

**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**

2024 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
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2025 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 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“本期债券”）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。

中信建投编制本报告所引用的财务数据，引自经鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年度审计报告和柳州市龙建投资发展有限责任公司（以下简称“发行人”）出具的柳州市龙建投资发展有限责任公司 2024 年年度报告，本报告的其他内容及信息源于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，均不表明其对本期债券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。在任何情况下，未经中信建投书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

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	广西壮族自治区柳州市 柳州市东环大道 232 号之一
法定代表人	曾飞
注册资本	10,000.00 万元人民币
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、本期债券基本要素

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（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%。）
发行规模	5 亿元
债券存量	2.25 亿元

担保情况	无担保
最新信用评级	评级机构：上海新世纪 最新评级时间：2024-6-28 债项 AA，主体 AA，评级展望为稳定

三、2024 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 2024 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，本期债券募集资金用途为 4.75 亿元用于项目建设，0.25 亿元用于补充营运资金。

截止 2024 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

2024 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2024 年的合并财务报表由鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)审计，该会计师事务所出具了带强调事项字段的标准无保留意见的审计报告（鹏盛 A 审字[2025]00201 号）。强调事项内容主要为发行人于 2016 年 12 月开工建设的轻轨项目截至报告出具日，相关立项、规划等审核程序尚未完备。截至 2024 年 12 月 31 日，轻轨项目成本 104.60 亿元，

发行人 2024 年度对轻轨项目计提减值准备 30.24 亿元，由于轻轨项目尚未进行结算，未来综合整改方案存在不确定性，因此轻轨项目损失最终以实际发生金额为准。

本文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 2024 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	2024年末	2023年末
资产总计	5,703,202.07	6,096,776.84
其中：流动资产	3,569,571.54	3,613,868.97
非流动资产	2,133,630.53	2,482,907.87
负债合计	3,723,244.40	3,673,487.48
其中：流动负债	2,032,237.07	2,123,741.87
非流动负债	1,691,007.33	1,549,745.61
股东权益合计	1,979,957.67	2,423,289.36
其中：归属于母公司所有者的权益	1,978,806.34	2,422,141.77
流动比率（倍）	1.76	1.70
速动比率（倍）	0.44	0.41
资产负债率	65.28	60.25
EBITDA利息保障倍数	-54.66	6.66

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	2024年度	2023年度
营业收入	9,430.10	59,749.35
营业成本	8,980.38	53,547.00
利润总额	-437,524.88	16,795.97
净利润	-440,144.62	10,702.33
其中：归属于母公司所有者的净利润	-440,148.36	10,628.56
经营活动产生的现金流量净额	-60,457.26	-191,059.94
投资活动产生的现金流量净额	26,185.91	998.63
筹资活动产生的现金流量净额	111,813.50	185,533.35
现金及现金等价物净增加额	77,542.15	-4,527.97

（三）发行人偿债能力分析

从发行人主营业务情况、盈利情况、融资能力、股东支持等相关方面对发行人偿债能力发表简要分析意见

1、主营业务情况

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、房地产业务。2024 年，发行人营业收入 9,430.10 万元，其中酒店经营业务收入 4,208.93 万元，占比 44.63 %；保障性住房业务收入 2,923.47 万元，占比 31.00 %；资产管理业务收入 2,291.47 万元，占比 24.30 %。2024 年，受房地产行业景气程度下降及政府对于土地整理规划安排影响，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。

2、盈利情况

2024 年，发行人营业收入 9,430.10 万元，较 2023 年度的 59,749.35 万元下降 84.22%；净利润为-440,144.62 万元，较 2023 年度的 10,702.33

万元下降 4212.61%。受房地产行业景气程度下降及政府对于土地整理规划安排影响，发行人 2024 年度经营情况不及预期。同时由于轻轨项目未来建设情况存在不确定性，发行人计提减值准备 30.24 亿元，导致净利润较 2023 年度大幅下降。

2024 年度发行人盈利能力较 2023 年有所下降，若未来无法改善经营环境，提高盈利能力，将引发财务风险，继而影响发行人偿债能力。

3、融资能力

2024 年末发行人与主要合作银行授信总额 171.55 亿元，已使用额度为 138.43 亿元，未使用授信余额 33.12 亿元。发行人与主要银行合作关系较好，银行贷款到期后一般通过续贷的方式持续融资；同时发行人通过发行债券的方式对即将到期的债券进行借新还旧。发行人外部融资渠道未发生重大不利变化，不会对偿债能力产生重大不利影响。

4、股东支持

发行人控股股东为广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司，实际控制人为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人收到的来自政府的补贴主要计入其他收益，2024 年，发行人收到的政府补贴金额为 933.06 万元。

5、重大诉讼情况

截至本报告出具日，发行人不存在重大诉讼问题。

6、重大资产减值情况

2024 年度，发行人发生信用减值损失为 411,759.50 万元，其中轻轨项目计提的减值损失金额为 302,409.66 万元，占比较高。

根据柳州市的最新发展规划，发行人于 2024 年底依法依规对已暂停的城市轨道交通项目开展综合整治，当前，相关整治工作已按照计划

有序开展。为客观反映发行人的财务状况和资产价值，基于审慎性原则，发行人依据城市轨道交通项目情况、市场环境等实际原因，按照会计准则计提了相应的资产减值准备。由于轻轨项目尚未进行结算，未来综合整改方案存在不确定性，轻轨项目损失最终以实际发生金额为准。

根据《柳州市龙建投资发展有限责任公司关于 2024 年度计提资产减值准备的公告》，未来发行人将配合柳州市政府发展规划，采取多项积极举措继续做精做实主营业务，多元化业务结构，增强公司盈利能力及偿债能力，切实保障投资者权益。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截至本报告出具日，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：

单位：亿元、年、%

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模	余额	期限	当期票面利率
私募债	25柳龙02	2025-03-12	2030-03-12	5.40	5.00	3.50
私募债	24柳龙03	2024-11-15	2029-11-15	3.00	5.00	3.50
私募债	24柳龙02	2024-11-15	2029-11-15	7.99	5.00	4.37
私募债	24柳龙01	2024-09-25	2029-09-25	9.60	5.00	3.50
私募债	21柳龙02	2021-11-19	2026-11-19	3.83	5.00	7.50
一般企业债	21柳州龙建01	2021-06-29	2026-06-29	7.00	5.00	7.50
私募债	21柳龙01	2021-01-28	2026-01-28	15.18	5.00	6.80
一般企业债	17柳州龙投专项债	2017-09-21	2027-09-21	2.25	10.00	7.00

注：上表统计范围包含公司债券（含企业债券）、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《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 2024 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

2025 年 6 月 30 日

