员会【2017】6号文件同意申请发行。

发行人召开董事会会议，出具《董事会决议》，同意申请发行本期债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：崇左市城市建设投资有限责任公司

住所：崇左市江州区兰怀山路 18 号

法定代表人：徐忠民

联系人：梁本英、何传斌

联系地址：崇左市江州区兰怀山路 18 号四楼 401 室

联系电话：0771-7837718

传真：0771-7837797

邮政编码：532200

二、承销团：

（一）主承销商、债权代理人：国开证券股份有限公司

注册地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：张宝荣

经办人员：王佳薇、王云浩

办公地址：北京市西城区阜外大街 29 号

联系电话：010-88300829

传真：010-88300837

邮政编码：100037

（二）联席主承销商：江海证券有限公司

住所：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

法定代表人：孙名扬

联系人：付沛然

联系地址：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

联系电话：010-58080588

传真：010-58080588

邮政编码：150030

（三）分销商：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 42 层

法定代表人：官少林

联系人：肖陈楠、张露芜

联系地址：北京市西城区金融街甲 9 号金融街中心北楼 7 层

联系电话：010-57609515 010-60840918

传真：010-57601990

邮政编码：100033

（四）分销商：中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第
18-21 层及第 04 层 01. 02. 03. 05. 11. 12. 13. 15. 16. 18. 19. 20. 21. 22.

23 单元

法定代表人：高涛

联系人：郭佳文

联系地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 7 号楼 16 层

联系电话：15011569885

传真：010-50827009

（五）分销商：长城国瑞证券有限公司

住所：福建省厦门市莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼

法定代表人：王勇

联系人：许茂

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 379 号金穗大厦 8 楼 A 区

联系电话：021-50803975

传真：021-50805262

邮政编码：200120

邮政编码：100045

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：刘莹

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：李刚

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

联系地址：上海市浦东南路 528 号

邮编：200120

五、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区青云里满庭芳园小区 9 号楼青云当代大厦 22 层

法定代表人：郝树平

联系人：张云鸿

联系地址：北京市海淀区青云里满庭芳园小区 9 号楼青云当代大厦
22 层

联系电话：18600261123

传真：010-51716790

邮政编码：100036

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区）

法定代表人：罗光

联系人：周丽君

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区）

电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮政编码：100088

七、发行人律师：广东深锐律师事务所

住所：广东省深圳市南山区沙河东路国际市长交流中心 1207、1208

法定代表人：夏乾海

联系人：夏乾海

联系地址：广东省深圳市南山区沙河东路国际市长交流中心 1207、
1208

联系电话：0755-26612619

邮政编码：518000

八、监管银行：国家开发银行股份有限公司广西壮族自治区分行

住所：广西壮族自治区南宁市青秀区民族大道 149 号

法定代表人：梅世文

联系人：詹远

联系电话：0771-8018047

传真：0771-8018522

第三条 发行概要

一、**发行人：**崇左市城市建设投资有限责任公司。

二、**债券名称：**2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“18 崇左城投债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币 13 亿元。

四、**债券期限及利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则、以市场化方式确定发行利率，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

六、**债券形式：**本期债券为实名制记账式。

七、**发行方式和对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为

在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

八、登记托管：机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2018 年 9 月 20 日。

十、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2018 年 9 月 21 日。

十一、发行期限：3 个工作日，2018 年 9 月 21 日至 2018 年 9 月 26 日。

十二、起息日：自 2018 年 9 月 26 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 9 月 26 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自 2018 年 9 月 26 日至 2025 年 9 月 25 日。

十四、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第三个计息年度开始偿还本金，第三至第七个年度分别按照本金总额 20% 的比例均摊偿还债券本金。本期债券存续期后五年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

十五、付息日：2019 年至 2025 年每年的 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、兑付日：2021 年至 2025 年每年的 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、债权代理人：国开证券股份有限公司。

二十、监管银行：国家开发银行股份有限公司广西壮族自治区分行。

二十一、主承销商：本期债券主承销商为国开证券股份有限公司，联席主承销商为江海证券有限公司。

二十二、债券担保：本期债券无担保。

二十三、信用评级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AA，发行人长期主体信用评级为 AA。

二十四、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十五、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分认购与托管。本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。认购办法如下：境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承

销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书，在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分，具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书及其摘要对有关本期债券项下权利义务的
所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，
在经有关主管部门同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者
同意并接受这种变更。

三、投资者同意国开证券股份有限公司作为债权代理人、国家开
发银行股份有限公司广西壮族自治区分行作为监管银行，与发行人签
署《债权代理协议》、《募集资金托管及监管协议》等协议，投资者
认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的发行人、债权代理人、偿债账户监管人、募集资
金账户监管人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，
在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者
同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证
券交易场所上市或交易流通，并由国开证券股份有限公司代为办理相
关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期内，若发行人依据有关法律、法规将其在
本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部

满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

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

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

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

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随最后一期本金的兑付一起支付。2019 年至 2025 年每年的 9 月 26 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款。在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%。本期债券的兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：崇左市城市建设投资有限责任公司

成立日期：2004 年 02 月 05 日

住所：崇左市江州区兰怀山路 18 号

法定代表人：徐忠民

注册资本：人民币伍亿玖仟贰佰贰拾玖万壹仟元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：对市政基础设施和公共设施（包括燃气管道、弱电管网）开发的投资；对房地产开发的投资；咨询服务；建筑材料销售；户外广告经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

崇左市城市建设投资有限责任公司是经崇左市人民政府批准由崇左市国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司，最终控制人为崇左市人民政府。主要负责城市公共基础设施项目的投融资工作，主要投资（经营）市政道路、桥梁、污水处理、垃圾处理、燃气管道、弱电管网等城市基础设施项目及户外广告经营等。公司围绕市委提出的建设面向东盟开放合作的新高地，成为提升广西沿边开放水平的桥头堡目标，按照“特色立城、特色建城、特色兴城”要求，全力推进中心城市基础设施建设项目，取得了一定的成绩。

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2015 年至 2017 年三年连审标准无保留意见的中审亚太审字【2018】

020703 号审计报告，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,591,037.38 万元，归属母公司的所有者权益合计 885,979.47 万元。2015 年至 2017 年，发行人分别实现主营业务收入 156,034.44 万元、125,745.02 万元和 187,364.19 万元；分别实现归属于母公司所有者的净利润 18,436.24 万元、16,659.14 万元和 21,175.64 万元。

二、历史沿革

崇左市城市建设投资有限责任公司，系由南宁地区民族经济发展资金管理处、崇左市房产管理局于 2004 年 2 月共同出资组建。组建时注册资本共人民币 1,000.00 万元，其中：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
南宁地区民族经济发展资金管理处	600.00	60.00
崇左市房产管理局	400.00	40.00
合计	1,000.00	100.00

上述出资已于 2004 年 2 月 3 日经广西中和会计师事务所有限公司出具中和会师（2004）验字第 2016 号验资报告验证。公司于 2004 年 2 月 5 日领取了崇左市工商行政管理局核发的工商登记注册号为 4521291000005 号的企业法人营业执照。

2004 年 12 月 1 日，崇左市城市建设投资有限责任公司召开股东会通过如下决议：同意南宁地区民族经济发展资金管理处、崇左市房产管理局将其分别持有的 600.00 万元、400.00 万元股权转让给崇左市国有资产监督管理委员会，并于 2004 年 12 月 1 日完成了上述股东工商变更登记，变更后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
崇左市国有资产监督管理委员会	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

2004 年 12 月 2 日，崇左市国有资产监督管理委员会以土地作价

出资 28,362.00 万元认缴崇左市城市建设投资有限责任公司新增注册资本 28,362.00 万元，增资后注册资本变更为 29,362.00 万元。上述增资业经南宁金誉联合会计师事务所有限公司出具金誉更验 A 字（2004）第 48 号验资报告验证,并于 2004 年 12 月 3 日完成了上述股东工商变更登记，增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
崇左市国有资产监督管理委员会	29,362.00	100.00
合计	29,362.00	100.00

2012 年 7 月 2 日，崇左市国有资产监督管理委员会以货币出资 13,454.00 万元认缴崇左市城市建设投资有限责任公司新增注册资本 13,454.00 万元，增资后注册资本变更为 42,816.00 万元。上述增资业经广西银海会计师事务所有限公司出具桂银验字（2012）第 191 号验资报告验证,并于 2012 年 8 月 24 日完成了上述股东工商变更登记，增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
崇左市国有资产监督管理委员会	42,816.00	100.00
合计	42,816.00	100.00

2014 年 11 月 28 日，崇左市国有资产监督管理委员会以货币出资 12,900.00 万元认缴崇左市城市建设投资有限责任公司新增注册资本 12,900.00 万元，增资后注册资本变更为 55,716.00 万元（本次增资企业未及时进行工商变更），增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
崇左市国有资产监督管理委员会	55,716.00	100.00
合计	55,716.00	100.00

2016 年 11 月 22 日，崇左市国有资产监督管理委员会以货币出资 1,013.10 万元认缴崇左市城市建设投资有限责任公司新增注册资本 1,013.10 万元，增资后注册资本变更为 56,729.10 万元，于 2016 年

11月28日完成了上述股东工商变更登记，增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
崇左市国有资产监督管理委员会	56,729.10	100.00
合计	56,729.10	100.00

2017年11月30日，崇左市国有资产监督管理委员会崇国资函【2017】47号《关于同意崇左市城市建设投资有限责任公司变更公司股东及股权》的批复中，同意国开发展基金有限公司增资2,500.00万元，增加实收资本2,500.00万元，于2017年11月24日完成了上述股东工商变更登记，增资后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
崇左市国有资产监督管理委员会	56,729.10	95.78
国开发展基金有限公司	2,500.00	4.22
合计	59,229.10	100.00

崇左市城市建设投资有限责任公司于2004年2月在崇左市注册成立，现总部位于广西壮族自治区崇左市江州区兰怀山路18号。

三、股东情况

截至本募集说明书签署日，公司的控股股东崇左市国有资产监督管理委员会和国开发展基金有限公司，实际控制人为崇左市国有资产监督管理委员会，出资额占发行人注册资本的比例为95.78%。

崇左市国资委为依法设立的政府行政机构，主要职责为代表崇左市人民政府对区域内的国有资产进行管理，促进国有资产的保值、增值。发行人的股权情况表如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
崇左市国有资产监督管理委员会	56,729.10	95.78%
国开发展基金有限公司	2,500.00	4.22%
合计	59,229.10	100.00%

截至本募集说明书签署日，崇左市国有资产监督管理委员会持有

发行人的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

四、公司治理和组织结构

公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构。根据《公司章程》规定，公司设党委会、董事会、监事会和经营层，党委前置讨论研究公司重大问题，董事会是公司的权力机构和决策机构。为进一步完善公司治理结构，增强公司治理机制的有效性，公司还制定了董事会议事规则和办公会议议事规则。

（一）出资人权利

公司出资人为崇左市国有资产监督管理委员会，《公司章程》规定，出资人行使下列职权：

- 1、审核公司章程修改方案；
- 2、审议公司重大投融资计划等重大事项；
- 3、委派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；
- 4、审议批准董事会的报告；
- 5、审议批准监事会或者监事的报告；
- 6、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 8、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 9、对发行公司债券作出决议；
- 10、对公司合并、分立、解散、清算、重组、破产或者变更公司形式、转让产权作出决议；
- 11、对公司对外投资或者为他人提供担保作出决议；
- 12、法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）董事会

《公司章程》规定，公司设董事会，成员为 7 人，由崇左市国有资产监督管理委员会委派。董事任期三年。任期届满，可连选连任。董事在任期届满前，不得无故解除其职务。董事会设董事长一人，由出资人从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- 1、制订公司的经营计划和投资方案；
- 2、制订公司的年度财务方案、决算方案；
- 3、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4、拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 5、决定公司内部管理机构的设置；

6、在出资人的授权范围内提名聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；

- 7、制订公司的基本管理制度。

（三）监事会

《公司章程》规定，公司设监事会，由 5 名监事组成，监事由崇左市国有资产监督管理委员会委派。监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、审查经注册会计师验证或董事长签署的公司财务报告，监督评价公司经营效益和公司国有资产保值增值状况；
- 3、对侵犯公司经营权的行为进行监督；

4、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

5、当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正；

6、公司章程授予的其他职权。

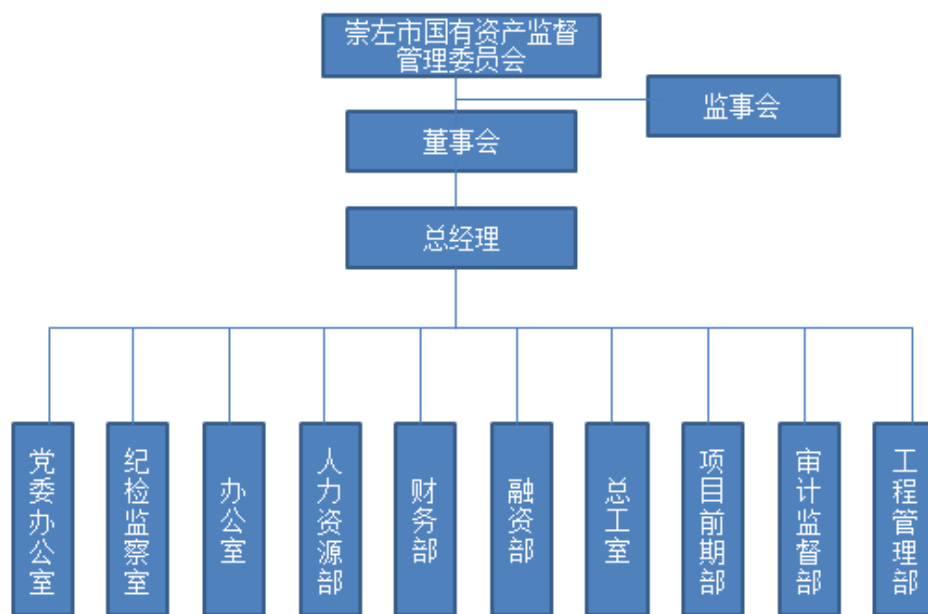
（四）经理

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟订公司的基本管理制度；
- 5、制定公司的具体规章；
- 6、提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- 7、聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；

（五）组织结构

发行人设 10 个职能部门：党委办公室、纪检监察室、办公室、人力资源部、财务部、融资部、总工室、项目前期部、审计监督部、工程管理部，各部门职责明确，运转良好。截至 2017 年 12 月 31 日，公司组织结构图如下：



各部门的主要职责如下：

1、党委办公室

工作职责：（1）负责公司党务、党建、党员管理和党组织开展的各种学习教育和培训工作；（2）负责工青妇团等群团工作；（3）负责公司综治、计生、维稳及热点工作；（4）负责公司证照年检及变更；（5）负责公司宣传、调研等工作；（6）负责企业文化推广应用与品牌、形象策划工作；（7）负责公司评先选优和先进典型评选工作。

2、纪检监察室

工作职责：（1）负责公司党风廉政建设及反腐倡廉工作；（2）负责开展公司党的纪律检查工作，维护党章和党内规章制度的执行；（3）负责组织宣传、学习国家法律、法规和各项廉政准则和条例；（4）负责监督检查公司党委、董事会、监事会、班子会、业务会工作部署的落实和执行情况；（5）负责受理行风投诉和举报，对违纪违法案件进行查处。（6）依照法律、法规和有关规定对招投标

活动进行监督；（7）负责接待处理群众来信、来访等工作。

3、办公室

工作职责：（1）负责公司重要报告和文件的起草、印发等；（2）负责处理上级党政机关及相关部门发送公司的各种文函，并提出拟办意见；（3）负责公司行政公章和合同专用章管理；（4）负责公司领导的文档工作，公司日常事务、会务、档案收集管理；（5）负责公司业务各项制度、办事流程、工作流程的管理；（6）负责公司车辆管理、维修；（7）负责公司接待、协调对外单位工作关系和后勤保障工作；（8）负责固定资产登记、转移、移交、使用等工作；（9）负责扶贫工作。

4、人力资源部

工作职责：（1）负责公司员工调配、提拔、降职、调动管理工作；（2）负责公司人事劳动档案归档及管理工作；（3）负责公司选聘及录用、办理用工计划、员工入职、员工辞职、用工配置、劳动合同、劳动争议、劳动补偿赔偿等工作；（4）负责制定实施员工业务年度培训计划，组织员工培训工作；（5）负责公司薪酬保险福利体系编制和管理；（6）负责员工年、季、月绩效考核工作，根据考核提出员工职务升降，薪酬发放的建议；（7）根据公司对绩效管理的要求，制定评价政策和实施细则，组织实施绩效管理工作；（8）负责公司员工的日常考勤工作和每年公休安排。

5、财务部

工作职责：（1）负责建立健全公司财务管理制度，确保资金正常运转及安全；（2）负责编制年、季、月项目工程预算支出清单，提出资金供给和调剂方案；（3）负责资金拨付报账管理，监控，严格按资金审批流程办理支付业务；（4）负责编制年、季、月财务预

算、会计报表和财务分析报告；（5）负责办理纳税登记、变更、注销和应缴税金的申报工作；（6）负责协调财政、审计部门有关财务及财务审计方面的工作；（7）负责对子公司财务工作的指导与监督；（8）负责固定资产的核销工作。

6、融资部

工作职责：（1）负责公司经营战略发展,制定中长期经营、项目谋划、融资规划工作；（2）负责建设项目融资、发行债券的工作，并及时办理各类融资手续；（3）做好招商融资模式的谈判，开拓融资新渠道；（4）协助公司财务部门制定还贷计划方案。

7、总工室

工作职责：（1）负责编制公司项目年度计划和中长期项目规划；（2）负责公司技术总把关；（3）负责工程项目中各类图纸的设计审核工作；（4）负责委托审图机构进行施工图审查；（5）负责指导解决工程项目进展中的技术问题；（6）参与工程变更、工程量增减鉴定和程序办理工作；（7）参与建设项目的竣工验收、成果鉴定以及建设项目质量水平的评价。

8、项目前期部

工作职责：（1）负责项目施工前期的报批工作，包括立项、选址、用地预审、环评、水保、地灾、压矿、用地预审、方案设计审查、节能登记、可研及评估、用地规划许可、使用林地许可、用地划拨、土地证、地震安全性评估、初步设计及概算审查、施工图审查备案、工程规划许可、人防、白蚁防治、消防审查、报建表等；（2）负责项目施工前期的所有招标工作，包括环评、水保、地灾、压矿、可研、勘察、设计、施工、监理等招投标全程工作，并办理招标备案；（3）负责勘察、设计、施工、监理、造价五类合同的拟稿、洽谈、签订、

管理工作；（4）做好合同统计、归档工作；（5）负责前期工作涉及的经费送审及资金支付审批；（6）负责造价咨询期中合同价款支付的申报工作；（7）负责项目招标控制价的编制工作；（8）负责与前期工作相关的单位衔接、沟通，加强友好合作关系。

9、审计监督部

工作职责：（1）负责前期部主管合同和其他部门主管合同的审查工作；（2）负责项目预算、结算的编制、审核工作；（3）负责项目招标控制价的审核及送审工作；（4）负责项目变更设计、清算索赔、材料询价等合同管理工作；（5）参与项目招标文件的审查工作；（6）参与项目的图纸审查工作等；（7）负责审核工程增加或减少工程量的审计；（8）负责监督、检查本公司合同签订、履行情况；（9）负责公司法律工作的管理。

10、工程管理部

工作职责：（1）负责公司承担实施项目的建设管理工作；（2）参与施工图纸会审；（3）负责建设项目安全，质量的把关和项目投资的控制；（4）负责各种原材料质量把关；（5）负责办理工程验收手续，工程投资增减变更手续和工程签证工作；（6）负责核实工程量，做好进度款申报审核；（7）负责工程项目报质量监督、报施工许可等工作；（8）负责组织工程的竣工验收、备案工作；（9）做好竣工工程档案资料的整理及移交档案管理部门，并做好项目的移交；（10）配合征地拆迁指挥部和有关部门做好征地、拆迁、管线迁移、手续办理和协调、沟通工作。

（五）发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，盈亏自负，自主做出业务经营、战略规划

和投资等决策。

1、业务独立方面

发行人具有独立的法人地位，在政府授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。发行人最近三年均不存在以承包、委托经营、租赁或者其他类似方式依赖出资人、实际控制人或其他关联方进行生产经营活动的情节。

2、人员独立方面

发行人的董事、监事、高级管理人员系按照《公司章程》等有关规定，由出资人、董事会通过合法程序进行选举或任免。发行人具有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，并与聘用人员签订了劳动合同、聘用合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等各项管理制度。

3、资产独立方面

发行人拥有独立、完整的经营所需的资产、辅助系统及配套设施，包括土地房产、机器设备等。公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

4、机构独立方面

发行人根据经营管理和业务发展的需要设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，其内部机构与政府主管部门不存在从属关系。发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，不存在控股股东直接干预本公司机构设置及经营活动的情况。

5、财务独立方面

发行人设立了独立的财务部门，制定了独立的财务管理制度；发行人的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算、集中管理的原则；

发行人的资金管理独立，有独立的纳税登记号，依法独立纳税；发行人财务决策不受控制人干预。发行人独立作出财务决策，自主决策资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

五、发行人与主要子公司投资关系

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人拥有全资子公司 4 家及 2 家控股子公司，各子公司（企业）的基本情况如下表：

表：发行人主要子公司（企业）一览表

序号	公司名称	子公司类型	经营范围	注册资本	持股比例
1	崇左市壶城棚户区建设投资有限公司	控股子公司	对棚户区改造项目开发的投资；对水利基础设施开发的投资；对边境城镇及口岸工程项目开发的投资；土地开发；房地产开发（凭资质证书开展经营活动）；建筑材料（木材和危险化学品除外）销售。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	21,667 万元	55.38%
2	崇左市嘉华房地产开发有限责任公司	全资子公司	房地产开发（凭企业资质证书在有效期内经营），房地产经纪，建筑装饰，房屋租赁，建筑材料（除危险化学品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	3,150 万元	100%
3	崇左市锦华污水处理有限公司	全资子公司	对崇左市江南污水处理项目进行管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	50 万元	100%
4	崇左市锦洁环保有限责任公司	全资子公司	对崇左市生活垃圾卫生填埋场项目进行管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	10 万元	100%
5	崇左市城市资产经营投资发展有限公司	全资子公司	资产经营管理，企业资产重组，项目投资与管理；对建材市场、仓储物流、酒店、	3,000 万元	100%

			旅游开发、养老保障基地、口岸、城镇基础设施建设的投资；房屋、土地、自行车租赁；生产销售：建筑材料、装饰材料（危险化学品除外）；销售：五金交电、机械设备、农副土特产品（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）		
6	崇左市城投文化传媒有限责任公司	控股子公司	文化艺术交流策划，会展、会议、庆典设计策划与服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，企业形象设计、策划，霓虹灯、灯箱、路牌设计及制作，网站制作维护；舞台灯光音响租赁与维修服务；室内、室外装修。	155 万元	50.97%

截至 2017 年末，发行人子公司已全部办理了工商登记，符合相关法律法规的规定，不存在权属争议或瑕疵。

六、主要子公司基本情况

（一）崇左市壶城棚户区建设投资有限公司

崇左市壶城棚户区建设投资有限公司成立于 2013 年 10 月 15 日，是发行人的控股子公司，注册资金 21,667 万元人民币。经营范围为对棚户区改造项目开发的投资；对水利基础设施开发的投资；对边境城镇及口岸工程项目开发的投资；土地开发；房地产开发（凭资质证开展经营活动）；建筑材料（木材和危险化学品除外）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额 1,233,223.59 万元，净资产 722,473.39 万元。2017 年度，该公司营业收入 72,727.93 万元，净利润 7,947.22 万元。

（二）崇左市嘉华房地产开发有限责任公司

崇左市嘉华房地产开发有限责任公司成立于 2005 年 4 月 7 日，是发行人的控股子公司，注册资金 3,150 万元人民币。经营范围为房地产开发（凭企业资质证书在有效期内经营），房地产经纪，建筑装饰，房屋租赁，建筑材料（除危险化学品）销售。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额 23,886.64 万元，净资产-2,034.59 万元。2017 年度，该公司营业收入 5,072.34 万元，净利润 495.64 万元。

（三）崇左市锦华污水处理有限公司

崇左市锦华污水处理有限公司成立于 2007 年 5 月 23 日，是发行人的全资子公司，注册资金 50 万元人民币。经营范围主要为对崇左市江南污水处理项目进行管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 15,548.08 万元，净资产为 12,451.90 万元。2017 年度，该公司无营业务收入，净利润 6.2 万元。

（四）崇左市锦洁环保有限责任公司

崇左市锦洁环保有限责任公司成立于 2007 年 3 月 6 日，是发行人的全资子公司，注册资金 10 万元人民币。经营范围主要为对崇左市生活垃圾卫生填埋场项目进行管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 4,944.16 万元，净资产为 4,410.95 万元。2017 年度，该公司无营业收入，净利润 45.20 万元。

（五）崇左市城市资产经营投资发展有限公司

崇左市城市资产经营投资发展有限公司成立于 2016 年 5 月 16 日，是发行人的全资子公司，注册资本 3,000 万元人民币。经营范围

主要为资产经营管理，企业资产重组，项目投资与管理；对建材市场、仓储物流、酒店、旅游开发、养老保障基地、口岸、城镇基础设施建设的投资；房屋、土地、自行车租赁；生产销售：建筑材料、装饰材料（危险化学品除外）；销售：五金交电、机械设备、农副土特产品。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 69,644.46 万元，净资产为 2,640.43 万元。2017 年度，该公司无营业收入，净利润-23.56 万元。

（六）崇左市城投文化传媒有限公司

崇左市城投文化传媒有限公司成立于 2017 年 7 月 21 日，是发行人的控股子公司，注册资金 155 万元人民币。经营范围主要为文化艺术交流策划，会展、会议、庆典设计策划与服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，企业形象设计、策划，霓虹灯、灯箱、路牌设计及制作，网站制作维护；舞台灯光音响租赁与维修服务；室内、室外装修。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 172.56 万元，净资产为 154.9 万元。2017 年度，该公司营业收入 83.29 万元，净利润-991 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	在政府部门任职情况	持有公司股权/债券	备注
董事会	徐忠民	男	1968.7	董事长	2016年10月至今	无	无	
	梁本英	男	1968.7	董事、总经理	2015年12月至今	无	无	
	黎登勇	男	1975.8	董事、副总经理	2008年2月至今	无	无	
	黄凤姣	女	1970.9	董事、副总经理	2014年9月至今	无	无	
	李海晴	男	1975.1	董事、副总经理	2016年6月至今	无	无	
	李洪锡	男	1974.11	董事、副总经理	2016年10月至今	无	无	

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	在政府部门任职情况	持有公司股权/债券	备注
	樊秋毅	男	1982.9	董事、总经理助理、总工程师主任	2005年7月至今	无	无	职工董事
监事会	黄华明	男	1963.7	监事会主席	2016年11月至今	崇左市国资委副调研员	无	
	吴佳凝	女	1987.5	监事	2016年11月至今	崇左市国资委统评科科长	无	
	蒙艺佳	男	1989.11	监事	2016年11月至今	崇左市国资委产权科科长	无	
	韦文瑶	男	1967.12	监事	2007年5月至今	无	无	职工监事
经理层	苏鹏	女	1986.02	财务总监	2016年12月至今	无	无	

(二) 董事、监事、高级管理人员简介

1、董事

(1) 徐忠民：男，1968 年出生，管理哲学专业硕士，现任发行人党委书记、董事长。历任柳州市柳北区建设局副局长、柳州市柳北区建设局局长、柳州市柳北区锦绣街道办事处党工委书记、崇左市规划局副局长。2016 年 10 月起在崇左市城投公司任党委书记及董事长。

(2) 梁本英：男，1968 年出生，行政管理学硕士，现任发行人董事、总经理。历任广西扶绥县财政局农业股股长、广西扶绥县财政局副局长、广西扶绥县新宁镇副镇长、广西扶绥县工商业联合会会长、广西崇左市供销合作社联副主任。2015 年 12 月起在崇左市城市建设投资有限责任公司任董事、副总经理、总经理。

(3) 黎登勇：男，1975 年出生，公路与城市道路专业本科学历，现任发行人董事、副总经理。历任崇左市公路局副局长、扶绥县公路局副局长。2008 年至今在崇左市城市建设投资有限责任公司任董事、副总经理。

(4) 黄凤姣：女，1970 年出生，行政管理学专业硕士，现任发行

人董事、副总经理。历任荔浦县公路管理所副所长、荔浦县公路管理所所长、荔浦县交通局副局长、崇左市公路管理处副主任。2014年9月起在崇左市城市建设投资有限责任公司任副总经理。

(5) 李海晴：男，1975年出生，政治经济学专业硕士，现任发行人董事、副总经理。历任崇左市江州区政府副镇长、崇左市江州区新和镇党委副书记、副镇长、崇左市江州区江州镇党委副书记、镇长、中共崇左市江州区江州镇委员会书记。2016年6月起在崇左市城市建设投资有限责任公司任副总经理。

(6) 李洪锡：男，1974年出生，土木工程专业本科，现任发行人董事、副总经理。历任广西龙州县金龙镇党委副书记、广西龙州县建设局副局长、广西龙州县公共投资有限公司副总经理、广西崇左市住房与城乡建设委员会正科级干部、广西崇左市住房与城乡建设委员会城建科科长。2016年10月至今在崇左市城市建设投资有限责任公司任董事、副总经理。

