柳州市龙建投资发展有限责任公司

2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人：柳州市龙建投资发展有限责任公司

主承销商：中信建投证券股份有限公司

2023 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为2014年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券、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（以下简称“14柳州龙投债”、“17柳州龙投专项债”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于柳州市龙建投资发展有限责任公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对14柳州龙投债、17柳州龙投专项债的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称	柳州市龙建投资发展有限责任公司
成立日期	2008-12-25
住所	柳州市东环大道 232 号之一
法定代表人	曾飞
注册资本	10,000 万人民币
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）
控股股东	广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司
实际控制人	柳州市人民政府国有资产监督管理委员会

二、14 柳州龙投债基本要素

债券全称	2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：14 柳州龙投债 上海证券交易所：PR 柳龙投
债券代码	银行间债券市场：1480272.IB 上海证券交易所：124736.SH
债券期限	10 年，第 3 至 6 个计息年度，每个计息年度分别偿还本金的 10%；第 7 至 10 个计息年度，每个计息年度分别偿还本金的 15%
发行规模	18.00 亿元
债券存量	2.70 亿元

担保情况	无担保
最新信用评级	评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 27 日 债项 AA，主体 AA，评级展望为稳定

三、17 柳州龙投专项债基本要素

债券全称	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
债券简称	银行间债券市场：17 柳州龙投专项债 上海证券交易所：PR 柳龙建
债券代码	银行间债券市场：1780297.IB 上海证券交易所：127639.SH
债券期限	10 年，第 3 至 6 个计息年度，每个计息年度分别偿还本金的 10%；第 7 至 10 个计息年度，每个计息年度分别偿还本金的 15%
发行规模	5.00 亿元
债券存量	3.50 亿元
担保情况	无担保
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2022 年 6 月 28 日 债项 AA，主体 AA，评级展望为稳定

四、2022 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2022 年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

（四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，14 柳州龙投债募集资金用途为 18 亿元全部用于静兰独秀苑、聚贤佳苑、西壶园、北雀路棚户区改造住房、北雀路保障性住房配建公共租赁租房、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；17 柳州龙投专项债募集资金用途为 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。

截止 2022 年末，募集说明书约定募投项目已竣工。

（五）持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

五、发行人偿债能力情况

发行人 2022 年的合并财务报表由祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（祥浩审字[2023]4501Z0210 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项　　目	2022年末	2021年末
资产总计	5,812,568.17	5,813,228.68
其中：流动资产	3,468,039.80	3,640,266.18

项　　目	2022年末	2021年末
非流动资产	2,344,528.37	2,172,962.50
负债合计	3,429,926.39	3,695,122.73
其中：流动负债	1,038,762.57	1,726,811.18
非流动负债	2,391,163.82	1,968,311.55
股东权益合计	2,382,641.78	2,118,105.96
其中：归属于母公司所有者的权益	2,381,567.95	2,116,804.11
流动比率（倍）	3.34	2.11
速动比率（倍）	0.90	0.64
资产负债率	59.01%	63.56%
EBITDA利息保障倍数	0.43	0.44

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=负债总额/资产总额

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

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项　　目	2022年度	2021年度
营业收入	156,756.83	209,792.63
营业成本	118,051.30	156,489.48
利润总额	55,412.98	50,354.70
净利润	38,090.66	37,068.18
其中：归属于母公司所有者的净利润	38,318.68	36,256.23
经营活动产生的现金流量净额	-100,206.80	288,080.80
投资活动产生的现金流量净额	12,659.33	-814,056.42
筹资活动产生的现金流量净额	34,137.90	414,696.20
现金及现金等价物净增加额	-53,409.57	-111,279.42

（三）发行人偿债能力分析

截至 2022 年末，发行人资产总计 5,812,568.17 万元，较 2021 年末

减少 0.01%；负债总计 3,429,926.39 万元，较 2021 年末减少 7.18%；所有者权益合计 2,382,641.78 万元，较 2021 年末增加 12.49%。整体来看，发行人 2022 年末资产规模保持稳定，负债规模减少主要系发行人流动负债减少所致，所有者权益增加主要系发行人本期国有资本金增加所致。

截至 2022 年末，发行人流动比率为 3.34，较上年末上升 58.29%；速动比率为 0.90，较上年末上升 40.63%。上述短期偿债指标大幅上涨，主要系发行人上年度一年内到期的非流动负债到期造成流动负债大幅减少所致。截至 2022 年末，发行人资产负债率为 59.61%，较 2021 年末减少 7.16%，主要系流动负债减少所致；EBITDA 利息保障倍数为 0.43，与上年末相比保持稳定。

2022 年度，发行人实现营业收入 156,756.83 万元，较上年下降 25.28%；发生营业成本 118,051.30 万元，较上年下降 24.56%；净利润为 38,090.66 万元，较上年增加 2.76%。2022 年度发行人营业收入下降主要系土地一级整理收入减少所致，营业成本随营业收入下降而下降，净利润略微增加。

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净流入由上年度净流入 288,080.80 万元变为净流出 100,206.80 万元，主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少且购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致；投资活动产生的现金流量净流入为 12,659.33 万元，由 2021 年净流出转为净流入，主要系投资支付的现金、购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金大幅减少所致；筹资活动产生的现金流量净流入为 34,137.90 万元，较 2021 年净流入减少 91.77%，主要系取得借款收到的现金大幅减少所致。

总体来看，2022 年发行人偿债指标有所上升，盈利变化为正常波动，

经营活动产生的现金流为负、投资活动现金净流入增加和筹资活动现金净流入大幅减少主要系业务模式所致，对发行人偿债能力影响不大。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截止本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示:

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模（亿元）	余额（亿元）	期限（年）	票面利率（%）
MTN	22 龙建投资 MTN001	2022-05-06	8.00	8.00	3.00	3.75
公司债	21 柳龙 02	2021-11-19	14.82	14.82	5.00	7.50
企业债	21 柳州龙建 01	2021-06-29	10.00	10.00	5.00	7.50
公司债	21 柳龙 01	2021-01-28	15.18	15.18	5.00	6.80
公司债	20 柳龙 01	2020-03-16	5.40	5.40	5.00	6.00
公司债	19 柳龙 01	2019-11-08	9.60	9.60	5.00	6.70
企业债	17 柳州龙投专项债	2017-09-21	5.00	3.50	10.00	7.00
企业债	14 柳州龙投债	2014-04-30	18.00	2.70	10.00	8.28

注: 上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《柳州市龙建投资发展有限责任公司2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

中信建投证券股份有限公司

2023 年 6 月 29 日