
柳州市龙建投资发展有限责任公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应充分考虑各项可能对该期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中关于该期债券风险因素有关章节的内容。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司的风险因素与上一报告相关章节披露的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	21
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
七、 中介机构情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 资产情况.....	30
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	35
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换债券发行人.....	36
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	36
三、 发行人为绿色债券发行人.....	36
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、 其他特定品种债券事项.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	36
第六节 备查文件目录.....	37
财务报表.....	39
附件一： 发行人财务报表.....	39

释义

公司、发行人、柳州龙建	指	柳州市龙建投资发展有限责任公司
14 柳州龙投债、PR 柳龙投	指	发行人发行的总额为 18.00 亿元的 2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券
17 柳州龙投专项债、PR 柳龙建	指	发行人发行的总额为 5.00 亿元的 2017 年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券
19 柳龙 01	指	发行人发行的总额为人民币 9.60 亿元的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）
20 柳龙 01	指	发行人发行的总额为人民币 5.40 亿元的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）
21 柳龙 01	指	发行人发行的总额为人民币 15.18 亿元的柳州市龙建投资发展有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
21 柳州龙建 01、21 龙建 01	指	发行人发行的总额为人民币 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
21 柳龙 02	指	发行人发行的总额为人民币 14.82 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
工作日	指	商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
交易日	指	证券交易所的交易日
报告期	指	2022 年度

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	柳州市龙建投资发展有限责任公司
中文简称	柳州龙建
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	覃立志
注册资本（万元）	10,000.00
实缴资本（万元）	10,000.00
注册地址	广西壮族自治区柳州市 东环大道 232 号之一
办公地址	广西壮族自治区柳州市 东环大道 232 号之一
办公地址的邮政编码	545001
公司网址（如有）	-
电子信箱	lzljtz@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	覃立志
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、法定代表人
联系地址	柳州市东环大道 232 号之一
电话	0772-2630029
传真	0772-2630029
电子信箱	lzljtz@163.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：柳州市人民政府国有资产监督管理委员会

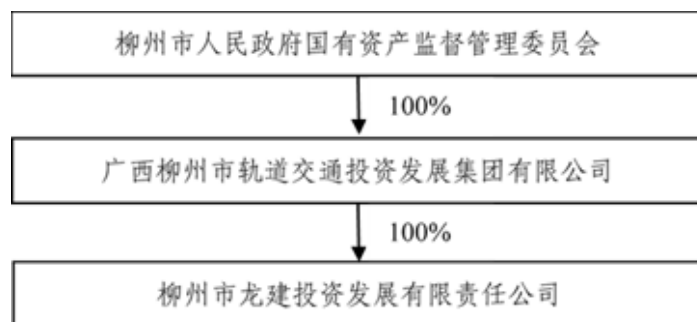
报告期末控股股东资信情况：截至 2022 年末，广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：截至 2022 年末，柳州市人民政府国有资产监督管理委员会资信情况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：截至 2022 年末，控股股东对发行人的持股比例及股权不存在受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：截至 2022 年末，实际控制人对发行人的持股比例及股权不存在受限情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

√适用 □不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

发行人控股股东广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司成立于 2017 年 3 月，为柳州市国资委下属国有企业，注册资本为 10.00 亿元，法定代表人为胡建军，经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；轨道交通运营管理系统开发；城市轨道交通设备制造；轨道交通专用设备、关键系统及部件销售；土地整治服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告制作；广告设计、代理；物业管理；智能控制系统集成；信息系统集成服务；企业管理咨询；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；集贸市场管理服务；工程管理服务；金属材料销售；非金属矿及制品销售；国内贸易代理；建筑材料销售（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）许可项目：房地产开发经营；城市公共交通；建设工程施工（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）

发行人实际控制人为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会，为机关法人。

截至 2022 年末，发行人控股股东所持有的其他主要资产有货币资金 201,094.26 万元，存货 2,531,690.61 万元，固定资产 183,784.51 万元、在建工程 1,122,730.52 万元和无形资产 257,409.83 万元。发行人控股股东的资产中有货币资金 176,901.00 万元、存货 239,758.76 万元、固定资产 105,009.70 万元、无形资产 105,154.88 万元和投资性房地产 598.16 万元受到限制。

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	陈仁广	执行董事、总经理、法定代表人	卸任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
高级管理人员	李继平	副总经理	卸任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
董事	覃立志	董事长	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
董事	陈建华	董事	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
董事	李飞	董事	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
董事	温泉	董事	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
董事	杨明松	职工董事	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
高级管理人员	曾飞	总经理	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
高级管理人员	郭德华	副总经理	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
高级管理人员	李翊	副总经理	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
高级管理人员	陈杰	副总经理	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
监事	黄艳	监事会主席	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
监事	李艳	职工监事	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月

1、股东决议

根据 2022 年 3 月广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司出具的《柳州市龙建投资发展有限责任公司股东决定》，柳州市龙建投资发展有限责任公司的唯一股东广西柳州市轨

道交通投资发展集团有限公司作出如下决定：同意设立董事会、监事会；免去陈仁广公司执行董事、总经理、法定代表人职务，免去李继平副总经理职务；同意委派覃立志、陈建华、李飞、温泉为董事，并指定覃立志为董事长；由职工代表大会选举杨明松为职工董事；同意委派黄艳、田芳佶为监事，并指定黄艳为监事会主席；由职工代表大会选举李艳为职工监事；聘任曾飞为总经理，聘任郭德华、李翊、陈杰为副总经理。

2、职工大会决议

根据 2022 年 3 月柳州市龙建投资发展有限责任公司出具的《柳州市龙建投资发展有限责任公司第一届职工大会决议》，全体职工同意选举杨明松为公司职工董事，同意选举李艳为公司职工监事。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：11 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 550.00%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：覃立志

发行人的董事长或执行董事：覃立志

发行人的其他董事：陈建华、李飞、温泉、杨明松

发行人的监事：黄艳、李艳、田芳佶

发行人的总经理：曾飞

发行人的财务负责人：李翊

发行人的其他非董事高级管理人员：郭德华、陈杰

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人的经营范围：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）。

发行人是柳州市主要的城市基础设施项目投资及建设主体，主要承担柳州市基础设施建设、土地开发整理及保障房建设等，营业收入主要来源于土地整理业务、保障房销售业务和酒店经营业务、资产管理业务等，业务经营模式如下：

