

债券简称：20 天宁 01
20 天宁 02

债券代码：163907
175295

常州天宁建设发展集团有限公司
公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）

2021 年定期受托管理事务报告

发行人

常州天宁建设发展集团有限公司
（江苏省常州市中吴大道 700 号）

债券受托管理人



（深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层）

重点声明

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券受托管理协议》、《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书》、《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第二期）募集说明书》等相关规定和约定，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为受托管理人，以公开信息披露文件、发行人出具的相关说明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等为信息来源编制本定期受托管理事务报告。

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信证券所作的承诺或声明。

目录

重点声明	2
释义	4
第一章 本次债券概况	5
第二章 受托管理人履行职责情况	7
第三章 发行人经营及财务状况	8
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	10
第五章 增信机制、偿债保障措施及公司债券偿付情况	13
第六章 募集说明书约定的其他义务情况	14
第七章 债券持有人会议召开情况	15
第八章 发行人偿债意愿及能力分析	16
第九章 其他事项	17

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司	指	常州天宁建设发展集团有限公司
国信证券/受托管理人	指	国信证券股份有限公司
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日

注：报告中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成的。

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：常州天宁建设发展集团有限公司

二、债券基本情况

（一）20天宁01

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司公开发行2020年公司债券（面向合格投资者）（第一期）

2、债券简称及代码：上海证券交易所简称为20天宁01，代码为163907。

3、发行规模及利率：人民币60,000.00万元，发行利率为4.05%。

4、债券余额：人民币60,000.00万元，本年度利率为4.05%。

5、债券期限：3年

6、起息日：2020年8月12日

7、债券担保情况：本期债券为无担保债券。

8、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，不超过3亿元用于偿还有息债务，不超过3亿元用于补充公司流动资金。

（二）20天宁02

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司公开发行2020年公司债券（面向合格投资者）（第二期）

2、债券简称及代码：上海证券交易所简称为20天宁02，代码为175295。

3、发行规模及利率：人民币60,000.00万元，发行利率为4.06%。

4、债券余额：人民币60,000.00万元，本年度利率为4.06%。

5、债券期限：3年。

6、起息日：2020年10月27日

7、债券担保情况：本期债券为无担保债券。

8、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，不超过5.4亿元用于偿还有息债务，不超过0.6亿元用于补充公司流动资金。

第二章 受托管理人履行职责情况

国信证券作为本次债券的受托管理人，已按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定以及债券受托管理协议的相关约定，通过访谈、查阅获取发行人相关资料、核查募集资金专项账户信息等方式持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况以及募集资金使用情况等进行监督，履行了受托管理人职责。具体情况如下：

发行人于 2021 年 1 月 22 日在交易所网站上发布了公告，披露其发生的董监事会成员发生变动事项。受托管理人已于 2021 年 1 月 28 日披露了临时受托管理事务报告。

第三章 发行人经营及财务状况

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

办公地址：江苏省常州市中吴大道 700 号

法定代表人：余苏阳

经营范围：城市建设项目的投资及经营管理，投资咨询，资产经营管理；金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁，绿化养护，科技中介服务。各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；水污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；（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）。

二、发行人 2021 年度经营情况

（一）公司业务情况

公司是常州市人民政府确定的市场化运营的城市基础设施建设及国有资产经营管理的国有独资公司。自设立以来，公司按照常州市及天宁区政府的统一部署，主要承担常州市天宁区城市基础设施建设及安置房建设任务。公司充分整合利用天宁区范围内的土地资源，经营规模和实力不断壮大，尤其在凤凰新城处于垄断地位，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

公司的业务区域主要为常州市天宁区，主营业务包括八大板块：一是污水处理业务；二是安置房销售业务；三是普通商品住宅房销售业务；四是商品销售业务；五是物业服务；六是建设工程业务；七是塔位及墓地销售业务；八是运费业务。除此之外，公司还负责常州市天宁区土地一级开发、基础设施建设业务。

