

债券简称：21 常新 G1

债券代码：175734.SH

债券简称：21 常新 G2

债券代码：175786.SH

债券简称：21 常新 G3

债券代码：188931.SH

债券简称：22 常新 G1

债券代码：185533.SH

常州东方新城建设集团有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2022 年度)

发行人：常州东方新城建设集团有限公司

住所：江苏省常州经济开发区潞城街道上东城 17 幢 1701 号



受托管理人：华金证券股份有限公司

(住所：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室)

2023 年 6 月

## 重要提示/声明

华金证券股份有限公司（以下简称“华金证券”）编制本报告的内容及信息均来源于常州东方新城建设集团有限公司（以下简称“发行人”）提供的《常州东方新城建设集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关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华金证券所作的承诺或声明。

# 目录

重要提示/声明 .....	2
第一章 本期公司债券概况.....	4
一、本期公司债券基本情况.....	4
二、注册或备案情况.....	6
第二章 发行人 2022 年度经营及财务状况.....	7
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2022 年度经营情况.....	7
(一) 2022 年度主要业务开展情况.....	7
(二) 各项主营业务分析.....	15
三、发行人 2022 年度财务情况.....	16
第三章 本期公司债券募集资金使用情况.....	18
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	18
二、公司债券募集资金实际使用情况.....	18
三、专项账户运作情况.....	18
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况.....	20
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施情况.....	23
一、内外部增信机制、偿债保障措施情况.....	23
二、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	23
第六章 债券持有人会议召开情况.....	24
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	25
第八章 发行人负责本期债券事务的专人变动情况.....	26
第九章 受托管理人履行职责情况.....	27
一、持续关注发行人的资信情况.....	27
二、募集资金使用情况监督.....	27
三、定期跟踪机制及履行情况.....	27
五、债券持有人会议情况.....	31
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况.....	31
第十章 偿债能力影响分析.....	32
一、发行人的偿债能力分析.....	32
二、可能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.....	32
第十一章 其他事项.....	33
一、发行人的对外担保情况.....	33
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	33
三、相关当事人.....	33
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况.....	33
五、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	34
六、其他重大事项.....	34

# 第一章 本期公司债券概况

## 一、本期公司债券基本情况

债券全称	常州东方新城建设集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
债券简称	21 常新 G1
债券代码	175734.SH
发行规模 (亿元)	10
发行期限 (年)	3+2
特殊条款	投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记,将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人,或选择继续持有本期债券并接受上述调整; 调整票面利率:发行人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 3 年末调整本期债券的票面利率.若发行人未行使调整票面利率选择权,则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
增信情况	无
起息日	2021-02-04
到期日	2026-02-04
票面利率 (当期)	4.50%
余额 (亿元)	10
募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还前次公司债券

债券全称	常州东方新城建设集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)
债券简称	21 常新 G2
债券代码	175786.SH
发行规模 (亿元)	4.6
发行期限 (年)	3+2
特殊条款	投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记,将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人,或选择继续持有本期债券并接受上述调整; 调整票面利率:发行人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 3 年末调整本期债券的

	票面利率.若发行人未行使调整票面利率选择权,则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
增信情况	无
起息日	2021-03-03
到期日	2026-03-03
票面利率(当期)	4.80
余额(亿元)	4.6
募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还前次公司债券

债券全称	常州东方新城建设集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)
债券简称	21常新G3
债券代码	188931.SH
发行规模(亿元)	10
发行期限(年)	3+2
特殊条款	投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记,将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人,或选择继续持有本期债券并接受上述调整; 调整票面利率:发行人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3年末调整本期债券的票面利率.若发行人未行使调整票面利率选择权,则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
增信情况	无
起息日	2021-11-09
到期日	2026-11-09
票面利率(当期)	3.84
余额(亿元)	10
募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于置换发行人因回售和提前兑付前次公司债券本金而使用的自有资金

债券全称	常州东方新城建设集团有限公司2022年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
债券简称	22常新G1
债券代码	185533.SH
发行规模(亿元)	10

发行期限(年)	3+2
特殊条款	投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记,将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人,或选择继续持有本期债券并接受上述调整; 调整票面利率:发行人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3年末调整本期债券的票面利率.若发行人未行使调整票面利率选择权,则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
增信情况	无
起息日	2022-3-22
到期日	2027-3-22
票面利率(当期)	3.65
余额(亿元)	10
募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于置换发行人 为回售和提前兑付前次公司债券本金而使用的自有资金

## 二、注册或备案情况

### (1) 21 常新 G1、21 常新 G2

根据证监许可[2020]1875号,发行人获准面向专业投资者公开发行不超过人民币20亿元的公司债券。截至本受托管理报告出具之日,实际发行19.60亿元,仍有0.40亿元的额度尚未发行。