（1）土地整理业务

2018 年以前，根据柳政办[2008]74 号文，发行人土地整理业务模式为：发行人根据政府批文或政府会议纪要，自筹资金进行土地一级开发整理及配套路网等基础设施建设，在生地变成熟地后，交由柳州市土地储备中心公开出让，土地出让后以土地返还款形式返还给发行人。该业务模式相关合同签署于《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》（财综[2016]4 号）下发前，符合当时相关政策的规定。财综[2016]4 号文发布之前，发行人签订的土地整理合同包括水南片区、静兰片区、河西工业园三个土地整理项目合同。

2019 年，发行人新增碧芙蓉片区、响水河南岸和双冲桥南岸西侧土地一级整理项目，由轨道集团委托发行人代为整理，新增土地整理项目均遵循财综[2016]4 号文要求签订协议，收入模式、结算方式符合财综[2016]4 号文要求，发行人按照土地整理成本的一定比例确认

收入，结算模式不与土地出让金挂钩。

（2）保障房销售业务

发行人保障房建设业务主要为保障性安居工程项目建设。发行人目前房地产开发资质为二级。保障房建设任务主要由发行人本部负责，主要是棚户区改造。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，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。待项目启动之后，通过各类融资渠道获取后期开发资金。

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，项目完工后面向安置户销售，由土储中心、各级拆迁办等单位协助发行人面向安置户安排并分配房源，安置房项目最终由安置户回款；同时一部分住宅、停车场、底层商铺采用市场化销售模式，按市场价格进行销售。

（3）代建管理业务

发行人项目代建业务根据《柳州市政府投资项目代建制暂行办法》（柳政发[2003]42 号）的规定进行运营。发行人的市政工程代建业务内容主要是受市政府委托，代建防洪堤、教育系统、医疗系统、公园、体育馆等，相关代建项目实行代建协议管理，代建单位确定后，建设单位与代建单位签订项目代建委托合同，代建合同约定了工程建设管理的范围与内容、双方的权利和义务、管理费用的计取和支付以及相应的违约责任。

发行人代建的项目主要分为城市公用设施建设项目（供水、供气、供热、公共交通等）和市政工程项目（城市道路、排水、防洪、照明、园林绿化等）。

根据《柳州市人民政府关于印发柳州市政府投资项目代建制暂行办法的通知》（柳政发〔2003〕42 号），建设项目代建实行代建合同管理，代建单位确定后，建设单位与代建单位签订项目代建委托合同，代建项目竣工验收后，产权属于建设单位的资产在柳州市财政局监管下由代建单位移交建设单位管理使用；属于公益性的资产，在柳州市财政局监管下由代建单位移交有关部门管理、维护。具体业务模式为发行人作为总承包人实施建设，业主单位按项目建设进度按年向发行人拨付专项资金用于项目建设，在项目建设期间业主单位分年度向发行人支付代建管理费。

发行人代建业务由业主单位按项目建设进度按年向发行人拨付专项资金用于项目建设，项目产权一开始即业主单位所有，代建项目不涉及回购。

（4）资产管理业务

发行人资产管理业务主要是将自有物业对外出租，包括商铺、地下车库、办公楼等，物业主要位于柳州市区，资产管理业务由发行人与租户签订租赁合同，租金按月计提，每年年末结转收入。

（5）酒店经营业务

发行人酒店经营业务收入为发行人子公司柳州碧水莲花酒店管理有限公司投资的莲花山庄产生，碧水莲花公司委托广州白天鹅酒店管理公司运营。莲花山庄坐落于柳江河畔，总建筑面积达 9 万平方米，由主体酒店及商务楼群组成，包含 343 间客房、中餐厅、西餐厅、特色餐厅、宴会厅多功能厅及 6 间会议室等。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）土地整理行业

城市土地整理与开发是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对土地利用现状进行调整、改造、综合整治、提高土地利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。同时，城市土地整理与开发盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。土地开发整理行业是一个开放度很低的行业，与宏观经济形势及国家政策走向高度相关，其中政策对该

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

（2）保障房建设行业

根据 2022 年《政府工作报告》，全面推进乡村振兴，完善新型城镇化战略是“十四五”时期经济社会发展的主要目标和重大任务之一，其中明确提出持续推进以人为核心的新型城镇化。我国仍处于城镇化进程中，过去 5 年常住人口城镇化率从 60.2%提高到 65.2%，每年有上千万农村人口转移到城镇。完善城市特别是县城功能，增强综合承载能力。有序发展城市群和都市圈，促进大中小城市协调发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展。在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，该领域的建设及融资模式也正逐步规范及合理创新。

随着城镇保障性安居工程的大规模实施，我国住房保障政策体系和组织实施机制也日臻完善。保障性住房作为最重要的民生问题之一，将获得长足的发展。

《柳州市推进新型城镇化住房保障实施方案》以保障和改善民生为重点，继续稳步推进公租房、经济适用住房、限价商品房等保障性住房建设。围绕服务产业布局、完善园区配套功能为方向，大力发展公共租赁住房，重点在柳东新区、阳和工业新区、河西工业园区、沙塘工业园区、洛维工业园区内建设一批公共租赁住房，努力解决外来务工者和新就业职工住房困难。通过建设廉租住房、经济适用房、公共租赁住房解决柳州市中等偏下收入家庭和外来务工人员住房困难，通过棚户区改造解决棚户区居民的住房问题，通过老旧小区综合整治改善老旧小区居民居住条件和环境。这一目标为柳州市的保障性住房行业勾勒了美好的发展前景。

（3）基础设施建设行业

城市基础设施建设与城镇化概念是紧密相连的，我国城市化进程的加快，极大地增强了对城市基础设施建设的需求与投入。改革开放以来，城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。

根据《柳州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，柳州市坚持以人为本，围绕新型城镇化建设要求，顺应城镇发展新理念新趋势，统筹新型城镇化和乡村振兴战略，促进城乡融合发展。通过建设现代综合交通运输体系，补齐城市基础设施短板，全面增强承载能力，服务现代城镇体系建设。构建“一核两翼三组团多支点”空间布局，推进新型城市建设，争创国家城乡融合发展试验区。截至 2025 年，柳州市常住人口城镇化率预计将达到 68%。

