

债券简称：G21 天宁 1

21 天宁债

债券代码：152946.SH

2180314.IB

常州天宁建设发展集团有限公司
履约情况及偿债能力分析报告
(2024 年度)

主承销商



(住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港
基金小镇 B7 栋 401)

二零二五年六月

重要提示

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“主承销商”或“华泰联合”）作为2021年常州天宁建设发展集团有限公司绿色债券（以下合称“本次债券”）的主承销商，本报告的内容及信息均来源于常州天宁建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）发布的《常州天宁建设发展集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》等相关信息披露文件、发行人提供的证明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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合所作的承诺或声明，本期债券投资者应自行判断和承担投资风险。

第一章 债券基本情况

一、发行人基本情况

中文名称	常州天宁建设发展集团有限公司
中文简称	天宁建设
法定代表人	余苏阳
注册地址	江苏省常州市中吴大道 700 号
住所	江苏省常州市天宁区竹林北路 256 号天宁科技促进中心
邮政编码	213000
联系电话	0519-88256568
传真	0519-83752298

二、本期债券情况

- 1、债券名称：2021 年常州天宁建设发展集团有限公司绿色债券。
- 2、债券简称及代码：G21 天宁 1，152946.SH(上海)；21 天宁债，2180314.IB(银行间债券)。
- 3、发行规模：本期发行规模为 8 亿元。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为人民币 100 元，按面值平价发行。
- 5、本期债券的期限及特殊条款：本期债券为 7 年，本期债券设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期第 3 至第 7 个计息年度末逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金，在本期债券存续期内第 5 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，到期利息随本金一起支付。
- 6、本期债券票面利率为 4.19%，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 7、本期债券的起息日为 2021 年 8 月 4 日。
- 8、本期债券的到期日为 2028 年 8 月 4 日。

9、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《2021 年常州天宁建设发展集团有限公司绿色债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券评级为 AA+。

第二章 受托管理人履行职责情况

不涉及。

第三章 发行人 2024 年度经营和财务状况

一、发行人 2024 年经营情况

表：发行人 2024 年分板块业务情况

单位：万元、%

业务板块	2024 年				2023 年			
	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
建设工程业务	121,189.44	120,145.74	0.86	35.65	107,645.78	106,468.65	1.09	37.77
安置房销售业务	109,649.75	103,737.82	5.39	32.25	62,915.27	61,530.51	2.2	22.07
商品销售业务	81,269.96	78,501.10	3.41	23.91	93,592.80	89,952.21	3.89	32.84
污水处理业务	2,009.82	1,732.06	13.82	0.59	2,079.27	1,720.42	17.26	0.73
普通商品房销售业务	1,304.37	1,248.36	4.29	0.38	2,900.19	2,823.90	2.63	1.02
其他业务	24,541.03	18,029.66	26.53	7.22	15,877.47	20,739.20	-30.62	5.57
合计	339,964.35	323,394.74	4.87	100	285,010.78	283,234.90	0.62	100

发行人安置房销售业务本年度营业收入较上年度增加 74.28%，营业成本较上年度增加 68.60%，毛利率较上年度增加 144.96%，主要系兰惠佳园和竹韵名苑集中交付，2023 年交付较少，成本较高，毛利率较低。普通商品房销售业务本年度营业收入较上年度减少 55.02%，营业成本较上年度减少 55.79%，毛利率较上年度增加 63.24%，主要系菱溪名居大部分已交付完毕，2024 年属于零星交付，故逐年减少，2024 年交付的为之前年度预售的房屋，毛利较 2023 年度略高，毛利率较 2023 年度有所增长。其他业务本年度营业收入较上年度增加 54.57%，毛利率较上年度增加 186.65%，主要系金融商务广场整租给常州市经济开发区管理委员会，确认了相应的租赁收入、物业收入和车位收入，另由于发行人处置了部分投资性房地产确认收入，导致发行人本年度营业收入增加较多。发行人于 2024 年 1 月 1 日开始对于投资性房地产的后续计量模式由成本模式转为公允价值模式，出租房屋的折旧成本减少，导致毛利率增加较多。

