

债券代码：188735
债券代码：188010
债券代码：145870

债券简称：21 常熟 02
债券简称：21 常熟 01
债券简称：17 常经 01

常熟市城市经营投资有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2021 年度)

发行人

常熟市城市经营投资有限公司

(住所：常熟市枫林苑 1 幢)

债券受托管理人



(苏州工业园区星阳街 5 号)

2022 年 6 月

重要声明

东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于常熟市城市经营投资有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《常熟市城市经营投资有限公司公司债券 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东吴证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 受托管理的公司债券概况	3
第二章 受托管理人履职情况	6
第三章 发行人经营与财务状况	7
第四章 债券募集资金使用的核查情况	11
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	12
第五章 增信措施的有效性分析	13
第六章 债券本息偿付情况	14
第七章 债券持有人会议召开情况	16
第八章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	17
第九章 债券跟踪评级情况	18
第十章 负责处理与公司债券相关事务专人变动情况	19
第十一章 发行人 2021 年度重大事项情况	20

第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行人名称

常熟市城市经营投资有限公司。

二、获批文件和获批规模

经上海证券交易所债券挂牌转让无异议的函（上证函[2017]1047 号）通过，发行人获准在中国境内向合格投资者非公开发行不超过人民币 15 亿元的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，截至本报告出具日，已发行且仍存续的由东吴证券担任受托管理人的债券为 17 常经 01。

经中国证券监督管理委员会（证监许可[2021]287 号）批复，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 11 亿元（含 11 亿元）的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，截至本报告出具日，已发行且仍存续的由东吴证券担任受托管理人的债券为 21 常熟 01、21 常熟 02。

三、债券的主要条款

（一）17 常经 01

1、债券名称：常熟市城市经营投资有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）

2、债券简称：17 常经 01

3、债券代码：145870

4、发行规模：10 亿元

5、债券期限：5 年期

6、票面利率：5.50%

7、还本付息方式：本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。

8、起息日：本期债券的起息日为 2017 年 10 月 25 日。

9、付息日：本期债券存续期内每年的 10 月 25 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个交易日，顺延期间不另计息）。

10、兑付日：本期债券的到期日为 2022 年 10 月 25 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个交易日，顺延期间不另计息）。

11、本期债券募集资金全部用于偿还金融机构借款等有息负债。

(二) 21 常熟 01

1、债券名称：常熟市城市经营投资有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）

2、债券简称：21 常熟 01

3、债券代码：188010

4、发行规模：5 亿元

5、债券期限：3+2 年期

6、票面利率：3.69%

7、还本付息方式：本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。

8、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 23 日。

9、付息日：本期债券存续期内每年的 4 月 23 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个交易日，顺延期间不另计息）。

10、兑付日：本期债券的到期日为 2026 年 4 月 23 日，若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 4 月 23 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个交易日，顺延期间不另计息）。

11、本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券。

(三) 21 常熟 02

1、债券名称：常熟市城市经营投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

2、债券简称：21 常熟 02

3、债券代码：188735

4、发行规模：6 亿元

5、债券期限：3+2 年期

6、票面利率：3.50%

7、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

8、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 9 月 17 日。

9、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 9 月 17 日。如

债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年间每年的 9 月 17 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，顺延期间不另计息）

10、兑付日：本期债券的兑付日期为 2026 年 9 月 17 日。如债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 9 月 17 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，顺延期间不另计利息）。

11、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

12、募集资金用途：本期债券的募集资金用于偿还到期公司债券。

第二章 受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，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、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人基本情况

注册名称	常熟市城市经营投资有限公司
法定代表人	钱瑞龙
注册资本	51.65亿元人民币
实缴资本	51.65亿元人民币
设立（工商注册）日期	2001年04月25日
统一社会信用代码	91320581728003490Y
住所（注册地）	常熟市枫林苑1幢
邮政编码	215500
所属行业	电力、热力、燃气及水的生产和供应业
经营范围	房地产开发；开展城市基础设施、城市信息化产业、城市交通建设等城市发展方面的投资、建设；投资、经营、管理授权范围内的国有资产、城市资源。（涉及行政许可或资质的凭许可证或资质证经营）。（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）
电话及传真号码	电话号码：0512-51531958 传真号码：0512-51531166
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	沈架飞（董事） 电话：0512-51531178 邮箱：997188117@qq.com

