

债券代码：178518.SH

债券简称：21 常城 06

债券代码：185227.SH

债券简称：22 常城 01

债券代码：182782.SH

债券简称：22 常城 09

债券代码：252634.SH

债券简称：22 常城 03

常州市城市建设（集团）有限公司

住所：江苏省常州市劳动西路 12 号金谷大厦 21 层

公司债券受托管理事务报告

（2023 年度）

债券受托管理人



东海证券股份有限公司
DONGHAI SECURITIES CO., LTD.

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

2024 年 6 月

声明

东海证券股份有限公司（以下简称“东海证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人于 2024 年 4 月 30 日出具的《常州市城市建设（集团）有限公司公司债券 2023 年年度报告》等其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向东海证券出具的说明文件。

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海证券所作的承诺或声明。

第一节公司债券的发行概况

一、21 常城 06

（一）核准文件及核准规模

常州市城市建设（集团）有限公司（以下简称“常州城建”或者“发行人”）于 2021 年 3 月 1 日获得上海证券交易所上证函〔2021〕387 号文备案，获准非公开发行规模不超过 50 亿元的公司债券。

（二）基本情况

债券名称：常州市城市建设(集团)有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第四期）

债券代码：178518.SH

发行总额：100,000 万元

票面利率：4.40%

发行日：2021 年 4 月 28 日

债券期限：7 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：发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末调整品种二存续期第 6 年和第 7 年的票面利率，调整后品种二票面利率在存续期第 6 年和第 7 年固定不变。发行人将于品种二存续期的第 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品种二票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使品种二的票面利率调整权，则品种二存续期的第 6 年和第 7 年的票面利率仍维持原有的票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发布关于是否调整品种二票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，品种二的债券持有人有权选择在存续期的第 5 个计息年度的回售登记期内进行登记，将其持有的品种二全部或部分按面值回售给

发行人或选择继续持有；若投资者行使回售选择权，品种二存续期的第 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。

到期日：2028 年 4 月 30 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；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 4 月 30 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）

还本付息方式：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。

交易或转让场所：上海证券交易所

投资者适当性安排：专业机构投资者

二、22 常城 01

（一）核准文件及核准规模

发行人于 2021 年 2 月 9 日获得中国证券监督管理委员会证监许可（2021）498 号文核准，获准公开发行规模不超过 50 亿元的公司债券。

（二）基本情况

债券名称：常州市城市建设(集团)有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

债券代码：185227.SH

发行总额：139,000 万元

票面利率：3.55%

发行日：2022 年 1 月 6 日

回售选择权：本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

票面利率调整选择权：本期债券票面利率在债券存续期前 5 年固定不变。

在债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，本期债券存续部分在存续期的第 6 年至第 10 年的票面利率为存续期的前 5 年票面利率加/减调整基点，在存续期的第 6 年至第 10 年固定不变；如在本期债券存续期的第 5 年末发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券存续部分在存续期的第 6 年至第 10 年的票面利率仍维持存续期的第 5 年末票面利率不变。

到期日：本期债券的兑付日期为 2032 年 1 月 10 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）如本期债券的投资者在第 5 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2027 年 1 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

还本付息方式：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。

交易或转让场所：上海证券交易所

投资者适当性安排：专业投资者

三、22 常城 D1

（一）核准文件及核准规模

发行人于 2021 年 4 月 8 日获得上海证券交易所上证函〔2021〕634 号文备案，获准非公开发行规模不超过 30 亿元的短期公司债券。

（二）基本情况

债券名称：常州市城市建设(集团)有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）

债券代码：197387.SH

发行总额：100,000 万元

票面利率：2.85%

发行日：2022 年 3 月 10 日

到期日：2023 年 3 月 14 日

还本付息方式：到期一次偿还本金和利息。

交易或转让场所：上海证券交易所

投资者适当性安排：专业机构投资者

四、22 常城 09

（一）核准文件及核准规模

发行人于 2022 年 3 月 14 日获得上海证券交易所上证函〔2022〕326 号文备案，获准非公开发行规模不超过 50 亿元的公司债券。

（二）基本情况

债券名称：常州市城市建设(集团)有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）

债券代码：182782.SH

发行总额：30,000.00 万元

票面利率：3.40%

发行日：2022 年 9 月 23 日

回售选择权：本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第5年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。到期日：2029 年 9 月 27 日