### (2) 21 常新 G3、22 常新 G1

根据上海证券交易所债券挂牌转让无异议的函(上证函[2021]214号),发行人获准面向专业投资者非公开发行不超过人民币20亿元的公司债券。截至本受托管理报告出具之日,实际发行20亿元。

## 第二章 发行人 2022 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：常州东方新城建设集团有限公司

法定代表人：刘明明

设立日期：2014 年 12 月 16 日

注册资本：人民币 100,000 万元

实缴资本：人民币 100,000 万元

注册地址：常州经济开发区潞城街道上东城 17 幢 1701 号

办公地址：常州经济开发区潞城街道上东城 17 幢 1701 号

邮编：213100

信息披露事务负责人：杨敏（财务负责人）

联系电话：0519-89863396

所属行业：建筑业

统一社会信用代码：91320400323966651Q

经营范围：建设工程施工；建设工程设计（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；建筑材料销售；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理；企业管理咨询；会议及展览服务；水环境污染防治服务；环境应急治理服务；土地整治服务；工程管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；停车场服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程造价咨询业务（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）

### 二、发行人 2022 年度经营情况

#### （一）2022 年度主要业务开展情况

报告期内，发行人主营业务包括市政建设工程、园林绿化工程设计、施工；投资建设；投资管理；投资咨询服务（证券、期货投资咨询除外）；建筑材料的销售；房屋租赁；物业管理；企业管理服务；会议展览服务；水环境整治及水环境工程建设，环境整治及环境工程开发，土地整理。工程管理服务（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）。

各业务板块业务情况介绍：

### **1、基础设施建设行业**

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。城市基础设施建设有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而且其产品服务的价格受到国家政策调控，故投资回报率较低。但是，城市基础设施建设的完善，有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用。近年来，随着投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

近几年来，我国城市化率大幅度提高，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。然而，由于我国正处于城市化快速发展、消费结构不断升级和生活质量全面提高的发展阶段，城市基础设施的建设和服务水平从总体上看仍然滞后于城市化的要求，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、垃圾和污水处理设施不足等问题在很大程度上影响着我国城市综合服务能力的发挥，所以加快城市基础设施是我国城市化进程的客观需要。

目前，国家已出台相关政策推进城市基础设施建设的进程。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，城市化水平到 2020 年将达 60.00% 左右。尽管近年来我国城市化进程发展较快，但与发达国家（城市化率达 80.00% 以上）相比，我国城市化水平尚存在较大的差距，因此长期来看，我国城市化建设将有较大发展空间。根据中共中央、国务院印发的国家新型城镇化规划（2014—2020 年），国家将继续优化提升东部地区城市群。东部地区城市群主要分布在优化

开发区域，面临水土资源和生态环境压力加大、要素成本快速上升、国际市场竞争加剧等制约，必须加快经济转型升级、空间结构优化、资源永续利用和环境质量提升。京津冀、长江三角洲和珠江三角洲城市群，是我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强、吸纳外来人口最多的地区，要以建设世界级城市群为目标，继续在制度创新、科技进步、产业升级、绿色发展等方面走在全国前列，加快形成国际竞争新优势，在更高层次参与国际合作和竞争，发挥其对全国经济社会发展的重要支撑和引领作用。科学定位各城市功能，增强城市群内中小城市和小城镇的人口经济集聚能力，引导人口和产业由特大城市主城区向周边和其他城镇疏散转移。依托河流、湖泊、山峦等自然地理格局建设区域生态网络。东部地区其他城市群，要根据区域主体功能定位，在优化结构、提高效益、降低消耗、保护环境的基础上，壮大先进装备制造业、战略性新兴产业和现代服务业，推进海洋经济发展。充分发挥区位优势，全面提高开放水平，集聚创新要素，增强创新能力，提升国际竞争力。统筹区域、城乡基础设施网络和信息网络建设，深化城市间分工协作和功能互补，加快一体化发展。因此，总体来看，发行人所在区域的城市基础设施行业仍然面临着较好的发展空间和机遇。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。未来的 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市化将进入加速发展阶段。同时，我国城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。

由于经济稳定发展的需要以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模不断扩大，各地政府通过各地的国有企业，以市场化运营方式开展城市基础设施建设业务，因此城市基础设施建设业务具有地域性特点，外来企业进入非常困难。各地的城市基础设施建设公司根据当地政府每年的承建计划开展业务，在当地市场占据区域垄断地位。

## 2、土地开发整理行业

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、

生活条件和生态环境的过程。土地开发整理是一项长期而复杂的社会系统工作，土地开发整理的内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。我国现阶段土地开发整理的主要内容：一是调整用地结构；二是平整土地，提高土地集约利用率；三是道路、沟渠、林网等综合建设；四是归并农村居民点；五是恢复利用废弃土地；六是划定地界，确定权属；七是在保护和改善生态环境的前提下，适度开发宜农土地后备资源。与其他行业不同，土地整理开发整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地整理开发制度的不断完善，我国土地整理开发行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头。

