

2021 年第一期柳州市龙建投资发展有限责任公司  
公司债券募集说明书

发行规模：不超过 10.00 亿元

担保情况：无担保

信用评级结果：AA+/AA+

发行人

柳州市龙建投资发展有限责任公司

主承销商



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

信用评级机构

中证鹏元资信评估股份有限公司

二〇二一年 六 月

## 声明及提示

### 一、发行人执行董事声明

发行人执行董事已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人执行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。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、发行人负责人和主管会计工作负责人、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、会计部门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、准确、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《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，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、律师事务所及律师声明

广西同望律师事务所及经办律师保证由广西同望律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，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，均视同自愿接受本期债券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，由投资者自行负责。

## 六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

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

## 七、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2021年第一期柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券（简称“21柳州龙建01”）。

**（二）发行总额：**本期债券计划发行额为10.00亿元，基础发行额为5.00亿元，弹性配售额为5.00亿元。

**（三）弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发

行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为3倍，当期计划发行规模为人民币10.00亿元，其中基础发行额为5.00亿元，弹性配售额为5.00亿元。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额5.00亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额5.00亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模10.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5.00亿元进行配售。

**（四）债券期限：**本期债券为5年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5年末逐年分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

此外，本期债券第3年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第3年末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有

权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第3年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

**（五）债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。存续期限内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，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。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案。

票面利率在本期债券存续期前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面利率为债券存续期前3年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

**（六）发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。发行人将于本期债券存续期的第3个计息年度的付息日前的第20个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

**（七）投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票

面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第3年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

**（八）投资者回售登记期：**投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

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

**（十）债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**（十一）发行方式和对象：**本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

**（十二）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第3年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值30%、

30%、40%的比例偿还债券本金。当期利息随本金一起支付。

**（十三）承销方式：**承销团余额包销。

**（十四）信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

**（十五）债券担保：**本期债券无担保。

**（十六）上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

**（十七）债权代理人：**桂林银行股份有限公司柳州分行。

**（十八）监管银行：**桂林银行股份有限公司柳州分行和柳州银行股份有限公司。

## 目 录

释 义.....	2
第一节 风险与对策.....	6
第二节 发行条款.....	14
第三节 募集资金用途.....	20
第四节 发行人基本情况.....	30
第五节 发行人财务情况.....	60
第六节 信用状况.....	98
第七节 担保情况.....	103
第八节 税项.....	104
第九节 信息披露安排.....	106
第十节 投资者保护措施.....	115
第十一节 债券债权代理人.....	121
第十二节 发行有关机构.....	127
第十三节 法律意见.....	132
第十四节 已发行尚未兑付的债券.....	138
第十五节 其他说明的事项.....	149
第十六节 备查文件.....	155
第十七节 发行人及中介机构声明.....	157



## 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/柳州龙建/本 指 柳州市龙建投资发展有限责任公司。

公司/公司

本期债券 指 发行总额为不超过人民币10.00亿元的  
2021年第一期柳州市龙建投资发展有限  
责任公司公司债券（简称“21柳州龙建  
01”）。

本次发行 指 经有关主管部门正式批准,本期债券在中  
国境内公开发行。

募集说明书 指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债  
券制作的《2021年第一期柳州市龙建投资  
发展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、法规为本期债券制  
作的《2021年第一期柳州市龙建投资发展  
有限责任公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商 指 长江证券股份有限公司。

簿记管理人 指 长江证券股份有限公司。

簿记建档 指 由发行人与簿记管理人确定本期债券的  
票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿  
记管理人发出申购订单,簿记管理人负责

记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率过程。

分销商	指 天风证券股份有限公司。
审计机构	指 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）和容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。
华普天健	指 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）。  （2019年5月30日，经北京市工商行政管理局西城分局核准，该事务所名称变更为容诚会计师事务所（特殊普通合伙））
容诚	指 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/中证鹏元	指 中证鹏元资信评估股份有限公司。
承销团	指 主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
承销协议	指 发行人与主承销商签署的《2018年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券承销协议》及其补充协议。
承销团协议	指 主承销商与承销团其他成员签署的《2018年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券承销团协议》。
余额包销	指 指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的

风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。

《公司法》 指 《中华人民共和国公司法》。

《证券法》 指 《中华人民共和国证券法》。

债券持有人 指 根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

债权代理人 指 桂林银行股份有限公司柳州分行。

监管银行 指 桂林银行股份有限公司柳州分行和柳州银行股份有限公司。

发行人与债权代理人签署的《关于2021年  
债权代理协议 指 柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券之债权代理协议》。

债券持有人会议规则 指 发行人与债权代理人签署的《2021年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》。

申购和配售办法说明 指 发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2021年第一期柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》。

中央国债登记公司 指 中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司 指 中国证券登记结算有限责任公司。

国家发改委/国家发展 指 中华人民共和国国家发展和改革委员会。

## 改革委

**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 周一至周五, 法定节假日除外。

**元** 指 人民币元。

本募集说明书中, 部分合计数与各加数直接相加之和存在尾数差异, 均为四舍五入造成。

## 第一节 风险与对策

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、风险

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

#### （一）与本期债券相关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策以及国际经济环境等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限相对较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

##### 2、债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素变化影响，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

##### 3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但并不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响本期债券的流动性。

#### 4、募集资金使用及后续监管风险

发行人与监管银行签订了《资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据《资金账户开立和监管协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

### （二）与行业相关的风险

#### 1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设及土地整理开发等业务，较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

#### 2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响，进而影响到本期债券的偿付。

### （三）与发行人相关的风险

## 1、财务风险

城市基础设施建设项目具有规模大、强度高、周期长的特点，随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大。因此，发行人将面临安排融资结构、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等多方面的压力。

## 2、经营管理风险

发行人作为广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司下属的法人独资公司，承担着柳州市城建资金管理和城市建设的双重重任，随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着一定的社会职能，地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对公司正常的经营收益产生一定的影响。

## 3、项目建设风险

由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期较长的特点，未来面临较大的筹资压力。同时，土地转让价格受征地的补偿标准、相关税金等因素影响，建设成本受建材、设备价格和劳动力成本及其他不可抗拒的自然灾害等因素影响，项目实际投资有可能超出预算，或者不能按期竣工及投入运营。上述情况可能会导致实际投资的经济效益偏离盈利预测、公司工程结算业务盈利能力波动，从而影响投资项目的社会和经济效益。

#### 4、持续投融资风险

发行人所从事的基础设施建设和土地开发业务对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的部分基础设施项目盈利能力相对较低，且项目周期长，可能资金的投入和回收周期不能完全符合预期，投资和融资不能匹配。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

#### 5、股东借款较多的风险

截至 2020 年末，发行人向其股东广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司提供借款本金余额 581,732.00 万元，虽履行了合法合规的借款程序，但股东占用资金较多，将会对发行人资金周转形成一定的影响。

#### 6、对外担保风险

截至 2020 年末，发行人对外担保 3 笔，被担保人为柳州市投资控股有限公司、柳州轨道交通产业发展有限公司和广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司，担保金额合计 245,304.82 万元，其中对柳州市投资控股有限公司担保 200,000.00 万元。被担保人柳州市投资控股有限公司为柳州市第一大平台公司，目前经营状况较好，发生代偿风险较低，但如果未来被担保的借款出现还款风险，可能触发发行人的担保事项，则对发行人资金情况造成不利影响。

## 二、对策



## （一）与本期债券相关的风险对策

### 1、利率风险对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。同时，本期债券拟在发行结束后申请在经批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批准，本期债券流动性的提高将在一定程度上有利于投资者规避利率风险。

### 2、债券偿付风险对策

近年来，柳州市经济发展速度较快，为发行人主营业务的稳定发展提供了宏观基础；发行人当前财务状况良好，经营状况稳定，现金流量相对充足，公司自身的经营收入及其他收入可以覆盖本期债券发行的本息，资产变现能力较强。此外，在债券存续期内，发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，严格控制成本，保证工程质量，进一步提高管理和运营效率，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

### 3、流动性风险对策

本期债券发行结束后，主承销商及其他承销团成员将协助发行人向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券的流动性风险将进一步降低。

### 4、募集资金使用及后续监管风险对策

债券成功发行后，发行人将加强对本期债券筹集资金使用的管理；本期债券发行人、债权代理人将配合主承销商进行本期债券后续

的信息披露相关事项，确保后续督导做到真实、准确、完整；同时，主承销商将采取定期或不定期方式对发行人募集资金使用以及项目进展进行跟踪调查并出具专项报告，确保发行人募集资金使用合法合规。

## （二）与行业相关的风险对策

### 1、产业政策风险对策

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管理能力，加快企业的市场化进程，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。

### 2、经济周期风险对策

随着近几年柳州地区经济发展水平的迅速提高，发行人所在区域对城市基础设施和公共服务的需求日益增长，公司的业务规模和盈利水平也将随之提高，抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人所从事的领域处于行业垄断地位，经营收入稳定，受经济周期波动的影响相对较小，并且公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

## （三）与发行人业务相关的风险对策

## 1、财务风险对策

针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本。同时，发行人将加强在建项目的管理和已建项目应收账款的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

## 2、经营管理风险对策

发行人将针对经营环境的变化，进一步完善法人治理结构，健全完善发行人内部管理和风险控制制度，加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

## 3、项目建设风险对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按时按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

## 4、持续投融资风险对策

发行人已于自 2014 年成功首单债券以来，一直保持按时足额付

息，在资本市场已建立良好的声誉，具备持续投融资的能力，抗风险能力较强。未来，随着公司募投项目收入款项的流入以及经营能力的持续增强，偿付能力将不断提高。发行人亦将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并调整长短期债务结构，使之与募投项目资金的使用相匹配，以降低财务及融资风险。

#### 5、股东借款较多的风险对策

发行人将按照借款合同约定及时向股东催收本金及利息，同时加强对资金的管理以提高资金使用效率。

#### 6、对外担保风险对策

发行人将密切关注被担保人的经营情况，对其偿债能力进行风险预警，必要时要求被担保方补充反担保措施。

## 第二节 发行条款

### 一、公司债券发行批准情况

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2020]73号”文件批准公开发行，经国家发展和改革委员会“发改办财金[2020]887号”文件批准债券发行要素调整。

本期债券业经发行人唯一股东广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司“柳轨道复[2018]4号”文件批准申请公开发行。

2018年2月23日，发行人执行董事签发了董事决定，同意本期债券申请公开发行。

### 二、本期债券的基本情况 & 发行条款

（一）发行人：柳州市龙建投资发展有限责任公司。

（二）债券名称：2021年第一期柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券（简称“21柳州龙建01”）。

（三）发行总额：本期债券计划发行额为10.00亿元，基础发行额为5.00亿元，弹性配售额为5.00亿元。

（四）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为3倍，当期计划发行规模为人民币10.00亿元，其中基础发行额为5.00亿元，弹性配售额为

5.00亿元。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额5.00亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额5.00亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模10.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5.00亿元进行配售。

（五）债券期限：本期债券为5年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5年末逐年分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

此外，本期债券第3年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。即在本期债券存续期的第3年末发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

（六）债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，

不计复利，逾期不另计利息。存续期限内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，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。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案。

票面利率在本期债券存续期前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面利率为债券存续期前3年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

（七）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。发行人将于本期债券存续期的第3个计息年度的付息日前的第20个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

（八）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第3年起，逐年分别按照剩余债券每百元

本金值30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

（十）发行价格：本期债券面值100元，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。

（十一）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十二）发行方式和对象：本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式。通过中央国债登记结算有限公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（十三）簿记管理人：长江证券股份有限公司。

（十四）簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年6月25日。

（十五）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年6月28日。

（十六）发行期限：本期债券发行期限为2个工作日，自发行首日起至2021年6月29日止。

（十七）起息日：本期债券存续期内每年的6月29日为该计息年度的起息日。

（十八）计息期限：本期债券计息期限为2021年6月29日至2026



年6月29日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年6月29日至2024年6月29日。

（十九）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第3年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值30%、30%、40%的比例偿还债券本金。当期利息随本金一起支付。

（二十）付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的6月29日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券付息日为2022年至2024年每年的6月29日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十一）兑付日：本期债券兑付日为2024年至2026年每年的6月29日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2024年6月29日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十二）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十三）承销方式：承销团余额包销。

（二十四）承销团成员：本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司，分销商为天风证券股份有限公司。

（二十五）债券担保：本期债券无担保。

（二十六）债权代理人：桂林银行股份有限公司柳州分行。

（二十七）监管银行：桂林银行股份有限公司柳州分行和柳州银行股份有限公司。

（二十八）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

（二十九）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

（三十）税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

## 第三节 募集资金用途

### 一、募集资金投向概况

本次债券募集资金共 11.30 亿元，其中 9 亿元拟用于碧芙蓉小区（一期），2.30 亿元拟用于补充公司营运资金。具体情况如下：

表 3-1 募集资金的使用安排

单位：万元

募集资金投向	项目总投资	使用募集资金额度	募集资金占项目总投资比例
碧芙蓉小区（一期）	130,000.00	90,000.00	69.23%
补充营运资金	-	23,000.00	-
合计		113,000.00	-

本期债券募集资金不超过 10.00 亿元，基础发行额 5.00 亿元，其中 3.00 亿元用于碧芙蓉小区（一期），2.00 亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则总发行规模 10.00（5.00+5.00）亿元，其中 7.70 亿元用于碧芙蓉小区（一期），2.30 亿元用于补充营运资金。

### 二、募集资金投资项目概况

#### （一）项目提出的背景

棚户区改造工作是我国一直以来重要的民生工程和发展工程。2013 年 7 月 4 日，国务院正式发布《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），明确提出加快推进各类棚户区改造，在 2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2015 年 6 月 25 日，国务院再次发布《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号），

制定了我国城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划，即 2015-2017 年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户）。

根据广西壮族自治区住房和城乡建设厅下发的《自治区住房城乡建设厅关于下达 2017 年棚户区（危旧房）改造第一批项目计划的通知》（桂建保〔2017〕6 号），本期债券募集资金投资的碧芙蓉小区（一期）已列入广西壮族自治区 2017 年度棚户区改造新增目标任务，并有中央预算内资金补贴。

## （二）项目建设的必要性

项目建设地址位于鱼峰区响水片区，现状为低矮砖混楼房及菜地，建筑间距小、污水明沟排放、塑料袋等垃圾随处可见，环境卫生情况较差，建筑不符合消防防火间距要求，极易发生火灾，且私人搭建的楼房、棚子安全隐患较大，不宜长期居住。

据调查，该区域居住的居民均为低收入群体，没有能力购买到商品房，却急需改善居住环境。为了改善柳州市城镇中低收入家庭目前仍然居住在危、旧房的状况，落实国家和省政府安排的棚户区改造的政策性安排，特提出本项目建设。

该项目的建设符合改善居民居住条件和环境的要求。实施棚户区改造，能够进一步改善群众居住环境，进一步深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。提高群众生活水平，增

强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。同时有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

本项目主要面向改造棚户片区内的中低收入拆迁居民，项目的建设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程，因此建设本项目是十分必要的。

### （三）项目审批情况

表 3-2 碧芙蓉小区（一期）项目审批情况

备案/核准时间	备案/核准部门	核准内容	代码/核准文号
2018/1/8	柳州市发展和改革委员会	碧芙蓉小区（一期）备案证明	2018-450203-47-03-000772
2016/4/14	柳州市规划局	建设用地规划许可证	地字第 J00000201600021 号
2016/11/11	柳州市国土资源局	土地使用权证	桂（2017）柳州市不动产权第 0011551 号
2018/2/8	中共柳州市委员会维护稳定工作领导小组办公室	《关于碧芙蓉小区（一期）项目社会稳定风险评估的意见》	-
2018/3/15	柳州市鱼峰区环境保护局	《关于碧芙蓉小区项目环境影响报告表的批复》	鱼环审字[2018]6 号

### （四）项目用地情况

该项目总用地面积为 132,768.07 平方米（约 199.15 亩），用地位置为洛维路南侧，用地性质为城镇住宅用地、商服用地，使用权类型为出让用地。土地出让金承担主体为龙建公司，目前已全额缴纳。项目用地已通过挂牌出让方式取得，土地使用权证已办理至龙建公司，土地证号为“桂（2017）柳州市不动产权第 0011551 号”。

### （五）拆迁安置情况

该项目对应拆迁户数为 978 户，项目建成后提供安置房 978 套，出售对象为纳入 2017 年广西壮族自治区棚户区改造涉及的拆迁居民，政府对原棚户区拆迁居民给予货币补偿，预算平均补偿标准约为 7474.33 元/平米，同时对购买住房的拆迁户给予一定优惠政策。

### （六）项目专项资金情况

根据柳州市住建局下发的《关于分配柳州市 2017 年中央及自治区第二批城市棚户区改造补助专项资金的通知》（柳建保字[2017]27 号），对于列入柳州市 2017 年自治区新增任务的项目除按照自治区补助标准 0.35 万元/户予以拨付之外，中央补助资金按照 2.15 万元/户提前拨付，碧芙蓉小区拨付标准合计 2.5 万元/户，合计补助专项资金 3000 万元。该部分资金已全额到账发行人。

### （七）项目建设主体

该项目建设主体为柳州市龙建投资发展有限责任公司。

### （八）项目建设内容

该项目位于柳州市鱼峰区响水片区，市洛维路中段南侧。项目主要建设内容包括：2 栋双拼 16 层商住楼、2 栋双拼 17 层商住楼、2 栋 16 层纯住宅楼、50 栋 4 层住宅楼、3 栋公建配套用房（活动中心用房、居委会用房、物业管理用房、幼儿园等）、地下室、场内道路和地面铺装工程、绿化工程、室外给排水、室外供电工程、大门、围墙及其他附属设施等。其中住宅全部纳入广西壮族自治区 2017 年度棚户区改造新增目标任务计划。

项目规划净用地面积 132,768.07 平方米(约 199.15 亩),总建筑面积 201,845 平方米,其中:住宅建筑面积 107,580 平方米、配套商业用房建筑面积 29,000 平方米、公建配套建筑面积 8,595 平方米、架空层建筑面积 1,450 平方米及地下建筑面积 55,220 平方米(由设备房及停车位及过道等组成,其中 45,500 平方米为停车位及过道,车位共计 1,300 个)。项目建成后共可提供 978 套住房。

### (九) 项目实施进度

截至 2021 年 3 月末,该项目已完成安置点场地平整、基础开挖、地下室结构等工作,已完成投资 8.44 亿元,占项目总投资额的 64.92%,主要为土地使用权成本、基础施工支出。

该项目计划工期 2 年,从 2017 年 12 月至 2019 年 12 月。实际开工时间为 2017 年 12 月,根据当前实际建设进度,预计项目完工时间为 2021 年 12 月。该项目完工延期主要受地面高压线杆搬迁工作进度延期以及新冠疫情影响。

### (十) 项目投资情况

经估算,本项目总投资为 130,000.00 万元。其中:工程费用 71,267.75 万元、工程建设其他费用 40,977.62 万元、预备费 8,979.63 万元、建设期贷款利息 8,775.00 万元。

资金来源为:项目总投资估算为 130,000.00 万元,申请债务融资 90,000.00 万元,约占总投资的 69.23%;业主自筹 40,000.00 万元,占总投资的 30.77%。本期债券募集资金中 90,000.00 万元拟投入该项目,占该项目投资总额的 69.23%。

## （十一）项目商业建设情况

该项目本着构建便利消费、便民生活服务体系的原则，计划配套商业用房建筑面积 29,000 平方米，占总建筑面积比例的 14.36%，符合国发[2012]39 号文件中对商业部分所占面积比例的规定。该部分投资约为 10,150.00 万元，占总投资比例为 7.81%。

## （十二）项目经济效益

### 1、项目总收入

根据《柳州市碧芙蓉保障房项目可行性研究报告》，项目收入主要来源于保障房、配套商业和车位的销售收入。该项目在经营期内总收入合计为 155,202.80 万元，其中保障房销售收入 71,002.80 万元、配套商业销售 72,500.00 万元、车位销售收入 11,700.00 万元。

#### （1）保障房销售收入

该项目保障房建设面积 107,580 平方米，全部用于出售。根据当地市场状况，取平均销售价格为 6,600.00 元/平方米，在项目建成后第 1 年开始销售、项目建成后 4 年内销售完毕。经测算，在经营期内可形成保障房销售收入 71,002.80 万元，在本期债券存续期内可形成保障房销售收入 71,002.80 万元。

#### （2）配套商业销售收入

该项目配套商业建设面积 29,000.00 平方米，全部用于出售。根据当地市场状况，取平均销售价格为 25,000.00 元/平方米，在项目建成后第 2 年开始销售、项目建成后 3 年内销售完毕。经测算，在经营期内可形成配套商业销售收入 72,500.00 万元，在本期债券存续期内



可形成配套商业销售收入 72,500.00 万元。

### (3) 车位销售收入

本项目规划车位数为 1,300 个，全部用于出售。根据当地市场状况，按 9 万元/个计算销售收入，在项目建成后第 2 年开始销售、项目建成后 3 年内销售完毕。经测算，在经营期内可形成车位销售收入 11,700.00 万元，在本期债券存续期内可形成车位销售收入 11,700.00 万元。

综上，在项目经营期内可形成总收入 155,202.80 万元，在本期债券存续期内能产生总收入 155,202.80 万元。具体情况如下：

表 3-3 本期债券存续期内项目收入一览表

单位：万元

序号	项目	计算期					合计
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	
	项目总收入	17,750.70	45,814.37	45,814.37	45,823.37	-	155,202.80
1	保障房销售收入	17,750.70	17,750.70	17,750.70	17,750.70	-	71,002.80
	销售面积（平方米）	26,895.00	26,895.00	26,895.00	26,895.00	-	107,580.00
	单价（元/平方米）	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	-	-
2	配套商业销售收入	-	24,166.67	24,166.67	24,166.67	-	72,500.00
	销售面积（平方米）	-	9,666.67	9,666.67	9,666.67	-	29,000.00
	单价(元/平方米)	-	25,000.00	25,000.00	25,000.00	-	-
3	车位销售收入	-	3,897.00	3,897.00	3,906.00	-	11,700.00
	销售量（个）	-	433.00	433.00	434.00	-	1,300.00
	单价（元/个）	-	90,000.00	90,000.00	90,000.00	-	-

