债券代码：	债券简称：
188727.SH	21 常城 10

常州市城市建设（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）受托管理事务报告（2021 年度）

债券受托管理人

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2022 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于常州市城市建设（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外发布的《常州市城市建设（集团）有限公司公司债券2021年年度报告》等相关公开信息披露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，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

释义

常州城建/发行人	指	常州市城市建设（集团）有限公司
中国	指	中华人民共和国
国泰君安证券/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
报告期	指	2021 年 1 月 1 日到 2021 年 12 月 31 日
报告期末	指	2021 年 12 月 31 日
近两年	指	2020 年及 2021 年

本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。本年度报告中上年同期财务数据引自 2021 年度财务报告期初数。

目录

重要声明 2
释义 3
目录 4
第一章 本期债券概况及债券受托管理人履行职责情况 5
第二章 发行人 2021 年度经营情况及财务状况 8
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 12
第四章 发行人偿债意愿和能力分析 13
第五章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化情况 14
第六章 债券持有人会议召开情况 16
第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况 17
第八章 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 18
第九章 本期债券的跟踪评级情况 19
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项 20
第十一章 其他事项 21

第一章 本期债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、发行人名称

中文名称：常州市城市建设（集团）有限公司

英文名称：Changzhou Urban Construction (Group) Co., Ltd.

二、核准文件和核准规模

2021年2月9日，经中国证监会《证监许可【2021】498号》文件核准，发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过人民币50亿元的公司债券。

21常城10：2021年9月13日，发行人成功发行10.4亿元的“常州市城市建设（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”（简称“21常城10”）。

三、本期债券的主要条款

发行主体：常州市城市建设（集团）有限公司。

债券名称：常州市城市建设（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

本期债券规模：10.4 亿元。

债券期限：10 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券存续期第 6 年至第 10 年的票面利率，调整后本期债券票面利率在存续期第 6 年至第 10 年固定不变。发行人将于本期债券存续期的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整权，则本期债券存续期的第 6 年至第 10 年的票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，本期债券的债券持有人有权选择在本期债券存续期的第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券

全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券存续期的第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

债券利率：本期债券前五个计息年度的票面利率为 3.75%，票面利率在债券存续期前 5 年固定不变。在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，则存续部分在存续期的第 6-10 年的票面利率为债券存续期前 5 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期的第 6-10 年固定不变；如在债券存续期的第 5 年末发行人未行使调整票面利率选择权，则存续部分在存续期的第 6-10 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

面值及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

发行方式及发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》等规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

利息登记日期：本期债券的付息债权登记日将按照上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：2022 年至 2031 年每年的 9 月 13 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，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 5 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 13 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

本金兑付日期：2031 年 9 月 13 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，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 5 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 9 月 13 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

付息、兑付方式及支付金额：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑

付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券本金和利息的偿付顺序等同于发行人一般债务。

资信评级机构及信用评级结果：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；本期债券的信用等级为 AAA。

担保情况：无。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、东海证券股份有限公司。

上市交易场所：上海证券交易所。

募集资金用途：募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券的本金及利息。

募集资金专户：本期债券在银行开立募集资金专项账户。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，报告期内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制、风险排查机制，并监督了发行人付息兑付及信息披露等募集说明书所约定义务的执行情况。

国泰君安证券在报告期内出具受托管理报告情况及披露等情况如下：

（一）定期受托管理事务报告

本期债券不涉及披露 2020 年度受托管理事务报告。

（二）临时受托管理事务报告

自本期债券起息日至今，发行人触发重大事项如下：

1、“总经理发生变更”，国泰君安证券已针对上述重大事项出具临时受托管理事务报告。

2、“董事发生变更”，国泰君安证券已针对上述重大事项出具临时受托管理事务报告。

第二章 发行人2021年度经营情况及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：常州市城市建设（集团）有限公司

英文名称：Changzhou Urban Construction (Group) Co., Ltd.