票面利率调整选择权：本期债券票面利率在债券存续期前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 年末，如发行人行使本期债券调整票面利率选择权，本期债券存续部分在存续期的第 6 年、第 7 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 年、第 7 年固定不变；如在本期债券存续期的第 5 年末发行人未行使本期债券调整票面利率选择权，则本期债券存续部分在存续期的第 6 年、第 7 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

还本付息方式：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。

交易或转让场所：上海证券交易所

投资者适当性安排：专业投资者

五、23 常城 03

（一）核准文件及核准规模

发行人于 2023 年 3 月 7 日获得上海证券交易所上证函〔2023〕581 号文备案，获准非公开发行规模不超过 50 亿元的公司债券。

（二）基本情况

债券名称：常州市城市建设（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）

债券代码：252634.SH

发行总额：100,000.00 万元

票面利率：3.30%

发行日：2023 年 10 月 19 日

到期日：2028 年 10 月 23 日

还本付息方式：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。

交易或转让场所：上海证券交易所

投资者适当性安排：专业投资者

第二节 受托管理人履行职责情况

报告期内，常州市城市建设（集团）有限公司受托管理人东海证券股份有限公司依照《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求及受托管理协议的约定对常州市城市建设（集团）有限公司开展了受托管理业务并维护了债券持有人的利益，包括但不限于：

1、持续关注发行人的资信状况，监测发行人是否出现《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条及受托管理协议所述的重大事项；

2、持续关注公司债券增信机构的资信状况、担保物价值和权属情况以及内外部增信机制、偿债保障措施、投资者保护条款等投资者权益保护机制的实施情况，并按照受托协议的约定对上述情况进行核查；

3、对发行人指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转情况进行监督；

4、持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况是否与相关规定及公司债券募集说明书约定一致；

5、建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对公司债券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；

6、持续监测发行人是否出现《公司债券受托管理人执业行为准则》第十八条所述需由受托管理人向市场公告临时受托管理事务报告的情形；

7、持续督促发行人履行信息披露义务；

8、提前掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

报告期内债券受托管理人已按照约定履行相关职责，不存在履行受托管理职责时发生利益冲突的情形。

第三节 发行人经营及财务状况

一、发行人基本信息

公司名称：常州市城市建设（集团）有限公司

法定代表人：苗润

成立日期：2002 年 11 月 1 日

注册资本：人民币 100,000 万元

实缴资本：人民币 100,000 万元

住所：劳动西路 12 号金谷大厦 21 层

邮编：213000

信息披露事务负责人：苗润

联系电话：0519-86908908

传真：0519-86908909

企业类型：有限责任公司（国有独资）

所属行业：燃气生产和供应业

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）

信息披露网址：上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn/>

二、发行人经营情况

2023 年度，发行人实现营业收入 46.52 亿元，同比增长 4.73%；实现归属于母公司所有者净利润 5.44 亿元，同比增长 10.68%；截至报告期末，公司的资产总额 1,543.61 亿元，资产规模比年初增长 2.90%。

发行人的营业收入主要来源于燃气销售、自来水销售、自来水及燃气工程、污水处理四大板块。

（一）燃气销售板块是发行人核心业务板块，主要由常州市燃气热力总公司（以下简称“燃气公司”）下属的合资公司常州港华燃气有限公司（以下简称“港华公司”）经营。随着城市用户天然气使用改造的推进，公司原有的煤气及液化煤气业务已基本停止，所有的燃气销售业务转变为天然气销售。港华公司主要供应除武进区以外的常州地区工业、商业和居民用户，2003 年，燃气公司与香港中华煤气有限公司成立常州港华燃气有限公司，双方各持股 50%。根据港华公司与常州市建设局签订的协议，港华公司拥有上述区域自 2009 年至 2039 年长达 30 年的特许经营权。该特许经营权为港华公司长期的经营稳定性提供了保障。

