

债券代码：2080435.IB

债券简称：20 柳州东城债 01

债券代码：152711.SH

债券简称：20 柳东债

债券代码：2180070.IB

债券简称：21 柳州东城债 01

债券代码：152772.SH

债券简称：21 柳东债

广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券 债权代理事务报告（2023 年度）

发行人：广西柳州市东城投资开发集团有限公司

住所：柳州市鱼峰区新柳大道 89 号柳东新区企业总部大楼
商务写字楼 C 座



债券受托管理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2024 年 6 月

声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

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国开证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期债券概况	4
一、债券名称	4
二、债券简称及代码	4
三、核准文件及核准规模	4
四、本期债券的主要条款	4
第二章 债权代理人履职情况	7
一、发行人资信情况	7
二、担保物资信情况	7
三、募集资金使用情况	7
第三章 发行人 2023 年度经营及财务状况	8
一、发行人基本情况	8
二、发行人 2023 年度经营情况	8
三、发行人 2023 年度财务情况	9
（一）主要资产变动情况	9
（二）主要负债变动情况	10
四、发行人偿债意愿和能力分析	10
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	11
一、本期债券募集资金情况	11
二、本期债券募集资金实际使用情况	11
三、专项账户开立及运作情况	11
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果	12
第六章 债券持有人会议召开情况	13
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	14
第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	15
第九章 本期债券跟踪评级情况	16
第十章 其他事项	17
一、发行人的对外担保情况	17
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	17
三、相关当事人	17
四、发行人信息披露义务履行的核查情况	17
五、其他重大事项	18

第一章 本期债券概况

一、债券名称

2020 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)

2021 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)

二、债券简称及代码

债券简称	代码
20 柳州东城债 01、20 柳东债	2080435.IB、152711.SH
21 柳州东城债 01、21 柳东债	2180070.IB、152772.SH

三、核准文件及核准规模

本次债券经《国家发展改革委关于广西柳州市东城投资开发集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2020〕272 号）注册，同意广西柳州市东城投资开发集团有限公司发行公司债券 11 亿元，全部用于偿还公司 2020 年内到期的企业债券本金及利息。

发行人于 2020 年 12 月 28 日公开发行了 2020 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)（简称“20 柳州东城债 01”、“20 柳东债”），本期债券发行金额为 6 亿元，期限为 3+2 年，发行利率为 7.20%。债券募集资金用于偿还 16 柳州东城小微债本金及利息。

发行人于 2021 年 3 月 10 日公开发行了 2021 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)（简称“21 柳州东城债 01”、“21 柳东债”），本期债券发行金额为 5 亿元，期限为 3+2 年，发行利率为 7.90%。债券募集资金用于偿还或置换发行人 2020 年到期的企业债券本金及利息。

四、本期债券的主要条款

债券一：2020 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券（第一期）

1、发行规模：6 亿元

2、票面金额：6 亿元

3、发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购

金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

4、债券期限：本期债券期限 5 年，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。

5、上市场所：上海证券交易所及银行间市场。

6、债券形式：本期债券为实名制记账式。

7、票面利率：7.20%

8、起息日：2020 年 12 月 28 日

9、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 12 月 28 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）。

10、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 12 月 28 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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 12 月 28 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、计息期间：2020 年 12 月 28 日至 2025 年 12 月 28 日

12、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自其兑付日起不另计息。

13、担保情况：本期债券无担保。

14、信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用评级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

15、募集资金用途：本期债券募集资金 6 亿元，用于偿还 16 柳州东城小微债本金及利息。

16、债权代理人：国开证券股份有限公司。

债券二：2021 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券（第一期）

1、发行规模：5 亿元

2、票面金额：5 亿元

3、发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

4、债券期限：本期债券期限 5 年，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。

5、上市场所：上海证券交易所及银行间市场。

6、债券形式：本期债券为实名制记账式。

7、票面利率：5.5%（发行利率 7.9%）

8、起息日：2021 年 3 月 10 日

9、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 10 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）。

10、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 3 月 10 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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 3 月 10 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、计息期间：2021 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 10 日

12、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自其兑付日起不另计息。

13、担保情况：本期债券无担保。

14、信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用评级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

15、募集资金用途：本期债券募集资金 5 亿元，用于偿还或置换发行人 2020 年到期的企业债券本金及利息。

16、债权代理人：国开证券股份有限公司。

第二章 债权代理人履职情况

一、发行人资信情况

2023年6月27日，经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，“20柳州东城债01”、“21柳州东城债01”的信用等级为AA+，评级展望为负面。