二、发行人 2024 年财务状况

(一) 合并资产负债表主要数据

表：发行人资产变动情况

单位：亿元、%

资产项目	主要构成	本期末余额	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	11.97	-59.56	主要原因为本年支付工程款较多，银行存款和其他货币资金减少。
应收票据	商业承兑汇票	0.95	100	主要原因为商业承兑汇票增加。
应收账款	常州市天宁区雕庄街道综合保障中心应收账款	27.39	40.88	主要原因为竹韵名苑和兰惠佳园集中交付增加应收账款。
应收款项融资	银行承兑汇票	0.03	-83.38	主要原因为银行承兑汇票减少。
预付款项	常州市天宁区财政局预付款项	19.22	-2.39	-
其他应收款	代付土地一级开发成本和往来款等	384.75	42.78	主要原因为①新增合并范围天铭建设，其应收天宁区政府及下属街道的代付土地证补款及土地整理成本增加；②集团一级开发及代建项目成本增加；③政府资金往来款增加等所致。
存货	开发成本	115.37	14.56	-
合同资产	合同资产	0.31	13.54	-
一年内到期的非流动资产	无	-	-100	主要原因为报告期内无一年内到期的定期存单。
其他流动资产	待抵扣进项税额	3.61	54.17	主要原因为一年以内的银行定期存款本金及利息增加。
长期股权投资	对联营企业投资	8.19	2.36	-
其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23.31	-48.78	主要原因为原作为其他非流动金融资产核算的投资单位凤凰棚改（有限合伙）及凤凰联康公司，本期执行事务合伙人变更为金溪公司，年末纳入合并范围；此外，本期部分合作开发项目已转让给焦溪农业。
投资性房地产	房屋、建筑物	55.55	35.62	主要原因为投资性房地产政策变更增加 6.67 亿元，新增合并范围天铭建设投资性房地产 12.06 亿元。
固定资产	房屋及建筑物	7.57	61.04	主要原因为子公司舜宁投资的工业互联网工程完工结转增加。
在建工程	常州市正衡中学易地新建项目	4.45	-27.33	-

资产项目	主要构成	本期末余额	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
使用权资产	房屋及建筑物	1.25	-13.97	-
无形资产	土地使用权	2.78	-35.97	主要原因因为孙公司武澄科技的武澄工业园区二期工程完工，将对应的无形资产一并转至投资性房地产核算。
长期待摊费用	改造工程	0.18	-13.36	-
递延所得税资产	因预提费用而确认的费用或损失	1.71	50.08	主要原因因为本期投资性房地产变更公允价值计量导致的递延所得税资产增加。
其他非流动资产	预付长期资产款	4.7	-79.79	主要原因因为子公司舜宁投资支付的前期征收款已由政府化债资金承担。

表：发行人负债变动情况

单位：亿元、%

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	26.4	21.78	21.24	-
应付票据	8.28	18.04	-54.12	主要原因因为本期减少应付票据及信用证的开票。
应付账款	11.3	6.07	86.02	主要原因因为新增应付工程款。
预收款项	0.02	0.03	-5.83	-
合同负债	0.26	0.02	1,448.85	主要原因因为子公司绿砼公司预收货款金额增加。
应付职工薪酬	0.09	0.09	6.22	-
应交税费	4.1	3.46	18.73	-
其他应付款	26.32	27.54	-4.42	-
一年内到期的非流动负债	40.32	19.05	111.71	主要原因因为新增 20 天建 01 和 22 天宇建设 PPN01 一年内到期，一年内到期的长期借款也有所增加。
其他流动负债	0.02	0	1,248.48	主要原因因为待转销项税额增加。
长期借款	233.99	169.4	38.13	主要原因因为新增子公司天铭建设借款增加。
应付债券	73.38	85.76	-14.43	-
租赁负债	1.33	1.52	-12.58	-
长期应付款	26.61	16.59	60.37	主要原因因为年底财政化债资金下拨。
递延收益	0.96	0.6	60.21	主要原因因为增加子公司凤凰新城的凤凰世纪广场社区服务中心，以及孙公司东南工业废水专项债，本期从专项应付款转为递延收益并开始摊销。
递延所得税负债	2.11	2.32	-9.03	-

上年末及本年末，发行人的总资产分别为 5,778,978.41 万元和 6,732,786.64 万元，资产规模随业务发展稳步增加。流动资产在资产构成中占有较高比例，符合所处行业特点。发行人资产的构成情况如下：

表：上年末及本年末资产构成明细情况

单位：万元

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产合计	5,635,983.95	4,422,376.87
非流动资产合计	1,096,802.69	1,356,601.55
资产总计	6,732,786.64	5,778,978.41
流动负债合计	1,171,216.62	960,625.21
非流动负债合计	3,383,697.69	2,761,775.48
负债合计	4,554,914.31	3,722,400.70
所有者权益（或股东权益）合计	2,177,872.33	2,056,577.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,732,786.64	5,778,978.41

从负债整体结构上看，发行人长短期负债分布较为合理，短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款为发行人最近两年负债的主要构成部分。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2024年年度	2023年年度
一、营业收入	339,964.35	285,010.78
其中：营业收入	339,964.35	285,010.78
二、营业总成本	361,669.35	316,289.65
其中：营业成本	323,394.74	283,234.90
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-32,616.35	-30,622.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19,731.72	19,384.73
减：所得税费用	-1,592.90	-138.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,324.62	19,523.15
六、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	21,324.62	19,523.15