总体来看，基础设施建设行业面临着较好的发展前景。随着国家经济的持续稳定快速发展以及各级财政收入的不增长，基础设施建设行业将面临良好的发展机遇。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况均未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
代建管理费收入	0.06	0.00	100.00	0.40	0.07	0.00	100.00	0.32
保障房销售收入	5.12	4.06	20.66	32.66	2.95	1.71	42.03	14.05
资产管理收入	1.23	0.09	92.81	7.88	0.51	0.26	50.33	2.45
土地一级整理收入	7.28	5.27	27.63	46.45	16.76	12.59	24.85	79.88
酒店经营收入	0.51	1.18	-131.81	3.26	0.56	1.09	-93.45	2.69
其他业务	1.47	1.20	18.04	9.36	0.13	0.00	100.00	0.61
合计	15.68	11.81	24.69	100.00	20.98	15.65	25.41	100.00

（2）各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人不涉及产业类业务。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

发行人保障房销售业务收入增幅为 73.68%，变动比例超过 30%，主要系房地产市场回暖，发行人保障房销售收入有所增长；

发行人资产管理业务收入增幅为 140.15%，变动比例超过 30%，主要系租赁业务等收入有所增长；

发行人土地一级整理业务收入降幅为 56.55%，变动比例超过 30%，主要系受到宏观经济政策和土地市场环境的影响，发行人土地整理收入有所下降；

发行人其他业务收入增幅为 1,041.12%，变动比例超过 30%，主要系资金拆借产生的利息收入增加。

发行人保障房销售业务成本增幅为 137.70%，变动比例超过 30%，主要系受到宏观经济环境影响，保障房建设成本增加；

发行人资产管理业务成本降幅为 65.22%，变动比例超过 30%，主要系发行人与工人医院签订的租赁协议，采用融资租赁模式核算，目前相关资产已出表，因此成本大幅减少；

发行人土地一级整理业务成本降幅为 58.15%，变动比例超过 30%，主要系受到宏观经济政策和土地市场环境的影响，发行人土地整理项目进展放缓；

发行人其他业务成本增幅为 100.00%，变动比例超过 30%，主要系资金拆借产生的利息支出增加。

发行人保障房销售业务毛利率降幅为 50.84%，变动比例超过 30%，主要系受到宏观经济环境影响，保障房建设成本大幅增加，保障房销售不及预期；

发行人资产管理业务毛利率增幅为 84.40%，变动比例超过 30%，主要系工人医院采取融资租赁模式核算，成本大幅下降所致；

发行人酒店经营业务毛利率降幅为 41.05%，变动比例超过 30%，主要系 2021 年末莲花山庄三期资产及土地正式完工启用，于 2022 年开始全年计提折旧及摊销，成本上涨所致；

发行人其他业务毛利率降幅为 81.96%，变动比例超过 30%，主要系资金拆借产生的利息支出导致成本增加。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人将紧紧围绕土地开发，积极做好固定资产投资和土地资源的归集和吸纳工作，立足城市基础设施、公用事业、环保能源等项目建设领域，充分发挥资产的整体融资效应，使资本运作与城市运作相结合。通过战略投资和关联业务延伸，不断增加有效资产，加强现金流管理，增强融资能力，逐步发展成为以城市基础设施建设、公用事业、土地开发经营、保障房建设等投资和运营管理为主业，具备综合竞争优势的集团公司。积极探索土地资产的股权化、证券化，将土地资本和金融资本相结合，规划五年内对基础设施建设投融资模式创新进行的有益尝试。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）发行人营业收入降幅较大的风险

2022 年度，发行人实现营业收入 156,756.83 万元，较 2021 年度下降 25.28%。发行人营业收入主要来源于其土地整理业务及保障房销售业务。2022 年度，受到宏观经济环境和政策的影响，发行人土地整理收入及保障房销售收入均未达到预期，导致营业收入规模大幅下降。若发行人营业收入水平持续下降，将对其盈利能力及现金流情况产生一定的不利影响，进而对其偿债能力产生一定的影响。

对策：发行人将围绕土地开发，以项目为平台，使土地运作与项目运作相结合，实现土地的变现与增值。同时积极推进保障房销售业务、资产管理业务和酒店经营业务，建立多元化、多渠道的投融资体制，最大限度地发挥国有资产的潜能。随着宏观经济环境和政策的不断好转，发行人的营业收入和盈利能力将有所增强。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人是按照《公司法》依法设立，具有独立的企业法人资格，依据公司章程自主经营、自负盈亏，独立核算。发行人在业务、资产、人员、财务、机构等方面与股东完全分开、独立运作，发行人公司拥有独立完整的投资、开发、经营等业务体系，完全具备面向市场独立经营的能力。

1、业务方面

发行人经营活动独立于控股股东，自主开展业务活动，具有独立完整的业务体系和自主经营能力，能够直接面向市场独立自主进行各项经营活动，开展各项业务。

2、人员方面

发行人已按照《公司法》等相关法律法规的要求设立了健全的法人治理结构，发行人执行董事、监事、高级管理人员均通过合法程序产生。发行人设有包括劳动、人事及工资管理的独立管理机构和完整、系统的管理制度、规章。发行人员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障均独立管理。

3、资产方面

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与控股股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东挪用发行人资金问题，也不存在为控股股东担保等事项。

4、机构方面

发行人法人治理结构健全，执行董事、监事均独立运作，发行人拥有独立的职能管理部门，不存在控股股东干预发行人机构设置或代行发行人职能的行为。

5、财务方面

发行人设有独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东的财务核算体系无业务、人员上的重叠。发行人对各业务部门、各项目实行严格统一的财务内控制度，拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。发行人独立办理税务登记，依法独立纳税。发行人能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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。

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。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	60.21
资金拆借，作为拆入方	1.03
其他流动资产	60.21
应收利息	4.23
其他应收款	1.15
债权投资	0.25
长期应付款	1.03

3. 担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 4.78 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的 100%

☐ 适用 ☒ 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☒ 是 ☐ 否

具体违规情况及对债券持有人权益的影响

2023 年 1 月 4 日，中国银行间市场交易商协会对发行人出具了《银行间债券市场自律处分决定书》（〔2023〕1 号）。

1、 出具事由

发行人违反了《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（协会公告〔2017〕32 号发布，以下简称《信息披露规则（2017 版）》）第二条、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（协会公告〔2021〕10 号发布，以下简称《信息披露规则（2021 版）》）第四条、第九条、第二十一条、第二十三条、第二十七条、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系（2021 版）》（协会公告〔2021〕10 号发布）PZ-11、PC-4，《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》（协会公告〔2019〕25 号发布，以下简称《持有人会议规程（2019 版）》）第十一条的有关规定。

