

债券代码 152861.SH、2180168.IB 债券简称 21 晋陵 01、21 晋陵专项债 01
债券代码 152951.SH、2180269.IB 债券简称 21 晋陵 02、21 晋陵专项债 02

2021 年第一、二期常州市晋陵投资集团有限公司城市 停车场建设专项债券

2021 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿 债能力分析报告

发行人

常州市晋陵投资集团有限公司
(江苏省常州市天宁区锦绣路 2 号)

债权代理人/主承销商

华福证券有限责任公司
(福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层)

二〇二二年六月



目录

重要提示.....	1
一、发行人的基本情况.....	2
二、“21 晋陵专项债 01”债券基本情况.....	2
三、“21 晋陵专项债 02”债券基本情况.....	4
四、“21 晋陵专项债 01”发行人履约情况	5
五、“21 晋陵专项债 02”发行人履约情况	6
六、发行人偿债能力分析.....	8
七、增信措施的有效性分析.....	10
八、发行人已发行未兑付债券.....	10
九、债券持有人会议召开情况.....	10
十、债权代理人履职情况.....	10
十一、其他事项.....	11

重要提示

华福证券有限责任公司（以下简称“华福证券”）作为 2021 年第一、二期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“21 晋陵专项债 01”“21 晋陵专项债 02”）的债权代理人，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）等相关要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于常州市晋陵投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《常州市晋陵投资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、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向华福证券提供的其他材料。

华福证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。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，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华福证券所作的承诺或声明。

一、发行人的基本情况

公司名称：常州市晋陵投资集团有限公司

注册地址：江苏省常州市天宁区锦绣路 2 号

成立日期：2011 年 3 月 11 日

注册资本：人民币 107,000.00 万元

统一社会信用代码：913204005703703539

法定代表人：王伟明

企业类型：有限责任公司

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；创业空间服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；租赁服务（不含出版物出租）；仓储设备租赁服务；工程管理服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；广告设计、代理；会议及展览服务；停车场服务；物业管理（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）。

常州市人民政府为公司控股股东和实际控制人，持有公司股份 93.46%。

二、“21 晋陵专项债 01”债券基本情况

1、债券名称：2021 年第一期常州市晋陵投资集团有限公司城市

停车场建设专项债券；

- 2、债券简称：21 晋陵专项债 01/21 晋陵 01；
- 3、债券代码：2180168.IB（银行间）、152861.SH（上交所）；
- 4、起息日期：2021 年 5 月 7 日；
- 5、到期日期：2028 年 5 月 7 日；
- 6、债券上市地点：银行间市场、上海证券交易所；
- 7、主承销商、债权代理人：华福证券有限责任公司；
- 8、债券发行规模：人民币 5 亿元；
- 9、债券期限和利率：期限为 7 年，票面利率为 4.70%；
- 10、债券余额：截至本报告出具之日，债券余额为 5 亿元；

11、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第 3、4、5、6、7 个计息年度末按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。偿还本金年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息；

12、信用等级：根据中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用级别为 AA+级，本期债券的信用级别为 AA+级。

13、本息兑付情况：发行人于 2022 年 5 月 7 日支付自 2021 年 5 月 7 日至 2022 年 5 月 6 日期间的利息。

14、债券担保：本期债券无担保。

15、债券发行批准机关及文号：国家发展和改革委员会企业债券【2021】73 号文件批准公开发行。

三、“21 晋陵专项债 02”债券基本情况

1、债券名称：2021 年第二期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券；

2、债券简称：21 晋陵专项债 02/21 晋陵 02；

3、债券代码：2180269.IB（银行间）、152951.SH（上交所）；

4、起息日期：2021 年 7 月 14 日；

5、到期日期：2028 年 7 月 14 日；

6、债券上市时间及地点：银行间市场、上海证券交易所；

7、主承销商、债权代理人：华福证券有限责任公司；

8、债券发行规模：人民币 5 亿元；

9、债券期限和利率：期限为 7 年，票面利率为 4.67%；

10、债券余额：截至本报告出具之日，债券余额为 5 亿元；

11、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第 3、4、5、6、7 个计息年度末按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。偿还本金年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息；

