

债券简称：20柳发01
债券简称：20柳发02
债券简称：21柳发01
债券简称：21柳发02

债券代码：175324.SH
债券代码：175527.SH
债券代码：175718.SH
债券代码：188572.SH

柳州市城市投资建设发展有限公司 公司债券2023年年度受托管理事务报告

发行人

柳州市城市投资建设发展有限公司

债券受托管理人



(住所：中国(上海)自由贸易试验区浦明路8号)

2024年6月

目录

重要声明	1
释义	2
第一章 债券概况	3
第二章 受托管理人履行职责情况	5
第三章 发行人2023年度经营情况和财务状况	7
第四章 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况与核查情况	11
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	14
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	17
第七章 发行人偿债意愿和能力分析	18
第八章 债券本息偿付情况	19
第九章 债券持有人会议召开情况	22
第十章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	23
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	24

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券受托管理协议》及其它信息披露文件以及柳州市城市投资建设发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”或“受托管理人”）编制。民生证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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民生证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经民生证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

释义

本报告中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

发行人/公司/本公司	指	柳州市城市投资建设发展有限公司
20柳发01	指	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）
20柳发02	指	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）
21柳发01	指	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）
21柳发02	指	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）
上交所/交易所	指	上海证券交易所
《受托管理协议》	指	《柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券受托管理协议》
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2023年1-12月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

第一章 债券概况

一、债券核准文件和核准规模

2020年8月28日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册及签发的“证监许可〔2020〕1974号”文，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过50亿元（含50亿元）的公司债券，本次批文下共发行4期债券分别为“20柳发01”“20柳发02”“21柳发01”和“21柳发02”（其中，“21柳发01”已全额回售并摘牌），获批50亿元额度已全部发行完毕。

二、债券基本情况

债券简称	20柳发01	20柳发02
债券代码	175324.SH	175527.SH
债券名称	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）
起息日	2020年10月29日	2020年12月8日
到期日	2025年10月29日	2025年12月8日
发行规模	11.00亿元	15.50亿元
票面利率（发行时）	6.70%	6.70%
票面利率（调整后）	7.50%	7.30%
计息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。	
还本付息方式	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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。	
付息日	本期债券的付息日期为存续期内每年的10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。每次付息款项不另计利息。	本期债券的付息日期为存续期内每年的12月8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。每次付息款项不另计利息。
特殊条款	附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	
2023年附权条款执行情况	已执行，发行人将“20柳发01”后2年的票面利率上调80个基点，即2023年10月29日至2025年10月28日债券的票面利率为7.50%；“20柳发01”债券持有人于回售登记期(2023年9月25日至2023年10月9日)内对其所持有的全部或部分“20柳发01”登记回售，回售金额为10.431亿元，“20柳发01”当前余额为0.569亿元。	已执行，发行人将“20柳发02”后2年的票面利率上调60个基点，即2023年12月8日至2025年12月7日债券的票面利率为7.30%；“20柳发02”债券持有人于回售登记期(2023年11月13日至2023年11月20日)内对其所持有的全部或部分“20柳发02”登记回售，回售金额为4.827亿元，“20柳发02”当前余额为10.673亿元。
增信安排情况	无增信安排	

债券简称	20柳发01	20柳发02
发行信用级别（主体/债项）	AA+/AA+	AA+/AA+
募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将15亿元用于偿还有息债务，5亿元用于补充流动资金。