(7) 樊秋毅：男，1982年出生，土木工程专业本科，现任发行人董事。2005年7月起在崇左市城市建设投资有限责任公司任董事。

2、监事

(1) 黄华明：男，1963年出生，现任发行人监事会主席。历任广西崇左县财政局干部、广西崇左县审计局干部、广西崇左县党校副校长及教师、广西崇左市宣传部副部长、左江报社社长、总编、崇左市旅游开发投资有限公司副总经理、广西扶贫移民文化旅游投资有限公司副总经理。2016年11月起在崇左市城市建设投资有限责任公司任监事。

政府机关任职情况：于崇左市国有资产监督管理委员会任副调研员，并在崇左市国有资产监督管理委员会领取薪酬，不存在两边领薪

的情况。

(2) 蒙艺佳：男，1989 年出生，现任发行人监事。历任崇左市大新县财政国库集中支付中心科员、崇左市国有资产监督管理委员会产权科科长。2016 年 11 月起在崇左市城市建设投资有限责任公司任监事。

政府机关任职情况：于崇左市国有资产监督管理委员会任产权科科长，并在崇左市国有资产监督管理委员会领取薪酬，不存在两边领薪的情况。

(3) 吴佳凝：女，1987 年出生，现任发行人监事。历任崇左桂南农村合作银行支行会计、崇左市江州区国土资源局科员、崇左市国有资产监督管理委员会统评科科长。2016 年 11 月起在崇左市城市建设投资有限责任公司任监事。

政府机关任职情况：于崇左市国有资产监督管理委员会任统评科科长，并在崇左市国有资产监督管理委员会领取薪酬，不存在两边领薪的情况。

(4) 韦文瑶：男，1967 年出生，经济管理专业专科，现任发行人监事。历任新和镇政府秘书、人大秘书、新和镇政府秘书、党委秘书、新和镇劳动保障所所长。2007 年 5 月起在崇左市城市建设投资有限责任公司任监事。

3、高级管理人员

苏鹏：女，1986 年出生，会计学专业本科，现任发行人财务总监。历任南宁市圣希雅医疗器械有限公司财会科员、广西东亚纸业有限公司财会科科长、崇左市城市建设投资有限责任公司财务部副经理。2016 年 12 月起在崇左市城市建设投资有限责任公司任财务总监。

经发行人对董监高人员任职文件、劳动合同及个人简历进行核

查，发行人目前存在公务员兼职的情况，分别为监事黄华明在崇左市国资委任副调研员；监事吴佳凝在崇左市国资委任统评科科长，监事蒙艺佳在崇左市国资委任产权科科长，除此之外，发行人其他董监高人员不存在公务员兼职情况。

经我公司核实，我公司存在公务员兼职情况的监事均有相应的政府任命文件，且未在我公司处领取报酬，未获得股权或其他额外利益，符合《公务员法》第四十二条“公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬”的规定；我公司监事黄华明、吴佳凝、蒙艺佳不属于党政领导干部，不适用《关于进一步规范党政领导干部兼职情况的意见》。

第九条 发行人业务情况

发行人是崇左市重要的国有有限责任公司，作为崇左市区域内的土地开发、经营主体，发行人的业务情况与崇左市经济、财政情况等经营环境息息相关。

一、发行人所在区域概况

（一）崇左市地区概况

崇左市位于广西西南部，成立于 2003 年 8 月，是伴随着中国—东盟自由贸易区启动而发展起来的边境口岸城市、年轻的国门城市、少数民族聚居城市、旅游城市、南宁至新加坡经济走廊起点区域城市和面向东盟开放合作的区域性新兴城市。崇左与越南接壤，沿边、近海、邻首府、连东盟，是中国通往东盟最便捷的陆路大通道，是中越“两廊一圈”和南宁—新加坡经济走廊的重要节点城市、广西北部湾经济区城市之一。

崇左市位于广西桂西资源富集区，设有国家一类口岸 4 个、二类口岸 3 个、边民互市点 14 个，是广西边境线陆路最长的地级市及我国边境口岸最多的城市，资源与口岸优势明显。截至 2017 年末，崇左市下辖 1 区、5 县，并代管 1 个县级市，总面积 17440 平方公里，常住人口 250.54 万人。

多年来，崇左市外贸进出口总额和出口总额均位居广西第一，特别是中国—东盟自由贸易区建立以来，崇左与东盟之间的边境贸易更为活跃，双边贸易量逐年提高，2016 年全市外贸进出口总额突破 100 亿美元，同比增长 44.1%。基本形成了辐射全国和越、老、柬、泰等东盟国家的红木家具、五金机电、纺织服装、水果蔬菜、中草药、矿产品市场等六大贸易集散中心。

崇左市属于桂西资源富集区，是我国重要的蔗糖、锰业基地，被誉为“中国糖都”、“中国锰都”、“中国红木之都”。作为我国产蔗产糖第一大城市，崇左市食糖产量占广西产量的 1/3，全国总产量的 1/5。2017 年，崇左市甘蔗种植面积 426.33 万亩，甘蔗产量达 2507.71 万吨，甘蔗产值达 129.84 亿元，占农业产值的占比 60.5%。从锰矿开采冶炼业来看，崇左市地处桂西矿产资源富集区南段，锰矿资源储量丰富，素有“中国锰都”之称。2015 年-2017 年，崇左市全部工业增加值分别为 226.38 亿元和 257.13 亿元和 334.52 亿元，同比分别增长 7.7%、7.0% 和 10.5%。2017 年，崇左市实现规模以上工业总产值 922 亿元，同比增长 23.5%。

崇左边关旅游美不胜收，花山岩画、友谊关、德天瀑布、明仕田园等景点驰名中外，壮族文化、边关文化、红色文化、红木文化等远近闻名。花山岩画于 2016 年 7 月入选《世界文化遗产名录》。截至 2017 年末，崇左市共有 19 个 AAA 级景区，15 个 AAAA 级景区。

崇左作为边境地区、少数民族地区和革命老区，既有凭祥综合保税区的特殊优惠政策，又享受中国西部大开发、沿边地区开发开放以及北部湾经济区、少数民族地区、革命老区等优惠政策。目前，崇左市正围绕国家提出的打造中国—东盟自贸区升级版，建设中国—东盟命运共同体、海上丝绸之路、跨境经济合作区等一系列深化改革、扩大开放新机遇，积极融入北部湾经济区、滇桂沿边金融改革试验区、西江—珠江经济带、桂西资源富集区建设，集中力量加快推进中越凭祥—同登跨境经济合作区、凭祥重点开发开放试验区、陆路东盟南（宁）—崇（左）经济带等建设，努力打造连接东盟面向世界的区域性中心城市。

（二）崇左市经济发展状况

近年来崇左市经济保持较快增长，经济实力很强。根据崇左市统计局公布的统计数据，2015 年-2017 年，崇左市地区生产总值分别为 682.82 亿元、766.20 亿元和 907.62 亿元，同比分别增长 8.0%、8.2%和 9.3%。人均地区生产总值 3.34 万元，经济发展总体迈进中等收入阶段。

二、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设包括机场、火车、地铁、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。中国是全球最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的建设投资。

城市化水平是衡量国家现代化程度的重要标志之一，未来 10-20 年间，我国的城市化进程仍将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.5 亿人，城镇人口达到 8.1-8.4 亿人，城镇化率达到 56%-58%。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射

功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、崇左市城市基础设施建设行业现状和前景

随着近年来区域经济的稳步增长，崇左市的城市基础设施建设行业也得到充分的发展，“十二五”期间，全市固定资产投资累计 2,540 亿元，每年增速均高于 20%，位居全区前列。崇左至钦州高速公路建成通车，崇左至靖西高速公路加快建设，左江崇左至南宁宋村Ⅲ级航道建成复航，城乡电网不断完善。城市道路从 2010 年的 46 公里增加到 121.73 公里，中心城市基础设施及绿化、美化明显改善。城市管理体制不断理顺，城市综合管理和服务水平明显提升。南崇城镇带、沿边城镇带建设取得新进展，“书记工程”、特色名镇名村、城乡风貌改造等建设取得良好成效，荣获“广西园林城市”称号。

根据崇左市的“十三五”规划，未来五年，崇左市的城镇化建设目标为实现城镇新增人口 28 万人，全市常住人口城镇化率达到 46%。强化中心城市集聚辐射功能，打造面向东盟的国际区域性中心城市，到 2020 年，中心城市人口达到 30 万人。实施大县城战略，打造凭祥、扶绥两个副中心城市，支持大新、宁明、天等、龙州四县推进县域城镇化。统筹城乡一体化发展，构建个性鲜明、功能完善、城乡互动、生态宜居的城镇化发展新格局。基础设施建设方面，崇左市将完善综合运输网络，力争到 2020 年全市铁路总里程达到 370 公里，公路总里程突破 8,000 公里，实现 1,000 吨级航道直通粤港澳，建成 2 个以上通用机场，构建东西轴线、南北轴线、左江国际航运带、通用机场多节点的综合交通运输骨架。完善民生水利基础体系，提高城乡水利防灾减灾能力。加强水资源工程建设，确保城乡供水安全。加快信息基础设施建设，进一步提高全市网络覆盖率和传输能力。构筑基础更

牢、效率更高的新优势。

发行人作为崇左市城市基础设施建设的重要主体，在崇左市城市基础设施建设领域发挥着重要作用，市政府长期给予高度的支持，发行人所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

（二）棚户区改造行业

1、我国棚户区改造行业现状和前景

棚户区改造建设作为改善民生、稳定房价、调整结构的重要举措，将有力缓解住房问题的压力，解决中低收入家庭住房的困难，实现“住有所居”的目标，促进房地产市场的健康发展，加速社会的进步。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，按照“政府主导、市场运作”的原则实施。政府除了鼓励地方实行财政补贴、税费减免、土地出让收益返还等优惠政策外，还允许在改造项目里，配套建设一定比例商业服务设施和商品住房，支持让渡部分政府收益，吸引开发企业参与棚户区改造，既使得原棚户区居民能享受到更好的公共服务，还可以缓解政府筹资压力，提高改造效率。

住房和城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，约改造 5000 万平方米棚户区，近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。2017 年是“十三五”的第二年，《政府工作报告》有明确要求，2017 年将再完成改造 600 万套棚户区，同时要提高货币化安置比例，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。因此，我国各类棚户区改造任务依然艰巨。据调查，截至目前我国仍有超过 1200 万户城镇低收入和少量中等偏下收入家庭居住在棚户区中。此外，各地还有不少“城中村”、城镇危旧房，

未来几年我国棚户区改造行业面临一定的挑战，也仍将有大量的棚改项目需要进行。

2、崇左市棚户区改造行业现状和前景

随着近年来区域经济的稳步增长，崇左市的城镇化建设和棚户区改造行业也得到充分的发展。“十二五”期间，崇左市政府高度重视区域内的棚户区改造工作，共建设保障性住房 13,651 套，改造农村危房 12,489 户，解决了一大批低收入家庭住房困难问题。

根据崇左市的“十三五”规划，未来五年，崇左市的城镇化建设目标为实现城镇新增人口 28 万人，全市常住人口城镇化率达到 46%。到 2020 年，中心城市人口达到 30 万人。实施大县城战略，打造凭祥、扶绥两个副中心城市，支持大新、宁明、天等、龙州四县推进县域城镇化。统筹城乡一体化发展，构建个性鲜明、功能完善、城乡互动、生态宜居的城镇化发展新格局。崇左市政府确立了“旧城出特色，新城树形象”的目标，着力于完善城市总体规划修编和控制性详细规划编制，不断优化城市空间和功能布局，全方位提升城市品质；在棚改项目方面，抢抓国家棚户区改造政策机遇，加快棚户区、城中村和老旧街区改造步伐，预计将实施棚户区改造 4,982 套。

发行人作为崇左市棚户区改造建设的重要主体，在崇左市城市棚户区改造建设领域发挥着重要作用，市政府长期给予高度的支持，发行人所从事的棚户区改造行业具备良好的发展前景。

（三）房地产行业

1、我国房地产行业现状和前景

房地产行业是我国重要的支柱与民生产业，从历史波动周期观察，除非出现显著的外部冲击，房地产市场面临的常态格局主要是

调控，其中涉及信贷政策、金融利率、税收、住房结构以及土地政策等多方面，直接或间接对房地产行业发展产生一定的制约影响。

2010 年以来，针对城市住房价格上涨过快的问题，国务院多次颁布政策，研究部署遏制部分城市房价过快上涨的政策措施。2010 年 1 月 7 日，国务院发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期；2010 年 4 月 17 日，国务院颁布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求各地区、各有关部门切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设，加强市场监管。2010 年 11 月 2 号，国家四部委联合布了《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，要求第二套住房公积金个人住房贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.10 倍，并停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。2011 年 1 月 26 日，国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施(即“新国八条”)，要求强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。

自 1982 年至 2012 年，中国城市化率由 20%迅速跃升 52.57%；而与发达国家 80%以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。据中国工程院预计，2010 年中国城市化率将接近 50%，2020 年城市化率将达到 55%。未来 10 多年中，预计中国城市化水平将保持年均一个百分点的增长速度，约有 3 亿农村人口转为城镇人口，将带来大量新增的住房需要。此外，从人均住宅面积拥有量来看，欧洲国家基本在 30—50 平方米之间，人口密度最大的日本也达到了人均 31

平方米的水平，而中国城镇居民近年来的人均住宅面积为 26 平方米，而且面临着较大比例的低层次陈旧住宅需拆迁更新的情况。世界各国的经验表明，在人均住宅面积达到 30 至 35 平方米之前，住宅需求将保持比较旺盛的态势。

2、崇左市房地产行业现状和前景

随着近年来区域经济的稳步增长，崇左市的房地产行业也得到充分的发展，2015 年，崇左市完成房地产开发投资 44.83 亿元，同比增长 29.30%，占自治区住建厅下达的全年计划任务 33 亿元的 135%。增幅比与 2015 年 1-11 月份提高 9.11 个百分点。商品房新开工面积 96.44 万平方米，同比下降 6.68%。商品房续建面积 172.65 万平方米，同比下降 25.76%。商品房竣工面积 164.54 万平方米，同比增长 44.34%。

根据崇左市的“十三五”规划，未来五年，崇左市的城镇化建设目标为实现城镇新增人口 28 万人，全市常住人口城镇化率达到 46%。到 2020 年，中心城市人口达到 30 万人。实施大县城战略，打造凭祥、扶绥两个副中心城市，支持大新、宁明、天等、龙州四县推进县域城镇化。统筹城乡一体化发展，构建个性鲜明、功能完善、城乡互动、生态宜居的城镇化发展新格局。

发行人作为崇左市房地产建设的重要主体，在崇左市城市房地产建设领域发挥着重要作用，市政府长期给予高度的支持，发行人所从事的房地产建设行业具备较好的发展前景。

三、发行人在行业中的地位和优势

（一）发行人行业地位分析

崇左市城市建设投资有限责任公司是经崇左市人民政府批准，并由崇左市国资委出资组建的有限责任公司，是崇左市重要的国有资产

和公用事业运营主体，担负着崇左市内基础设施建设和运营的重要任务。自成立以来，公司经营规模和资产规模不断壮大，在崇左市城市建设开发及国有资产运营领域已经形成了显著的影响力，在区域内具有行业垄断性，因而有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

崇左市目前有 9 家投融资平台公司，包含崇左市工业区投资建设有限公司、崇左市交通投资有限公司、左江花山投资股份有限公司、广西崇左市建卓资产经营有限公司，广西崇左市建设投资有限责任公司、崇左市水利投资有限责任公司、崇左市凭祥边境经济合作区投资有限公司、崇左市小微企业融资担保有限公司、崇左市矿业投资有限公司公司等，发行人在上述几家城投公司中属于绝对重要地位，资产规模及收入均排名第一。

截至 2017 年末，崇左市内平台类公司未进行过公开市场债券融资，不存在发债情况。

（二）发行人的竞争优势

发行人作为崇左市内的基础设施建设主体，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

1、区位优势

发行人所在的广西壮族自治区崇左市近年来迈入迅速发展阶段，综合实力明显增长，“十二五”末，全市地区生产总值达到 682.82 亿元，年均增长 9.7%。财政收入 75.15 亿元，年均增长 9.6%。规模以上工业增加值 221.78 亿元，年均增长 14.2%。人均地区生产总值 3.34 万元，经济发展总体迈进中等收入阶段。“十三五”期间，崇左市预计地区生产总值年均增长 8%以上，城乡居民人均收入年均增长 9%，崇左市良好的经济发展趋势是发行人未来业务增长的基础。

2、区域垄断优势

发行人是经崇左市人民政府批准成立，并由崇左市国资委组建的有限责任公司。自成立以来，发行人经营规模和资产规模不断壮大，公司业务受宏观调控影响较小，持续盈利能力较强，在崇左市城市建设开发及国有资产运营领域已经形成了显著的影响力，在区域内处于行业垄断地位。

3、政府支持优势

崇左市人民政府高度重视区域内的基础设施建设和棚户区改造工作。发行人在发展过程中，由于其所承担的市内基础设施建设的重要职能，一直得到崇左市政府、崇左市国资委从政策和体制等方面给予的大力支持，随着未来崇左市内基础设施建设和棚户区改造项目的增加，发行人预计将进一步获得政府较大力度的支持。

4、城市基础设施建设项目经验丰富，建设投资能力强

发行人的业务优势明显，在长期城建建设投资与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能较好地控制项目的工期、质量以及成本。

5、与各金融机构间的良好合作关系

发行人承担了众多城市建设任务，以优质服务和过硬质量积淀了良好的品牌优势。发行人不断加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，拥有良好的资信水平。自成立以来，发行人已与多家金融机构建立了长期紧密的信贷合作关系。目前发行人计划不断通过资本市场进行直接融资，以进一步降低融资成本，改善融资结构。通畅的融资渠道为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

四、发行人主营业务情况

（一）主要经营状况

2015-2017 年度，发行人营业收入、成本情况如下：

表：2015-2017 年发行人营业收入、成本明细表

单位：万元，%

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	187,364.19	125,745.02	156,034.44
主营业务成本	161,023.06	107,687.18	132,457.11
毛利润	26,341.13	18,057.85	23,577.33
毛利率	14.06%	14.36%	15.11%
其他业务收入	631.79	177.29	77.00
其他业务成本	85.03	39.57	48.33
毛利润	546.76	137.72	28.67
毛利率	86.54%	77.68%	37.23%
营业收入合计	187,995.98	125,922.31	156,111.43
营业成本合计	161,108.09	107,726.75	132,505.44
毛利润	26,887.89	18,195.57	23,605.99
毛利率	14.30%	14.45%	15.12%

报告期内发行人主营业务收入来源于代建项目收入和房地产销售收入，其收入占比、毛利润及毛利率情况如下：

表：发行人主营业务收入情况

单位：万元，%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产销售	4,753.60	2.54%	1,838.11	1.46%	8,874.87	5.69%
代建项目	182,610.59	97.46%	123,906.91	98.54%	147,159.57	94.31%
合计	187,364.19	100%	125,745.02	100%	156,034.44	100.00%

表：发行人代建业务情况表

单位：万元，%

项目	代建项目收入		
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	182,610.59	123,906.91	147,159.57
营业成本	156,895.56	105,310.86	122,632.97
毛利润	25,715.03	18,596.06	24,526.59
毛利率	14.08%	15.01%	16.67%

表：发行人房地产销售业务情况表

单位：万元，%

项目	房地产销售收入		
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	4,753.60	1,838.11	8,874.87
营业成本	4,127.51	2,376.32	9,824.13
毛利润	626.09	-538.21	-949.27
毛利率	13.17%	-29.28%	-10.70%

发行人主营业务为城市基础设施建设和房地产销售。随着崇左市区域经济的逐步增长，发行人近三年的主营业务收入也得到稳步提升，2015-2017 年度营业收入分别为 156,111.43 万元、125,922.31 万元和 187,995.98 万元。

2017 年，发行人代建业务收入 182,610.59 万元，较上年增加 47.38%，主要系发行人代建市政工程项目工程代建资金收入。

2017 年，发行人房地产销售业务收入 4,753.60 万元，较上年增加 158.61%，主要系市直项目房屋住宅销售收入及棚改项目安置房销售收入。2015 年、2016 年房产公司销售收入结转主要为限价房销售的收入，平均成本低于建筑造价；2016 年下半年开始销售收入主要为商品房销售，销售价格按市场价销售，高于建筑造价，销售利润用于弥补限价房销售的亏损。

（二）主营业务经营模式

公司作为崇左市辖区范围内最大的市政项目建设与国有资产经

营管理实体，接受地方政府的委托承担重大项目的投融资及建设、管理工作，并在政府授权范围内对出资的企业或国有资产依法进行管理和监督。经过多年发展，公司的业务范围已涉及基础设施建设等多个领域，已成为推进崇左市城乡基础设施建设、提升崇左市公共服务职能、推动崇左市经济社会持续发展的重要力量。公司自成立以来，始终按照科学发展观的要求，进行市场化运作，通过多元化的资本运营和产业经营，实现了资源的有效整合和业务的快速拓展，主营业务收入持续增长。

1、基础设施建设业务

基础设施建设方面，根据崇左市人民政府 2005 年 9 月 28 日下发的《崇政发[2005]25 号崇左市人民政府关于整合政府有效资源壮大投融资平台的通知》，县政府授权发行人负责崇左市基础设施建设任务。根据地方政府有关文件，公司从事城市基础设施建设业务，需自筹资金进行开发成本的支付，开发年度内发行人在期末提供成本核算明细，崇左市政府按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计 20% 固定收益支付给发行人。公司从事的基础设施建设项目收入有政策保障，收益稳定且市场风险较小。

发行人的基础设施建设项目主要包括交通道路工程和其他市政设施，近年来发行人主要进行了城南路网、龙峡山路西段延长线、体育中心、友谊大道北段延长线、园博园工程、崇左大桥工程等重点项目的建设，为崇左市社会经济发展做出了突出贡献。

2、棚户区改造业务

在棚户区改造业务板块，公司作为崇左市区内棚户区改造的牵头单位，根据崇左市政府的统一安排，开展棚户区改造相关各项工作，具体模式如下：政府年度保障性住房或棚户区改造计划下发后，公司

就保障房建设与崇左市政府签订协议，由公司负责保障房建设及棚户区改造的全部流程，主要涵盖：（1）公司负责项目投融资和建设管理：项目前期工作由公司主要负责，主要包括根据政府棚户区改造计划确定建设地点、建设标准、工程时间节点及完工日期；（2）项目建设过程中，公司主要负责全过程的监督，包括对项目的设计、施工、监理的招投标、施工进度、建设质量等进行监督与指导，并组织对项目的审计。项目建设完成后，政府部门对公司建设的项目进行验收，向公司回购委托代建项目资产，按照总投资的 20%支付代建费用，并将项目移交相关部门进行养护和管理。

随着崇左市城市建设的不断推进、棚户区改造安居工程范围的不断扩大，发行人未来将继续稳健经营棚户区改造业务，预计未来发行人该项建设收入将持续增长。伴随崇左市城市的快速发展，发行人棚户区改造业务未来还会有较大提升。

3、房地产开发业务

发行人房地产开发模式以自主开发为主，报告期内已竣工项目均通过发行人自主开发的方式完成。通过多年的房地产项目开发经验的积累，发行人内部已建立了一整套规范的房地产开发流程，核心要素包括项目筛选、土地获取、设计、施工、销售及市场推广、竣工交付及售后服务等，发行人所有开发项目在土地获取后，即通过对区域市场、竞争格局、目标客户行为特点等进行深入研究，确定项目定位与大致的定价区间。到项目入市时，发行人在综合考虑目标客户购买能力、竞争楼盘定价策略、销售速度、各单元户型质素以及市场环境等因素的基础上，结合公司开发与经营的目标，最终形成项目的销售价格。

随着崇左市区域经济的不断发展，城镇化进程不断加快，发行人未来将继续合理经营房地产业务，根据市场的实际需求确定房地产开

发业务的规模，预计未来发行人的房地产开发业务将保持稳定的销售和收入增长。

截至 2017 年末，发行人主要代建项目情况如下：（单位：元）

项目名称	预计总成本	累计发生成本	累计确认收入	已回款金额
城南路网	1,022,558,000.00	595,357,115.20	692,080,037.42	640,019,542.63
二期城南路网项目	994,140,842.50	883,604,422.96	1,043,854,691.01	937,695,724.69
会展中心一期	385,000,000.00	101,294,045.33	119,726,569.01	87,890,719.97
龙峡山路西段延长线	572,624,800.00	205,648,057.76	246,406,968.03	19,241,759.01
石林大道扩建	530,000,000.00	142,527,977.15	166,260,769.42	85,061,507.90
大道扩建延长		36,547,975.52	42,523,457.03	15,712,750.75
市政广场	574,150,600.00	147,559,246.51	172,472,407.12	126,031,613.01
体育中心	1,000,000,000.00	671,958,883.63	806,350,660.36	334,323,802.10
文化艺术中心	467,475,000.00	120,561,354.21	143,945,668.17	92,921,811.11
江南污水管网配套二期	403,741,100.00	1,946,430.70	2,335,716.84	670,000.00
亚行贷款项目	435,868,300.00	364,136,190.85	436,650,979.15	360,788,577.32
友谊大道北段延长线	624,800,000.00	283,753,459.84	336,954,384.32	286,661,162.63
科技展示中心	451,957,200.00	79,698,034.21	95,637,641.05	88,624,200.00
石景林西延	401,597,600.00	135,302,679.78	162,363,215.74	141,884,031.50
园博园工程	1,432,528,700.00	351,497,710.05	421,797,252.06	421,797,252.06
园区东路与园区东三路	349,840,000.00	11,835,752.08	14,202,902.50	14,202,902.50
园区西路	364,160,000.00	36,269,818.26	43,523,781.91	43,523,781.91
棚改项目	8,666,946,800.00	804,256,628.83	965,107,954.60	268,545,826.48
壶城 2、3、4 期项目		981,550,978.63	1,039,786,608.10	5,000,000.00
左江两岸	904,604,600.00	209,651,656.73	251,581,988.08	0.00
城南一路工程	569,130,000.00	278,176,421.60	333,811,705.92	333,811,705.92
环城西路工程	386,095,900.00	89,103,189.84	106,923,827.81	52,399,046.83
崇左大桥工程	504,273,000.00	225,477,661.69	270,573,194.02	71,373,484.81
垃圾填埋临时接管项目	20,000,000.00	18,216,240.89	21,859,489.06	2,330,028.54
漱湍污水处理厂	168,934,000.00	1,874,812.36	2,249,774.83	2,249,774.83
龙峡山路东段延长	159,195,000.00	32,190,569.10	38,628,682.92	6,908,715.11
沿山路西段改造工程	286,110,000.00	76,902,133.29	92,282,559.95	79,492,991.54

连城路中段	129,814,500.00	9,197,206.47	11,036,647.78	11,036,647.78
崇善路越大道	350,200,000.00	2,733,599.20	3,280,319.04	1,049,272.22
南崇城际铁路 崇左南站广场	1,490,505,600.00	148,775.70	178,530.84	178,530.84
独秀峰公园	23,730,000.00	12,574,716.68	15,089,660.02	15,089,660.02
城南三路	12,950,000.00	4,449,896.10	5,339,875.32	5,339,875.32
合计	25,516,105,542.50	6,917,574,517.82	8,106,702,971.43	4,553,741,751.33

注：由于营改增的影响，2017 年确认的收入为扣除增值税后的金额。

（三）未来经营发展目标

1、加快推进在建城市基础设施重大项目，完善城市配套功能。2017 年公司将加快推进在建的环城东路改造扩建二期工程、城南一路、明仕大道、城南九路及连城路南段工程、北纬二路和重一路工程，环城西路工程、石景林路西段延长线扩建工程、沿山路西段改造工程、园区东三路等 11 条路网工程，确保年内竣工。加快推进崇左大桥、体育中心建设进度。收尾文化艺术中心、棚户区项目改造一期、亚行贷款水口湖环境综合整治工程、城市道路及交通安全设施项目路面工程、科技展示馆，力争 6 月竣工投入使用。加快推进江南路西段改造项目、龙峡山路东段延长线工程，力争在 2017 年上半年开工建设。

2、加快左江两岸综合整治项目，推进老城区改造步伐。开工建设总投资 34.69 亿元的西江流域左江崇左市城区河段防洪综合治理工程，工程建设内容包括左江崇左市城区两岸防洪堤、沿堤 8 条城市道路（含抢险道路）、生态恢复工程等项目，通过改造左江两岸显山露水，提升城市品位。公司还结合旧城区棚户区改造，投资开发和改造江北商业旧街，让江北片区城商业氛围能够活跃起来。

3、加快棚户区改造工程，让城市和城镇化发展相结合起来。在加快自建项目的同时，全面推进以购代建工作，按照实施方案的要求，完成以购代建房的采购安置工作。

4、实施城市“六化”提升工程，提高城市品位和内涵。以争创全

区全国文明城市为契机，提升改造友谊大道亮化工程和旧城区主要街道实施绿化、美化、彩化、香化、亮化、净化、“六化”提升工程。在休闲区域、小花园、小广场、街道推动“壮族文化城市雕塑工程”“文化标志性工程”，提高城市文化内涵，提升城市宜居指数。