二、担保物资信情况

本次债券无担保。

三、募集资金使用情况

债券一：2020年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券（第一期）

根据发行人公告的募集说明书的约定，发行人在国家开发银行广西壮族自治区分行设立了专项账户，本期债券募集资金6亿元，用于偿还16柳州东城小微债本金及利息。截至2023年12月31日，募集资金使用符合《2020年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》的约定。

债券二：2021年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券（第一期）

根据发行人公告的募集说明书的约定，发行人在国家开发银行广西壮族自治区分行设立了专项账户，本期债券募集资金5亿元，用于偿还或置换13柳州东城债、16柳州东城小微债、19柳州东城债等发行人2020年到期的企业债券本金及利息。截至2023年12月31日，募集资金使用符合《2021年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》的约定。

本报告期内，已发行债券不存在募集资金用途变更的情形。

第三章 发行人 2023 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：广西柳州市东城投资开发集团有限公司

法定代表人：唐志华

注册资本：人民币贰拾亿元

成立日期：2004 年 9 月 1 日

统一社会信用代码：914502007658154554

注册地址：柳州市鱼峰区新柳大道 89 号柳东新区企业总部大楼商务写字楼 C 座

邮政编码：545616

联系电话：0772-2671157

传真：0772-2671195

经营范围：土地一级开发整理；市政基础设施及配套项目、交通基础设施的投资开发及建设管理；城市建设项目投资开发；产业园区建设投资；物流、文化旅游、酒店、会议会展等领域的投资开发及经营管理；金融、能源、教育、医疗、信息技术等产业的投资及管理；物业管理服务；国有资产的运营和管理；投资管理咨询服务；科技技术推广服务；汽车检测，汽车及汽车专用仪器设备的技术开发、技术咨询、技术服务（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）

二、发行人 2023 年度经营情况

发行人的业务主要包括城市建设、城市投资、城市运营、城市能源、公共教育、智慧城市、文化旅游、金融服务等八大板块。2022-2023 年，发行人营业收入成本及毛利率情况如下所示：

2022-2023 年发行人营业收入成本及毛利率情况

单位：亿元、%

业务板块	2023 年				2022 年			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
城市建设	17.99	12.81	28.75	52.72	21.26	15.82	25.59	51.66
城市投资	1.76	2.11	-19.93	5.16	6.93	6.80	1.91	16.85
城市运营	2.78	1.47	47.25	8.14	1.97	1.17	40.73	4.80
城市能源	5.25	4.48	14.67	15.39	5.36	4.62	13.78	13.02
公共教育	3.44	2.32	32.58	10.07	2.96	2.01	31.87	7.18
智慧城市	0.21	0.30	-40.76	0.63	0.15	0.28	-86.67	0.37

文化旅游	0.78	0.18	76.58	2.28	0.70	1.11	-58.95	1.69
金融服务	1.92	1.43	25.55	5.62	1.82	1.23	32.50	4.42
合计	34.12	25.10	26.44	100.00	41.15	33.03	19.72	100.00

2023 年发行人城市投资营业收入较上年减少 74.62%，营业成本较上年减少 68.97%，毛利率较上年减少 1,142.34%，主要原因是发行人房地产业务收入萎缩导致本期房地产开发业务收入减少。城市运营营业收入较上年增加 40.66%，营业成本较上年增加 25.16%，毛利率较上年增加 16.00%，主要原因是租赁业务增长，本资产运营公司租赁业务收入大幅增加。智慧城市营业收入较上年增加 38.66%，营业成本较上年增加 8.01%，毛利率较上年增加 52.97%，主要原因为发行人子公司东科智慧平台运营服务收入及毛利上升所致。文化旅游营业收入较上年增加 11.65%，营业成本较上年减少 83.55%，毛利率较上年增加 229.90%，主要系卡乐星球固定资产维修转入在建工程导致成本下降所致。

报告期内发行人期间费用构成情况

单位：亿元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	0.83	2.56	0.74	1.90
管理费用	3.78	11.72	3.42	8.76
财务费用	1.65	5.11	1.98	4.82
期间费用合计	6.25	19.40	6.14	14.92

2022 年度和 2023 年度，发行人期间费用分别为 61,410.94 万元和 62,463.84 万元。2022 年度和 2023 年度，发行人销售费用分别为 7,415.75 万元和 8,250.06 万元。发行人销售费用主要由广告宣传费、工资和其他费用构成。2022 年度和 2023 年度，发行人管理费用分别为 34,166.09 万元和 37,745.93 万元。发行人管理费用主要由职工薪酬费用、低值品、无形资产摊销和其他费用构成。2022 年度和 2023 年度，发行人财务费用分别为 19,829.10 万元和 16,467.85 万元，2023 年度，发行人财务费用较 2022 年度减少 3,361.25 万元，降幅为 16.95%，主要系利息支出减少所致。