根据《信息披露规则（2017 版）》第三十条、《信息披露规则（2021 版）》第五十二条、第五十三条、第五十八条、第六十一条、《持有人会议规程（2019 版）》第三十九条的相关规定，经 2022 年第 26 次自律处分会议审议，作出处分决定。

2、 处理结果

（1）对柳州龙建予以严重警告。

（2）责令柳州龙建针对本次事件中暴露出的问题进行全面深入的整改，并在收到处分决定书之日起 20 个工作日内向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）提交书面整改报告。

（3）对柳州龙建时任债务融资工具信息披露第一责任人、董事长卓柳军予以严重警告，对柳州龙建时任信息披露第一责任人、执行董事陈仁广、主管会计工作负责人李积栋予以警告，对柳州龙建信息披露事务负责人覃立志予以通报批评。

3、对发行人生产经营、财务状况及偿债能力的影响

发行人高度重视本次处分，针对本次事件中暴露出的问题进行了全面深入的整改。本次处分预计不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，预计不会对债券持有人权益产生重大不利影响。

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐ 是 ☒ 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	柳州市龙建投资发展有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 柳龙 01
3、债券代码	177689.SH
4、发行日	2021 年 1 月 27 日
5、起息日	2021 年 1 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 1 月 28 日
7、到期日	2026 年 1 月 28 日
8、债券余额	15.18
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券
2、债券简称	PR 柳龙投、14 柳州龙投债
3、债券代码	124736.SH、1480272.IB
4、发行日	2014 年 4 月 30 日
5、起息日	2014 年 4 月 30 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 4 月 30 日
8、债券余额	5.4
9、截止报告期末的利率(%)	8.28
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本。在存续期的第 3、4、5、6 年末每年分别按照债券发行总额 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，则

	顺延至其后的第 1 个工作日)
11、交易场所	上交所+银行间
12、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
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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
2、债券简称	21 柳州龙建 01、21 龙建 01
3、债券代码	2180250. IB、152930. SH
4、发行日	2021 年 6 月 25 日
5、起息日	2021 年 6 月 29 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 6 月 29 日
7、到期日	2026 年 6 月 29 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	长江证券股份有限公司
13、受托管理人	长江证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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)
2、债券简称	19 柳龙 01
3、债券代码	162155. SH
4、发行日	2019 年 11 月 5 日
5、起息日	2019 年 11 月 8 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 11 月 8 日
8、债券余额	9.60
9、截止报告期末的利率(%)	7.80

10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	柳州市龙建投资发展有限责任公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 柳龙 02
3、债券代码	196713.SH
4、发行日	2021 年 11 月 17 日
5、起息日	2021 年 11 月 19 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 11 月 19 日
7、到期日	2026 年 11 月 19 日
8、债券余额	14.82
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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)
2、债券简称	20 柳龙 01
3、债券代码	166308.SH
4、发行日	2020 年 3 月 13 日
5、起息日	2020 年 3 月 16 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 3 月 16 日
8、债券余额	5.40
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司

13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2017 年柳州市龙建投资发展有限责任公司城市停车场专项债券
2、债券简称	17 柳州龙投专项债、17 柳龙投
3、债券代码	127639.SH、1780297.IB
4、发行日	2017 年 9 月 20 日
5、起息日	2017 年 9 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 9 月 21 日
8、债券余额	3.50
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券分别于存续期的第 3、4、5、6 个计息年度末偿还本金的 10%；第 7、8、9、10 个计息年度末偿还本金的 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)。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：162155.SH

债券简称：19 柳龙 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：166308.SH

债券简称：20 柳龙 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：177689.SH

债券简称：21 柳龙 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：2180250.IB、125930.SH

债券简称：21 柳州龙建 01、21 龙建 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：196713.SH

债券简称：21 柳龙 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☒ 是 ☐ 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第 1 项：发行人决定将 19 柳龙 01 后 2 年的票面利率上调 110 个基点，即 2022 年 11 月 8 日至 2024 年 11 月 7 日 19 柳龙 01 的票面利率为 7.80%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 柳龙 01”（债券代码：162155.SH）回售有效期登记数量为 647,500.00 手，回售金额为 647,500,000.00 元。

19 柳龙 01 完成转售债券金额 647,500,000.00 元，其中通过非交易过户形式转售债券金额 0.00 元，注销未转售债券金额 0.00 元。

第 2 项：发行人决定将 20 柳龙 01 后 2 年的票面利率上调 150 个基点，即 2023 年 3 月 16 日至 2025 年 3 月 15 日 20 柳龙 01 的票面利率为 7.50%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对 20 柳龙 01 回售情况的统计，“20 柳龙 01”（债券代码：166308.SH）回售有效期登记数量为 160,000.00 手，回售金额为 160,000,000.00 元。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：166308.SH

债券简称：20 柳龙 01

债券约定的投资者保护条款名称：

交叉违约保护条款。

债券代码：196713.SH

债券简称：21 柳龙 02

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人偿债保障措施承诺、资信维持承诺

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
☒ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166308.SH

债券简称	21 柳龙 01
募集资金总额	15.18
使用金额	0.02
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	公司将本期债券募集资金总额扣除发行费用后，10.68 亿元用于偿还有息债务，剩余部分用于补充流动资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还有息债务和补充流动资金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码（如有）	162155.SH
债券简称（如有）	19 柳龙 01
报告期初评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2019 年 10 月 23 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2022 年 6 月 29 日
报告期初主体评级（如有）	AA+
报告期末主体评级（如有）	AA
报告期初债项评级（如有）	AA+

报告期末债项评级（如有）	AA
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	资产注销事项在一定程度上影响公司的资产结构和净资产；公司在建项目建设和运营情况存在不确定性；公司在建项目面临较大的资金压力等。

债券代码（如有）	166308.SH
债券简称（如有）	20 柳龙 01
报告期初评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2022 年 3 月 3 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2022 年 6 月 29 日
报告期初主体评级（如有）	AA+
报告期末主体评级（如有）	AA
报告期初债项评级（如有）	AA+
报告期末债项评级（如有）	AA
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	资产注销事项在一定程度上影响公司的资产结构和净资产；公司在建项目建设和运营情况存在不确定性；公司在建项目面临较大的资金压力等。

债券代码（如有）	152930.SH、2180250.IB
债券简称（如有）	21 龙建 01、21 柳州龙建 01
报告期初评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2021 年 5 月 31 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2022 年 6 月 29 日
报告期初主体评级（如有）	AA+
报告期末主体评级（如有）	AA
报告期初债项评级（如有）	AA+
报告期末债项评级（如有）	AA
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单	否