尽管受到国家房地产调控政策的影响，目前全国土地市场整体仍然表现较为疲软。但是受地方政府推地积极和资金压力开始解冻的双重推动，房企拿地热度也走向高涨。

目前，我国面临国内外复杂的经济环境，政府保增长存在一定压力，加之我国城市化进程不断深化带来的刚性需求，未来房地产仍然将在我国经济中扮演十分重要的角色，势必带动土地市场的活跃。可见，随着房地产行业的逐步复苏，我国土地整理开发市场将逐步恢复，未来发展前景良好。

### 3、货物销售行业

贸易行业属于商品流通领域，受商品经济规律影响及制约，与国内外宏观经济形势密切相关，在社会活动中占据重要地位。

近年来，中国宏观经济及固定资产投资增速明显放缓，主要下游行业景气度弱化，大宗商品价格持续低迷且波动剧烈；国际市场中，全球经济复苏乏力，随着人民币定价机制市场化改革的深入，人民币汇率波动显著增强，同时中国外贸企业综合成本不断上升，传统外贸竞争优势逐步减弱。在此背景下，贸易行业经营环境恶化，风险事件不断暴露，诉讼事项明显增多，坏账计提力度加大进一步侵蚀企业利润，企业效益普遍下滑，加速中小型贸易企业及高风险贸易模式退出。贸易行业逐步从赚取购销差价向资源整合，提供物流、信息等综合服务商转变，并积极向多元化发展模式布局。

2016年以来，受去产能政策实施及主要商品阶段性供需错配等影响，大宗商品价格有所复苏，但供需结构仍不足以支撑商品价格持续上涨；另一方面，英国脱欧、特

普朗新政等世界不确定性因素增多，汇率定价机制改革导致人民币贬值压力增大，虽2017年以来受外部需求回升及美元指数下滑影响人民币汇率有所上升，但复苏基础并不稳固，国内外贸易仍面临较为复杂的市场环境。

国内贸易与中国宏观经济发展密切相关，进入21世纪以来，中国经济规模保持了不断扩大的良好势态，刺激国内贸易景气度不断上升。2008年，受国际金融危机、南方冰雪灾害、汶川地震等多种因素影响，中国经济增速有所放缓，当期GDP增速同比下降4.50个百分点；随后国家出台了一系列扩大内需、促进消费等政策措施，对国内贸易保持稳定发展起到了支撑作用。进入2010年，在国家有力的消费刺激政策带动下，中国消费市场呈现较好的稳定性，社会消费品零售总额保持了快速增长态势，增速较上年同期提升2.79个百分点至18.33%。2011年，随着实体经济的持续复苏，人均收入稳步增长以及相关消费刺激政策的延续，社会消费品零售总额增长缓中趋稳。2012年以来，中国宏观经济虽保持增长势头，但内需增速较之前有所放缓，同时房地产调控政策也影响了钢铁、建材等商品的需求，主要大宗商品的需求不能有效支撑相关产品贸易的运行，同时受主要贸易产品市场价格持续下跌等影响，国内贸易增速持续回落，风险事件不断诱发，社会消费品零售总额增速由2012年的14.30%下降至2016年的10.40%，行业竞争日趋激烈，市场调控难度增加。2016年以来，中国出台一系列供给侧改革政策，随着去产能政策的实施，主要大宗商品价格回暖，部分贸易品种量价齐升，国内贸易有所复苏。

发行人的货物销售业务近年来发展较快，销售产品种类较多，主要包括钢铁和煤炭等上游基础产品等。

### （1）钢铁行业

近年来，受宏观经济和行业产能过剩影响，钢铁行业进入下行阶段。2016年，房地产行业的明显回暖及汽车、家电等领域用钢需求增速的回升带动钢铁行业需求改善，供给侧改革推动行业产能小幅缩减，行业供需格局小幅改善，钢材价格呈现震荡回升态势，但下半年煤炭、铁矿石价格的大幅拉涨压缩行业盈利空间。2017年以来，宏观经济阶段性企稳，房地产、基建等行业需求增长弥补了汽车、出口等需求端的下滑，钢铁行业整体需求有所提升。

近年来，我国钢铁产业结构得到优化，主要体现在淘汰落后产能进展顺利、产业集中度不断提高和产业布局得到优化。当前，我国钢铁工业形成了大企业为主、中小企业并存的生产组织格局，国内资源为主导的钢铁工业布局逐步向国际、国内资源并举和贴近市场的战略布局转变。我国钢铁行业对外贸易发展迅猛，出口钢材产品结构得到进一步优化，出口国家和地区不断拓展，实现了由钢材净进口国到净出口国的转变。