（二）公司主要经营情况

报告期内公司主营业务收入及成本情况如下：

单位：万元

业务板块	2021年				2020年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
污水处理业务	2,486.54	1,977.73	20.46	0.68	2,026.01	2,013.23	0.63	1.05
安置房销售业务	-	-	-	-	29,274.65	27,943.98	4.55	15.18
普通商品住宅房 销售业务	105,910.73	48,370.89	54.33	29.15	38,919.37	37,084.83	4.71	20.18
商品销售业务	62,097.86	61,131.78	1.56	17.09	74,455.05	73,835.74	0.83	38.60
物业服务业务	-	-	-	-	340.05	311.34	8.44	0.18
建设工程业务	190,914.52	183,012.03	4.14	52.55	44,240.67	42,102.81	4.83	22.93
塔位及墓地销售 业务	522.97	22.95	95.61	0.14	684.28	34.18	95.01	0.35
运费业务	1,376.43	1,366.93	0.69	0.38	2,966.79	2,818.80	4.99	1.54
合计	363,309.05	295,882.31	18.56	-	192,906.86	186,144.91	3.51	-

三、发行人 2021 年度财务情况

(一) 发行人 2021 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	同比变动 (%)
流动资产合计	3,886,710.70	3,705,791.14	4.88%
非流动资产合计	1,085,153.69	713,600.85	52.07%
总资产	4,971,864.39	4,419,391.99	12.50%
流动负债合计	1,110,117.96	1,010,460.56	9.86%
非流动负债合计	2,080,909.32	1,761,916.54	18.10%
总负债	3,191,027.29	2,772,377.10	15.10%
所有者权益合计	1,780,837.11	1,647,014.89	8.13%
归属母公司股东的净资产	1,675,708.01	1,546,088.49	8.38%
营业收入	379,567.56	204,281.81	85.81%
营业成本	313,183.22	196,346.47	59.51%
归属母公司股东的净利润	16,164.24	28,440.24	-43.16%
经营活动产生的现金流净额	64,430.37	-147,986.04	-143.54%
投资活动产生的现金流净额	-192,594.37	-127,053.26	51.59%
筹资活动产生的现金流净额	158,895.43	324,632.63	-51.05%
期末现金及现金等价物余额	335,737.18	305,018.46	10.07%

(二) 发行人 2021 年度主要财务指标

单位：%、万元

主要财务指标	2021 年度/末	2020 年度/末	同比变动 (%)
流动比率	3.50	3.67	-4.53%
速动比率	2.77	2.78	-0.43%
资产负债率	64.18%	62.73%	2.31%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	71,813.96	56,292.84	27.57%
EBITDA 利息保障倍数	0.62	1.29	-51.72%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注：上述财务指标计算方法如下：

- 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、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- 7、EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销。

(三) 财务数据及财务指标变动分析

1、非流动资产

公司 2021 年末非流动资产较上年同期增加 52.07%，主要系发行人其他非流动金融资产、固定资产、使用权资产及其他非流动资产规模增加所致。

2、营业收入

公司 2021 年末营业总收入较上年同期增加 85.81%，主要系发行人安置房销售业务及工程建设业务收入增加所致。

3、营业成本

公司 2021 年末营业总成本较上年同期增加 59.51%，主要系发行人主营业务成本增加所致。

4、归属母公司股东的净利润

公司 2021 年末归属母公司股东的净利润较上年同期减少 43.16%，主要系发

行人 2021 年净利润下降及少数股东损益增加所致。

5、经营活动产生的现金流净额

公司 2021 年末经营活动产生的现金流净额较上年同期增加 143.54%，主要系发行人购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金减少所致。

6、投资活动产生的现金流净额

公司 2021 年末投资活动产生的现金流净额较上年同期减少 51.59%，主要系发行人投资活动现金流出增加所致。

7、筹资活动产生的现金流净额

公司 2021 年末筹资活动产生的现金流净额较上年同期减少 51.05%，主要系发行人筹资活动现金流出增加所致。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