法定代表人：徐晓钟

设立日期：2002年11月1日

注册资本：人民币拾亿元整（1,000,000,000元）

住所：江苏省常州市劳动西路12号金谷大厦21层

联系地址：江苏省常州市劳动西路12号金谷大厦21层

邮政编码：213000

信息披露事务负责人：朱小华

电话：0519-81162901

统一社会信用代码：9132040074372988X1

经营范围：市政府授权范围内国有资产经营、管理；城市建设项目投资、经营、管理；城市开发建设项目及相关信息咨询服务；房屋租赁、场地租赁。（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2021年度经营情况

2020年度及2021年度，发行人合并口径收入、利润情况如下：

单位：万元

项目	2021年度	2020年度
营业收入	471,320.07	341,755.30
营业成本	376,390.24	282,113.46
营业利润	76,918.70	68,406.21
利润总额	77,267.88	67,862.58
净利润	65,202.46	55,636.53

2020年度及2021年度，发行人各业务板块收入、成本情况如下：

表：近两年发行人各业务板块收入情况

单位：万元、%

业务板块		2021 年度		2020 年度	
		金额	占比	金额	占比
燃气销售		197,652.49	41.94	169,839.08	49.70
自来水销售		46,119.92	9.79	43,258.21	12.66
自来水、燃气工程		53,049.46	11.26	44,131.76	12.91
污水处理		25,738.91	5.46	24,522.50	7.18
其他	照明工程	20,023.29	4.25	22,373.50	6.55
	房地产销售	69,649.75	14.78	1,108.77	0.32
	钢构件、预制混凝土构件销售收入	12,363.15	2.62	6,758.54	1.98
	其他	46,723.10	9.91	29,762.94	8.71
合计		**471,320.07**	**100.00**	**341,755.30**	**100.00**

表：近两年发行人各业务板块成本情况

单位：万元、%

业务板块		2021 年度		2020 年度	
		金额	占比	金额	占比
燃气销售		165,692.02	44.02	136,426.14	48.36
自来水销售		41,340.62	10.98	39,290.39	13.93
自来水、燃气工程		30,304.12	8.05	21,976.41	7.79
污水处理		39,218.20	10.42	33,948.84	12.03
其他	照明工程	13,571.88	3.61	15,484.27	5.49
	房地产销售	35,665.29	9.48	780.74	0.28
	钢构件、预制混凝土构件销售	10,627.39	2.82	4,939.49	1.75
	其他	39,970.72	10.62	29,267.19	10.37
合计		**376,390.24**	**100.00**	**282,113.46**	**100.00**

表：近两年发行人各业务板块毛利润情况

单位：万元、%

业务板块		2021 年度		2020 年度	
		金额	占比	金额	占比
燃气销售		31,960.47	33.67	33,412.94	56.02
自来水销售		4,779.30	5.03	3,967.82	6.65
自来水、燃气工程		22,745.34	23.96	22,155.35	37.15
污水处理		-13,479.29	-14.20	-9,426.33	-15.80
其他	照明工程	6,451.41	6.80	6,889.23	11.55
	房地产销售	33,984.46	35.80	328.03	0.55
	钢构件、预制混凝土构件销售	1,735.76	1.83	1,819.05	3.05

业务板块		2021 年度		2020 年度	
	其他	6,752.38	7.11	495.76	0.83
合计		**94,929.83**	**100.00**	**59,641.85**	**100.00**

表：近两年发行人各业务板块毛利率情况

单位：%

业务板块		2021 年度	2020 年度
燃气销售		16.17	19.67
自来水销售		10.36	9.17
自来水、燃气工程		42.88	50.20
污水处理		-52.37	-38.44
其他	照明工程	32.22	30.79
	房地产销售	48.79	29.58
	钢构件、预制混凝土构件销售	14.04	26.91
	其他	14.46	1.67
合计		**20.14**	**17.45**

三、发行人2021年度财务情况

截至 2021 年末，发行人主要资产（占总资产 10%以上的资产）上年末变动情况及原因如下：

单位：万元

资产项目	本年末余额	上年末余额	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
其他应收款	6,412,624.30	6,203,990.50	3.36%	-
存货	5,428,416.50	5,182,417.63	4.75%	-

截至 2021 年末，发行人主要负债（占总负债 10%以上的负债）上年末变动情况及原因如下：

单位：万元

资产项目	本年末余额	上年末余额	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
一年内到期的非流动负债	1,971,993.25	1,689,620.24	16.71%	-
长期借款	1,075,438.93	1,408,547.60	-23.65%	-
应付债券	4,091,564.68	3,399,489.58	20.36%	-

2021 年度，发行人主要现金流情况如下：

单位：万元

科目	2021 年度	2020 年度

科目	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	613,737.58	514,482.14
经营活动现金流出小计	889,225.69	718,319.92
经营活动产生的现金流量净额	**-275,488.10**	**-203,837.78**
投资活动现金流入小计	255,726.78	380,628.81
投资活动现金流出小计	278,802.38	331,705.25
投资活动产生的现金流量净额	**-23,075.60**	**48,923.56**
筹资活动现金流入小计	5,244,296.54	6,944,168.03
筹资活动现金流出小计	5,089,741.18	6,693,643.72
筹资活动产生的现金流量净额	**154,555.36**	**250,524.31**

