

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2023年度发行人履约情况及偿债能 力分析报告

发行人：广西柳州市东城投资开发集团有限公司

主承销商：

国开证券股份有限公司

2024 年 6 月

国开证券股份有限公司作为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）（以下简称“20柳东债”）、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）（以下简称“21柳东债”）的主承销商，按照主管部门的有关规定，对广西柳州市东城投资开发集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）2023年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

一、发行人基本情况：

发行人名称：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

法定代表人：唐志华

联系人：徐炜熠

联系地址：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

联系电话：0772-2671166

传真：0772-2671195

二、本期债券基本要素

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）
债券代码	2080435.IB（银行间债券），152711.SH（上海）	2180070.IB（银行间债券），152772.SH（上海）
债券简称	20柳州东城债01（银行间债券），20柳东债（上海）	21柳州东城债01（银行间债券），21柳东债（上海）
发行总额	6亿元	5亿元
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。存续期限为2020年12月	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。存续期限为2021年3月10

	28日至2025年12月28日	日至2026年3月10日
债券利率	7.20%	5.50%
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。	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。
发行方式	本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售。	本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售。
发行范围及对象	在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。	在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。
登记托管	机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。	机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；投资者通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。
发行日	2020年12月25日	2021年3月8日
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。	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。
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）。	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）。
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）。	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）。

监管银行 (账户监 管人)	国家开发银行广西壮族自治区分行	国家开发银行广西壮族自治区分行
债权代理 人	国开证券股份有限公司	国开证券股份有限公司
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+。	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+。
增信情况	无	无

三、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《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，于发行结束后向有关主管部门申请本期债券上市或交易流通申请。

本期债券于2020年12月30日在银行间市场上市，交易代码为2080435.IB，简称“20柳州东城债01”；于2021年1月8日在上海证券交易所上市交易，代码为152711.SH，简称“20柳东债”。

发行人已按照《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，于发行结束后向有关主管部门申请本期债券上市或交易流通申请。

本期债券于2021年3月12日在银行间市场上市，交易代码为2180070.IB，简称“21柳州东城债01”；于2021年3月19日在上海证券交易所上市交易，代码为152772.SH，简称“21柳东债”。

(二) 募集资金使用情况

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，“20柳东债”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。2023年度，本期债券未发生募集资金使用的情形。“21柳东债”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。2023年度，本期债券未发生募集资金使用的情形。。

（三）还本付息情况

“20柳东债”在存续期内每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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，则付息工作日顺延至其后第一个工作日），首次付息日为2021年12月28日。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》，投资者行权回售1.576亿元，该部分金额已全额转售。

“21柳东债”在存续期内每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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，则付息工作日顺延至其后第一个工作日），首次付息日为2022年3月10日。

报告期内，发行人于2023年12月28日兑付“20柳东债”自2022年12月28日至2023年12月27日期间的利息4,320.00万元。发行人于2023年3

月10日兑付“21柳东债”自2022年3月10日至2023年3月9日期间的利息3,950.00万元。

（四）信息披露情况

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。

国开证券作为本期债券的债权代理人，依据相关规定，持续关注发行人的资信状况，积极行使债权代理人职责，督促发行人信息披露、采取措施等，及时披露相关事项的债权代理事务临时报告，维护债券持有人的合法权益。

四、发行人偿债能力

祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年度的财务报告进行了审计，并于2024年4月26日出具了标准无保留意见审计报告（祥浩审字[2024]4501Z0331）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自该审计报告。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。

发行人近两年经审计的主要财务数据及指标：

合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末
资产总计	14,153,799.01	13,335,294.24
流动资产合计	9,930,176.29	9,212,544.33
负债合计	9,668,644.82	8,548,314.09
流动负债合计	3,631,694.92	3,721,334.04
所有者权益合计	4,485,154.19	4,786,980.16

合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	321,987.43	390,113.65
利润总额	19,095.11	25,220.55
净利润	13,904.78	17,215.57

合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	53,557.97	18,714.87
投资活动产生的现金流量净额	-134,989.82	116,662.12
筹资活动产生的现金流量净额	131,409.67	-222,140.49
现金及现金等价物净增加额	49,977.81	-86,763.51

发行人近两年财务主要数据和指标

单位：见下表

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
流动比率（倍数）	2.73	2.48
速动比率（倍数）	0.42	0.26
资产负债率（%）	68.31	64.10

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*100%

近两年主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	321,987.43	390,113.65
营业成本	236,690.48	318,158.78
销售费用	8,250.06	7,415.75
管理费用	37,745.93	34,166.09
研发费用	518.44	426.92
财务费用	16,467.85	19,829.10
资产减值损失	-	-
其他收益	1,058.73	6,409.28
投资收益	7,371.86	5,770.32
信用减值损失	-3,846.01	571.70
公允价值变动收益	-2,187.46	3,946.12
资产处置收益	-	-3.21
营业利润	20,663.10	26,311.82
营业外收入	128.20	166.80
营业外支出	1,696.18	1,258.07
利润总额	19,095.11	25,220.55
所得税费用	5,190.33	8,004.98
净利润	13,904.78	17,215.57
营业毛利率	26.44	19.72
净资产收益率	0.30	0.38
总资产收益率	0.10	0.13

截至 2023 年末，发行人总资产 14,153,799.01 万元，较 2022 年增加 6.14%；总负债 9,668,644.82 万元，较 2022 年增加 13.11%；资产负债率为 68.31%，较 2022 年增加 6.57%。