5、加快转型创新，拓宽公司经营模式。公司成立 12 年来，虽然在改革上取得了长足的发展，但也遇到了诸多瓶颈问题，例如债务沉重，盈利能力弱、融资潜力降低、经营业态单一等问题，目前国务院多次出台文件，对以城投公司融资渠道、资金使用、投资方式等不断进行规范和控制，城投公司的发展已走到了新的历史转折点。适应新常态公司必须要有新作为。一是要加快“企业化、市场化”的转型。二是要重新明确发展定位，从政府融资平台的职能定位，转向以真正作为市场化经营主体的企业化定位。三是要走多元化发展方向。公司要可参与 PPP 运营主体的投资经营。四是改革招投标模式，尝试“融资与施工总承包模式”，五是在城区储备优质土地进行商业地产开发，开设小额贷款、金融租赁、产业投资基金，入股商业银行、担保公司银行，对市域外的基础设施建设开拓工程代建，整合城市近郊及各县的各类中小水务公司，推进城乡一体化等新业态，真正把城投公司做大做强。

（四）发行人所处区域内其他平台类公司情况

截至 2017 年末，崇左市内平台类公司未进行过公开市场债券融资，不存在发债情况。

第十条 发行人财务情况

一、 发行人财务概况

投资人在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

本部分财务数据来源于崇左市城市建设投资有限公司 2015-2017 年经审计的财务报告。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对公司 2015 年-2017 年三年会计报表进行审计，出具了中审亚太审字【2018】020703 号无保留的审计报告。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，需参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

表：发行人 2015 年-2017 年主要财务数据

单位：万元

项目		2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	1,591,037.38	1,636,575.79	1,328,339.55
	其中：流动资产	1,568,737.54	1,610,849.99	1,302,820.00
	负债合计	704,976.38	768,439.33	481,244.75
	其中：流动负债	167,760.16	138,807.35	114,692.63
	所有者权益	886,060.99	868,136.45	847,094.81
	归属于母公司所有者权益合计	885,979.47	868,512.63	847,470.99
合并利润表主要数据	营业收入	187,995.98	125,922.31	156,111.43
	营业利润	25,610.24	13,934.24	20,946.50
	利润总额	26,067.70	22,414.45	25,011.00
	净利润	21,181.17	16,659.14	18,053.18
	归属于母公司所有者的净利润	21,175.64	16,659.14	18,436.24
合并现金	经营现金流入	112,440.14	132,098.77	130,029.79
	经营现金流出	165,442.23	154,929.82	167,180.14

流量表主要数据	流量净额	-53,002.09	-22,831.05	-37,150.35
	投资现金流入	-	-	-
	投资现金流出	2,510.32	182.56	123.79
	流量净额	-2,510.32	-182.56	-123.79
	筹资现金流入	163,799.30	201,814.01	89,059.63
	筹资现金流出	117,135.94	9,683.18	20,123.36
	流量净额	46,663.37	192,130.82	68,936.27

表：发行人 2015-2017 年主要财务指标

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
流动比率	9.35	11.60	11.36
速动比率	3.04	3.58	2.65
资产负债率（%）	44.31%	46.95%	36.23%
应收账款周转率（次）	57,934.90	-	-
存货周转率（次）	0.15	0.11	0.14
总资产周转率（次）	0.12	0.08	0.13
净利润率（%）	11.27%	13.23%	11.56%
净资产收益率（%）	2.41%	1.94%	2.16%
总资产收益率（%）	1.31%	1.12%	1.45%

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 7、净利润率=净利润/营业收入
- 8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

二、发行人财务分析

（一）概述

截至 2017 年末，公司资产总额为 1,591,037.38 万元，负债总额为 704,976.38 万元，所有者权益合计为 886,060.99 万元，其中归属母公司所有者权益为 885,979.47 万元。2015-2017 年底，公司实现营业收入分别为 156,111.43 万元、125,922.31 万元、187,995.98 万元，利

润总额分别为 25,011.00 万元、22,414.45 万元、26,067.70 万元，净利润分别为 18,053.18 万元、16,659.14 万元、21,181.17 万元，近三年平均净利润为 18,631.16 万元，其中归属于母公司所有者的净利润分别为 18,436.24 万元、16,659.14 万元、21,175.64 万元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为 18,757.01 万元。

（二）资产负债表结构分析

表：2015-2017 年末发行人资产负债结构

单位：万元

项目	2017 年末	占比	2016 年末	占比	2015 年末	占比
流动资产合计	1,568,737.54	98.60%	1,610,849.99	98.43%	1,302,820.00	98.08%
非流动资产合计	22,299.84	1.40%	25,725.79	1.57%	25,519.55	1.92%
资产总计	1,591,037.38	100%	1,636,575.79	100%	1,328,339.55	100%
流动负债合计	167,760.16	23.80%	138,807.35	18.06%	114,692.63	23.83%
非流动负债合计	537,216.22	76.20%	629,631.98	81.94%	366,552.12	76.17%
负债合计	704,976.38	100%	768,439.33	100%	481,244.75	100%
资产负债率	44.31%	-	46.95%	-	36.23%	-

在总资产方面，2015-2017 年末发行人总资产规模分别为 1,328,339.55 万元、1,636,575.79 万元、1,591,037.38 万元。公司总资产规模不断增加，截至 2017 年末，流动资产与非流动资产分别为 98.60%和 1.40%。在流动资产方面，2016 年末和 2017 年末流动资产分别同比增长 23.64%和-2.61%，主要系货币资金、存货和其他应收款增长；非流动资产方面，近三年公司非流动资产占比较小且金额变动较小。总体而言，随着公司经营规模和承建项目的增加，报告期内公司总的资产规模呈上升的趋势。

在总负债方面，2015-2017 年末发行人总负债规模分别为 481,244.75 万元、768,439.33 万元、704,976.38 万元，总负债规模随

着公司规模扩大而相应增加。截至 2017 年末，公司流动负债同比增长 20.86%，主要系应付账款、其他应付款和应交税费增加，均为公司生产经营扩大后的正常变动；非流动负债方面，2016 年末非流动负债同比增长 71.77%，2017 年末非流动负债同比较少 14.68%，主要系公司因项目建设需求进行融资，导致长期应付款和专项应付款金额上升。总体而言，随着公司规模的扩大和建设项目的增多，公司负债也呈逐步上升趋势。

就资产结构而言，发行人总资产中流动资产与非流动资产所占比例相差不大，报告期内公司的资产结构较为稳定；公司的负债规模相对较小，2015-2017 年度资产负债率分别为 36.23%、46.95%、44.31%，公司的财务结构整体处于健康水平。

（三）营运能力分析

表：2015-2017 发行人主要营运能力指标

项目	2017 末	2016 年末	2015 年末
应收账款周转率（次）	57,934.90	-	-
存货周转率（次）	0.15	0.11	0.14
总资产周转率（次）	0.12	0.08	0.13

2017 年末，公司应收账款周转率为 57,934.90。2015-2017 年末，公司存货周转率分为 0.14、0.11、0.15，总资产周转率分别为 0.13、0.08、0.12，主要系公司所处的基础设施建设行业和房地产行业项目建设周期较长，资金投入大。整体而言，公司的营运能力指标水平符合其所在行业的特点。

（四）盈利能力分析

表：2015-2017 年发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	187,995.98	125,922.31	156,111.43
营业利润	25,610.24	13,934.70	20,946.50
利润总额	26,067.70	22,414.45	25,011.00
净利润	21,181.17	16,659.14	18,053.18
归属于母公司所有者的净利润	885,979.47	16,659.14	18,436.24
净利润率	11.27%	13.23%	11.56%
净资产收益率	2.41%	1.94%	2.16%
总资产收益率	1.31%	1.12%	1.45%

公司近三年的营业收入出现一定波动，但整体呈增长趋势。2015-2017 年度公司分别实现营业收入 156,111.43 万元、125,922.31 万元、187,995.98 万元，2016 和 2017 年营业收入分别同比增长 -19.34%、49.30%，2017 年营业收入有所下降主要系公司的在建项目建设周期较长，部分项目尚未确认收入。总体而言，公司近几年业务规模逐渐扩大，收入增长势头较好。

2015-2017 年度，公司的净利润分别为 18,053.18 万元、16,659.14 万元、21,181.17 万元，净利润水平整体呈上升趋势，主要系公司的成本控制能力增强，以及政府给予的相应支持增加所致。公司净利润率、净资产收益率和总资产收益率水平相对较低，主要系公司所承担的基础设施项目具有一定的社会公益性，盈利性相对较低。整体而言，公司近三年的利润规模呈明显上升趋势，但盈利能力相对偏低，符合公司所处的行业特点。

（五）偿债能力分析

表：2015-2017 年末发行人偿债能力指标

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	9.35	11.60	11.36
速动比率	3.04	3.58	2.65
资产负债率	44.31%	46.95%	36.23%

2015-2017 年末，发行人流动比率分别为 11.36、11.60、9.35，速动比率分别为 2.65、3.58、3.04。公司近三年的偿债能力稳步上升，流动负债覆盖能力明显增强，主要得益于公司货币资金、存货等流动资产的增加。

2015-2017 年末，发行人的资产负债率分别为 36.23%、46.95%、44.31%。随着公司资产规模和承建项目的增加，公司的债务融资水平也有所上升，但整体资产负债率仍控制在合理水平。总体而言，受业务规模扩大和承建项目增加的影响，公司近三年的负债水平逐渐上升，但整体偿债能力仍处于良好的状态。

（六）现金流量分析

表：发行人 2015-2017 年现金流量

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
经营活动产生的现金流量净额	-53,002.09	-22,831.05	-37,150.35
投资活动产生的现金流量净额	-2,510.32	-182.56	-123.79
筹资活动产生的现金流量净额	46,663.37	192,130.82	68,936.27
现金及现金等价物净增加额	-8,849.05	169,117.22	31,662.13

发行人 2015-2017 年全年经营活动产生的现金流量净额分别为 -37,150.35 万元、-22,831.05 万元、-53,002.09 万元，波动较大。其中发行人 2017 年经营活动产生的现金流量净额较上年减少 30,171.04 万元，降幅为 132.15%，主要系公司项目建设周期长，收入结转较晚，导致销售商品、提供劳务和收到其他与经营活动有关的现金减少所致；发行人 2016 年经营活动产生的现金流量净额较上年增加

14,319.30 万元，增幅为 38.54%，主要系公司项目建设周期长，收入结转较晚，导致销售商品、提供劳务和收到其他与经营活动有关的现金减少所致。

发行人 2015-2017 年全年投资活动产生的现金流量净额分别为 -123.79 万元、-182.56 万元、-2,510.32 万元。发行人近三年投资活动产生的现金流量净额持续为负，2017 年现金流出增加，主要系发行人对联营企业广西崇左市城发石化能源有限责任公司进行投资，金额为 1,920 万元。

发行人 2015-2017 年全年筹资活动产生的现金流量净额分别为 68,936.27 万元、192,130.82 万元、46,663.37 万元，变动幅度较大。2016 年全年筹资活动净现金流入较上年大幅提升 123,354.55 万元，较上年增加 178.71%，主要由于发行人因承建项目需要进行外部融资，导致收到其他与筹资活动有关的现金大幅增加所致。2017 年全年筹资活动现金流量金额下降较快，主要系发行人 2017 年度收到其他与筹资活动有关的现金为 88,049.30 万元，该款项系本公司的全资子公司崇左市壶城棚户区建设投资有限公司向广西城建集团有限公司的单位拆借款，较 2016 年末有所下降，并且 2017 年末由发行人全资子公司崇左市壶城棚户区建设投资有限公司向广西城建集团有限公司的新增拆借款，金额为 58,605.02 万。

总体来看，发行人近年各融资渠道较为通畅，随着公司业务的发展，公司对外借款等债务性融资有所增长。

（七）资产情况分析

表：发行人 2015 至 2017 年的总体资产结构表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	357,853.80	22.49%	366,268.53	22.38%	197,585.64	14.87%

预付款项	23,462.07	1.47%	13,199.17	0.81%	24,923.96	1.88%
其他应收款	128,153.36	8.05%	116,963.22	7.15%	80,837.06	6.09%
存货	1,058,249.39	66.51%	1,113,609.77	68.05%	998,702.96	75.18%
其他流动资产	1,012.42	0.06%	809.30	0.05%	770.39	0.06%
流动资产合计	1,568,737.54	98.60%	1,610,849.99	98.43%	1,302,820.00	98.08%
固定资产	313.18	0.02%	6,589.32	0.40%	6,969.59	0.52%
在建工程	493.93	0.03%	18,212.15	1.11%	18,032.16	1.36%
无形资产	0.16	0.00%	0.33	0.00%	0.72	0.00%
长期待摊费用	468.52	0.03%	83.63	0.01%	94.59	0.01%
递延所得税资产	745.10	0.05%	840.37	0.05%	422.49	0.03%
非流动资产合计	22,299.84	1.40%	25,725.79	1.57%	25,519.55	1.92%
资产总计	1,591,037.38	100.00%	1,636,575.79	100.00%	1,328,339.55	100.00%

截至 2017 年末，公司流动资产合计 1,568,737.54 万元，非流动资产合计 22,299.84 万元，资产总计为 1,591,037.38 万元。其中，资产中占比超过 5%的主要为货币资金、其他应收款和存货。

1、货币资金

截至 2015-2017 年末，公司货币资金余额分别为 197,585.64 万元、366,268.53 万元和 357,853.80 万元，发行人的货币资金主要为银行存款。报告期内发行人的货币资金持续增加，其中 2016 年货币资金较上年增加 85.37%，2017 年货币资金较上年减少 2.30%，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金增加，以及公司为满足业务扩张需求而进行的外部融资增加所致。

表：2017 年末货币资金明细

单位：元

项目	2017 年末
现金	16,893.55
银行存款	3,578,521,135.92
其他货币资金	-
合计	3,578,538,029.47

2、预付款项

截至 2015-2017 年末，公司预付款项余额分别为 24,923.96 万元、13,199.17 万元和 23,462.07 万元，发行人的预付款项主要是与各业务

往来单位之间的未完工工程建设款。2016 年发行人预付款项较上年减少 47.04%，2017 年较上年增加 77.75%，变动原因均为发行人为进行项目建设所产生预付工程款和正常款项结转。发行人近两年的预付款项账龄列示如下：

表：预付款项账龄分析表

单位：元

账 龄	2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	211,416,804.55	90.11	76,042,555.12	57.61
1-2 年	13,195,875.03	5.62	18,217,769.39	13.81
2-3 年	10,008,000.00	4.27	3,542,383.76	2.68
3 年以上			34,188,950.49	25.90
合计	234,620,679.58	100.00	131,991,658.76	100.00

截至 2017 年末，发行人预付款项的账龄集中在 1 年以内，其中 1 年以内账龄的预付款项占总额的 90.11%，主要系发行人项目建设周期较长，前期垫付款项尚未结算所致。发行人 2017 年末预付款项往来单位前五名情况如下：

表：2017 年末预付款项前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	款项性质	2017.12.31	账龄	占预付账款总额的比例 (%)
广西华宇建工有限责任公司	非关联方	工程款	33,336,150.08	1 年以内	14.21
广西易大置业投资有限公司	非关联方	工程款	20,000,000.00	1-2 年	8.52
广西建工集团第二建筑工程有限责任公司	非关联方	工程款	16,696,375.10	1 年以内	7.12
广西三一工程机械有限公司	非关联方	工程款	14,560,500.00	1 年以内	6.21
广州鸿库投资有限公司	非关联方	工程款	12,265,000.00	1-2 年	5.23
合计	——	—	96,858,025.18	——	41.28

发行人的预付款项往来单位主要为工程建设单位，其中广西华宇建工有限责任公司工程往来款占比最高，占比 14.21%。发行人预付款项形成原因主要为工程未完工，因此预付款尚未结算。发行人的主要预付款项往来单位与公司不存在关联关系，预付款项结构符合正常的业务经营需要。

3、其他应收款

2015-2017 年末，发行人其他应收款科目余额分别为 80,837.06 万元、116,963.22 万元和 128,153.36 万元，在总资产中分别占比 6.09%、7.15%和 8.05%，占比小幅上升。2017 年末发行人其他应收款账面余额 128,153.36 万元，较上年末增加 9.57%；2016 年末发行人其他应收款账面余额 116,963.22 万元，较上年末增加 44.69%；其他应收款逐年增长原因均为发行人业务规模扩大带来的各类经营性往来款增加。

表：发行人 2017 年末其他应收账款情况

单位：元

类别	2017 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,302,242,596.75	100.00	20,708,977.60	1.59	1,281,533,619.15
组合 1：按账龄组合	1,190,588,431.89	91.43	20,708,977.60	1.74	1,169,879,454.29
组合 2：政府部门、关联方组合	111,654,164.86	8.57			111,654,164.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,302,242,596.75	100.00	20,708,977.60	1.59	1,281,533,619.15

截至到 2017 年末，发行人其他应收款主要欠款方情况如下：

表：发行人 2017 年末其他应收账款金额前五名情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	款项性质	2017.12.31	占其他应收款 总额比例%	账龄	坏账准备
广西龙州县城市建设投资有限公司	非关联方	往来款	386,162,500.04	29.65	1 年以内、1-2 年	10,821,550.00
广西空港投资开发有限责任公司	非关联方	往来款	169,741,891.22	13.03	1-2 年	2,571,458.06
广西易大置业投资有限公司	非关联方	往来款	118,649,905.00	9.11	1 年以内、1-2 年	118,649.91
天等县天成城镇建设投资有限公司	非关联方	往来款	87,760,000.00	6.74	1-2 年	2,926,000.00
广西崇左市建卓资产经营有限公司	非关联方	往来款	60,000,000.00	4.61	1-2 年	600,000.00
合计	—	—	822,314,296.26	63.14	—	17,037,657.97

截至到 2017 年末，发行人其他应收款账龄情况如下：

表：2017 年末按组合计提坏账准备的其他应收款账龄情况表

单位：元

账 龄	2017.12.31			
	账面余额		坏账准备	计提比例 (%)
	金额	占总额 比例(%)		
1 年以内	591,811,505.18	46.18	591,811.51	0.10
1 至 2 年	423,478,219.08	33.04	4,234,782.20	1.00
2 至 3 年	43,384,652.41	3.39	2,169,232.63	5.00
3 至 4 年	129,305,326.57	10.08	12,930,532.66	10.00
4 至 5 年	2,608,728.65	0.20	782,618.60	30.00
合计	1,190,588,431.89	92.90	20,708,977.60	1.74

发行人的其他应收款主要是与各业务往来单位的往来款，按组合计提坏账准备的其他应收款的账龄集中在 1 年以内和 1 至 2 年，占全部其他应收款的比重为 79.22%。发行人的其他应收款欠款单位主要为国有企业，款项规模和结构均属于正常范围之内，未来其他应收款还款不存在问题。

表：2017年末计提坏账准备的其他应收款账龄情况表

单位：元

组合名称	年末余额			账龄
	款项性质	金额	计提比例 (%)	
中化广西地质工程勘察院	往来款	142,380.00	0.01	1 年以内
中国共产党崇左市委员会党校	往来款	3,500.00	0.00	1 年以内
市政公用管理处	往来款	300,000.00	0.02	3-4 年
宁明县建设局	往来款	816,633.41	0.06	1 年以内
南宁铁路局南宁电务段	往来款	198,060.00	0.02	2-3 年
南宁地矿地质工程勘察院	往来款	27.00	0.00	1 年以内
江州区太平镇财政管理所	往来款	30,000.00	0.00	1 年以内
江州区税务局	往来款	45,126.52	0.00	1-2 年
广西壮族自治区特种设备检验研究院	往来款	2726.00	0.00	1 年以内
广西壮族自治区林业厅	往来款	2,378,192.00	0.18	1 年以内、1-2 年
广西壮族自治区建筑科学研究设计院	往来款	119,800.00	0.01	1 年以内
广西壮族自治区建筑工程质量检测中心	往来款	1,519,770.00	0.12	1 年以内
广西壮族自治区环境保护科学研究院	往来款	500,000.00	0.04	1 年以内
广西壮族自治区工程咨询中心	往来款	20,000.00	0.00	1 年以内
广西壮族自治区城乡规划设计院	往来款	2,436,000.00	0.19	1 年以内、1-2 年
广西有色勘察设计研究所	往来款	115,000.00	0.01	1 年以内
广西区建设工程机电设备招标中心	往来款	19,967.00	0.00	1 年以内
广西南宁水利电力设计院	往来款	2,907.60	0.00	1 年以内
广西南宁人才智力交流开发中心	往来款	900.00	0.00	1 年以内
广西南宁林业勘测设计院	往来款	120,000.00	0.01	1 年以内
广西交通科学研究院	往来款	800.00	0.00	1 年以内
广西建设工程项目管理中心	往来款	30,922.00	0.00	1 年以内
广西电网有限责任公司崇左供电局	往来款	5,230,727.08	0.40	1 年以内
崇左市住房和城乡建设委员会	往来款	5,456,952.36	0.42	1 年以内、2-3 年、3-4 年
崇左市园林绿化管理处	往来款	3,026,999.68	0.23	2-3 年、4-5 年
崇左市渔政渔港监督管理站	往来款	215,548.00	0.02	1 年以内
崇左市消防协会	往来款	10,500.00	0.00	1 年以内
崇左市土地储备中心	往来款	45,566,748.74	3.50	1 年内、1-2 年、3-4 年

组合名称	年末余额			账龄
	款项性质	金额	计提比例 (%)	
崇左市水利局	往来款	277,000.00	0.02	3-4 年
崇左市市容环境卫生管理处	往来款	1,090,367.00	0.08	1 年以内
崇左市墙体材料改革办公室	往来款	134,206.40	0.01	3-4 年
崇左市江州区征地拆迁安置保障工作指挥部	往来款	5,806,800.00	0.45	1 年以内
崇左市江州区园林绿化管理站	往来款	24,137.25	0.00	1 年以内
崇左市江州区太平镇人民政府	往来款	1,500,000.00	0.12	2-3 年
崇左市江州区水利局	往来款	1,107,139.75	0.09	3-4 年
崇左市江州区社会保险事业局	往来款	32,065.70	0.00	1 年以内
崇左市江州区人民政府	往来款	14,692,098.00	1.13	1-2 年
崇左市江州区人民法院	往来款	28,945.58	0.00	1 年以内
崇左市建设工程交易中心	往来款	17,620.00	0.00	1 年以内
崇左市国税局	往来款	9,712.37	0.00	1 年以内
崇左市公共资源交易中心	往来款	18,360,000.00	1.41	1 年以内
崇左市房地产交易中心	往来款	1,000.00	0.00	1-2 年
崇左市地质勘查测绘院	往来款	13,000.00	0.00	1 年以内
崇左市城区建设征地拆迁指挥部	往来款	218,772.00	0.02	1 年以内
崇左市财政局	往来款	31,113.42	0.00	1 年以内
合计	—	111,654,164.86	8.57	—

发行人的其他应收款中坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定，与政府往来的款项根据历史损失经验判断发生坏账的可能性较低，故不计提坏账准备。

4、存货

2015-2017 年末，发行人存货科目余额分别为 998,702.96 万元、1,113,609.77 万元和 1,058,249.39 万元，发行人存货主要系开发成本、开发产品和已完工未结算资产，2017 年末发行人存货具体情况如下：

表：2017 年末发行人存货构成表

单位:元

项 目	2017 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,950,328,979.19		6,950,328,979.19
开发产品	128,207,621.88		128,207,621.88
建造合同形成的已完工未结算资产	3,503,957,317.10		3,503,957,317.10
合 计	10,582,493,918.17		10,582,493,918.17

报告期内，发行人存货占资产总额的比重较大，发行人的存货主要为开发成本，包括土地使用权和部分房地产建设项目。2017 年末发行人存货中的开发成本明细如下：

表 2017 年末发行人开发成本明细情况

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
市直 A 区	2010.6.28	2013.1.12	378,000,000.00	12,066,546.71	11,230,391.54
市直 B 区	2010.11.15	2012.3.23	289,000,000.00	18,189,334.52	16,928,898.84
市直 C 区	2012.4.27	2012.11.30	47,643,500.00	397,321.32	369,788.81
土地				6,921,799,900.00	6,921,799,900.00
合 计	—	—	714,643,500.00	6,952,453,102.55	6,950,328,979.19

截至到 2017 年末，发行人开发成本中土地的明细如下：

表 2017 年末发行人开发成本中的土地明细情况

单位：元

序号	年末余额	土地性质	土地用途	土地权证编号	坐落地
1	463,047,300.00	作价出资	商务金融用地	壶城崇国用（2013）第 0210 号土地使用权	崇左市弄岗路西段南侧
2	796,969,400.00	作价出资	商务金融用地	壶城崇国用（2013）第 0213 号土地使用权	崇左市弄岗路西段南侧
3	1,157,817,700.00	作价出资	商务金融用地	壶城崇国用（2013）第 0215 号土地使用权	崇左市弄岗路西段南侧
4	1,031,350,600.00	作价出资	商务金融用地	壶城崇国用（2013）第 0211 号土地使用权	崇左市城南科教片区中部
5	1,509,389,900.00	作价出资	商务金融用地	壶城崇国用（2013）第 0212 号土地使用权	崇左市城南科教片区中部

序号	年末余额	土地性质	土地用途	土地权证编号	坐落地
6	986,378,500.00	作价出资	商务金融用地	壶城崇国用（2013）第 0214 号土地使用权	崇左市城南区科教片区中部
7	976,846,500.00	作价出资	商务金融用地	壶城崇国用（2013）第 0216 号土地使用权	崇左市城南区
合计	6,921,799,900.00	—	—	—	—

报告期内发行人存货规模不断增加。2017 年末发行人存货账面余额较上年末减少 4.97%，主要系发行人 2017 年已完工未结算资产大幅较少所致，报告期内发行人已完工未结算资产主要为代建项目。

表：2017 年末发行人建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	6,917,574,517.82
累计已确认毛利	1,189,128,453.61
减：预计损失	
已办理结算的金额	4,602,745,654.33
建造合同形成的已完工未结算资产	3,503,957,317.10

截至到 2017 年末，发行人已完工未结算资产明细如下：

表：2017 年末发行人已完工未结算资产明细表

单位：元

项目名称	预计总成本	累计发生成本	累计发生毛利	工程结算	建造合同形成的已完工未结算资产
城南路网	1,022,558,000.00	595,357,115.20	96,722,922.22	649,023,445.63	43,056,591.79
二期城南路网项目	994,140,842.50	883,604,422.96	160,250,268.05	937,695,724.69	106,158,966.32
会展中心一期	385,000,000.00	101,294,045.33	18,432,523.68	87,890,719.97	31,835,849.04
龙峡山路西段延长线	572,624,800.00	205,648,057.76	40,758,910.27	19,241,759.01	227,165,209.02
石林大道扩建	530,000,000.00	142,527,977.15	23,732,792.27	85,061,507.90	81,199,261.52
大道扩建延长		36,547,975.52	5,975,481.51	15,712,750.75	26,810,706.28
市政广场	574,150,600.00	147,559,246.51	24,913,160.61	126,031,613.01	46,440,794.11
体育中心	1,000,000,000.00	671,958,883.63	134,391,776.73	334,323,802.10	472,026,858.26
文化艺术中心	467,475,000.00	120,561,354.21	23,384,313.96	92,921,811.11	51,023,857.06
江南污水管网	403,741,100.00	1,946,430.70	389,286.14	670,000.00	1,665,716.84

配套二期					
亚行贷款项目	435,868,300.00	364,136,190.85	72,514,788.30	360,788,577.32	75,862,401.83
友谊大道北段 延长线	624,800,000.00	283,753,459.84	53,200,924.48	286,661,162.63	50,293,221.69
科技展示中心	451,957,200.00	79,698,034.21	15,939,606.84	88,624,200.00	7,013,441.05
石景林西延	401,597,600.00	135,302,679.78	27,060,535.96	141,884,031.50	20,479,184.24
园博园工程	1,432,528,700.00	351,497,710.05	70,299,542.01	421,797,252.06	
园区东路与园 区东三路	349,840,000.00	11,835,752.08	2,367,150.42	14,202,902.50	
园区西路	364,160,000.00	36,269,818.26	7,253,963.65	43,523,781.91	
棚改项目	8,666,946,800.00	804,256,628.83	160,851,325.77	268,545,826.48	696,562,128.12
左江两岸		981,550,978.63	58,235,629.47	5,000,000.00	1,034,786,608.10
壶城2、3、4期 项目	904,604,600.00	209,651,656.73	41,930,331.35	40,000,000.00	211,581,988.08
城南一路工程	569,130,000.00	278,176,421.60	55,635,284.32	333,811,705.92	
环城西路工程	386,095,900.00	89,103,189.84	17,820,637.97	52,399,046.83	54,524,780.98
崇左大桥工程	504,273,000.00	225,477,661.69	45,095,532.33	71,373,484.81	199,199,709.21
垃圾填埋临时 接管项目	20,000,000.00	18,216,240.89	3,643,248.17	2,330,028.54	19,529,460.52
湫湫污水处理 厂	168,934,000.00	1,874,812.36	374,962.47	2,249,774.83	
龙峡山路东段 延长	159,195,000.00	32,190,569.10	6,438,113.82	6,908,715.11	31,719,967.81
沿山路西段改 造工程	286,110,000.00	76,902,133.29	15,380,426.66	79,492,991.54	12,789,568.41
连城路中段	129,814,500.00	9,197,206.47	1,839,441.31	11,036,647.78	
崇善骆越大道	350,200,000.00	2,733,599.20	546,719.84	1,049,272.22	2,231,046.82
南崇城际铁路 崇左南站广场	1,490,505,600.00	148,775.70	29,755.14	178,530.84	
独秀峰公园	23,730,000.00	12,574,716.68	2,514,943.34	15,089,660.02	
城南三路	12,950,000.00	4,449,896.10	889,979.22	5,339,875.32	
友谊大道提升	54,918,400.00	298,793.85	59,758.77	358,552.62	
太平古镇改造	1,778,255,600.00	1,272,082.82	254,416.56	1,526,499.38	
合 计	25,516,105,542.50	6,917,574,517.82	1,189,128,453.61	4,602,745,654.33	3,503,957,317.10

