债券简称：20 柳投 02　　债券代码：163665.SH
债券简称：20 柳投 04　　债券代码：175054.SH
债券简称：20 柳投 05　　债券代码：175364.SH

柳州东通投资发展有限公司

公司债券受托管理事务报告

（2024 年）

受托管理人

国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.
（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

二〇二五年六月

重要声明

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券）编制本报告的内容及信息均来源于柳州东通投资发展有限公司（以下简称发行人、公司或柳州东通）对外公布的《柳州东通投资发展有限公司公司债券年度报告（2024 年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明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。

目录

第一章 受托管理的公司债券概况 4
第二章 发行人2024年度经营与财务状况 6
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 9
第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及执行情况 . 10
第五章 公司债券本息偿付情况 11
第六章 债券持有人会议召开情况 12
第七章 公司债券跟踪评级情况 13
第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况 14
第九章 受托管理人履行职责情况 15
第十章 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 16

第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行主体名称

柳州东通投资发展有限公司

Liuzhou Dongtong Investment Development Co.,Ltd.

二、公司债券概况

（一）柳州东通投资发展有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)(面向合格机构投资者)

债券代码	163665.SH
债券简称	20柳投02
债券期限（年）	5
发行规模（亿元）	10.00
债券余额（亿元）	0.00
发行时初始票面利率	6.80%
调整票面利率时间	2023年06月18日
调整后票面利率	7.60%
起息日	2020年06月18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；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的06月18日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	不可撤销连带责任担保
发行时主体评级	AA 中诚信国际信用评级有限责任公司
发行时债项评级	AA+ 中诚信国际信用评级有限责任公司

（二）柳州东通投资发展有限公司2020年公开发行公司债券(第二期)(面向合格机构投资者)

债券代码	175054.SH
债券简称	20柳投04
债券期限（年）	5
发行规模（亿元）	10.00
债券余额（亿元）	10.00
发行时初始票面利率	6.70%
调整票面利率时间	2023年08月25日

调整后票面利率	7.60%
起息日	2020 年 08 月 25 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；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 08 月 25 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	不可撤销连带责任担保
发行时主体评级	AA 中证鹏元资信评估股份有限公司
发行时债项评级	AA+ 中诚信国际信用评级有限责任公司

（三）柳州东通投资发展有限公司 2020 年公开发行公司债券(第三期)(面向合格机构投资者)

债券代码	175364.SH
债券简称	20 柳投 05
债券期限（年）	5
发行规模（亿元）	4.00
债券余额（亿元）	4.00
发行时初始票面利率	7.00%
调整票面利率时间	2023 年 12 月 18 日
调整后票面利率	7.40%
起息日	2020 年 12 月 18 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；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 12 月 18 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	不可撤销连带责任担保
发行时主体评级	AA 中证鹏元资信评估股份有限公司
发行时债项评级	AA+ 中诚信国际信用评级有限责任公司

第二章 发行人2024年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称	：	柳州东通投资发展有限公司
法定代表人	：	李超
注册资本（万元）	：	34,701.81
注册地址	：	柳州市城中区东环大道232号之一

二、发行人2024年度经营情况

发行人主要经营范围为：一般项目：工程管理服务；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；金属结构销售；水泥制品制造；建筑砌块制造；金属结构制造；城市基础设施项目投资、建设、投资服务；以公司拥有的法定资本、增值资本和借入资本金通过对外投资、上市、收购、兼并、破产、重组、参股、控股、产权交易、股份转让、租赁等各种途径进行优化配置、资源重组和资本运作，对城市公共基础设施、公益事业项目的投资；自有房屋、土地出租；土地的开发整理(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)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)

2024年度，发行人实现营业收入32,924.20万元，产生营业成本31,212.74万元。2024年度，发行人实现营业利润-85,623.57万元，实现净利润-85,493.65万元。发行人主营业务主要包括保障房及房地产开发、土地整理、代建管理等业务板块，受到房地产行业周期影响，导致发行人2024年保障房业务收入同比下降48.73%，成本同比下降35.68%；2024年发行人根据自身业务规划，调整土地整理业务推进节奏，从而未产生土地整理业务收入及成本；受到租赁市场周期波动影响，发行人物业租金及出租率下滑，导致其2024年租赁收入同比下降79.37%；此外发行人2024年度计提5.99亿元存货跌价损失，综上，发行人2024年度营业收入降幅较大，且产生较大亏损。