## 2、期间成本

该项目在建成后的运营成本主要包括经营成本和税金及附加。经营成本按销售额的 2%提取，在本期债券存续期内将产生经营成本约 3,104.06 万元。该项目的税金及附加主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加等。根据国家有关税收的规定，按增值税 11%、城市维护

建设税 7%、教育费附加 3%计提。在本期债券存续期内将产生税金及附加约 4,778.29 万元。期间成本总共 7,882.34 万元，每年将发生的具体经营成本及税费如下：

表 3-4 本期债券存续期内项目期间成本一览表

单位：万元

序号	项目	计算期					合计
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	
1	经营成本	355.01	916.29	916.29	916.47	-	3,104.06
2	税金及附加	8.88	22.91	743.38	4,003.13	-	4,778.29
3	期间成本（1+2）	363.89	939.19	1,659.67	4,919.59	-	7,882.34

### 3、项目收益

在本期债券存续期内，该项目累计可实现总收入 155,202.80 万元，扣除期间成本 7,882.34 万元后，项目的经营性净收益合计 147,320.46 万元。根据《柳州市碧芙蓉保障房项目可行性研究报告》测算，该项目投资回收期（税后）为 4.61 年（含建设期 2 年），财务内部收益率（税后）为 5.34%。整体而言，该项目收入来源稳定，盈利能力良好。具体情况如下表：

表 3-5 本期债券存续期内项目收益一览表

单位：万元

序号	计算期	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	项目总收入	17,750.70	45,814.37	45,814.37	45,823.37	-	155,202.80
2	期间成本	363.89	939.19	1,659.67	4,919.59	-	7,882.34
3	项目收益（1-2）	17,386.81	44,875.18	44,154.70	40,903.78	-	147,320.46

综上，在本期债券存续期间，本次募投项目的经营性净收益合计 147,320.46 万元，足以覆盖募投项目总投资 130,000.00 万元。

### （十三）项目社会效益

本期债券募投项目具有显著的社会效益，项目的建设符合国家

“十三五”规划战略要求，有利于加快柳州市城市化进程、探索新型城镇化道路；有利于吸引投资，推动柳州市经济增长；有利于新增就业机会，提高当地人民收入，促进社会稳定和谐；有利于全面提升棚户区原有居民的生活水平和生活质量，使拆迁还建的居民的居住环境得到彻底改善，另外，棚户区改造项目有利于拉动柳州市的投资和消费，激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，促进住房消费，拉动地方经济发展。该项目的实施对推动柳州市的开发，促进经济增长会产生重要作用。

### 三、补充营运资金

发行人不断推进重大基础设施项目的建设，对营运资金的需求逐步扩大。本期债券发行规模中的 23,000.00 万元拟用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

### 四、募集资金使用计划及管理制度

#### （一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 10.00 亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于募投项目的比例均不超过项目总投资合计的 70%。

发行人承诺在存续期间变更资金用途前将及时披露有关信息。

#### （二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严

格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。

本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，专户存储。公司已聘请桂林银行股份有限公司柳州分行和柳州银行股份有限公司作为本期债券的监管银行，按照《2021年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券资金账户开立和监管协议》的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。发行人将设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：柳州市龙建投资发展有限责任公司

成立日期：2008年12月25日

社会统一信用代码：9145020068212945X7

注册地址：柳州市东环大道232号之一

住所：柳州市东环大道232号之一

法定代表人：陈仁广

注册资本：人民币10,000万元

实缴资本：人民币10,000万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：长期

信息披露负责人：陈仁广

邮编：545001

电话：0772-8252108

传真：0772-2630029

经营范围：许可项目：各类工程建设活动；货物进出口；技术进出口（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地一级开发整理、安置房及城中村改造项目投资和建设管理；企业搬迁土地盘活；建筑用钢筋产品销售；建筑材料销售；金属结构销售；水

泥制品制造；建筑砌块制造；金属结构制造；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；工程管理服务；许可项目：房地产开发经营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

发行人是经柳州市人民政府以《柳州市人民政府关于同意成立柳州市龙建投资发展有限责任公司的批复》（柳政函[2008]205号）批准，于2008年12月25日成立的公司。公司的主要业务范围包括基础设施建设、土地一级开发整理和保障性住房建设等。自成立以来，发行人已开展实施柳州市土地一级开发整理、保障性住房和市政工程等一批重点民生项目的投融资和建设任务，为提高人民生活水平发挥了重要作用。

截至2020年末，发行人经审计的资产总额为5,738,186.90万元，负债总额为3,409,268.48万元，所有者权益为2,328,918.43万元。2018-2020年公司的主营业务收入分别为91,216.54万元、141,404.37万元和239,439.35万元，净利润分别是15,024.27万元、19,909.71万元和37,808.51万元，近三年平均净利润为24,247.49万元。

## 二、历史沿革

### （一）2008 年初始成立

2008 年 12 月，经柳州市人民政府《柳州市人民政府关于同意成立柳州市龙建投资发展有限责任公司的批复》（柳政函〔2008〕205号文）文件批准，发行人由柳州市人民政府国有资产监督管理委员会和柳州市土地交易储备中心共同出资组建，设立时注册资本 10,000 万元，其中柳州市人民政府国有资产监督管理委员会出资 7,000 万元，

占注册资本的 70%，柳州市土地交易储备中心出资 3,000 万元，占注册资本的 30%。

## （二）2017 年第一次股东变更

2017 年 7 月，根据《中共柳州市委员会柳州市人民政府关于组建广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司等八大国有集团公司的决定》（柳委[2016]248 号）、《关于组建广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司的批复》（柳国资复[2017]20 号）和《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于注入柳州市龙建投资发展有限责任公司的国有股权的通知》（柳国资[2017]46 号）等文件，柳州市国资委以持有的柳州市龙建投资发展有限责任公司 70% 的国有股权作为出资注入广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司。由广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司依法对发行人履行出资人职责，承担国有资产保值增值责任，并接受市国资委的监督。

## （三）2017 年第二次股东变更

2017 年 12 月，经柳州市财政局《柳州市行政事业单位国有资产处置批复书》（柳财资函[2017]208 号）批准，同意柳州市土地交易储备中心将持有的柳州龙建 30% 股权无偿划转给广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司，已完成工商变更手续。

截至本募集说明书签署日，公司注册资本 10,000 万元，股东为广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司，持股 100%。

## 三、股东情况

发行人是法人独资公司，出资人为广西柳州市轨道交通投资发展

集团有限公司。公司实际控制人为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会，由广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司行使出资人职责。

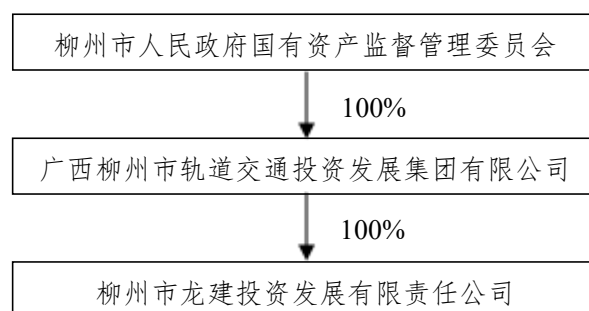


图 4-1 发行人股权结构图

公司名称：广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司

成立日期：2017年3月6日

注册地址：柳州市东环大道232号之一

法定代表人：卓柳军

注册资本：人民币100,000万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

营业期限：长期

经营范围：轨道交通项目的投资、建设、运营管理；土地开发整理及地下空间的开发、利用、管理；设计、制作及发布国内各类广告；物业服务；房地产开发；收购、兼并、重组及资产经营；国内外贸易；轨道交通技术研发及相关科研服务；轨道交通特许经营权及其他经营活动。城市基础设施、城中村改造和安置房项目投资、建设、投资服务；对外投资；城市公共汽车营运；公交一卡通系统运营、维护；企业管理咨询服务；房产、土地的租赁服务；市场管理服务。



截至 2020 年末，该公司经审计资产总额 5,908,559.86 万元，负债总额 3,599,892.76 万元，所有者权益 2,308,667.10 万元，2020 年实现营业收入 260,062.15 万元，净利润 21,923.90 万元。

截至 2020 年末，该公司所持有的发行人股份未被质押。

## 四、公司治理和组织结构

### （一）公司治理

依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》及有关法律、法规的规定，公司制定了《柳州市龙建投资发展有限责任公司章程》，建立了较为完善的治理结构和治理制度。公司设有股东、执行董事、监事、总经理。

#### 1、股东

股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划。
- （2）委派和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项。
- （3）批准执行董事的报告。
- （4）批准监事的报告。
- （5）批准公司的年度财务预算方案、决算方案。
- （6）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案。
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定。
- （8）对发行公司债券作出决定。
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决

定。

(10) 修改公司章程。

(11) 审核公司发展战略和中长期发展规划，并对其实施进行监督。

(12) 公司章程规定的其他职权。

## 2、执行董事

公司不设董事会，设一名执行董事，执行董事对股东负责。执行董事由股东委派。执行董事为公司法定代表人。执行董事每届任期为三年，任期届满，连续委派可以连任。执行董事行使下列职权：

(1) 向股东报告工作。

(2) 执行股东的决定。

(3) 制订公司的经营方针和投资计划。

(4) 根据出资人批准的经营方针和投资计划决定公司的经营计划和投资方案。

(5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案。

(6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。

(7) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案。

(8) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案。

(9) 决定公司内部管理机构的设置、职能和隶属关系。

(10) 决定聘任或者解聘公司总经理，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘副总经理等高级管理人员。

(11) 制定公司的基本管理制度。

(12) 在股东授权范围内，决定公司年度借款总额、对外投资、资产用于融资抵押额度及其他担保事项。

(13) 股东授予及本章程规定的其他职权。

### **3、监事**

公司不设监事会，设一名监事。监事由股东委派，每届任期为三年，任期届满，连续委派可以连任。执行董事、高级管理人员不得兼任监事。监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务。

(2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议。

(3) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正。

(4) 向股东提出提案。

(5) 依照《公司法》的有关规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

(6) 法律、法规和公司章程规定的其他职权。

### **4、总经理**

公司设总经理一名，每届任期三年，任期届满，连续受聘可以连任。公司设副总经理若干名，协助总经理工作。副总经理任期三年，连续受聘可以连任。总经理行使下列职权：

(1) 主持公司日常生产经营管理工作，组织实施执行董事决定。

- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案。
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案。
- (4) 拟订公司的基本管理制度。
- (5) 制定公司的具体规章。
- (6) 拟订需提交执行董事决策的投资方案。
- (7) 受执行董事委托，代表公司对外洽谈、处理业务，签署合同和协议。
- (8) 提请聘任或者解聘副经理、财务负责人等高级管理人员以及其他管理人员。
- (9) 执行董事授予的其他职权。

## (二) 公司组织结构

公司以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要，公司设置了：综合管理部、财务融资部、战略发展部、成本控制部、工程建设部、技术部、用地管理部、安全管理部、招标采购部和资产经营部。

公司组织结构示意图如下：

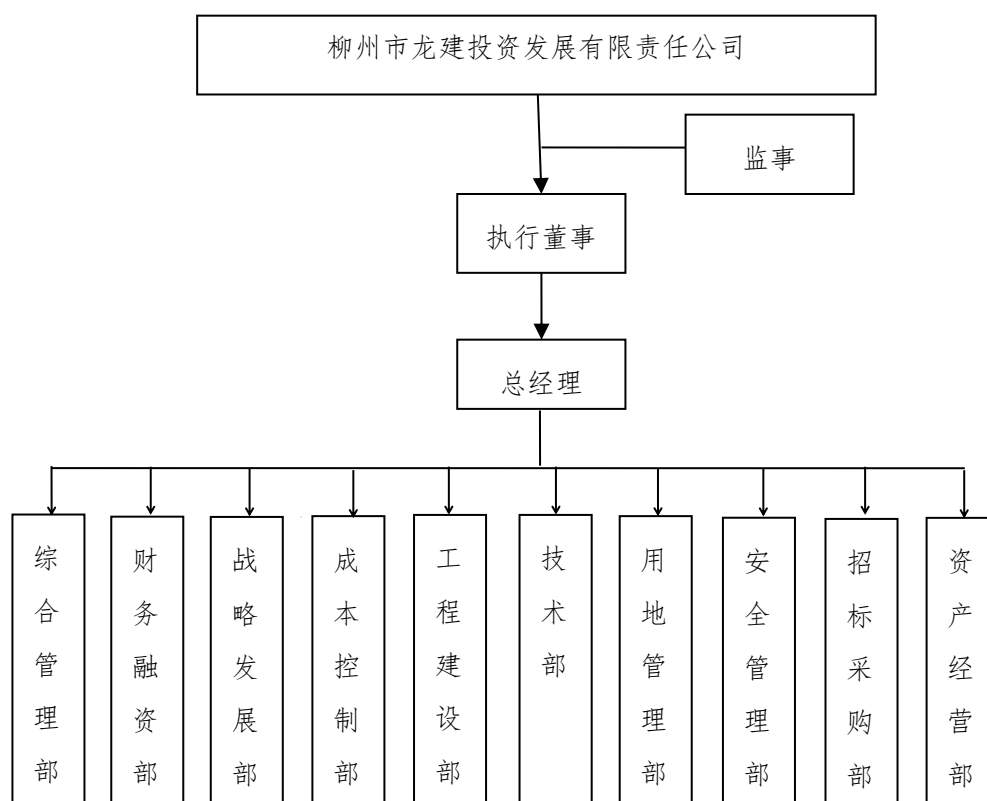


图 4-2 发行人组织结构图

## 五、发行人主要子公司情况

截至 2020 年末，发行人子公司共 4 家，具体如下：

表 4-1 截至 2020 年末发行人的子公司情况

序号	单位名称	经济性质	注册资本 (万元)	合并范围内 持股比例(%)	级次
1	柳州市龙兴投资发展有限责任公司	国有	11,000.00	90.91	二级
2	柳州碧水莲花酒店管理有限公司	国有	3,000.00	100.00	二级
3	柳州市大众建筑工程公司	国有	978.00	100.00	二级
4	柳州市鑫泰房地产经营开发公司	国有	1,015.54	100.00	二级

注：柳州市大众建筑工程公司于 2021 年 1 月变更注册资本为 213.71 万元，并更名为柳州市大众建筑工程有限责任公司；柳州市鑫泰房地产经营开发公司于 2021 年变更注册资本为 3,901.64 万元，并更名为柳州市鑫泰房地产开发有限责任公司。

### （一）柳州市龙兴投资发展有限责任公司

公司名称：柳州市龙兴投资发展有限责任公司

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：11,000.00 万元

法定代表人：袁帅

注册地址：柳州市东环大道 232 号之一聚贤佳苑 1 栋三层；柳州市东环大道 232 号之一聚贤佳苑 2 栋三层。

成立日期：2013 年 4 月 18 日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：各类工程建设活动；货物进出口；技术进出口（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；金属结构销售；水泥制品制造；建筑砌块制造；金属结构制造；对新农村建设项目的投资、现代化农业项目投资建设、农民安置房投资建设；旧城改造、老城区安置房投资建设；保障性住房投资建设；城乡基层设施投资建设；土地开发整理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至本募集说明书签署日，该公司注册资本为 11,000 万元，发行人持股比例 90.91%。

截至 2020 年末，该公司资产总额 747,789.97 万元，负债总额 674,400.60 万元，所有者权益 73,389.37 万元，2020 年末实现营业收入，净利润-3,494.71 万元。

## （二）柳州碧水莲花酒店管理有限公司

公司名称：柳州碧水莲花酒店管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：3,000 万元

法定代表人：黄铁荣

注册地址：柳州市桂柳路 80 号

成立日期：2015 年 2 月 12 日

营业期限：2015 年 2 月 12 日至 2065 年 2 月 11 日

经营范围：酒店管理；物业管理；停车场服务；婚庆礼仪服务；摄影服务；商务代理服务；生活美容；汽车租赁；住宿、餐饮服务；会议会展服务；洗涤、清洁服务；洗车服务；汽车美容服务；文印晒图服务；票务代理；房屋租赁；卷烟、雪茄烟的零售；预包装食品、服装、文化体育用品、日用百货的销售；休闲健身服务；室内游泳池场所服务。

截至本募集说明书签署日，该公司注册资本为 3,000 万元，发行人持股比例 100%。

截至 2020 年末，该公司资产总额 3,553.89 万元，负债总额 7,690.04 万元，所有者权益 -4,136.15 万元，2020 年实现营业务收入 4,715.81 万元，净利润 -1,081.28 万元。所有者权益为负系以前年度累计亏损所致。

## （三）柳州市大众建筑工程公司

公司名称：柳州市大众建筑工程公司（2021 年 1 月变更为柳州

市大众建筑工程有限责任公司)

企业类型：全民所有制（2021 年 1 月变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资））

注册资本：978 万元（2021 年 1 月变更为 213.71 万元）

法定代表人：吕伟延

注册地址：柳州市晨华路 12 号盛丰国际 2 栋 7 层 1 至 16 号

成立日期：1994 年 05 月 25 日

营业期限：长期

经营范围：房屋建筑工程施工总承包叁级；商务信息咨询服务；以自有资金对外投资。

截至本募集说明书签署日，该公司注册资本为 213.71 万元，发行人持股比例 100%。

截至 2020 年末，该公司资产总额 490.29 万元，负债总额 331.32 万元，所有者权益 158.97 万元，2020 年营业收入 792.55 万元，净利润-45.20 万元。

#### （四）柳州市鑫泰房地产经营开发公司

公司名称：柳州市鑫泰房地产经营开发公司（2021 年 1 月变更为柳州市鑫泰房地产开发有限责任公司）

企业类型：全民所有制（2021 年 1 月变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资））

注册资本：1,015.54 万元（2021 年 1 月变更为 3,901.64 万元）

法定代表人：吕伟延



注册地址：柳州市晨华路 12 号盛丰国际 2 栋 7 层 1 至 16 号

成立日期：1987 年 05 月 30 日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发经营，房地产中介服务；自有房屋出租，商务信息咨询服务，停车服务；工程管理服务；房屋修缮；城市市政设施管理、新型城镇化、城中村改造、棚户区改造建设项目开发管理。

截至本募集说明书签署日，该公司注册资本为 3,901.64 万元，发行人持股比例 100%。

截至 2020 年末，该公司资产总额 65,280.12 万元，负债总额 61,656.32 万元，所有者权益 3,623.80 万元，2020 年营业收入 701.48 万元，净利润-32.81 万元。

## 六、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表4-2 发行人主要董事、监事及高级管理人员名单表

姓 名	性 别	出生年份	职 务
陈仁广	男	1966 年	执行董事兼总经理
田芳佶	女	1981 年	监事

陈仁广，男，1966 年生，本科学历，中共党员。曾任十一冶建设集团有限责任公司（以下简称：十一冶）总工室副科长、技术监控处副主任科员，十一冶房地产公司副总工程师、副经理，十一冶广厦建筑装饰工程公司副经理兼总工程师，十一冶泗顶矿电解锌工程项目部副经理、总工程师，柳州市城市投资建设发展有限公司文昌综合楼项目管理部经理、第三项目部经理、总经理助理、董事、副总经理，柳州市污水治理有限责任公司董事、总经理；现任广西柳州市轨道交

通投资发展集团有限公司副总经理、柳州市龙建投资发展有限责任公司执行董事、总经理、法定代表人。

田芳佺，女，1981 年生，本科学历。曾任柳州市房地产开发有限责任公司销售现场主管；现任柳州市龙建投资发展有限责任公司资产经营部副经理、公司监事。

上述董事、监事以及高级管理人员中无政府公务人员。发行人董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

## 七、发行人独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，独立核算、自主经营、自负盈亏，并依法独立承担民事责任，发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面具有相互独立性。

### 1、资产方面

发行人的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前其实际控制人柳州市国有资产监督管理委员会未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

### 2、人员方面

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的总经理等管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生；总经理等管理人员均在公司领取薪酬，并未在政府部门担任职务。

### 3、机构方面

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了执行董事、监事、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，设立了规范的法人治理机构及健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

#### 4、财务方面

发行人设立了独立的财务会计部门，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司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，建立了对控股子公司的财务管理制度；公司的资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司的财务核算体系与控制人政府财政没有业务上的指导关系，也不存在业务、人员上的重叠。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

#### 5、业务方面

发行人是由广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司绝对控股的企业，独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

### 八、发行人业务情况

发行人是柳州市城市基础设施建设和投资主体之一，主要从事保障性住房项目建设、基础设施建设和土地一级开发整理等业务。发行人的业务情况与柳州市的经济、财政情况等经营环境息息相关。

#### （一）发行人主营业务情况

作为柳州市基础设施建设和投融资主体之一，公司主要从事保障性住房项目建设、基础设施建设和土地一级开发整理等业务。根据公司审计报告，发行人 2018-2020 年公司的主营业务收入分别为 91,216.54 万元、141,404.37 万元和 239,439.35 万元，近年来不断上升，主营业务收入 2020 年较 2019 年大幅度增加主要系土地一级整理业务本期收入确认增加所致。

从主营业务收入构成来看，发行人主营业务收入主要来自于保障房销售和土地一级整理收入，2020 年二者收入之和占比为 97.04%，是公司主要收入来源；代建管理项目按投资额的一定比例确认收入，收入规模较小；保障房销售收入受项目周期和结转时点等因素影响，波动较大，2020 年保障性住房结转收入较少；土地一级整理收入受整理进度和拍卖时点等因素影响，波动较大，2020 年土地一级整理收入确认较多。

2018-2020 年，发行人主营业务收入、成本和利润情况如下表所示：

表 4-3 2020 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建管理费	730.08	0.00	730.08	100.00%
保障房销售	33,677.66	19,899.66	13,777.99	40.91%
资产管理	1,664.92	1,193.55	471.37	28.31%
土地一级整理	198,665.46	145,554.84	53,110.61	26.73%
酒店经营	4,701.24	10,136.48	-5,435.24	-115.61%
合计	239,439.35	176,784.54	62,654.81	26.17%