债券简称	21柳发01	21柳发02
债券代码	175718.SH	188572.SH
债券名称	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）
起息日	2021年1月29日	2021年8月20日
到期日	2026年1月29日 （实际摘牌日：2024年2月8日）	2026年8月20日
发行规模	6.00亿元	17.50亿元
票面利率（发行时）	6.90%	7.30%
票面利率（调整后）	4.00%	7.30%
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年度付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	
付息日	本期债券的付息日期为存续期内每年的1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。每次付息款项不另计利息。	本期债券的付息日期为存续期内每年的8月20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。每次付息款项不另计利息。
特殊条款	附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第2年末、第4年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
2023年附权条款执行情况	已执行，发行人调整“21柳发01”后2年的票面利率，即2024年1月29日至2026年1月28日债券的票面利率为4.00%；“21柳发01”债券持有人于回售登记期(2024年1月2日至2024年1月9日)内对其所持有的全部或部分“21柳发01”登记回售，回售金额为6亿元，“21柳发02”当前余额为0亿元。	已执行，发行人不调整“21柳发02”后2年的票面利率，即2023年8月20日至2025年8月19日债券的票面利率为7.30%；“21柳发02”债券持有人于回售登记期(2023年7月25日至2023年7月31日)内对其所持有的全部或部分“21柳发02”登记回售，回售金额为1.6亿元，“21柳发02”当前余额为15.9亿元。
增信安排情况	无增信安排	
发行信用级别（主体/债项）	AA+/AA+	AA+/AA+
募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。

第二章 受托管理人履行职责情况

民生证券股份有限公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及债券受托管理协议的相关约定，通过访谈、查阅获取发行人相关财务资料、核查募集资金专项账户信息等方式持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况、公司债券本息偿付情况，以及募集资金使用情况等进行监督，督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使受托管理人职责，维护债券持有人合法权益。具体情况如下：

一、报告期内受托管理人信息披露情况

民生证券作为“20柳发01”“20柳发02”“21柳发01”和“21柳发02”的债券受托管理人，通过舆情监测、定期沟通等方式持续关注发行人的资信状况，监测发行人是否出现《公司债券受托管理人执业行为准则》及受托管理协议所述的重大事项。同时，对债券报告期内发生的重大事项及发行人披露的临时报告进行核查，根据《受托管理人职业行为准则》及募集说明书等要求，及时披露临时受托管理事务报告，履行受托管理人职责。发行人临时报告及临时受托管理事务报告的具体披露情况详见本年度受托管理事务报告之“第五章发行人信息披露义务履行的核查情况”。

二、报告期内募集资金核查情况

报告期内，民生证券通过收集银行流水等方式，对发行人用于募集资金接收、存储、划转的专项账户进行监督，并对债券募集资金使用情况及披露情况进行了核查，督促发行人按约定使用募集资金。具体使用及披露情况详见本年度受托管理事务报告之“第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。

三、报告期内的付息督导情况

报告期内，民生证券通过发送付息提示函、电话沟通等方式对发行人开展了付息督导工作，提前两个月对发行人开展风险排查、持续跟踪偿付资金落实情况，提前掌握公司债券还本付息、回售的资金安排，督促发行人按时履约。

四、报告期内的风险排查情况

报告期内，民生证券作为“20柳发01”“20柳发02”“21柳发01”和“21柳发02”

的受托管理人对发行人进行了风险排查，排查的方式主要包括获取发行人财务经营资料、发行人征信报告、发行人最新评级报告，并对发行人相关舆情进行监测跟踪，通过相关网站或系统查询发行人诚信信息情况、诉讼仲裁情况等信息，核查募集资金专项账户的流水及相关资金使用凭证等。经排查，受托管理人未发现对发行人偿债能力存在重大不利影响的情形。

民生证券作为本次债券受托管理人，将本着诚信、谨慎、有效的原则，以维护全体债券持有人的最大利益为行事原则，持续关注发行人的经营情况、财务情况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人2023年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：柳州市城市投资建设发展有限公司

法定代表人：罗胜驱

统一社会信用代码：914502007151242775

成立日期：1999-08-09

注册资本：10.28亿元

实缴资本：10.28亿元

注册地址：广西壮族自治区柳州市城中区马鹿山路9号轩瑞综合楼

邮编：545001

信息披露事务负责人：姚亮

联系电话：0772-2889975

传真：0772-2830681

所属行业：建筑业-土木工程建筑业

经营范围：一般项目：城市基础设施及公用事业单位国有资产的营运（体育中心和防洪工程的国有资产除外）及对市政府指定的城市基础设施建设项目建设投资；土地一级开发整理及运营；自有房屋、场地租赁；房地产开发经营；养老服务；机构养老服务。（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）