12、信用等级：根据中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用级别为 AA+级，本期债券的信用级别为 AA+级。

13、债券担保：本期债券无担保。

14、债券发行批准机关及文号：国家发展和改革委员会企业债券

【2021】73 号文件批准公开发行。

四、“21 晋陵专项债 01”发行人履约情况

报告期内，发行人依据《企业债券管理条例》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律的规定以及本次债券《债权代理协议》的约定，自觉接受债权代理人对资信状况、募集资金使用情况、企业债券本息偿还情况、偿债保障措施实施情况等持续跟踪，接受债权代理人对企业债券募集说明书、债权代理协议中所约定义务的执行情况的监督，积极行使发行人职责、维护债券持有人合法权益。

1、本息兑付情况：

发行人于 2022 年 5 月 7 日按时足额支付了自 2021 年 5 月 7 日至 2022 年 5 月 6 日期间的利息。

2、募集资金使用及专项账户运作情况：

本次债券募集资金 5 亿元，其中 3.00 亿元拟用于常州市文化广场地下停车场项目，2.00 亿元拟用于补充公司营运资金。

截至本报告出具日，发行人已将 3.00 亿元用于常州市文化广场地下停车场项目，2.00 亿元用于补充公司营运资金，募集资金已全部使用完毕。

3、发行人信息披露情况：

发行人及债权代理人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)或上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露。已披露的相关文件如下：

(1) 常州市晋陵投资集团有限公司关于当年累计新增借款超过

上年末净资产 20%及单笔抵（质）押资产规模超过上年末净资产百分之十的公告（更正）；

（2）常州市晋陵投资集团有限公司 2022 年一季度财务报告；

（3）常州市晋陵投资集团有限公司 2021 年年度报告；

（4）常州市晋陵投资集团有限公司关于调整董事会成员的公告；

（5）2021 年第一期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年付息公告（中债网）；

（6）常州市晋陵投资集团有限公司主体评级；

（7）常州市晋陵投资集团有限公司 2021 年三季度合并及母公司财务报表；

（8）常州市晋陵投资集团有限公司关于 2021 年二季度受限（抵押）资产的公告；

（9）常州市晋陵投资集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告；

（10）常州市晋陵投资集团有限公司 2021 年半年度报告；

（11）常州市晋陵投资集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告；

（12）常州市晋陵投资集团有限公司 2021 年一季度合并及母公司财务报表；

（13）常州市晋陵投资集团有限公司 2020 年年度报告；

五、“21 晋陵专项债 02”发行人履约情况

报告期内，发行人依据《企业债券管理条例》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律的规定以及本次债券《债权代理协议》的约定，自觉接受债权代理人对资信状况、募集资金使用情况、企业债券

本息偿还情况、偿债保障措施实施情况等持续跟踪，接受债权代理人对企业债券募集说明书、债权代理协议中所约定义务的履行情况的监督，积极行使发行人职责、维护债券持有人合法权益。

1、本息兑付情况：

发行人将于 2022 年 7 月 14 日支付自 2021 年 7 月 14 日至 2022 年 7 月 13 日期间的利息。

2、募集资金使用及专项账户运作情况：

本次债券募集资金 5 亿元，其中 3.00 亿元拟用于常州市文化广场地下停车场项目，2.00 亿元拟用于补充公司营运资金。

截至本报告出具日，发行人已将 3.00 亿元用于常州市文化广场地下停车场项目，2.00 亿元用于补充公司营运资金，募集资金已全部使用完毕。

3、发行人信息披露情况：

发行人及债权代理人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)或上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露。已披露的相关文件如下：

(1) 常州市晋陵投资集团有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产 20%及单笔抵(质)押资产规模超过上年末净资产百分之十的公告(更正)；

(2) 常州市晋陵投资集团有限公司 2022 年一季度财务报告；

(3) 常州市晋陵投资集团有限公司 2021 年年度报告；

(4) 常州市晋陵投资集团有限公司关于调整董事会成员的公告；

- (5) 常州市晋陵投资集团有限公司主体评级；
- (6) 常州市晋陵投资集团有限公司 2021 年三季度合并及母公司财务报表；
- (7) 常州市晋陵投资集团有限公司关于 2021 年二季度受限（抵押）资产的公告；
- (8) 常州市晋陵投资集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告；
- (9) 常州市晋陵投资集团有限公司 2021 年半年度报告；