表 4-4 2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建管理费	703.11	-	703.11	100.00%
保障房销售	60,841.99	42,339.10	18,502.89	30.41%
资产管理	1,512.39	732.86	779.53	51.54%
土地一级整理	72,822.41	47,560.71	25,261.70	34.69%
酒店经营	5,524.46	10,072.40	-4,547.93	-82.32%
合计	141,404.37	100,705.07	40,699.30	28.78%

表 4-5 2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建管理费	922.63	-	922.63	100.00%
保障房销售	24,134.49	20,919.57	3,214.92	13.32%
资产管理	1,102.32	601.98	500.34	45.39%
土地一级整理	60,070.99	36,671.47	23,399.52	38.95%
酒店经营	4,986.10	9,542.48	-4,556.37	-91.38%
合计	91,216.54	67,735.49	23,481.05	25.74%

## （二）发行人主营业务经营模式

### 1、基础设施建设业务

发行人承担了柳州市部分路网建设（主要为保障性住房周边路网）及旧城改造（含棚户区改造）等建设任务，以代建模式开展业务，即公司代建项目由业主立项，项目建设前期业主与发行人签订项目委托建设协议，业主预付给发行人项目资本金，资金计入预收账款。每年末由业主和发行人按完工百分比审核确认建设成本，同时发行人向业主提交下一阶段的请款计划和工程进度相关附件资料，政府或业主单位拨付下一阶段工程所需资金。按基本建设项目建设成本管理规定（财建[2016]504 号）计算代建管理费收入。项目建成后移交业主。

表 4-6 项目建设管理费总额控制数费率表

单位：万元

工程总概算	费率(%)	算例
-------	-------	----

		工程总概算	项目建设管理费
1000 以下	2	1000	$1000 \times 2\% = 20$
1001—5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$
5001—10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$
10001—50000	1	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$
50001—100000	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$
100000 以上	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% = 1340$

表 4-7 发行人截至 2020 年末主要在建基础设施运营情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	静兰片区地下综合管廊	127,723.00	4,000.00	-	-
2	滨江西路壶西大桥至白露大桥段	68,889.00	44,600.00	552.05	-
3	柳西水厂进出口道路工程	63,600.00	16,000.00	25.22	-

注：未确认收入是因项目尚未达到收入确认条件，未回款是因项目尚未完工未进入回款期。

## 2、土地整理业务

2017 年以来的业务区域主要为柳州市静兰片区和水南片区。业务模式上，公司根据与柳州市土地储备中心签订的土地整理委托协议，自筹资金进行土地一级开发整理及配套路网、水电等基础设施建设。在生地变成熟地后，公司将土地交由土地储备中心公开出让，出让后由柳州市财政局在出让当年将出让金以土地返还款形式返还公司，公司需承担项目开发所产生的垫资压力。

表 4-8 发行人 2020 年土地整理项目运营情况表

单位：亩、万元

序号	项目名称	出让面积	土地整理收入	土地整理成本
1	静兰片区	434.20	174,757.28	127,974.12
2	水南片区	62.31	23,908.17	17,580.72
			<b>198,665.46</b>	<b>145,554.84</b>

## 3、保障性住房建设业务

按照柳州市政府的统一规划，发行人承担相应规模的棚户区改造建设任务，对于非廉租房公租房项目，以自有土地进行开发建设，资

金来源为自行筹资或银行贷款，项目取得相关批文且相关资金到位后，发行人采取招标方式确定并委托承包商进行相关工程设计与建设，项目竣工以后融资人委托销售代理公司对相关房产进行销售。

发行人根据柳州市保障房建设的整体规划进行保障房项目建设，同时兼顾经营效益。项目建设完成后大部分保障房以低于市场的价格对被拆迁户进行销售，优先用于满足被拆迁户安置需求；同时一部分住宅、停车场、底层商铺按市场价格进行对外销售，以达到平衡整体项目收益的目的。

**表 4-9 发行人截至 2020 年末主要保障房项目运营情况表**

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	碧芙蓉	200,000.00	129,757.24	-	-
2	独秀苑三期	130,000.00	124,568.14	-	-
3	水南华庭二期	140,000.00	43,746.86	-	-

注：未确认收入和未回款原因系保障房尚未达到预售条件。

#### 4、资产管理业务

发行人受土储中心委托出租及管理部分收储土地，根据委托代管合同，土储中心将收到土地租金收入的 30% 作为管理费支付给公司。土地租金收入按上月实际到账金额核算，款项在每月 10 日前支付给公司。

2018-2020 年公司资产管理业务分别实现收入 1,102.32 万元、1,512.39 万元和 1,664.92 万元。该业务规模较小，对公司经营影响有限。

#### 5、酒店经营业务

发行人酒店经营业务为公司新建的莲花山庄于 2017 年 11 月投入运营，2018-2020 年酒店经营业务分别实现收入 4,986.10 万元、5,524.46 万元和 4,701.24 万元。2020 年该业务营业毛利润为-5,435.24 万元，系因该业务仍处于运营初期，无法完全覆盖日常支出和固定资产折旧。

### （三）发行人所在行业情况

#### 1、城市基础设施建设行业

城市基础设施是城市吸引投资、聚集产业、形成工业新区的物质基础，是城市赖以生存和发展的基本条件，也是衡量城市综合发展水平和文明程度的重要标志。完善的城市基础设施对提升城市综合服务功能、推动城市经济增长、提高人民生活水平、改善投资环境、加强区域交流与协作等具有重要的促进作用。因此，城市基础设施建设行业肩负着重要使命，是我国区域布局和经济发展的关键，是城市化建设的核心力量。

#### （1）我国城市基础设施建设行业的现状与前景

改革开放以来，我国城市化水平快速提高，城市基础设施建设力度明显加强，城市经济实力显著增强，城市经济建设快速发展在整个国民经济发展中发挥了极其重要的作用。通过 60 多年的规模投资建设，我国基础设施经过大规模的投资和建设，得到明显加强，农业、能源、原材料供给能力迈上新台阶，交通运输、邮电通信形成了纵横交错覆盖全国的网络体系，水利环境、教育、文化、卫生、体育设施显著加强，三峡工程、西气东输、南水北调、青藏铁路和京沪“高铁”



等大批重大项目建设顺利完成或向前推进。基础产业和基础设施的快速发展为国民经济的发展和人民生活水平的提高提供了坚实的基础。

目前，我国基础设施行业已经进入高速发展期，东部地区初步形成了以一线大城市为中心的城市群，中西部城镇化建设步伐明显加快。多层次、多区域的城镇化建设已经成为中国经济发展的快速推动力。

随着我国产业由东部向中西部地区转移，中部地区将成为承接东部产业转移的基地，加大城市基础设施建设投入、完善城市功能、保障人民生活质量是社会进步和经济发展的切实需要。因此，城市基础设施建设行业具备持续而广阔的发展空间。

## **(2) 柳州市的城市基础设施建设行业**

柳州市是中国西南地区重要的交通枢纽城市和区域经济中心，是沟通西南与中南、华东、华南地区的铁路枢纽。目前柳州已形成集铁路、公路、水路和航空于一体的立体化现代交通网络，具备明显的区位优势。

## **2、土地整理开发行业**

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

### **(1) 我国的土地整理开发行业的现状和前景**

由于土地是稀缺的自然资源且土地整理行业的开放程度较低，土地整理行业的发展受宏观经济形势及国家政策走向影响较大。土地整理开发作为城市基础设施建设的重要组成部分，是统筹土地利用、协调社会经济发展、保证城市化进程有序推进的前提和基础，有利于保护耕地、节约集约用地、加强土地生态建设，在我国城镇化建设过程中发挥了积极作用。土地供给方面，在我国继续深化调控房地产市场的背景下，土地总的供给受城市规划与国家 1.2 亿公顷耕地红线限制，新增供给压力较大；在土地总供给相对稳定的情况下，加大保障性住房建设将提升商品住宅的土地价格。土地需求方面，随着我国经济的高速发展、城市化进程的逐步加快，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑用地产生更大需求。预计未来 10-20 年，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势，土地开发与运营行业也将保持稳定的发展态势。

## （2）柳州市土地整理开发行业的现状和前景

柳州市土地一级开发及整理业务发展态势良好。2010-2013 年柳州市土地市场保持增长态势，但在房地产市场高库存的压力下，2015 年为抑制供给大于需求的局面，政府有意放慢了土地上市的步伐。2020 年柳州土地市场总挂牌 101 宗地，总供应面积 5961.6 亩，其中 6 宗因故暂停出让，4 宗流拍，成功出让 91 宗 5261.87 亩，成交金额 130.06 亿元，其中溢价地块仅 4 宗，87 宗底价成交。2020 年土地成交面积同比 2019 年减少 55 亩，降幅不大；总成交金额减少 70 亿，下降 35%，为近 4 年最小成交数额。

2016-2020年土地成交数据			
	供应(亩)	成交(亩)	成交金额(亿)
2015年	3829.22	2974.5	79.639
2016年	4163.91	4126.24	111.319
2017年	4599.17	4581.29	173.136
2018年	4394.11	4074.62	141.3145
2019年	5632.92	5317.36	200.5351
2020年	5961.6	5261.87	130.06

图 4-3 柳州市土地成交数据

注：上图来源于柳房网

### 3、保障性住房建设行业

保障性住房建设是我国重大的民生工程和发展工程，包括廉租住房、经济适用房、公共租赁住房、限价房和城市棚户区改造等。保障性住房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

#### (1) 我国保障性住房建设行业的现状和前景

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

问题：如一些城市房价上涨过快、中低价位及中小套型住房供应不足、住房保障制度仍相对滞后和中等偏下收入家庭住房困难等问题凸现。居高不下的房价迫切要求加快保障性住房建设。随着城市化进程的深入，大力建设保障性住房，容纳更多城市居民，将进一步巩固城镇化的成果，促进社会和谐、稳定和进步。

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

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

随着我国经济发展和城市化进程的加快，以及政府对保障性住房的大力支持，保障性住房建设行业拥有广阔的发展空间和发展机遇，

在未来一段时间内将保持蓬勃发展的势头。

## （2）柳州市保障性住房建设行业的现状和前景

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

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

## （四）发行人在行业中的地位和竞争优势

### 1、发行人在行业中的地位

发行人是柳州市人民政府批准成立的企业，是城市基础设施建设和投资主体之一。自成立以来，在柳州市市委、市政府的大力支持下，公司经营规模和经营实力不断壮大。公司在城市基础设施建设及土地整理等行业都处于垄断地位，各项业务具有良好的发展前景。

## 2、发行人的竞争优势

### （1）经营优势

发行人作为柳州市主要的城市基础设施建设及投融资主体之一，担负着为柳州市城市基础设施建设项目筹集资金与建设的任务，其经营领域和投资范围为城市基础设施建设和土地整理等公用行业。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，具有区域内垄断性经营优势，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着柳州市经济的不断发展，城镇化进程的不断推进，发行人具备良好的发展机遇和较大的发展空间。

### （2）政策优势

发行人是柳州市重要的城市开发建设主体，承担了城市开发投资和重点基础设施建设，城市保障房建设等职责。自公司成立以来，柳州市政府不断加大对公司的支持力度。近年来先后多次为公司注入优质资产。对公司代建的项目按照项目施工进度拨付建设资金，对公司承担的旧城改造、保障房建设项目提供专项补助，同时在项目开发等方面给予公司多方面的政策扶持，以进一步提升公司的综合竞争力，扶持公司发展壮大。近年来柳州市政府持续为该公司注入土地资产，截至 2020 年末公司拥有土地总账面价值 206.52 亿元，土地资产未来升值空间较大，提升了公司的财务弹性。2018-2020 年政府补贴收入分别为 3,259.85 万元、18.41 万元和 428.02 万元。

### （3）管理优势

公司按照现代企业制度建立并进行管理运营，具备完善的法人治

理结构和体制机制，执行董事和监事各司其职，决策层和执行层职能分离。凡涉及重要决策、重大项目建设等重大经营活动必须经领导层集体决议。同时，公司领导班子在城市建设、经营、管理及公共服务领域有着较为丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的管理体系，并在实践中得到了有效的运用。

#### （4）区位优势

柳州市是西南地区的交通枢纽，也是中国西部区域性交通枢纽，更是沟通中国西南与中南、华东、华南地区的铁路中枢，素有“桂中商埠”的称号。柳州市是中国 45 个公路主枢纽城市之一，境内有多条国道和高速公路交汇。柳州市是国家一类口岸，柳江航运可直达香港、澳门。柳州白莲机场已达到国家 4D 级标准，直飞全国主要城市。在广西境内乃至整个西南地区，柳州市具有独特的区位优势。

#### （五）发行人的地域经济情况

##### 1、柳州市概况

柳州市是广西壮族自治区重要的区域中心城市，广西工业名城、历史名城、文化名城、旅游名城。柳州市辖 6 县 4 区，总面积 1.8 万平方公里，总人口 386.60 万。柳州市是广西最大的工业城市，工业总量约占全自治区的三分之一，以汽车、机械、冶金为支柱产业，轻工业也较发达。近年来，柳州市社会经济飞速发展，城市综合实力不断增强，城市化进程加快。

作为我国西南著名的工业重镇，柳州市一直是广西的工业中心，是广西最大的工业城市，尽管柳州市经济总量在工业支柱产业的带动

下实现了一定的增长，但其经济发展的结构性矛盾依然突出，偏重工业的产业结构导致第二、第三产业发展严重失衡。在第二产业内部结构中，高新技术产业和新兴产业发展相对较慢，传统产业中部分产能面临落后淘汰的压力，支柱产业对国家紧缺资源过度依赖，产业集中度相对较高。目前柳州市消费和出口规模不大，对经济增长贡献有限，固定资产投资是拉动柳州市地区生产总值增长的主要因素。

## 2、柳州市近三年经济实力和财政收入情况

作为我国西南著名的工业重镇，柳州市一直是广西的工业中心，近年来柳州市经济保持了良好的发展态势，2017-2019 年柳州市地区生产总值分别为 2,755.64 亿元、3,053.65 亿元和 3,128.35 亿元，位居广西 14 个地级市第二位。

表 4-10 2017-2019 年广西前三大地级市经济情况

单位：亿元

城市	2019 年		2018 年		2017 年	
	GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
南宁市	4,506.56	5.00%	4,341.25	5.40%	4,118.83	8.00%
柳州市	3,128.35	2.40%	3,053.65	6.40%	2,755.64	7.10%
桂林市	2,105.56	6.50%	2,074.00	6.90%	2,045.18	3.90%

资料来源：根据公开信息整理。（截至 2021 年 5 月 10 日，2020 年数据暂未公布）

2017-2019 年，柳州市全市分别实现公共财政预算收入为 179.79 亿元、193.78 亿元和 221.45 亿元，公共预算支出分别为 374.28 亿元、424.38 亿元和 498.87 亿元。总体而言，近年来柳州市地方经济快速发展、产业结构不断优化、地方财政实力逐年增强。随着支柱产业结构的不断优化调整，汽车工业完善全产业链布局，未来柳州市地方经



济及财政实力将进一步增强。

## （六）发行人业务发展规划

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

### 1、稳步推进公司土地一级开发整理和保障性住房建设业务

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

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

### 2、积极参与柳州市的基础设施建设

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

### 3、不断优化公司治理结构，提高公司运营效率

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

### 4、不断拓宽公司融资渠道，为公司的快速发展提供保障

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

## 第五节 发行人财务情况

发行人 2018 年财务数据业经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 2019 年和 2020 年财务数据业经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并分别出具标准无保留意见的审计报告。其中 2018 年审计报告号为: 会审字[2019]3758 号, 2019 年审计报告号为: 容诚审字 [2020]530Z0044 号, 2020 年审计报告号为: 容诚审字 [2021]530Z0013 号。未经特别说明, 本募集说明书中发行人 2018 年-2020 年财务数据均引自上述财务报告。

报告期内发行人未更换会计师事务所, 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)于 2019 年 5 月变更为容诚会计师事务所(特殊普通合伙)。

### 一、发行人主要财务数据

表 5-1 2018-2020 发行人主要财务数据

单位: 万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产合计	5,738,186.90	5,248,037.91	4,720,715.85
流动资产合计	3,503,154.46	3,566,870.68	3,317,833.92
负债合计	3,409,268.48	3,080,223.28	2,577,801.98
流动负债合计	818,480.13	497,783.88	291,773.03
归属于母公司所有者权益合计	2,328,428.53	2,167,007.07	2,141,895.47
所有者权益合计	2,328,918.43	2,167,814.63	2,142,913.87
项目	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	240,204.50	141,934.41	91,216.54
主营业务收入	239,439.35	141,404.37	91,216.54
利润总额	51,008.11	27,477.34	20,440.11
归属于母公司所有者的净利润	38,126.18	20,119.55	15,043.59
净利润	37,808.51	19,909.71	15,024.27
扣除非经常损益后净利润	35,093.92	18,032.63	11,212.92

经营活动产生的现金流净额	177,640.98	-95,098.65	-21,799.99
投资活动产生的现金流净额	-544,120.03	-420,187.52	-769,607.53
筹资活动产生的现金流净额	143,888.37	357,411.95	515,176.81
现金及现金等价物净增加额	-222,590.67	-157,874.21	-276,230.71

表 5-2 2018-2020 发行人主要财务指标

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	4.28	7.17	11.37
速动比率（倍）	0.83	1.60	2.50
资产负债率	59.41%	58.69%	54.61%
项目	2020 年	2019 年	2018 年
营业利润率	21.25%	19.37%	22.43%
总资产收益率	0.69%	0.40%	0.37%
净资产收益率	1.68%	0.92%	0.82%
应收账款周转率（次/年）	18.70	7.89	3.05
存货周转率（次/年）	0.06	0.04	0.03
流动资产周转率（次/年）	0.07	0.04	0.03
总资产周转率（次/年）	0.04	0.03	0.02
利息保障倍数	0.35	0.26	0.19
现金利息保障倍数	2.24	0.28	0.84
EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	0.01
EBITDA 利息保障倍数	0.42	0.33	0.26
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

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=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

8、存货周转率=营业成本/平均存货

9、流动资产周转率=主营业务收入/平均流动资产

10、总资产周转率=营业收入/平均总资产

11、利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出）/利息支出

12、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

13、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

14、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

15、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

16、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 二、发行人财务状况分析

公司自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断壮大，经营业绩不断提高，保持了快速、平稳、健康的发展态势。

截至 2020 年末，发行人经审计的资产总额为 5,738,186.90 万元，负债总额为 3,409,268.48 万元，归属于母公司所有者权益为 2,328,428.53 万元，所有者权益为 2,328,918.43 万元。2018-2020 年，实现营业收入分别为 91,216.54 万元、141,934.41 万元和 240,204.50 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 15,043.59 万元、20,119.55 万元和 38,126.18 万元，净利润分别为 15,024.27 万元、19,909.71 万元和 37,808.51 万元。通过自身的经营积累和柳州市政府的大力支持，发行人的资产总额及所有者权益不断增加，资本实力逐步增强。

### （一）资产负债构成

表 5-3 2018-2020 年末发行人资产负债结构

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,503,154.46	61.05%	3,566,870.68	67.97%	3,317,833.92	70.28%
非流动资产	2,235,032.44	38.95%	1,681,167.23	32.03%	1,402,881.93	29.72%
资产总计	5,738,186.90	100.00%	5,248,037.91	100.00%	4,720,715.85	100.00%
流动负债	818,480.13	24.01%	497,783.88	16.16%	291,773.03	11.32%
非流动负债	2,590,788.34	75.99%	2,582,439.40	83.84%	2,286,028.95	88.68%
负债合计	3,409,268.48	100.00%	3,080,223.28	100.00%	2,577,801.98	100.00%

### 1、资产结构分析

表 5-4 2018-2020 年末发行人资产结构

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	205,899.81	3.59%	400,789.62	7.64%	558,663.84	11.83%
应收账款	1,232.76	0.02%	24,462.62	0.47%	11,507.86	0.24%
预付款项	3,050.69	0.05%	26,582.78	0.51%	1,128.92	0.02%
其他应收款	56,080.59	0.98%	30,291.31	0.58%	22,544.55	0.48%
存货	2,826,102.87	49.25%	2,769,306.12	52.77%	2,589,391.68	54.85%
其他流动资产	410,787.75	7.16%	315,438.22	6.01%	134,597.06	2.85%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,503,154.46</b>	<b>61.05%</b>	<b>3,566,870.68</b>	<b>67.97%</b>	<b>3,317,833.92</b>	<b>70.28%</b>
可供出售金融资产	223,582.90	3.90%	238,142.28	4.54%	189,149.11	4.01%
长期应收款	353,064.06	6.15%	351,638.03	6.70%	348,680.00	7.39%
长期股权投资	25,079.53	0.44%	-	0.00%	-	0.00%
投资性房地产	25,478.50	0.44%	18,836.35	0.36%	19,245.63	0.41%
固定资产	271,824.85	4.74%	137,572.19	2.62%	140,536.63	2.98%
在建工程	850,033.47	14.81%	530,066.31	10.10%	276,698.97	5.86%
无形资产	101,424.68	1.77%	102,310.91	1.95%	105,111.62	2.23%
长期待摊费用	1,106.46	0.02%	1,700.63	0.03%	1,987.03	0.04%
递延所得税资产	132.08	0.00%	82.43	0.00%	65.32	0.00%
其他非流动资产	383,305.92	6.68%	300,818.10	5.73%	321,407.60	6.81%
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,235,032.44</b>	<b>38.95%</b>	<b>1,681,167.23</b>	<b>32.03%</b>	<b>1,402,881.93</b>	<b>29.72%</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,738,186.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,248,037.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,720,715.85</b>	<b>100.00%</b>

2018-2020 年末，发行人资产总额分别为 4,720,715.85 万元、5,248,037.91 万元和 5,738,186.90 万元，近三年年均复合增长率为 10.25%。从资产结构来看，发行人资产以流动资产为主。2018-2020 年末，发行人流动资产占总资产比重分别为 70.28%、67.97%和 61.05%，主要由货币资金、存货和其他流动资产构成，流动资产占比高，资产流动性好；发行人非流动资产占总资产比重分别为 29.72%、32.03%和 38.95%，主要为可供出售金融资产、长期应收款、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产。