二、发行人2023年度经营情况

发行人主营业务板块包括土地整理、代建管理费、房产销售等，各业务板块收入及成本情况如下：

单位：亿元，%

业务板块	2023年度				2022年度			
	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
土地整理	6.31	4.24	32.86	79.76	8.7	5.69	34.56	84.68
代建管理费	0.08	-	100	0.96	0.02	-	100	0.15
房产销售	0.13	0.14	-9.54	1.65	0.25	0.25	-0.51	2.4

业务板块	2023年度				2022年度			
	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
租金	1.39	0.66	52.53	17.62	1.31	0.67	48.68	12.77
其他	0.0013	-	100	0.02	-	-	-	-
合计	7.91	5.04	36.28	100	10.27	6.61	35.62	100

2023年，发行人营业收入为7.91亿元，较2022年下降了23.04%，主要是近几年受房地产市场波动、土地出让不及预期等因素影响所致；发行人房地产销售业务的收入、成本及毛利率同比减少主要是受市场波动影响；后续随着国家政策调整和激励政策的陆续出台，预计公司的主营业务将迎来回暖。

三、发行人2023年度财务状况

（一）主要财务数据和财务指标

截至2023年12月31日，公司总资产8,698,265.58万元，负债4,492,725.84万元，净资产4,205,539.74万元，资产负债率为51.65%。2023年发行人实现营业收入79,118.22万元，实现净利润24,668.33万元，发行人财务状况良好。

发行人最近两年主要财务数据和财务指标如下：

项目	2023年12月31日/2023年度	2022年12月31日/2022年度
总资产（万元）	8,698,265.58	8,649,765.90
总负债（万元）	4,492,725.84	4,715,015.83
所有者权益（万元）	4,205,539.74	3,934,750.07
营业收入（万元）	79,118.22	102,677.45
营业成本（万元）	50,414.74	66,100.68
利润总额（万元）	33,050.15	32,042.82
净利润（万元）	24,668.33	23,915.84
归属于母公司所有者的净利润（万元）	24,668.33	23,916.62
经营活动产生现金流量净额（万元）	494,564.89	499,091.90
投资活动产生现金流量净额（万元）	105,212.23	-65,941.95
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-582,217.31	-446,776.95
流动比率	3.35	2.73
速动比率	0.36	0.38

项目	2023年12月31日/2023年度	2022年12月31日/2022年度
资产负债率（%）	51.65	54.51
EBITDA利息保障倍数	0.17	0.20
贷款偿还率（%）	100	100
利息偿付率（%）	100	100

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

4、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

5、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

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

（二）主要资产变动情况

发行人期末余额变动比例超过30%的资产项目情况如下：

单位：万元、%

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例	变动比例超过30%的原因
货币资金	75,860.12	121,867.38	-37.75	主要是偿还债务所致
交易性金融资产	-	134,837.22	-100	处置资产所致
应收账款	2,252.81	4,975.00	-54.72	主要是欠款收回所致
预付款项	35.5	1,800.23	-98.03	主要是业务结算所致
一年内到期的非流动资产	95,807.62	226,816.90	-57.76	主要是一年内到期的质押长期定期存单减少所致
长期应收款	8,022.17	23,882.92	-66.41	主要是融资租赁款偿还，融资租赁保证金回收所致
长期股权投资	36,080.97	-	100	主要是追加投资广西柳州中小企业融资担保有限公司所致
在建工程	-	12,456.42	-100	主要是无偿划出广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司所致
无形资产	2,370.10	10,110.29	-76.56	主要是无偿划出广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司所致
长期待摊费用	-	51.24	-100	主要是无偿划出广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司所致