三、发行人 2023 年度财务情况

（一）主要资产变动情况

截至 2022 年末和 2023 年末，发行人资产总计分别为 1333.53 亿元和 1415.38 亿元，2023 年末发行人总资产增加 81.85 亿元，主要是发行人货币资金、应收票

据、应收账款和其他应收款所致。

2023 年发行人主要资产变动情况

单位：亿元

序号	项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	货币资金	15.92	10.92	45.77	主要系发行人新增银行借款所致
2	应收票据	0.14	0.07	96.24	主要系收取标准厂房承租公司的租金票据增加所致
3	应收账款	68.11	41.37	64.65	主要系发行人土地整理等业务应收业务款项增加所致
4	应收代偿款	0.53	0.40	31.92	主要系当期正常类应收代偿款增加所致
5	其他应收款	46.00	10.01	359.67	主要系往来款大幅增加所致
6	其他流动资产	16.30	27.68	-41.11	主要系一年内到期的定期存款大幅减少所致
7	长期待摊费用	0.0025	0.0039	-36.71	主要系办公装修费摊销所致

(二) 主要负债变动情况

截至 2022 年末和 2023 年末, 发行人负债总额分别为 854.83 亿元和 966.86 亿元, 2023 年较去年增加 112.03 亿元, 主要原因是其他应付款和应付债券增加所致。

2023 年发行人主要负债变动情况

单位：亿元

序号	项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	应付票据	3.75	7.03	-46.67	主要系应付票据到期偿付所致
2	应付职工薪酬	0.63	0.43	47.15	主要系短期薪酬增加所致。
3	其他应付款	209.56	86.87	141.23	主要系往来款大幅增加所致。
4	一年内到期的非流动负债	77.12	203.91	-62.18	主要系部分短期债务到期偿付所致。
5	其他流动负债	0.11	3.17	-96.42	主要系发行人短期应付债券到期偿付所致。
6	应付债券	132.76	61.67	115.29	主要系新增债券发行所致。

四、发行人偿债意愿和能力分析

发行人 2023 年营业收入 321,987.43 万元, 净利润 13,904.78 万元, 资产负债率 68.31%, 流动比率 2.73, 速动比率 0.42, 本期债券按期付息无违约, 发行人偿债意愿较强。发行人已制定年度融资计划, 按募集说明书相关约定和承诺, 按时兑付本金和利息, 债券偿付资金将主要来源于日常经营所产生的经营收入和利润, 发行人经营表现及财务指标尚可, 具有一定的偿债能力。

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

一、本期债券募集资金情况

2020 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)募集资金 6 亿元，用于偿还 16 柳州东城小微债本金及利息。

2021 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)募集资金 5 亿元，用于偿还或置换发行人 2020 年到期的企业债券本金及利息。

二、本期债券募集资金实际使用情况

债券一：2020 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)

截至 2023 年 12 月 31 日，募集资金已使用 6 亿元，用于偿还 16 柳州东城小微债本金及利息。募集资金使用符合《2020 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》的约定。本报告期内，本期债券不存在募集资金用途变更的情形。2023 年本期债券无募集资金使用情况。

债券二：2021 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)

截至 2023 年 12 月 31 日，募集资金已使用 5 亿元，用于偿还或置换 13 柳州东城债、16 柳州东城小微债、19 柳州东城债等发行人 2020 年到期的企业债券本金及利息。募集资金使用符合《2021 年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》的约定。本报告期内，本期债券不存在募集资金用途变更的情形。2023 年本期债券无募集资金使用情况。

三、专项账户开立及运作情况

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。发行人、债权代理人与国家开发银行广西壮族自治区分行签订《募集资金托管及监管协议》，规定由国家开发银行广西壮族自治区分行负责监督募集资金的使用情况。募集资金严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果

一、内外部增信机制

本期债券无增信措施。

二、偿债保障措施的有效性分析

发行人具有偿债资金专项账户的监管安排，形成了对发行人按时还本付息的内外约束制度。2023 年度发行人偿债保障措施未发生重大不利变化。

第六章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人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。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2023年11月24日，发行人公告《2020年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)回售实施公告》。2023年12月8日，发行人公告《2020年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)回售实施结果公告》。根据回售结果，20柳东债回售金额为1.576亿元，拟转售债券金额为1.576亿元。2024年1月26日，发行人公告《2020年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)转售实施结果公告》。根据转售结果，发行人完成转售债券金额为1.576亿元，转售完成后20柳东债存续规模仍为6亿元。