报告期内，发行人的业务规模逐渐扩大，承担的基础设施建设项目逐渐增多，因此存货余额呈上升趋势，但均属于正常的经营活动导致。

5、其他流动资产

2015-2017 年末，发行人其他流动资产科目余额分别为 770.39 万元、809.30 万元和 1,012.42 万元，发行人其他流动资产主要系留抵扣税金，占资产总额的比重较小。

表：其他流动资产明细表

单位：元

项 目	2017.12.31	2016.12.31
留抵扣税金	10,124,211.45	8,093,023.75
合计	10,124,211.45	8,093,023.75

6、固定资产

2015-2017 年末，发行人固定资产科目余额分别为 6,969.59 万元、6,589.32 万元和 313.18 万元，发行人固定资产主要系房屋、建筑物、交通运输设备以及办公设备，报告期内发行人固定资产占资产总额的比重较小。2015 年末和 2016 年末固定资产均较上年末变动幅度较小。2017 年末较 2016 年末固定资产较少 6276.14 万元，原因是发行人房屋及建筑物折旧所致。

表:2017 年末发行人固定资产明细表

单位：元

项目	2016.12.31	本年增加	本年减少	2017.12.31
一、账面原值合计	77,951,404.42	963,910.00	72,893,016.02	6,022,298.40
房屋、建筑物	75,133,016.02	509,360.00	72,893,016.02	2,749,360.00
交通运输设备	1,604,530.60			1,604,530.60
机器设备	54,830.00	250,640.00		305,470.00
办公设备	1,159,027.80	203,910.00		1,362,937.80
二、累计折旧合计	12,058,238.81	1,637,142.64	10,804,923.21	2,890,458.24
房屋、建筑物	9,817,586.84	1,380,023.91	10,804,923.21	392,687.54
交通运输设备	1,274,924.06	91,108.30		1,366,032.36
机器设备	52,578.88	8,750.25		61,329.13

项目	2016.12.31	本年增加	本年减少	2017.12.31
办公设备	913,149.03	157,260.18		1,070,409.21
三、固定资产账面价值合计	65,893,165.61	--	--	3,131,840.16
房屋、建筑物	65,315,429.18	--	--	2,356,672.46
交通运输设备	329,606.54	--	--	238,498.24
机器设备	2,251.12	--	--	244,140.87
办公设备	245,878.77			292,528.59

7、在建工程

2015-2017 年末，发行人在建工程科目余额分别为 18,032.16 万元、18,212.15 万元和 493.93 万元，发行人在建工程主要系所承担的基础设施建设项目，2017 年末发行人在建工程减少 17,718.22 万元，主要系发行人崇左市江南污水厂一期近期工程管网配套工程、垃圾填埋场和医疗废物处理中心项目完工转入其他非流动资产科目所致。

2017 年末发行人在建工程具体情况如下：

表：2017 年末发行人在建工程情况

单位：元

项目	2017.12.31			2016.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
崇左市江南污水处理厂一期近期工程管网配套工程				149,048,935.43		149,048,935.43
垃圾填埋场				14,257,338.11		14,257,338.11
医疗废物处理中心				18,815,238.61		18,815,238.61
混凝土搅拌站项目	4,939,297.81		4,939,297.81			
合计	4,939,297.81		4,939,297.81	182,121,512.15		182,121,512.15

发行人重要在建工程项目 2017 年变动情况：

项目名称	预算数	2017 年初	2017 年增加金额	2017 年转入其他非流动资产金额	2017 年其他减少金额	2017 年末
崇左市江	150,563,800.00	149,048,935.43		149,048,935.43		

南污水处理厂一期近期工程管网配套工程						
垃圾填埋场	24,756,000.00	14,257,338.11	1,467,968.05	15,725,306.16		
医疗废物处理中心	18,961,000.00	18,815,238.61		18,815,238.61		
混凝土搅拌站项目	46,000,000.00		4,939,297.81			4,939,297.81
合 计	240,280,800.00	182,121,512.15	6,407,265.86	183,589,480.20		4,939,297.81

截至 2017 年末，发行人在建工程明细如下：

项目名称	账面余额	建设期限（年）	项目类型	是否为政府代建	账面价值（万元）
崇左市江南污水处理厂一期近期工程管网配套工程		已完工	自建	否	
垃圾填埋场		已完工	自建	否	
医疗废物处理中心		已完工	自建	否	
混凝土搅拌站项目	4,939,297.81	2	自建	否	4,939,297.81
合计	4,939,297.81	—	—	—	4,939,297.81

8、无形资产

2015-2017 年末，发行人无形资产科目余额分别为 0.72 万元、0.33 万元和 0.16 万元，发行人无形资产主要系软件，报告期内发行人无形资产占总资产比例较低。截至到 2017 年末，发行人无形资产明细情况如下：

表：发行人 2017 年末无形资产明细表

单位：元

项 目	软件	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	15,780.00	15,780.00
2、本年增加金额		

项 目	软件	合 计
(1) 购置		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	15,780.00	15,780.00
二、累计摊销		
1、年初余额	12,503.66	12,503.66
2、本年增加金额	1,648.91	1,648.91
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	14,152.57	14,152.57
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	1,627.43	1,627.43
2、年初账面价值	3,276.34	3,276.34

9、长期待摊费用

2015-2017 年末，发行人长期待摊费用科目余额分别为 94.59 万元、83.63 万元和 468.52 万元，金额和占资产总额比例较小，主要为发行人支付的办公楼租赁装修费用。

10、递延所得税资产

2015-2017 年末，发行人递延所得税资产科目余额分别为 422.49 万元、840.37 万元和 745.10 万元，发行人递延所得税资产主要系计提的资产减值准备和预收房款预计利润计提的递延所得税资产。报告期内发行人的递延所得税资产金额和占总资产比例依然偏小。

表：发行人 2017 年末递延所得税资产明细

单位：元

项目	2017.12.31		2016.12.31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	20,745,790.07	5,186,447.52	23,531,215.98	5,882,804.00
预收房款预计利润	9,058,183.01	2,264,545.75	10,083,439.16	2,520,859.78
合计	29,803,973.08	7,450,993.27	33,614,655.14	8,403,663.78

(八) 发行人主要资产情况分析

1、土地使用权情况分析

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人名下共 7 宗国有土地使用权，面积合计 3,533,371.48 平方米，账面价值合计 692,179.99 万元。发行人的土地资产已全部办理了相关证照，手续符合法律、法规的要求，不存在权属争议问题。发行人土地使用权具体明细如下表所示：

表：发行人 2017 年末土地使用权明细表

单位：万元

序号	取得方式	土地证编号	证载使用权类型	证载用途	使用权面积 (m ²)	账面价值	入账方法	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
1	作价出资	崇国用(2013)第 0210 号	作价出资	商务金融用地	236,369.20	46,304.73	评估法	1959 元/平方米	已抵押	否
2	作价出资	崇国用(2013)第 0211 号	作价出资	商务金融用地	526,467.88	103,135.06	评估法	1959 元/平方米	已抵押	否
3	作价出资	崇国用(2013)第 0212 号	作价出资	商务金融用地	770,490.02	150,938.99	评估法	1959 元/平方米	已抵押	否
4	作价出资	崇国用(2013)第 0213 号	作价出资	商务金融用地	406,824.58	79,696.94	评估法	1959 元/平方米	已抵押	否
5	作价出资	崇国用(2013)第 0214 号	作价出资	商务金融用地	503,511.21	98,637.85	评估法	1959 元/平方米	已抵押	否
6	作价出资	崇国用(2013)第 0215 号	作价出资	商务金融用地	591,063.09	115,781.77	评估法	1959 元/平方米	已抵押	否
7	作价	崇国用	作价出资	商务	498,645.50	97,684.65	评估法	1959	已抵	否

	出资	(2013)第 0216号		金融 用地				元/平 方米	押	
合计					3,533,371.48	692,179.99	-	-	-	-

2、应收款项情况分析

(1) 应收账款

截至 2017 年末，发行人应收账款余额为 6.79 万元，金额较小。

(2) 其他应收款

报告期内发行人的其他应收款金额逐渐增加，2015-2017 年末，发行人该科目余额分别为 80,837.06 万元、116,963.22 万元和 128,153.37 万元。报告期内发行人的其他应收款主要为与经营性业务往来款，2017 年末发行人对政府部门的其他应收款金额为 11,165.42 万元，占总额比较为 8.57%，占比较小。2017 年末发行人其他应收款欠款单位前五名情况如下：

表：2017 年末发行人其他应收款欠款方前五名情况

单位：元/%

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	款项性质
1	广西龙州县城市建设投资有限公司	其他应收款	386,162,500.04	1 年以内、1-2 年	往来款
2	广西空港投资开发有限责任公司	其他应收款	169,741,891.22	1—2 年	往来款
3	广西易大置业投资有限公司	其他应收款	118,649,905.00	1 年以内、1 至 2 年	往来款
4	天等县天成城镇建设投资有限公司	其他应收款	87,760,000.00	1-2 年	往来款
5	广西崇左市建卓资产经营有限公司	其他应收款	60,000,000.00	1-2 年	往来款
	—		822,314,296.26	—	款项性质

3、公益性资产分析

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于崇左市城市建设投资有限责任公司资产构成、收入构成和偿债资金来源的

专项意见》，经核查，截至 2017 年 12 月 31 日，该公司公益性资产为 183,58.95 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产为 1591,037.38 万元，净资产为 886,061.00 万元。发行人尚无已发行的企业债券，本次拟申请公开发行不超过人民币 13 亿元的企业债券，发行人已发行和拟发行债券规模总额未超过发行人净资产（扣除公益性资产）的 40%。

4、资产评估情况分析

经发行人自查，报告期内，发行人对所持有的全部土地使用权资产进行了资产评估，评估宗地的市场价值共计 692,179.99 万元，并以评估价值入账。报告期内上述资产评估值未发生变化，同时该资产未计提摊销，因此对发行人利润不产生影响。

因发行人主营业务为城市基础设施建设及棚户区改造，后期拟对上述土地使用权进行开发建设，因此上述地块计入发行人资产负债表中的存货科目，符合《企业会计准则》的规定。

（九）负债情况分析

表：发行人 2015-2017 年的总体负债结构表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	56,355.57	7.99%	41,679.14	5.42%	34,638.87	7.20%
预收款项	8,512.36	1.21%	6,740.85	0.88%	6,485.94	1.35%
应付职工薪酬	8.34	0.00%	5.81	0.00%	46.85	0.01%
应交税费	32,858.40	4.66%	21,325.34	2.78%	10,930.27	2.27%
应付利息	1,932.78	0.27%	388.69	0.05%	43.43	0.01%
其他应付款	48,364.72	6.86%	60,503.52	7.87%	54,222.27	11.27%
一年内到期的非流动负债	19,728.00	2.80%	8,164.00	1.06%	8325.00	1.73%

流动负债合计	167,760.16	23.80%	138,807.35	18.06%	114,692.63	23.83%
长期借款	223,287.00	31.67%	202,113.00	26.30%	205,724.00	42.75%
长期应付款	268,812.00	38.13%	204,156.00	26.57%	39,840.00	8.28%
专项应付款	45,117.22	6.40%	223,362.98	29.07%	120,988.12	25.14%
非流动负债合计	537,216.22	76.20%	629,631.98	81.94%	366,552.12	76.17%
负债合计	704,976.38	100.00%	768,439.33	100.00%	481,244.75	100.00%

从负债结构来看，最近三年发行人非流动负债占比较高。2017 年末负债总额为 704,976.38 万元，其中流动负债为 167,760.16 万元，占比 23.80%；非流动负债为 537,216.22 万元，占比 76.20%。截至 2017 年末，发行人的负债主要为应付账款、应交税费、其他应付款、长期借款、长期应付款及专项应付款。具体情况如下：

1、应付账款

2015-2017 年末，发行人应付账款科目余额分别为 34,638.87 万元、41,679.14 万元和 56,355.57 万元，主要系与往来单位的应付工程款。2017 年末应付账款总额较上年增加 14,676.43 万元，变动幅度为 35.21%，主要系施工单位工程款增加；2016 年末应付账款总额较上年增加 7,040.27 万元，变动幅度为 20.32%；主要系发行近年来的业务规模扩大，承建项目增多所致。2017 年末发行人应付账款账龄情况如下：

表：发行人 2017 年末应付账款账龄情况

单位：元

账龄	2017.12.31	2016.12.31
1 年以内	403,052,435.32	144,559,486.42
1-2 年	92,063,725.83	184,391,870.63
2-3 年	50,513,642.55	45,766,053.06
3 年以上	17,925,875.50	42,073,980.22
合计	563,555,679.20	416,791,390.33

表：发行人超过 1 年的应付账款

单位:元

项 目	2017 年末	未偿还或结转的原因
广西诚浩投资有限公司	13,736,600.00	未到付款期限
广西建工集团联合建设有限公司	10,702,201.53	未到付款期限
江西中煤建设集团有限公司	3,222,615.00	未到付款期限
柳州市市政工程集团有限公司	3,079,116.91	未到付款期限
合 计	30,740,533.44	—

2017 年末，发行人的应付账款账龄主要集中在 1 年以内和 1-2 年，占比达到 87.86%。整体来看，发行人的应付账款账龄结构正常。

2、预收款项

2015-2017 年末，发行人预收款项科目余额分别为 6,485.94 万元、6,740.85 万元和 8,512.36 万元，主要系发行人预收的商品房预付款。2017 年末较上年末增加 1,771.51 万元，主要系棚户区改造项目安置房销售收入。

2017 年末发行人预收款项账龄情况如下：

表：发行人 2017 年末预收款项账龄情况

单位:元

账 龄	2017.12.31	2016.12.31
	金 额	金 额
1 年以内	76,741,579.12	21,920,399.12
1-2 年	2,659,926.00	10,675,065.19
2-3 年	5,722,126.49	34,612,999.44
3 年以上		200,000.00
合计	85,123,631.61	67,408,463.75

发行人 2017 年末的预收款项主要集中在 1 年以内，占比为 90.15%，主要系部分非房地产项目尚未完工，预收款项尚未结转所致。其中，账龄超过 1 年的预收账款余额为人民币 8,382,052.49 元，系发

行人的控股子公司崇左市嘉华房地产开发有限责任公司预收房款，由于房屋目前尚未交付业主尚未实现权益转移，故年末尚未结转收入。

表：发行人 2017 年末账龄超过 1 年的重要预收款项情况

单位:元

项目	2017.12.31	未偿还或结转的原因
陶莲念	1,304,990.00	房屋未交付，尚未结转收入
赵斌其	1,276,757.00	房屋未交付，尚未结转收入
朱文忠	1,269,720.00	房屋未交付，尚未结转收入
刘宇霞	1,103,063.00	房屋未交付，尚未结转收入
冯谦	1,058,400.00	房屋未交付，尚未结转收入
合计	6,012,930.00	—

3、其他应付款

2015-2017 年末，发行人其他应付款科目余额分别为 54,222.27 万元、60,503.52 万元和 48,364.72 万元，主要系与各业务往来单位及政府部门之间的往来款。报告期内发行人的其他应付款余额基本保持稳定，变动幅度较小。2017 年末发行人其他应付款账龄情况如下：

表：发行人 2017 年末其他应付款账龄情况

单位:元

账龄	2017.12.31	2016.12.31
1 年以内（含 1 年）	309,924,132.12	254,956,930.61
1-2 年（含 2 年）	100,381,055.08	261,309,448.14
2-3 年（含 3 年）	23,124,210.33	53,451,072.87
3 至 4 年	50,217,764.52	35,317,772.58
合计	483,647,162.05	605,035,224.20

发行人 2017 年末的其他应付款主要集中在 1 年以内和 1-2 年，占比为 84.84%，账龄结构不存在异常情况。

表：发行人 2017 年末其他应付款前五名情况

单位:元

单位名称	2017.12.31	与本公司关系	账龄	款项性质
崇左市财政局	156,011,842.67	非关联方	1 年以内	未到付款期限
广西路桥建设有限公司	14,524,000.00	非关联方	1-2 年	未到付款期限
宁明惠宁建设投资有限责任公司	10,000,000.00	非关联方	1 年以内	未到付款期限
广西华宇建工有限责任公司	10,000,000.00	非关联方	1-2 年	未到付款期限
中铁十九局集团有限公司	9,416,859.62	非关联方	1-2 年	未到付款期限
合计	199,952,702.29		—	—

发行人的其他应付款欠款单位主要为崇左市财政局、广西路桥建设有限公司和其他业务往来单位，均属于正常的业务往来款项。

4、长期借款

2015-2017 年末，发行人长期借款科目余额分别为 205,724.00 万元、202,113.00 万元和 223,287.00 万元，主要系发行人与银行之间的抵押借款，报告期内发行人的长期借款变动幅度不大。2017 年末发行人长期借款情况如下：

表：发行人 2017 年末长期借款情况

单位：元

项目	2017.12.31	2016.12.31
质押借款	544,000,000.00	82,000,000.00
抵押借款	1,762,870,000.00	1,837,460,000.00
信用借款		121,670,000.00
减：一年内到期的长期借款	74,000,000.00	20,000,000.00
合计	2,232,870,000.00	2,021,130,000.00

表：发行人 2016 年末质押借款明细

单位：元

项 目	年初余额	借款终止日	借款条件
国家开发银行	82,000,000.00	2031/9/30	应收账款质押
合 计	82,000,000.00	—	—

表：发行人 2017 年末质押借款明细

单位:元

贷款单位	币种	年末余额	借款终止日	借款条件
兴业银行广西南宁分行	人民币	6,000,000.00	2037.3.20	质押
国家开发银行广西分行	人民币	158,000,000.00	2031.9.30	质押
国家开发银行广西分行	人民币	340,000,000.00	2032.1.31	质押
国家开发银行广西分行	人民币	40,000,000.00	2032.2.20	质押
合计	—	544,000,000.00	-	-

注：538,000,000.00 元国家开发银行贷款系本公司的全资子公司崇左市城市资产经营投资有限责任公司向国家开发银行的贷款形成，贷款条件为以该子公司形成的应收账款进行质押，截至 2017 年 12 月 31 日，本公司的全资子公司崇左市城市资产经营投资有限责任公司尚未形成应收账款。

表：发行人 2016 年末抵押借款明细

单位:元

项 目	年初余额	借款终止日	借款条件
国家开发银行广西分行	244,000,000.00	2022/6/21	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	85,000,000.00	2024/12/29	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	650,000,000.00	2029/3/27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	78,000,000.00	2029/3/27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	78,000,000.00	2029/3/27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	169,700,000.00	2029/3/27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	87,760,000.00	2029/3/27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	425,000,000.00	2026/12/28	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	6,000,000.00	2017/4/27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	4,000,000.00	2017/4/27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	10,000,000.00	2017/12/22	土地使用权抵押借款
合 计	1,837,460,000.00	—	—

表：发行人 2017 年末抵押借款明细

单位:元

项目	年末余额	借款终止日	借款条件
----	------	-------	------

项目	年末余额	借款终止日	借款条件
国家开发银行广西分行	139,000,000.00	2024.12.29	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	85,000,000.00	2024.12.29	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	650,000,000.00	2029.3.27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	78,000,000.00	2029.3.27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	78,000,000.00	2029.3.27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	169,700,000.00	2029.3.27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	87,760,000.00	2029.3.27	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	425,000,000.00	2026.12.28	土地使用权抵押借款
国家开发银行广西分行	50,410,000.00	2029.3.27	土地使用权抵押借款
合计	1,762,870,000.00	—	—

表：发行人 2016 年末信用借款明细

单位:元

项目	年末余额	借款终止日	借款条件
国开发展基金有限公司	56,670,000.00	2029.12.2	信用借款
中国农发重点建设基金有限公司	40,000,000.00	2035.9.10	信用借款
国开发展基金有限公司	25,000,000.00	2031.7.22	信用借款
合计	121,670,000.00	—	—

截至 2017 年末，发行人信用借款余额为零，主要系基金投资款，2017 年进行工商变更后转为实收资本。

5、长期应付款

2015-2017 年末，发行人长期应付款科目余额分别为 39,840.00 万元、204,156.00 万元和 268,812.00 万元，主要系广西城建投资集团有限公司给予发行人的转贷款。2017 年较上年末变动数额较大，原因系发行人全资子公司崇左市壶城棚户区建设投资有限公司向广西城建集团有限公司的单位拆借资金所致。2017 年末发行人长期应付款情况如下：

表：发行人 2017 年末长期应付款情况

单位:元

项目	2017.12.31	2016.12.31
----	------------	------------

项目	2017.12.31	2016.12.31
广西城建投资集团有限公司	2,811,400,000.00	2,103,200,000.00
减：一年内到期部分	123,280,000.00	61,640,000.00
合计	2,688,120,000.00	2,041,560,000.00

5、专项应付款

2015-2017 年末，发行人专项应付款科目余额分别为 120,988.12 万元、223,362.98 万元和 45,117.22 万元，主要系崇左市政府的财政拨款。该专项应付款是政府为壶城棚户区、污水处理厂、垃圾填埋等项目拨付专用项目建设的款项。2017 年末较上年末专项应付款较少幅度较大，主要系政府为公司项目拨付专用项目建设的款项减少所致。2017 年末发行人专项应付款情况如下：

表：发行人 2017 年末专项应付款情况

单位：元

股东	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31	形成原因
专项拨款	2,233,629,788.88	466,649,301.73	2,249,106,909.95	451,172,180.66	项目建设专项拨款
合计	2,233,629,788.88	466,649,301.73	2,249,106,909.95	451,172,180.66	-

（十）发行人有息债务及债务偿还压力情况分析

截至 2017 年末，发行人有息债务余额主要为银行借款，具体情况如下：

表：发行人 2017 年末有息债务余额表

单位：万元

序号	债权人	债务类别	借款期限	利率	债务规模	抵质押情况
长期借款						
2	国家开发银行广西分行	银行借款	2014.12.30-2024.12.29	6.765%	6,500.00	抵押贷款
4	国家开发银行广西分行	银行借款	2014.12.30-2026.12.29	5.292%	36,620.00	抵押贷款
5	国家开发银行	银行借款	2014.3.28-2029.3.27	4.145%	57,000.00	抵押贷款

	行广西分行					
6	国家开发银行广西分行	银行借款	2014.3.28-2029.3.27	4.145%	17,300.00	抵押贷款
7	国家开发银行广西分行	银行借款	2014.3.28-2029.3.27	4.145%	19,000.00	抵押贷款
8	国家开发银行广西分行	银行借款	2014.3.28-2029.3.27	4.145%	16,000.00	抵押贷款
9	国家开发银行广西分行	银行借款	2014.3.28-2029.3.27	4.145%	8,400.00	抵押贷款
	兴业银行南宁分行	银行借款	2017.5.18-2037.3.20	4.90%	600.00	质押贷款
12	国家开发银行广西分行	银行借款	2016.9.30-2031.9.29	4.90%	18,200.00	质押贷款
12	国家开发银行广西分行	银行借款	2017.1.12-2032.1.10	4.90%	34,000.00	质押贷款
	国家开发银行广西分行	银行借款	2017.1.12-2032.1.10	4.90%	4,000.00	质押贷款
	国开发展基金有限公司	投资借款	2015.12-2029.12	1.20%	5,667.00	质押贷款
合计					223,287.00	
一年内到期的非流动负债						
1	国家开发银行广西分行	银行借款	2014.3.28-2018.3.20	4.145%	2,000.00	抵押贷款
2	国家开发银行广西分行	银行借款	2014.3.28-2018.9.20	4.145%	2,000.00	抵押贷款
3	国家开发银行广西分行	银行借款	2014.12.30-2031.9.30	5.292%	2,400.00	抵押贷款
5	国家开发银行广西分行	银行借款	2014.12.30-2018.6.17	6.765%	500.00	抵押贷款
6	国家开发银行广西分行	银行借款	2014.12.30-2018.12.17	6.765%	500.00	抵押贷款
7	广西城建投资集团有限公司担保贷款	银行借款	2014.12.28-2018.12.17	4.655%	12,328.00	转贷款
合计					19,728.00	
长期应付款						
1	广西城建投资集团有限公司担保贷款	银行借款	2014.12.28-2039.12.27	4.655%	102,025.00	转贷款
2	广西城建投资集团有限	银行借款	2015.1.21-2040.1.20	4.655%	131,737.00	转贷款

	公司担保贷款					
3	广西城建投资集团有限公司担保贷款	银行借款	2016.11.3-2026.11.2	4.655%	35,050.00	转贷款
合计					268,812.00	

债券存续期内，发行人的有息负债偿还压力情况如下：

单位：万元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
有息负债当年偿付规模	19,764	35,234	49,554	56,882	62,982	53,582	56,682	57,082
其中：银行借款偿还规模	19,764	35,234	49,554	56,882	62,982	53,582	56,682	57,082
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模				40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
合计	19,764	35,234	49,554	96,882	102,982	93,582	96,682	97,082

（十一）发行人逾期未偿还债务情况分析

截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司不存在逾期未偿还债务。

（十二）对外担保情况分析

截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司不存在对外担保情况。

（十三）受限资产情况分析

报告期内，发行人的受限资产主要为土地使用权，受限原因主要为银行贷款抵押。具体情况如下：

表：2017 年末发行人受限资产明细表

项 目	年末账面 价值 (万元)	受限期间	受限原因
存货（壶城崇国用（2013） 第 0210 号土地使用权）	46,304.73	2015.4—2026.12	西江流域左江两岸项目 国家开发银行贷款抵押
存货（壶城崇国用（2013） 第 0213 号土地使用权）	79,696.94	2015.4—2026.12	西江流域左江两岸项目 国家开发银行贷款抵押
存货（壶城崇国用（2013） 第 0215 号土地使用权）	115,781.77	2015.4—2026.12	西江流域左江两岸项目 国家开发银行贷款抵押
存货（壶城崇国用（2013） 第 0211 号土地使用权）	103,135.06	2014.12—2024.12	文化艺术中心项目国家 开发银行贷款抵押
存货（壶城崇国用（2013） 第 0212 号土地土地使用权）	150,938.99	2014.3—2029.3	棚改项目一期国家开发 银行贷款抵押
存货（壶城崇国用（2013） 第 0214 号土地使用权）	98,637.85	2014.3—2029.3	棚改项目一期国家开发 银行贷款抵押
存货（壶城崇国用（2013） 第 0216 号土地使用权）	97,684.65	2014.3—2029.3	棚改项目一期国家开发 银行贷款抵押
合 计	692,179.99		

（十四）关联交易情况

1、关联方及关联关系

（1）控股股东、实际控制人

公司的控股股东为崇左市国有资产监督管理委员会和国开发展基金有限公司，实际控制人为崇左市国有资产监督管理委员会。基本情况如下：

表：发行人 2017 年末控股股东情况

单位：元

母公司名称	注册地	业务性质	投资金额	母公司对本 公司的持股 比例(%)	母公司对本公 司的表决权比 例(%)
崇左市国有资产监督管理 委员会	崇左市	事业法人	567,291,000.00	95.78	95.78
国开发展基金有限公司	北京市	国有法人独资	25,000,000.00	4.22	4.22

（2）发行人子公司情况

截至 2017 年末，发行人在合并范围内共有全资子公司 4 家及 2

家控股子公司。基本情况如下：

表：发行人主要子公司（企业）一览表

单位:万元

序号	公司名称	子公司类型	经营范围	注册资本	持股比例
1	崇左市壶城棚户区建设投资有限公司	控股子公司	对棚户区改造项目开发的投资；对水利基础设施开发的投资；对边境城镇及口岸工程项目开发的投资；土地开发；房地产开发（凭资质证开展经营活动）；建筑材料（木材和危险化学品除外）销售。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	21,667	55.38%
2	崇左市嘉华房地产开发有限责任公司	全资子公司	房地产开发（凭企业资质证书在有效期内经营），房地产经纪，建筑装饰，房屋租赁，建筑材料（除危险化学品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	3,150	100%
3	崇左市锦华污水处理有限公司	全资子公司	对崇左市江南污水处理项目进行管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	50	100%
4	崇左市锦洁环保有限责任公司	全资子公司	对崇左市生活垃圾卫生填埋场项目进行管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	10	100%
5	崇左市城市资产经营投资发展有限公司	全资子公司	资产经营管理，企业资产重组，项目投资与管理；对建材市场、仓储物流、酒店、旅游开发、养老保障基地、口岸、城镇基础设施建设的投资；房屋、土地、自行车租赁；生产销售：建筑材料、装饰材料（危险化学品除外）；销售：五金交电、机械设备、农副土特产品（法律、行政法规禁止的项目除	3,000	100%

			外，法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）		
6	崇左市城投文化传媒有限责任公司	控股子公司	文化艺术交流策划，会展、会议、庆典设计策划与服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，企业形象设计、策划，霓虹灯、灯箱、路牌设计及制作，网站制作维护；舞台灯光音响租赁与维修服	155	50.97%