从资产构成来看，流动资产共计 9,930,176.29 万元，较 2022 年增加 7.79%。其中货币资金 159,171.07 万元，较 2022 年增加 45.77%，主要系系发行人新增银行借款所致。应收票据为 1,356.68 万元，较 2022 年增加 96.24%，主要系收取标准厂房承租公司的租金票据增加所致。应收账款为 681,140.25 万元，较 2022 年增加 64.65%，主要系是发行人土地整理等业务应收业务款项增加所致。其他应收款

460,043.12 万元,较 2022 年增加 359.67%,主要系往来款项增加所致。

其他流动资产 163,001.97 万元,较 2022 年减少 41.11%,主要系一年内到期的定期存款大幅减少所致。

非流动资产共计 4,223,622.72 万元,较 2022 年增加 2.45%。其中长期待摊费用 24.85 万元,较 2022 年减少 36.70%,主要系办公装修费摊销所致。

从负债构成来看,流动负债合计 3,631,694.92 万元,较 2022 年减少 2.41%。其中应付票据 37,505.39 万元,较 2022 年减少 46.67%,主要系应付票据到期偿付所致。其他应付款 2,095,649.51 万元,较 2022 年增加 141.23%,主要系是新增与广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司等公司往来款所致。一年内到期的非流动负债 771,230.83 万元,较 2022 年减少 62.18%,主要系部分短期债务到期偿付所致。其他流动负债 1,135.69 万元,较 2022 年减少 96.42%,主要系短期应付债券偿还所致。应付职工薪酬 6,287.06 万元,较 2022 年增加 47.15%,主要系短期薪酬增加所致。

非流动负债 6,036,949.90 万元,较 2022 年增加 25.07%。其中应付债券 1,327,645.80 万元,较 2022 年增加 115.29%,主要系 2023 年公司债、中票发行规模增加所致所致。

2023 年,发行人实现营业收入 321,987.43 万元,较 2022 年减少 17.46%;实现利润总额 19,095.11 万元,较 2022 年减少 24.29%;实现净利润 13,904.78 万元,较 2022 年减少 19.23%。

2023 年,发行人经营活动产生的现金流量净额为 53,557.97 万元,

较 2022 年增加 34,843.01 万元，主要系购买商品、接受劳务支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金等经营支出大幅减少所致。投资活动产生的现金流净额为-134,989.82 万元，较 2022 年减少 251,651.94 万元，主要系投资收到的现金、处置子公司及其他营业单位和收到其他与投资活动有关的现金等大幅减少所致。筹资活动产生的现金流净额为 131,409.67 万元，较 2022 年增加 353,550.16 万元，主要系借款收到的现金大幅增加使得筹资活动产生的现金流量净额。

2023 年末，发行人流动比率为 2.73，速动比率为 0.42。报告期内，土地资产形成的存货使得发行人流动资产规模较大，流动比率较大。发行人流动资产中主要为存货，故速动比率相对较小，但仍处于合理水平。发行人存货中的土地资产可变现性良好，必要时可为偿债提供保障。总体来看，发行人流动资产对流动负债有一定覆盖能力，发行人有较好的短期偿债能力。

2023 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.15，EBITDA 利息保障倍数整体不高，利息偿还压力相对较大；报告期末发行人资产负债率为 68.31%，发行人资产负债率呈上升趋势，仍处于合理水平。总体来看，发行人经营发展平稳，长期偿债能力一般。

五、发行人债券发行情况

除本期债券外，发行人尚未兑付的其他债券信息如下：

债券/债务融资工具名称	起息日期	债券期限（年）	待偿还余额（亿元）	报告期付息情况	报告期兑付情况
24 柳州东投 MTN001	2024-06-20	5	-	-	-
23 柳城 03	2023-12-25	5	3.0000	-	-
23 柳州东投 MTN006	2023-12-21	3	2.9600	-	-
23 柳州东投 MTN005	2023-12-07	3	10.0000	-	-

23 柳州东投 MTN004	2023-11-30	3	1.5000	-	-
23 柳州东投 MTN003	2023-11-01	3	8.9000	-	-
23 柳州东投 MTN002	2023-10-19	3	4.5000	-	-
23 柳州东投 MTN001	2023-09-04	3	3.0000	-	-
23 柳城 02	2023-07-26	5	7.9000	-	-
23 柳城 01	2023-03-14	3	12.7500	-	-
22 柳城 02	2022-12-14	3	3.4000	已付息	-
柳州东城 7.5% N20250922	2022-09-22	3	0.5270	已付息	-
22 柳城 01	2022-04-21	3	15.0000	已付息	-
21 柳州东投 PPN004	2021-12-17	5	8.4000	已付息	-
21 柳州东投 PPN003	2021-11-01	5	2.0000	已付息	-
21 柳州东投 MTN001	2021-06-24	3	10.0000	已付息	-
21 柳城 03	2021-06-09	5	4.1000	已付息	-
21 柳城 02	2021-03-25	5	14.9963	已付息	-
21 柳州东城债 01	2021-03-10	5	5.0000	已付息	-
20 柳州东城债 01	2020-12-28	5	6.0000	已付息	-
20 柳州东投 MTN002	2020-12-16	5	4.5000	已付息	-
20 柳州东投 PPN001	2020-09-14	5	2.8000	已付息	-
20 柳州东投 MTN001	2020-06-09	5	2.0000	已付息	-
20 柳城 01	2020-01-17	5	0.7000	已付息	-
19 柳城 01	2019-12-17	5	9.9500	已付息	-
19 柳州东城债	2019-07-24	5	3.7500	已付息	分期兑付

六、担保人最新情况

本期债券无担保。

总体来说，发行人资产规模较大，具有一定的抵抗风险的能力，资产负债趋于合理，偿债能力尚可。

以上情况，特此公告。

（以下无正文。）

(本页无正文，为《广西柳州市东城投资开发集团有限公司公司债券
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