2024 年度，发行人实现营业收入 339,964.35 万元，较 2023 年有所上升；实现净利润为 21,324.62 万元，较 2023 年有所上升。整体而言，发行人盈利能力较为突出，能够保障债务的按期偿付。

（三）合并现金流量表主要数据

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量净额	97,296.09	-167,073.66
二、投资活动产生的现金流量净额	-41,525.79	6,991.39
三、筹资活动产生的现金流量净额	-150,567.37	88,874.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-3.20
五、现金及现金等价物净增加额	-94,797.07	-71,210.71
六、期末现金及现金等价物余额	165,452.69	236,663.39

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额 97,296.09 万元，投资活动产生的现金流量净额-41,525.79 万元，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致；筹资活动产生的现金流量净出额为-150,567.37 万元，主要系发行人 2024 年发行债券收到的现金减少所致，截至目前发行人与主要银行及相关金融机构关系良好，融资渠道通畅，发行人偿债能力良好。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、G21天宁1相关情况核查

(一) 债券募集资金情况

本期债券募集资金总额为8亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已全部汇入发行人指定的银行账户。

(二) 债券募集资金实际使用情况

本期债券共募集资金8亿元人民币，其中4亿元拟用于金之都物流园节能改造工程，太湖流域凤凰新城片区土壤及地下水修复工程等募投项目，其余用于补充公司营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。目前太湖流域凤凰新城片区土壤及地下水修复工程如期开工，其中子项目山峰化工地块土壤修复项目已于2021年完工，另一子项目东方化工地块土壤修复项目清洁土回填收尾工作稍有滞后。金之都物流园节能改造工程，受疫情影响，开工进度稍有滞后，项目已于2021年上半年开工建设。因天宁区政府对金之都物流园周边片区的整体规划，区政府于2022年7月出具对该项目地块实施征收的《征收令》考虑到项目实施不存在必要性，项目建设暂停。

本报告期内不涉及募集资金使用。

(三) 专项账户运作情况与核查情况

根据本期债券募集说明书约定，发行人为“G21天宁1”开设了募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接受、存储、划转和本息偿付。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照相关要求进行了信息披露。

发行人已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露了 2024 年跟踪评级报告、2024 年半年度报告、2024 年付息公告、2024 年年度报告等相关信息。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况及有效性分析

一、内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

本期债券不涉及内外部增信。

二、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

截止目前，发行人的偿债保障措施未发生重大变化。

第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券付息情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

(一) 本期债券偿债计划概况

本次债券发行总规模为 8 亿元，债券期限为 7 年，按年付息，同时设置本金提前偿付和第五年末投资者回售选择权条款，在本期债券存续期第 3 至第 7 个计息年度末逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金，在本期债券存续期内第 5 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益，发行人优良的资信和较强的融资能力将为本期债券的按时兑付提供有力补充。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

(二) 偿债计划的人员及工作安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

(三) 偿债资金专户安排

发行人将开立专门偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期本金。债券存续期的第一年和第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金，债券存续期的第三年至第七年，每年付息前 10 个工作日，分别提取发行总额的 20% 和应付债券利息作

为偿债资金存放于该账户，进行专户管理，确保债券到期本息的及时偿付。

（四）偿债计划的财务安排

发行人将开立专门偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期本金。债券存续期的第一年和第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金，债券存续期的第三年至第七年，每年付息前 10 个工作日，分别提取发行总额的 20%和应付债券利息作为偿债资金存放于该账户，进行专户管理，确保债券到期本息的及时偿付。

二、债券的本息偿付情况

2022 年 8 月 4 日、2023 年 8 月 4 日及 2024 年 8 月 4 日，发行人已按时足额兑付“G21 天宁 1”年度应付利息。截至本报告出具之日，本次债券兑付兑息正常。

第八章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

不涉及。

第九章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，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。

第十章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

财务指标	2024年12月31日	2023年12月31日
流动比率(倍)	4.81	4.60
速动比率(倍)	3.63	3.56
资产负债率(%)	67.65	64.85

1、短期偿债能力分析

截至本年末，发行人的流动比率和速动比率分别为 4.60 和 3.56，流动比率、速动比率有所上升，发行人具有良好短期偿债能力。

2、长期偿债能力分析

本年末，发行人的资产负债率为 67.65%，较上年末有所增加。总体来说，资产负债率在行业内属中等水平，具有长期偿债能力。

二、发行人偿债意愿情况

本次债券的偿债资金主要来源于发行人日常经营产生的营业收入、经营活动现金流量等。存续期内，发行人与银行、主要客户等机构发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约，偿债意愿正常，2022 年、2023 年及 2024 年已正常完成还本付息工作。

第十一章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

一、重大未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人不存在对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

二、其他事项

截至本年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为117.04亿元，占期末净资产的比例为53.68%。

(本页无正文，为《常州天宁建设发展集团有限公司履约情况及偿债能力分析报告（2024年度）》之盖章页)

