

债券简称：20 天宁 01
20 天宁 02

债券代码：163907
175295

常州天宁建设发展集团有限公司
公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）

2020 年定期受托管理事务报告

发行人

常州天宁建设发展集团有限公司
（江苏省常州市中吴大道 700 号）

债券受托管理人



（深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层）

重点声明

根据《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》、《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券受托管理协议》、《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书》、《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第二期）募集说明书》等相关规定和约定，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为受托管理人，以公开信息披露文件、发行人出具的相关说明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等为信息来源编制本定期受托管理事务报告。

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信证券所作的承诺或声明。

目录

重点声明.....	2
释义.....	4
第一章 本次债券概况	5
第二章 受托管理人履行职责情况	7
第三章 发行人经营及财务状况	8
第四章 发行人偿债意愿及能力分析	12
第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	13
第六章 本次债券偿债保障措施执行情况及公司债券本息偿付情况	14
第七章 本次债券跟踪评级情况	15
第八章 募集说明书约定的其他义务情况	16
第九章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况	17
第十章 债券持有人会议召开情况	18
第十一章 其他事项	19

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人	指	常州天宁建设发展集团有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2020年1月1日至2020年12月31日

注：报告中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成的。

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：常州天宁建设发展集团有限公司

二、本次债券基本情况

(一) 20 天宁 01

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）

2、债券简称及代码：上海证券交易所简称为 20 天宁 01，代码为 163907。

3、发行规模及利率：人民币 60,000.00 万元，发行利率为 4.05%。

4、债券余额：人民币 60,000.00 万元，本年度利率为 4.05%。

5、债券期限：3 年。

6、起息日：2020 年 8 月 12 日

7、付息日：本期债券存续期内每年的 8 月 12 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，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）。

8、兑付日：2023 年 8 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

9、债券担保情况：本期债券为无担保债券。

10、信用级别及资信评级机构：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 6 月 18 日发布的《常州天宁建设发展集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本次债券的信用等级为 AA+。

11、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，不超过 3 亿元

用于偿还有息债务，不超过 3 亿元用于补充公司流动资金。

(二) 20 天宁 02

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第二期）

2、债券简称及代码：上海证券交易所简称为 20 天宁 02，代码为 175295。

3、发行规模及利率：人民币 60,000.00 万元，发行利率为 4.06%。

4、债券余额：人民币 60,000.00 万元，本年度利率为 4.06%。

5、债券期限：3 年。

6、起息日：2020 年 10 月 27 日

7、付息日：本期债券存续期内每年的 10 月 27 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，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）。

8、兑付日：2023 年 10 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

9、债券担保情况：本期债券为无担保债券。

10、信用级别及资信评级机构：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 6 月 18 日发布的《常州天宁建设发展集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本次债券的信用等级为 AA+。

11、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，不超过 5.4 亿元用于偿还有息债务，不超过 0.6 亿元用于补充公司流动资金。

第二章 受托管理人履行职责情况

国信证券作为本次债券的受托管理人，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》等相关规定以及债券《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以及募集资金使用情况等进行监督，履行了受托管理人职责。具体情况如下：

受托管理人国信证券针对发行人 2020 年累计新增借款超过 2019 年末净资产的百分之二十事项于 2020 年 11 月 10 日出具了《国信证券股份有限公司关于常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）临时受托管理事务报告》。

第三章 发行人经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：常州天宁建设发展集团有限公司

办公地址：江苏省常州市中吴大道 700 号

法定代表人：余苏阳

经营范围：城市建设项目的投资及经营管理，投资咨询，资产经营管理；金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁，绿化养护，科技中介服务。各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；水环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；(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 2020 年度经营情况

(一) 公司业务情况

公司是常州市人民政府确定的市场化运营的城市基础设施建设及国有资产经营管理的国有独资公司。自设立以来，公司按照常州市及天宁区政府的统一部署，主要承担常州市天宁区城市基础设施建设及安置房建设任务。公司充分整合利用天宁区范围内的土地资源，经营规模和实力不断壮大，尤其在凤凰新城处于垄断地位，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