三、发行人2024年度财务状况

发行人2024年和2023年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减（%）	变动原因
总资产	5,430,700.18	5,434,235.63	-0.07	-
总负债	3,114,541.27	3,032,536.15	2.70	-
净资产	2,316,158.92	2,401,699.48	-3.56	-
归属于母公司股东的净资产	2,316,158.92	2,401,699.48	-3.56	-
期末现金及现金等价物余额	3,377.83	6,257.58	-46.02	主要系大量定期存单到期所致。
营业收入	32,924.20	182,469.45	-81.96	受到房地产行业周期影响，导致发行人2024年保障房业务收入同比下降48.73%；2024年发行人根据自身业务规划，调整土地整理业务推进节奏，从而未产生土地整理业务收入；受到租赁市场周期波动影响，发行人物业租金及出租率下滑，导致其2024年租赁收入同比下降79.37%。
营业成本	31,212.74	152,210.56	-79.49	受到房地产行业周期影响，导致发行人2024年保障房业务成本同比下降35.68%；2024年发行人根据自身业务规划，调整土地整理业务推进节奏，从而未产生土地整理业务成本。
利润总额	-85,897.32	32,948.48	-360.70	发行人营业收入大幅下降，同时2024年度计提5.99亿元存货跌价损失所致。
净利润	-85,493.65	23,618.65	-461.98	发行人营业收入大幅下降，同时2024年度计提5.99亿元存货跌价损失所致。
归属母公司股东的净利润	-85,493.65	23,618.65	-461.98	发行人营业收入大幅下降，同时2024年度计提5.99亿元存货跌价损失所致。
经营活动产生的现金流净额	108,579.09	123,420.16	-12.02	-
投资活动产生的现金流净额	4,969.99	-32,176.18	115.45	发行人根据业务推进节奏减少投资活动现金投入，同时处置资产收到的现金增加所致。
筹资活动产生的现金流净额	-116,429.16	-91,835.37	-26.78	-

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减（%）	变动原因
资产负债率（%）	57.35	55.80	2.78	-
流动比率（倍）	1.67	1.77	-5.65	-
速动比率（倍）	0.08	0.11	-27.27	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1.资产负债率=负债合计/资产总计*100%

2.流动比率=流动资产/流动负债

3.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

四、发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，发行人偿债意愿正常，2024 年发行人营业收入大幅下滑并出现亏损，发行人将通过借新还旧、盘活资产等方式保障债券的按时足额兑付。国泰海通证券将持续关注上述事项最新进展，评估其对发行人偿债能力的影响。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金专项账户运作情况

20 柳投 02、20 柳投 05、20 柳投 04 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金专项账户运作情况。

二、募集资金使用情况

20 柳投 02、20 柳投 05、20 柳投 04 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

三、发行人募集资金使用情况核查

20 柳投 02、20 柳投 05、20 柳投 04 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及执行情况

一、公司债券增信措施有效性

20 柳投 04、20 柳投 02、20 柳投 05 设定保证担保，由广西柳州市投资控股集团有限公司提供连带责任保证担保。广西柳州市投资控股集团有限公司 2024 年和 2023 年的主要财务指标如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末
资产总计	20,496,828.71	20,535,163.77
净资产合计	6,515,281.37	6,509,330.88
营业收入	319,888.18	544,692.54
营业成本	293,128.41	457,908.91
净利润	-171,785.85	44,906.60
经营活动产生的现金流量净额	104,709.86	655,156.53
投资活动产生的现金流量净额	64,669.14	-300,779.63
筹资活动产生的现金流量净额	18,399.39	-326,590.49