（三）主要负债变动情况

发行人期末余额变动比例超过30%的负债项目情况如下：

单位：万元、%

负债项目	本期末余额	上年末余额	变动比例	变动比例超过30%的原因
短期借款	39,125.31	103,997.24	-62.38	主要是偿还借款所致
应付票据	7,190.97	14,097.69	-48.99	主要是票据兑付所致
预收款项	10,000.00	-	100	主要是预收租金增加所致
应付职工薪酬	-	117.33	-100	主要是支付职工薪酬所致
其他应付款	1,147,498.45	541,994.53	111.72	主要是收到的往来款及预拨的财政资金增加所致
一年内到期的非流动负债	654,689.50	1,716,525.07	-61.86	主要是偿还一年内到期的应付债券所致
应付债券	723,633.64	196,570.88	268.13	主要是一年内到期的应付债券大幅减少所致。
递延所得税负债	5,195.37	-	100	主要是其他权益工具投资的公允价值变动所致
其他非流动负债	180,120.39	90,836.00	98.29	主要是和地方国有企业的借款增加所致。

第四章 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金使用情况

债券简称	20柳发01
募集资金总额（亿元）	11.00
募集资金报告期内使用金额（亿元）	0.00
2023年末募集资金余额（亿元）	0.00
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，将全部用于偿还到期债务。
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，将全部用于偿还到期债务。
募集资金是否使用完毕	是
募集资金是否存在未按照约定使用的情况	“20柳发01”于2020年12月23日将募集资金2000万元偿还交银国际信托有息债务，该笔募集资金支出属于发行人按照本期债券《募集说明书》约定所使用的资金。后经核查，该笔债务为地方隐性债务，发行人于2021年8月10日完成整改，相关资金已归还。
受处罚情况	2022年11月11日收到上海证券交易所纪律处分决定书《关于对柳州市城市投资建设发展有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（【2022】167号）；2022年12月6日收到中国证券监督管理委员会广西监管局《关于对柳州市城市投资建设发展有限公司及曾东斌、曾晓锋采取出具警示函措施的决定》（【2022】28号）。

债券简称	20柳发02
募集资金总额（亿元）	15.50
募集资金报告期内使用金额（亿元）	0.00
2023年末募集资金余额（亿元）	0.00
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，将用于偿还有息债务。
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。
募集资金是否使用完毕	是
募集资金是否存在未按照约定使用的情况	否

债券简称	21柳发01
募集资金总额（亿元）	6.00
募集资金报告期内使用金额（亿元）	0.00
2023年末募集资金余额（亿元）	0.00
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，将用于偿还有息债务。
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。
募集资金是否使用完毕	是
募集资金是否存在未按照约定使用的情况	发行人存在募集资金划转不规范的情况，于2021年3月30日将3.46亿元募集资金转移至发行人其他账户后使用，未能专户专用，发行人已于2021年7月20日将3.46亿元募集资金转回至募集专户，已完成整改。
受处罚情况	2024年3月22日收到上海证券交易所纪律处分决定书《关于对柳州市城市投资建设发展有限公司及有关责任人予以公开谴责的决定》（【2024】4号）。

债券简称	21柳发02
募集资金总额（亿元）	17.50
募集资金报告期内使用金额（亿元）	0.00
2023年末募集资金余额（亿元）	0.00
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。
募集资金是否使用完毕	是
募集资金是否存在未按照约定使用的情况	否

二、募集资金专项账户运作情况与核查情况

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，分别与承销机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，分别设立了“20柳发01”“20柳发02”“21柳发01”和“21柳发02”公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。经核查，发行人于2020年12月发生募集资金划转不规范情况，于2021年8月完成整改；发行人于2021年3月发生募集资金划转不规范情况，于2021年7月完成整改。报告期内，专项账户运作情况正常。