（如有）	
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	资产注销事项在一定程度上影响公司的资产结构和净资产；公司在建项目建设和运营情况存在不确定性；公司在建项目面临较大的资金压力等。

债券代码（如有）	1480272.IB、124736.SH
债券简称（如有）	14 柳州龙投债、PR 柳龙投
报告期初评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2021 年 6 月 28 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2022 年 6 月 29 日
报告期初主体评级（如有）	AA+
报告期末主体评级（如有）	AA
报告期初债项评级（如有）	AA+
报告期末债项评级（如有）	AA
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	资产注销事项在一定程度上影响公司的资产结构和净资产；公司在建项目建设和运营情况存在不确定性；公司在建项目面临较大的资金压力等。

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：177689.SH

债券简称	21 柳龙 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信。偿债计划：单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。其他偿债保障措施：公司认真落实本期债券偿债保障措施，包括：1、设立募集资金使用专户和偿债保障金专户；2、制定债券持有人会议规则；3、设立专门的偿付工作小组；4、聘请受托管理人；5、严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及	不适用

对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：152930.SH、2180250.IB

债券简称	21 柳州龙建 01、21 龙建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信。偿债计划：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。其他偿债保障措施：公司认真落实本期债券偿债保障措施，包括：1、投资项目收益是本期债券还本付息的重要来源；2、公司良好的财务状况是本期债券还本付息的基础；3、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；4、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；5、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；6、外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督；7、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
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：196713.SH

债券简称	21 柳龙 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信。偿债计划：单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。其他偿债保障措施：公司认真落实本期债券偿债保障措施，包括：1、设立专项账户；2、制定债券持有人会议规则；3、设立专门的偿付工作小组；4、制定并严格执行资金管理计划；5、制定募集资金管理制度；6、充分发挥债券受托管理人作用；7、严格履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：124736.SH、1480272.IB

债券简称	PR 柳龙投、14 柳州龙投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信。偿债计划：本期债券每年付息一次，分次还本。在存续期的第 3、4、5、6 年末每年分别按照发行总额 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，则顺延至其后的第 1 个工作日)。其他偿债保障措施：公司认真落实本期债券偿债保障措施，包括：1、认真落实本期债券募投项目的投资运作；2、募投项目投资收益为本期债券本息兑付提供有力保障，根据公司可行性研究报告，在本期债券存续期间，募投项目的资金回流的总收益足以覆盖本期债券的本金和利息；3、设立偿债基金和偿债资金专户，对偿债资金进行提前安排；4、有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：162155.SH

债券简称	19 柳龙 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信。偿债计划：单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。其他偿债保障措施：公司认真落实本期债券偿债保障措施，包括：1、设立募集资金使用专户和偿债保障金专户；2、制定债券持有人会议规则；3、设立专门的偿付工作小组；4、聘请受托管理人；5、严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：166308.SH

债券简称	20 柳龙 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信。偿债计划：单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。其他偿债保障措施：公司认真落实本期债券偿债保障措施，包括：1、设立募集资金使用专户和偿债保障金专户；2、制定债券持有人会议规则；3、设立专门的偿付工作小组；4、聘请受托管理人；5、严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他	不适用

偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：127639.SH、1780297.IB

债券简称	17 柳龙投、17 柳州龙投专项债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信。偿债计划：本期债券分别于本期债券的第 3、4、5、6 个计息年度偿还本金的 10%；第 7、8、9、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）。其他偿债保障措施：公司认真落实本期债券偿债保障措施，包括：1、认真落实本期债券募投项目的投资运作；2、募投项目投资收益为本期债券本息兑付提供有力保障，根据公司可行性研究报告，在本期债券存续期间，募投项目的资金回流的总收益足以覆盖本期债券的本金和利息；3、设立偿债基金和偿债资金专户，对偿债资金进行提前安排；4、有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	南宁市青秀区金湖路 59 号地王国际商会中心 21 层 2117-2123 号
签字会计师姓名	丘树旺、贺菊香

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	177689.SH
债券简称	21 柳龙 01
名称	申港证券股份有限公司
办公地址	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼
联系人	李厚薄
联系电话	021-20639666

债券代码	152930.SH、2180250.IB
------	----------------------

债券简称	21 柳州龙建 01、21 龙建 01
名称	长江证券股份有限公司
办公地址	湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号
联系人	李钊
联系电话	18971630762

债券代码	196713. SH
债券简称	21 柳龙 02
名称	申港证券股份有限公司
办公地址	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼
联系人	李厚薄
联系电话	021-20639666

债券代码	124736. SH、1480272. IB
债券简称	PR 柳龙投、14 柳州龙投债
名称	中信银行股份有限公司南宁分行
办公地址	柳州市桂中大道南端七号
联系人	贺礼明、王家勇
联系电话	0772-2083656

债券代码	162155. SH
债券简称	19 柳龙 01
名称	申港证券股份有限公司
办公地址	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼
联系人	邵坤
联系电话	021-20639666

债券代码	166308. SH
债券简称	20 柳龙 01
名称	申港证券股份有限公司
办公地址	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼
联系人	邵坤
联系电话	021-20639666

债券代码	127639. SH、1780297. IB
债券简称	17 柳龙投、17 柳州龙投专项债
名称	桂林银行股份有限公司柳州分行
办公地址	柳州市跃进路 3 号
联系人	覃舒婕
联系电话	0772-8811260

（三）资信评级机构

√ 适用 □ 不适用

债券代码	152930. SH、2180250. IB
债券简称	21 柳州龙建 01、21 龙建 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司

办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼
------	------------------------------

债券代码	124736.SH、1480272.IB
债券简称	PR 柳龙投、14 柳州龙投债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	162155.SH
债券简称	19 柳龙 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	166308.SH
债券简称	20 柳龙 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	127639.SH、1780297.IB
债券简称	17 柳州龙投专项债、17 柳龙投
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
196713.SH、152930.SH、12180250.IB、177689.SH、166308.SH、162155.SH、	会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）	2023 年 3 月 27 日	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计团队业务调整。	本次变更已经履行内部审批程序。	本次审计机构的变更预计不会对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力产生重大

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
124736.SH 、 1780297.IB 、 124736.SH 、 1480272.IB							不利影响。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 15 号》中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”的规定 2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

执行《企业会计准则解释第 16 号》

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释 16 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