(一) 20 天宁 01

发行人发行了 20 天宁 01，发行规模为人民币 6 亿元。

根据发行人披露的本期公司债券募集说明书的相关内容，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，不超过 3 亿元用于偿还有息债务，不超过 3 亿元用于补充公司流动资金。

(二) 20 天宁 02

发行人发行了 20 天宁 02，发行规模为人民币 6 亿元。

根据发行人披露的本期公司债券募集说明书的相关内容，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，不超过 5.4 亿元用于偿还有息债务，不超过 0.6 亿元用于补充公司流动资金。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日，20 天宁 01、20 天宁 02 的募集资金已全部使用完毕。

发行人已将募集资金用于补充流动资金及偿还有息负债。使用情况与募集说明书的约定一致。

三、募集资金专项账户运作情况

发行人已在中国建设银行股份有限公司江苏省分行、兴业银行股份有限公司常州分行、中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行、渤海银行股份有限公司常州分行设立了 20 天宁 01 募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人已在兴业银行股份有限公司常州分行设立了 20 天宁 02 募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

第五章 增信机制、偿债保障措施及公司债券偿付情况

一、本次债券内外部增信机制变更、执行情况及有效性

本次债券无担保。

2021 年度，本次债券增信机制未发生变化。

二、本次债券偿债保障措施的变更、执行情况及有效性

2021 年度，本次债券偿债保障措施未发生变动。

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人已为本次债券的按时、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、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、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，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

三、本次债券的本息偿付情况

截至本报告出具日，20 天宁 01、20 天宁 02 已完成 2021 年付息工作，发行人按时支付应付付息资金。

第六章 募集说明书约定的其他义务情况

发行人在公司债券募集说明书中未约定其他义务。

第七章 债券持有人会议召开情况

报告期内，相关债券不存在召开持有人会议的情况。

第八章 发行人偿债意愿及能力分析

一、发行人偿债意愿分析

截至本报告披露之日，发行人不存在债务违约及延迟支付债务本息的情况。2020 年度及 2021 年度，发行人贷款偿还率及利息偿付率均为 100%，说明发行人具有较强的偿债能力及偿债意愿，能够及时偿付贷款和利息。

二、发行人偿债能力分析

从资产结构上看，2021 年末，发行人资产总计 4,971,864.39 万元，较 2020 年末增加 552,472.40 万元。2021 年末，发行人非流动资产 1,085,153.69 万元，较 2020 年末增加 371,552.84 万元。发行人流动资产 3,886,710.70 万元，较 2020 年末增加 180,919.56 万元。发行人资产中流动资产占比较大，有良好的变现能力。

从偿债指标上看，2021 年末，发行人流动、速动比率分别为 3.50 倍、2.77 倍；2021 年末，发行人资产负债率 64.18%。发行人短期偿债能力指标及长期偿债能力指标均良好。

从盈利能力上看，发行人营业收入主要是普通商品住宅房销售业务收入、商品销售业务收入及建设工程业务收入等。2021 年，发行人实现营业收入 379,567.56 万元，归属于母公司所有者的净利润 16,164.24 万元。报告期内，发行人盈利情况良好，为发行人债务的按期偿付提供了良好的支撑。

综合以上分析，发行人财务经营情况良好，具有较强的偿债能力。

第九章 其他事项

一、可能影响发行人偿债能力的重大事项

发行人于 2021 年 1 月 22 日披露了《常州天宁建设发展集团有限公司董监事会成员发生变动的公告》，发行人董监事会成员发生变动，发行人已完成上述变更事项的工商更新手续，相关变动不影响公司日常管理、生产经营及偿债能力。

报告期内，发行人无重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项。

二、与增信措施有关的其他事项

不适用。

三、受托管理人采取的应对措施

国信证券股份有限公司作为债券受托管理人，已对相关重大事项及时跟进，并披露了临时受托管理事务报告，具体措施请参考本报告第二章。

（以下无正文）

(本页无正文，为《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券
(面向合格投资者) 2021 年定期受托管理事务报告》之盖章页)



国信证券股份有限公司
2022年6月24日