

“21 柳州龙建 01”

2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

长江证券股份有限公司（以下简称“长江证券”）作为 2021 年第一期柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照监管机构要求，对柳州市龙建投资发展有限责任公司（以下简称“发行人”）2023 年度履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

长江证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为长江证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经长江证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、本期债券基本情况

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
债券简称	21 龙建 01（上交所）、21 柳州龙建 01（银行间）
债券起息日	2021 年 6 月 29 日
债券回售日	2024 年 6 月 29 日
债券到期日	2026 年 6 月 29 日
债券利率	7.50%
发行规模（亿元）	10 亿元
债券余额（亿元）	截至本报告出具日债券余额 10 亿元
债券还本付息方式	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。
跟踪评级结果（主体及债项）	中证鹏元资信评估股份有限公司 2023 年度跟踪评级结果为：本期债券信用等级为 AA，发行主体长期信用等级为 AA，评级展望为

	稳定。
担保设置	无。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或有关主管部门申请本期债券上市交易流通。本期债券于 2021 年 7 月 2 日在银行间市场上市交易，于 2021 年 7 月 6 日在上海证券交易所上市交易。

（二）募集资金使用情况

“21 柳州龙建 01”募集资金总额 10 亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，用于碧芙蓉小区（一期）项目建设和补充营运资金。

根据发行人年度报告，截至报告期初，募集资金已按募集说明书约定的用途使用完毕。

（三）本息兑付情况

“21 柳州龙建 01”的付息日期为 2022 年至 2026 年的每年 6 月 29 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。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。

报告期内，本期债券不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

（四）发行人信息披露情况

发行人在报告期内，已按规定完成定期报告、本息兑付相关公告披露工作。报告期内涉及临时公告事项情况如下：

序号	公告时间	公告文件
----	------	------

1	2023-09-14	柳州市龙建投资发展有限责任公司关于董事及总经理发生变更的公告
2	2023-05-30	柳州市龙建投资发展有限责任公司关于董事长及信息披露负责人发生变动的公告
3	2023-03-27	柳州市龙建投资发展有限责任公司关于变更审计机构的公告
4	2023-01-13	柳州市龙建投资发展有限责任公司受到银行间债券市场自律处罚的公告

三、发行人偿债能力分析

祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了标准无保留意见的《审计报告》（祥浩审字[2024]4501Z0332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2023年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：万元，%

项目	本期末	上年度末	变动比例
流动资产合计	3,613,868.97	3,468,039.80	4.20
资产总计	6,096,776.84	5,812,568.17	4.89
流动负债合计	2,123,741.87	1,038,762.57	104.45
负债合计	3,673,487.48	3,429,926.39	7.10
流动比率	1.70	3.34	-49.10
速动比率	0.41	0.90	-54.44
资产负债率（%）	60.25	59.01	2.10

从短期偿债指标来看，截至报告期末，发行人流动比率和速动比率分别为1.70和0.41，较上年末分别下降49.10%和54.40%，主要系债务短期化所致。

从长期偿债指标来看，截至报告期末，发行人资产负债率60.25%，较上年末增长2.10%，主要系负债规模有所上升所致。

截至报告期末，发行人整体债务结构较为合理，但流动比率和速动比率降幅较大，导致短期偿债能力有所弱化，后续需进一步优化债

务结构。

（二）盈利能力及现金流情况分析

单位：万元，%

项目	本期	上年度/末	变动比例
营业收入	59,749.35	156,756.83	-61.88
营业成本	53,547.00	118,051.30	-54.64
净利润	10,702.33	38,090.66	-71.90
归属于母公司所有者净利润	10,628.56	38,318.68	-72.26
经营活动产生的现金流量净额	-191,059.94	-100,206.80	-90.67
投资活动产生的现金流量净额	998.63	12,659.33	-92.11
筹资活动产生的现金流量净额	185,533.35	34,137.90	443.48

报告期内，发行人实现营业收入 59,749.35 万元，较上年同期下降 61.88%，主要系房地产业务收入和土地整理业务收入大幅下降所致；发行人营业成本 53,547.00 万元，较上年同期下降 54.64%，主要系房地产业务成本和土地整理业务成本大幅下降所致；报告期内，发行人实现净利润 10,702.33 万元，较上年同期下降 71.90%，实现归属于母公司所有者净利润 10,628.56 万元，较上年同期下降 72.26%，主要系房地产业务和土地整理业务规模缩减所致。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额为 -191,059.94 万元，较上年同期下降 90.67%，主要系报告期内销售商品、提供劳务收到的现金大幅下降所致；报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额为 998.63 万元，较上年同期下降 92.11%，主要系收到其他与投资活动有关的现金大幅下降所致；报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 185,533.35 万元，较上年同期增加 443.48%，主要系新增融资所致。

报告期内，发行人主营业务仍为土地整理业务和房地产业务，营业收入主要来源于土地整理业务和房地产业务。因受宏观经济政策和房地产市场影响，发行人房地产业务和土地整理业务营业收入、营业

成本、净利润均大幅下滑，盈利能力有所弱化；经营活动产生的现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额大幅下降，筹资活动产生的现金流量净额有所上升，发行人有息债务偿付依赖于新增融资。

四、发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的公司信用类债券包括：

单位：亿元

债券简称	债券类别	当前余额	发行日期	期限（年）	票面利率（%）	主体/债项评级
22 龙建投资 MTN001	中期票据	8	2022-04-29	3	3.75	AA/AAA
21 柳龙 02	私募公司债	14.82	2021-11-17	5（3+2）	7.50	AA/-
21 柳州龙建 01	一般企业债	10	2021-06-25	5（3+2）	7.50	AA/AA
21 柳龙 01	私募公司债	15.18	2021-01-27	5（3+2）	6.80	AA/-
20 柳龙 01	私募公司债	5.40	2020-03-13	5（3+2）	7.50	AA/AA
19 柳龙 01	私募公司债	9.60	2019-11-05	5（3+2）	7.80	AA/AA
17 柳州龙投专项债	一般企业债	3.00	2017-09-20	10	7.00	AA/AA

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《“21 柳州龙建 01” 2023 年度发行人履约情况
及偿债能力分析报告》的签章页）