（二）重要会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

（三）重大会计差错更正

报告期内，发行人无重大会计差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	原材料、库存商品、开发成本、开发产品
其他流动资产	待抵扣进项税，广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司、柳州轨道润投置业发展有限公司往来款，一年以内的银行定期存单
在建工程	柳州市公共交通配套工程（一期）、火车站城市综合交通配套工程、燎原医院、桂柳路邻里中心
其他非流动资产	代建工程支出、预付工程款、销售代理单、定期存单

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	190,410.60	3.28	136,132.15	39.87
合同资产	0.00	0.00	321.00	-100.00
一年内到期的非流动资产	49,306.21	0.85	1,898.71	2,496.82
债权投资	2,500.00	0.04	1,055.55	136.84
长期应收款	160,242.10	2.76	62,048.87	158.25
投资性房地产	43,825.91	0.75	161,253.30	-72.82
长期待摊费用	144.10	0.00	636.76	-77.37
其他非流动资产	503,517.43	8.66	330,223.25	52.48

发生变动的的原因：

发行人货币资金较上年末上升 39.87%，变动比例超过 30%，主要系存单质押增加所致；

发行人合同资产较上年末下降 100.00%，变动比例超过 30%，主要系已完工未结算资产全额计提坏账准备所致；

发行人一年内到期的非流动资产较上年末上升 2,496.82%，变动比例超过 30%，主要系一年内到期的债权投资增加所致；

发行人债权投资较上年末上升 136.84%，变动比例超过 30%，主要系新增对广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司的债权投资所致；

发行人长期应收款较上年末上升 158.25%，变动比例超过 30%，主要系新增应收柳州市工

人医院款项所致；

发行人投资性房地产较上年末下降 72.82%，变动比例超过 30%，主要系柳州市工人医院总院搬迁项目一期工程以融资租赁模式租予柳州市工人医院，于本期转出投资性房地产所致；发行人长期待摊费用较上年末下降 77.37%，变动比例超过 30%，主要系酒店装饰用品摊销金额较大所致；

发行人其他非流动资产较上年末上升 52.48%，变动比例超过 30%，主要系代建工程支出大幅增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	190,410.60	176,900.63	—	92.90
存货	2,531,690.61	239,758.76	—	9.47
固定资产	162,937.02	94,227.13	—	57.83
无形资产	217,648.70	69,673.58	—	32.01
投资性房地产	43,825.91	598.16	—	1.36
合计	3,146,512.85	581,158.26	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：34.87 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：60.75 亿元，收回：34.87 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：60.75 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：59.81 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比

例：25.50%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：
发行人未收回的非经营性往来占款和资金拆借主要为其控股股东的资金拆借。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	58.66	96.55%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	2.09	3.45%
合计	60.75	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占款 方的资信 状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	59.81	59.81	良好	未到还款期限	按照协议约定回款	58.66 亿元计划一年内回款；1.15 亿元计划 1 年后按照协议约定回款
柳州轨道交通产业发展有限公司	0.48	0.48	良好	未到还款期限	按照协议约定回款	计划 1 年后按照协议约定回款
柳州市产业集团城市更新建设发展有限公司	0.46	0.46	良好	未到还款期限	按照协议约定回款	计划 1 年后按照协议约定回款

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 241.23 万元和 218.62 万元，报告期内有息债务余额同比变动-9.37%。

单位：万元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	61,961.08	0.00	705,082.50	767,043.58	35.09%
银行贷款	0.00	35,042.26	167,045.79	501,862.50	703,950.54	32.20%
非银行金融机构贷款	0.00	17.65	94,257.04	219,023.78	313,298.47	14.33%
其他有息债务	0.00	21.25	41,734.49	360,148.00	401,903.74	18.38%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 458,159.39 万元，企业债券余额 163,884.36 万元，非金融企业债务融资工具余额 83,038.74 万元，且共有 0.00 万元公司信用类债券在 2023 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 295.94 万元和 282.34 万元，报告期内有息债务余额同比变动-4.60%。

单位：万元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	61,961.08	0.00	705,082.50	767,043.58	27.17%
银行贷款	0.00	43,576.71	279,320.94	1,014,862.50	1,337,760.14	47.38%
非银行金融机构贷款	0.00	17.65	94,509.14	219,023.78	313,550.57	11.11%
其他有息债务	0.00	21.25	42,236.35	362,780.00	405,037.60	14.35%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 458,159.39 万元，企业债券余额 163,884.36 万元，非金融企业债务融资工具余额 83,038.74 万元，且共有 0.00 万元公司信用类债券在 2023 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	38,440.00	1.12	73,658.42	-47.81
应付票据	25,776.95	0.75	0.00	100.00
合同负债	164,279.32	4.79	269,435.22	-39.03
其他应付款	61,258.23	1.79	10,301.23	494.67
一年内到期的非流动负债	440,945.55	12.86	1,034,857.36	-57.39
其他流动负债	42,257.60	1.23	92,374.88	-54.25
其他非流动负债	744,455.00	21.70	288,641.29	157.92

发生变动的的原因：

发行人短期借款较上年末下降 47.81%，变动比例超过 30%，主要系发行人偿还部分已到期质押借款所致；

发行人应付票据较上年末上升 100.00%，变动比例超过 30%，主要系新增商业承兑汇票；

发行人合同负债较上年末下降 39.03%，变动比例超过 30%，主要系预收土地返还款减少；

发行人其他应付款较上年末上升 494.67%，变动比例超过 30%，主要系新增应付柳州市日通实业有限公司往来款；

发行人一年内到期的非流动负债较上年末下降 57.39%，变动比例超过 30%，主要系一年内到期的应付债券和其他非流动负债减少；

发行人其他流动负债较上年末下降 54.25%，变动比例超过 30%，主要系发行人偿还部分已到期的借款；

发行人其他非流动负债较上年末上升 157.92%，变动比例超过 30%，主要系部分借款调整还款计划所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：5.56 亿元

报告期非经常性损益总额：3.55 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.026	其他权益工具持有期间取得的股利	0.029	持有期间可持续
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.0008	罚款和其他收入	0.0008	不可持续
营业外支出	0.0067	罚款、非流动资产毁损报废利得和其	0.0067	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
		他支出		
其他收益	3.53	莲花山庄专项补助经费、莲花山庄亏损补助	3.51	不可持续
资产处置收益	0.000026	处置未划分为持有待售的固定资产的处置利得或损失	0.000026	不可持续

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

报告期内，发行人净利润为正，经营活动产生的现金净流量为负，主要系发行人收到补助金额较大所致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：30.47 亿元