公司的业务区域主要为常州市天宁区，主营业务包括八大板块：一是污水处理业务；二是安置房销售业务；三是普通商品住宅房销售业务；四是商品销售业务；五是物业服务；六是建设工程业务；七是塔位及墓地销售业务；八是运费业务。除此之外，公司还负责常州市天宁区土地一级开发、基础设施建设业务。

(二) 公司主要经营情况

报告期内公司主营业务收入及成本情况如下：

单位：万元

业务板块	2020年				2019年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
污水处理业务	2,026.01	2,013.23	0.63	0.99	2,488.88	2,522.45	-1.35	1.05
安置房销售业务	29,274.65	27,943.98	4.55	14.33	-	-	-	-
普通商品住宅房销售业务	38,919.37	37,084.83	4.71	19.05	57,143.15	50,580.21	11.49	24.10
商品销售业务	74,455.05	73,835.74	0.83	36.45	156,632.50	156,184.41	0.29	66.06
物业服务业务	340.05	311.34	8.44	0.17	182.30	229.33	-25.80	0.08
建设工程业务	44,240.67	42,102.81	4.83	21.66	8,888.70	8,234.12	7.36	3.75
塔位及墓地销售业务	684.28	34.18	95.01	0.33	612.40	57.11	90.67	0.26
运费业务	2,966.79	2,818.80	4.99	1.45	6,865.45	6,788.32	1.12	2.90
其他业务	11,374.94	10,201.56	10.32	5.57	4,292.84	5,891.15	-37.23	1.81
合计	204,281.81	196,346.47	3.88	-	237,106.21	230,487.11	2.79	-

三、发行人 2020 年度财务情况

(一) 发行人 2020 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	同比变动 (%)
流动资产合计	3,705,791.14	3,033,913.37	22.15%
货币资金	406,846.60	310,057.15	31.22%
应收账款	71,264.50	49,004.27	45.43%
预付款项	331,357.60	266,581.89	24.30%
其他应收款	1,965,667.84	1,585,579.50	23.97%
存货	894,302.63	793,132.22	12.76%
非流动资产合计	713,600.85	529,081.04	34.88%
总资产	4,419,391.99	3,562,994.41	24.04%
流动负债合计	1,010,460.56	720,655.90	40.21%
短期借款	259,600.00	222,050.00	16.91%
应付账款	21,300.98	32,256.65	-33.96%
预收款项	93,726.89	39,441.78	137.63%
一年内到期的非流动负债	141,410.10	108,151.00	30.75%
非流动负债合计	1,761,916.54	1,304,002.12	35.12%
总负债	2,772,377.10	2,024,658.02	36.93%
所有者权益合计	1,647,014.89	1,538,336.39	7.06%
归属母公司股东的净资产	1,546,088.49	1,433,883.64	7.83%
营业收入	204,281.81	237,106.21	-13.84%

营业成本	196,346.47	230,487.11	-14.81%
归属母公司股东的净利润	28,440.24	36,327.11	-21.71%
经营活动产生的现金流净额	-147,986.04	23,371.16	-733.20%
投资活动产生的现金流净额	-127,053.26	238,181.55	-153.34%
筹资活动产生的现金流净额	324,632.63	-180,312.91	280.04%
期末现金及现金等价物余额	305,018.46	255,425.14	19.42%

(二) 发行人 2020 年度主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2020 年度/末	2019 年度/末	同比变动 (%)
流动比率	3.67	4.21	-12.89
速动比率	2.78	3.11	-10.52
资产负债率	62.73%	56.82%	10.40
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	56,292.84	59,747.84	-5.78
EBITDA 利息保障倍数	1.29	0.79	63.34
贷款偿还率	100%	100%	0.00
利息偿付率	100%	100%	0.00

注：上述财务指标计算方法如下：

- 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/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- 7、EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销。

