

债券代码：
188727.SH

债券简称：
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（2022 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）

2023 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）有限公司公司债券年度报告（2022年）》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	2022年1月1日到2022年12月31日
报告期末	指	2022年12月31日
近两年	指	2021年及2022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。

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 2022 年度经营与财务状况.....	8
第三章 债券募集资金使用和披露的核查情况.....	10
第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	11
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	12
第六章 增信措施的有效性分析.....	13
第七章 债券本息偿付情况.....	14
第八章 债券持有人会议召开情况.....	15
第九章 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及相应成效...	16

第一章 本期债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、本期债券概况

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。

二、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

报告期内，国泰君安证券对外披露《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）》。

（二）临时受托管理事务报告

报告期内，发行人触发重大事项如下：

1、“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。

2、“信息披露事务负责人变动”，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。

3、“对外提供重大担保”：截至 2022 年 11 月末，发行人对常州市城建实业投资有限公司的担保余额超过发行人上年末净资产的 10%。发行人于 2023 年 2 月 24 日对外披露《常州市城市建设（集团）有限公司关于对外提供重大担保的公告》。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，并加强发行人信息披露培训工作。

第二章 发行人 2022 年度经营与财务状况

一、发行人2022年度经营情况

2021 年度及 2022 年度，发行人合并口径收入、利润情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动
营业收入	444,174.78	471,320.07	-5.76%
营业成本	385,015.26	376,390.24	2.29%
营业利润	73,079.18	76,918.70	-4.99%
利润总额	73,317.26	77,267.88	-5.11%
净利润	63,683.05	65,202.46	-2.33%

2022 年度，发行人营业收入、营业成本、营业利润、利润总额、净利润较上年度未发生重大不利变化。

二、发行人2022年度财务情况

截至 2022 年末，发行人主要资产（占总资产 10%以上的资产）上年末变动情况如下：

单位：万元

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	6,285,519.94	6,411,217.82	-1.96%	-
存货	5,148,439.12	5,428,416.50	-5.16%	-

截至 2022 年末，发行人主要负债（占总负债 10%以上的负债）上年末变动情况如下：

单位：万元

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	2,329,757.03	1,971,993.25	18.14%	-
长期借款	1,185,458.31	1,075,438.93	10.23%	-
应付债券	3,520,822.88	4,091,564.68	-13.95%	-

2021 年度及 2022 年度，发行人主要现金流情况如下：

单位：万元

科目	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	614,070.03	613,737.58
经营活动现金流出小计	1,574,634.50	889,225.69
经营活动产生的现金流量净额	-960,564.46	-275,488.10
投资活动现金流入小计	1,017,128.95	255,726.78
投资活动现金流出小计	219,318.37	278,802.38
投资活动产生的现金流量净额	797,810.58	-23,075.60
筹资活动现金流入小计	5,567,629.00	5,244,296.54
筹资活动现金流出小计	5,446,815.47	5,089,741.18
筹资活动产生的现金流量净额	120,813.53	154,555.36

2021 年及 2022 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 年及 2022 年，发行人主要财务指标情况如下：

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
流动比率	2.91	3.25
速动比率	1.79	1.88
资产负债率（%）	66.38	65.85
EBITDA 利息保障倍数	0.34	0.31
应收账款周转率	5.40	6.04
存货周转率	0.07	0.07
总资产周转率	0.03	0.03

从短期偿债指标来看，发行人 2022 年流动比率、速动比率有所降低，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 0.31 倍和 0.34 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 债券募集资金使用和披露的核查情况

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 2022 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。

三、募集资金使用的披露情况

经核查，发行人已在《常州市城市建设（集团）有限公司公司债券年度报告（2022 年）》中披露本期债券的募集资金使用情况。

第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告的披露情况

2022年4月，发行人对外披露《常州市城市建设（集团）有限公司公司债券2021年年度报告》、《常州市城市建设（集团）有限公司公司债券2021年年度财务报告及附注》。

2022年8月，发行人对外披露《常州市城市建设（集团）有限公司公司债券2022年半年度报告》、《常州市城市建设（集团）有限公司公司债券2022年半年度财务报告及附注》。

二、临时报告的披露情况

2022年4月，发行人发生董事变更，已对外披露《常州市城市建设（集团）有限公司关于调整董事会成员的公告》。

2022年7月，发行人发生公司债券信息披露事务负责人变更，已对外披露《常州市城市建设（集团）有限公司关于公司债券信息披露事务负责人发生变动的公告》。

2022年11月，发行人发生对外提供重大担保，已对外披露《常州市城市建设（集团）有限公司关于对外提供重大担保的公告》。（发行人存在重大事项延迟披露的情况：截至2022年11月末，发行人对常州市城建实业投资有限公司的担保余额超过发行人上年末净资产的10%。发行人于2023年2月24日对外披露《常州市城市建设（集团）有限公司关于对外提供重大担保的公告》。）

第五章 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	2022 年度/末	2021 年度/末
流动比率	2.91	3.25
速动比率	1.79	1.88
资产负债率（%）	66.38	65.85
EBITDA 利息保障倍数	0.34	0.31

（一）短期偿债能力

近两年末，发行人流动比率分别为 3.25、2.91；速动比率分别为 1.88、1.79。从短期偿债指标来看，发行人 2022 年流动比率、速动比率有所降低，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。

（二）长期偿债能力

近两年末，发行人资产负债率分别为 65.85%、66.38%，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 0.31 倍和 0.34 倍，数值较低，主要系资本化的利息支出较大。

第六章 增信措施的有效性分析

本期债券无增信措施。

第七章 债券本息偿付情况

本期债券的起息日为 2021 年 9 月 13 日，付息日为 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）。

报告期内，发行人按时支付本期债券的利息；报告期内，本期债券不涉及本金兑付。

第八章 债券持有人会议召开情况

报告期内，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。

第九章 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及相应成效

报告期内，发行人偿债能力未发生重大不利变化，发行人未发生可能影响偿债能力的重大事项。

（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人公司债券（第二期）受托管理事务报告（2022年度）》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