二、发行人 2021 年度经营情况

公司当前主营业务主要分为五大板块，包括：1）燃气销售板块，包括天然气供应、液化气供应等；2）水务板块，包括自来水供应及污水处理等；3）房屋销售板块，即以动迁房为主的房屋开发模式，辅以商业地产开发；4）城市基础设施建设板块，包括路桥建造、路灯安装等两项业务；5）公共交通板块，主要包括轮渡业务。发行人经营的燃气供应、自来水、污水处理以及部分市政项目建设在区域内均处于垄断地位，经营优势明显。报告期内经营情况平稳，与上年同期经营业务情况无重大差异。

燃气销售板块：发行人燃气销售业务包括天然气业务和煤气业务。天然气公司全面负责常熟市的天然气开发和利用，为常熟市范围内的工商业用户及居民用

户提供天然气能源，负责投资、经营和管理天然气管道基础设施。煤气公司从事液化石油气、炊事用具销售，燃气设备维修和液化气管道安装。销售方式主要为自营。随着天然气的使用越来越普遍，公司煤气板块收入预计将逐渐呈萎缩趋势。

水务板块：发行人的水务业务基本上以经营性业务为主，收入主要来源于自来水销售收入。中法水务与常熟市建设局签署特许经营权协议，该协议约定中法水务全面负责供应常熟市城乡生活用水、商业用水、行政事业用水和部分生产用水。发行人当前水务工程项目主要为常熟市乡镇生活污水处理项目，由江南水务全面负责运营。

房屋销售板块：发行人本部全面负责全市范围内（主要包括常熟市老城区）动迁房开发及部分商品房开发。

基础设施板块：发行人工程承包建设业务主要包括片区开发、路桥建设和路灯安装。近年来，发行人开展了包括老城区改造、沪通铁路片区能工程；路桥建设主要由鑫达路桥承包完成；路灯安装主要来源于常熟市市政公用事业管理处承接的当地政府年度城建计划中涉及路照明及景观亮化的项目，主要由路灯安装公司通过市政管理处向当地建设局招投标领导小组采取竞标方式取得。

公共交通板块：公司公共交通板块全部为轮渡业务，其服务对象为通过常通汽渡过江的机动车客户，依据政府指导收费标准定价，收入确认时点为售票时点。公司将在下阶段按照管控体系现代化、经营机制市场化、业务管理专业化、人才队伍优先化的发展思路，主动找差距、补短板，大胆探索工程建设、运营维护、投融资等领域的体制机制创新，提升企业核心竞争力和综合盈利能力，打好提质增效的攻坚战，切实服务好常熟经济社会发展。

发行人主营业务收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称		2021 年度		2020 年度	
		金额	占比	金额	占比
燃气销售	天然气	287,253.95	53.52	246,574.79	56.82
	液化气	1,387.25	0.26	2,177.70	0.50
水务	自来水	60,142.14	11.21	50,111.92	11.55
	水务工程	29,735.22	5.54	24,375.10	5.62
	污水处理	5,192.37	0.97	7,394.62	1.70

房屋销售	房屋销售	41,961.34	7.82	24,776.94	5.71
基础设施	路桥建造	27,979.57	5.21	18,631.30	4.29
	路灯安装	7,309.93	1.36	12,411.55	2.86
	片区开发	58,568.11	10.91	32,959.73	7.59
公共交通	轮渡运输	2,876.37	0.54	2,664.93	0.61
	其他	14,314.37	2.67	11,905.44	2.74
	合计	536,720.62	100.00	433,984.01	100.00