(三) 财务数据及财务指标变动分析

1、货币资金

公司 2020 年末货币资金较上年同期增加 31.22%，主要系发行人 2020 年新增应付债券及借款提高了发行人的货币资金规模所致。

2、应收账款

公司 2020 年末应收账款较上年同期增加 45.43%，主要系工程建设业务开展，对常州市天宁区雕庄街道房屋征收与补偿服务中心应收账款增加所致。

3、非流动资产

公司 2020 年末非流动资产较上年同期增加 34.88%，主要系发行人可供出售金融资产、固定资产、在建工程及无形资产规模增加所致。

4、应付账款

公司 2020 年末应付账款较上年同期减少 33.96%，主要系发行人偿还应付工程款及货款所致。

5、预收款项

公司 2020 年末预收款项较上年同期增加 137.63%，主要系发行人预收购房款增加所致。

6、一年内到期的非流动负债

公司 2020 年末一年内到期的非流动负债较上年同期增加 30.75%，主要系发行人一年内到期的长期应付债券增加所致。

7、非流动负债

公司 2020 年末非流动负债较上年同期增加 35.12%，主要系发行人长期借款及新增债券增加所致。

8、经营活动产生的现金流净额

公司 2020 年度经营活动产生的现金流净额较上年同期减少 733.20%，主要系经营活动现金流出增加所致。

9、投资活动产生的现金流净额

公司 2020 年度投资活动产生的现金流净额较上年同期减少 153.34%，主要系收到其他单位还款的现金大幅减少，而投资支付的现金增加所致。

10、筹资活动产生的现金流净额

公司 2020 年度筹资活动产生的现金流净额较上年同期增加 280.04%，主要系取得借款收到的现金及收到其他与筹资活动有关的现金增加所致。

第四章 发行人偿债意愿及能力分析

一、发行人偿债意愿分析

截至本报告披露之日，发行人不存在债务违约及延迟支付债务本息的情况。2019 年度及 2020 年度，发行人贷款偿还率及利息偿付率均为 100%，说明发行人具有较强的偿债能力及偿债意愿，能够及时偿付贷款和利息。

二、发行人偿债能力分析

从资产结构上看，2020 年末，发行人资产总计 4,419,391.99 万元，较 2019 年末增加 856,397.58 万元。2020 年末，发行人非流动资产 713,600.85 万元，较 2019 年末增加 184,519.81 元。发行人流动资产 3,705,791.14 万元，较 2019 年末增加 671,877.77 万元。发行人资产中流动资产占比较大，有良好的变现能力。

从偿债指标上看，2020 年末，发行人流动、速动比率分别为 3.67 倍、2.78 倍；2020 年末，发行人资产负债率 62.73%。发行人短期偿债能力指标及长期偿债能力指标均良好。

从盈利能力上看，发行人营业收入主要是普通商品住宅房销售业务收入、商品销售业务收入及建设工程业务收入等。2020 年，发行人实现营业收入 204,281.81 万元，归属于母公司所有者的净利润 28,440.24 万元。报告期内，发行人盈利情况良好，为发行人债务的按期偿付提供了良好的支撑。

综合以上分析，发行人财务经营情况良好，具有较强的偿债能力。

第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

(一) 20 天宁 01

发行人发行了 20 天宁 01，发行规模为人民币 6 亿元。

根据发行人披露的本期公司债券募集说明书的相关内容，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，不超过 3 亿元用于偿还有息债务，不超过 3 亿元用于补充公司流动资金。

(二) 20 天宁 02

发行人发行了 20 天宁 02，发行规模为人民币 6 亿元。

根据发行人披露的本期公司债券募集说明书的相关内容，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，不超过 5.4 亿元用于偿还有息债务，不超过 0.6 亿元用于补充公司流动资金。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，20 天宁 01、20 天宁 02 的募集资金已全部使用完毕。

发行人已将募集资金用于补充流动资金及偿还有息负债。使用情况与募集说明书的约定一致。

三、募集资金专项账户运作情况

发行人已在中国建设银行股份有限公司江苏省分行、兴业银行股份有限公司常州分行、中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行、渤海银行股份有限公司常州分行设立了 20 天宁 01 募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人已在兴业银行股份有限公司常州分行设立了 20 天宁 02 募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