总体看，目前中国仍处于工业化、城镇化发展阶段，工业化和城镇化互动，未来我国城镇化水平仍将有较显著的提升，对钢铁的需求仍会继续增长。因此，现阶段过剩并不意味着长期过剩，国内钢铁业的过剩更多的是结构性过剩。同时，受需求复苏拉动，铁矿石现货及焦煤、焦炭价格均出现明显上涨，国内钢铁企业正面临成本上升的压力。后期钢价走势将主要取决于需求的旺盛程度，钢材产品结构、研究开发能力、产业升级能力、上下游议价能力、筹款回款条件及符合条件的环保设备的多少等因素将在更大程度上决定行业内企业利润水平的分化。

## （2）煤炭行业

根据国家统计局公布的数据显示，2019 年原煤产量 38.46 亿吨，同比增长 4.0%。

煤炭价格方面，自 2002 年 1 月 1 日电煤指导价取消后，煤炭价格基本实现市场化。2011 年以来，受国际煤价下跌、电力行业持续亏损等因素影响，动力煤价格上涨面临一定压力，政府对价格的临时干预措施对煤价产生了一定的抑制作用。另一方面，受宏观经济和固定资产投资增速下滑影响，煤炭价格整体保持回落趋势，尤其是 2012 年 5 月份以来，下游需求不振对煤炭价格的影响凸显，煤炭库存持续上升，煤炭价格快速下跌。2016 年煤炭价格在经历大幅波动后，逐步合理回归。整体而言，受宏观经济和行业影响，国内煤炭市场景气指数和供需平衡指数在经历持续走低后有所回升。

煤炭作为我国的主要能源，在我国的经济结构中占据着重要的地位，且在未来较长时间内难以改变。煤炭需求量的快速增长，决定了其流通市场具有广阔的发展前景，同时，我国煤炭资源主要分布在西部和北部，而煤炭消费重心则在东部和南部的现状，也决定了我国的煤炭流通量巨大。但目前，我国约 80% 的煤炭流通是由生产企业和需求企业自身承担，各种流通装备、从业专业人员等有效资源无法合理的社会化，并且，在流通过程中，各种中介机构过多过滥，造成运输和交易成本的上升。

根据国家发改委、能源局发布的《煤炭工业发展“十三五”规划》，煤炭行业将重心任务落实在加大行业的整合力度，推进煤矿企业兼并重组，有序建设大型煤炭基地，建设大型现代化煤矿，加强技术改造，淘汰落后产能，提高行业集中度；通过发展煤炭洗选加工，推进采煤采气一体化开发，发展循环经济，扩大资源综合利用规模，提高节能减排的效率，继续坚持资源节约型、环境友好型行业发展道路；继续大力推动行业市场化进程，以市场为主导，以需定供，提高自主创新能力，充分利用国内国际资源。

#### 4、安置房行业

安置房建设是一项政策性、法规性很强的工作，关系人民群众的切身利益和安居乐业，对城市良好形象的树立、投资环境的改善和社会的稳定，都具有重要意义。同时，安置房建设也是一项惠民利民的政策，通过综合利用稀缺的土地资源，使住宅高层化，环境绿色化，配套齐全化，既关乎政府信息公开的诚意，更关乎住房老百姓的切身利益。

城镇化的快速发展是我国动迁安置房行业发展最直接的促进因素。当前，我国城镇化正处在快速发展阶段。截至 2018 年末，我国共有城镇人口 83,137 万人，城镇化水平已达 59.58%。2000 年以来，我国经济社会的快速发展极大地促进了城镇化水平的提高。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容。大量的旧城改造和新城建设项目极大的推动了我国动迁房行业的发展。同时，国家和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范动迁安置房建设。

近年国家从政策上对经济适用房、廉租房及自建安置房的建设予以大力支持。2010 年 4 月 17 日出台的国发〔2010〕10 号文件第 6 条，要求调整住房供应结构，明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70.00%，并优先保证供应。国发〔2010〕10 号文件第 7 条，确保完成 2010 年建设保障性住房 300.00 万套、各类棚户区改造住房 280.00 万套的工作任务，要求国有房地产企业应积极参与保障性住房建设和棚户区改造。

2010 年 6 月，住建部等六部委联合下发《关于做好住房保障规划编制工作的通知》，明令各级地方政府编制两个规划：2010-2012 年保障性住房建设规划和“十二五”

住房保障规划。相对于其他诸多对商品房的调控政策，此《通知》要求各级政府编制住房保障专项规划，足见中央对住房保障的重视程度。

2011年1月26日，国务院办公厅《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号文），要求进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，要求地方政府继续做好住房保障工作，全面落实好年内开工建设保障性住房和棚户区改造住房的目标任务，要求加大保障性安居工程建设力度，计划2011年全国建设保障性住房和棚户区改造住房1,000.00万套，要求各地要增加土地有效供应，认真落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%的要求。由此可见，国家对于保障性住房和棚户区改造住房的建设十分重视。

2015年6月25日，国务院办公厅《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国办发[2015]37号文），要求，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展。并制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。