注：根据崇左市人民政府国有资产监督管理委员会【2016】26号文件无偿取得崇左市市政管理处所持崇左市嘉华房地产开发有限责任公司20.00%的股权后将其变为全资子公司。

2、关联方交易

（1）关联方应收应付款项

报告期内，公司不存在关联方应收应付款项。

（2）其他关联方交易

报告期内，公司不存在其他关联交易。

3、关联方担保

表：发行人关联担保情况

单位：万元、%

被担保单位	关联关系	贷款银行	担保金额	担保期限	担保方式
崇左市城市资产经营投资发展有限公司	全资子公司	国家开发银行股份有限公司	30,000	2016-2031年	连带责任保证

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、截至本期债券发行前，发行人及其控股子公司无已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债券计划、理财产品及各类私募债权等融资品种。

二、截至本期债券发行前，发行人不存在代建回购、融资租赁、售后回租等融资方式。

第十二条 募集资金用途

本期发行的企业债券募集资金规模为不超过人民币 130,000.00 万元，拟将其中 100,000.00 万元用于广西崇左市太平古城改造项目，另外 30,000.00 万元用于补充营运资金。上述项目的建设单位为发行人，募集资金投资项目的的基本情况如下表所示：

表：募集资金投资项目基本情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	使用募集资金的额度	使用募集资金占项目总投资的比例
广西崇左市太平古城改造项目	177,825.56	100,000.00	56.23%
合计	177,825.56	100,000.00	56.23%

一、募集资金投资项目概况

（一）项目建设背景和必要性

1、项目建设背景

（1）旅游业发展态势

①我国旅游业逐渐成熟，进入快速发展期

经过 30 多年的努力，我国已经从旅游资源大国发展成为世界旅游大国。2009 年以来，虽然受到国际金融危机冲击的不利影响，但我国旅游业总体上依然保持了平稳较快发展的基本态势。我国已经成为继法国、美国、西班牙之后第四大入境旅游接待国、亚洲最大的出境旅游客源国，正在形成世界上最大的国内旅游市场。《关于加快发展旅游业的意见》明确提出了我国旅游业的发展目标：到 2015 年，旅游市场规模进一步扩大，国内旅游人数达 33 亿人次，年均增长 10%；入境过夜游客人数达 9000 万人次，年均增长 8%；出境旅游人数达 8300 万人次，年均增长 9%；旅游消费稳步增长，城乡居

民年均出游超过 2 次，旅游消费相当于居民消费总量的 10%；经济社会效益更加明显，旅游业总收入年均增长 12% 以上，旅游业增加值占全国 GDP 的比重提高到 4.5%，占服务业增加值的比重达到 12%；每年新增旅游就业 50 万人；旅游服务质量明显提高，市场秩序明显好转，可持续发展能力明显增强，力争到 2020 年我国旅游产业规模、质量、效益基本达到世界旅游强国水平。

②广西旅游业发展进入加速阶段，正逢难得机遇

经过多年努力，广西旅游业产业实现了跨越式发展，旅游业已初步发展成为广西国民经济的支柱产业之一。2017 年广西区共接待国内外游客 5.23 亿人次，同比增长 27.9%，实现旅游总消费 5580.36 亿元，同比增长 33.1%；其中，接待入境过夜游客 512.44 万人次，同比增长 6.2%，国际旅游（外汇）消费 23.96 亿美元，同比增长 10.7%；接待国内游客 5.18 亿人次，同比增长 28.2%，国内旅游消费 5418.61 亿元，同比增长 33.9%。

广西旅游业正以国家产业结构调整、国家全面建设小康社会、西部大开发战略的实施、中国—东盟自由贸易区的建立、南宁举办中国—东盟博览会为契机，迎来旅游资源优势转化为跨越式经济发展优势，实现新突破，做大做强旅游业的良好发展机遇。广西区政府、区旅游局提出了整合资源、培育品牌、建设精品，把广西建设成全国旅游强省（区）的要求，在《广西旅游业发展“十二五”规划》中提出全面构筑“一个龙头，两条旅游发展带，三大国际旅游目的地，四大旅游集散地，五大旅游品牌，六条旅游精品线路，七大旅游区，九大特色旅游产品”的总体旅游发展框架。并认真贯彻落实了国家和自治区关于加快旅游业发展的战略部署和决策，围绕建设旅游强省（区）和打造千亿元产业的目标，全面实施区域经济、开放带动和重点突破战

略，旅游经济总量和效益大幅度提高，关联带动、协调发展的旅游产业格局日趋完善，旅游产业实现了持续、健康、快速发展，广西已发展成为中国旅游大省，目前正在朝中国旅游强省的目标发展。

③崇左旅游业发展迅速，前景看好

依托良好绿色生态优势，加快发展全域旅游，促进文化旅游提质增速。纵观2012-2017年广西旅游业发展情况，旅游收入呈现高速发展，年均复合增长率为27.45%。2012年广西旅游收入为1659.72亿元，到2017年这一数据增长至5580.36亿元，增长了236.22%。

自启动创建广西特色旅游城市以来，崇左迈出了坚实的步伐，大力开展旅游发展攻坚，强力推进总投资74亿元的16个重点旅游项目建设。目前，宁明花山壁画景区旅游提升工程已进入收尾阶段，德天瀑布景区升级改造工作基本完成，崇左文化生态旅游景观带工程等自治区统筹重大项目正加快建设。

(2) 国家或行业发展规划

①《国务院关于进一步促进广西经济社会发展的若干意见》

提出把广西划分为北部湾经济区、西江经济带和桂西资源富集区三类区域；桂西地区矿产、水能、旅游等资源富集，要积极实施优势资源开发战略，大力发展特色产业，积极探索老少边山穷地区加快发展的新路子。百色重点打造全国重要的铝工业基地和红色旅游目的地，加快发展煤炭、电力、农产品加工等产业。

②《崇左市政府工作报告》（2018）

加快推动生态文化旅游融合发展。充分发挥优势，积极推动生态与旅游、文化、产业相融合，推进文化旅游提档升级。

加大生态建设和环境保护力度。狠抓生态建设，做好植树造林和森林抚育工作，加强自然保护区、湿地公园等环境监管。实行最

严格的生态保护制度，全面停止天然林商业性采伐。抓好环境保护治理，认真解决环境突出问题，持续推进中央环境保护督察反馈问题和崇左市“专业查污”发现问题的整改工作。全面打好污染防治攻坚战。建立完善生态环境监管体制机制，用制度保护生态环境。

推动旅游提质扩量。深入实施“发现山水崇左 圆梦别样桂林”文化旅游发展战略，力争用 3—5 年把崇左建设成为国内知名旅游目的地。继续知名企业对接合作，全力推进一批旅游重大项目。推进中越德天—板约瀑布跨境旅游合作区尽快实现跨境旅游。年内新增国家 4A 级旅游景区 5 家、四星级旅游饭店 2 家、四星级以上乡村旅游区（农家乐）3 家。

加强配套建设和营销宣传。进一步完善旅游交通、游客服务（咨询）中心、汽车旅游营地等配套设施。推进“厕所革命”，年内新建改建旅游厕所 32 座。全年接待游客总人数、实现旅游总消费分别突破 3000 万人次、300 亿元大关。

③区位因素及旅游资源情况

崇左市沿边近海连东盟，交通便捷，该项目位于崇左市内，区域内有南友高速、南宁——河内线通达，其可达性及可进入性均良好，具备了较好的对外交通道路、给水、供电、游览道路、游览设施等基础设施条件，为景区的完善建设奠定了基础。

崇左市气候舒适宜人,拥有丰富的民族文化资源。作为崇左地理文化标识，太平古城具有其独特的文物价值和古建筑价值。太平古城是黄金旅游线上的天然集散地，是以骆越文化、传统工匠体验、东南亚手工艺展示为主的多元文化古城，古城三面被左江环绕，往古有“丽水四折，环其三面，其形若壶，故名壶城”之说。项目地势平坦开阔，南部的古城肌理保存较好，内部水资源及绿化资源丰富。由

于该项目是对古城进行翻新升级改造，基本上不会破坏原有风貌，且项目区工程建设地点比较集中，工程难度不大，造价较低。

总体上来说，该项目旅游资源品质高，景区周边交通便利，政府对旅游开发的支持力度大，其旅游开发具有较好的基础条件；在具体建设开发方案上，该项目通过挖掘和延续崇左的文化遗存，将农耕村落、工匠作坊、原味东南亚等项目融合到对太平古城的改造中，打造着眼世界的古城，突出文化产业、集散地售卖市集等新型旅游体验，具有较好的发展前景。

2、崇左市旅游市场发展状况

崇左市境内名胜古迹众多，风景秀丽，主要景观有：亚洲第一大跨国大瀑布——大新德天瀑布、大新明仕田园风光、崇左弄官生态公园、天然盆景崇左石林、扶绥恐龙化石群、凭祥友谊关、崇左归龙斜塔、宁明花山崖壁画群、大小连城、红八军纪念馆等。近年来，崇左旅游经济持续增长，旅游项目推陈出新，旅游市场营销成效显著，改革创新稳步推进，行业品质有序提升，实现了旅游业的跨越发展。据广西崇左市旅游发展委员会统计，崇左市 2017 年度,全市累计接待游客 2579.79 万人次，同比增长 27.09%；实现旅游总消费 244.79 亿元,同比增长 33.92%。旅游资源开发空间较大，发展前景较好。

3、项目建设的必要性

该项目区地理区位条件独特，交通区位及旅游区位条件优越，项目区旅游资源品位高，极具开发价值，具有突出的经济效益、社会效益和生态效益。

（1）崇左市太平古城建设项目包括了大量的旅游基础设施工程，包括旅游公路、水电、安全等设施，项目建设符合国家和广西

的旅游发展战略与产业政策，是响应国家近期加大基础设施建设、扩大内需、增加就业等决策的需要。

（2）该项目的建设可以充分发挥旅游产业作为国家重要产业在近期扩大内需、增加就业、提升人民生活质量、带动相关产业发展、促进经济欠发达地区脱贫致富等方面的重要作用。

（3）太平古城是崇左市旅游资源开发的重要组成部分，它的开发建设是广西落实西部大开发决策中发展特色旅游业的重要举措，对促进崇左市市旅游资源开发，乃至桂西南旅游经济区旅游产品的完善都具有积极意义，将对广西的特色旅游形成起到积极的推动作用，进而加快广西旅游产业发展，推进建设旅游强省的步伐。

（4）太平古城的旅游开发将对拓宽当地居民就业渠道、增加农民收入、促进地方经济发展、调整当地经济结构、带动地方群众脱贫致富具有重要意义。

因此，建设太平古城景区，发展当地以及崇左旅游业，对活跃当地经济，增强区域经济实力，带动当地地方群众脱贫致富，实现各民族共同繁荣，巩固民族大团结、构建和谐社会是十分必要的。

（二）项目实施主体

本期债券募投项目实施主体为发行人崇左市城市建设投资有限责任公司。

（三）项目建设内容及面向对象

1、交通规划

为减少土方量，保护环境，古城道路规划大部分顺应地势地貌而行。项目区内交通系统遵循人车分流、步行优先、高效快捷、安全舒适的原则。

（1）车行系统

建设有“三横三竖”的主干道网络，便于游客驾车直达各个功能区，居住配套区、旅游区和民俗体验区建议限制机动车通行，推进步行系统的推广，营造安全、舒适的休闲旅游环境。

（2）步行系统

分别在各个功能区中，均建设较完善的舒适步行空间，为游客提供互动交流活动的可能，在步行过程中感受太平古城的独特魅力，最终形成将交通、商业、休闲、社会交往等活动融于一体的复合空间。

（3）停车场

项目区内机动车采用大型主要集中与小型分散相结合的停车方式。在入口服务区设置大型停车场，分流大型机动车辆，小型停车场分布于各个功能区的各出入口附近，在适宜步行半径内的范围，鼓励步行。

2、主要建设内容

主要建设内容一览表

序号	项目	单位	占地面积	建筑面积	备注
一	规划总用地面积	m ²	1320240 m ²	511400 m ²	最终以国土部门核定为准
二	入口服务区				
2.1	入口综合服务楼	m ²	4500	4000	景区管理、办公场所等
2.2	游客接待中心	m ²	6000	5000	游客接待、咨询问询处等
2.3	大型停车场	m ²	20000		场地平整后可同时停放 800 辆机动车，其中 200 个车位可出租，其余 600 个车位按时计费
三	老城复兴项目				
3.1	三圣艺术街	m ²	25000	21000	老街更新项目，主要为原有街区改造、拆除需重建的建筑、建筑整治修葺，增加廊道空间、清洁门前空间、疏通街巷，形成完整通达的街巷空间，对街区景观、艺术装置等进行整体建设，形成现代艺术风格特色观光示范街道
3.2	太平双向街	m ²	80000	76000	老街更新项目，主要为原有街区改

序号	项目	单位	占地面积	建筑面积	备注
					造、拆除需重建的建筑、建筑整治修葺，增加廊道空间、清洁门前空间、疏通街巷，形成完整通达的街巷空间，充分利用街后的自然环境和沿江风光，形成现代特色沿江休闲观光街道
3.3	东南亚小吃街	m ²	70000	63000	依托老街现存骑楼，通过对部分危房的拆除更新，整合街巷形成沿街骑楼连廊，立面改造突出东南亚建筑特色，出租 10000m ² 商铺经营，以东南亚特色美食餐饮为主
3.4	崇观书院	m ²	30000	20000	依托学院建筑旧址，复绘学院格局，塑造古城文化节点
3.5	伏波祠码头	m ²	4000	2400	将伏波祠与码头相结合，形成重要节点，重塑码头遗址景观
3.6	迎宾广场	m ²	9000	6600	依托两条老街而建，风格要体现老城特色，建老城标志性特色景观，供游客观光拍照留念
3.7	义盛城门	m ²	2000	1400	作为古城遗址，修葺恢复城楼同时作为街区入口
3.8	建筑风貌改造	m ²	30000		采用整理立面材质、增加廊道空间、清洁门前空间等手法更新建筑立面，形成风格统一又有差异化的整体建筑风貌
四	太平府衙地标项目				
4.1	太平府衙	m ²	20000	12000	太平府衙置于古城的风水中心位，作为地标项目，主要分为展示区、表演区、休闲区和园林区。项目修复太平府可做衙门博物馆陈展文物，文艺表演、休闲娱乐、旅游观光，展现衙门古文化
五	商业服务区				
5.1	商铺	m ²	50000	60000	新建商业区，全部用于出租
六	滨水吊脚楼项目				滨水吊脚楼项目
6.1	四方半边街	m ²	10000	8000	经典院落界面及前水后田的观景格局，以骆越文化、东南亚建筑风格的建筑特色为主，打造特色精品院落观光半边街

序号	项目	单位	占地面积	建筑面积	备注
6.2	玉王关广场	m ²	5500	4000	结合骆越文化以及桂北文化,打造文化气息观光广场,供游客领略古城文化、观光拍照留念
6.3	雷檀塔码头	m ²	1500	1000	将雷檀塔与码头相结合,形成重要节点,重塑码头遗址景观
6.4	木楼天街	m ²	19000	17500	民俗特色旅游观光,利用骑楼打造空中步行系统,丰富有趣的街巷空间格局
6.5	太平码头	m ²	2000	1000	打开观江看景的视线通廊,提供观光休憩场所,复绘原崇左老码头的空间格局,打造吊脚楼街的开放区域
6.6	木楼水街	m ²	8000	5000	民俗特色旅游观光,打造水上步行系统,丰富有趣的街巷空间格局
6.7	镇边关广场	m ²	6000	3000	结合骆越文化以及桂北文化,打造文化气息观光广场,供游客领略古城文化、观光拍照留念
七	城墙护城河工程	m		1489	水系的连通整理,建设生态河堤,策划水上游线,将灯光、城墙与水上舞台相结合,打造太平印象水上舞台灯光秀,另外根据北斗七星的风水格局,在护城河上设计造型优美,形态各异的七座古桥,作为连通内城与外城的重要通道及护城河的景观节点。
八	农业景观项目	m ²	18000		含土地整理、特色农作物种植及农业喷淋灌溉,打造一条康养水街,两条休闲步道,五大主题村落的休闲农耕景观带
九	骆越文化古村落	m ²	65000	200000	打造具有骆越文化特色的村落,保留当地的传统文化和建筑风格,向游客展示古村落的建筑魅力和地域性特征。主要修缮、加固现有的古屋,对村落内的供电、照明、给排水、消防工程完善设计施工,改善村落内的道路环境,用于休闲观光,体现骆越文化。
十	配套工程				
10.1	其他空地场地平整	m ²	20000		用于停车场建设,可停放 800 辆机动车

序号	项目	单位	占地面积	建筑面积	备注
10.2	其他配套道路工程	km	15.0		占地面积 120000 m ²
10.3	给排水工程	km	17.0		
10.3.1	给水工程	km	5.0		新建及改造
10.3.2	排水工程	km	12.0		新建及改造
10.4	供电工程	km	10.0		新建及改造
10.5	社区医疗	m ²	500	500	新建
10.6	污水处理工程	个	1		处理规模 1000m/d
10.7	垃圾处理工程	个	1		处理规模 100t/d
10.8	绿化	m ²	250000		占地 30%
10.9	通信、广播及其他设施	套	1		
商业部分合计			70000 m ²	商业部分面积占比 (60000+10000)/511400=13.69%	

(1) 入口服务区

包含入口广场、服务综合楼和大型停车场。主要功能为迎接游客到来，在入口广场处，可作为旅游团队的集散地，大型停车场可以停放大型机动车辆，同时服务综合楼可以进行对古城的指导服务，同时可乘坐旅游观光车到各个功能区进行游玩。

(2) 老城复兴项目

1) 三圣艺术街：老街更新项目，主要为原有街区改造、拆除需重建的建筑、建筑整治修葺，增加廊道空间、清洁门前空间、疏通街巷，形成完整通达的街巷空间，对街区景观、艺术装置等进行整体建设，形成现代艺术风格特色观光示范街道。

2) 太平双向街：老街更新项目，主要为原有街区改造、拆除需重建的建筑、建筑整治修葺，增加廊道空间、清洁门前空间、疏通街巷，形成完整通达的街巷空间，充分利用街后的自然环境和沿江风光，形成现代特色沿江休闲观光街道。

3) 东南亚小吃街：依托老街现存骑楼，通过对部分危房的拆除更新，整合街巷形成沿街骑楼连廊，立面改造突出东南亚建筑特色，出租 10000m² 商铺经营，以东南亚特色美食餐饮为主。

4) 崇观书院：依托学院建筑旧址，复绘学院格局，塑造古城文化节点。

5) 伏波祠码头：将伏波祠与码头相结合，形成重要节点，重塑码头遗址景观。

6) 迎宾广场：依托两条老街而建，风格要体现老城特色，建老城标志性特色景观，供游客观光拍照留念。

7) 义盛城门：作为古城遗址，恢复城楼同时作为街区入口，拟承担一定的服务功能。

8) 建筑风貌改造：对老城核心区进行改造，通过建筑统一整治来激活旧城空间，最终实现旧城复兴计划。本项目以老街开发为主，并在其中穿插打造经典节点，从而形成点线结合的旅游组团。街巷空间整治方式主要为：

①风貌更新：采用统一里面材质、增加廊道空间、清洁门前空间等手法更新建筑里面，形成风格统一又有差异化的街巷风貌。

②分单元整合：对于需要拆粗重建的建筑，分单元进行研究与设计，提供多种改造模式，支持居民自建。

③整体整改：疏通街巷，形成完整通达的街巷空间，对街区风格和业态进行整体定位和打造，并对街区景观、艺术装置等进行整体设计。

(3) 太平府衙地标项目

主要为太平府衙项目：可当做节日文艺表演活动中心，复原旧时衙门的模样，还原当时的场景，让游客亲身体会旧时衙门的场景的同时传播衙门文化。太平府衙位于本项目的中心位置，从风水学来说，该位置为聚气聚财之地。太平府衙置于古城的风水中心位置。

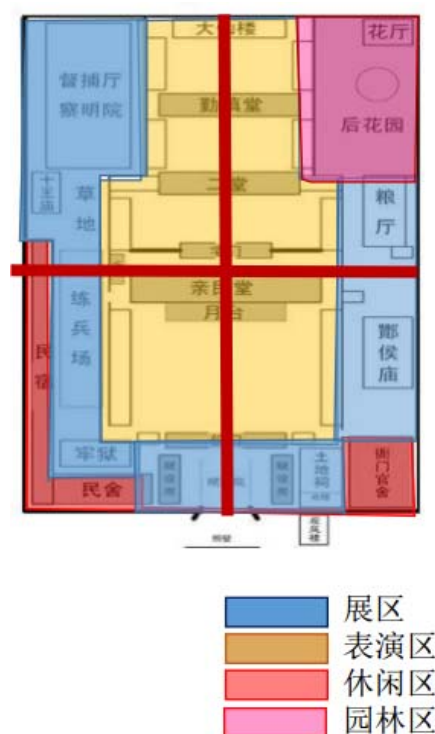
衙门是旧时的官署、政权机构的办事场所，建筑呈南北轴对称分布，从北到南分别是大门院落、大堂院落、二堂院落、三堂院落和内衙院落，将太平府修复后，可作为衙门博物馆的陈展文物、文艺表演、休闲娱乐和旅游观光的场所。

1) 表演区：占地面积最大，集中了衙门的职务处理功能，是制衡个衙门建筑群的中心，可作为节日文艺表演活动的中心，复原旧时衙门的模样，还原当时的场景，让游客亲身体验旧时衙门的场景并传播衙门文化。

2) 展区：原样保留监狱、粮仓、财金库、架阁库等，陈列以前使用过的鼓、钟、梆和锣点灯，作为文物展览博物馆，让游客们体验衙署生活。

3) 园林区：作为衙门内部的后花园区域，以江南园林风格为主，给游客提供观景休闲静思的佳处。

4) 休闲区：其他的功能用房，游客们可以在该区域进行休憩娱乐。



（4）商业服务区

商业服务区是景区重要的配套组成部分，以满足中外游客旅游途中的购物消费需求、娱乐消费需求、餐饮消费需求等。打造高品质、独具风格的商业服务区，对丰富太平古城景区的旅游文化内容、提升景区国际旅游形象、拉动地方旅游经济起着重要作用。商业服务区建筑占地面积 50000 平方米，以一层、两层木楼建筑为主，建筑面积约 60000 平方米。建筑风格有广西骑楼、东南亚木楼等风格，并按照不同风格分成各具特色的组团。

建筑风格如下图图例：



商业区木楼图例 1

架空活动空间的利用——东南亚工艺集市



商业区木楼图例 2

（5）滨水吊脚楼项目

滨水吊脚楼：复绘原崇左老码头的空间格局，打造吊脚楼街的开放区域，打开观江看景的视线通廊，提供娱乐休憩场所。

自北向南依次为四方半边街→玉王关广场→雷檀塔码头→木楼天街→太平码头→木楼水街→镇边关广场。

（6）城墙护城河工程

对古城进行保护和修缮，并对城墙的延长段展开创新设计，结合护城河城墙打造集旅游观景休闲娱乐为一体的多功能城墙景观带。具有古城旅游独特性、景象对比戏剧性和多重体验互动性的特点。

通过城墙护城河项目，将 5 个重要文化节点和主要景点串联在一起。其中 5 个重要文化节点为：三清观、杜王庙、山川坛、玄真观、北府观。沿线重要景点自南向北依次为：城墙公园→天平印象观演区→城墙灯光秀→艺术河堤→景观长廊→花谷景观→游客接待中心。

1）古城墙修复（423 米）

将城墙遗迹与文化展示相结合，修复拱辰（北）、镇边（南）2 座城门。城墙保护要点：

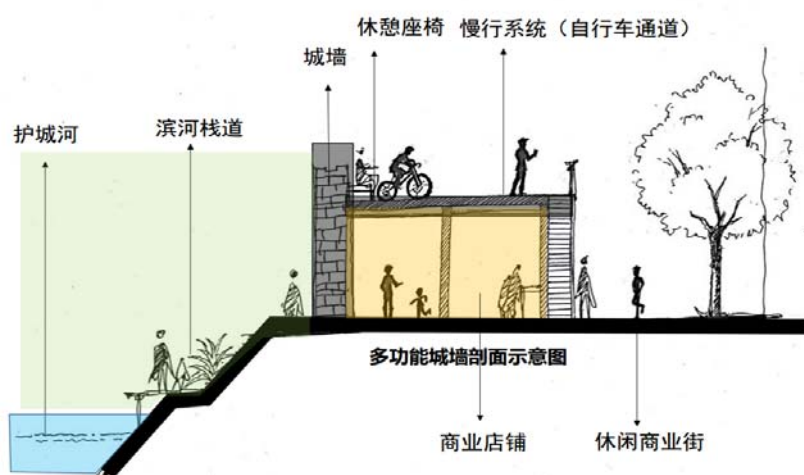
对城墙保护实行科学性、原真性、真实性原则。

对古城墙迹展开整体保护策略，修复长春、镇安、安远、镇边和拱辰共 5 座城门。

将城墙遗迹与文化展示相结合，在城墙公园内设置供游客参观的文化走廊。

2）城墙延长段创新设计（1066 米）

设计要点有：打破城墙防御功能，打造多功能城墙景观带；城墙上可满足游客骑行健身、观景休憩等需求；临街面可形成商业休闲街、临河面可形成滨河景观带，吸引游客并创造丰富旅游体验。大意图如下：



城墙沿线设置 6 个城门出入口，每间隔 300 米设置一个。

3) 护城河设计

主要包含：水系的连通整理、生态河堤的建设、水上游线的策划、水上舞台灯光秀和七星桥设计。

(7) 农业景观项目

拟打造一条康养水街，两条休闲步道和五大主题村落。

序号	项目名称	主要功能
一	五大主题村落	
1.1	归园田居	耕地与居住，原始村落的“以屋带农”，占地面积约 2000 平方米，建筑面积约 300 m ² 。主要建设内容是农作物耕种，修缮农舍。
1.2	古韵茶舍	喝茶休闲，古朴亲切的农家茶社，建筑面积约 180 m ² 。主要建设内容是新建茶社。
1.3	农家鱼庄	餐饮农家乐，休闲放松的农家体验，占地面积约 3000 平方米，建筑面积约 500 m ² 。主要建设内容是修砌水塘，新建农家乐。
1.4	绿水小居	居住，绿水环绕的乡村客栈，占地面积约 800 m ² ，建筑面积约 800 m ² 。主要建设内容是建设单层乡村客栈。
1.5	艺术观光村	艺术参观，乡间田野的文艺气息，占地面积约 4000 m ² 。主要建设内容是景观改造与建设。
二	农业景观区	对现有的农田进行生态景观培育，以田园采摘、体验农业活动为主题发展农业休闲旅游观光业。占地面积约 2000 m ² 。主要建设内容是农作物耕种。
三	绿荫花谷	保留原有生态林地，加入当地特色花卉植物，进行再梳

序号	项目名称	主要功能
		理，结合林间步道、观景塔、平台长廊等穿梭其中，营造亲近自然的空间，提升自然观光价值。占地面积约 1500 平方米。主要建设内容是种植花卉及景观建设。
四	田园游线	梳理农耕田园游线，串联步道，加入多样性的娱乐节点，增加趣味性的田间互动，如互动吊桥、沙滩越野车、山地自行车骑行等。占地面积约 2000 m ² 。
五	康养水街	尊重原有水系，结合稻田景观，形成休养康养的水边半边街，植入特色业态，激活河岸空间。占地面积约 900 m ² 。主要建设内容是疗养设施及景观建设。
六	神秘石头公园	结合古城骆越文化打造神秘神秘石头公园，以石头为创作主题打造丰富的景观体验和艺术感受，如远古时期神秘石像，趣味石头雕塑，巨石广场等。占地面积约 2800 m ² 。主要建设内容是景观建设。

（8）骆越文化古村落

打造具有骆越文化特色的村落，保留当地的传统文化和建筑风格，向游客展示古村落的建筑魅力和地域性特征。该项目建设内容主要为新建 2~3 层的古村落，以及修缮、加固现有的古屋，对村落内的供电、照明、给排水、消防工程重新设计施工，改善村落内的道路环境，形成统一风格、体现骆越文化、历史气息浓厚的古村落。

（9）配套工程建设

1) 场地平整工程：针对本项目的其他可利用空地 2 万平米进行土方平整，用于停车场建设，可停放 800 辆机动车。

2) 道路工程：

“三纵三横”的主干道建设不属于本项目内容，属崇左市江州区政府负责建设，本项目与其保持紧密沟通，确保项目建设衔接准确。综合考虑，结合本项目实际需要，古城内新建道路均采用沥青混凝土路面，道路等级达到城市支路等级，设计行车速度最大为 40km/h，路面宽度为 8~12 米，双向 2 车道。

路基设计：路基填料应均匀、密实，不得使用腐植土、生活垃圾、淤泥等。

路面设计：行车道路面结构由上至下为：

路面结构（行车道）	厚度（cm）
细粒式沥青混凝土	2
中粒式沥青混凝土	4
粗粒式沥青混凝土	6
透油层	1
6%水泥稳定碎石基层	18
4%水泥稳定碎石基层	15
级配碎石下基层	15
土基压实	
总厚度	61