报告期末对外担保的余额：42.80 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：12.33 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：11.61 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

根据发行人于 2022 年 5 月 12 日披露的《柳州市龙建投资发展有限责任公司关于重大资产报废的公告》，发行人于 2021 年度注销 5 宗作价出资土地，相关土地账面价值合计 243,095.96 万元。相关土地对发行人生产经营、财务状况和偿债能力不会产生重大不利影响。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，或在公司办公场所进行查询。

（以下无正文）

（以下无正文，为柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券年度报告（2022年）之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:柳州市龙建投资发展有限责任公司

单位:元币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,904,106,034.94	1,361,321,452.73
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,425,644.34	7,294,258.86
应收款项融资		
预付款项	49,050,276.29	56,468,475.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	229,673,166.28	287,886,713.21
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	25,316,906,123.99	25,324,341,002.60
合同资产		3,210,000.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	493,062,115.27	18,987,138.46
其他流动资产	6,682,174,634.87	9,343,152,781.13
流动资产合计	34,680,397,995.98	36,402,661,822.25
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	25,000,000.00	10,555,488.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,602,420,995.85	620,488,704.55
长期股权投资	785,289,446.16	783,073,565.48
其他权益工具投资	1,323,005,368.79	1,339,087,240.13

其他非流动金融资产		
投资性房地产	438,259,085.82	1,612,532,991.81
固定资产	1,629,370,206.29	1,680,784,315.26
在建工程	10,425,185,214.44	9,958,593,499.42
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,176,487,006.08	2,413,014,177.35
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,440,964.08	6,367,610.37
递延所得税资产	3,651,129.89	2,894,921.24
其他非流动资产	5,035,174,275.53	3,302,232,508.38
非流动资产合计	23,445,283,692.93	21,729,625,021.99
资产总计	58,125,681,688.91	58,132,286,844.24
流动负债：		
短期借款	384,400,379.16	736,584,190.28
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	257,769,520.46	
应付账款	1,285,939,715.72	1,183,108,360.54
预收款项		
合同负债	1,642,793,170.47	2,694,352,183.36
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	5,405,519.08	5,609,413.80
应交税费	1,366,704,432.13	1,273,122,904.79
其他应付款	612,582,265.52	103,012,257.42
其中：应付利息		
应付股利	35,548,430.40	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,409,454,714.62	10,348,573,617.46
其他流动负债	422,575,998.42	923,748,895.06
流动负债合计	10,387,625,715.58	17,268,111,822.71

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,458,625,000.00	6,863,100,000.00
应付债券	8,824,428,999.65	8,054,622,817.65
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,464,983,834.91	1,191,900,429.56
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	719,050,364.47	687,079,274.23
递延所得税负债		
其他非流动负债	7,444,550,000.00	2,886,412,935.48
非流动负债合计	23,911,638,199.03	19,683,115,456.92
负债合计	34,299,263,914.61	36,951,227,279.63
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,414,455,263.60	18,114,455,263.60
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	398,586,019.81	346,708,606.69
一般风险准备		
未分配利润	2,902,638,177.73	2,606,877,250.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	23,815,679,461.14	21,168,041,120.63
少数股东权益	10,738,313.16	13,018,443.98
所有者权益（或股东权益）合计	23,826,417,774.30	21,181,059,564.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	58,125,681,688.91	58,132,286,844.24

公司负责人：覃立志主管会计工作负责人：李翊会计机构负责人：李郑玲

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：柳州市龙建投资发展有限责任公司

单位：元币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	808,750,103.01	1,056,582,957.01
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,894,555.36	1,431,564.80
应收款项融资		
预付款项	46,006,124.65	50,932,678.69
其他应收款	424,945,496.79	404,300,936.37
其中：应收利息		
应收股利		
存货	24,918,813,554.19	24,990,673,937.83
合同资产		3,210,000.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	493,062,115.27	18,987,138.46
其他流动资产	5,624,376,223.65	5,973,492,633.78
流动资产合计	32,318,848,172.92	32,499,611,846.94
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,602,420,995.85	620,488,704.55
长期股权投资	3,770,561,875.44	3,767,345,994.76
其他权益工具投资	1,322,038,168.79	1,338,120,040.13
其他非流动金融资产		
投资性房地产	430,150,307.28	1,603,660,137.86
固定资产	37,149,599.50	40,866,724.92
在建工程	10,425,185,214.44	9,958,541,217.05
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,012,426,015.22	1,214,344,179.64
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,701,347.17	1,890,104.87
其他非流动资产	5,258,754,643.53	3,774,444,280.50
非流动资产合计	23,861,388,167.22	22,319,701,384.28
资产总计	56,180,236,340.14	54,819,313,231.22
流动负债：		

短期借款	198,155,512.50	736,584,190.28
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	254,348,151.46	
应付账款	1,069,880,256.16	1,152,039,001.12
预收款项		
合同负债	1,528,940,941.08	2,593,350,566.26
应付职工薪酬	1,723,087.59	1,722,662.30
应交税费	1,333,370,985.42	1,247,375,453.54
其他应付款	5,455,342,494.84	3,297,163,838.44
其中：应付利息		
应付股利	35,548,430.40	
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,385,082,606.46	4,627,140,620.74
其他流动负债	417,557,446.83	918,730,343.47
流动负债合计	13,644,401,482.34	14,574,106,676.15
非流动负债：		
长期借款	5,018,625,000.00	6,892,852,996.72
应付债券	8,824,428,999.65	8,054,622,817.65
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,892,008,602.10	1,191,900,429.56
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	712,428,800.00	680,055,500.00
递延所得税负债		
其他非流动负债	2,728,230,000.00	2,848,887,055.89
非流动负债合计	19,175,721,401.75	19,668,318,799.82
负债合计	32,820,122,884.09	34,242,425,475.97
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	19,742,705,302.62	17,442,705,302.62
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	398,586,019.81	346,708,606.69

未分配利润	3,118,822,133.62	2,687,473,845.94
所有者权益（或股东权益）合计	23,360,113,456.05	20,576,887,755.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	56,180,236,340.14	54,819,313,231.22