2015—2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套（其中2015年580万套），农村危房1060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。足以见得，国家一直重视棚户区改造等住房建设，并将其作为政府工作重心。

在城市化的推动下，动迁安置房开发行业仍将有很大的发展空间。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，全国总人口将达14,500.00万人，城镇人口将达81,000-84,000万人，城镇化水平达56.00%-58.00%。根据国家规划，全国有21个城市群。其中国家级城市群有长三角、珠三角和环渤海。已经快速发展的城市群有10个，分别是成渝城市群、武汉城市群等，还有8个区域性城市群有很大的发展空间，在这一过程中，城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动动迁安置房行业的发展。

在未来几年，动迁安置房开发行业依旧是经济发展的强大引擎，具有很大的市场价值。在《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》中，强调了内需是我国经济发展

的根本动力，扩大内需的最大潜力在于城镇化。当前我国的城镇化率远低于发达国家 80% 的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60% 的平均水平，还有较大的发展空间。证明了城镇化的发展将得到各地政府的支持，动迁安置房行业将依旧作为城镇化发展的重心。。

## （二）各项主营业务分析

### 1、营业收入情况

发行人2022年度及2021年度营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	占比	收入	占比
土地整治及基础设施建设	157,088.90	43.49	111,990.93	43.66
货物销售	12,057.19	3.34	74,482.98	29.04
房产销售	141,552.05	39.19	28,660.99	11.17
劳务服务	23,554.17	6.52	16,157.64	6.30
租金	19,014.95	5.26	15,916.05	6.20
污水处理	4,084.60	1.13	4,606.90	1.80
水电销售	300.48	0.08	274.76	0.11
其他	3,578.39	0.99	4,414.12	1.72
<b>合计</b>	<b>361,230.73</b>	<b>100.00</b>	<b>256,504.37</b>	<b>100.00</b>

近两年，发行人营业收入分别为 256,504.37 万元和 361,230.73 万元。

### 2、营业成本情况

发行人2021年度及2020年度营业成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度	
	成本	占比	成本	占比
土地整治及基础设施建设	142,212.55	45.62	102,491.54	48.50
货物销售	12,120.67	3.89	72,937.34	34.51
房产销售	126,581.52	40.60	12,056.30	5.70
劳务服务	23,039.69	7.39	16,094.22	7.62
租金	803.64	0.26	255.88	0.12
污水处理	4,622.42	1.48	4,101.51	1.94
水电销售	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	2,381.81	0.76	3,396.30	1.61
<b>合计</b>	<b>311,762.30</b>	<b>100.00</b>	<b>211,333.10</b>	<b>100.00</b>

近两年，发行人营业成本分别为 211,333.10 万元和 311,762.30 万元。

总体来看，报告期内，发行人营业成本的构成及规模与营业收入相一致。

### 3、营业收支变动情况

发行人2022年度及2021年度营业收支变动情况

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度
<b>一、营业收入</b>	<b>361,230.73</b>	<b>257,328.77</b>	40.38
其中：营业收入	361,230.73	257,328.77	40.38
<b>二、营业总成本</b>	<b>331,613.92</b>	<b>229,194.47</b>	44.69
其中：营业成本	311,762.30	212,157.50	46.95
税金及附加	7,451.60	5,434.63	37.11
销售费用	1,030.22	628.85	63.83
管理费用	2,664.75	2,266.04	17.60
研发费用	-	-	-
财务费用	8,705.39	8,707.45	-0.02
其中：利息费用	12,106.79	13,159.14	-8.00
利息收入	3,426.99	4,508.33	-23.99
加：其他收益	112.61	9.61	1,071.80
投资收益（损失以“-”号填列）	1,296.53	723.31	79.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-294.57	287.25	-202.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-308.88	-110.25	180.16
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8,509.69	21,669.43	-60.73
资产减值损失	-989.40	-1,291.00	-23.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>38,237.35</b>	<b>49,135.39</b>	-22.18
加：营业外收入	48.66	26.15	86.08
减：营业外支出	377.45	1.49	25,232.21
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>37,908.56</b>	<b>49,160.06</b>	-22.89
减：所得税费用	15,441.41	18,238.34	-15.34
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>22,467.15</b>	<b>30,921.72</b>	-27.34
归属于母公司所有者的净利润	22,349.49	30,905.25	-27.68
少数股东损益	117.66	16.46	614.82

### 三、发行人 2022 年度财务情况

发行人2022年度及2021年度主要会计数据及财务指标

偿债能力指标/年份	2022年末	2021年末
流动比率 <sup>1</sup>	3.74	3.46
速动比率 <sup>2</sup>	1.91	1.88
资产负债率 <sup>3</sup>	64.88%	66.44%
盈利能力指标/年份	2022年度	2021年度
毛利率 <sup>4</sup>	13.69%	17.61%
净利率 <sup>5</sup>	6.22%	12.06%