人行道路面结构由上至下为：

路面结构（人行道）	厚度（cm）
C30 成品透水砖	6
M7.5 水泥砂浆	3
6%水泥稳定碎石基层	20
土基压实	
总厚度	29

3) 污水处理工程

项目落成后，访客和短期居住者急剧增多，污水排放量迅速增加。但当地因为经济发展水平低，基础设施建设长期滞后，许多生活污水未经治理直接排入左江水体，给当地水环境造成日益严重的污染。为保护当地水环境，维持和美化太平古城的环境，需要建设污水厂对污水进行治理。按日处理污水 1000 立方米设计建设一座污水处理厂，污水处理采用“改良 A2/O 工艺+滤布滤池”污水处理工艺，尾水经紫外线消毒达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）的一级 A 标准后排放，污泥采用浓缩脱水+外运填埋。配套敷设总长约 5000 米、管径为 DN200-DN400 的污水收集管网。

4) 无障碍设计：

a. 建筑基地的车行道与人行通道地面有高差时，在人行通道的

路口及人行横道的两端应设缘石坡道。

b. 建筑基地的广场和人行通道的地面为混凝土地面。

c. 主要出入口设置坡度小于 1:12 的无障碍坡道入口。

d. 规划应充分体现人性化，在几个特色活动空间、古城出入口和建筑出入口等区域，有高差的地方应设计便步道或轮椅通行道，在主要区域设计休息场所，在公共厕所等公用设施必须考虑残疾人和儿童专用设备。

（四）项目审批情况

本期债券募投项目符合国家产业政策，并已获得主管部门的审批批复文件，具体情况如下：

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
项目立项批复	崇左市发展和改革委员会关于崇左市太平古城改造项目立项的批复	崇发改投资【2017】7号	崇左市发展和改革委员会	2017.3.14	对项目建设内容和规模、项目总投资进行批复
环评批复	崇左市环境保护局关于崇左市太平古城改造项目环境影响报告表的批复	崇环函【2017】27号	崇左市环境保护局	2017.4.21	对项目整体的环境影响的审批
用地预审意见	关于崇左市太平古城改造项目用地预审的批复	崇国土资函【2017】65号	崇左市国土资源局	2017.3.15	对项目用地进行审查与批复
节能评估审查	关于崇左太平古城改造项目节能评估报告书的审查意见	崇发改环资【2017】1号	崇左市发展和改革委员会	2017.3.15	同意所报项目节能评估报告书
社会风险稳定评估	关于广西崇左市太平古城改造项目社会稳定风险评估报告的意见	-	崇左维稳办	2016.3.20	评估结论为低风险
项目可行性研究报告批复	关于崇左市太平古城改造项目可行性研究报告的批复	崇发改投资【2017】12号	崇左市发展和改革委员会	2017.3.16	同意所报项目可行性研究报告
用地规划许可证	建设用地规划许可证	地字第451401201700004号	崇左市规划管理局	2017.3.16	对项目用地位置、用地性质、用地面积、建设规模进行批复
工程规划许可证	建设工程规划许可证	建字第451401201700027号	崇左市规划管理局	2017.3.20	对项目建设单位、建设位置、建设规模进行批复
项目选址意见书	建设项目选址意见书	选字第451401201700005	崇左市规划管理局	2017.3.14	对建设项目单位、建设项目依据、建设项目拟选位置、拟用地面积、拟建设规模进行批复

（五）项目投资规模及完工进度

该项目估算总投资 177,825.56 万元，拟使用本期债券募集资金 100,000.00 万元，其中：建安工程费用 144,255.2 万元，约占总投资额的 81.12%；工程建设其它费用 12,457.0 万元，约占总投资额的 7.01%；预备费 15,671.2 万元，约占总投资额的 8.81%；资金筹措费用 3,250.0 万元，约占投资额的 1.83%；流动资金 2,192.1 万元，约占投资额的 1.23%。该项目的投资估算情况见下表所示：

表：投资估算金额及比重

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			投资占比
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）	
—	工程费用	85324.0	57491.2	1440.0	0.0	144255.2				81.12%
(一)	入口服务区	1607.0	981.0	40.0	0.0	2628.0				1.48%
1	入口综合服务楼	672.0	436.0	20.0	0.0	1128.0	4000	m²	2820	0.63%
1.1	土建工程	672.0				672.0	4000	m²	1680	0.38%
1.2	装饰工程		300.0			300.0	4000	m²	750	0.17%
1.3	电气工程		64.0	20.0		84.0	4000	m²	160	0.05%
1.4	给排水工程		72.0			72.0	4000	m²	180	0.04%
2	游客接待中心	825.0	545.0	20.0	0.0	1390.0	5000	m²	2780	0.78%
2.1	土建工程	825.0				825.0	5000	m²	1650	0.46%
2.2	装饰工程		375.0			375.0	5000	m²	750	0.21%
2.3	电气工程		80.0	20.0		100.0	5000	m²	160	0.06%
2.4	给排水工程		90.0			90.0	5000	m²	180	0.05%
3	停车场	110.0				110.0	20000	m²	55	0.06%
(二)	老城复兴项目	25140.0	14774.4	150.0	0.0	40064.4	220400			22.53%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			投资占比
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）	
1	三圣艺术文化街	2688.0	1596.0	0.0	0.0	4284.0	21000	m ²	2040.0	2.41%
1.1	土建工程	2688.0				2688.0	21000	m ²	1280	1.51%
1.2	装饰工程		945.0			945.0	21000	m ²	450	0.53%
1.3	电气工程		15.0			315.0	21000	m ²	150	0.18%
1.4	给排水工程		336.0			336.0	21000	m ²	160	0.19%
2	太平双向街	9728.0	5776.0			15504.0	76000	m ²	2040.0	8.72%
2.1	土建工程	9728.0				9728.0	76000	m ²	1280	5.47%
2.2	装饰工程		3420.0			3420.0	76000	m ²	450	1.92%
2.3	电气工程		1140.0			1140.0	76000	m ²	150	0.64%
2.4	给排水工程		1216.0			1216.0	76000	m ²	160	0.68%
3	东南亚小吃街	8064.0	4788.0			12852.0	63000	m ²	2040.0	7.23%
3.1	土建工程	8064.0				8064.0	63000	m ²	1280	4.53%
3.2	装饰工程		2835.0			2835.0	63000	m ²	450	1.59%
3.3	电气工程		945.0			945.0	63000	m ²	150	0.53%
3.4	给排水工程		1008.0			1008.0	63000	m ²	160	0.57%
4	崇观书院	2560.0	1520.0			4080.0	20000	m ²	2040.0	2.29%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			投资占比
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价 （元）	
4.1	土建工程	2560.0				2560.0	20000	m ²	1280	1.44%
4.2	装饰工程		900.0			900.0	20000	m ²	450	0.51%
4.3	电气工程		300.0			300.0	20000	m ²	150	0.17%
4.4	给排水工程		320.0			320.0	20000	m ²	160	0.18%
5	伏波祠码头	355.2	206.4	150.0		711.6	2400	m ²	2965.0	0.40%
5.1	土建工程	355.2				355.2	2400	m ²	1480	0.20%
5.2	装饰工程		132.0			132.0	2400	m ²	550	0.07%
5.3	电气工程		36.0			36.0	2400	m ²	150	0.02%
5.4	给排水工程		38.4			38.4	2400	m ²	160	0.02%
5.5	游船购置			150.0		150.0				0.08%
6	迎宾广场	976.8	567.6	0.0		1544.4	6600	m ²	2340.0	0.87%
6.1	土建工程	976.8				976.8	6600	m ²	1480	0.55%
6.2	装饰工程		363.0			363.0	6600	m ²	550	0.20%
6.3	电气工程		99.0			99.0	6600	m ²	150	0.06%
6.4	给排水工程		105.6			105.6	6600	m ²	160	0.06%
7	义盛城门	168.0	120.4	0.0		288.4	1400	m ²	2060.0	0.16%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			投资占比
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）	
7.1	土建工程	168.0				168.0	1400	m ²	1200	0.09%
7.2	装饰工程		77.0			77.0	1400	m ²	550	0.04%
7.3	电气工程		21.0			21.0	1400	m ²	150	0.01%
7.4	给排水工程		22.4			22.4	1400	m ²	160	0.01%
8	建筑风貌改造	600.0	200.0			800.0	30000	m ²	200	0.45%
（三）	太平府衙地标项目	1800.0	1392.0			3192.0	12000	m ²	2660.0	1.80%
1.1	土建工程	1800.0				1800.0	12000	m ²	1500	1.01%
1.2	装饰工程		1020.0			1020.0	12000	m ²	850	0.57%
1.3	电气工程		180.0			180.0	12000	m ²	150	0.10%
1.4	给排水工程		192.0			192.0	12000	m ²	160	0.11%
（四）	商业服务区·商铺	9720.0	7920.0			17640.0	60000	m ²	2940	9.92%
1.1	土建工程	9720.0				9720.0	60000	m ²	1620	5.47%
1.2	装饰工程		5400.0			5400.0	60000	m ²	900	3.04%
1.3	电气工程		1200.0			1200.0	60000	m ²	200	0.67%
1.4	给排水工程		1320.0			1320.0	60000	m ²	220	0.74%
（五）	滨水吊脚楼项目	5697.0	3776.3	150.0		9623.3	39500	m ²	2436.3	5.41%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			投资占比
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）	
1	四方半边街	1000.0	688.0			1688.0	8000	m ²	2110.0	0.95%
1.1	土建工程	1000.0				1000.0	8000	m ²	1250	0.56%
1.2	装饰工程		440.0			440.0	8000	m ²	550	0.25%
1.3	电气工程		120.0			120.0	8000	m ²	150	0.07%
1.4	给排水工程		128.0			128.0	8000	m ²	160	0.07%
2	玉王关广场	592.0	344.0			936.0	4000	m ²	2340.0	0.53%
2.1	土建工程	592.0				592.0	4000	m ²	1480	0.33%
2.2	装饰工程		220.0			220.0	4000	m ²	550	0.12%
2.3	电气工程		60.0			60.0	4000	m ²	150	0.03%
2.4	给排水工程		64.0			64.0	4000	m ²	160	0.04%
3	雷檀塔码头	148.0	106.5	150.0		404.5	1000	m ²	4045.0	0.23%
3.1	土建工程	148.0				148.0	1000	m ²	1480	0.08%
3.2	装饰工程		72.0			72.0	1000	m ²	720	0.04%
3.3	电气工程		18.5			18.5	1000	m ²	185	0.01%
3.4	给排水工程		16.0			16.0	1000	m ²	160	0.01%
3.5	游船购置			150.0		150.0				0.08%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			投资占比
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）	
4	木楼天街	2625.0	1863.8			4488.8	17500	m ²	2565.0	2.52%
4.1	土建工程	2625.0				2625.0	17500	m ²	1500	1.48%
4.2	装饰工程		1260.0			1260.0	17500	m ²	720	0.71%
4.3	电气工程		323.8			323.8	17500	m ²	185	0.18%
4.4	给排水工程		280.0			280.0	17500	m ²	160	0.16%
4.5	太平码头	148.0	86.0			234.0	1000	m ²	2340.0	0.13%
5.1	土建工程	148.0				148.0	1000	m ²	1480	0.08%
5.2	装饰工程		55.0			55.0	1000	m ²	550	0.03%
5.3	电气工程		15.0			15.0	1000	m ²	150	0.01%
5.4	给排水工程		16.0			16.0	1000	m ²	160	0.01%
6	木楼水街	740.0	430.0			1170.0	5000	m ²	2340.0	0.66%
6.1	土建工程	740.0				740.0	5000	m ²	1480	0.42%
6.2	装饰工程		275.0			275.0	5000	m ²	550	0.15%
6.3	电气工程		75.0			75.0	5000	m ²	150	0.04%
6.4	给排水工程		80.0			80.0	5000	m ²	160	0.04%
7	镇边关广场	444.0	258.0			702.0	3000	m ²	2340.0	0.39%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			投资占比
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）	
7.1	土建工程	444.0				444.0	3000	m ²	1480	0.25%
7.2	装饰工程		165.0			165.0	3000	m ²	550	0.09%
7.3	电气工程		45.0			45.0	3000	m ²	150	0.03%
7.4	给排水工程		48.0			48.0	3000	m ²	160	0.03%
（六）	城墙护城河项目	5211.5	804.1			6015.6	1489	m	40400	3.38%
1.1	土建工程	5211.5				5211.5	1489	m	35000	2.93%
1.2	装饰工程（景观）		521.2			521.2	1489	m	3500	0.29%
1.3	电气工程		74.5			74.5	1489	m	500	0.04%
1.4	给排水工程		208.5			208.5	1489	m	1400	0.12%
（七）	农业景观项目	594.0	23.5			617.5	18000	m ²	343.1	0.35%
1.1	土地分区整理	144.0				144.0	18000	m ²	80	0.08%
1.2	特色农作物种植	450.0				450.0	18000	m ²	250	0.25%
1.3	农业喷淋灌溉工程		23.5			23.5	18000	m ²		0.01%
（八）	骆越文化古村落	32000.0	26600.0			58600.0	200000	m ²	2930	32.95%
1.1	土建工程	32000.0				32000.0	200000	m ²	1600	18.00%
1.2	装饰工程		18000.0			18000.0	200000	m ²	900	10.12%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			投资占比
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）	
1.3	电气工程		4200.0			4200.0	200000	m²	210	2.36%
1.4	给排水工程		4400.0			4400.0	200000	m²	220	2.47%
(九)	配套设施	3554.5	1220.0	1100.0		5874.5				3.30%
1	场地平整	90.0				90.0	20000	m²	45	0.05%
2	道路工程	1060.0				1060.0	15	km	706667	0.60%
3	给排水工程	229.5	510.0			739.5	17	km		0.42%
4	供电工程（新建及改造）	250.0	300.0	800.0		1350.0	10	km		0.76%
5	社区医疗	100.0	60.0			160.0	500	m²	3200	0.09%
6	污水处理系统	100.0	200.0	100.0		400.0	1	套		0.22%
7	垃圾处理工程	100.0				100.0	1	项		0.06%
8	绿化	1625.0				1625.0	250000	m²	65.00	0.91%
9	通信、广播及其他设施		150.0	200.0		350.0				0.20%
9.1	景区网络信息设施		60.0	200.0		260.0	1	套		0.15%
9.2	电讯电视电缆		40.0			40.0	1	套		0.02%
9.3	各类指示、景点解说牌		50.0			50.0	1	套		0.03%
二	工程建设其它费用				12457.0	12457.0				7.01%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			投资占比
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）	
三	预备费（10%）				15671.2	15671.2				8.81%
	建设投资	85324.0	57491.2	1440.0	28128.2	172383.4				96.94%
四	资金筹措费用				3250.0	3250.0				1.83%
五	流动资金				2192.1	2192.1				1.23%
六	项目总投资	85324.00	57491.21	1440.00	33570.35	177825.56				100.00%

项目建设工程期为三年，从项目完成前期工作，落实建设资金后开始，开始经营。各期资金投入按 4:3:3 比例投入。在项目完成前期工作后，根据项目建设资金的落实情况，即可逐步进行工程项目的建设。在项目资金落实情况下，项目建设期拟定三年，在项目建设的安排上，要先基础设施特别是旅游道路的建设，后安排旅游配套服务设施和管理、服务设施和自然生态环境保护工程项目的建设。在项目建设的过过程中，会对旅游接待有所影响，可适当控制接待规模，第四年项目可以全面进入旅游营运阶段。

截至目前，项目进场道路变道已修建完成，正在进行三通一平及场地平整施工；工程招投标准备挂网公告。预计建设期间为 2018 年 1 月至 2020 年 12 月。该项目已到位资本金 57%，合计 2.01 亿元；累计完成投资 37,077.85 万元，投资完成率为 20.85%。本期债券的募投资项目不属于已完工项目。

（六）项目建成后现金流回流情况

项目拟定建设期 3 年，经营期 20 年，预计经营期营业收入 555,987.04 万元（其中商铺出租收入 65,912.02 万元，门票、餐饮、采摘收入 356,151.59 万元，娱乐项目收入 117,336.76 万元，停车位及公共停车场收入 16,586.66 万元），扣除税金及附加 4,398.58 万元、经营成本 84,756.35 万元之后，净收入 466,832.11 万元。本期债券存续期内，预计可实现营业收入 171,430.23 万元（其中商铺出租收入 20,352.36 万元，门票、餐饮、采摘收入 109,972.74 万元，娱乐项目收入 36,231.33 万元，停车位及公共停车场收入 4,873.80 万元），扣除税金及附加 1,356.41 万元、经营成本 23,738.03 万元之后，项目净收入 146,335.79 万元。项目预计收入及成本情况如下表：

广西崇左市太平古城改造项目经营期收入预测

单位：万元

项目	建设期			经营期							合计
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
收入				28,705.66	31,576.23	34,733.85	38,207.24	38,207.24	38,207.24	38,207.24	-
商铺出租收入				3,407.96	3,748.76	4,123.64	4,536.00	4,536.00	4,536.00	4,536.00	-
门票、餐饮、采摘等收入				18,414.73	20,256.20	22,281.82	24,510.00	24,510.00	24,510.00	24,510.00	-
娱乐项目收入（表演、游船等）				6,066.87	6,673.55	7,340.91	8,075.00	8,075.00	8,075.00	8,075.00	-
停车位及公共停车场收入				816.11	897.72	987.49	1,086.24	1,086.24	1,086.24	1,086.24	-
税金及附加				227.13	249.84	274.83	302.31	302.31	302.31	302.31	-
经营成本				4,244.35	4,499.71	4,778.45	5,082.81	5,132.70	5,185.08	5,240.08	-
净收入				24,234.18	26,826.68	29,680.57	32,822.12	32,772.24	32,719.85	32,664.85	-
项目	经营期										合计
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
收入	36,678.95	35,249.47	33,839.49	32,522.08	31,221.19	30,007.07	28,806.78	27,687.85	26,580.33	25,549.12	555,987.04
商铺出租收入	4,354.56	4,180.38	4,013.16	3,852.64	3,698.53	3,550.59	3,408.57	3,272.22	3,141.33	3,015.68	65,912.02
门票、餐饮、采摘等收入	23,529.60	22,588.42	21,684.88	20,817.48	19,984.78	19,185.39	18,417.98	17,681.26	16,974.01	16,295.05	356,151.59
娱乐项目收入（表演、游船等）	7,752.00	7,441.92	7,144.24	6,858.47	6,584.13	6,320.77	6,067.94	5,825.22	5,592.21	5,368.52	117,336.76
停车位及公共停车场收入	1,042.79	1,038.75	997.20	993.48	953.74	950.32	912.30	909.14	872.78	869.87	16,586.66
税金及附加	290.22	278.88	267.72	257.27	246.98	237.35	227.86	218.99	210.23	202.05	4398.58
经营成本	5,184.82	5,137.65	5,097.15	5,064.65	5,038.81	5,020.95	5,009.81	5,006.69	5,010.40	5,022.22	84,756.35
净收入	31,203.91	29,832.93	28,474.62	27,200.15	25,935.40	24,748.76	23,569.11	22,462.17	21,359.70	20,324.85	466,832.11

广西崇左市太平古城改造项目存续期收入预测

单位：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
营业收入	-	-	28,705.66	31,576.23	34,733.85	38,207.24	38,207.24	171,430.23
其中：商铺出租收入	-	-	3,407.96	3,748.76	4,123.64	4,536.00	4,536.00	20,352.36
门票、餐饮、采摘等收入	-	-	18,414.73	20,256.20	22,281.82	24,510.00	24,510.00	109,972.74
娱乐项目收入（表演、游船等）	-	-	6,066.87	6,673.55	7,340.91	8,075.00	8,075.00	36,231.33
停车位及公共停车场收入	-	-	816.11	897.72	987.49	1,086.24	1,086.24	4,873.80
税金及附加	-	-	227.13	249.84	274.83	302.31	302.31	1,356.41
经营成本	-	-	4,244.35	4,499.71	4,778.45	5,082.81	5,132.70	23,738.03
净收入	-	-	24,234.18	26,826.68	29,680.57	32,822.12	32,772.24	146,335.79

项目估算总投资 177,825.56 万元，其中：建设投资 172,383.4 万元、资金筹措费用 3,250.0 万元、流动资金 2,192.1 万元。

预计项目达到正常接待能力年份的年收入为 38,207.20 万元，年经营成本费用为 5,082.81 万元，年税金及附加为 302.31 万元，年净收入 32,822.12 万元。

本期发行债券募集资金拟用于广西崇左市太平古城改造项目 100,000.00 万元，参照近 30 个工作日中债企业债到期收益率（主体评级 AA，债券期限 7 年）均值 5.73%测算，预计上述部分募集资金本息合计 128,650.00 万元。具体测算如下表：

广西崇左市太平古城改造项目债券还本付息预测 单位：万元

	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
募投项目部分债券余额	100,000.00	100,000.00	100,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	20,000.00	-
本年还本	0.00	0.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	100,000.00
本年付息	5,730.00	5,730.00	5,730.00	4,584.00	3,438.00	2,292.00	1,146.00	28,650.00
还本付息合计	5,730.00	5,730.00	25,730.00	24,584.00	23,438.00	22,292.00	21,146.00	128,650.00

项目经营期净收入 466,832.11 万元满足覆盖募投项目总投资 177,825.56 万元，覆盖率 263%；本期债券存续期经营性净收入 146,335.79 万元满足覆盖用于募投项目的募集资金本息和 128,650.00 万元，覆盖率 114%。本期债券还本付息有稳定还款资金来源保障。

项目投资所得税前财务内部收益率 13.1%，财务净现值 36926.5 万元，投资回收期 8.86 年（含建设期 3 年）；项目投资所得税后：财务内部收益率 10.3%，财务净现值 2933.00 万元，投资回收期 10.21 年（含建设期 3 年）。

项目投资回收期受项目前期现金流量影响较大，因此项目在规划及实施时，应采取有效手段以保证项目投入运营后能尽早尽快产生较大现金流，有利于较快回收投资，同时降低项目盈利的风险。

综上，按照当前项目投资估算标准，未来项目能产生足够强大的现金流，保证项目预期盈利目标的实现。各项估算指标表明，该项目财务上可行。

（七）项目社会效益

该项目建设得到了地方政府的高度重视，公众参与的积极性很高，社会干扰和风险性小。该项目的建设主要从以下几个方面给崇左市带来重大的社会效益：

1.增加社会就业机会。该项目的基础设施建设，将直接增加社会就业人数，并将创造出高出直接就业人数数倍的就业机会，这对消除社会不稳定因素，增加个人收入，提高农村人民生活水平起很大作用。

2.项目的建设将有助于崇左旅游品牌的形成，提高旅游服务设施档次，改善旅游环境，促进当地以及崇左社会经济全面发展，改善当地居民的生活质量。

3.项目的各项设施建设，将对当地产业结构造成良性调整，加强当地的经济实力，提高群众文化素质，促进和谐社会建设。

4.有助于培育崇左知名度的。太平古城景区将与周边县市景区，形成崇左历史文化体验旅游组团,形成附加值高、口碑好的崇左文化体验旅游新亮点，这能够迅速提高崇左旅游知名度，树立崇左良好的城市形象。

综上所述，本项目经济效益、社会效益与生态效益显著。

二、募投项目对发行人业务状况、财务状况的影响

（一）对发行人业务状况的影响

本期债券募投项目的建设，将会进一步巩固发行人在崇左市基础设施建设和旅游开发的行业地位，加强发行人在行业中的市场竞

争力。募投项目的顺利实施，将有利于发行人实现现有业务的有序延伸和规划扩张，扩大业务规模，并能与发行人其他的配套业务形成良好的协同效用，进一步提高发行人的整体盈利水平，推动发行人的快速成长。

（二）对发行人财务状况的影响

募集资金的到位，将使发行人的资金实力得到增强，资产结构得以改善，资产规模进一步扩大，进而提升发行人的营运能力。募投项目的建成，将增加发行人主营业务收入和营业利润，从而不断提升发行人的盈利水平，实现发行人的持续、健康发展。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务部负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为本期债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对其使用情况进行监督，发行人将实行募集资金专用账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专户，根据《募集资金托管及监管协议》中要求使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据募集说明书的规定及时将募集资金存入募集专户，并按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请国开证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》。债权代理人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

三、发行人对募集资金用途和本期债券偿付的承诺

为有效保障投资者利益、降低债券偿付风险，发行人就本期债券募集资金的用途和本期债券偿付做出如下承诺：

（一）发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）。

（二）发行人若变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并及时向主管部门、募集资金监管银行及债券投资者披露。

（三）发行人承诺将本次申请债券募投项目的未来收益优先用于偿还本期债券本息。

若出现违反上述承诺的情况，发行人将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应责任，并自愿接收惩戒。

第十三条 偿债保障措施

崇左市城市建设投资有限责任公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益及发行人自身收益构成。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、自身偿付能力

表：发行人最近三年偿债能力指标

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
利润总额（万元）	26,067.70	22,414.45	25,011.00
EBITDA（万元）	26,242.54	22,924.07	25,409.36
总债务（万元）	243,015.00	210,277.00	214,049.00
资产负债率（%）	44.31	46.95	36.23
债务资本比（%）	21.52	19.50	20.17
全部债务/EBITDA（倍）	19.50	18.08	9.99
EBITDA 利息倍数（倍）	0.65	2.76	1.72
流动比率（%）	9.35	11.60	11.36
速动比率（%）	3.04	3.58	2.65

注：（1）EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+资本化利息支出+固定资产折旧+摊销

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

（5）全部债务/EBITDA =总债务/EBITDA

（6）EBITDA利息倍数= EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（7）流动比率=流动资产/流动负债

（8）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

最近三年，发行人于年末的资产负债率分别为 36.23%、46.95% 和 44.31%，负债风险可控，偿债压力较小，为发行人持续融资提供了较大空间。同期发行人的流动比率分别为 11.36、11.60 和 9.35，速

动比率分别为 2.65、3.58 和 3.04，短期偿债能力保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

最近三年，发行人的 EBITDA 分别为 25,409.36 万元、22,924.07 万元和 26,242.54 万元，EBITDA 增长速度较快。总体而言，发行人的息税折旧摊销前利润足以保证按时足额偿付全部已有债务，偿债风险较低。

最近三年，发行人债务资本比分别为 20.17%、19.50%和 21.52%，债务占所有者权益的比重始终维持在极低的水平。鉴于发行人流动资产规模较大，发行人在长期内将保持较强的偿债能力，未来仍有较大提升外部融资规模的空间。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

二、项目收益测算

1、项目收入

本项目自身能产生的收益主要为商铺出租收入、停车位收入以及门票、旅游、餐饮、娱乐收入等，不属于具有完全公益性的社会事业项目。

（1）商铺出租

项目商铺出租主要包括商业区建筑面积 60000 平方米以及东南亚小吃街部分商铺面积 10000 平方米，出租面积共计 70000 平方米。经实地调查，崇左市江州区商铺的出租价格在 1.32~2.52 元/m²/天（即：39.6 元/m²/月—75.6 元/m²/月）之间。考虑到本项目对象的特殊性，

根据对景区未来客流量的分析以及对未来商铺增值潜力的预测，此部分价格保守按 720 元/年·m²（即 60 元/月·m²）计算。

（2）景区门票、餐饮、采摘、观光车等项目收入

根据项目实施计划建设期为 3 年，计算期拟定 20 年，项目从第 4 年投入运营，参照 2017 年崇左市全年旅游游客约 2579.79 万人次保守估算，本项目全年接待游客约占崇左市全年旅游游客 3%~4%，预计正常年接待游客为 95 万人次。根据旅游地生命周期一般规律，参与及发展阶段取增长率 10%。即计算期第 4 年接待游客 71.37 万人次，第 5 年接待游客 78.51 万人次，第 6 年接待游客 86.36 万人次，到第 7 年达到景区的接带容量规模，即 95 万人次。景区运营一定时期，随着对游客的吸引力逐渐下降，从第 11 年开始，游客规模开始以 4% 的速度递减，至计算期末即 2037 年，接待游客为 63.16 万人次。

景区门票、餐饮、采摘、观光车等项目按照人均消费估算项目收入。

1) 景区门票

依据项目景观规模及游览价值，并考虑本项目周边城市居民的消费水平，以及新开发旅游项目前期吸引游客的考量，将景区门票保守定价为 60 元/人·次。

2) 餐饮收入

人均餐饮消费主要参考广西区内人均旅游餐饮消费情况，本项目按照一日游午餐+晚餐（含小吃）的标准，按照 100 元/人·天估算人均餐饮消费，收入归项目建设运营单位所有。

3) 采摘收入

在本项目规划建设的农业景观区，对现有的农田进行生态景观培育，种植具有本地特色的农作物，为游客打造一种以农业活动为主题的农业休闲旅游观光业。根据本项目实际情况，保守人均采摘收入按

照 80 元/人·次估算。

4) 观光车收入

本项目占地规模较大，景点遍布面广，考虑到本项目以旅行观光休闲为主题，所以为旅客提供旅行观光车服务。本项目根据自身实际情况，保守按照人均 40 元/人·次估算。

(3) 府衙演出、庙观参观及纪念品、游船项目收入

1) 太平府衙表演

太平府衙置于古城的风水中心位置。本项目除了具备衙门博物馆陈展文物的功能，还可打造展现衙门古文化的文艺表演，供游客观赏。本项目太平府衙表演将被打造成为最响应“古城”文化特色的项目，收费按照 65 元/人·次的标准估算项目收入。观看表演的人次按照景区接待人次的 60%估算。

2) 庙观参观及纪念品

本项目区域内有 5 座庙观（三清观、杜王庙、山川坛、玄真观、北府观），可供游客参观游览及提供纪念品。本项目按照人均 70 元的收入标准估算每人带来的纯收益。庙观游览消费人次按照景区接待人次的 40%估算。