三、发行人 2021 年度财务情况

项目	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
总资产（亿元）	279.20	261.97
总负债（亿元）	151.52	141.46
全部债务（亿元）	110.25	97.36
所有者权益（亿元）	127.68	120.50
营业总收入（亿元）	58.21	46.31
利润总额（亿元）	6.23	7.43
净利润（亿元）	4.26	5.16
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	4.10	4.93
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.52	3.27
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	9.23	8.18
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-11.80	-9.93
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	1.53	-11.54
流动比率（倍）	1.97	2.49
速动比率（倍）	1.03	1.09
资产负债率（%）	54.27	54.00
债务资本比率（%）	46.34	44.69
营业毛利率（%）	18.85	23.86
平均总资产报酬率（%/年）	3.78	4.58
加权平均净资产收益率（%/年）	3.44	4.18
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%/年）	3.30	4.01
EBITDA（亿元）	10.36	11.10
EBITDA 全部债务比（%）	9.40	11.40
EBITDA 利息倍数（倍）	2.58	2.46

应收账款周转率（次/年）	14.76	14.76
存货周转率（次/年）	0.64	0.43

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（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；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（8）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（9）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（10）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（11）存货周转率=营业成本/平均存货。

第四章 债券募集资金使用的核查情况

一、募集资金总体情况

(一) 17 常经 01

经上海证券交易所债券挂牌转让无异议的函(上证函[2017]1047号)通过,发行人获准在中国境内向合格投资者非公开发行不超过人民币 15 亿元的公司债券。发行人于 2018 年 6 月 20 日非公开发行了 5 亿元的公司债券 17 常经 01。

根据本期公司债券募集说明书约定,公司已将本期债券募集资金扣除发行相关费用后全部用于偿还金融机构借款等有息负债。本期债券资金用途与募集说明书一致。

(二) 21 常熟 01

根据中国证券监督管理委员会(证监许可[2021]287号),发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 11 亿元(含 11 亿元)的公司债券。发行人于 2021 年 4 月 23 日公开发行了 5 亿元的公司债券 21 常熟 01。

根据本期公司债券募集说明书约定,公司已将本期债券募集资金扣除发行相关费用后全部用于偿还到期公司债券。本期债券资金用途与募集说明书一致。

(三) 21 常熟 02

根据中国证券监督管理委员会(证监许可[2021]287号),发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 11 亿元(含 11 亿元)的公司债券。发行人于 2021 年 9 月 17 日公开发行了 6 亿元的公司债券 21 常熟 02。

根据本期公司债券募集说明书约定,公司已将本期债券募集资金扣除发行相关费用后全部用于偿还到期公司债券。本期债券资金用途与募集说明书一致。

二、债券募集资金专项账户运作与核查情况

针对上述债券,发行人、受托管理人和监管银行均签订了账户及资金监管协议。发行人在监管银行开立了募集资金专项账户,用于公司债券募集资金的接收、存储、划转及兑息、兑付资金的归集和管理。报告期内,募集资金专项账户运作情况良好。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，公司经营规范，信誉良好，保持 100% 贷款偿还率与利息偿付率，信用记录良好。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立债券受托管理人、建设专门的偿付工作小组、加强信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

综上，公司具有较强的偿债意愿。

二、发行人偿债能力分析

公司偿债资金来源主要为发行人日常经营收入和利润。财务方面，2021 年度，发行人实现营业收入 58.21 亿元，实现净利润 4.26 亿元，公司收入规模和盈利积累良好，为债券的按期还本付息提供保障。

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。发行人良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本次债券的还本付息提供有力支持。

综上，公司的偿债能力较强。

第六章 增信措施的有效性分析

发行人存续的债券为无担保债券。报告期内，公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中的披露内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

第七章 债券本息偿付情况

一、本息偿付安排

(一) 17 常经 01

1、起息日：本期债券的起息日为 2017 年 10 月 25 日。

2、付息日：本期债券存续期内每年的 10 月 25 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个交易日，顺延期间不另计息）。