净资产收益率 <sup>6</sup>	1.27%	1.82%
<b>营运能力指标/年份</b>	<b>2022年度</b>	<b>2021年度</b>
总资产周转率 <sup>7</sup>	0.07	0.05
应收账款周转率 <sup>8</sup>	4.20	2.71
存货周转率 <sup>9</sup>	0.15	0.11

- 注：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、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入  
 5、净利率=净利润/营业收入  
 6、净资产收益率=净利润（含少数股东损益）/平均净资产  
 7、总资产周转率=营业收入/平均总资产  
 8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额  
 9、存货周转率=营业成本/平均存货余额

### 1、偿债能力

短期偿债能力方面，报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.46 和 3.74，速动比率分别为 1.88 和 1.91。综合来看，发行人流动比率与速动比率较优，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，报告期各期末，发行人资产负债率分别为 66.44% 和 64.88%。报告期各期末，发行人资产负债率整体处于较高水平，主要系发行人承担了大量常州经开区土地整理和城市基础设施建设项目，建设周期长、资金需求量大，导致发行人有息负债规模较大所致。总体来看，发行人资产负债率处于行业平均水平。

### 2、盈利能力

报告期内，发行人毛利率分别为 17.61% 和 13.69%，呈上升态势。报告期内，发行人净利率分别为 12.06% 和 6.22%。报告期内，发行人净资产收益率分别为 1.82% 和 1.27%。

### 3、营运能力

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 2.71 和 4.20。报告期内，发行人存货周转率分别为 0.11 和 0.15，总资产周转率分别为 0.05 和 0.07，存货周转率及总资产周转率较低主要系发行人存货中的工程施工资产金额较大，导致资产总额规模较大。

### 第三章 本期公司债券募集资金使用情况

#### 一、本期债券募集资金使用用途约定情况

##### (1) 21 常新 G1

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还前次公司债券。

##### (2) 21 常新 G2

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还前次公司债券。

##### (3) 21 常新 G3

本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于置换发行人为回售和提前兑付前次公司债券本金而使用的自有资金。

##### (4) 22 常新 G1

本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还发行人到期的公司债券。

#### 二、公司债券募集资金实际使用情况

##### (1) 21 常新 G1

本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还前次公司债券。

##### (2) 21 常新 G2

本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还前次公司债券。

##### (3) 21 常新 G3

本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于置换发行人为回售和提前兑付前次公司债券本金而使用的自有资金。

##### (4) 22 常新 G1

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还发行人到期的公司债券。

#### 三、专项账户运作情况

(1) 21 常新 G1

报告期内，发行人本期债券专项账户运作正常。

(2) 21 常新 G2

报告期内，发行人本期债券专项账户运作正常。

(3) 21 常新 G3

报告期内，发行人本期债券专项账户运作正常。

(4) 22 常新 G1

报告期内，发行人本期债券专项账户运作正常。

## 第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

### (1) 21 常新 G1

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

本期债券的起息日为 2021 年 2 月 4 日。本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 2 月 4 日。若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 2 月 4 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）

报告期内，本期债券于 2022 年 2 月 4 日向投资者支付利息 45,000,000.00 元。

本期债券的到期日为 2026 年 2 月 4 日。若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 2 月 4 日。

为支付本期债券的本息及兑息手续费，发行人将本息及手续费划至偿债专户，再从偿债专户中将该笔资金划转至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司账户。本期债券偿付事宜符合募集说明书及监管协议的约定。

报告期内，本期债券尚未到特殊条款执行日，发行人不存在债券回售情况。

### (2) 21 常新 G2

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

本期债券的起息日为 2021 年 3 月 3 日。本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 3 日。若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 3 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）

本期债券的到期日为 2026 年 3 月 3 日。若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 3 月 3 日。

报告期内，本期债券于 2022 年 3 月 3 日向投资者支付利息 22,080,000.00 元。

为支付本期债券的本息及兑息手续费，发行人将本息及手续费划至偿债专户，再从偿债专户中将该笔资金划转至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司账户。本期债券偿付事宜符合募集说明书及监管协议的约定。

报告期内，本期债券尚未到特殊条款执行日，发行人不存在债券回售情况。

### （3）21 常新 G3

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

本期债券的起息日为 2021 年 11 月 9 日。

本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 9 日。若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 11 月 9 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）。

本期债券的到期日为 2026 年 11 月 9 日。若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 11 月 9 日。

报告期内，本期债券于 2022 年 11 月 9 日向投资者支付利息 38,400,000.00 元。

为支付本期债券的本息及兑息手续费，发行人将本息及手续费划至偿债专户，再从偿债专户中将该笔资金划转至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司账户。本期债券偿付事宜符合募集说明书及监管协议的约定。

报告期内，本期债券尚未到特殊条款执行日，发行人不存在债券回售情况。

### （4）22 常新 G1

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券期限为1年。

本期债券的起息日为2022年3月22日。本期债券的付息日期为2022年3月22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）。