公司负责人：覃立志主管会计工作负责人：李翊会计机构负责人：李郑玲

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	1,567,568,316.15	2,097,926,296.91
其中：营业收入	1,567,568,316.15	2,097,926,296.91
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,365,452,834.22	1,780,922,841.53
其中：营业成本	1,180,513,012.38	1,564,894,762.25
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	49,049,381.52	39,462,921.56
销售费用	5,690,159.77	5,895,130.49
管理费用	78,859,842.46	78,669,130.43
研发费用		
财务费用	51,340,438.09	92,000,896.80
其中：利息费用	56,526,862.02	110,014,222.31
利息收入	5,269,471.23	18,104,833.71
加：其他收益	353,037,654.41	1,956,075.25
投资收益（损失以“－”号填列）	2,589,857.29	181,723,728.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-334,119.32	-11,721,759.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-3,024,834.58	2,818,970.60
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	2,621.36	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	554,720,780.41	503,502,229.41
加: 营业外收入	80,590.17	154,726.89
减: 营业外支出	671,560.88	109,942.22
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	554,129,809.70	503,547,014.08
减: 所得税费用	173,223,169.61	132,865,212.13
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	380,906,640.09	370,681,801.95
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	380,906,640.09	370,681,801.95
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	383,186,770.91	362,562,296.95
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-2,280,130.82	8,119,505.00
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	380,906,640.09	370,681,801.95
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	383,186,770.91	362,562,296.95
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-2,280,130.82	8,119,505.00
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：覃立志主管会计工作负责人：李翊会计机构负责人：李郑玲

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	1,324,008,927.41	2,033,995,191.46
减：营业成本	880,019,474.82	1,453,705,525.90
税金及附加	35,065,705.13	37,668,482.45
销售费用	449,183.76	985,829.42
管理费用	42,245,525.92	109,965,410.32
研发费用		
财务费用	24,730,431.78	21,500,530.24
其中：利息费用	24,712,175.00	22,364,147.22
利息收入	27,985.00	935,966.80
加：其他收益	351,576,746.50	952,841.72
投资收益（损失以“－”号填列）	2,589,857.29	17,498,240.18

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-334,119.32	-11,721,759.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,244,969.22	2,400,251.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	692,420,240.57	431,020,746.44
加：营业外收入	11,139.00	44,086.86
减：营业外支出	547,746.08	100,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	691,883,633.49	430,964,833.30
减：所得税费用	173,109,502.29	110,676,114.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	518,774,131.20	320,288,719.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	518,774,131.20	320,288,719.08
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	518,774,131.20	320,288,719.08
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：覃立志主管会计工作负责人：李翊会计机构负责人：李郑玲

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,473,233,375.81	3,551,041,420.89
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		31,878.86
收到其他与经营活动有关的现金	1,063,340,586.32	85,877,025.17
经营活动现金流入小计	2,536,573,962.13	3,636,950,324.92
购买商品、接受劳务支付的现金	3,227,117,578.64	572,593,082.32
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	45,028,805.13	46,913,613.08

支付的各项税费	187,635,656.87	104,085,363.37
支付其他与经营活动有关的现金	78,859,878.01	32,550,294.41
经营活动现金流出小计	3,538,641,918.65	756,142,353.18
经营活动产生的现金流量净额	-1,002,067,956.52	2,880,807,971.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	16,081,871.34	3,898,467,287.68
取得投资收益收到的现金	2,923,976.61	193,445,488.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,700.00	1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	4,093,106,032.42	552,915,617.49
投资活动现金流入小计	4,112,114,580.37	4,644,829,393.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	805,060,306.32	2,031,491,243.85
投资支付的现金	2,550,000.00	6,280,802,036.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,177,910,997.83	4,473,100,300.69
投资活动现金流出小计	3,985,521,304.15	12,785,393,580.54
投资活动产生的现金流量净额	126,593,276.22	-8,140,564,187.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,073,316,333.76	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,082,772,774.28	11,912,034,694.95
收到其他与筹资活动有关的现金	204,208,296.65	1,557,335,964.83
筹资活动现金流入小计	9,360,297,404.69	13,469,370,659.78
偿还债务支付的现金	5,983,271,400.86	6,943,173,451.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,684,905,739.11	1,692,322,168.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,350,741,239.95	686,913,020.27
筹资活动现金流出小计	9,018,918,379.92	9,322,408,639.91
筹资活动产生的现金流量净额	341,379,024.77	4,146,962,019.87
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	-534,095,655.53	-1,112,794,195.76

加：期初现金及现金等价物余额	669,195,341.86	1,781,989,537.62
六、期末现金及现金等价物余额	135,099,686.33	669,195,341.86

公司负责人：覃立志主管会计工作负责人：李翊会计机构负责人：李郑玲

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	968,552,897.35	3,441,804,866.04
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,156,494,946.52	69,135,981.80
经营活动现金流入小计	2,125,047,843.87	3,510,940,847.84
购买商品、接受劳务支付的现金	3,197,630,781.77	538,425,894.06
支付给职工及为职工支付的现金	11,826,456.53	12,967,048.10
支付的各项税费	170,241,989.67	88,423,295.86
支付其他与经营活动有关的现金	55,557,498.03	55,796,431.57
经营活动现金流出小计	3,435,256,726.00	695,612,669.59
经营活动产生的现金流量净额	-1,310,208,882.13	2,815,328,178.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	16,081,871.34	30,701,754.37
取得投资收益收到的现金	2,923,976.61	29,220,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	787,147,997.65	452,115,617.49
投资活动现金流入小计	806,153,845.60	512,037,371.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	569,446,727.24	1,825,951,459.84
投资支付的现金	3,550,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	815,413,868.89	3,913,299,082.14
投资活动现金流出小计	1,388,410,596.13	5,739,250,541.98
投资活动产生的现金流量净额	-582,256,750.53	-5,227,213,170.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,073,316,333.76	
取得借款收到的现金	5,107,542,008.97	10,085,877,294.95
收到其他与筹资活动有关的现金	94,452,528.56	1,242,266,594.70
筹资活动现金流入小计	9,275,310,871.29	11,328,143,889.65

偿还债务支付的现金	5,981,591,400.86	7,943,304,531.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,375,225,689.56	1,357,668,914.72
支付其他与筹资活动有关的现金	330,766,447.86	703,554,424.87
筹资活动现金流出小计	7,687,583,538.28	10,004,527,870.59
筹资活动产生的现金流量净额	1,587,727,333.01	1,323,616,019.06
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	-304,738,299.65	-1,088,268,972.81
加：期初现金及现金等价物余额	414,482,846.14	1,502,751,818.95
六、期末现金及现金等价物余额	109,744,546.49	414,482,846.14

公司负责人：覃立志主管会计工作负责人：李翊会计机构负责人：李郑玲