第六章 本次债券偿债保障措施执行情况及公司债券本息

偿付情况

一、本次债券增信机制变更及执行情况及有效性

本次债券无担保。

2020 年度，本次债券增信机制未发生变化。

二、本次债券偿债保障措施的变更及相应的执行情况及有效性

2020 年度，本次债券偿债保障措施未发生变动。

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人已为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

三、本次债券的本息偿付情况

（一）20 天宁 01

截至本报告出具日，20 天宁 01 尚未进行首次付息工作。

（二）20 天宁 02

截至本报告出具日，20 天宁 02 尚未进行首次付息工作。

第七章 本次债券跟踪评级情况

一、债券初始评级情况

(一) 20 天宁 01

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2020 年 7 月出具的《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券的信用等级为 AA+。

(二) 20 天宁 02

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2020 年 8 月出具的《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第二期）信用评级报告信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券的信用等级为 AA+。

二、债券跟踪评级情况

(一) 20 天宁 01

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 6 月发布的《常州天宁建设发展集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本次债券的信用等级为 AA+。

该评级结果较过往评级结果无变化。

(二) 20 天宁 02

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 6 月发布的《常州天宁建设发展集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本次债券的信用等级为 AA+。

该评级结果较过往评级结果无变化。

第八章 募集说明书约定的其他义务情况

发行人在公司债券募集说明书中未约定其他义务。

第九章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况

一、发行人信息披露负责人变动情况

2020 年度，发行人负责本次债券的信息披露负责人未发生变动。信息披露负责人联系方式如下：

姓名	蒋峰
联系地址	江苏省常州市中吴大道 700 号
电话	0519-88256568
传真	0519-83755158

二、中介机构变动情况

2020 年度，发行人聘请的会计师事务所、债券受托管理人未发生变动。具体如下：

会计师事务所	名称	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	常州市晋陵中路 354 号长兴大厦六楼
	签字会计师姓名	徐良民、刘玲霞
受托管理人	名称	国信证券股份有限公司
	办公地址	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六至二十六层
	联系人	王烁辰
	联系电话	010-88005275

第十章 债券持有人会议召开情况

报告期内，相关债券不存在召开持有人会议的情况。

第十一章 其他事项

一、对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保（不包括对控股子公司的担保）情况如下表所示：

被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保终止日
常州弘网信息科技有限公司	5,000.00	2020.12.22	2021.12.21
常州弘辉控股集团有限公司	53,964.00	2018.09.29	2028.03.05
常州恒尤泰机械设备有限公司	4,800.00	2020.11.27	2023.11.20
常州市焦溪农业发展有限公司	4,500.00	2020.01.21	2021.07.30
常州市青龙实业总公司	4,850.00	2020.06.19	2021.06.17
常州市天宁创新投资发展有限公司	11,000.00	2020.06.28	2021.07.31
常州市天宁恒融投资发展有限公司	4,500.00	2020.05.18	2021.05.17
常州市天宁郑陆资产经营有限公司	15,750.00	2020.01.10	2021.09.19
常州檀聚实业有限公司	5,000.00	2020.03.06	2021.03.05
常州天宁经济开发区宜居棚改有限公司	62,500.00	2016.08.05	2024.12.12
常州武澄工业园区发展有限公司	9,500.00	2020.09.08	2021.09.10
常州恒尤泰机械设备有限公司	4,900.00	2020.12.18	2021.12.17
常州市天宁郑陆资产经营有限公司	19,700.00	2020.08.12	2028.12.30
常州市郑陆市镇建设开发有限公司	4,900.00	2020.12.23	2021.12.22
合计	210,864.00		

二、重大事项情况

发行人于 2020 年 11 月 4 日披露了《常州天宁建设发展集团有限公司 2020 年累计新增借款超过 2019 年末净资产的百分之二十的公告》。

报告期内，发行人无重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项。

三、受托管理人采取的应对措施

国信证券股份有限公司作为债券受托管理人，已对发行人相关重大事项及时跟进，并披露了临时受托管理报告，具体措施请参考本报告第二章。

（以下无正文）

(本页无正文，为《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券
(面向合格投资者) 2020 年定期受托管理事务报告》之盖章页)