（二）发行人自来水销售板块是发行人另一核心业务板块，主要通过常州通用自来水有限公司（以下简称“自来水公司”）经营。发行人自来水板块销售业务主要包括原水制作、自来水生产、管网建设、自来水销售，自来水产业链完整。作为常州市居于垄断地位的自来水供应商，不考虑区域内少量企业自备水源情况，自来水公司供水量占常州市城区供水量的 95% 以上。根据自来水公司与常州市建设局签订的协议，自来水公司拥有特许经营区域 2006 年至 2036 年长达 30 年的特许经营权（含设计、投资、建设、运营、维护供水设施、向用水户提供服务并收取费用的权利）。

（三）发行人污水处理板块业务的经营主体为常州市排水公司（以下简称“排水公司”）。排水公司主要承担是常州市区（包括新北区、天宁区、钟楼区和武进区的原戚墅堰区）唯一的污水处理企业，服务区域面积约 600 平方公里，服务人口约 200 多万人，在常州市区污水处理市场处于垄断地位。

（四）发行人自来水、燃气工程业务板块主要业务是自来水和燃气的接驳工程，其中自来水工程业务由自来水公司经营，燃气工程业务由港华公司经营。

（五）发行人其他业务主要为照明工程、房地产销售、钢构件、预制混凝土构件销售等。其中，钢构件、预制混凝土构件销售业务由城建产业公司下属常州中铁城建构件有限公司及常州中铁蓝焰构件有限公司负责经营。

（六）发行人各项业务收入、成本及毛利率变化情况

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
自来水销售	4.71	4.81	-2.11	10.13	4.65	4.37	6.14	10.47
煤气、天然气销售	23.09	20.13	12.85	49.64	23.45	20.56	12.36	52.81
工程建设	1.52	0.99	34.71	3.26	2.64	2.06	21.92	5.94
设计咨询	0.26	0.15	44.17	0.56	0.24	0.11	54.97	0.55
污水运行	2.42	4.21	-73.96	5.21	2.42	3.87	-60.10	5.45
房地产销售	3.72	2.61	29.75	7.99	0.94	0.41	56.12	2.12
钢构件、预制混凝土构件销售	1.07	0.90	16.47	2.31	0.94	0.75	20.38	2.12
工程检测	0.71	0.24	66.58	1.52	0.66	0.23	65.23	1.48
危险废物填埋	0.09	0.06	32.76	0.19	0.13	0.09	34.23	0.30
其他主营业务	0.12	0.14	-13.54	0.26	0.28	0.30	-7.42	0.62
其他业务	8.81	6.25	29.05	18.93	8.06	5.76	28.54	18.14
合计	46.52	40.48	12.99	100.00	44.42	38.50	13.32	100.00

1、报告期内，自来水销售业务较上一年度毛利率下降 134.39%，主要系报告期内老旧小区更新项目较多，成本支出较大；

2、报告期内，工程建设业务较上一年度收入下降 42.44%、成本下降 51.86%、毛利率上升 58.30%，主要系报告期内子公司划出，项目结算规模较少；

3、报告期内，设计咨询业务较上一年度成本上升 32.13%，主要系子公司不同项目类型分包成本不同，本期完成的项目对应分包成本较高；

4、报告期内，房地产销售业务较上一年度收入上升 294.90%、成本上升 532.20%、毛利率下降 46.99%，主要系房地产项目结转增加；

5、报告期内，危险废物填埋业务较上一年度收入下降 33.69%、成本下降 32.20%，主要系发行人减小该板块业务规模；

6、报告期内，其他主营业务较上一年度收入下降 55.64%、成本下降 53.11%、毛利率下降 82.49%，主要系发行人减小该板块业务规模。

三、发行人主要财务情况

发行人聘请南通万隆会计师事务所（普通合伙）对发行人截至 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2023 年度的合