3) 游船

结合本项目地理位置的特色，为景区打造悠闲水上游船游览项目。供游客从不一样的角度水上观看古城的特色文化。本项目按照 60 元/人·次估算项目收入，乘船人次按照景区接待人次的 30%估算。

(4) 停车位及公共停车场收入

1) 车位出租收入

本项目预计提供 200 个停车位用于出租，根据项目所在地实际情况调研结果，此部分价格按 5840 元/年·个（16 元/天·个）计算。

2) 公共停车场停车收入

本项目有 1400 个停车位可供公共停车，项目财务评价时假设车位综合使用率 80%。根据项目所在地实际情况调研结果，目前，太平镇停车场停车费用约为 4 元/小时。根据谨慎性原则，此部分价格保守按 3 元/小时计算，每天按 8 小时收费。

(5) 税金及附加

项目缴纳增值税，商铺出租，按照不动产经营租赁，其税率为 11%，其他收费（服务）项目税率按照 6%；城市维护建设税按增值税额的 7%，教育费附加按增值税额的 3%，地方教育费附加按增值税额的 2%计列。

本项目销售收入及税金估算详见附表销售收入与税金估算表。

该项目的收入估算见下表所示：

表：收入与税金估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期																
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	收入	555987.04				2870 5.66	3157 6.23	3473 3.85	3820 7.24	3820 7.24	3820 7.24	38207. 24	36678. 95	35249. 47	33839. 49	32522. 08	31221. 19	30007. 07	28806. 78	27687. 85	26580. 33	25549.1 2
1.1	商铺收入	65912.02				3407 .96	3748 .76	4123 .64	4536 .00	4536 .00	4536 .00	4536.0 0	4354.5 6	4180.3 8	4013.1 6	3852.6 4	3698.5 3	3550.5 9	3408.5 7	3272.2 2	3141.3 3	3015.68
1.1 .1	商业区商铺出租收入·万元	56496.02				2921 .11	3213 .22	3534 .55	3888 .00	3888 .00	3888 .00	3888.0 0	3732.4 8	3583.1 8	3439.8 5	3302.2 6	3170.1 7	3043.3 6	2921.6 3	2804.7 6	2692.5 7	2584.87
	出租面积（平方米）	60000.00				4507 8.89	4958 6.78	5454 5.45	6000 0.00	6000 0.00	6000 0.00	60000. 00	57600. 00	55296. 00	53084. 16	50960. 79	48922. 36	46965. 47	45086. 85	43283. 37	41552. 04	39889.9 6
	出租单价（元/m²·年）	720.00				720. 00	720. 00	720. 00	720. 00	720. 00	720. 00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
1.1 .2	东南亚小吃街商铺出租收入·万元	9416.00				486. 85	535. 54	589. 09	648. 00	648. 00	648. 00	648.00	622.08	597.20	573.31	550.38	528.36	507.23	486.94	467.46	448.76	430.81
	出租面积（平方米）	10000.00				7513 .15	8264 .46	9090 .91	1000 0.00	1000 0.00	1000 0.00	10000. 00	9600.0 0	9216.0 0	8847.3 6	8493.4 7	8153.7 3	7827.5 8	7514.4 7	7213.9 0	6925.3 4	6648.33
	出租单价（元/m²·年）	720.00				720. 00	720. 00	720. 00	720. 00	720. 00	720. 00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
1.2	门票、餐饮、采摘、观光车收入	356151.59				1841 4.73	2025 6.20	2228 1.82	2451 0.00	2451 0.00	2451 0.00	24510. 00	23529. 60	22588. 42	21684. 88	20817. 48	19984. 78	19185. 39	18417. 98	17681. 26	16974. 01	16295.0 5
	旅游人数（万·人次）	1500.20				71.3 7	78.5 1	86.3 6	95.0 0	95.0 0	95.0 0	95.00	91.20	87.55	84.05	80.69	77.46	74.36	71.39	68.53	65.79	63.16
1.2 .1	景区门票价格	60.00				60.0 0	60.0 0	60.0 0	60.0 0	60.0 0	60.0 0	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	景区门票收入	82825.95				4282 .49	4710 .74	5181 .82	5700 .00	5700 .00	5700 .00	5700.0 0	5472.0 0	5253.1 2	5043.0 0	4841.2 8	4647.6 2	4461.7 2	4283.2 5	4111.9 2	3947.4 4	3789.55
1.2 .2	餐饮人均消费	100.00				100. 00	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	餐饮收入	124238.93				6423 .74	7066 .12	7772 .73	8550 .00	8550 .00	8550 .00	8550.0 0	8208.0 0	7879.6 8	7564.4 9	7261.9 1	6971.4 4	6692.5 8	6424.8 8	6167.8 8	5921.1 7	5684.32
1.2 .3	采摘人均消费	80.00				80.0 0	80.0 0	80.0 0	80.0 0	80.0 0	80.0 0	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	采摘项目收入	99391.14				5138 .99	5652 .89	6218 .18	6840 .00	6840 .00	6840 .00	6840.0 0	6566.4 0	6303.7 4	6051.5 9	5809.5 3	5577.1 5	5354.0 6	5139.9 0	4934.3 0	4736.9 3	4547.46

序号	项目	合计	建设期			经营期																
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1.2.4	观光车·票价	40.00				40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	观光车收入	49695.57				2569.50	2826.45	3109.09	3420.00	3420.00	3420.00	3420.00	3283.20	3151.87	3025.80	2904.77	2788.57	2677.03	2569.95	2467.15	2368.47	2273.73
1.3	演出、庙观、游船项目收入	117336.76				6066.87	6673.55	7340.91	8075.00	8075.00	8075.00	8075.00	7752.00	7441.92	7144.24	6858.47	6584.13	6320.77	6067.94	5825.22	5592.21	5368.52
1.3.1	府衙表演观看人次（万·人次）					42.82	47.11	51.82	57.00	57.00	57.00	57.00	54.72	52.53	50.43	48.41	46.48	44.62	42.83	41.12	39.47	37.90
	按旅游人次的60%估算																					
	表演项目收费/人·次	65.00				65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
	表演项目收入	53836.87				2783.62	3061.98	3368.18	3705.00	3705.00	3705.00	3705.00	3556.80	3414.53	3277.95	3146.83	3020.96	2900.12	2784.11	2672.75	2565.84	2463.20
1.3.2	观庙参观及纪念品项目消费人次（万·人次）					28.55	31.40	34.55	38.00	38.00	38.00	38.00	36.48	35.02	33.62	32.28	30.98	29.74	28.56	27.41	26.32	25.26
	按旅游人次的40%估算																					
	人均消费	70.00				70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	观庙参观及纪念品净收入	38652.11				1998.50	2198.35	2418.18	2660.00	2660.00	2660.00	2660.00	2553.60	2451.46	2353.40	2259.26	2168.89	2082.14	1998.85	1918.90	1842.14	1768.45
1.3.3	游船项目参与人次（万·人次）					21.41	23.55	25.91	28.50	28.50	28.50	28.50	27.36	26.27	25.21	24.21	23.24	22.31	21.42	20.56	19.74	18.95
	按旅游人次的30%估算																					
	游船项目收费/人·次	60.00				60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	游船项目收入	24847.79				1284.75	1413.22	1554.55	1710.00	1710.00	1710.00	1710.00	1641.60	1575.94	1512.90	1452.38	1394.29	1338.52	1284.98	1233.58	1184.23	1136.86
1.4	停车位及公共停车场收入	16586.66				816.11	897.72	987.49	1086.24	1086.24	1086.24	1086.24	1042.79	1038.75	997.20	993.48	953.74	950.32	912.30	909.14	872.78	869.87
1.4.1	车位出租收入·万元	1527.48				78.98	86.88	95.56	105.12	105.12	105.12	105.12	100.92	96.88	93.00	89.28	85.71	82.28	78.99	75.83	72.80	69.89
	数量（个）	200.00				150.26	165.29	181.82	200.00	200.00	200.00	200.00	192.00	184.32	176.95	169.87	163.07	156.55	150.29	144.28	138.51	132.97
	单价（元/年）	5840.00				5840	5840	5840	5840	5840	5840	5840	5840.0	5840.0	5840.0	5840.0	5840.0	5840.0	5840.0	5840.0	5840.0	5840.00

序号	项目	合计	建设期			经营期																
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
						.00	.00	.00	.00	.00	.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.4 .2	公共停车场收入	15059.17				737. 13	810. 84	891. 93	981. 12	981. 12	981. 12	981.12	941.88	941.88	904.20	904.20	868.03	868.03	833.31	833.31	799.98	799.98
	数量（个）	1400.00				1051 .84	1157 .02	1272 .73	1400 .00	1400 .00	1400 .00	1400.0 0	1344.0 0	1344.0 0	1290.2 4	1290.2 4	1238.6 3	1238.6 3	1189.0 9	1189.0 9	1141.5 2	1141.52
	单价（元/年）	8760.00				8760 .00	8760 .00	8760 .00	8760 .00	8760 .00	8760 .00	8760.0 0	8760.0 0	8760.0 0	8760.0 0	8760.0 0	8760.0 0	8760.0 0	8760.0 0	8760.0 0	8760.0 0	8760.00
2	税金及附加	4398.58				227. 13	249. 84	274. 83	302. 31	302. 31	302. 31	302.31	290.22	278.88	267.72	257.27	246.98	237.35	227.86	218.99	210.23	202.05
2.1	城市维护建设税(7%)	2565.84				132. 49	145. 74	160. 31	176. 35	176. 35	176. 35	176.35	169.29	162.68	156.17	150.08	144.07	138.46	132.92	127.74	122.63	117.86
2.2	教育费附加(3%)	1099.64				56.7 8	62.4 6	68.7 1	75.5 8	75.5 8	75.5 8	75.58	72.55	69.72	66.93	64.32	61.75	59.34	56.97	54.75	52.56	50.51
2.3	地方教育附加费（2%）	733.10				37.8 5	41.6 4	45.8 0	50.3 8	50.3 8	50.3 8	50.38	48.37	46.48	44.62	42.88	41.16	39.56	37.98	36.50	35.04	33.67
3	增值税(11%、6%)	47685.70				1892 .74	2082 .01	2290 .21	2519 .23	2519 .23	2519 .23	2519.2 3	2418.4 7	2323.9 9	2231.0 3	2143.9 6	2058.2 0	1977.9 5	1898.8 4	1824.8 8	1751.8 9	1683.73

2、定价依据及可比价格

（1）商铺出租

经实地调查，崇左市江州区商铺的出租价格在 1.32~2.52 元/m²/天（即：39.6 元/m²/月—75.6 元/m²/月）之间。考虑到本项目对象的特殊性，根据对景区未来客流量的分析以及对未来商铺增值潜力的预测，此部分价格保守按 720 元/年·m²（即 60 元/月·m²）计算。

（2）景区门票

依据项目景观规模及游览价值，参照德天跨国瀑布（125 元）、明仕田园风景区（120 元）、左江花山（68 元）、贺州黄姚古镇（100 元）、凭祥友谊关（42 元）等区域内外景区门票收费标准，并考虑本项目周边城市居民的消费水平，以及新开发旅游项目前期吸引游客的考量，将景区门票保守定价为 60 元/人·次。

（3）人均餐饮消费

本项目人均餐饮消费主要为游客一日三餐（除东南亚小吃街以外）的消费内容，收入归项目建设运营单位所有。人均餐饮消费主要参考广西区内人均旅游餐饮消费情况：崇左市明仕山庄中餐厅人均消费 130 元、贺州黄姚古镇周边餐饮人均消费 30-60 元、南宁市内闻名遐耳的中山路美食街人均消费 30-100 元。2015 年全国首个《酒店餐饮业消费搜索趋势研究报告》显示，桂林人均餐饮消费高达 97.5 元，南宁人均餐饮消费为 65.7 元。因此本项目按照一日游午餐+晚餐（含其他小吃）的标准，按照 100 元/人·天估算人均餐饮消费。

（4）人均采摘消费

参考广西区内类似项目，武鸣东魁杨梅人均采摘消费 80 元、南宁金满园人均采摘消费 80 元。崇左市内农家乐有老牛山庄、云海山庄、山里人家等，采摘项目分季节主要有草莓、桑葚、火龙果等，采

摘不收门票，按实际采摘的重量收费，一般 25-50 元每斤，按人均采摘量 2 斤测算，人均消费 50-100 元左右。根据本项目实际情况，保守人均采摘收入按照 80 元/人·次估算。

（5）观光车费用

广西区内德天跨国瀑布景区观光车优惠票价 45 元/人（物价局批准价格为 60 元/人），南宁青秀山观光车票价 34 元/人，阳朔十里画廊观光车票价 60 元/人。本项目根据自身实际情况，保守按照人均 40 元/人·次估算。

（6）太平府衙表演

广西区内贺州黄姚古镇《临贺长歌》演出票价 100 元，考虑到广西区内类似项目表演较少，参考国内其他县衙文化参观的景区有：景德镇浮梁古县衙、新密县衙、南阳内乡县衙、平顶山叶县县衙等，门票价格均在 50~80 元/人的范围内。本项目太平府衙表演将被打造成为最响应“古城”文化特色的项目，本项目收费按照 65 元/人·次的标准估算项目收入。观看表演的人次按照景区接待人次的 60%估算。

（7）庙观参观及纪念品

本项目区域内有 5 座庙观（三清观、杜王庙、山川坛、玄真观、北府观），可供游客参观游览及提供纪念品。参考区内外庙观游览效益，如桂林市阳朔县鉴山寺、桂林栖霞禅寺、青秀山风景区观音禅寺等寺庙游览收入情况，本项目按照人均 70 元（含参观和纪念品购买）的收入估算。庙观游览消费人次按照景区接待人次的 40%估算。

（8）游船

参考广西区内花山壁画、涠洲岛、百里柳江、百里画廊、漓江（市内游）等游船收费情况（55~100 元），本项目按照 60 元/人·次估算项目收入。乘船人次按照景区接待人次的 30%估算。

（9）停车位及公共停车场收费

①车位出租收入

本项目预计提供 200 个停车位用于出租，根据项目所在地实际情况调研结果，此部分价格按 5840 元/年·个（16 元/天·个）计算。

②公共停车场停车收入

本项目有 1400 个停车位可供公共停车，项目财务评价时假设车位综合使用率 80%。根据项目所在地实际情况调研结果，目前，太平镇停车场停车费用约为 4 元/小时。根据谨慎性原则，此部分价格保守按 3 元/小时计算，每天按 8 小时收费。

3、客源市场现状分析

（1）崇左旅游市场现状

崇左旅游业起步于八十年代，崇左市境内名胜古迹众多，风景秀丽，主要景观有：亚洲第一大跨国大瀑布—大新德天瀑布、大新明仕田园风光、崇左弄官生态公园、天然盆景崇左石林、扶绥恐龙化石群、凭祥友谊关、崇左归龙斜塔、宁明花山崖壁画群、大小连城、红八军纪念馆等，近几年随着市委市政府对旅游业发展的重视，崇左旅游业得到了较快发展。崇左自然风光优美独特，吸引了众多电影、电视剧拍摄方前来取景，提高了知名度，大批游客慕名前来旅游度假。

据广西崇左市旅游发展委员会统计，崇左市 2017 年度,全市累计接待游客 2579.79 万人次，同比增长 27.09%；实现旅游总消费 244.79 亿元,同比增长 33.92%。

从以上的数据可以看出：近五年崇左旅游业取得了较快发展，目前，来崇左地区旅游的游客以历史文化遗迹和山水观光游览为主，以景区为单位接待游客量最多的三个景区分别是德天瀑布、明仕田园、宁明花山。

（2）崇左国内旅游者情况

据旅行社不完全统计资料，来崇左的国内游客以广西区内游客为主，按人次数量大小前二十名的省市自治区排位如下：广西、广东、湖南、云南、福建、四川、浙江、北京、江苏、辽宁、山东、上海、河北、湖北、河南、黑龙江、吉林、山西、、贵州、江西等。

（3）崇左按月接待游客情况

据相关资料显示，从时间节律上，来崇左的游客以三月、七月和八月为最多，其他月份相差不大。按季节分，以夏季为最多，其次是秋季和春季，冬季最少。

（4）崇左接待游客构成情况

崇左接待游客中团队游客和散客所占的比例相差不大，团队游客中广西、广东、湖南、四川和云南等地游客占比例较高。

（5）崇左游客抽样调查分析

2017 年 1 月，本项目研究小组对崇左太平古城景区项目项目进行实地调研，同项目业主进行沟通交流，同时对崇左的景区景点的游客进行抽样调查，包括问卷调查和到相关宾馆、旅行社、景点进行现场调查。

从调查资料来看，男性占 49.58%，比女性的 50.42%低出约 1 个百分点，与全国的数据相比，女性游客的数量还有一定的潜力可挖。

按性别划分的国内旅游者构成表（%）

结构	男	女
全国	47.4	52.6
崇左	49.58	50.42

游客的城乡差别比较大。来崇左的游客中 74.71%来自于城镇居民，而只有 25.29%的游客属于非城镇居民。对非城镇居民游客的宣传促销工作需要进一步的加强。

游客年龄普遍为中青年，其中大于 65 岁以上的为 12.17%，而 64-45 岁的占 28.48%，44-25 岁之间的占 41.09%，24-15 岁之间的占 13.91%，小于 15 岁的仅 4.35%。

从游客的职业构成分析，居首位的是大专以上学历，占 38%，高中和中专学历，其次占 47%，最后是初中以下学历，占 15%。从游客的学历情况分析，当地的游客主要是以高中和中专学历居多。

按职业划分，公务员、企事业管理人员、专业/文教科技人员、工人、学生、离退休人员占了较大比例，农民、军人及服务商贸销售人员所占的比例较少。

游客的月收入以中高档为主。从抽样调查数据得出，1.9%的游客的月收入在 500 元以下，在 500~999 元之间的占 8.9%，1000—1999 元之间的占 28.7%，2000 元—2999 元的占 23.81%，3000 元—3999 元的占 17.82%，4000 元以上占 18.81%。来崇左旅游的游客中的多数是其家庭中的主要收入者。

按喜爱的旅游区类型划分，喜爱山水环境优美的旅游区占 43.36%、文物古迹型旅游区占 36.49%、都市旅游区占 6.62%、其它类型旅游区占 13.53%。从这里可以看出来崇左的游客都是喜爱优美的山水环境和悠久的历史风情。

按喜爱的旅游区类型划分的国内旅游者构成（%）

结构	山水环境优美的旅游区	文物古迹型旅游区	都市旅游区	其它类型旅游区
崇左	43.36	36.49	6.62	13.53

在出游方式上，旅行社组团出游的比例第一，占 40.28%，其次是单位组团，占了 21.45%，与家庭或亲朋结伴出游旅游方式占了 18.85%。以个人为代表的自助旅游方式占了 16.23%。

关于到崇左出游的旅游信息来源，来源于网络的最多占 32.1%，其次是来源于各种旅游宣传手册占 26.6%，另外，有 12.4%来源于电视，1.9%来源于广播电台宣传，9.5 的信息来源于报纸杂志，13.5%游客是来源于亲友介绍，4.0%来源于其他途径。

按了解途径划分的国内旅游者构成（%）

结构	电视 宣传	广播电 台宣传	报刊杂 志宣传	亲友 介绍	宣传 画册	网络	其它 途径
崇左	12.4	1.9	9.5	13.5	26.6	32.1	4.0

按来崇左的次数，仅来一次的最多，占 67.5%，来两次占 19.1%，来三次占 10.2%，来四次以上占 3.2%。

从旅游的主要目的调查分析，63.99%的游客选择崇左的主要原因是到崇左的主要旅游景点观光游览，8.47%的游客选择崇左是休闲度假，5.73%的游客是因为崇左的会议，7.50%的游客是因为商务，2.86%的游客是到崇左探亲访友，其它旅游动机的占 11.45%。打算在崇左停留时间上，游客在崇左打算停留的平均天数为 2.29 天。

游客们对崇左的印象良好。调查统计，对崇左印象很满意和满意的分别占了大多数，一般的和不满意仅占极少数。

总体印象很满意和满意的占 82.16%，内外交通很满意和满意的占 54.36%，景点风光很满意和满意的占 95.26%，餐饮条件很满意和满意的占 61.22%，住宿条件很满意和满意的占 64.39%，娱乐设施很满意和满意的占 56.25%，环境卫生很满意和满意的占 54.58%，服务质量很满意和满意的占 74.90%，导游服务很满意和满意的占 64.43%，

管理水平很满意和满意的占 64.69%。相对而言,最满意的是景点风光,对内外交通和环境卫生最不满意。

4、目标客源市场分析

崇左区内客源主要分布南宁、百色、桂林、柳州、北海、玉林、梧州等地市。柳州、南宁和桂林三地是广西的 GDP 排列前三位的地区,在广西范围内,相对于广西其他城市,人们的生活水平较高,且到崇左的交通方便,距离较近,是崇左主要的客源市场。其次,贵港和玉林也是广西生活水平较高的地区,值得进一步开发。随着广西经济快速发展,人均收入水平的大幅提高,旅游消费的愿望会加大,出游率会有质的变化,因此应继续加大力度开发广西区内市场。

(1) 广东市场

广东省经济发达,旅游业也发达,是中国重要的游客集散地,同时也是很多入境游客进入中国的第一站。广东客源在广西的客源中都占有重要地位,在崇左 2017 年的国内客源统计资料中,广东的游客量在崇左的国内游客中排在第二位。

(2) 西南地区市场

西南市场主要包括云南、四川、重庆、贵州 3 省 1 市,总面积 110 万平方公里,总人口 1.9 亿,占全国人口的 17%,全部为内陆人口。崇左作为桂西南旅游线及泛北部湾旅游圈的重要旅游城市,对西南地区居民,特别是城市居民吸引力强。对重庆、成都、昆明、贵阳等地,应着重开发会展商务市场、休闲度假市场、康乐养生保健市场等。特别考虑到崇左和桂林都是以山水风光为主,桂林一直是上述客源地的主要旅游目的地,崇左应进一步加强与桂林的联系,将到桂林旅游的上述客源地旅游者吸引到崇左,并延伸到越南,发展成国内与跨国联合旅游的重要中转站。

（3）华中地区市场

华中地区主要包括湖南、湖北和河南三省，总人口约 2.4 亿。该地区距离崇左在 800——1400 公里的范围内。随着国家“中部崛起”战略的实施，华中地区经济发展迅速，居民出游能力不断增强。随着“泛珠三角”区域经济合作的开展，中南与华南、西南地区的联系将更紧密，旅游资源共享、市场互动、客源互换将推向新的发展阶段。

（4）华东地区市场

华东地区主要包括浙江、江苏、上海、安徽、山东、福建和江西等省。在华东市场中，尤以长江三角洲地区经济较为发达，居民收入高、消费支出大、出游能力强、出游距离较远。

沪、浙、苏三地形成了年出游人数达到 2 亿人次的客源市场；沪、浙、苏拥有占全国总量 20%左右的旅行社，在全国百强国内旅行社中占有一半的席位。

（5）华北地区市场

华北地区主要包括北京、天津和河北等省市。在华北市场中，尤以环渤海地区经济较为发达，居民收入高、消费支出大、出游能力强、出游距离较远。

（6）东北地区市场

东北主要包括黑龙江、吉林、辽宁等 3 省，其人口多，土地面积大，经济发展较快，人均可支配收入高，该地区居民生活环境与崇左南国风情反差强烈，旅游吸引力大，为成为崇左目标市场奠定了基础。是我国重要的国内旅游市场客源地。

（7）港、澳、台市场

港澳台一向是我国入境游客的主要客源市场，年游客量约 4800 万，其中 74%的港澳游客流向广西、广东、海南。港澳台市场一直是

广西重要的客源，排广西入境市场的第一位。2006 年港澳台游客曾达 661042 人次，占当年入境市场的 38.7%。

香港、澳门邻近广西，是国际旅华客源的集散地，其城市环境与崇左山青、水秀的生态家园反差很大，民俗风情差别也比较大，可成为“香港的周末休闲地”，吸引港澳居民来崇左观光度假，体验瑶家、壮家民俗风情。

台湾客源市场随两岸经贸关系的进一步密切，及人员来往范围和数量的扩大保持着良好的增长趋势。台湾居民出游以观光为主要目的，占 67%。崇左有着很好的自然风光景观和城市环境，可吸引台胞前来观光旅游。

（8）东南亚市场

亚洲地区一向是我国入境旅游的主要客源地，而越南又是广西的主要客源地；2006 年来广西旅游的亚洲游客达到 608865 人次，占到广西入境游客总量的 60%，除了 2003 年“非典”而受到短期的影响外，总的来说保持持续增长的趋势。在亚洲市场中，东南亚的越南是广西的最大的入境市场。此外，崇左作为广西毗邻越南的城市，对身居东南亚的华侨群体具有文化吸引力，可作为崇左旅游市场的一个亮点。

（9）日本、韩国市场

东北亚市场中的日本是崇左很有吸引力的国外市场。日本是世界主要客源国之一，在亚洲为仅次于中国的第二大出境旅游客源国。2006 年至 2014 年，日本一直是我国入境旅游首位客源国，虽因受政治因素影响，近两年来华旅游人数增幅已被韩国大大超过，日本游客总数落在了第二，但随着日本经济的逐步恢复，国民收入增加和政治关系的缓和，日本前往中国旅游的人数将有望稳步回升。

从中国接待情况看，韩国是来华旅游增长最快的市场，韩国市场在中国入境旅游市场中的地位越来越重要。从 2009 年到 2014 年，韩国一直是我国第二大旅游客源市场。据国家旅游局的统计，2014 年，韩国来华人数比上年增长 24.6%，达到了 354.5 万人次，而日本的赴华人次为 339 万，仅比上年增长 1.67%。日本赴华人次已经从长期保持的首位降到了第二位。

韩国的自然条件和人文条件与崇左差异较大，而文化上又有亲缘关系，应利用这些特点，加强对韩国客源市场的挖掘。

5、客源市场定位

旅游目标市场的定位，其依据是根据本旅游区实际情况、客源地游客出游能力和游客需求产品情况三个主要的因素，其目的是为了旅游区能够针对特定的旅游市场开展相应的旅游宣传和促销活动，以达到最好的效果和最大的效益。

（1）入境旅游客源市场区域定位

核心入境旅游目标市场：港澳台、东南亚；

重点入境旅游目标市场：日本、韩国；

机会入境旅游目标市场：其他国家。

（2）国内旅游客源市场区域定位

核心旅游目标市场：广西、广东；

重点旅游目标市场：西南、华中、华东、华北、东北地区各省份加上陕西省、海南省；

机会旅游目标市场：西北地区（不含陕西）。

6、游客规模预测

考虑到太平古城景区项目新近实施与带动，参照 2017 年崇左市全年旅游游客约 2579.79 万人次保守估算，本项目全年接待游客约占

崇左市全年旅游游客 3%~4%，预计正常年接待游客为 95 万人次。根据旅游地生命周期一般规律，发展阶段取增长率 10%。即计算期第 4 年接待游客 71.37 万人次，第 5 年接待游客 78.51 万人次，第 6 年接待游客 86.36 万人次，到第 7 年达到景区的接带容量规模，即 95 万人次。景区运营一定时期，随着对游客的吸引力逐渐下降，从第 11 年开始，游客规模开始以 4% 的速度递减，至计算期末即 2037 年，接待游客为 63.16 万人次。

7、停车位收费

2015 年 5 月崇左市物价局文件《崇左市江州区道路车辆停放服务收费标准听证方案》里规定了小型汽车停放服务收费标准：

收费项目	起步价 1 小时内收费	每小时加价额	每日收费时段
小型汽车停车收费	3 元 (其中不超过半小时收费 2 元)	1 元	7: 30—21: 30

1) 车位出租收入

本项目预计提供 200 个停车位用于出租，根据项目所在地实际情况调研结果，此部分价格按 5840 元/年·个（16 元/天·个）计算。

2) 公共停车场停车收入

本项目有 1400 个停车位可供公共停车，项目财务评价时假设车位综合使用率 70%。根据项目所在地实际情况调研结果，目前，太平镇停车场停车费用约为 4 元/小时。根据谨慎性原则，此部分价格保守按 3 元/小时计算，每天按 8 小时收费。

8、项目营运成本及税费

该项目的营运成本主要包括外购动力费、工资及福利、折旧摊销、维修费用、管理费用以及营业费用。

(1) 外购原材料、燃料、动力费：根据项目节能分析的估算结果，结合项目所在地水电单价预测项目外购水电费；根据种植业面积

估算采摘项目的水费等护理成本；餐饮业成本按照餐饮业收入的 25% 估算。

（2）工资及福利

包括景区基本服务人员工资福利费以及府衙表演项目人员工资及福利费。景区基本服务人员定员 100 人，人均工资 3 万元；府衙表演人员定员 20 人，工资按照每人每年 4.8 万元估算。

（3）折旧及摊销

除工程费用外，工程建设其他费用中的建设用地费、建设管理费、可行性研究费、工程勘察设计费、环境影响咨询费、场地准备及临时设施费、城市市政建设配套费形成固定资产其他费用；预备费及资金筹措成本，按照比例分摊进固定资产和其他资产。