### (1) 流动资产

表 5-5 2018-2020 年末发行人流动资产结构

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	205,899.81	5.88%	400,789.62	11.24%	558,663.84	16.84%
应收账款	1,232.76	0.04%	24,462.62	0.69%	11,507.86	0.35%
预付款项	3,050.69	0.09%	26,582.78	0.75%	1,128.92	0.03%
其他应收款	56,080.59	1.60%	30,291.31	0.85%	22,544.55	0.68%
存货	2,826,102.87	80.67%	2,769,306.12	77.64%	2,589,391.68	78.04%
其他流动资产	410,787.75	11.73%	315,438.22	8.84%	134,597.06	4.06%
流动资产合计	3,503,154.46	100.00%	3,566,870.68	100.00%	3,317,833.92	100.00%

### ①货币资金

2018-2020 年末，发行人货币资金余额分别为 558,663.84 万元、400,789.62 万元和 205,899.81 万元，占各期末流动资产的比例分别为 16.84%、11.24%和 5.88%，主要由银行存款构成，货币资金较多，较符合发行人工程建设资金周转需求量大的行业特征。2019 年末较 2018 年末减少 28.26%，主要系大量债务集中于下半年偿还所致。2020 年末较 2019 年末减少 48.63%，主要系大量债务集中于下半年偿还所致。

### ②应收账款

2018-2020 年末，发行人应收账款分别为 11,507.86 万元、24,462.62 万元和 1,232.76 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.35%、0.69%和 0.04%，主要为发行人应收柳州市鱼峰区征地拆迁办公室和柳州市柳北区卫生和计划生育局的款项。2019 年末较 2018 年末增加 112.57%，主要系发行人应收财政局工程款项增加所致。2020 年末较 2019 年末减少 94.96%，主要系工程款项集中结算所致。

表 5-6 截至 2020 年末发行人应收账款余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	形成原因	账龄	占应收账款总额的比例(%)
------	--------	----	------	------	----	---------------

柳州市鱼峰区征地拆迁办公室	非关联方	457.59	房款	销售房产	1-2 年	36.95
柳州市柳北区卫生和计划生育局	非关联方	321.00	房款	销售房产	1-2 年	25.92
柳州市教育局	非关联方	271.48	其他	代建项目	1 年以内	21.92
陈成	非关联方	4.16	其他	客房入住	1 年以内	0.34
刘文琪	非关联方	2.31	其他	客房入住	1 年以内	0.19
合计	-	1,056.55	-	-	-	85.32

截至 2020 年末，应收账款中不涉及往来占款和资金拆借。

报告期内的回款情况正常，未来回款按照合同及协议等约定催收。应收账款主要由应收拆迁办、生育局和教育局款项构成，占比达 84.79%，故未来回款风险较低。

### ③其他应收款

2018-2020 年末，发行人其他应收款分别为 22,544.55 万元、30,291.31 万元和 56,080.59 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.68%、0.85%和 1.60%，主要为发行人应收利息和应收其他国有公司往来款。2019 年末较 2018 年末增长 34.36%，主要系应收利息增加所致。2020 年末较 2019 年末增长 85.14%，主要系应收利息增加和应收柳州轨道润投置业发展有限公司往来款增加所致。

表 5-7 截至 2020 年末发行人其他应收款余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	形成原因	账龄	占其他应收账款（应收利息以外）余额的比例（%）
柳州轨道润投置业发展有限公司	关联方	1,671.10	往来款	资金往来周转	1 年以内	33.12
柳州市土地交易储备中心	非关联方	1,512.00	保证金	土地交易保证金	1 年以内	29.97
柳州轨道交通产业发展	关联方	400.96	往来款	资金往来周转	1 年以内	7.95



有限公司						
柳州市司法局	非关联方	365.95	往来款	垫付工程款	5 年以上	7.25
柳州市人力资源和社会保障局（保障金）专户	关联方	100.00	工资保障金	工资保障金	5 年以上	1.98
合计	-	4,050.02	-	-	-	80.27

截至 2020 年末，其他应收款中涉及往来占款，发行人往来占款决策机制为：公司严格按照《公司章程》等有关文件的规定，对公司往来占款行为包括交易原则的披露等进行管理和决策。按照公司规章制度，往来占款及资金拆借的决策权一般归属总经理，自然人 30 万元以上的往来占款及资金拆借事项需上报董事批准，法人 300 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 5%以下的往来占款及资金拆借事项需上报董事批准、50,000 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 50%以上的提交股东会审议。

报告期内的回款情况正常，未来回款按照合同及协议等约定催收。其他应收款主要由土地交易储备中心、关联方往来款、地方融资平台、市社保局构成，故未来回款风险较低。

#### ④存货

2018-2020 年末，发行人存货余额分别为 2,589,391.68 万元、2,769,306.12 万元和 2,826,102.87 万元，占各期末流动资产的比例分别为 78.04%、77.64%和 80.67%，主要由开发成本和开发产品构成。2019 年末较 2018 年末增长 6.95%，主要系发行人业务规模扩大导致开发成本增加所致。2020 年末较 2019 年末增长 2.05%。

表 5-8 2018-2020 年末发行人存货构成

单位：万元

序号	项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
----	----	---------	---------	---------

1	开发成本	2,418,779.90	2,512,248.69	2,291,371.48
2	开发产品	407,051.56	256,822.76	297,791.85
3	低值易耗品	239.73	168.23	228.36
4	原材料	31.67	66.44	
合计		2,826,102.87	2,769,306.12	2,589,391.68

表 5-9 截至 2020 年末发行人存货中开发成本前 10 明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面余额
1	碧芙蓉安置房	保障房	2 年	否	129,757.24
2	静兰独秀苑三期	保障房	3 年	否	124,568.14
3	水南华庭二期	保障房	3 年	否	43,746.86
4	雀山佳苑	保障房	3 年	否	31,980.24
5	前锋路保障性住房	保障房	3 年	否	1,780.19
6	水南片区改造	一级土地整理	10 年	是	136,229.28
7	静兰片区改造	一级土地整理	10 年	是	134,016.93
8	碧芙蓉土地整理项目	一级土地整理	3 年	是	56,348.19
9	河西工业园土地整理项目	一级土地整理	4 年	是	33,959.80
10	响水河南岸土地整理项目	一级土地整理	3 年	是	26,866.36
-	合计	-	-	-	719,253.23

注：1、以上列示不含“开发成本-土地”，该部分见本章节“（3）土地使用权”。

表 5-10 截至 2020 年末发行人存货中开发产品明细

单位：万元

序号	项目名称	是否为政府代建	账面余额	占开发产品总额比例
1	学院路延长线西侧保障房（文庭新居）	否	89,480.91	21.98%
2	荣军路东侧保障房（宜居馨苑）	否	87,865.94	21.59%
3	潭中西路保障房（美景华庭）	否	85,916.68	21.11%
4	北雀路保障性住房（品尚名城）	否	45,666.27	11.22%
5	跃进路东侧保障住房（柳韵华府）	否	26,940.34	6.62%
6	前锋路保障性住房（如意名邸）	否	26,282.89	6.46%
7	聚贤佳苑(东环路 234 号(党校)拆迁安置房)	否	15,731.18	3.86%
8	静兰安置房独秀苑	否	14,671.66	3.60%
9	水南华庭一期	否	9,997.04	2.46%
10	白沙路 1 号（锦江庭院）	否	1,618.57	0.40%
11	潭中西路安置房（西壶园）	否	1,493.79	0.37%
12	东环路西一巷保障性住房（星源居）	否	1,310.11	0.32%
13	鑫雅居	否	68.11	0.02%
14	鑫泰小区 4 栋	否	8.06	0.00%

合计	-	407,051.56	100.00%
----	---	------------	---------

### ⑤其他流动资产

2018-2020 年末，发行人其他流动资产余额分别为 134,597.06 万元、315,438.22 万元和 410,787.75 万元，占各期末流动资产的比例分别为 4.06%、8.84%和 11.73%，主要由待抵扣进项税、预缴税金和借出款项构成。2019 年末较 2018 年末增幅较大，主要系发行人进一步新增借出款项所致。2020 年末较 2019 年末增幅较大，主要系发行人继续进一步新增借出款项所致。

## (2) 非流动资产

表 5-11 2018-2020 年末发行人非流动资产结构

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	223,582.90	10.00%	238,142.28	14.17%	189,149.11	13.48%
长期应收款	353,064.06	15.80%	351,638.03	20.92%	348,680.00	24.85%
长期股权投资	25,079.53	1.12%	-	0.00%	-	0.00%
投资性房地产	25,478.50	1.14%	18,836.35	1.12%	19,245.63	1.37%
固定资产	271,824.85	12.16%	137,572.19	8.18%	140,536.63	10.02%
在建工程	850,033.47	38.03%	530,066.31	31.53%	276,698.97	19.72%
无形资产	101,424.68	4.54%	102,310.91	6.09%	105,111.62	7.49%
长期待摊费用	1,106.46	0.05%	1,700.63	0.10%	1,987.03	0.14%
递延所得税资产	132.08	0.01%	82.43	0.00%	65.32	0.00%
其他非流动资产	383,305.92	17.15%	300,818.10	17.89%	321,407.60	22.91%
非流动资产合计	2,235,032.44	100.00%	1,681,167.23	100.00%	1,402,881.93	100.00%

2018-2020 年末，发行人非流动资产分别为 1,402,881.93 万元、1,681,167.23 万元和 2,235,032.44 万元，近三年年均复合增长率为 26.22%。从非流动资产构成来看，主要为可供出售金融资产、长期应收款、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产。

### ①可供出售金融资产

2018-2020 年末,发行人可供出售金融资产余额分别为 189,149.11 万元、238,142.28 万元和 223,582.90 万元,占各期末非流动资产的比例分别为 13.48%、14.17%和 10.00%。2019 年末较 2018 年增长 25.90%,系进一步增加对富国资产富东 1 号单一资产管理计划的投资所致。2020 年末较 2019 年末减少 6.11%。

表 5-12 2020 年末发行人可供出售金融资产明细

单位:万元

项目	账面价值
可供出售债务工具	86,604.00
其中:按成本计量	86,604.00
可供出售权益工具	136,978.90
其中:按成本计量	136,978.90
合计	223,582.90

## ②长期应收款

2018-2020 年末,发行人长期应收款分别为 348,680.00 万元、351,638.03 万元和 353,064.06 万元,占各期末非流动资产的比例分别为 24.85%、20.92%和 15.80%。2019 年末,长期应收款主要为应收广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司和广西柳州市金融投资发展集团有限公司的借款。2020 年末较 2019 年末增长 0.41%。

表 5-13 截至 2020 年末发行人长期应收款前五大情况

单位:万元

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	形成原因	账龄	占长期应收账款总额的比例
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	关联方	300,000.00	借款	借款	2-3 年	84.97%
广西柳州市金融投资发展集团有限公司	非关联方	48,680.00	借款	借款	2-3 年	13.79%
招银金融租赁有限公司	非关联方	590.77	保证金	融资租赁	1 年以内	0.17%
华融金融租赁股份有限公司	非关联方	861.12	保证金	融资租赁	1 年以内	0.24%

基石（天津）国际商业保理有限公司	非关联方	1,749.45	保证金	商业保理	1 年以内	0.50%
合计	-	351,881.34	-	-	-	99.67%

截至 2020 年末，长期应收款中涉及关联方交易，发行人关联交易决策机制为：**a.决策权限和程序。**公司严格按照《公司章程》、会计准则《关联方披露》等有关文件的规定，对公司关联交易行为包括交易原则、关联人和关联关系、关联交易、关联交易的披露等进行管理和决策。按照公司规章制度，往来占款及资金拆借的决策权一般归属总经理，关联自然人 30 万元以上的往来占款及资金拆借事项需上报董事批准，关联法人 300 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 5%以下的往来占款及资金拆借事项需上报董事批准、50,000 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 50%以上的提交股东会审议。**b.定价机制。**公司与关联方交易遵循平等、自愿、公平、公允的原则，充分保护公司及各方投资者的利益，定价原则是有国家（行业）价格及收费标准的执行国家（行业）价格及收费标准，无国家（行业）价格及收费标准的执行市场价格，无市场参考价格的根据双方成本协商定价。

长期应收款广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司为 2018 年 2 月形成，借款期限为 2018 年 2 月至 2022 年 6 月，每年 6 月和 12 月结息，借款利率为 5.255%，到期一次还本付息。报告期内无回款，计划下次回款日为 2022 年 6 月。

长期应收款广西柳州市金融投资发展集团有限公司为 2018 年 12 月形成，借款期限为 2019 年 1 月至 2023 年 12 月，借款利率为柳州

银行存款当期活期利率，到期一次还本付息。报告期内无回款，计划下次回款日为 2023 年 12 月。

长期应收款主要为关联方借款和当地融资平台借款，故未来回款风险极低。

### ③投资性房地产

2018-2020 年末，发行人投资性房地产分别为 19,245.63 万元、18,836.35 万元和 25,478.50 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 1.37%、1.12%和 1.14%。2020 年末较 2019 年末增长 35.26%，主要系存货转投资性房地产所致。

### ④固定资产

2018-2020 年末，发行人固定资产分别为 140,536.63 万元、137,572.19 万元和 271,824.85 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 10.02%、8.18%和 12.16%。2019 年末较 2018 年末减少 2,964.44 万元，主要系累积折旧计提所致。2020 年末较 2019 年末增长 97.59%，主要系在建工程转固所致。

表 5-14 截至 2020 年末发行人固定资产构成

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	占比
1	房屋及建筑物	271,174.91	99.76%
2	机器设备	62.39	0.02%
3	运输设备	45.15	0.02%
4	其他设备	542.40	0.20%
合计		271,824.85	100.00%

### ⑤在建工程

2018-2020 年末，发行人在建工程分别为 276,698.97 万元、

530,066.31 万元和 850,033.47 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 19.72%、31.53%和 38.03%。2019 年末较 2018 年末增加 253,367.33 万元，主要系已有在建项目的继续建设积累和新增建设柳州工人医院总院建设项目、莲花山庄三期（东侧配套工程）等所致。2020 年末较 2019 年末增长 60.36%，主要系老项目建设积累及新增幼儿园和医院建设所致。

表 5-15 截至 2020 年末发行人在建工程前五大明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值	占比
1	柳州市公共交通配套工程（一期）	工程建设	2 年	否	634,363.64	74.63%
2	火车站城市综合交通配套工程	工程建设	2 年	否	198,014.44	23.29%
3	莲花山庄三期（东侧配套工程）	工程建设	2 年	否	10,041.52	1.18%
4	柳州市康和公园项目	工程建设	2 年	否	4,069.46	0.48%
5	柳州市阳和第三幼儿园	工程建设	2 年	否	1,523.20	0.18%
合计		-	-	-	634,363.64	74.63%

注：在建工程均为发行人自建项目。

## ⑥无形资产

2018-2020 年末，发行人无形资产分别为 105,111.62 万元、102,310.91 万元和 101,424.68 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 7.49%、6.09%和 4.54%。截至 2019 年末无形资产由土地使用权和软件构成。2019 年末较上年减少 2,800.71 万元，主要系摊销所致。2020 年末较 2019 年末减少 0.87%。

## ⑦其他非流动资产

2018-2020 年末，发行人其他非流动资产余额分别为 321,407.60 万元、300,818.10 万元和 383,305.92 万元，占各期末非流动资产的比

例分别为 22.91%、17.89% 和 17.15%。2019 年末较上年末减少 20,589.50 万元，主要系收到专项拨款进行抵消所致。截至 2019 年末，其他非流动资产主要为工程支出。2020 年末较 2019 年末增长 27.42%。

### (3) 土地使用权

截至 2020 年末，发行人土地使用权账面价值合计 2,065,171.53 万元，使用权类型包括作价出资、划拨和出让，其中作价出资土地使用权账面价值 1,660,604.61 万元、划拨土地使用权账面价值 3,092.65 万元、出让土地使用权账面价值 401,474.27 万元。

表 5-16 截至 2020 年末发行人土地使用权构成

单位：万元

序号	土地使用权类别	取得方式	入账方式	账面价值
1	作价出资	政府注入	评估价	1,660,604.61
2	划拨	政府注入	评估价	3,092.65
3	出让	招拍挂	协议价	401,474.27
合计		-	-	2,065,171.53



表 5-17 截至 2020 年末发行人作价出资土地使用权明细

序号	取得方式	土地使用权证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否缴纳出让金	入账年份	入账科目
1	作价出资	柳国用 (2009) 第 107990 号	柳州市和平路 139 号	作价出资	城镇住宅用地	144,189.30	325,134,002.53	评估法	2,254.91	否	否	2012 年	存货
2	作价出资	柳国用 (2009) 第 110598 号	柳州市和平路 137 号	作价出资	城镇住宅用地	35,635.80	83,857,767.32	评估法	2,353.19	否	否	2012 年	存货
3	作价出资	柳国用 (2009) 第 110266 号	柳州市广雅路 20 号	作价出资	商服 (办公) 用地	709.70	1,811,274.81	评估法	2,552.17	否	否	2012 年	无形资产
4	作价出资	柳国用 (2009) 第 108012 号	柳州市鹧鸪江路 8 号	作价出资	城镇住宅用地	70,989.20	158,326,751.45	评估法	2,230.29	否	否	2012 年	存货
5	作价出资	柳国用 (2012) 第 103143 号	柳州市桂柳路南侧	作价出资	商服用地 (商业)	27,446.20	188,971,158.59	评估法	6,885.15	否	否	2012 年	存货
6	作价出资	柳国用 (2013) 第 106248 号	柳州市桂柳路南侧	作价出资	商服用地	33,589.40	409,834,268.03	评估法	12,201.30	否	否	2012 年	存货
7	作价出资	柳国用 (2009) 第 102306 号	柳州市三中路 64-2 号	作价出资	商服 (办公) 用地	1,116.70	3,936,237.67	评估法	3,524.88	否	否	2012 年	存货
8	作价出资	柳国用 (2009) 第 103618 号	柳州市八一路 90 号	作价出资	商服 (办公) 用地	808.00	4,689,345.86	评估法	5,803.65	否	否	2012 年	存货
9	作价出资	柳国用 (2014) 第 112818 号	柳州市静兰桥西端北侧 (地块三)	作价出资	城镇住宅、商服	61,500.96	3,675,562,356.39	评估法	59,764.31	否	否	2013 年	存货
10	作价出资	柳国用 (2014) 第 112819 号	柳州市静兰桥西端北侧 (地块一)	作价出资	城镇住宅、商服	72,146.52		评估法		否	否	2013 年	存货

11	作价 出资	柳国用（2014）第 114717 号	柳州市静兰桥西端北 侧（地块二）	作价 出资	城镇住 宅、商服	82,792.13		评估法		否	否	2014 年	存货
12	作价 出资	柳国用（2009）第 125226 号	柳州市斧头山周边	作价 出资	城镇住宅 用地	27,724.00	77,258,648.60	评估法	2,786.71	否	否	2012 年	存货
13	作价 出资	柳国用（2012）第 127786 号	柳州市东环路东北侧	作价 出资	商服用地	146,467.40	1,552,075,574.60	评估法	10,596.73	否	否	2012 年	存货
14	作价 出资	柳国用（2013）第 120843 号	柳州市南环路南侧（原 民武采石场）（地块一）	作价 出资	商服用地	107,019.60	2,276,354,713.33	评估法	21,270.45	否	否	2012 年	存货
15	作价 出资	柳国用（2013）第 120844 号	柳州市南环路南侧（原 民武采石场）（地块二）	作价 出资	商服用地	60,210.20		评估法		否	否	2012 年	存货
16	作价 出资	柳国用（2013）第 120845 号	柳州市南环路南侧（原 民武采石场）（地块三）	作价 出资	商服用地	60,209.90		评估法		否	否	2012 年	存货
17	作价 出资	柳国用（2013）第 120846 号	柳州市南环路南侧（原 民武采石场）（地块四）	作价 出资	商服用地	60,210.00		评估法		否	否	2012 年	存货
18	作价 出资	柳国用（2013）第 120847 号	柳州市南环路南侧（原 民武采石场）（地块五）	作价 出资	商服用地	60,210.30		评估法		否	否	2012 年	存货
19	作价 出资	柳国用（2013）第 120848 号	柳州市南环路南侧（原 民武采石场）（地块六）	作价 出资	商服用地	27,143.30		评估法		否	否	2012 年	存货
20	作价 出资	柳国用（2009）第 109651 号	柳州市五一路人民广 场	作价 出资	商服（商 业、办公）	8,100.00	91,907,929.00	评估法	11,346.66	否	否	2012 年	存货

21	作价 出资	柳国用（2009）第 109676 号	柳州市五一路北、广场 路南	作价 出资	商服（商 业、办公）	46,050.90	545,583,428.93	评估法	11,847.40	否	否	2012 年	存货
22	作价 出资	柳国用（2009）第 109276 号	柳州市解放北路东侧	作价 出资	商服（商 业、办公）	1,914.70	15,358,813.36	评估法	8,021.52	否	否	2012 年	存货
23	作价 出资	柳国用（2009）第 110267 号	柳州市东堤路东侧	作价 出资	商服（商 业、办公）	6,013.40	23,572,611.08	评估法	3,920.01	否	否	2012 年	存货
24	作价 出资	柳国用（2009）第 110514 号	柳州市羊角山路 15 号	作价 出资	商服（商 业、办公）	29,160.10	64,085,495.87	评估法	2,197.71	否	否	2012 年	存货
25	作价 出资	柳国用（2009）第 110592 号	柳州市柳长路 17 公里 处	作价 出资	商服（商 业、办公）	19,807.50	29,152,622.39	评估法	1,471.80	否	否	2012 年	存货
26	作价 出资	柳国用（2009）第 117604 号	柳州市学院路北侧	作价 出资	商服（商 业、办公）	29,972.60	103,015,808.10	评估法	3,437.00	否	否	2012 年	存货
27	作价 出资	柳国用（2009）第 117605 号	柳州市学院路东侧	作价 出资	商服（商 业、办公）	12,314.80	41,312,272.05	评估法	3,354.68	否	否	2012 年	存货
28	作价 出资	柳国用（2012）第 107454 号	柳州市桂中大道西侧	作价 出资	商服用地	34,265.50	415,966,913.00	评估法	12,139.53	否	否	2012 年	存货
29	作价 出资	柳国用（2012）第 103060 号	柳州市桂中大道南侧 段	作价 出资	商服用地 （商业）	30,999.50	578,520,644.68	评估法	18,662.26	否	否	2012 年	存货
30	作价 出资	柳国用（2012）第 103039 号	柳州市文昌路东段南 侧	作价 出资	商服用地 （商业）	10,815.10	90,154,632.61	评估法	8,336.00	否	否	2012 年	其他非流 动资产