并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了通万会审字〔2024〕138 号标准无保留意见的审计报告。

（一）发行人主要财务数据和财务指标

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
总资产（亿元）	1,543.61	1,500.15
总负债（亿元）	1,034.34	995.74
全部债务（亿元）	795.04	793.39
所有者权益（亿元）	509.27	504.40
营业总收入（亿元）	46.52	44.42
利润总额（亿元）	7.75	7.33
净利润（亿元）	6.81	6.37
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	6.57	5.97
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	5.44	4.91
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-82.44	-96.06
投资活动产生现金流量净额（亿元）	43.77	79.78
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	25.82	12.08
流动比率	3.66	2.91
速动比率	2.09	1.79
资产负债率（%）	67.01	66.38
债务资本比率（%）	60.95	61.13
营业毛利率（%）	12.99	13.32
平均总资产回报率（%）	0.56	0.55
加权平均净资产收益率（%）	1.34	1.25
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.30	1.18
EBITDA（亿元）	13.27	12.47
EBITDA全部债务比（%）	1.67	1.57
EBITDA利息保障倍数	0.35	0.34
应收账款周转率	5.41	5.40
存货周转率	0.07	0.07

（二）发行人主要资产变动情况

表：主要资产变动情况

单位：万元，%

科目	2023 年 12 月 末	2022 年末	变动比例	变动原因
货币资金	536,414.16	663,789.63	-19.19	-
交易性金融资产	2,000.00	1,500.00	33.33	金额较小，属于正常变动
应收账款	83,446.29	88,407.52	-5.61	-
应收款项融资	2,754.38	4,452.09	-38.13	金额较小，属于正常变动
预付款项	1,122,212.73	1,145,227.28	-2.01	-
其他应收款	5,948,874.39	6,288,344.42	-5.40	-
存货	5,776,879.74	5,148,439.12	12.21	-
合同资产	20,606.23	19,072.74	8.04	-
其他流动资产	28,598.51	26,592.85	7.54	-
流动资产合计	13,521,786.43	13,385,825.64	1.02	-
长期应收款	833,523.52	594,686.10	40.16	主要系其他应收款结转增加
长期股权投资	180,581.44	135,108.31	33.66	主要系对外投资增加
其他权益工具投资	45,591.13	43,214.59	5.50	-
其他非流动金融资产	85,053.01	60,431.42	40.74	主要系对外投资增加
投资性房地产	99,866.79	115,368.62	-13.44	-
固定资产	557,625.47	482,506.53	15.57	-
在建工程	81,097.14	150,616.21	-46.16	主要系转固定资产增加
使用权资产	1,081.15	1,565.96	-30.96	金额较小，属于正常变动
无形资产	17,483.92	16,941.05	3.20	-
商誉	544.28	544.28	-	-
长期待摊费用	5,290.13	6,781.69	-21.99	-
递延所得税资产	4,347.45	4,196.89	3.59	-
其他非流动资产	2,203.01	3,667.92	-39.94	金额较小，属于正常变动
非流动资产合计	1,914,288.45	1,615,629.57	18.49	-
资产总计	15,436,074.87	15,001,455.21	2.90	-

（三）主要负债变动情况

表：主要负债变动情况

单位：万元，%

科目	2023 年末	2022 年末	变动比例	变动原因
短期借款	877,250.00	897,850.00	-2.29	-
应付票据	3,733.06	-	-	-
应付账款	68,679.11	76,633.43	-10.38	-
预收款项	681.52	713.23	-4.45	-
合同负债	314,441.54	313,684.02	0.24	-
应付职工薪酬	9,057.89	9,153.86	-1.05	-
应交税费	10,941.34	9,579.53	14.22	-
其他应付款	1,187,967.29	946,911.54	25.46	
一年内到期的非流动负债	1,216,131.67	2,329,757.03	-47.80	债务正常滚动
其他流动负债	9,623.12	9,134.07	5.35	-
流动负债合计	3,698,506.52	4,593,416.71	-19.48	-
长期借款	1,632,713.51	1,185,458.31	37.73	银行借款增加
应付债券	4,220,565.53	3,520,822.88	19.87	-
租赁负债	952.76	1,305.77	-27.03	-
长期应付款	566,458.20	529,256.36	7.03	-
预计负债	382.93	222.74	71.92	金额较小，属于正常变动
递延收益	125,767.59	37,339.52	236.82	金额较小，属于正常变动
递延所得税负债	439.05	441.50	-0.55	-
其他非流动负债	97,595.53	89,153.62	9.47	-
非流动负债合计	6,644,875.09	5,364,000.70	23.88	-
负债合计	10,343,381.61	9,957,417.40	3.88	-