折旧与摊销采用平均年限法。该项目固定资产折旧年限 30 年，残值率 5%；其他资产在项目经营期前 10 年平均摊销。

（4）维修费按固定资产原值的 0.5% 计算，运营期内每年以 5% 的速度增长。

（5）管理费用：管理费用为景区日常管理所发生的办公费、差旅费、日常维护、旅游宣传等相关费用。按营业收入的 1% 估算。

（6）营业费用：按营业收入的 0.8% 估算。

（7）应付债券利息：广西地方政府债券 10 年期债券收益率为 3-3.45%，考虑到本项目为盈利性质项目，债券利息按照 4% 估算。

该项目的运营成本附算见下表：

表：项目总成本费用估

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期																
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	外购原材料、燃料、动力费	45744.3				2469.7	2630.3	2807.0	3001.3	3001.3	3001.3	3001.3	2915.8	2833.7	2754.9	2679.3	2606.7	2536.9	2470.0	2405.8	2344.1	2284.9
1.1	餐饮业采购成本	31059.7				1605.9	1766.5	1943.2	2137.5	2137.5	2137.5	2137.5	2052.0	1969.9	1891.1	1815.5	1742.9	1673.1	1606.2	1542.0	1480.3	1421.1
1.2	采摘项目年护理成本（水肥药）	306.0				18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0
1.3	古城内水电支出	14378.6				845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8	845.8
2	服务人员工资及福利费	5100.0				300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0	300.0
3	太平府衙演出人工成本	1632.0				96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0
4	维修费	22272.3				861.9	905.0	950.3	997.8	1047.7	1100.0	1155.1	1212.8	1273.4	1337.1	1404.0	1474.2	1547.9	1625.3	1706.5	1791.9	1881.5
5	折旧费	91096.2				5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6	5358.6
6	摊销费	6414.0				641.4	641.4	641.4	641.4	641.4	641.4	641.4	641.4	641.4	641.4							
7	应付（债券）利息	0.0				0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8	管理费用	5559.9				287.1	315.8	347.3	382.1	382.1	382.1	382.1	366.8	352.5	338.4	325.2	312.2	300.1	288.1	276.9	265.8	255.5
9	营业费用	4447.9				229.6	252.6	277.9	305.7	305.7	305.7	305.7	293.4	282.0	270.7	260.2	249.8	240.1	230.5	221.5	212.6	204.4
10	总成本费用	182266.5				10244.4	10499.7	10778.5	11082.8	11132.7	11185.1	11240.1	11184.8	11137.7	11097.2	10423.2	10397.4	10379.6	10368.4	10365.3	10369.0	10380.8
11	经营成本	84756.3				4244.4	4499.7	4778.5	5082.8	5132.7	5185.1	5240.1	5184.8	5137.7	5097.2	5064.6	5038.8	5021.0	5009.8	5006.7	5010.4	5022.2

根据以上数据的测算，本期债券募投项目能够在债券存续期内产生良好的收益和现金流，从而对债券的本息偿付提供保障。

三、其他偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（一）偿债计划

本期债券计划发行总额为不超过人民币13亿元，期限7年，每年付息一次，并于债券存续期的第三年末起每年末分别按照发行总额的20%偿还本金，最后一期利息随本金一同支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，建立偿债专用资金池，形成年度偿债资金的合理归集和调配模式，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根

据实际情况进行调整。

（四）偿债计划的制度安排

发行人为保障投资者的权益，设立了偿债资金专户监管人并签订了《募集资金托管及监管协议》，将偿债资金存入专户内，专门用于本期债券本金的兑付和支付债券利息。发行人与偿债资金专户监管人约定：

偿债资金专户监管人须于本期债券还本付息日前 5 个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息，并向发行人报告。如当日账户内资金余额不足以支付当期债券本息，则监管银行应向发行人发出通知，要求其无条件从其他资金账户中划付资金，补足偿债资金专户余额。

（五）发行人良好的财务状况和发展前景是本期债券偿付的基础

近年来，发行人资产规模快速增长，截至 2017 年末，发行人资产总额 1,591,037.38 万元，负债总额 704,976.38 万元，净资产规模 885,979.56 万元，近三年资产负债率分别为 36.23%、46.95%和 44.31%，风险可控。

发行人经营规模不断扩大，营业收入稳步增长，盈利能力较强。2015-2017 年，发行人营业收入分别为 156,111.43 万元、125,922.31 万元和 187,995.98，三年平均营业收入为 156,676.57 万元；净利润分别为 18,053.18 万元、16,659.14 万元和 21,181.17，三年平均净利润达到 18,631.16 万元。发行人营业收入和净利润均处于较高水平并保持稳定增长态势，具有较强的盈利能力。同时，随着业务规模的不断扩大以及在建项目逐步实现收益，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

（六）本期债券募投项目将带来可观的经济及社会收益

本期债券拟募集资金中的 10 亿元将用于广西崇左市太平古城改造项目，3 亿元用于补充营运资金，募投项目预计可带来可观的直接

经济收益与间接社会收益。

本期债券募集资金投向广西崇左市太平古城改造项目，经营期净收入满足覆盖募投项目总投资 177,825.56 万元；本期债券存续期经营性净收入满足覆盖用于募投项目的募集资金本息和。项目经济效益良好，本期债券的还本付息有稳定的还款资金来源保障。

因此，募投项目具有较高的投资利润率，经济效益显著；项目投资内部收益率大于基准收益率，财务净现值远大于零，表明项目具备较强的财务盈利能力。发行人承诺在本期债券存续期内，募投项目产生的收益将优先用于偿付本期债券的本金及利息，是本期债券本息偿付的重要来源。

综上，本期债券募集资金投资项目收益可完全覆盖其总投资，项目经济效益良好，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。同时募投项目也将为崇左市城市建设与居民生活水平带来正面的社会效应，为本期债券本息偿付进一步提供支持。

（七）崇左市政府大力支持助推发行人的实力增长

崇左市政府高度重视市内基础设施建设。发行人在发展过程中，由于其所承担的基础设施建设的重要职能，一直得到崇左市政府从政策、资金、体制等方面给予的大力支持。2015-2016 年度，发行人分别获得的财政补贴收入为 4,065.55 万元和 8,492.42 万元，未来政府将继续保持对发行人的支持力度，推动发行人各项业务的健康快速发展。未来几年，崇左市人民政府还将持续通过提供项目资源等方式增加公司经营能力、盈利能力和可持续发展能力。当地政府的大力支持为本期债券本息按时偿付提供了坚强后盾。

（八）发行人良好的资信水平和畅通的外部融资渠道增强了本期债券偿付能力

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。作为崇左市国资委履行出资人职责的国有企业，发行人深厚的政府背景、规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录，为其赢得了国家开发银行等多家金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。发行人与各银行之间的融资渠道畅通，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。发行人优良的资信和较强的融资能力可以为本期债券提供补充偿债来源。

（九）本期债券债权代理人、监管银行制度的设立为债券偿付提供了持续的动态保障

根据发行人与国家开发银行股份有限公司广西壮族自治区分行签订的《募集资金托管及监管协议》，发行人将在国家开发银行股份有限公司广西壮族自治区分行设立“偿债保障金专用账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用；并建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时、足额将偿债资金存入该账户，专项用于本期债券的本息偿付。

综上所述，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，并足以覆盖债券本息资金偿还，预计资金落实情况良好，偿债保障措施较强。崇左市人民政府及本期债券发行中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

第十四条 债券持有人会议规则

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

二、债券持有人会议规则的主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

- 1、当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；
- 2、变更本次债权代理人；
- 3、发行人不能按期支付本次债券的本息时，是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；
- 4、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定等对本次债券持有人权利有重大影响的事项；
- 5、变更本规则；
- 6、发行人、债权代理人、单独或合并持有有表决权的本期未偿付债券本金总额 30%以上面值的债券持有人提出的议案（发行人和债

券持有人提出的议案，应向债权代理人书面提出）；

7、根据法律、行政法规、国家发改委及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集

债券持有人会议应由债券代理人负责召集，就债券持有人会议权限范围内的事项发生之日起5个工作日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。单独代表30%以上有表决权的本次债券的持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并代表30%以上有表决权的本次债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人。

债券持有人会议召集人应至少在会议日期之前10个工作日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表本次债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述10个工作日期限的约束。

债券持有人会议的通知至少应包括以下内容：

- 1.会议召开的具体日期、时间、地点和方式；
- 2.提交会议审议的议案；
- 3.会议的议事程序以及表决方式；
- 4.确定有权出席该次债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- 5.授权委托书内容要求以及送达时间和地点；
- 6.会议召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；

7.出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

8.会议召集人需要通知的其他事项。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以在债券持有人会议召开日前1个工作日以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

除非发生不可抗力事件，债券持有人会议通知发出后，不得变更债券持有人会议召开时间，因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前5个工作日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第2个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

召开债券持有人会议的地点原则上应在崇左市区内。会议场所由债券持有人会议召集人提供。

（三）议案、委托及授权事项

提交债券持有人会议审议的议案由会议召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。

应单独和/或合并代表30%以上有表决权的本次债券持有人或债权代理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人或债权人召集的债券持有人会议。发行人的董事、监事和高级管理人员如无法本人出席，可委托他人出席，但应具备合法的授权。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债权代理人的询问作出解释和说明。

经会议主持人同意，下列机构或人员可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明：

- 1.其他重要相关方。

本规则第四条所列的无表决权的债券持有人可以出席债券持有人会议并发表意见。

单独或合并代表 30%以上未偿还债券总额的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。本规则第四条所列的无表决权的债券持有人可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 7 日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开日 5 个工作日前在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件。

债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1.代理人的姓名；
- 2.代理人的权限；
- 3.授权委托书签发日期和有效期限；

4.个人委托人签字或机构委托人盖章。

投票代理委托书以上内容缺失或者不明确的，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 2 个工作日之前送交债券持有人会议召集人。投票代理委托书规定的代理权限必须明确，否则无效，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

（四）债券持有人会议的召开

债券持有人会议应采取现场方式召开。投票采用无记名方式。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主持人。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在該次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本次债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

单独代表 30%以上有表决权的本次债券的持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人（或债券持有人代理人）为会议主持人。合并代表 30%以上有表决权的本次债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人（或债券持有人代理人）为会议主持人。如该债券持有人（或债券持有人代理人）未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在該次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本次债券最多的债券持

有人（或其代理人）担任。

发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为会议主持人。如发行人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本次债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的相关信息（包括代理人姓名、身份证件号码以及授权委托书）、持有本期未偿还债券的证明或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

发行人及债权代理人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的公告、通知、场地、组织费用等会议召开所涉及的费用（以下简称“会议费用”）由发行人承担；单独持有本期未偿还债券本金总额 30% 以上的债券持有人作为会议召集人的，债券持有人会议的会议费用由该债券持有人承担，但属于债权代理人应当履行召集债券持有人会议职责而未履行召集义务的，会议费用由发行人承担；合并持有本期未偿还债券本金总额 30% 以上的债券持有人作为会议召集人情形的，债券持有人会议的会议费用由合并发出会议通知的债券持有人协商共同承担，但属于债权代理人应当履行召集债券持有人会议职责而未履行召集的，会议费用由发行人承担。

债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

债券持有人会议须经持有有表决权的本次债券总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

若在原定会议开始时间后 30 分钟内,出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)所代表的有表决权的债券总额未达到本规则第二十五条的要求,债权代理人应在五个工作日内将再次开会日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经持有有表决权的本次债券总额二分之一以上的债券持有人(或债券持有人代理人)出席方可召开。

会议主持人有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令,主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得再行对在原先正常召集的会议上未通过讨论的议案再次作出决议。

(五) 表决、决议及会议记录

债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人对议案进行表决时,只能投票表示:同意或反对或弃权。

每次债券持有人会议之监票人为两人,负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人,监票人由出席会议的本次债券持有人(或债券持有人代理人)担任。

本规则第四条所列的无表决权的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对议案进行表决时,应由监票人负责计票、监票。

公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决,同一事项应当为一个议案。

债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时,不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案,不得在该次会议上进行表决。但经代表本次债券三分之

二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，债券持有人会议可以审议未经公告的议案和/或变更的议案。

主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

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

债券持有人会议作出的决议，须经代表本次债券二分之一以上表决权的债券持有人或其代理人同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本次债券项下义务的决议以及变更本规则的决议，须经代表本次债券三分之二以上表决权的债券持有人或代理人同意才能生效。

债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内将该决议在相关媒体上公告。

债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- 1.出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的未偿还的本次债券张数；
- 2.出席会议的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的未偿还的本次债券张数，占本次债券有表决权总张数的比例；
- 3.召开会议的日期、具体时间、地点；
- 4.该次会议的主持人姓名、会议议程；
- 5.各发言人对每个议案的发言要点；
- 6.每一议案的表决结果；

- 7.债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- 8.债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录由出席会议的主持人和监票人签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管年限至少为公司债券到期之日起3年。

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

主持人应向发行人所在地发改委报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

（六）附则

债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，促成债券持有人会议决议为发行人或其他主体所接受，督促债券持有人会议决议的具体落实。

除涉及发行人商业秘密外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在债权代理人营业场所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险

风险：受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，一旦市场利率上升，可能导致投资者的实际投资收益相对下降。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加可使投资者在一定程度上规避利率风险。

（二）偿付风险

风险：在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，发行人可能难以从预期的还款来源获得足够资金，将可能影响本期债券本息的按时、足额偿付。

对策：发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。发行人与国内各大银行常年保持着良好的合作关系，间接融资渠道较为畅通。同时，发行人在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人

按时还本付息。

（三）流动性风险

风险：由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得核准。此外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与发行人业务相关的风险与对策

（一）产业政策风险

风险：发行人主要从事授权范围内的基础设施建设业务。该项业务现阶段得到国家、广西壮族自治区和崇左市的大力支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

（二）经济周期风险

风险：城市基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人已形成了明确的业务模式，主要从事崇左市内基础设施项目建设。随着我国国民经济的温和增长和崇左市社会经济发展水平的提高，发行人的业务规模和盈利能力也将逐步增强。同时，公司将依托其综合实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现长期的可持续发展。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）经营管理风险

风险：发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

对策：发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

（二）项目建设风险

风险：本期债券募集资金投向为崇左市太平古城改造项目项目，总投资规模大、投资回收期长。在项目建设和经营期间，如出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。

对策：本次发行筹集资金投资项目均经过发行人详细周密的研究和论证，并已获得相关管理部门的批准，所有项目的施工单位选择与

确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（三）市场风险

风险：随着崇左市内基础设施建设领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，必然进一步推进这一行业的市场化进程，崇左市基础设施建设格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业垄断地位受到一定影响。

对策：面对日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本监控措施，以降低经营成本，不断提高自身的竞争力；另一方面加强与外来企业的交流合作，学习外来企业的技术和管理经验，同时加强新技术研发，提高管理效率，增强企业竞争力。

（四）持续融资风险

风险：发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款为主，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与国内多家大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系；另一方面，发行人未来将采用公司债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行贷款受限给公司的正常经营造成影响。

（五）主要资产受限风险

风险：发行人因对外融资需求，主要土地使用权已作为抵押物向银行等金融机构借款，处分权利受到限制。发行人的主要资产受限会直接影响发行人的资产变现能力，从而可能对本期债券的按时偿付构成影响。

对策：发行人的受限资产在贷款到期之后将恢复处分权利；同时发行人货币资金、存货等流动资产保持较高的变现能力，从而对本期债券的偿付提供保障。

第十六条 信用评级

一、信用级别

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金城”）综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA，本期债券的信用等级为AA。

（一）信用评级结论及标志所代表的涵义

根据东方金诚国际信用评估有限公司对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成9级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级和CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

东方金诚国际信用评估有限公司评定发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

（二）信用评级报告的内容摘要

1、评级观点

（1）正面

①崇左市具有资源与口岸优势，制糖业、锰矿开采及冶炼、外贸进出口和商贸旅游带动地区经济较快增长，经济实力很强；

②公司主要从事崇左市基础设施建设及棚户区改造，业务具有很强的区域专营性；

③公司承接的棚改项目属于广西壮族自治区层面统筹的重大民生工程，得到了国家开发银行较大规模贷款及相关方的有力支持，项目资金保障力度较大；

④作为崇左市重要的基础设施建设主体，公司在资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

（2）关注

①公司在建及拟建项目投资规模很大，未来面临较大的资本支出压力；

②公司流动资产中变现能力较弱的存货、其他应收款等占比较大，资产流动性较差；

③公司经营活动现金流呈持续净流出，经营活动所需现金对外部融资存在一定的依赖。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“崇左市城市建设投资有限责任公司 2018 年公司债券”的存续期内密切关注崇左市城市建设投资有限责任公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向崇左市城市建设投资有限责任公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，崇左市城市建设投资有限责任公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如崇左市城市建设投资有限责任公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人评级情况

截至本期债券募集说明书披露之日，发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，无历史评级，不存在主体评级调整。

三、发行人偿债能力

公司债务期限结构较合理，短期偿债压力不大；公司是崇左市重要的基础设施建设主体，业务具有很强的区域专营性，得到了股东及相关各方的有力支持，综合偿债能力很强

从短期偿债指标来看，2015 年-2017 年末，公司流动比率分别为 1135.92%、1160.49%和 935.11%，速动比率分别为 265.16%、358.22%和 304.30%，现金比率分别为 172.27%、263.87%和 213.31%。虽然公司流动资产中变现能力较弱的存货等占比较高，整体的资产流动性较差，但货币资金较多，对流动负债的保障很强。

从长期偿债指标来看，2015 年-2017 年末，公司长期债务资本化比率分别为 22.47%、31.88%和 35.71%；全部债务/EBITDA 分别为 9.99 倍、18.08 倍和 19.50 倍，EBITDA 对债务的保障程度较弱。现金流方面，公司经营活动现金回流呈净流出，对债务的覆盖能力较弱。

本期债券拟发行额为 13.00 亿元，是公司 2017 年末全部债务和负债总额的 0.25 倍和 0.18 倍。以公司 2017 年末的财务数据为基础，如不考虑其他因素，本期债券发行后，公司资产负债率和全部债务资本化比率将上升至 48.52%和 42.01%，对公司现有资本结构影响较大。

公司将在 2021 年-2025 年分别按照本期债券发行总额的 20%，即每年 2.60 亿元偿还本期债券本金。根据这一偿债条款，若公司在本期债券存续期内无其他新增债务。公司债务期限结构较合理，短期偿

债压力不大。

总体来看，公司是崇左市重要的基础设施建设主体，业务具有很强的区域专营性，在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持，东方金诚认为，公司综合偿债能力很强。

四、发行人信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版），截至 2018 年 2 月 28 日，公司本部已结清债务中无不良/违约类或关注类贷款信息记录。截至本报告出具日，公司未在资本市场发行过债务融资工具。

第十七条 法律意见

发行人聘请广东深锐律师事务所担任本期债券的发行人律师。广东深锐律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。广东深锐律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

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

（二）发行人系为依法有效存续的中华人民共和国境内注册的有限责任公司，公司净资产不低于人民币六千万元，成立已届满三年，且在本次发行前未曾发行过企业债券，近三年无重大违法违规行为。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》第二条、《企业债券管理通知》第一条第二款的规定，具有发行本期债券的主体资格。

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

（四）发行人的股东系依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例符合法律、法规和规范性文件的规定；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍；股东投入

发行人的资产或权利的权属证书已由股东转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

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

（六）发行人经营范围和经营方式符合有关法律法规和规范性文件的规定，其业务范围变更均获得有权部门的批准，并办理了工商变更登记手续；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍；发行人主体信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AA 级，公司主体信用风险很低，偿还债务能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

（七）发行人存在持有发行人 5%以上股权的关联方，关联关系为控制关系；发行人与关联方之间不存在重大关联交易情况，不损害发行人的利益；发行人已在发行人内部规定中明确了关联交易公允决策的程序；发行人与关联方之间不存在同业竞争的情况。

（八）发行人主要通过作价出资方式取得归属公司的土地使用权，并已取得完备的权属证书，上述财产不存在产权纠纷或潜在纠纷；发行人对公司主要财产享有所有权或使用权，部分土地使用权设置了担保措施，发行人可以按照《中华人民共和国物权法》以及《中华人民共和国企业国有资产管理法》等法律法规的规定行使所有权或使用权。

（九）发行人将要履行、正在履行以及履行完毕的重大合同均系合法有效的合同，未发现潜在风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债的情形；发行人与关联方之间不存在重大债权债务关系，但存在发行人为下属

公司贷款，或与下属公司相互担保贷款的情况，合并报表后不损害债权人的利益；发行人金额较大的其他应收、应付款系因正常的生产经营活动而发生的，系合法有效。

（十）发行人设立至今已进行五次增资行为，除第三次增资未进行工商变更登记外，其余增资行为均已经办理工商变更登记，符合当时法律法规和规范性文件的规定；发行人的重大资产变化均经过法律法规规定的程序并办理了相应的手续；发行人近期没有进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等计划，不会对发行人本次发行的实质条件产生实质性影响。

（十一）发行人及其控股子公司执行的税种、税率均符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

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

（十三）本期债券募集的资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资，所需相关手续齐全，且使用债券资金不超过项目总投资额的 70%，符合《中华人民共和国证券法》第十六条第四项、《企业债券管理条例》第十二条第五项、第二十条、《企业债券支持的通知》第三条第（六）项之规定。

（十四）除已经披露的案件外，发行人承诺不存在尚未了结的或可预见的其他重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员承诺不存在尚未了结或可预见

的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。经本所律师核查，未发现发行人、发行人股东、发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员存在其他尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

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

（十六）发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA，公司主体信用风险很低，偿还债务能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。满足发行信用债券的条件。符合《企业债券管理条例》的规定。

（十七）本次发行所涉及的《2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司债券之募集资金托管及监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等法律文件均符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国证券法》以及《企业债券管理条例》的规定，内容合法有效。

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

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

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

二、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人 2015 年—2017 年经审计的财务报告和审计报告；
- (五) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 广东深锐律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《2017 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议》；
- (八) 《2017 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券募集资金托管及监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 崇左市城市建设投资有限责任公司

联系地址：崇左市江州区兰怀山路 18 号四楼 401 室

联系人：梁本英、何传斌

联系电话：0771-7837718

传真：0771-7837797

邮政编码：532200

（二）国开证券股份有限公司

注册地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：张宝荣

经办人员：王佳薇、王云浩

办公地址：北京市西城区阜外大街 29 号

联系电话：010-88300835

传真：010-88300837

邮政编码：100037

（三）江海证券有限公司

住所：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

法定代表人：孙名扬

联系人：付沛然

联系地址：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

联系电话：010-58080588

传真：010-58080588

邮政编码：150030

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本募集说明书和募集说明书摘要全文。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2017 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》及《2017 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券发行网点表

附表二：发行人 2015 年—2017 年经审计的合并资产负债表

附表三：发行人 2015 年—2017 年经审计的合并利润表及合并利润分配表

附表四：发行人 2015 年—2017 年经审计的合并现金流量表

附表一：

2018 年崇左市城市建设投资有限责任公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	国开证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区阜外大街 29 号	邵格	010-88300548
2	江海证券有限公司	债券业务部	上海市浦东新区银城中路 8 号 29 层	付沛然	010-58080588

附表二：

发行人经审计的 2015 年-2017 年合并资产负债表

单位：人民币、元

项 目	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动资产：			
货币资金	3,578,538,029.47	3,662,685,315.85	1,975,856,350.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	64,899.04		
预付款项	234,620,679.58	131,991,658.76	249,239,611.65
其他应收款	1,281,533,619.15	1,169,632,225.40	808,370,584.51
存货	10,582,493,918.17	11,136,097,687.97	9,987,029,646.42
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	10,124,211.45	8,093,023.75	7,703,855.73
流动资产合计	15,687,375,356.86	16,108,499,911.73	13,028,200,049.16
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	19,200,000.00		
投资性房地产			
固定资产	3,131,840.16	65,893,165.61	69,695,911.39
在建工程	4,939,297.81	182,121,512.15	180,321,625.64
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	1,627.43	3,276.34	7,163.74
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	4,685,172.69	836,329.24	945,925.24
递延所得税资产	7,450,993.27	8,403,663.78	4,224,874.52
其他非流动资产	183,589,480.20		
非流动资产合计	222,998,411.56	257,257,947.12	255,195,500.53
资产总计	15,910,373,768.42	16,365,757,858.85	13,283,395,549.69

发行人经审计的 2015 年-2017 年合并资产负债表（续）

单位：人民币、元

项 目	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	563,555,679.20	416,791,390.33	346,388,671.90
预收款项	85,123,631.61	67,408,463.75	64,859,445.29
应付职工薪酬	83,406.72	58,149.41	468,483.40
应交税费	328,583,959.62	213,253,378.43	109,302,718.16
应付利息	19,327,810.00	3,886,942.69	434,329.95
应付股利			
其他应付款	483,647,162.05	605,035,224.20	542,222,650.20
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	197,280,000.00	81,640,000.00	83,250,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,677,601,649.20	1,388,073,548.81	1,146,926,298.90
非流动负债：			
长期借款	2,232,870,000.00	2,021,130,000.00	2,057,240,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	2,688,120,000.00	2,041,560,000.00	398,400,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款	451,172,180.66	2,233,629,788.88	1,209,881,159.10
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,372,162,180.66	6,296,319,788.88	3,665,521,159.10
负债合计	7,049,763,829.86	7,684,393,337.69	4,812,447,458.00
所有者权益：			
实收资本	592,291,000.00	567,291,000.00	557,160,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	7,300,397,550.38	7,362,485,643.19	7,328,791,575.30
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	51,042,550.15	37,967,187.59	23,860,099.27
一般风险准备			
未分配利润	916,063,552.76	717,382,479.31	564,898,206.05
归属于母公司所有者权益合计	8,859,794,653.29	8,685,126,310.09	8,474,709,880.62
少数股东权益	815,285.27	-3,761,788.93	-3,761,788.93
所有者权益合计	8,860,609,938.56	8,681,364,521.16	8,470,948,091.69
负债和所有者权益总计	15,910,373,768.42	16,365,757,858.85	13,283,395,549.69

附表三：

发行人经审计的 2015 年-2017 年合并利润表

单位：人民币、元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	1,879,959,828.42	1,259,223,109.93	1,561,114,320.87
其中：营业收入	1,879,959,828.42	1,259,223,109.93	1,561,114,320.87
二、营业总成本	1,620,095,596.02	1,119,876,145.96	1,351,649,365.42
其中：营业成本	1,611,080,877.27	1,077,267,412.74	1,325,054,411.92
税金及附加	9,669,972.32	18,729,949.13	14,275,255.67
销售费用	18,095.06	86,193.00	300,046.86
管理费用	11,343,413.88	12,503,728.57	11,770,363.90
财务费用	-9,194,589.09	-5,071,772.18	-5,414,530.38
资产减值损失	-2,822,173.42	16,360,634.70	5,663,817.45
加：公允价值变动收益			
投资收益	-3,761,788.93		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益		-4,595.00	
其他收益			
三、营业利润	256,102,443.47	139,342,368.97	209,464,955.45
加：营业外收入	4,642,772.28	84,924,165.59	40,655,508.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	68,174.04	122,001.94	10,460.00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额	260,677,041.71	224,144,532.62	250,110,003.45
减：所得税费用	48,865,320.43	57,553,171.04	69,578,224.56
五、净利润	211,811,721.28	166,591,361.58	180,531,778.89
归属于母公司所有者的净利润	211,756,436.01	166,591,361.58	184,362,403.94
少数股东损益	55,285.27		-3,830,625.05
持续经营净利润	211,811,721.28	166,591,361.58	180,531,778.89
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	211,811,721.28	166,591,361.58	180,531,778.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	211,756,436.01	166,591,361.58	184,362,403.94
归属于少数股东的综合收益总额	55,285.27		-3,830,625.05

附表四：

发行人经审计的 2015 年-2017 年合并现金流量表

单位：人民币、元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	919,691,790.51	1,146,403,339.94	925,874,373.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	204,709,579.58	174,584,387.46	374,423,531.22
经营活动现金流入小计	1,124,401,370.09	1,320,987,727.40	1,300,297,904.48
购买商品、接受劳务支付的现金	1,609,427,359.23	1,477,660,030.53	1,564,787,673.24
支付给职工以及为职工支付的现金	7,986,386.83	6,736,880.48	4,256,021.38
支付的各项税费	3,722,625.47	2,135,917.55	1,297,771.82
支付其他与经营活动有关的现金	33,285,943.92	62,765,358.70	101,459,912.82
经营活动现金流出小计	1,654,422,315.45	1,549,298,187.26	1,671,801,379.26
经营活动产生的现金流量净额	-530,020,945.36	-228,310,459.86	-371,503,474.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,903,207.81	1,825,586.51	1,237,914.34
投资支付的现金	19,200,000.00		
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	25,103,207.81	1,825,586.51	1,237,914.34
投资活动产生的现金流量净额	-25,103,207.81	-1,825,586.51	-1,237,914.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	760,000.00	29,210,067.89	4,756,255.29
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	756,740,000.00	284,130,000.00	495,840,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	880,493,019.36	1,704,800,000.00	390,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,637,993,019.36	2,018,140,067.89	890,596,255.29
偿还债务支付的现金	471,000,000.00	10,000,000.00	52,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,309,145.91	86,831,848.50	148,533,568.77
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	586,050,214.68		
筹资活动现金流出小计	1,171,359,360.59	96,831,848.50	201,233,568.77
筹资活动产生的现金流量净额	466,633,658.77	1,921,308,219.39	689,362,686.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-88,490,494.40	1,691,172,173.02	316,621,297.40
加：期初现金及现金等价物余额	3,667,028,523.87	1,975,856,350.85	1,659,235,053.45
六、期末现金及现金等价物余额	3,578,538,029.47	3,667,028,523.87	1,975,856,350.85