三、受托管理人核查情况

民生证券作为“20柳发01”“20柳发02”“21柳发01”和“21柳发02”受托管理人，根据受托管理协议以及募集资金三方监管协议的约定及时履行募集资金使用情况与专项账户运作情况的核查程序，采用的方式包括但不限于查阅发行人制定的《募集资金管理制度》、获取发行人各期公司债券银行对账单等募集资金使用凭证与底稿、每月对发行人进行重大风险事项调查、向发行人问询募集资金使用情况与专项账户运作情况等。民生证券已按照《受托管理协议》履行受托管理人职责。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告

发行人已按规定披露2023年度的中期报告、年度报告，受托管理人已对上述报告进行审阅。

二、临时报告

报告期内，发行人披露了以下临时公告：

序号	披露时间	临时报告名称
1	2023年3月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于逾期商业承兑票据已结清的情况说明公告
2	2023年5月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于总经理及信息披露负责人变更的公告
3	2023年5月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于董事长、董事变更的公告
4	2023年6月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于新一届董事会成员任命的公告
5	2023年6月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于信用评级发生调整的公告

受托管理人对发行人披露的临时报告均进行了审阅，并及时出具了相应的临时受托管理事务报告：

序号	披露时间	临时报告名称
1	2023年3月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于逾期商业承兑票据已结清的情况说明公告
2	2023年5月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于总经理及信息披露负责人变更的公告
3	2023年5月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于董事长、董事变更的公告
4	2023年6月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于新一届董事会成员任命的公告
5	2023年6月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于信用评级发生调整的公告

三、付息公告、行权公告及摘牌公告

2023年至本报告出具日，发行人披露了以下付息公告、行权公告及摘牌公告：

序号	披露时间	公告名称
20柳发01		
1	2023年9月	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）2023年债券回售实施公告

序号	披露时间	公告名称
2	2023年9月	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）2023年票面利率调整公告
3	2023年9月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“20柳发01”2023年债券回售的第一次提示性公告
4	2023年9月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“20柳发01”2023年债券回售的第二次提示性公告
5	2023年9月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“20柳发01”2023年债券回售的第三次提示性公告
6	2023年10月	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）2023年回售实施结果公告
7	2023年10月	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）2023年付息公告
20柳发02		
1	2023年11月	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）2023年债券回售实施公告
2	2023年11月	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）2023年票面利率调整公告
3	2023年11月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“20柳发02”2023年债券回售的第一次提示性公告
4	2023年11月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“20柳发02”2023年债券回售的第二次提示性公告
5	2023年11月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“20柳发02”2023年债券回售的第三次提示性公告
6	2023年11月	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）2023年回售实施结果公告
7	2023年12月	柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）2023年付息公告
21柳发01		
1	2023年12月	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）2023年债券回售实施公告
2	2023年12月	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）2023年票面利率调整公告
3	2024年1月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“21柳发01”2023年债券回售的第一次提示性公告
4	2024年1月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“21柳发01”2023年债券回售的第二次提示性公告
5	2024年1月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“21柳发01”2023年债券回售的第三次提示性公告
6	2024年1月	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）2023年回售实施结果公告
7	2024年1月	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）2023年付息公告
8	2024年1月	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)债券2024年提前摘牌公告

序号	披露时间	公告名称
21柳发02		
1	2023年7月	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）2023年债券回售实施公告
2	2023年7月	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）2023年票面利率不调整公告
3	2023年7月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“21柳发02”2023年债券回售的第一次提示性公告
4	2023年7月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“21柳发02”2023年债券回售的第二次提示性公告
5	2023年7月	柳州市城市投资建设发展有限公司关于“21柳发02”2023年债券回售的第三次提示性公告
6	2023年8月	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）2023年回售实施结果公告
7	2023年8月	柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）2023年付息公告

经受托管理人审阅，发行人均按时披露了相应的付息公告、行权公告及摘牌公告。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制情况