2023年11月29日，发行人公告《2020年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)票面利率不调整公告》。根据《2020年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》中关于调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定在2020年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)存续期的第3个计息年度末调整本期债券存续期后2个计息年度的票面利率。根据实际情况及当前市场环境，发行人决定不调整本期债券后2年的票面利率，即2023年12月28日至2025年12月27日本期债券的票面利率仍为7.20%

第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息 偿付情况

债券一：2020年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)

本期债券期限5年，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。债券在存续期内每年付息一次，首次付息日为2021年12月28日。报告期内，发行人于2023年12月28日兑付自2022年12月28日至2023年12月27日期间的利息4,320.00万元。

债券二：2021年广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券(第一期)

本期债券期限5年，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。债券在存续期内每年付息一次，首次付息日为2022年3月10日。报告期内，发行人于2023年3月10日兑付自2022年3月10日至2023年3月9日期间的利息3,950.00万元。

第九章 本期债券跟踪评级情况

2023 年 6 月 27 日，经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，“20 柳州东城债 01”、“21 柳州东城债 01”的信用等级为 AA+，评级展望为负面。对于发行人评级展望调整事项，我司已持续跟踪监测，核查相关情况。

联合资信评估股份有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中国债券信息网予以公告。

截至目前，发行人不存在其他主体评级基于同一个会计年度的数据但级别不同的情况。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额 163.97 亿元，发行人不存在尚未履行及未履行完毕的对外担保总额超过报告期末净资产 30%的情况。发行人同一对象担保余额超净资产 10%的情况如下：

单位：亿元

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
广西柳州市北城投资开发有限公司	非关联方	40.82	对生态产业、文化旅游产业的投资；土地整理及开发；国有资产的运营和管理，市政基础设施的投资和建设管理，交通基础设施投资开发及建设管理；工业地产经营；投资管理咨询服务；自有房屋租赁；房地产开发经营及租赁；物业服务；工程项目监理；国内贸易；对养老业、生产业、服务业、商贸业的投资；收购、兼并、重组及资产经营。	良好	连带责任担保	51.56	2026 年 12 月 25 日	无重大不利影响

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2023 年，本期债券的债权代理人 and 资信评级机构均未发生变动。

四、发行人信息披露义务履行的核查情况

2023年3月3日，发行人披露《广西柳州市东城投资开发集团有限公司关于相关债务偿付情况的公告》。

2023年3月22日，发行人披露《广西柳州市东城投资开发集团有限公司受到银行间债券市场自律处分的公告》。

2023年7月5日，发行人披露《广西柳州市东城投资开发集团有限公司关于信用评级发生调整的公告》。

发行人严格按照监管要求和募集说明书约定及时进行信息披露，相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海证券交易所（www.sse.com.cn）网站披露。

五、其他重大事项

1、银行间债券市场自律处分

发行人于2023年3月17日收到中国银行间市场交易商协会出具的《银行间债券市场自律处分决定书》（[2023]17号），发行人作为债务融资工具发行人，存在以下违反银行间债券市场相关自律管理规则的行为：（1）5期债务融资工具部分募集资金未按约定用途使用，未提前披露募集资金用途变更公告。（2）年度报告中关于募集资金使用信息披露不真实、不准确。（3）未及时披露受到行政监管措施情况。根据相关规定，中国银行间市场交易商协会对发行人作出以下处分决定：（1）对发行人予以严重警告；（2）责令发行人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提交书面整改报告；（3）责令发行人就上述违规行为在银行间债券市场信息披露平台进行公开致歉；（4）对发行人时任信息披露第一责任人、董事长韦忠予以警告，对发行人时任信息披露事务负责人、总经理唐懿予以通报批评。发行人前述处分不与公司债券相关，不属于《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引（2022年修订）》规定的“最近12个月内因违反公司债券相关规定被中国证监会采取行政监管措施，或最近6个月内因违反公司债券相关规定被证券交易所等自律组织采取纪律处分，尚未完成整改的”情形。发行人收到处分决定书后高度重视，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。

2、评级展望下调

2023 年 6 月 27 日，联合资信评估股份有限公司出具《广西柳州市东城投资开发集团有限公司 2023 年跟踪评级报告》（联合〔2023〕4532 号），决定维持柳州东城的主体信用等级为 AA+，将评级展望由稳定调整为负面。本次评级调整，不会对发行人还本付息能力产生重大不利影响。

（此页无正文，为《广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券
债权代理事务报告（2023 年度）》之盖章页）