本期债券的到期日为2027年3月22日。

本期债券于2023年3月22日向投资者支付利息36,500,000.00元。

为支付本期债券的本息及兑息手续费，发行人将本息及手续费划至偿债专户，再从偿债专户中将该笔资金划转至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司账户。本期债券偿付事宜符合募集说明书及监管协议的约定。

报告期内，本期债券尚未到特殊条款执行日，发行人不存在债券回售情况。

## 第五章 内外部增信机制、偿债保障措施情况

### 一、内外部增信机制、偿债保障措施情况

发行人 21 常新 G1、21 常新 G2、21 常新 G3、22 常新 G1 公司债券无增信机制。

2022 年度，发行人偿债能力不存在重大变化。

### 二、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 无。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人 21 常新 G1、21 常新 G2、21 常新 G3、22 常新 G1 公司债券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 本期债券跟踪评级情况

### (1) 21 常新 G1

2022 年 6 月 27 日，中诚信国际信用评级有限责任公司评定本期债券信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

### (2) 21 常新 G2

2022 年 6 月 27 日，中诚信国际信用评级有限责任公司评定本期债券信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

### (3) 21 常新 G3

本期债券无评级。

### (4) 22 常新 G1

本期债券无评级。

## 第八章 发行人负责本期债券事务的专人变动情况

截至本受托管理事务报告签署之日,发行人不存在负责本期债券事务的专人变动情况。

## 第九章 受托管理人履行职责情况

### 一、持续关注发行人的资信情况

华金证券持续关注发行人的经营和财务状况以及发行人关联方交易情况。

### 二、募集资金使用情况监督

在受托管理期间，受托管理人严格按照受托管理协议和募集资金监管协议的约定，对发行人募集资金使用进行严格的审核，保证了募集资金使用和募集说明书约定一致。

### 三、定期跟踪机制及履行情况

受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。受托管理人建立了对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理人在存续期通过不定期的电话回访或现场回访等方式对发行人进行持续关注。2021年2月以来，受托管理人形成了每月月初督促发行人进行重大事项核查的机制。截至本受托管理事务报告签署之日，发行人及受托管理人针对本次债券披露的公告及受托管理报告情况如下：

#### 发行人及受托管理人披露的公告情况

公告时间	公告名称	事项简要描述	备注
2021年8月11日	常州东方新城建设集团有限公司涉及重大诉讼(仲裁)的公告	涉及重大诉讼(仲裁)	
2021年8月18日	华金证券股份有限公司关于常州东方新城建设集团有限公司公司债券临时受托管理事务报告	临时受托管理事务报告	
2021年8月31日	常州东方新城建设集团有限公司2021年度半年度报告及常州东方新城建设集团有限公司2021年半年度财务报表及附注	定期披露半年度报告	
2022年3月29日	常州东方新城建设集团有限公司董事发生变动的公告	董事发生变动	
2022年4月7日	华金证券股份有限公司关于常州东方新城建设	董事发生变动	

公告时间	公告名称	事项简要描述	备注
	集团有限公司发行公司债券临时受托管理事务报告		
2022年6月29日	常州东方新城建设集团有限公司公司债券年度受托管理事务报告(2021年度)	年度受托管理事务报告	
2022年8月31日	常州东方新城建设集团有限公司公司债券2022年中期报告及常州东方新城建设集团有限公司2022年半年度财务报表及附注	定期披露半年度报告	
2023年2月3日	常州东方新城建设集团有限公司关于公司债券信息披露事务负责人发生变更的公告	信息披露事务负责人发生变更	
2023年2月10日	华金证券股份有限公司关于常州东方新城建设集团有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告	信息披露事务负责人发生变更	
2023年4月26日	常州东方新城建设集团有限公司公司债券2022年年度报告及常州东方新城建设集团有限公司2022年财务报表及审计报告(附担保人审计报告)	定期披露年度报告	

#### 四、债券兑付兑息及回售工作的监督

##### (1) 21 常新 G1

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

本期债券的起息日为2021年2月4日。本期债券的付息日期为2022年至2026年每年的2月4日。若本期债券投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的2月4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)

报告期内，本期债券于2022年2月4日向投资者支付利息45,000,000.00

元。

本期债券的到期日为 2026 年 2 月 4 日。若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 2 月 4 日。

为支付本期债券的本息及兑息手续费，发行人将本息及手续费划至偿债专户，再从偿债专户中将该笔资金划转至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司账户。本期债券偿付事宜符合募集说明书及监管协议的约定。

报告期内，本期债券尚未到特殊条款执行日，发行人不存在债券回售情况。

#### （2）21 常新 G2

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

本期债券的起息日为 2021 年 3 月 3 日。本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 3 日。若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 3 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）

本期债券的到期日为 2026 年 3 月 3 日。若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 3 月 3 日。