“20柳发01”、“20柳发02”“21柳发01”和“21柳发02”均为无担保债券，不存在增信措施。

二、增信机制、偿债保障措施的变更情况

报告期内，发行人增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人已根据相关法律法规要求，制定了《债券持有人会议规则》，并聘请民生证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人。发行人已与受托管理人、商业银行签订《资金账户监管协议》，并在资金监管银行处设立募集资金使用专项账户用于募集资金款项的接收、存储及划转，资金监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理。发行人制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，并确保本次债券募集资金根据股东批复及募集说明书披露的用途使用。

发行人财务部组成本次债券本息偿付工作小组，在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的权益。自本次债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、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。

发行人遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券管理办法》《受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。

截至2023年12月31日，发行人偿债保障措施执行情况良好，与募集说明书披露的相关事项保持一致，未发生变化。发行人能够按照相关约定执行偿债计划及偿债保障措施，切实保障债券持有人的权益。

第七章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人经营规范，保持100%贷款偿还率与利息偿付率。为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设定投资者保护条款、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、加强信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。综上，发行人具有较强的偿债意愿。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023年12月31日/2023年度	2022年12月31日/2022年度
资产负债率（%）	51.65	54.51
流动比率	3.35	2.73
速动比率	0.36	0.38
全部债务（亿元）	207.16	277.05
EBITDA利息保障倍数	0.17	0.20

短期偿债能力方面，2022年末和2023年末，发行人的流动比率分别为2.73和3.35，速动比率分别为0.38和0.36，发行人的流动比率和速动比率在2022年和2023年保持稳定，由于公司开发成本较大，开发成本计入存货，造成存货占比较高，从而使流动比率和速动比率产生较大差异，符合行业特征。

长期偿债能力指标来看，发行人的资产负债率从2022年的54.51%下降至2023年的51.65%，处于较为合理的水平。2022年度和2023年度，发行人全部债务分别为277.05亿元和207.16亿元，处于下降趋势，债务规模整体可控。2022年度和2023年度，EBITDA利息保障倍数分别为0.20和0.17，主要因为发行人近几年受房地产市场波动和土地出让不及预期的影响，导致发行人主营业务的盈利水平下降，因此发行人EBITDA对利息的覆盖程度不高。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八章 债券本息偿付情况

一、柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）

根据《柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定，“20柳发01”的起息日为2020年10月29日，本期债券的付息日为自2021年至2025年每年的10月29日，如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息。本期债券的兑付日为2025年10月29日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

2023年度，发行人已于付息日足额支付“20柳发01”2022年10月29日至2023年10月28日期间的利息。

根据《柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中设定的回售条款，发行人将“20柳发01”后2年的票面利率上调80个基点，即2023年10月29日至2025年10月28日债券的票面利率为7.50%，“20柳发01”债券持有人于回售登记期(2023年9月25日至2023年10月9日)内对其所持有的全部或部分“20柳发01”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。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，“20柳发01”回售有效期登记数量为1,043,100手，回售金额为1,043,100,000.00元。

2023年度，发行人已于资金兑付日足额支付“20柳发01”回售资金。

二、柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）

根据《柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》约定，“20柳发02”的起息日为2020年12月8日，本期债券的付息日为自2021年至2025年每年的12月8日，如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息。本期债券的兑付日为2025年12月8日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

2023年度，发行人已于付息日足额支付2022年12月8日至2023年12月7日期间“20柳发02”利息。

根据《柳州市城市投资建设发展有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）债券募集说明书》中设定的回售条款，发行人将“20柳发02”后2年的票面利率上调60个基

点，即2023年12月8日至2025年12月7日债券的票面利率为7.30%，“20柳发02”债券持有人于回售登记期(2023年11月13日至2023年11月20日)内对其所持有的全部或部分“20柳发02”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。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，“20柳发02”回售有效期登记数量为482,700.00手，回售金额为482,700,000.00元。