截至本报告日，广西柳州市投资控股集团有限公司 2024 年度营业收入下降 41.27%，经营出现亏损，主要是由于报告期内担保人未产生土地整理收入、保障房交付量下降导致保障房收入减少、工农商业务日常运营成本增加、计提 10.82 亿元存货跌价损失综合所致。

二、偿债保障措施的有效性及执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 20 柳投 02、20 柳投 05、20 柳投 04 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有会议规则》、聘请债券受托管理人、加强募集资金的使用管理、制定并严格执行资金管理计划、严格的信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施，详见本期债券募集说明书中的“偿债保障措施”。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

第五章 公司债券本息偿付情况

一、本息偿付情况

报告期内，国泰海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

单位：年

债券代码	债券简称	付息日	债券期限	行权日	到期日	报告期内付息/行权情况
163665.SH	20 柳投 02	2024 年 06 月 18 日	5.00	报告期内未行权	2025 年 06 月 18 日	发行人已于 2024 年 06 月 18 日按时完成上年度付息工作
175054.SH	20 柳投 04	2024 年 08 月 25 日	5.00	报告期内未行权	2025 年 08 月 25 日	发行人已于 2024 年 08 月 26 日按时完成上年度付息工作
175364.SH	20 柳投 05	2024 年 12 月 18 日	5.00	报告期内未行权	2025 年 12 月 18 日	发行人已于 2024 年 12 月 18 日按时完成上年度付息工作

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，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 公司债券跟踪评级情况

发行人已委托中诚信国际信用评级有限责任公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

一、定期跟踪评级情况

1.20 柳投 02

截至本报告出具之日,20 柳投 02 已完成本息兑付并摘牌。

2.20 柳投 04

截至本报告出具之日,定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为负面，债项评级为 AA+。

3.20 柳投 05

截至本报告出具之日,定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为负面，债项评级为 AA+。

第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，针对我司受托的公司债券，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1.《柳州东通投资发展有限公司关于公司及有关责任人收到上海证券交易所通报批评的公告》

2.《柳州东通投资发展有限公司关于定期报告及相关报告的更正公告》

3.《柳州东通投资发展有限公司2023年审计报告》

4.《柳州东通投资发展有限公司2023年公司债券年度报告》

5.《柳州东通投资发展有限公司关于信息事务披露负责人发生变更的公告》

6.《柳州东通投资发展有限公司公司债券中期报告（2024年）》

7.《柳州东通投资发展有限公司2024年公司债券中期财务报表及附注》

第九章 受托管理人履行职责情况

国泰海通证券作为20柳投02、20柳投05、20柳投04的受托管理人，积极履行受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内国泰海通证券遵照监管机构相关要求对发行人开展了存续期信用风险排查工作，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中约定的义务。

特别地，报告期内国泰海通证券针对本期债券披露了以下报告：

1．《海通证券股份有限公司关于柳州东通投资发展有限公司涉及公司及有关责任人收到上海证券交易所通报批评事项的临时受托管理事务报告》

2．《柳州东通投资发展有限公司公司债券受托管理事务报告(2023年)》

3．《海通证券股份有限公司关于柳州东通投资发展有限公司涉及信息披露事务负责人发生变更的临时受托管理事务报告》

第十章 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

发行人于2024年3月22日收到上海证券交易所出具的《关于对柳州东通投资发展有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（上海证券交易所纪律处分决定书[2024]5号），发行人在信息披露及募集资金使用等方面、有关责任人在职责履行方面存在违规行为。上海证券对上述违规行为作出以下纪律处分决定：对柳州东通及陈海燕予以通报批评。对于上述纪律处分，上海证券交易所将通报中国证监会并记入诚信档案。发行人已对上述问题进行整改。

2024年7月31日，发行人票据承兑逾期余额4440.00万元，发行人已于2024年8月结清相关票据。

除上述事项外，报告期内，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他事项，国泰海通证券已按照受托管理协议约定履行相关职责，将持续关注发行人相关情况，督促发行人按主管机关规定及募集说明书约定履行相关义务。

（本页无正文，为《柳州东通投资发展有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年）》之盖章页）

国泰海通证券股份有限公司

2025 年 06 月 26 日