报告期内，本期债券于 2022 年 3 月 3 日向投资者支付利息 22,080,000.00 元。

为支付本期债券的本息及兑息手续费，发行人将本息及手续费划至偿债专户，再从偿债专户中将该笔资金划转至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司账户。本期债券偿付事宜符合募集说明书及监管协议的约定。

报告期内，本期债券尚未到特殊条款执行日，发行人不存在债券回售情况。

#### （3）21 常新 G3

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人上

调票面利率选择权及投资者回售选择权。

本期债券的起息日为 2021 年 11 月 9 日。

本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 9 日。若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 11 月 9 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）。

本期债券的到期日为 2026 年 11 月 9 日。若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 11 月 9 日。

报告期内，本期债券于 2022 年 11 月 9 日向投资者支付利息 38,400,000.00 元。

为支付本期债券的本息及兑息手续费，发行人将本息及手续费划至偿债专户，再从偿债专户中将该笔资金划转至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司账户。本期债券偿付事宜符合募集说明书及监管协议的约定。

报告期内，本期债券尚未到特殊条款执行日，发行人不存在债券回售情况。

#### （4）22 常新 G1

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券期限为 1 年。

本期债券的起息日为 2022 年 3 月 22 日。本期债券的付息日期为 2022 年 3 月 22 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）。

本期债券的到期日为 2027 年 3 月 22 日。

本期债券于 2023 年 3 月 22 日向投资者支付利息 36,500,000.00 元。

为支付本期债券的本息及兑息手续费，发行人将本息及手续费划至偿债专户，再从偿债专户中将该笔资金划转至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司账户。本期债券偿付事宜符合募集说明书及监管协议的约定。

报告期内，本期债券尚未到特殊条款执行日，发行人不存在债券回售情况。

## 五、债券持有人会议情况

2022 年度，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。

## 六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

在受托管理期间，受托管理人与发行人配合监管部门进行监管检查，未发现不符合相关监管部门规定的情况。

## 第十章 偿债能力影响分析

### 一、发行人的偿债能力分析

短期偿债能力方面，2022年末，发行人流动比率为3.74，速动比率为1.91。综合来看，发行人流动比率与速动比率较优，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，报告期末，发行人资产负债率为64.88%，发行人资产负债率整体处于较高水平，主要系发行人承担了大量常州经开区土地整理和城市基础设施建设项目，建设周期长、资金需求量大，导致发行人有息负债规模较大所致。总体来看，发行人资产负债率处于行业平均水平。

发行人自成立以来从未违约，拥有优良的信用记录，具有较强的综合融资能力，能有效缓解发行人偿付本次公司债券后所可能产生的资金压力。发行人将继续根据市场变化，拓展融资渠道，积极运用中期票据、定向工具、企业债券、债权融资计划等债券融资工具，探索资产证券化、信托融资、融资租赁、保险资金直接投资等创新融资工具，为本次公司债券的本息偿付提供有效补充。

### 二、可能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，未发生可能影响发行人偿债能力的重大事项。

## 第十一章 其他事项

### 一、发行人的对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保总额为 229,100.00 万元，占 2022 年末总资产的 4.50%，占净资产的 12.82%，占比较小。

### 二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期末，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

### 三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人不存在变动情况。

### 四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

#### 1、重要会计政策变更

##### 执行企业会计准则解释第 15 号导致的会计政策变更

财政部于 2021 年 12 月发布《企业会计准则解释第 15 号》，要求企业不再将试运行销售收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，规定企业在计量亏损合同时，履行合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。本公司管理层认为，前述规定未对本公司财务报告产生重大影响。

##### 执行企业会计准则解释第 16 号导致的会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理；其中①自 2023 年 1 月 1 日起施行，也可以选择自发布年度起施行，②、③自公布之日起施行。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起开始执行前述规定①，自解释公布之日起施行

②、③。本公司管理层认为，前述规定未对本公司财务报告产生重大影响。

## 2、会计估计变更

报告期内无会计估计变更。

## 3、会计差错更正

会计差错更正的内容	受影响的 报表项目 名称	2021 年度及 2021 年末影响合并报 表金额（元）	2021 年度及 2021 年末影响母公司 报表金额（元）
公司向承租方收取的水电费实际上为代 收代付性质，按总额法确认收入的会计 处理不恰当，应当按照净额法确认收入， 对财务报表进行追溯重述。	营业收入	-8,243,961.97	-
	营业成本	-8,243,961.97	-

## 五、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

报告期内，为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为按时、足额偿付本次债券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、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，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。截至本报告出具之日，本期债券增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施同意募集说明书的相关承诺保持一致，未发生变化，且执行情况良好。

## 六、其他重大事项

报告期内，发行人无其他重大事项。

（本页无正文，为《常州东方新城建设集团有限公司债券受托管理事务报告（2022年度）》之盖章页）