2023年度，发行人已于资金兑付日足额支付“20柳发02”回售资金。

三、柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）

根据《柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定，“21柳发01”的起息日为2021年1月29日，本期债券的付息日为自2022年至2026年每年的1月29日，如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息。本期债券的兑付日为2026年1月29日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

2023年度，发行人已于付息日足额支付2022年1月29日至2023年1月28日期间“21柳发01”利息。

根据《柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）债券募集说明书》中设定的回售条款，发行人将“21柳发01”后2年的票面利率下调330个基点，即2024年1月29日至2026年1月28日债券的票面利率为4.00%，“21柳发01”债券持有人于回售登记期(2024年1月2日至2024年1月9日)内对其所持有的全部或部分“21柳发01”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。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，“21柳发01”回售有效期登记数量为600,000.00手，回售金额为600,000,000.00元。

2024年度，发行人已于资金兑付日足额支付“21柳发01”回售资金。

四、柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）

根据《柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》约定，“21柳发02”的起息日为2021年8月20日，本期债券的付息日为自2022年至2026年每年的8月20日，如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息。本期债券的兑付日为2026年8月20日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

2023年度，发行人已于付息日足额支付2022年8月20日至2023年8月19日期间“21柳发02”利息。

根据《柳州市城市投资建设发展有限公司2021年公开发行公司债券(第二期)募集说明书》中设定的回售条款，发行人决定不调整“21柳发02”后2年的票面利率，即2023年8月20日至2025年8月19日债券的票面利率为7.30%，“21柳发02”债券持有人于回售登记期(2023年7月25日至2023年7月31日)内对其所持有的全部或部分“21柳发02”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。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，“21柳发02”回售有效期登记数量为160,000手，回售金额为160,000,000.00元。

2023年度，发行人已于资金兑付日足额支付“21柳发02”回售资金。

第九章 债券持有人会议召开情况

2023年度，“20柳发01”“21柳发01”“20柳发02”和“21柳发02”未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

“20柳发01”“20柳发02”“21柳发01”和“20柳发02”募集说明书的相关承诺如下所示：

“发行人声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任，承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，并承诺本期债券的募集资金：

- (一)不用于转借他人；
- (二)不用于收购等非生产性用途；
- (三)不涉及新增地方政府债务；
- (四)不用于偿还地方政府债务或者用于公益性项目；
- (五)不用于地方政府融资平台；
- (六)不用于购置土地，且不直接或间接用于房地产业务；
- (七)不投向违反相关法律法规或不符合国家产业政策的领域。”

“发行人承诺将严格进行其他应收款的管理工作，在本期债券存续期内不新增非经营性往来占款或资金拆借余额。”

报告期初，发行人非经营性往来占款或资金拆借余额为53.21亿元，报告期末，发行人非经营性往来占款或资金拆借余额为47.18亿元，不存在新增非经营性其他应收款的情况。

报告期内，未发现发行人在上述承诺执行方面存在异常。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

一、与发行人偿债能力有关的其他情况

（一）对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额为 83.25 亿元，对外担保企业均为柳州市国有企业，暂无代偿风险。

（二）未决诉讼、仲裁情况

发行人存在下列未决诉讼、仲裁情况：

1、（2018）最高法民终 502 号案

柳州市建宇房地产开发有限责任公司（以下称“柳州建宇”）诉本公司房地产开发经营合同纠纷一案，最高人民法院于 2019 年 7 月 19 日作出（2018）最高法民终 502 号《民事判决书》，判决：（1）撤销（2017）桂民初 7 号《民事判决书》；（2）确认柳州城投 2017 年 1 月 9 日发出的《关于解除<商品房买卖合同>的通知》不发生解除 332 份《商品房买卖合同》的效力；（3）柳州城投于本判决生效之日起一个月内向柳州建宇交付涉案 332 份《商品房买卖合同》项下房屋及《柳州风情港建设项目投资框架协议》项下柳州风情港项目 A 地块的 100 个地下车位、B 地块的 444 个地下车位，并将权属登记至柳州建宇名下；（4）柳州城投于本判决生效之日起十日内向柳州建宇支付违约金 273,827.03 元；（5）柳州城投于本判决生效之日起一个月内按照每月 1,319,850 元的标准，向柳州建宇赔偿自 2015 年 12 月 31 日起至实际交房日止的逾期交房损失。