2020 年及 2021 年发行人经营性现金流净流出金额较大，主要系发行人购置了大量土地使用权所致。2021 年发行人投资活动现金流量净额为-23,075.60 万元，主要为发行人收到的拨入专项资金较上年降低。

2021 年度，发行人主要财务指标情况如下：

项目	2021 年度/末	2020 年度/末
流动比率	3.25	3.23
速动比率	1.88	1.90
资产负债率（%）	65.85	64.95
EBITDA 利息保障倍数	0.31	0.27
应收账款周转率	6.04	4.28
存货周转率	0.07	0.05
总资产周转率	0.03	0.02

从短期偿债指标来看，发行人的流动比率、速动比率处于良好水平；但发行人其他应收款和存货余额较大，变现需要一定的时间，对于流动负债的偿付存在一定的流动性风险。近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.27 倍和 0.31 倍，数值较低，主要系资本化的利息支出较大

发行人存货、应收账款和总资产的周转效率较低，主要是发行人所处行业以及经营模式决定，发行人市政设施建设的项目前期投资大、回收慢，从而导致资产周转能力较低。

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、本期债券募集资金情况

本期债券合计发行人民币 10.4 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

二、本期债券募集资金实际使用情况

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券的本金及利息。

截至 2021 年末，本期债券募集资金已使用 10.4 亿元，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券的本金及利息。经核查：发行人募集资金的实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第四章 发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿

截至目前，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

（二）发行人偿债能力分析

发行人偿债能力指标如下：

项目	2021 年度/末	2020 年度/末
流动比率	3.25	3.23
速动比率	1.88	1.90
资产负债率（%）	65.85	64.95
EBITDA 利息保障倍数	0.31	0.27

1、短期偿债能力

近两年末，发行人流动比率分别为 3.23、3.25；速动比率分别为 1.90、1.88。从短期偿债指标来看，发行人报告期内的流动比率、速动比率处于良好水平；但发行人其他应收款和存货余额较大，变现需要一定的时间，对于流动负债的偿付存在一定的流动性风险。

2、长期偿债能力

近两年末，发行人资产负债率分别为 64.95%、65.85%，报告期内整体波动较小。近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.27 倍和 0.31 倍，数值较低，主要系资本化的利息支出较大。

第五章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化情况

1、增信机制

本期债券无担保。

2、偿债保障措施的有效性分析

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。报告期内本期债券偿债保障措施有效履行。

（1）计划财务部负责偿付工作

发行人指定计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（2）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请国泰君安担任本期债券的债券受托管理人，并与国泰君安签订了《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

（3）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（4）设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行开设偿债保障金专户，偿债保障金来源于发行人稳健经营产生的现金流。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。

（5）严格履行信息披露义务

发行人建立了健全的信息披露制度，约束自身依据债券相关规定及时进行信息披露，并保证所披露的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述

或重大遗漏。发行人的对外信息披露由公司指定部门负责，发行人董事、监事、高级管理人员和其他人员，未经董事会或董事会授权部门批准，不得对外发布公司未公开披露信息。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会、上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

3、偿债保障措施的重大变化情况

报告期内本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第六章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，本期债券未发生须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 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本期公司债券本息偿付情况

本期债券的起息日为 2021 年 9 月 13 日，2022 年至 2031 年每年的 9 月 13 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，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 5 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 13 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

本金兑付日期：2031 年 9 月 13 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，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者在第 5 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 9 月 13 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期债券未到付息日及兑付日。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

报告期内，发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

第八章 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

发行人在本期债券募集说明书中未约定其他义务。

第九章 本期债券的跟踪评级情况

2022 年 6 月 27 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《常州市城市建设(集团)有限公司 2022 年度跟踪评级报告》：维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，维持“21 常城 10”的债项信用等级为 AAA。

第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 156.61 亿元，占发行人净资产的 31.67%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，公司无涉及的重大诉讼事项。

三、相关当事人

报告期内，21 常城 10 的受托管理人未发生变动情况。

第十一章 其他事项

无。

（以下无正文）

（本页无正文，为《常州市城市建设（集团）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

2022年 6月28日