3、兑付日：本期债券的到期日为 2022 年 10 月 25 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个交易日，顺延期间不另计息）。

(二) 21 常熟 01

1、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 23 日。

2、付息日：本期债券存续期内每年的 4 月 23 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个交易日，顺延期间不另计息）。

3、兑付日：本期债券的到期日为 2026 年 4 月 23 日，若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 4 月 23 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个交易日，顺延期间不另计息）。

(三) 21 常熟 02

1、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 9 月 17 日。

2、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 9 月 17 日。如债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年间每年的 9 月 17 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，顺延期间不另计息）。

3、兑付日：本期债券的兑付日期为 2026 年 9 月 17 日。如债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 9 月 17 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，顺延期间不另计利息）。

二、报告期内本息偿付情况

报告期内，“17 常经 01”已完成 2021 年度付息，尚未到兑付日。

报告期内，“21 常熟 01”和“21 常熟 02”尚未到首个付息日，尚未到兑付日。

综上，发行人未发生预计不能偿还债务的情况，未来受托管理人将持续及时督促发行人按时履约。

第八章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人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。

第九章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

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情况。

第十章 债券跟踪评级情况

一、17 常经 01

17 常经 01 无债券评级。

二、21 常熟 01、21 常熟 02

发行人已委托中诚信国际信用评级有限责任公司担任 21 常熟 01、21 常熟 02 的跟踪评级机构，中诚信国际信用评级有限责任公司将对发行人进行定期、不定期跟踪评级。报告期内未进行跟踪评级。

第十一章 负责处理与公司债券相关事务专人变动情况

2021年8月23日，发行人发布了《常熟市城市经营投资有限公司信息披露事务负责人发生变动的公告》，发行人信息披露事务负责人发生变更，变更后公司信息披露事务负责人为沈架飞先生。

第十二章 发行人 2021 年度重大事项情况

一、重大事项披露情况

2021 年 1 月 5 日，公司披露了《常熟市城市经营投资有限公司关于公司总经理发生变动的公告》，主要内容如下：

（一）人员变动的基本情况

1、原相关人员任职情况及变动原因。

根据公司经营需求，经常熟市委第 142 次常委会会议研究决定，原总经理钱瑞龙同志不再担任常熟市城市经营投资有限公司总经理职务，现任常熟市城市经营投资有限公司党委书记、董事长。

2、新任人员聘任安排及基本情况

根据常城投党委[2021]2 号《关于田维兴等同志职务聘任的通知》，聘任田维兴同志为常熟市城市经营投资有限公司总经理。简历如下：

田维兴，男，1977 年 9 月出生，汉族，中共党员，本科学历，历任常熟市保障房开发建设有限公司总经理助理、副总经理，常熟市城市经营投资有限公司党委委员、副总经理。现任常熟市城市经营投资有限公司党委副书记、董事、总经理，常熟市保障房开发建设有限公司总经理。

3、上述任命情况已通过中共常熟市委《关于田维兴同志职务调整的通知》（常发组[2020]267 号）决议。

（二）影响分析

本次公司总经理的变动对公司的日常管理、生产经营及已发行债券的还本付息情况无重大不利影响。上述人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

2021 年 8 月 23 日，公司披露了《常熟市城市经营投资有限公司信息披露事务负责人发生变动的公告》，主要内容如下：

（一）人员变动的基本情况

为进一步规范公司内部管理，加强公司信息对外披露管理工作，公司对信息披露管理制度进行了修订。根据信息披露管理制度相关规定，目前本公司信息披露事务负责人为：

职务：董事、董事会办公室主任

姓名：沈架飞

电话：0512-51531510

邮箱：997188117@qq.com。

（二）影响分析和应对措施

本公司信息披露事务负责人变动不会对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。本公司信息披露工作目前正常开展。

二、其他需说明的重大事项

2021 年度，无其他需说明的重大事项。

(本页无正文，为《常熟市城市经营投资有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页)

债券受托管理人：东昊证券股份有限公司



2022年6月29日