第四节发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、发行人募集资金使用情况

（一）21 常城 06

“21 常城 06”的募集资金约定用途为在扣除发行费用后，拟用于偿还公司的有息负债的本金及利息。

本期债券的募集资金总额为 10 亿元，扣除承销费后实际进入监管账户 9.94 亿元，发行人于 2021 年 5 月分别偿还了 4 笔有息债务。截至本报告签署之日，本期债券的募集资金已按《募集说明书》的约定用途全额使用。

本期债券偿还的有息债务明细如下：

单位：元

序号	借款银行	还款日期	还款金额
1	江南银行	2021.5.8	350,000,000.00
2	浙商银行	2021.5.25	599,500,000.00
3	建设银行（20 常城 02 利息）	2021.5.25	27,000,000.00
4	建设银行（20 常城 01 利息）	2021.5.25	17,500,000.00
-	合计	-	994,000,000.00

（二）22 常城 01

“22 常城 01”的募集资金约定用途为在扣除发行费用后，拟将 13.9 亿元用于偿还回售公司债券的本金。

本期债券的募集资金总额为 13.9 亿元，扣除承销费后实际进入监管账户 13.8166 亿元，发行人于 2022 年 1 月期间偿还了 1 笔公司债券本金。截至本报告签署之日，本期债券的募集资金已按《募集说明书》的约定用途全额使用。

本期债券偿还的公司债券明细如下：

单位：元

序号	债券简称	还款日期	还款金额
1	19 常城 01	2022.1.12	1,381,660,000.00
合计			1,381,660,000.00

（三）22 常城 D1

“22 常城 D1”的募集资金约定为本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 10 亿元用于偿还到期公司债券的本金。

本期债券的募集资金总额 10 亿元，扣除承销费后实际进入监管账户 9.988 亿元。截至本报告签署之日，本期债券的募集资金已按《募集说明书》的约定用途全额使用。

本期债券偿还的公司债券明细如下：

单位：元

序号	债券简称	还款日期	还款金额
1	17 常城 02	2022.3.25	998,800,000.00
合计			998,800,000.00

（四）22 常城 09

“22 常城 09”的募集资金约定为本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 3 亿元用于偿还到期/回售公司债券。

本期债券的募集资金总额 3 亿元，扣除承销费后实际进入监管账户 2.985 亿元。截至本报告签署之日，本期债券的募集资金已按《募集说明书》的约定用途全额使用。

本期债券偿还的公司债券明细如下：

单位：元

序号	债券简称	还款日期	还款金额
1	19 常城 04	2022.10.9	29,8500,000.00
合计			29,8500,000.00

（五）23 常城 03

“23 常城 03”的募集资金约定为本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 10 亿元全部用于偿还到期公司债券本金。

本期债券的募集资金总额 10 亿元，扣除承销费后实际进入监管账户 9.95 亿元。截至本报告签署之日，本期债券的募集资金已按《募集说明书》的约定用途全额使用。

本期债券偿还的公司债券明细如下：

单位：元

序号	债券简称	还款日期	还款金额
1	20 常城 07	2023.11.5	995,000,000.00
合计			995,000,000.00

二、发行人专项账户管理情况

（一）21 常城 06

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由华夏银行股份有限公司常州分行、兴业银行股份有限公司常州分行及中国民生银行股份有限公司南京分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（二）22 常城 01