31	作价 出资	桂（2018）柳州市不动产权第 0062294 号	学院路东侧、楼梯山南面	作价 出资	城镇住宅用地	165,621.76	1,174,824,840.12	评估法	7,093.42	否	否	2018 年	存货
32	作价 出资	桂（2019）柳州市不动产权第 0093971 号	桂柳路南侧、滨江景观大道北侧	作价 出资	城镇住宅用地、文体娱乐用地、批发零售用地、商务金融用地	269,037.88	1,822,665,243.54	评估法	6,774.75	否	否	2018 年	存货
33	作价 出资	桂（2018）柳州市不动产权第 0062313 号	桂柳路南侧	作价 出资	城镇住宅用地、批发零售用地	115,233.48	1,233,170,436.26	评估法	10,701.49	否	否	2018 年	存货
34	作价 出资	桂（2018）柳州市不动产权第 0062309 号	桂柳路北侧	作价 出资	商务金融用地、批发零售用地	142,331.62	515,261,315.93	评估法	3,620.15	否	否	2018 年	存货
35	作价 出资	桂（2018）柳州市不动产权第 0062295 号	桂柳路北侧	作价 出资	城镇住宅用地	129,924.71	551,558,022.82	评估法	4,245.21	否	否	2018 年	存货
36	作价 出资	桂（2019）柳州市不动产权第 0030356 号	燎原路西侧、白云路北侧	作价 出资	城镇住宅用地、批发零售用地	13,402.59	149,687,616.70	评估法	11,168.56	否	否	2018 年	存货
37	作价 出资	权证办理中	柳邕路北侧	-	-	15,418.20	163,125,218.25	评估法	10,580.04	否	否	2018 年	存货

38	作价 出资	权证办理中	柳邕路与航北路东北 侧	-	-	11,945.45	124,464,248.55	评估法	10,419.39	否	否	2018 年	存货
39	作价 出资	桂（2019）柳州市不动 产权证第 0034307 号	东环路西侧	作价 出资	批发零售 用地、城 镇住宅用 地	14,521.20	114,845,841.91	评估法	7,908.84	否	否	2018 年	存货
-	-	合计	-	-	-	2,186,969.60	16,606,046,054.33	-	-	-	-	-	-

表 5-18 截至 2020 年末发行人划拨土地使用权明细

序号	取得 方式	土地使用权证编号	坐落	证载使 用权类 型	证载用途	面积（m <sup>2</sup> ）	账面价值（元）	入账方式	单价 （元/ m <sup>2</sup> ）	是否 缴纳 出让 金	是否 抵押	入账年 份	入账科 目
1	划拨	柳国用（2012）第 111104 号	柳州市东环路 西一巷 6 号	划拨	城镇住宅（廉租住房、 公共租赁住房）用地	1,695.40	731,700.00	评估法	431.58	否	否	2012 年	存货
2	划拨	柳国用（2012）第 111108 号	柳州市前锋路 10 号	划拨	城镇住宅（廉租住宅、 公共租赁住房）用地	25,477.20	-	评估法	-	否	否	2012 年	存货
3	划拨	桂（2019）柳州市不动 产权证第 0010801 号	柳州市北雀路 45 号	划拨	城镇住宅（廉租住房、 公共租赁住房）用地	17,742.82	14,700,000.00	评估法	828.50	否	否	2012 年	存货
4	划拨	柳国用（2011）第 120377 号	柳州市学院路 延长线	划拨	城镇住宅用地（廉租 住房）	16,569.10	3,556,071.38	评估法	214.62	否	否	2011 年	存货
5	划拨	柳国用（2011）第 120378 号	柳州市航岭路 东面、航五路北 面	划拨	城镇住宅（廉租住房）	10,577.60	5,027,270.79	评估法	475.28	否	否	2011 年	存货

6	划拨	柳国用（2012）第104369号	柳州市航星路东面、航五路南面	划拨	城镇住宅（廉租住房）	14,228.60		评估法		否	否	2011年	存货
7	划拨	权证办理中	-	划拨		36,011.23	6,911,492.63	评估法	191.93	否	否	2014年	存货
-	-	合计	-	-	-	122,301.95	30,926,534.80	-	-	-	-	-	-

表 5-19 截至 2020 年末发行人出让土地使用权明细

序号	取得方式	土地使用权证编号	坐落	证载土地使用权类型	证载用途	面积（m²）	账面价值（元）	入账方式	单价（元/m²）	是否抵押	是否缴纳出让金	入账时间	入账科目
1	招拍挂	柳国用（2015）第122998号	柳州市桂柳路南侧、滨江景观大道北侧	出让	商服用地	130,073.69	461,013,157.90	成本法	3,544.25	否	是	2014年	无形资产
2	招拍挂	柳国用（2014）第101451号	柳州市荣军路231号	出让	城镇住宅用地、商服用地	33,981.40	331,539,045.10	成本法	9,756.49	否	是	2013年	存货
3	招拍挂	柳国用（2012）第127785号	柳州市东环路西一巷6号B地块	出让	城镇住宅用地、商服用地	1,953.30	12,987,578.78	成本法	6,649.04	否	是	2012年	存货
4	招拍挂	柳国用（2011）第121972号	柳州市谭中西路一职校东侧	出让	城镇住宅用地	6,707.10	11,967,954.96	成本法	1,784.37	否	是	2011年	存货
5	招拍挂	柳国用（2013）第123860号	柳州市学院路延长线西侧	出让	城镇住宅用地	61,329.70	358,889,900.00	成本法	5,851.81	否	是	2012年	存货
6	招拍挂	柳国用（2014）第115876号	柳州市东环路东侧、炮团路北侧	出让	城镇住宅用地	22,693.66	45,629,856.22	成本法	2,010.69	否	是	2014年	存货
7	招拍挂	柳国用（2013）第100688号	柳州市前锋路10号原针织运动衣厂及周边（南地块）	出让	商服用地、城镇住宅用地	16,748.40	34,031,291.73	成本法	2,031.91	否	是	2012年	存货

8	招拍挂	柳国用（2012）第126812号	柳州市北雀路原木材厂	出让	城镇住宅用地、商服用地	34,337.70	134,672,594.25	成本法	3,922.00	否	是	2012 年	存货
9	招拍挂	柳国用（2014）第101822号	柳州市潭中西路北侧	出让	城镇住宅用地	67,110.10	420,188,548.10	成本法	6,261.18	否	是	2013 年	存货
10	招拍挂	柳国用（2014）第107745号	柳州市跃进路北段东侧原柳师地块	出让	城镇住宅用地、商服用地	24,635.16	68,423,400.00	成本法	2,777.47	否	是	2014 年	存货
11	招拍挂	桂（2017）柳州市不动产权第0001441号	东环大道232号之一聚贤佳苑（剩余宗地）	出让	城镇住宅用地、商服用地	35,448.04	28,683,880.81	成本法	809.18	否	是	2010 年	存货
12	招拍挂	桂（2017）柳州市不动产权第0013534号	灵秀路16号静兰独秀苑一区（剩余宗地）	出让	城镇住宅用地、商服用地	49,067.46	17,571,828.69	成本法	358.12	否	是	2010 年	存货
13	招拍挂	桂（2017）柳州市不动产权第0013535号	瓮山路15号静兰独秀苑二区（剩余宗地）	出让	城镇住宅用地、商服用地	39,918.14		成本法		否	是	2010 年	存货
14	招拍挂	柳国用（2011）第119378号	柳州市白沙路2号之二	出让	城镇住宅、商服用地	11,756.00	11,626,224.06	成本法	988.96	否	是	2011 年	存货
15	招拍挂	桂（2017）柳州市不动产权第0011551号	洛维路南侧（地块一）	出让	城镇住宅用地、商服用地	132,768.07	409,281,226.42	成本法	2,089.17	是	是	2016 年	存货
16	招拍挂	桂（2017）柳州市不动产权第0011554号	洛维路南侧（地块二）	出让	城镇住宅用地、商服用地	63,138.04		成本法		是	是	2016 年	存货
17	招拍挂	桂（2017）柳州市不动产权第	桂柳路南侧（地块一）	出让	商服用地	8,995.49	87,648,442.45	成本法	5,010.38	否	是	2017 年	无形资产

		0092386 号											
18	招拍挂	桂（2017）柳州市 不动产权第 0092634 号	桂柳路南侧（地块二）	出让	商服用地	164.69		成本法		否	是	2017 年	无形资产
19	招拍挂	桂（2017）柳州市 不动产权第 0092635 号	桂柳路南侧（地块三）	出让	商服用地	8,333.18		成本法		否	是	2017 年	无形资产
20	招拍挂	桂（2017）柳州市 不动产权第 0083116 号	桂柳路南侧	出让	商服用地	6,380.36	27,791,649.45	成本法	4,355.81	否	是	2017 年	无形资产
21	招拍挂	桂（2017）柳州市 不动产权第 0083120 号	桂柳路南侧莲花山庄 西侧配套用地	出让	商服用地	48,459.33	234,649,463.25	成本法	4,842.19	否	是	2017 年	无形资产
22	招拍挂	桂（2018）柳州市 不动产权第 0014763 号	静兰路东侧静兰卷烟 厂北侧（地块二）	出让	城镇住宅用 地、商服用地	36,846.66	391,177,762.50	成本法	5,665.05	是	是	2017 年	存货
23	招拍挂	桂（2018）柳州市 不动产权第 0014761 号	静兰路东侧静兰卷烟 厂北侧（地块一）	出让	城镇住宅用 地、商服用地	32,204.35		成本法		是	是	2017 年	存货
24	招拍挂	桂（2017）柳州市 不动产权第 0092848 号	炮团路北侧东环路东 侧（东地块）A 地块	出让	商服用地、城 镇住宅用地	39,012.06	136,798,246.23	成本法	2,169.76	是	是	2017 年	存货
25	招拍挂	桂（2017）柳州市 不动产权第 0092917 号	炮团路北侧东环路东 侧（东地块）B 地块	出让	商服用地、城 镇住宅用地	24,035.57		成本法		是	是	2017 年	存货



26	招拍挂	桂（2019）柳州市不动产权第 0097403 号	桂柳路南侧莲花山庄东侧	出让	商服用地	77,478.38	408,664,383.02	成本法	5,274.56	否	是	2018 年	存货
27	招拍挂	桂（2019）柳州市不动产权第 0030342 号	桂柳路南侧	出让	住宿餐饮用地	313.39	1,620,495.28	成本法	5,170.86	否	是	2018 年	存货
28	招拍挂	桂（2019）柳州市不动产权第 0030347 号	独秀苑项目配套用地地块	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	2,204.80	17,199,661.54	成本法	7,801.01	是	是	2018 年	存货
29	招拍挂	桂（2019）柳州市不动产权第 0037276 号	学院路西面鱼峰区政府大楼西侧地块	出让	商服用地、城镇住宅用地	8,116.44	30,004,783.02	成本法	3,696.79	否	是	2018 年	存货
30	招拍挂	桂（2019）柳州市不动产权第 0028878 号	西鹅村上高沙	出让	医疗慈善用地	125,077.66	180,655,964.06	成本法	1,444.35	否	是	2018 年	无形资产
31	招拍挂	桂(2018)柳州市不动产权第 0003079 号	雀儿山路一区	出让	城镇住宅用地、商服用地	12,514.69	132,728,400.00	成本法	10,605.81	是	是	2016 年	存货
32	招拍挂	桂（2020）柳州市不动产权第 0135740 号	阳和工业新区 G-13-1-1 地块	出让	教育用地	13,337.77	10,352,853.80	成本法	776.21	否	是	2020 年	无形资产
33	招拍挂	桂（2020）柳州市不动产权第 0135771 号	阳和工业新区 B-2-2 地块	出让	教育用地	8,004.24	8,944,155.22	成本法	1,117.43	否	是	2020 年	无形资产
-	-	-	-	-	-	1,161,803.01	4,014,742,746.84	-	-	-	-	-	-

## 2、负债结构分析

2018-2020 年末，发行人负债总额分别为 2,577,801.98 万元、3,080,223.28 万元和 3,409,268.48 万元，近三年年均复合增长率为 15.00%。从负债结构来看，发行人负债以非流动负债为主。2018-2020 年末，发行人流动负债占负债总额比重分别为 11.32%、16.16%和 24.01%，主要由应付账款、预收账款、应交税费和一年内到期的非流动负债构成；发行人非流动负债占负债总额比重分别为 88.68%、83.84%和 75.99%，由长期借款、应付债券和其他非流动负债构成。

表 5-20 2018-2020 年末发行人负债结构

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	22,000.00	0.65%	30,800.00	1.00%	-	0.00%
应付票据	15,286.55	0.45%	-	-	-	-
应付账款	62,244.07	1.83%	42,884.22	1.39%	43,550.08	1.69%
预收款项	143,012.63	4.19%	84,120.47	2.73%	72,581.07	2.82%
应付职工薪酬	699.89	0.02%	755.22	0.02%	707.34	0.03%
应交税费	112,122.85	3.29%	102,826.97	3.34%	98,136.57	3.81%
其他应付款	47,784.60	1.40%	39,864.42	1.29%	29,547.97	1.15%
一年内到期的非流动负债	361,175.33	10.59%	172,115.07	5.59%	47,250.00	1.83%
其他流动负债	54,154.21	1.59%	24,417.51	0.79%	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>818,480.13</b>	<b>24.01%</b>	<b>497,783.88</b>	<b>16.16%</b>	<b>291,773.03</b>	<b>11.32%</b>
长期借款	754,150.00	22.12%	587,144.79	19.06%	599,620.00	23.26%
应付债券	783,504.06	22.98%	885,115.04	28.74%	631,608.31	24.50%
长期应付款	132,433.14	3.88%	192,756.80	6.26%	125,200.00	4.86%
递延收益	68,698.15	2.02%	68,509.76	2.22%	67,700.00	2.63%
递延所得税负债	-	0.00%	-	0.00%	3.64	0.00%
其他非流动负债	852,003.00	24.99%	848,913.00	27.56%	861,897.00	33.44%
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,590,788.34</b>	<b>75.99%</b>	<b>2,582,439.40</b>	<b>83.84%</b>	<b>2,286,028.95</b>	<b>88.68%</b>
<b>负债总计</b>	<b>3,409,268.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,080,223.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,577,801.98</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 流动负债

2018-2020 年末，发行人流动负债分别为 291,773.03 万元、

497,783.88 万元和 818,480.13 万元, 占负债比重分别为 11.32%、16.16% 和 24.01%, 近三年年均复合增长率为 67.49%, 主要为应付账款、预收账款、应交税费和一年内到期的非流动负债。2020 年末较 2019 年末增长 64.42%, 主要系发行人一年内到期的非流动负债增加所致。

### ①应付账款

2018-2020 年末, 发行人应付账款分别为 43,550.08 万元、42,884.22 万元和 62,244.07 万元, 占流动负债总额比重分别为 14.93%、8.62%和 7.60%。2020 年末较 2019 年末增加 45.14%, 主要系新增应付工程款所致。

表 5-21 截至 2020 年末发行人应付账款明细

单位: 万元

项目	账面余额
货款	414.52
工程款	61,417.56
服务费	396.23
其他	15.76
合计	62,244.07

### ②预收账款

2018-2020 年末, 发行人预收账款余额分别为 72,581.07 万元、84,120.47 万元和 143,012.63 万元, 占流动负债比重分别为 24.88%、16.90%和 17.47%。发行人预收款项主要为预收房款。2020 年末较 2019 年末增长 70.01%, 主要系发行人预收房款增加所致。

### ③应交税费

2018-2020 年末, 发行人应交税费余额分别为 98,136.57 万元、102,826.97 万元和 112,122.85 万元, 占流动负债比重分别为 33.63%、

20.66%和 13.70%。伴随发行人业务规模扩大逐年增长。发行人应交税费主要包括增值税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加等。2020 年末较 2019 年末增长 9.04%。

#### ④一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 47,250.00 万元、172,115.07 万元和 361,175.33 万元，占流动负债比重分别为 16.19%、34.58%和 44.13%。2020 年末较 2019 年末增长 109.85%，主要应付债券近期集中到期所致。

表 5-22 截至 2020 年末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	账面余额
一年内到期的长期借款	56,732.89
一年内到期的应付债券	234,086.11
一年内到期的其他非流动负债	18,596.00
一年内到期的长期应付款	51,760.32
合计	361,175.33

## （2）非流动负债

2018-2020 年末，发行人非流动负债分别为 2,286,028.95 万元、2,582,439.40 万元和 2,590,788.34 万元，占负债总额比重分别为 88.68%、83.84%和 75.99%，由长期借款、应付债券和其他非流动负债组成。2020 年末较 2019 年末增加 0.32%。

#### ①长期借款

2018-2020 年末，发行人长期借款分别为 599,620.00 万元、587,144.79 万元和 754,150.00 万元，占非流动负债总额比重分别为 26.23%、22.74%和 29.11%。2020 年末较 2019 年末增长 28.44%。

表 5-23 截至 2020 年末发行人长期借款明细

单位：万元

项 目	期末余额	期末利率区间
质押借款	75,000.00	4.90%-5.54%
抵押借款	137,512.89	5.70%-5.95%
保证借款	217,470.00	4.15%-5.64%
委托借款	246,000.00	6.00%-7.30%
信用借款	134,900.00	5.00%-6.40%
小计	<b>810,882.89</b>	-
减：一年内到期的长期借款	<b>56,732.89</b>	-
合计	<b>754,150.00</b>	-

## ②应付债券

2018-2020 年末，发行人应付债券分别为 588,675.97 万元、631,608.31 万元、885,115.04 万元和 783,504.06 万元，占非流动负债总额比重分别为 27.63%、34.27%和 30.24%。2020 年末较 2019 年末减少 11.48%。

## ③其他非流动负债

2018-2020 年末，发行人其他非流动负债分别为 861,897.00 万元、848,913.00 万元和 852,003.00 万元，占非流动负债总额比重分别为 37.70%、32.87%和 32.89%。2020 年末较 2019 年末增加 0.36%。

表 5-24 截至 2020 年末发行人其他非流动负债明细

单位：万元、%、年

序号	项目	账面余额	利率	期限情况
1	柳州市安居建设投资开发有限公司借款	173,349.00	4.15	14/22/23/24
2	柳州阳和开发投资有限公司借款	17,250.00	1.2	20/23
3	柳州柳银东通投资管理中心（有限合伙）借款	649,000.00	5.26	4
4	柳州财政局-政府专项债券	31,000.00	3.70 及 4.50	20
-	小计	870,599.00	-	-
-	一年内到期的其他非流动负债	18,596.00	-	-
-	合计	<b>852,003.00</b>	-	-

## (3) 有息负债情况

截至 2020 年末，发行人有息负债包括短期借款 22,000.00 万元、

一年到期的非流动性负债 361,175.33 万元、其他流动负债 54,154.21 万元、长期借款 754,150.00 万元、应付债券 783,504.06 万元、长期应付款 132,433.14 万元和其他非流动负债 852,003.00 万元，共计 2,959,419.74 万元。其中非标融资产品为债权融资计划，利率范围为 7.00%-7.30%。发行人有息负债中不存在高利融资情况。

表 5-25 截至 2020 年末发行人前十大有息负债明细

序号	债券简称/债权人	债务类型	债务规模（含 1 年以内） （万元）	占比	利率	期限 （年）	担保 类型	抵质押
1	14 柳州龙投债	债券	107,617.59	3.64%	8.28%	10	信用	无
2	16 龙建投资 MTN001	债券	150,000.00	5.07%	4.45%	5	信用	无
3	16 柳龙 01	债券	80,000.00	2.70%	4.99%	6	信用	无
4	19 柳龙 ZR005	债券	74,437.19	2.52%	7.00%	3	信用	无
5	19 柳龙 01	债券	95,460.99	3.23%	6.70%	5	信用	无
6	建设银行柳州分行	银行借款	72,000.00	2.43%	5.54%	25	质押	有
7	工商银行柳州支行	银行借款	79,000.00	2.67%	4.90%	19.37	保证	无
8	柳州银行五星支行	委托贷款	118,000.00	3.99%	6.00%	5	委贷	无
9	柳州银行五星支行	委托贷款	108,000.00	3.65%	6.00%	5	委贷	无
10	柳州柳银东通投资管理中心	其他	649,000.00	21.93%	5.26%	4.5	信用	无
	合计	-	1,533,515.77	51.82%	-	-	-	-

#### （4）债务偿还压力测算

本期债券存续期为 5 年，存续期内，发行人债务偿还压力如下：

表 5-26 债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	719,104.86	1,589,332.27	450,760.39	373,415.42	117,443.54	33,915.25
其中：已发行债券偿还规模	483,498.79	527,981.63	218,014.51	243,777.55	9,075.00	8,550.00
银行借款偿还规模	130,624.61	135,257.69	208,523.43	121,798.00	106,195.30	24,221.85
其他债务偿还规模	104,981.46	926,092.95	24,222.45	7,839.87	2,173.24	1,143.40
本期债券偿还	0.00	7,910.00	7,910.00	41,810.00	39,437.00	48,364.00

付规模						
合计	719,104.86	1,597,242.27	458,670.39	415,225.42	156,880.54	82,279.25

注：假设本期债券 2021 年发行，票面利率以 7.00% 测算。

本期债券存续期偿债压力较大，主要偿债保障措施见“第十节 投资者保护措施”之“二、本期债券的偿债保障措施”。

本期债券存续期 2022 年偿债压力较大，主要因柳州柳银东通投资管理中心（有限合伙）本金 87.50 亿元集中于 2022 年偿还。

柳州柳银东通投资管理中心（有限合伙）贷款全部用于项目建设，该等项目建成后形成的收益将覆盖部分本金偿还。

### 3、净资产构成

2018-2020 年末，发行人所有者权益合计分别为 2,142,913.87 万元、2,167,814.63 万元和 2,328,918.43 万元，呈稳步增长的趋势。