2024 年 3 月 25 日，最高人民法院裁定该案由最高人民法院再审，再审期间中止原判决的执行。

2、（2021）桂民初 3 号案

原告柳州建宇因“合同纠纷”起诉本公司、第三人广西中小企业信用担保有限公司（以下称“中小企业公司”）、第三人柳州市泛宇投资有限责任公司（以下称“泛宇公司”）一案，柳州建宇的诉求是：（1）请求判令柳州城投、第三人中小企业公司协助办理其于 2014 年 9 月 13 日签订的 85 份《商品房买卖合同》预售登记的注销手续，并请求判令柳州城投将柳州风情港 B 地块写字楼及商场预售备案登记至柳州建宇名下；（2）如柳州城投不能将柳州风情港 B 地块写字楼及商场预售备案登记至柳州建宇名下，则请求判令柳州城投赔偿柳州建宇经济损失 305,052,600 元；（3）请求判令本案诉讼费用由

柳州城投、第三人中小企业公司承担。2021年3月31日广西高院重新立案为（2021）桂民初3号案件，重审案于2022年10月作出一审判决判令：柳州城投于本判决生效之日起一个月内向柳州建宇交付案涉85份《商品房买卖合同》项下柳州风情港项目B地块商务楼及B地块商业裙楼物业，并将权属登记至柳州建宇名下。柳州城投、原告柳州建宇和第三人中小担保公司均不服判决，上诉至最高人民法院，最高法院受理后于2023年4月20日开庭审理，现尚未作出判决。

上述未决诉讼，不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

（三）发行人主体或债券信用评级变化情况

在跟踪评级期限内，新世纪评级应于公司2023年年度报告公布后两个月内出具年度定期跟踪评级报告，截至本报告出具日，新世纪评级尚未出具2023年年度定期跟踪评级报告。

2023年6月27日，联合资信评估股份有限公司出具《柳州市城市投资建设发展有限公司2023年跟踪评级报告》，确定维持发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望调整为负面。评级观点如下：

“柳州市城市投资建设发展有限公司（以下简称“公司”）是柳州市重要的城市基础设施建设及土地一级开发主体，主要负责柳州市主城区的基础设施建设及土地整理等工作，跟踪期内获得有力外部支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到公司部分债券因募集资金使用行为违规或资金募集和使用不规范，被监管机构予以通报批评或出具警示函，同时未来资金支出压力大、资产变现能力弱、2023年流动性压力上升、或有负债风险较大、存在未结清的关注类信贷信息记录等因素对其信用水平可能带来的不利影响。

未来，随着柳州市经济持续发展，公司的基础设施建设业务有望持续。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA+，维持“20柳州城投MTN001”“20柳州城投MTN002”“20柳发01”“20柳发02”和“21柳发01”的信用等级AA+，评级展望调整为负面。”

（四）重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

（五）公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人不存在上述情况。

二、受托管理人采取的应对措施

受托管理人将持续加强对发行人盘活资产、增强资产变现能力的督促力度，对发行人相关舆情进行监测跟踪，通过相关网站或系统查询发行人诚信信息情况、诉讼仲裁情况等信息，加强对发行人持续经营能力、偿债能力的监测及督导力度。

民生证券后续将密切关注发行人对债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《募集说明书》及相关法律法规等规定和约定履行受托管理人职责。

（以下无正文）

（本页无正文，为《柳州市城市投资建设发展有限公司公司债券2023年年度受托管理事务报告》之盖章页）