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由中国工商银行股份有限公司常州天宁支行、华夏银行股份有限公司常州分行及江苏江南农村商业银行股份有限公司监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（三）22 常城 D1

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由中信银行股份有限公司常州分行、兴业银行股份有限公司常州分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（四）22 常城 09

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由兴业银行股份有限公司常州分行、中国农业银行股份有限公司常州天宁支行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（五）23 常城 03

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由中信银行股份有限公司常州分行、兴业银行股份有限公司常州分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司常州市分行、中国工商银行股份有限公司常州天宁支行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

第五节内外部增信机制、偿债保障措施分析

2023 年度，“21 常城 06”、“22 常城 01”、“22 常城 09”和“23 常城 03”内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化

第六节 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

根据发行人 2023 年年度报告，在债券存续期内，公司偿债计划及其偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化。

二、公司债券的本息偿付情况

（一）21 常城 06

“21 常城 06”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。

本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 4 月 30 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。

本期债券的兑付日为 2028 年 4 月 30 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。

发行人于 2023 年 4 月 26 日划付本期债券利息 4,400.00 万元，不存在延时兑付情况，报告期内尚未到本金兑付日。

（二）22 常城 01

“22 常城 01”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。

本期债券的付息日为 2023 年至 2032 年每年的 1 月 10 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。

本期债券的兑付日为 2032 年 1 月 10 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。

发行人于 2023 年 1 月 6 日划付本期债券利息 4,934.50 万元，不存在延时兑付情况，报告期内尚未到本金兑付日。

（三）22 常城 D1

“22 常城 D1”采用到期一次偿还本金和利息。

本期债券的付息日为 2023 年 3 月 14 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）

本期债券的兑付日期为 2023 年 3 月 14 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）

发行人于 2023 年 3 月 10 日划付本期债券本金和利息 102,850.00 万元，不存在延时兑付情况，报告期内已兑付完毕摘牌。

（四）22 常城 09

“22 常城 09”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。

本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 9 月 27 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。

本期债券的兑付日为 2029 年 9 月 27 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。

发行人于 2023 年 9 月 25 日划付本期债券利息 1,020.00 万元，不存在延时兑付情况，报告期内尚未到本金兑付日。

（五）23 常城 03

“23 常城 03”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。

本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 10 月 23 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）。

本期债券的兑付日期为 2028 年 10 月 23 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）。

报告期内，尚未到付息及本金兑付日。

第七节发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务及 有关承诺的执行情况

2023 年度，发行人严格按照募集说明书中的约定、严格遵守与受托管理人签订的《受托管理协议》和债券条款的规定，履行了相关义务及有关承诺。

第八节债券持有人会议召开情况

2023 年度，“21 常城 06”、“22 常城 01”、“22 常城 09”和“23 常城 03”未发生《债券持有人会议规则》中所规定的情形，未召开债券持有人会议。

第九节偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

发行人偿付债券本息的资金主要来源于公司营业收入、净利润、经营活动产生的现金流入以及其他融资渠道等。2023 年度发行人营业收入为 46.52 亿元；实现净利润为 6.81 亿元；经营活动现金流入为 61.97 亿元；筹资活动现金流入为 469.55 亿元。2023 年末货币资金 53.64 亿元，流动资产 1,352.18 亿元。2023 年度，发行人财务状况良好，盈利能力较强，资产变现能力较强，具有较强的偿债能力。

二、发行人偿债意愿分析

2023 年度，发行人按时偿付了本年度的相关债券利息和本金，具有较强的偿债意愿。

第十节与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

2023 年度，发行人偿债能力良好，增信措施未发生变化，不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十一节重大事项提示

一、报告期内，对于《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条列示的重大事项披露要求，发行人的适用情况如下：