2020 年末，发行人所有者权益较 2019 年末增加 161,103.79 万元，增幅 7.43%，主要系公司资本公积和未分配利润增加所致。2020 年末资本公积较 2019 年末增加 125,140.00 万元，主要系财政局代公司偿还 125,200.00 万元债务转增资本公积所致。2020 年末公司未分配利润较 2019 年末增加 32,035.91 万元，主要系公司经营获利积累所致。

2019 年末，发行人所有者权益较 2018 年末增加 24,900.76 万元，增幅 1.16%，主要系公司资本公积和未分配利润增加所致。2019 年末公司资本公积较 2018 年末增加 8,745.65 万元，主要系柳州市人民政府以货币资金和国有资产出资，增加资本公积所致。2019 年末公司未分配利润较 2018 年末增加 14,061.77 万元，主要系公司经营获利积累所致。

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“会专字[2019]5826 号”《关于柳州市龙建投资发展有限责任公司资产、收入结构及偿债来源的专项审核报告》显示,截至 2018 年末,发行人总资产为 4,720,715.85 万元,净资产为 2,142,913.87 万元,其中公益性资产总金额为 0.00 万元。

#### 4、应收款项情况

发行人应收款项由应收账款、其他应收款(除应收利息)、长期应收款构成,截至 2020 年末合计金额 358,818.87 万元,报告期内的回款情况正常,未来回款计划按照合同及协议等约定催收。应收款项主要由应收政府机构款项和关联方款项构成,故未来回款风险较低。

表 5-27 截至 2020 年末发行人经营性和非经营性应收款项构成情况

单位:万元

类别	账面价值	比例	形成原因
<b>一、应收账款</b>			
经营性	1,232.76	100.00%	提供土地一级整理、建造合同等服务及销售房产形成的款项
非经营性	-	-	
小计	1,232.76	100.00%	
<b>二、其他应收款(除应收利息)</b>			
经营性	2,394.22	52.95%	与业务相关保证金及备用金等
非经营性	2,127.83	47.05%	应收关联方往来款及其他往来款
小计	4,522.05	100.00%	
<b>三、长期应收款</b>			
经营性	-	-	-
非经营性	353,064.06	100.00%	应收对外借款、与融资租赁和商业保理有关的保证金
小计	353,064.06	100.00%	
<b>四、经营性应收款合计</b>	3,626.98	-	
<b>五、非经营性应收款合计</b>	355,191.89	-	
<b>六、款项合计</b>	<b>358,818.87</b>	-	-
其中:政府应收款项	1,337.58	-	

#### (二) 营运能力分析



表 5-28 2018-2020 发行人主要营运能力指标

项目	2020 年末 /2020 年	2019 年末 /2019 年	2018 年末 /2018 年
资产总额（万元）	5,738,186.90	5,248,037.91	4,720,715.85
流动资产总额（万元）	3,503,154.46	3,566,870.68	3,317,833.92
应收账款（万元）	1,232.76	24,462.62	11,507.86
存货（万元）	2,826,102.87	2,769,306.12	2,589,391.68
主营业务收入（万元）	239,439.35	141,404.37	91,216.54
主营业务成本（万元）	176,784.54	100,705.07	67,735.49
应收账款周转率（次/年）	18.70	7.89	3.05
存货周转率（次/年）	0.06	0.04	0.03
流动资产周转率（次/年）	0.07	0.04	0.03
总资产周转率（次/年）	0.04	0.03	0.02

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

3、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

2018-2020 年，发行人主要资产为存货，整体来看近三年应收账款周转率逐步提升，说明发行人回款效率不断提升，存货周转率、流动资产周转率及总资产周转率处于较低水平且近年来缓慢提升。周转率较低主要系发行人从事城市基础设施建设、土地整理开发，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人资金周转速度较慢。

2020 年较 2019 年应收账款、主营业务收入、主营业务成本、应收账款周转率变动幅度超过 30%，主要系发行人经营效率提高所致。未来，随着发行人业务规模的扩大及固定资产投资项目的投产运营，发行人收入会呈现一定增长，营运效率逐渐提高，营运能力将得到加强。

### （三）盈利能力分析

表 5-29 2018-2020 发行人主要盈利能力指标

项目	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	240,204.50	141,934.41	91,216.54
营业成本	177,655.15	101,112.97	67,735.49
营业利润	51,031.85	27,491.96	20,460.49
净利润	37,808.51	19,909.71	15,024.27
营业利润率	21.25%	19.37%	22.43%
总资产收益率	0.69%	0.40%	0.37%
净资产收益率	1.68%	0.92%	0.82%

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

2、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

3、净资产收益率=净利润/平均净资产×100%

2018-2020 年，发行人实现营业收入分别为 91,216.54 万元、141,934.41 万元和 240,204.50 万元，净利润分别为 15,024.27 万元、19,909.71 万元和 37,808.51 万元。2019 年较 2018 年盈利能力明显提升，主要系发行人保障房销售收入和土地一级整理收入均有所提升。2020 年较 2019 年盈利能力明显提升，主要系发行人土地一级整理收入提升所致。

总资产收益率和净资产收益率较低且呈现整体上升趋势，收益率较低符合发行人工程建设行业特性，收益率上升显示发行人盈利能力不断增强。

随着发行人业务规模不断扩大，未来在建项目逐步竣工以及政府将市内优质资产陆续注入支持，发行人的盈利能力将不断提高。

#### （四）偿债能力分析

表 5-30 2018-2020 发行人主要偿债能力指标

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率(倍)	4.28	7.17	11.37
速动比率(倍)	0.83	1.60	2.50
资产负债率(%)	59.41%	58.69%	54.61%

项目	2020 年	2019 年	2018 年
利息保障倍数	0.35	0.26	0.19

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×100%

4、利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出）/利息支出

从短期偿债能力来看，近三年末发行人流动比率和速动比率整体有所下降，偿债能力下降主要系发行人资产流动性降低所致。发行人速动比率较低主要是由于发行人流动资产以存货为主，在剔除存货因素后导致速动比率较低。发行人存货由开发成本和土地使用权构成，占比较大，是从事城市基础设施建设行业的共同特点。在柳州市城镇化建设不断推进的过程中，用地需求不断增加，发行人所持有的待处置土地使用权具有较强的变现能力。

从长期偿债能力来看，近三年发行人资产负债率逐年上升，在行业内仍处于正常水平，主要系：资金需求上，发行人以做大做强为目标不断发展壮大，因此产生大量资金需求；资金供给上，近年来发行人在金融机构的信用不断增强，更多金融机构愿与其合作为其发放贷款。近三年发行人利息保障倍数逐渐提高，主要系发行人盈利能力增强所致。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，具有较强的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了有力的保障。

## （五）现金流量分析

表 5-31 2018-2020 发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
----	--------	--------	--------

经营活动产生的现金流量净额	177,640.98	-95,098.65	-21,799.99
现金流入小计	339,382.55	160,935.64	168,962.68
现金流出小计	161,741.57	256,034.28	190,762.66
投资活动产生的现金流量净额	-544,120.03	-420,187.52	-769,607.53
现金流入小计	126,704.10	83,239.62	61,704.72
现金流出小计	670,824.12	503,427.14	831,312.25
筹资活动产生的现金流量净额	143,888.37	357,411.95	515,176.81
现金流入小计	851,417.94	852,072.04	878,151.30
现金流出小计	707,529.56	494,660.08	362,974.49
现金及现金等价物净增加额	-222,590.67	-157,874.21	-276,230.71

2018-2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -21,799.99 万元、-95,098.65 万元和 177,640.98 万元。2018-2019 年发行人经营活动产生的现金流量净额较低，且主要呈现经营活动现金流出现象，主要系：（1）近年来发行人建设项目规模逐年扩大，多项工程尚处于投资建设期，投资金额大，公司购买商品、接受劳务现金支出较多；（2）发行人工程收入的确定与工程款的收回存在一定的时间差，使得公司经营活动现金流入较少。2020 年发行人大量土地一级整理项目完工结算，经营活动产生的现金流状况得到大幅改善。

2018-2020 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -769,607.53 万元、-420,187.52 万元和 -544,120.03 万元，呈波动下降趋势，主要系发行人近年来购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模较大。

2018-2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 515,176.81 万元、357,411.95 万元和 143,888.37 万元，筹资流入较大。发行人大量筹资，主要系：资金需求上，发行人以做大做强为目标不断发展壮大，因此产生大量资金需求；资金供给上，近年来发行人在金融机构的信用不断增强，更多金融机构愿与其合作为其发放贷款。

综上所述，发行人目前资产负债水平较低，资产规模较大，资产负债水平在同行业中处于合理水平；营运状况较好，主营业务突出且发展良好；盈利能力和偿债能力较强，投资活动和筹资活动具有较好的匹配性。同时，发行人业务规模的扩大及固定资产投资项目的投产运营和在建项目投资的逐步回收，将会给公司带来稳定的现金流量，同时大大提升发行人的偿债能力，为本期债券偿付提供可靠的保障。

## （六）对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保金额合计 245,304.82 万元。

表 5-32 截至 2020 年末发行人对外担保明细

序号	被担保人	担保金额（万元）	担保到期日	类型	反担保措施
1	柳州市投资控股有限公司	200,000.00	2034 年 1 月	保证	无
2	柳州轨道交通产业发展有限公司	35,000.00	2045 年 5 月	保证	无
3	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	10,304.82	2024 年 12 月	保证	无
合计		245,304.82	-	-	-

## （七）受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值 136,739.63 万元。

表 5-33 截至 2020 年末发行人受限资产明细

科目	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	27,700.86	票据保证金、用于质押的定期存单及诉讼冻结资金
存货	108,718.30	借款抵押
投资性房地产	320.47	借款抵押
合计	136,739.63	-

## （八）关联交易情况

### 1、关联交易概况

截至 2020 年末，发行人与其股东广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司、同一控制下的柳州轨道交通产业发展有限公司、同一

控制下的广西柳州市龙铁投资发展有限公司、联营关系的柳州轨道润投置业发展有限公司存在关联交易，除此之外不存在关联交易。

### (1) 对关联方担保

表 5-34 截至 2020 年末发行人对关联方担保明细

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	10,304.82	2019 年 12 月 16 日	2024 年 12 月 16 日	否
柳州轨道交通产业发展有限公司	35,000.00	2020 年 5 月 26 日	2045 年 5 月 26 日	否

### (2) 对关联方往来款

表 5-35 截至 2020 年末发行人关联方往来款明细

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
其他应收款	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	1.07
其他流动资产	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	281,732.00
应收利息	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	45,959.56
长期应收款	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	300,000.00
其他应收款	柳州轨道交通产业发展有限公司	400.96
其他流动资产	柳州轨道交通产业发展有限公司	14,000.00
应收利息	柳州轨道交通产业发展有限公司	1,780.40
其他应收款	广西柳州市龙铁投资发展有限公司	1.22
其他应收款	柳州轨道润投置业发展有限公司	1,671.10
应付利息	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	3,199.20
其他流动负债	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	0.00
长期应付款	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	50,519.00
一年内到期的非流动负债	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	16,945.14
其他流动负债	柳州轨道交通产业发展有限公司	10,000.00
长期应付款	柳州轨道交通产业发展有限公司	49,500.00
一年内到期的非流动负债	柳州轨道交通产业发展有限公司	500.00
应付利息	柳州轨道交通产业发展有限公司	117.76
应付股利	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	1,844.71
其他应付款	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	1,027.61

其中发行人向股东广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司

提供借款利率及期限情况如下：

**表 5-36 截至 2020 年末发行人提供母公司有息借款明细**

单位：万元、%、年

项目名称	债务人	债务余额	借款利率	借款期限
其他流动资产	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	281,732.00	5.255 及 7.3	1
长期应收款	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	300,000.00	5.255	4.5
-	合计	581,732.00	-	-

## 2、关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

### （1）决策权限和程序

公司严格按照《公司章程》等有关文件的规定，对公司关联交易行为包括交易原则、关联人和关联关系、关联交易、关联交易的披露等进行管理和决策。按照公司规章制度，往来占款及资金拆借的决策权一般归属总经理，关联自然人 30 万元以上的往来占款及资金拆借事项需上报董事批准，关联法人 300 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 5%以下的往来占款及资金拆借事项需上报董事批准、50,000 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 50%以上的提交股东会审议。

### （2）定价机制

公司与关联方交易遵循平等、自愿、公平、公允的原则，充分保护公司及各方投资者的利益，定价原则是有国家（行业）价格及收费标准的执行国家（行业）价格及收费标准，无国家（行业）价格及收费标准的执行市场价格，无市场参考价格的根据双方成本协商定价。

## （九）发行人是否存在逾期未偿还负债

截至本募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还负债。

### （十）发行人银行授信情况

截至 2020 年末，发行人银行授信额度共计 7,142,762.00 万元，已使用 2,887,632.00 万元，剩余 4,255,130.00 万元。

表 5-37 截至 2020 年末发行人银行授信情况

单位：万元

授信银行	综合授信总额	已使用授信	未使用授信余额
建设银行	152,000.00	126,400.00	25,600.00
兴业银行	34,700.00	34,700.00	-
中信银行	30,000.00	5,000.00	25,000.00
光大银行	10,000.00	10,000.00	-
国家开发银行	4,433,262.00	533,262.00	3,900,000.00
华夏银行	28,000.00	-	28,000.00
浦发银行	2,500.00	2,500.00	-
交通银行	195,000.00	163,000.00	32,000.00
民生银行	370,000.00	282,000.00	88,000.00
北部湾银行	74,800.00	74,800.00	-
工商银行	224,000.00	170,470.00	53,530.00
柳州银行	1,000,700.00	1,000,700.00	-
桂林银行	572,800.00	469,800.00	103,000.00
农村信用合作社	15,000.00	15,000.00	-
合计	7,142,762.00	2,887,632.00	4,255,130.00

三、发行人 2018-2020 年经审计的资产负债表、利润及利润分配表和现金流量表（见附表二、附表三、附表四）



## 第六节 信用状况

中证鹏元资信评估股份有限公司通过对柳州市龙建投资发展有限责任公司和其拟发行的“2021 年第一期柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券”信用状况进行综合分析和评估，确定柳州市龙建投资发展有限责任公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

中证鹏元资信评估股份有限公司主要评级观点如下：

### 一、评级观点及未来展望

中证鹏元评定柳州市龙建投资发展有限责任公司本次拟发行不超过10.00亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的信用等级为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

上述等级的评定是考虑到柳州市整体实力较强，为公司发展提供了良好基础，公司是柳州市城市交通配套设施的重要建设主体，业务具有专营性，代建项目和土地整理规模较大，业务可持续性较好，获得的外部支持力度较大；同时中证鹏元也关注到公司资产流动性较弱，面临较大的资金压力，总债务规模大幅增加，偿债压力加大，且面临一定的或有负债等风险因素。

预计公司业务持续性较好，业务在区域内仍将保持专营性，且将持续获得较大力度的外部支持。综合考虑，中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。

### 二、主要优势

### 1、柳州市整体实力较强，为公司发展提供了良好基础

柳州市是传统的重工业城市，形成了汽车、冶金、机械三大支柱产业。2018-2020年分别实现地区生产总值3,008.29亿元、3,128.35亿元和3,176.90亿元，区域经济保持增长，整体实力较强，继续为公司发展提供了良好基础。

### 2、公司业务具有专营性

公司作为柳州市城市交通配套设施建设重要实施主体，承担柳州市城市公共交通配套工程一期、二期项目和火车站城市综合交通配套工程的建设任务。截至2020年末，公司在建的城市交通配套设施建设项目计划总投资为208.30亿元，截至2020年末已投资83.24亿元。

### 3、公司在建项目规模较大，业务可持续性较好

截至2020年末，公司在建的代建项目及土地整理项目总投资预计为97.02亿元，累计已完成投资70.52亿元；在建保障房项目总投资47.00亿元，已完成投资29.81亿元。公司在建项目规模较大，业务可持续性较好。

### 4、公司获得的外部支持力度较大

2018-2020年柳州市人民政府及柳州市财政局向公司注入土地、现金及股权资产等合计60.91亿元，2018-2020年公司收到并计入递延收益的财政补贴合计为6.77亿元。

## 三、主要关注

### 1、公司资产流动性较弱

截至2020年末，公司存货、在建工程和其他非流动资产账面价值

共计405.94亿元，占总资产比重为70.74%；2020年末公司其他流动资产和长期应收款合计为76.39亿元，对公司资金形成较大占用，资产流动性较弱。

## 2、公司面临较大的资金压力

截至2020年末，公司在建的城市交通配套设施项目预计还需投入125.06亿元，主要在建代建项目和土地整理项目预计还需投入26.50亿元，在建保障房项目预计还需投入17.19亿元，面临较大的资金压力。

## 3、公司总债务规模大幅增加，偿债压力加大

截至2020年末，公司总债务为295.94亿元，三年复合增长率为17.59%，不考虑债券回售的情况下，公司一年内需偿还的有息债务为43.73亿元，现金短期债务比仅为0.47；此外，2020年EBITDA利息保障倍数为0.42，公司偿债压力较大。

## 4、公司面临一定的或有负债风险

截至2020年末，公司对外担保金额为24.53亿元，占2020年末净资产的10.53%，对外担保期限较长，且均未设置反担保措施，面临一定的或有负债风险。

## 四、跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风

险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 五、近三年评级情况

依据中国债券信息网披露的相关信息，2018-2020年发行人的信用评级情况具体如下：

表6-1 发行人2018-2020年信用评级情况

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
主体评级	2020-12-9	AA+	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级
主体评级	2020-6-30	AA	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
主体评级	2020-6-24	AA+	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级
主体评级	2020-3-3	AA+	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级
主体评级	2019-10-23	AA+	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级

主体评级	2019-6-28	AA	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
主体评级	2019-6-6	AA+	稳定	调高	中证鹏元	长期信用评级
主体评级	2018-8-20	AA	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
主体评级	2018-6-27	AA	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
主体评级	2018-6-26	AA	稳定	维持	中证鹏元	长期信用评级

发行人近三年不存在违约情况，信用记录良好。

## 第七节 担保情况

本期债券无担保。

## 第八节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章有关税项分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章有关税项分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全中国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其它相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期票据利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在上海证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者购买本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。投资者所应缴纳的上述税项不与本期债券的各项支出构成抵扣。



## 第九节 信息披露安排

为规范公司公司债券相关事项的信息披露行为，加强公司债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规及《公司章程》的相关规定，经企业有权决策机构审议通过的信息披露事务管理制度为《柳州市龙建投资发展有限责任公司信用类债券信息披露事务管理制度》，本次债券信息披露事务负责人为公司法定代表人陈仁广。

《柳州市龙建投资发展有限责任公司信用类债券信息披露事务管理制度》主要内容如下：

### 一、总则

1、为了规范柳州市龙建投资发展有限责任公司（以下称“公司”）的信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的公平性，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规及公司信用类债券监督管理部门（以下简称“债券监管部门”）制定的相关规定，结合公司实际情况，制定本制度。

2、本制度所称公司信用类债券（以下简称“债券”）包括企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具。公司发行的企业债券、公司债券以及银行间债券市场非金融企业债务融资工具的发行及存

续期信息披露应严格按照本制度实行。

3、本制度适用于公司、全资子公司及控股子公司。

4、本制度所称“信息”是指对公司经营可能产生重大影响的信息以及债券监管部门要求披露的信息；本制度所称“披露”是指在规定时间内、在规定的媒体上、以规定的方式向社会公众公布前述的信息，并按规定报送债券监管部门。

## 二、信息披露的基本原则和一般规定

1、公司信息披露要体现公开、公正、公平的对待所有债券投资者或其他利益相关人的原则。公司及相关信息披露义务人应当规范信息披露行为，禁止选择性信息披露，保证所有债券投资者或其他利益相关人在获取信息方面具有同等的权利。

2、公司信息披露应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3、公司不得延迟披露信息，不得有意选择披露时点强化或淡化信息披露效果，造成实际上的不公平。

4、公司、公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

5、公司披露信息时，应当使用事实描述性语言，保证其内容简明扼要、通俗易懂，不得含有任何宣传、广告、恭维或者诋毁等性质的词句。

6、公司披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者相关主管部门认可的其他形式，履行披露义务可能导致公司违反国家有关

保密的法律法规或损害公司利益的，可向相关主管部门申请豁免披露。

### 三、信息披露事务管理部门、负责人和职责

1、财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责相关各项工作。

2、财务部承担如下职责：

（1）负责公司信息披露事务的管理，保证公司信息披露程序符合债券监管部门的有关规则和要求；

（2）负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；

（3）拟订并及时修订本信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

（4）信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告债券监管部门并及时公告；

（5）对履行信息披露的具体要求有疑问的，及时向债券受托管理人或债券监管部门咨询；

（6）负责保管公司信息披露文件。

3、公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长为公司信息披露的第一负责人，财务部经理为实施信息披露事务管理制度的主要负责人，财务部为信息披露事务管理的日常工作部门。

### 四、信息披露对象及标准

1、信息披露对象包括：债券发行文件、定期报告（年报、半年

报、季报）、公司发生可能影响其偿债能力的重大事项等。

## 2、发行文件的披露。

公司应通过债券监管部门的要求或其认可的渠道公布当期发行文件。发行文件至少应包括以下内容：

- （1）发行公告；
- （2）募集说明书；
- （3）信用评级报告和跟踪评级安排（如有）；
- （4）法律意见书（如有）；
- （5）公司最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表。

## 3、定期报告的披露。

公司应当在法律、法规、规范性文件规定的期限内编制并披露定期报告，包括：

- （1）每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告。
- （2）每年8月31日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- （3）每年4月30日和10月31日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。公司第一季度信息披露时间不得早于公司上一年度信息披露时间，上述信息的披露时间应不晚于公司在证券交易场所、债券监管部门指定媒体或其他场合公开披露的时间。