六、发行人偿债能力分析

1、偿债能力指标分析

项目	2021 年末	2020 年末
总资产（万元）	3,530,665.74	3,278,207.26
流动资产（万元）	2,033,305.98	1,908,367.30
总负债（万元）	2,148,894.51	1,998,197.18
流动负债（万元）	1,133,970.18	966,567.54
所有者权益合计（万元）	1,381,771.23	1,280,010.08
资产负债率（%）	60.86	60.95
流动比率	1.79	1.97
速动比率	1.16	1.20

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

(1) 短期偿债能力分析

2021 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.79 和 1.16，较 2020 年末分别降低 9.14%和 3.33%，速动比率有一定降幅，但变化较小。

(2) 长期偿债能力分析

2021 年末，发行人资产负债率为 60.86%，较 2020 年末的 60.95% 略有下降，但总体波动较小。

2、发行人盈利能力及现金流情况分析

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入（万元）	533,435.20	231,195.41
营业利润（万元）	45,042.21	31,992.06
利润总额（万元）	44,925.93	31,992.91
净利润（万元）	30,745.12	21,666.80
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-20,558.15	141,703.29
投资活动产生的现金流量净额(万元)	-373,668.12	-183,527.74
筹资活动产生的现金流量净额(万元)	296,499.18	63,349.54
现金及现金等价物净增加额（万元）	-97,740.14	21,517.68

2021 年度，发行人实现营业收入 533,435.20 万元，同比上升 14.27%，主要系 2021 年晋陵文禧实现销售收入 17.32 亿元、晋陵文锦实现销售收入 9.78 亿元，其中安置房以政府指导价 9,000 元/平方米销售价对外销售，低于成本价，涉及销售收入 9 亿元左右；营业利润、利润总额和净利润分别增加 40.79%、40.42%和 41.90%，主要原因是营业收入较去年同期有所上升。

2021 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为-20,558.15 万元，流出净额同比减少 114.51%，主要原因为收到其他与经营活动有关的现金较去年同期减少；投资活动产生的现金流量净额为-373,668.12 万元，流出净额同比减少 103.60%，主要原因为处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额较去年同期减少；筹资活动产生的现金流量净额为 296,499.18 万元，同比增加 368.04%，主要原因为

收到其他与筹资活动有关的现金较去年同期增加；现金及现金等价物净增加额为-97,740.14 万元，同比减少 554.23%，主要原因为经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额、筹资活动产生的现金流量净额变动导致。

七、增信措施的有效性分析

2021 年第一、二期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券均无增信措施。

八、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具日，发行人已发行未兑付债券信息如下表所示：

债券简称	债券余额 (亿元)	起息日	债券期限 (年)	票面利率
22 晋陵 01	5.00	2022-06-06	3	3.08%
22 晋陵投资 SCP002	5.00	2022-05-06	0.7397	2.26%
22 晋陵投资 MTN001	8.00	2022-01-06	3	3.40%
21 晋陵 D3	5.00	2021-11-11	1	3.10%
21 晋陵 D2	10.00	2021-08-31	1	3.00%
21 晋陵专项债 02	5.00	2021-07-14	7	4.67%
21 晋陵专项债 01	5.00	2021-05-07	7	4.70%
21 晋陵投资 MTN001	5.00	2021-03-11	3	4.35%
19 晋陵投资 PPN001	3.50	2019-09-20	3	5.50%

九、债券持有人会议召开情况

2021 年度，2021 年第一、二期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券未召开持有人会议。

十、债权代理人履职情况

2021 年度，华福证券有限责任公司作为 2021 年第一、二期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券的债权代理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《债权代理协议》等约定，对企业的有关情况进行了跟进和督导，履行了债权代理工作职责。

2022 年 6 月 28 日，华福证券有限责任公司于中国债券信息网及上海证券交易所披露了《2021 年第一、二期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

十一、其他事项

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 13.19 亿元，其中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的为 0.00 亿元。

（本页无正文，为《2021 年第一、二期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）



2022 年 6 月 28 日