（一）发行人股权结构或者生产经营状况发生重大变化；

不适用

（二）发行人债券信用评级发生变化；

不适用

（三）发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

不适用

（四）发行人发生未能清偿到期债务的情况；

不适用

（五）发行人新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

不适用

（六）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

不适用

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

不适用

（八）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

不适用

（九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

不适用

（十）发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施；

不适用

（十一）募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

不适用

（十二）中国证监会规定的其他事项。

不适用

二、报告期内，对于《公司债券受托管理人执业行为准则》第三章第十二条列示的重大事项披露要求，发行人的适用情况如下：

（一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

不适用

（二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

发行人于 2023 年 11 月 2 日披露了《常州市城市建设（集团）有限公司关于会计师事务所发生变更的公告》，公司 2023 年度财务决算审计会计师事务所变更为南通万隆会计师事务所（普通合伙），此次会计师事务所变动不会对企业日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

东海证券就上述事项于 2023 年 11 月 2 日出具《东海证券股份有限公司关于常州市城市建设（集团）有限公司会计师事务所发生变更的临时受托管理事务报告》。

（三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

发行人于 2023 年 12 月 28 日披露了《常州市城市建设（集团）有限公司

关于董事长发生变动的公告》，根据常州市人民政府相关决定安排，徐晓钟同志不再担任常州城市建设（集团）有限公司董事长职务，苗润同志担任常州城市建设（集团）有限公司董事长职务，上述人员变动属于公司正常的人事变更，对公司日常管理生产经营及偿债能力无重大不利影响，亦不会影响董事会决议的有效性。

东海证券就上述事项于 2024 年 1 月 4 日出具《东海证券股份有限公司关于常州市城市建设（集团）有限公司董事长发生变动的临时受托管理事务报告》。

（四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

不适用

（五）发行人控股股东或者实际控制人变更；

不适用

（六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

1、发行人于 2023 年 5 月 12 日披露了《常州市城市建设（集团）有限公司关于无偿划转资产的公告》，根据常州市人民政府国有资产监督管理委员会相关文件，公司将已被政府无偿收回的 133 宗土地按账面价值 415,491.98 万元冲减 2022 年度资本公积。同时根据常州市人民政府国有资产监督管理委员会相关文件，同意将常州城建收到的财政拨款转增 2022 年资本公积 415,513.00 万元。

东海证券就上述事项于 2023 年 5 月 17 日出具《东海证券股份有限公司关于常州市城市建设（集团）有限公司公司债券无偿划转资产临时受托管理事务报告（二）》。

2、发行人于 2023 年 12 月 15 日披露了《常州市城市建设（集团）有限公司关于无偿划转股权的公告》，根据常州市人民政府国有资产监督管理委员会

相关文件，公司将持有的常州市城建信息设施建设有限公司 66.67%股权、常州智慧停车管理股份有限公司 97%股权和常州城建星充新能源有限公司 65%股权无偿划转至常州新能源有限公司。

东海证券就上述事项于 2023 年 12 月 19 日出具《东海证券股份有限公司关于常州市城市建设（集团）有限公司无偿划转股权的临时受托管理事务报告》。

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

不适用

（八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

不适用

（九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

不适用

（十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

不适用

（十一）发行人主体或债券信用评级发生变化，或者债券担保情况发生变更；

不适用

（十二）发行人转移债券清偿义务；

不适用

（十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

发行人于 2023 年 2 月 24 日披露《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》，发行人对常州市城建实业投资有限公司的对外担保金额占 2021 年末净资产的比重为 10.87%，超过发行人上年末净资产的 10%。

发行人对外担保符合相关法律法规的规定，属于正常经营活动范围，且履行了相应的内部程序，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

东海证券就上述事项于 2023 年 3 月 3 日出具《东海证券股份有限公司关于常州市城市建设（集团）有限公司公司债券对外提供重大担保的临时受托管理事务报告（一）》。

（十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

不适用

（十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

不适用

（十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

不适用

（十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

不适用

（十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

不适用

（十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

不适用

（二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；

不适用

（二十一）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

不适用

（二十二）募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

不适用

（二十三）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

不适用

（以下无正文）

（本页无正文，为《常州市城市建设（集团）有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》之签章页）

债券受托管理人：东海证券股份有限公司



2024年6月17日