## 4、临时信息披露。

公司发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披

露。前款重大事项包括但不限于：

- （1）公司名称、经营方针和经营范围的重大变化；
- （2）公司生产经营的外部条件的重大变化；
- （3）公司的重大投资行为和重大的购置财产的决定；
- （4）公司订立重大合同，可能涉及对资产、负债、权益和经营成果产生重要影响；
- （5）公司发生可能影响偿债能力的重要资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- （6）公司发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- （7）公司发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- （8）公司发生超过净资产10%以上的重大亏损或重大损失；
- （9）公司一次免除他人债务超过一定金额，可能影响偿债能力的；
- （10）公司二分之一以上高级管理人员、三分之二以上董事、监事、经理发生变动；董事长无法履行职责；
- （11）公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- （12）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （13）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （14）公司涉嫌违法违规被有关机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有关机关

调查或者采取强制措施；

（15）主要的资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押；主要或者全部业务陷入停顿；

（16）公司对外提供重大担保；

（17）新公布的法律、法规、规章行业政策可能对公司产生重大影响；

（18）变更会计政策、会计估计；

（19）因前期已披露的信息存在差错、未按规定披露或者虚假记载，被有关机关责令改正；

（20）债券监管部门要求或债券募集说明书约定的其他须进行临时信息披露的事项。

本条列举的重大事项是公司进行临时信息披露的最低要求，对于可能影响公司偿债能力的其他重大事项，公司及相关当事人均应依据本制度按照债券监管部门的要求及时披露。

5、公司披露信息后，因更正已披露信息差错、募集资金用途或债券发行计划的，应及时披露相关变更公告，公告应至少包括以下内容：

（1）变更原因、变更前后相关信息及其变化；

（2）变更事项符合国家法律法规和政策规定并经公司有关决策机构审议情况；

（3）变更事项对公司偿债能力和偿付安排的影响；

（4）相关中介机构对变更事项出具的专业意见（如有）；

(5) 与变更事项有关且对投资者判断债券投资价值和投资风险有重要影响的其它信息。

6、更正已披露财务信息差错，除披露变更公告外，还应符合以下要求：

(1) 更正未经审计财务信息的，应同时披露变更后的财务信息；

(2) 更正经审计财务报告的，应同时披露原审计责任主体就更正事项出具的相关说明及更正后的财务报告，并应聘请会计师事务所对更正后的财务报告进行审计，且于公告发布之日起三十个工作日内披露相关审计报告；

(3) 更正前期财务信息对后续期间财务信息造成影响的，应至少披露受影响的最近一年变更后的年度财务报告（若有）和最近一期变更后的季度会计报表（若有）。

7、变更债券募集资金用途，应符合债券监管部门的相关规定，履行募集说明书中约定的变更程序，并及时披露变更程序的履行情况及决议情况。

8、变更债券发行计划，应至少于原发行计划到期日前三个工作日披露变更公告。

## 五、信息披露流程

1、未公开信息的传递、审核、披露流程。

公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下

内容：

（1）未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在第一时间组织汇报材料，就事件起因、目前状况、可能发生影响等形成书面文件，交部门负责人签字后通报财务部，并呈报董事长，董事长在接到报告后，应当立即提交董事会讨论；

（2）信息公开披露前，董事会应当就重大事件的真实性、概况、发展及可能结果向部门负责人询问，在确认后授权财务部办理，董事会授权董事长审核、批准临时公告；

（3）信息公开披露后，财务部人员应当就办理临时公告的结果反馈给董事、监事和高级管理人员；

（4）如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，公司将按照有关法律法规及债券监管部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

## 2、对外发布信息的申请、审核、发布流程。

（1）财务部制作信息披露文件；

（2）财务部负责人对信息披露文件进行合规性审核；

（3）董事长对信息披露文件进行审批或提交董事会审批；

（4）财务部负责将信息披露文件报送相关债券受托管理人或持续督导机构报送至债券监管部门进行公告。

## 3、公司不得以新闻发布或答记者问等形式代替信息披露。

## 六、董事、监事和高级管理人员等在信息披露中的职责

1、董事会成员应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状



况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

2、董事会成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3、监事会成员应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议向董事长或者董事会提出工作质询和改进工作情况。

4、公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

## 第十节 投资者保护措施

为保证公司债券按时足额偿付，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并制订了切实可行的偿债计划和保障措施，以保障本期债券本息按时足额偿付。本期债券偿债资金来源于募集资金投资项目的收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。

### 一、本期债券偿债计划安排

#### （一）偿债计划概况

本期债券发行总规模为 10.00 亿元，期限为 5 年，每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5 年末分别按照债券发行总额 30%、30%、40%的比例偿还债券本金，当期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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

#### （二）设置偿债资金专户

公司聘请桂林银行股份有限公司柳州分行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 5 个工作日（即 T-5 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如

在 T-5 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

### （三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （四）偿债计划的财务安排

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

#### 1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委核准本期债券发行之后尽快在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排当期本金兑付，并保证在每个兑付日前的第 5 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金。

#### 2、偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于募集资金投资项目的收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时公司将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

## 二、本期债券的偿债保障措施

### （一）投资项目收益是本期债券还本付息的重要来源

项目建成后，项目收入主要来源于保障房销售、配套商业销售和车位销售。销售价格均参照柳州市价格总体情况及目前柳州市经济及社会发展状况，在经营期内，总收入合计为 155,202.80 万元，其中保障房销售收入 71,002.80 万元、配套商业销售 72,500.00 万元、车位销售收入 11,700.00 万元。

在本期债券存续期间，本次募投项目的经营性净收益合计 147,320.46 万元，足以覆盖募投项目总投资 130,000.00 万元。

### （二）公司良好的财务状况是本期债券还本付息的基础

截至 2020 年末，发行人经审计的资产总额为 5,738,186.90 万元，负债总额为 3,409,268.48 万元，所有者权益为 2,328,918.43 万元。2018-2020 年公司的主营业务收入分别为 91,216.54 万元、141,404.37 万元和 239,439.35 万元，净利润分别是 15,024.27 万元、19,909.71 万元和 37,808.51 万元，近三年平均净利润为 24,247.49 万元。公司良好的财务状况为本期债券还本付息提供了财务保障。同时，发行人对未来的发展做了科学规划，将进一步理顺管理体制，健全现代企业制度；创新和完善投融资运作模式，深化并推进市场化转型措施；强化资产经营和资源开发利用；进一步规范和完善项目建设管理，全面提升建设管理水平等。这将进一步提升发行人的经营能力、盈利能力和可持续发展能力。

（三）公司持有的大量可变现资产为本期债券本息偿付提供了有力支撑

截至 2020 年末，柳州龙建拥有土地共计约 5,243.65 亩，账面价值约 206.52 亿元。柳州市当前处于快速发展时期，项目建设用地需求量较大，发行人的土地使用权变现能力相对较强，且该土地均具有一定升值空间，如果未来经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使发行人不能按期偿还本期债券本息，发行人将有计划地转让土地使用权，以增加和补充偿债资金，确保本期债券按期还本付息。公司的土地资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

#### **（四）公司良好的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障**

发行人目前资信状况良好，具备较强的外部融资能力；发行人自 2014 年发行首单债券以来在资本市场活跃，先后发行企业债、私募公司债、中期票据、定向工具等，能通过直接融资手段在资本市场上直接融资，融资渠道丰富；且发行人主体评级为 AA+，根据《柳州市龙建投资发展有限责任公司 2021 年第一期公司债券信用评级报告》，发行人评级展望稳定，得到了市场的认可和肯定。发行人将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，并提高自身综合实力，以支持本期债券按期偿付。

#### **（五）公司内部健全的管理体制为本期债券的按期偿付提供制度保障**

发行人制定了较为完善的财务管理和风险控制制度，并不断改进管理方式，近年来一直保持良好的财务状况和资本结构。截至 2020 年末，公司资产负债率为 59.41%，在同行业处于较低水平。公司健

全的财务管理体制为本期债券按期偿付提供了制度保障。

#### （六）柳州市政府的大力支持，对本期债券偿付将起到积极的保障作用

公司作为柳州市重要的城市基础设施建设和管理的主体之一，承接柳州市重要的城市基础设施建设，在柳州市的城市建设中具有非常重要的地位，获得了柳州市人民政府在土地等国有资产注入及政府补贴等多方面的有力支持。一方面，柳州市政府不断将优质资产整合注入公司，做大做实公司资产，提升盈利能力，增强发行人还本付息的能力；另一方面，市政府根据发行人在土地整理、市政工程建设方面作出的贡献，给予发行人相应的财政补贴资金，对本期债券偿付将起到积极的保障作用。

#### （七）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券聘请了债权代理人，并与其签署了《关于 2021 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券之债权代理协议》和《2021 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

#### （八）公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人承诺，在本期债券存续期内，本期债券募集资金投资项目产生的收入全部优先用以偿还本期债券本息，公司主营业务收入优先用以偿还本期债券本息，公司安排可变现土地资产优先用以偿还本期债券本息。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取多项有效的偿债保障措施，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

## 第十一节 债券债权代理人

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了桂林银行股份有限公司柳州分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《关于 2021 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券之债权代理协议》及《2021 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券持有人会议规则》。桂林银行股份有限公司柳州分行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

### 一、债权代理人

本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与发行人之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益及履行债券持有人会议授权的其他事项。

债权代理人代理事项范围如下：

#### 1、本期债券发行期间的代理事项

（1）起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：债权代理协议、债券持有人会议规则；

（2）与发行人签署本期债券的债权代理协议；



(3) 向合格投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务；

(4) 负责本期债券资金收取并验资，向有关主管机关及债券持有人出具第一期债权代理人报告，确认发行人已经足额收取本期债券资金，债券持有人、债权代理人 and 发行人开始正式履行本债权代理协议。

## 2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议；

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

(4) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(6) 在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据《2021 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券资金账户开立和监管协议》代表债券持有人对偿债资金账户进行持续监督；

(7) 在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据募集说明书及募集资金使用计划代表债券持有人对募集资金的使用进行持续监督；

## 3、特别代理事项

(1) 本期债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

## 二、债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权代理人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券债权代理事务报告年度报告，置备于债权代理人处备查，年度报告应包括下列内容：

- (1) 发行人的经营状况、资产状况；
- (2) 发行人募集资金使用情况；
- (3) 债券持有人会议召开的情况；
- (4) 本次债券本息偿付情况；
- (5) 本次公司债券跟踪评级情况；
- (6) 发行人负责债券信息披露及兑付事项专人的变动情况；
- (7) 债权代理人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

3、以下情况发生，债权代理人应当以公告方式向全体债券持有人出具债权代理事务临时报告：

(1) 发行人未按募集说明书的规定及发行人与登记托管机构的约定将到期的本次债券利息和/或本金划入登记托管机构指定的账户时，债权代理人应在该情形出现之日起的两个工作日内如实报告债券

持有人；

(2) 发行人出现本次债券《债券持有人会议规则》规定的需召开债券持有人会议情形时，债权代理人应当及时书面提示发行人，报告债券持有人，并依法召集债券持有人会议；

(3) 出现对债券持有人权益有重大实质影响的其他情形。

### 三、债券持有人会议规则

债券持有人会议依据相关法律法规的规定行使如下权利：

1、就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定债券债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关规定享有权利的行使；

4、对发行人重组方案作出决议；

5、对发行人改变募集资金用途作出决议；

6、决定变更债券债权代理人；

7、决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《柳州市龙建投资发展有限责任公司与桂林银行股份有限公司柳州分行关于 2021 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券之债权代理协议》或达成相关补充协议；

8、在法律规定许可的范围内修改本规则；

9、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、拟变更《募集说明书》的约定；

2、发行人不能按期支付本期债券的本息；

3、拟变更、解聘债券债权代理人；

4、发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；

5、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

6、发行人主要或者全部业务陷入停顿；

7、本期债券被暂停或终止上市交易；

8、发行人书面提议召开债券持有人会议；

9、单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

10、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

当出现本规则前述第 3 项、第 9 项、第 10 项之外规定的任一事项发生时，发行人应在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 5 个工作日内通知债券债权代理人，债券债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 5 个工作日内，以公告方式发出召开债

券持有人会议的通知。

发行人向债券债权人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债券债权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。

当出现本规则前述第 3 项之情形时，发行人或发行人在单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人提出之日起 5 个工作日内，书面通知债券债权人，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现本规则前述第 10 项之情形时，债权人代理人应当书面通知发行人，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

本规则前述规定的事项发生之日起 5 个工作日内，发行人未告知债券代理人或债券债权人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

## 第十二节 发行有关机构

### 一、发行人：柳州市龙建投资发展有限责任公司

注册地址：柳州市东环大道232号之一

法定代表人：陈仁广

联系人：袁帅

联系地址：柳州市东环大道232号之一

联系电话：0772-8252108

传真：0772-2630029

邮政编码：545001

### 二、承销团

#### （一）主承销商：长江证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

法定代表人：李新华

联系人：刘岭、周娟娟、杨绍峰、李钊、廖旭

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

联系电话：027-65799545

传真：027-85481502

邮政编码：430015

#### （二）分销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四

楼

法定代表人：余磊

联系人：黄晨枫

联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号

联系电话：010-59833001

传真：010-65534498

邮政编码：100032

### 三、债权代理人及监管银行之一：桂林银行股份有限公司柳州分行

住所：柳州市高新区桂中大道4号桂中王座大厦

法定代表人：潘晓

联系人：玉俊

联系地址：柳州市桂中大道4号王座

联系电话：0772-8811288

传真：0772-8811288

邮政编码：545000

### 四、监管银行之二：柳州银行股份有限公司

住所：柳州市东堤路12号金成大厦

法定代表人：黎敦满

联系人：郭若晗

联系地址：广西柳州市东堤路12号金成大厦

联系电话：0772-2810953

传真：无

邮政编码：545000

## 五、证券登记机构

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

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：聂燕

经办人员：袁璐

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

## 六、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系人：李刚



联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

七、审计机构：华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)/容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（2019 年 5 月 30 日，经北京市工商行政管理局西城分局核准，该事务所名称变更为容诚会计师事务所（特殊普通合伙））

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：朱石泉

联系地址：广西南宁市金湖路 59 号地王国际商会中心

联系电话：0771-5593467

传真：0771-2800659

邮政编码：530000

八、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系人：陈洪

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82872028

传真：0755-82872090

邮政编码：518000

九、发行人律师：广西同望律师事务所

住所：广西南宁市东葛路86号皓月大厦12楼

负责人：黄强光

联系人：颜灿

联系地址：广西南宁市东葛路 86 号皓月大厦 12 楼

联系电话：0771-5709733

传真：0771-5709950-6666

邮政编码：530000

## 第十三节 法律意见

发行人聘请广西同望律师事务所为本期债券发行律师。广西同望律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为，截至该法律意见书签署之日：

### 一、本次发行的批准和授权

发行人已就申请发行企业债券的事项履行了内部决策程序并已获得其股东广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司同意，发行人已就申请发行企业债券的事项向国家发改委进行了申报并已获得批准，符合《公司法》、《企业债券管理条例》等法律法规及发行人《公司章程》的规定。

### 二、发行人的主体资格

发行人设立的程序、股东资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会导致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中已履行了必要的评估、验资及产权变更登记等程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

### 三、关于本次发行的实质条件

发行人本次发行债券已具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件所规定的发行本次债券的实质条件。

#### 四、发行人的股东

广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司作为发行人的出资人符合法律、法规的规定。

发行人的股东用作出资的资产产权关系清晰，不存在法律障碍。

#### 五、发行人的独立性

发行人具有面向市场自主经营的能力，符合主体独立性的要求。

#### 六、发行人的业务及资信状况

发行人的经营范围和经营方式合法合规，不存在影响发行人持续经营的法律障碍；发行人不存在关注类及不良类信贷业务，银行信用正常。

#### 七、关联交易及同业竞争

目前发行人与其股东营业执照的经营范围存在重合，但广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司事实上未开展相关业务，实际上不构成同业竞争。

#### 八、发行人的重大资产

截止法律意见书出具之日，发行人的主要财产不存在产权纠纷或潜在纠纷，但发行人名下国有土地使用权因设置了抵押，而存在受限的情形。

#### 九、发行人的重大债权债务

截至法律意见书出具之日，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。

截至本法律意见书出具之日，发行人不存在因环境保护、知识产

权、产品质量、劳动安全、人身侵权等原因产生的重大侵权之债。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人除为柳州市投资控股有限公司担保 200,000.00 万元、为柳州轨道交通产业发展有限公司担保 35,000.00 万元和为广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司担保 10,304.82 万元外，未为他人提供担保。

发行人金额较大的其他应收、应付款系因正常的生产经营活动而发生的。

## 十、发行人的重大资产变化

发行人近期无重大资产置换、资产剥离、资产出售、资产收购计划。

## 十一、发行人的环境保护

发行人的生产经营活动和投资项目符合有关环境保护的要求,不存在因环保等问题受到单笔金额超过 100 万元以上的重大行政处罚。

## 十二、发行人募集资金的运用

本期债券募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展规划、建设用地等规定，使用募集资金的比例符合要求，发行人募集资金的用途合法合规。

## 十三、诉讼、仲裁或行政处罚

截至法律意见书出具之日，发行人、发行人的股东、发行人的子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

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

#### 十四、发行人募集说明书法律风险的评价

本期债券《募集说明书》及其摘要内容真实、完整，约定了本期债券当事人的权利和义务。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。

#### 十五、本期债券的偿债保障

《债权代理协议》及其附件《债券持有人会议规则》、《偿债资金及募集资金专项账户监管协议》系各方真实的意思表示，内容符合《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规的规定，均已成立。

在我国发行企业债券的相关法律、行政法规和规范性文件的规定中，没有对债券进行担保的强制性规定和要求，本期债券没有采用担保，并不违反相关规定；上述合同一经签署，合同即告成立；当各协议所约定条件一旦成立，则各协议生效并对各方具有法律约束力。

#### 十六、本期债券的中介机构

本期债券主承销商、审计机构、信用评级机构、律师事务所和债权代理人/账户监管人均具备从事企业债券相关业务的法定资格。

#### 十七、律师认为需要说明的其他问题

发行人全体董事、监事及高级管理人员的书面声明符合《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

#### 十八、总体结论性意见

1、发行人就本次债券发行履行了法律和章程规定的内部和外部审核程序，已获得现阶段所必需的批准和授权。

2、发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，

不存在应当终止或解散的情形，具备本次债券发行的主体资格。

3、发行人本次债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）和《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）等法律、法规和规范性文件规定的发行条件。

4、发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时的法律、法规和规范性文件的规定，并取得了有权部门的批准；为公司设立提供出资验资的机构拥有相应的资格；公司的验资证明文件是申请设立登记的组成材料。因此，发行人的设立符合当时的法律、法规和规范性文件的规定。

5、发行人具有面向市场自主经营的能力，符合主体独立性的要求。

6、本次债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经项目投资主管部门批准或备案，募集资金使用规模符合法律法规的规定。

7、发行人编制的《募集说明书》及其摘要在重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

8、发行人已聘请的中介机构均具备从事企业债券相关业务的法定资格。

9、本次债券发行的其它重大方面均符合有关法律、法规及规范性文件的规定，不存在可能对本次债券发行产生重大实质性不利影响

的情形。

综上所述，发行人本次债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《工作通知》和《事项通知》等法律、法规及规范性文件的有关规定。本次债券已取得国家发改委核准的批复。



## 第十四节 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行未兑付的债务融资情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的企业（公司）债券未偿还本金金额为 75.30 亿元，其中公开发行债券余额 37.30 亿元，非公开发行债券余额 38.00 亿元。

表 13-1 截至 2020 年 12 月 31 日发行人企业（公司）债券情况

序号	债券简称	金额 (亿元)	未偿还本金 (亿元)	利率 (%)	发行时间	期限 (年)	发行方式
1	14 柳州龙投债	18.00	10.80	8.28	2014-04-30	10	公开
2	16 柳龙 01	8.00	8.00	4.99	2016-03-23	6	非公开
3	16 龙建投资 MTN001	15.00	15.00	4.45	2016-03-30	5	公开
4	17 柳州龙建 PPN001	5.00	5.00	6.5	2017-09-20	5	非公开
5	17 柳州龙投专项债	5.00	4.50	7.00	2017-09-20	10	公开
6	17 柳州龙建 PPN002	5.00	5.00	6.50	2017-11-09	5	非公开
7	19 龙建投资 MTN001	7.00	7.00	6.75	2019-02-22	3	公开
8	19 柳龙 01	9.60	9.60	6.70	2019-11-05	5	非公开
9	20 柳龙 01	5.40	5.40	6.00	2020-03-13	5	非公开
10	20 龙建投资 PPN001	5.00	5.00	6.60	2020-04-28	3	非公开
	合计	-	75.30	-	-	-	-

#### （一）2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券

1、债券简称：14 柳州龙建债、PR 柳龙投。

2、债券代码：1480272.IB(银行间债券)、124736.SH(上海)。

3、发行首日：2014 年 4 月 30 日。

4、到期日：2024 年 4 月 30 日。

5、主承销商：中信建投证券股份有限公司，国开证券股份有限公司。

6、债券发行规模：人民币 18 亿元。

7、债券余额：人民币 12.60 亿元。

8、债券期限和利率：本期债券期限为 10 年，采用固定利率形式，票面年利率为 8.28%。

9、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在期存续的 3、4、5、6 年末，每分别按照发行总额 10%偿还债券本金；7、8、9、10 年末每年分别按照债券发行总额的 15%偿还债券本金。本期债券本金兑付日为 2017 年至 2024 年每年的 4 月 30 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)。

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

11、本息兑付情况：本期债券已分别于 2015 年 4 月 30 日、2016 年 5 月 3 日前完成第一期、第二期利息款的支付，于 2017 年 5 月 2 日前完成第三期利息款的支付并提前偿还本金 1.8 亿元，于 2018 年 5 月 2 日前完成第四期利息款的支付并提前偿还本金 1.8 亿元，不存在兑付兑息违约情况，于 2019 年 4 月 30 日前完成第四期利息款的支付并提前偿还本金 1.8 亿元，于 2020 年 4 月 30 日前完成第五期利息款的支付并提前偿还本金 1.8 亿元，不存在兑付兑息违约情况。

（二）柳州市龙建投资发展有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)

1、债券简称：16 柳龙 01。

2、债券代码：135334.SH(上海)。

3、发行首日：2016 年 3 月 23 日。

4、到期日：2022 年 3 月 28 日。

5、主承销商：兴业证券股份有限公司。

6、债券发行规模：人民币 8 亿元。

7、债券余额：人民币 8 亿元。

8、债券期限和利率：本期债券期限为 3+3 年，2016 年 3 月 28 日-2019 年 3 月 27 日，票面利率 4.99%；2019 年 3 月 28 日-2022 年 3 月 27 日，票面利率 7.99%。

9、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本。

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

11、本息兑付情况：本期债券已分别于 2017 年 3 月 28 日、2018 年 3 月 28 日、2019 年 3 月 28 日、2020 年 3 月 30 日前完成第一期、第二期、第三期、第四期利息款的支付，不存在兑付兑息违约情况。

（三）柳州市龙建投资发展有限责任公司 2016 年度第一期中期票据

1、债券简称：16 龙建投资 MTN001。

2、债券代码：101662031.IB(银行间债券)。

3、发行首日：2016 年 3 月 30 日。

4、到期日：2021 年 3 月 31 日。

5、主承销商：中国民生银行股份有限公司。

6、债券发行规模：人民币 15 亿元。

7、债券余额：人民币 15 亿元。

8、债券期限和利率：本期债券期限为 5 年，采用固定利率形式，

票面年利率为 4.45%。

9、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本。

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

11、本息兑付情况：本期债券已分别于 2017 年 3 月 31 日、2018 年 4 月 2 日、2019 年 3 月 31 日、2020 年 3 月 31 日前完成第一期、第二期、第三期、第四期利息款的支付，不存在兑付兑息违约情况。

（四）柳州市龙建投资发展有限责任公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具

1、债券简称：17 柳州龙建 PPN001。

2、债券代码：031764041.IB(银行间债券)。

3、发行首日：2017 年 9 月 20 日。

4、到期日：2022 年 9 月 21 日。

5、主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司,国信证券股份有限公司。

6、债券发行规模：人民币 5 亿元。

7、债券余额：人民币 5 亿元。

8、债券期限和利率：本期债券期限为 3+2 年，2017 年 9 月 21 日-2020 年 9 月 20 日，票面利率 6.5%；2020 年 9 月 21 日-2022 年 9 月 20 日，票面利率 6.5%+上调基点。

9、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本。

10、信用等级：本期债券无评级。

11、本息兑付情况：本期债券已于 2018 年 9 月 21 日前完成第一期利息款的支付，不存在兑付兑息违约情况，于 2019 年 9 月 21 日前完成第二期利息款的支付，不存在兑付兑息违约情况。

（五）2017 年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券

1、债券简称：17 柳州龙投专项债、17 柳龙投。

2、债券代码：1780297.IB(银行间债券),127639.SH(上海)。

3、发行首日：2017 年 9 月 20 日。

4、到期日：2027 年 9 月 21 日。

5、主承销商：中信建投证券股份有限公司。

6、债券发行规模：人民币 5 亿元。

7、债券余额：人民币 5 亿元。

8、债券期限和利率：本期债券期限为 10 年，采用固定利率形式，票面年利率为 7.00%。

9、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款。本期债券设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第 3 个至第 6 个计息年度偿还本金的 10%；第 7 个至第 10 个计息年度偿还本金的 15%。本期债券本金的兑付日为 2020 年、2021 年、2022 年、2023 年、2024 年、2025 年、2026 年和 2027 年每年的 9 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

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

11、本息兑付情况：本期债券已于 2018 年 9 月 21 日前完成第一期利息款的支付，不存在兑付兑息违约情况；于 2019 年 9 月 21 日前完成第二期利息款的支付，不存在兑付兑息违约情况；于 2020 年 9 月 21 日前完成第三期利息款的支付和第一期本金的支付，不存在兑付兑息违约情况。

（六）柳州市龙建投资发展有限责任公司 2017 年度第二期非公开定向债务融资工具

1、债券简称：17 柳州龙建 PPN002。

2、债券代码：031764052.IB (银行间债券)。

3、发行首日：2017 年 11 月 9 日。

4、到期日：2022 年 11 月 8 日。

5、主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司,国信证券股份有限公司。

6、债券发行规模：人民币 5 亿元。

7、债券余额：人民币 5 亿元。

8、债券期限和利率：本期债券期限为 3+2 年，2017 年 11 月 9 日-2020 年 11 月 8 日，票面利率 6.5%；2020 年 11 月 9 日-2022 年 11 月 8 日，票面利率 6.5%+上调基点。

9、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本。

10、信用等级：本期债券无评级。

11、本息兑付情况：本期债券已于 2018 年 11 月 10 日、2019 年 11 月 10 日前分别完成第一期、第二期利息款的支付，不存在兑付兑

息违约情况。

(七) 柳州市龙建投资发展有限责任公司 2019 年度第一期中期票据

- 1、债券简称：19 柳州龙建 MTN001。
- 2、债券代码：101900230.IB (银行间债券)。
- 3、发行首日：2019 年 2 月 22 日。
- 4、到期日：2022 年 2 月 25 日。
- 5、主承销商：中国民生银行股份有限公司。
- 6、债券发行规模：人民币 7 亿元。
- 7、债券余额：人民币 7 亿元。
- 8、债券期限和利率：本期债券期限为 5 年，采用固定利率形式，票面年利率为 6.75%。
- 9、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本。
- 10、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。
- 11、本息兑付情况：本期债券已于 2020 年 2 月 25 日前完成第一期利息款的支付，不存在兑付兑息违约情况。

(八) 柳州市龙建投资发展有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)

- 1、债券简称：19 柳龙 01。
- 2、债券代码：162155.SH (上海)。
- 3、发行首日：2019 年 11 月 8 日。

- 4、到期日：2024 年 11 月 8 日。
- 5、主承销商：申港证券股份有限公司。
- 6、债券发行规模：人民币 9.60 亿元。
- 7、债券余额：人民币 9.60 亿元。
- 8、债券期限和利率：本期债券期限为 5（3+2）年，2019 年 11 月 8 日-2022 年 11 月 7 日，票面利率 6.7%；2022 年 11 月 8 日-2024 年 11 月 7 日，票面利率 6.7%+调整基点。
- 9、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本。
- 10、信用等级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。
- 11、本息兑付情况：本期债券未到首次本息兑付日，不存在兑付兑息违约情况。

（九）柳州市龙建投资发展有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)

- 1、债券简称：20 柳龙 01。
- 2、债券代码：166308.SH（上海）。
- 3、发行首日：2020 年 3 月 13 日。
- 4、到期日：2025 年 3 月 16 日。
- 5、主承销商：申港证券股份有限公司。
- 6、债券发行规模：人民币 5.40 亿元。
- 7、债券余额：人民币 5.40 亿元。
- 8、债券期限和利率：本期债券期限为 5（3+2）年，2020 年 3



月 16 日-2023 年 3 月 15 日，票面利率 6%；2023 年 3 月 16 日-2025 年 3 月 15 日，票面利率 6%+调整基点。

9、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本。

10、信用等级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

11、本息兑付情况：本期债券未到首次本息兑付日，不存在兑付兑息违约情况。

（十）柳州市龙建投资发展有限责任公司 2020 年度第一期定向债务融资工具

1、债券简称：20 龙建投资 PPN001。

2、债券代码：032000440.IB（银行间）。

3、发行首日：2020 年 4 月 28 日。

4、到期日：2023 年 4 月 29 日。

5、主承销商：光大证券股份有限公司,华夏银行股份有限公司。

6、债券发行规模：人民币 5.00 亿元。

7、债券余额：人民币 5.00 亿元。

8、债券期限和利率：本期债券期限为 3 年，采用固定利率形式，票面年利率为 6.60%。

9、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本。

10、信用等级：本期债券无评级。

11、本息兑付情况：本期债券未到首次本息兑付日，不存在兑付兑息违约情况。

除上述债券外，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其全资子公司、控股子公司无中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品。

## 二、已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

### （一）2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券

#### 1、发行规模：18 亿元。

2、募集资金使用情况说明：本期债券募集资金 18 亿元人民币，全部用于静兰独秀苑，聚贤佳苑，西壶园，北雀路棚户区改造住房，北雀路保障性住房配建公共租赁住房，前锋路棚户区改造住房和前锋路保障性住房配建公共租赁住房等七个保障性住房建设项目。本期债券募集资金的具体用途如下：静兰独秀苑使用募集资金 75,000 万元、聚贤佳苑使用募集资金 30,000 万元、西壶园使用募集资金 4,000 万元、北雀路棚户区改造使用募集资金 35,000 万元、北雀路保障性住房配建公共租赁住房使用募集资金 10,000 万元、前锋路棚户区改造使用募集资金 16,000 万元、前锋路保障性住房配建公共租赁住房使用募集资金 10,000 万元。

截至本募集说明书出具之日，本期债券募集资金的使用与募集说明的相关承诺一致。

### （二）2017 年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券

#### 1、发行规模：5 亿元。

2、募集资金使用情况说明：本期债券募集资金 5 亿元人民币，

其中 4.75 亿元用于柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场项目，0.25 亿元用于补充营运资金。

截至本募集说明书出具之日，本期债券募集资金的使用与募集说明的相关承诺一致。

## 第十五节 其他说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快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、认购与托管

1、本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2021年第一期柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券申购与配售办法说明》。

2、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。

3、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

### 三、债券发行网点

1、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

2、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

### 四、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人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

1、投资者接受并认可本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定，并受其约束。

2、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。

3、投资者认购本期债券即被视为接受《2020年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券资金账户开立和监管协议》及补充协议、《关于2021年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券之债权代理协议》及《2021年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

4、本期债券的债权人依有关法律法规的规定发生合法变更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。

5、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，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

6、在本期债券的存续期限内，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，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（1）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；

（2）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；

（3）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；

（4）债权人代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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

## 五、债券本息兑付办法

### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2022年至2026年每年的6月29日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延

至其后第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的6月29日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

2、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，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

## （二）本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券每年的兑付日为2024年至2026年每年的6月29日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

同时，本期债券第3年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。若投资者行使回售权，则其回售部分债券在2024年6月29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）

偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，未回售部分债券在2024年至2026年每年的6月29日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）逐年按照剩余债券每百元本金值30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### **（三）发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定**

1、发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率，在本期债券存续期的后2年保持不变；

2、发行人将于本期债券第3个计息年度的付息日前的第20个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告；

3、发行人刊登本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。

4、投资者选择将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人的，须在投资者回售登记期内按照本期债券回售实施办法进行登记。投资者完成回售登记手续后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。



5、投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的,即视为投资者放弃回售选择权,同意继续持有本期债券。

6、投资者回售本期债券,回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

7、发行人依照证券登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付,并公告兑付数额。

8、投资者未回售的本期债券部分,债券票面利率以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- （二）《2021 年第一期柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券募集说明书》；
- （三）发行人 2018-2020 年财务报告；
- （四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）广西同望律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2021 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券资金账户开立和监管协议》；
- （七）《关于 2021 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券之债权代理协议》；
- （八）《2021 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》。

### 二、查询地点

- （一）本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

- （二）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集

说明书全文及上述备查文件：

1、柳州市龙建投资发展有限责任公司

注册地址：柳州市东环大道232号之一

联系人：袁帅

联系地址：柳州市东环大道232号之一

联系电话：0772-8252108

传真：0772-2630029

邮政编码：545001

2、长江证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

联系人：刘岭、周娟娟

联系地址：湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦

联系电话：027-65799545

传真：027-85481502

邮政编码：430015

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。

## 第十七节 发行人及中介机构声明

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认募集说明书及其摘要所引用内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用内容无异议,并对所确认的债券募集说明书及其摘要引用内容承担相应法律责任。

项目负责人签名:

 同如明

法定代表人（或授权代表）签名:



长江证券股份有限公司（公章）



2021 年 6 月 21 日

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合发行本期公司债券的条件。

法定代表人签名： 陈仁广

陈仁广

柳州市龙建投资发展有限责任公司（公章）



2021年6月21日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

执行董事兼总经理签字： 陈仁广

陈仁广

监事签字： 田芳信

田芳信

柳州市龙建投资发展有限责任公司（公章）



2021年6月21日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要所引用内容与其就本期债券发行出具的法律意见书不存在矛盾，对所引用内容无异议，并对所确认的债券募集说明书及其摘要引用内容承担相应法律责任。

签字律师： 傅捷 颜心

律师事务所负责人： 黄绍志

广西同望律师事务所（公章）



2021年6月21日



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要所引用内容与其就本期债券发行出具的审计报告不存在矛盾，对所引用内容无异议，并对所确认的债券募集说明书及其摘要引用内容承担相应法律责任。

签字注册会计师： 葛兴葳  
葛兴葳

韦回奕  
韦回奕

会计师事务所负责人： 肖厚发  
肖厚发

容诚会计师事务所(特殊普通合伙) (公章)



2021 年 6 月 21 日

## 信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要, 确认募集说明书及其摘要所引用内容与其就本期债券发行出具的评级报告不存在矛盾, 对所引用内容无异议, 并对所确认的债券募集说明书及其摘要引用内容承担相应法律责任。

信用评级人员: 陈刚 陈刚

评级机构负责人: 王

中证鹏元资信评估股份有限公司 (公章)



2021 年 6 月 21 日

附表一：

2021 年第一期柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券发行网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
▲长江证券股份有限公司	主承销商	长江证券股份有限公司	湖北省武汉市新华路特 8 号长江证券大厦	刘岭	027-65799545
天风证券股份有限公司	分销商	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路 36 号	黄晨枫	010-59833001

## 附件二： 发行人 2018-2020 年末经审计的资产负债表

(单位：人民币元)

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	2,058,998,121.26	4,007,896,245.03	5,586,638,389.00
应收账款	12,327,576.57	244,626,228.67	115,078,643.26
预付款项	30,506,888.18	265,827,803.77	11,289,233.10
其他应收款	560,805,905.36	302,913,110.01	225,445,481.26
存货	28,261,028,677.97	27,693,061,247.71	25,893,916,829.19
其他流动资产	4,107,877,450.98	3,154,382,208.51	1,345,970,633.76
<b>流动资产合计</b>	<b>35,031,544,620.32</b>	<b>35,668,706,843.70</b>	<b>33,178,339,209.57</b>
非流动资产：			
可供出售金融资产	2,235,828,994.50	2,381,422,795.67	1,891,491,113.85
长期应收款	3,530,640,562.43	3,516,380,266.19	3,486,800,000.00
长期股权投资	250,795,325.30		-
投资性房地产	254,785,045.44	188,363,465.44	192,456,306.33
固定资产	2,718,248,467.08	1,375,721,944.21	1,405,366,312.64
在建工程	8,500,334,661.18	5,300,663,061.74	2,766,989,737.16
无形资产	1,014,246,761.22	1,023,109,085.74	1,051,116,212.45
长期待摊费用	11,064,602.42	17,006,305.11	19,870,337.12
递延所得税资产	1,320,763.31	824,325.53	653,195.36
其他非流动资产	3,833,059,217.35	3,008,181,005.40	3,214,076,038.58
<b>非流动资产合计</b>	<b>22,350,324,400.23</b>	<b>16,811,672,255.03</b>	<b>14,028,819,253.49</b>
<b>资产总计</b>	<b>57,381,869,020.55</b>	<b>52,480,379,098.73</b>	<b>47,207,158,463.06</b>
流动负债：			
短期借款	220,000,000.00	308,000,000.00	-
应付票据	152,865,541.64		
应付账款	622,440,664.12	428,842,187.57	435,500,750.45
预收款项	1,430,126,306.10	841,204,677.68	725,810,722.50
应付职工薪酬	6,998,886.27	7,552,191.92	7,073,425.04
应交税费	1,121,228,475.45	1,028,269,741.25	981,365,696.87
其他应付款	477,846,038.20	398,644,176.95	295,479,692.24
一年内到期的非流动负债	3,611,753,284.87	1,721,150,744.76	472,500,000.00
其他流动负债	541,542,140.27	244,175,099.00	
<b>流动负债合计</b>	<b>8,184,801,336.92</b>	<b>4,977,838,819.13</b>	<b>2,917,730,287.10</b>
非流动负债：			
长期借款	7,541,500,000.00	5,871,447,920.00	5,996,200,000.00
应付债券	7,835,040,587.70	8,851,150,418.86	6,316,083,102.52
长期应付款	1,324,331,351.50	1,927,568,047.24	1,252,000,000.00
递延收益	686,981,483.97	685,097,570.66	677,000,000.00
递延所得税负债			36,379.55

其他非流动负债	8,520,030,000.00	8,489,130,000.00	8,618,970,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>25,907,883,423.17</b>	<b>25,824,393,956.76</b>	<b>22,860,289,482.07</b>
<b>负债合计</b>	<b>34,092,684,760.09</b>	<b>30,802,232,775.89</b>	<b>25,778,019,769.17</b>
所有者权益：			
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	20,545,414,821.85	19,294,014,821.85	19,206,558,341.28
其他综合收益			99,217.93
盈余公积	315,312,803.48	272,857,311.63	249,716,276.85
未分配利润	2,323,557,696.15	2,003,198,556.76	1,862,580,842.39
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>23,284,285,321.48</b>	<b>21,670,070,690.24</b>	<b>21,418,954,678.45</b>
少数股东权益	4,898,938.98	8,075,632.60	10,184,015.44
<b>所有者权益合计</b>	<b>23,289,184,260.46</b>	<b>21,678,146,322.84</b>	<b>21,429,138,693.89</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>57,381,869,020.55</b>	<b>52,480,379,098.73</b>	<b>47,207,158,463.06</b>

附表三： 发行人 2018-2020 年经审计的利润表

(单位：人民币元)

项 目	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	2,402,044,977.39	1,419,344,077.96	912,165,397.13
其中：营业收入	2,402,044,977.39	1,419,344,077.96	912,165,397.13
二、营业总成本	1,919,109,833.39	1,163,341,447.37	746,361,798.97
其中：营业成本	1,776,551,472.30	1,011,129,715.90	677,354,943.53
税金及附加	43,406,209.50	64,613,253.19	22,770,806.09
销售费用	4,610,710.61	3,606,637.73	3,164,367.13
管理费用	63,200,882.86	46,974,735.29	42,508,993.20
财务费用	31,340,558.12	37,017,105.26	78,607.84
其中：利息费用	35,582,167.20	37,472,005.13	
利息收入	4,322,605.77	658,947.16	94,448.58
加：其他收益	4,280,168.63	184,131.66	32,598,546.00
投资收益（损失以“-”号填列）	25,015,325.30	20,184,535.93	6,234,720.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,204,674.70		-122,433.80
资产减值损失	-1,985,751.17	-1,421,937.45	484,081.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）	73,657.83	-29,764.74	-31,972.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	510,318,544.59	274,919,595.99	204,604,891.72
加：营业外收入	777,405.00	10,891.28	21,399.63
减：营业外支出	1,014,890.60	157,096.20	225,153.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	510,081,058.99	274,773,391.07	204,401,137.52
减：所得税费用	131,995,990.71	75,676,338.06	54,158,452.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	378,085,068.28	199,097,053.01	150,242,685.03

附表四：发行人 2018-2020 年经审计现金流量表

(单位：人民币元)

项 目	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,295,698,497.86	1,476,911,490.11	1,045,866,210.91
收到的税费返还	55,603.35		
收到其他与经营活动有关的现金	98,071,414.49	132,444,883.22	643,760,545.10
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>3,393,825,515.70</b>	<b>1,609,356,373.33</b>	<b>1,689,626,756.01</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,399,007,010.74	2,196,222,198.74	1,750,369,373.05
支付给职工以及为职工支付的现金	36,348,691.95	42,328,339.54	42,786,142.77
支付的各项税费	138,124,215.94	132,509,814.18	35,412,937.58
支付其他与经营活动有关的现金	43,935,779.12	189,282,486.86	79,058,180.08
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,617,415,697.75</b>	<b>2,560,342,839.32</b>	<b>1,907,626,633.48</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,776,409,817.95</b>	<b>-950,986,465.99</b>	<b>-217,999,877.47</b>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,165,593,801.17	397,670,000.00	-
取得投资收益收到的现金	29,220,000.00	20,184,535.93	6,357,154.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	127,155.88	36,500.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	72,100,000.00	414,505,145.45	610,690,081.78
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,267,040,957.05</b>	<b>832,396,181.38</b>	<b>617,047,235.83</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,787,150,226.17	2,283,304,185.70	2,245,513,200.77
投资支付的现金	1,609,271,000.00	886,780,000.00	991,772,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,311,820,000.00	1,864,187,190.05	5,075,837,309.17
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>6,708,241,226.17</b>	<b>5,034,271,375.75</b>	<b>8,313,122,509.94</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,441,200,269.12</b>	<b>-4,201,875,194.37</b>	<b>-7,696,075,274.11</b>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	23,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	23,000,000.00
取得借款收到的现金	5,432,654,902.95	3,673,467,524.00	7,822,380,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,209,524,469.64	277,252,829.07	336,133,000.00
发行债券收到的现金	1,872,000,000.00	4,570,000,000.00	600,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,514,179,372.59</b>	<b>8,520,720,353.07</b>	<b>8,781,513,000.00</b>
偿还债务支付的现金	4,723,053,441.22	3,446,220,000.00	2,371,360,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,704,171,419.16	1,331,319,580.38	1,249,324,164.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	15,765.66
支付其他与筹资活动有关的现金	648,070,768.45	169,061,256.30	9,060,757.80

筹资活动现金流出小计	7,075,295,628.83	4,946,600,836.68	3,629,744,921.98
筹资活动产生的现金流量净额	1,438,883,743.76	3,574,119,516.39	5,151,768,078.02
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	-2,225,906,707.41	-1,578,742,143.97	-2,762,307,073.56
加：期初现金及现金等价物余额	4,007,896,245.03	5,586,638,389.00	8,348,945,462.56
六、期末现金及现金等价物余额	1,781,989,537.62	4,007,896,245.03	5,586,638,389.00