
常州天宁建设发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

（一）资产受限的风险

公司受到限制的资产主要为货币资金、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、投资性房地产、无形资产和固定资产等。截至 2022 年末，公司受限资产账面价值合计为 55.73 亿元，占 2022 年末合并口径总资产的比例为 10.72%，占净资产的 29.97%，发行人资产受限主要系为融资增信进行资产抵押和质押。若公司无法按时偿还借款，可能存在公司增信资产被强制处置风险，公司的正常经营或将受到影响。

（二）对外担保的风险

截至 2022 年末，公司合并范围内母、子公司对外担保合计 111.60 亿元，占 2022 年末总资产的 21.47%，占净资产的 60.02%。被担保公司主要为当地的国有企业或国有控股企业，若被担保企业未来出现经营困难的情况，可能导致公司出现代偿风险。

（三）有息债务的风险

发行人承担城市基础设施建设、房地产建设开发（主要为保障性住房建设开发）的规模较大。前期资金投入量较大、建设周期较长，发行人对外融资形成较多的有息债务。截至 2022 年，发行人有息债务余额为 268.35 亿元，占总资产的比例为 51.62%。如果发行人基础设施建设规模不断扩大，导致债务规模无法有效控制，将可能对发行人的偿债能力带来一定的压力，而不断增加的融资费用也将一定程度影响发行人的盈利能力。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素较公司最新一期募集说明书“常州天宁建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书”所披露的主要风险无重大变化

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	30
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	36
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换债券发行人.....	36
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	36
三、 发行人为绿色债券发行人.....	36
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	37
五、 其他特定品种债券事项.....	37
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40

释义

发行人/公司/本公司/天宁建设	指	常州天宁建设发展集团有限公司
控股股东	指	常州市人民政府
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本期债券之投资者
报告期/本期	指	2022 年度
本期末	指	2022 年末
上期/上年同期	指	2021 年度
上期末	指	2021 年末
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

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
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	余苏阳
注册资本（万元）	150,000.00
实缴资本（万元）	150,000.00
注册地址	江苏省常州市 中吴大道 700 号
办公地址	江苏省常州市 天宁区竹林北路 256 号天宁科技促进中心
办公地址的邮政编码	213000
公司网址（如有）	无
电子信箱	10900469@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	蒋峰
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副总经理、财务负责人
联系地址	常州市天宁区竹林北路 256 号天宁科技促进中心
电话	0519-88256568
传真	0519-83752298
电子信箱	10900469@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：常州市人民政府

报告期末实际控制人名称：常州市人民政府

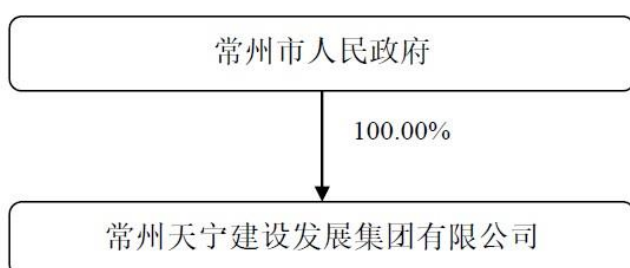
报告期末控股股东资信情况：非失信被执行人

报告期末实际控制人资信情况：非失信被执行人

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：无

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：无

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	张剑群	外部董事	聘任	2022年6月22日	2022年8月1日
董事	施亚娟	外部董事	聘任	2022年6月	2022年8月

¹均包含股份，下同。

				22日	1日
董事	聂朝阳	外部董事	聘任	2022年6月22日	2022年8月1日
董事	鞠明	外部董事	聘任	2022年6月22日	2022年8月1日
董事	张寒	副董事长、董事	离任	2022年6月22日	2022年8月1日
董事	郭美萍	董事	离任	2022年6月22日	2022年8月1日
董事	蒋峰	董事	离任	2022年6月22日	2022年8月1日
董事	胡志新	董事	离任	2022年6月22日	2022年8月1日
监事	周斌	监事会主席	聘任	2022年6月22日	2022年8月1日
监事	丁静娟	监事	聘任	2022年6月22日	2022年8月1日
监事	卢冬平	监事会主席	离任	2022年6月22日	2022年8月1日
高级管理人员	姚元纲	总经理	聘任	2022年6月22日	2022年8月1日
高级管理人员	郭美萍	总经理	离任	2022年6月22日	2022年8月1日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 38.46%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：余苏阳

发行人的董事长或执行董事：余苏阳

发行人的其他董事：姚元纲、张剑群、施亚娟、聂朝阳、鞠明、于妍

发行人的监事：周斌、许菲、丁静娟、陈肖昝、杨洁波

发行人的总经理：姚元纲

发行人的财务负责人：蒋峰

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司业务主要为建设工程、安置房销售、商品销售及其他板块构成。

（1）公司建设工程业务主要分为土地整理业务和基础设施建设业务。公司的土地一级开发业务主要集中在凤凰新城区域，由控股子公司常州凤凰新城建设发展有限公司、常州天隆建设实业有限公司及江苏舜宁投资建设有限公司等负责。发行人的基础设施建设业务由发行人本部、下属子公司常州天隆建设实业有限公司、常州凤凰新城建设发展有限公司和江苏舜宁投资建设有限公司等负责实施。

（2）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主体，作为天宁区内最重要的基础设施投资建设主体，承担着辖区内保障性住房等项目的建设任务。发行人的安置房建设业务由下属子公司：江苏舜宁投资建设有限公司、常州运河南岸置业有限公司及原下属子公司常州东南经济开发有限公司负责实施。

（3）公司商品销售业务由下属二级子公司常州东吴信亿贸易有限公司、常州舜灵商贸有限公司和绿砦（江苏）建筑科技有限公司负责。业务模式上，主要分为商品贸易销售和商品制造销售。商品贸易销售业务主要由常州东吴信亿贸易有限公司和常州舜灵商贸有限公司负责，公司作为中间商根据客户订单购入商品，再向下游客户销售，贸易对象主要包括乙二醇、铝锭、电解铜等化工产品。公司所从事的商品销售业务主要依据利润、供需时间等因素综合选择供销对象。在上述业务模式下，发行人当期买入和卖出的商品数量基本一致。由于当期即完成买卖交易，没有库存商品，不存在存货价格变动的风险。发行人所售商品均由买方自提，发行人不承担物流费用及相关风险。商品制造销售业务为2020年下半年开展的新业务，由绿砦（江苏）建筑科技有限公司负责制造并销售pc自制板，由于处于起步的初级阶段，规模较小。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）建设工程业务

1) 城市基础设施建设行业

城镇化是我国刺激内需增长，摆脱出口依赖的重要途径，是推动工业化进程发展并应对人口增长、促进充分就业的基础。改革开放以来，我国城镇化水平逐步提高，城镇规模和数量不断增加。目前，我国已经初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次的城镇体系。全国城市化率加快提升，城市聚集程度进一步提升；尽管金融危机使东部地区的经济增长相对放慢，但是城市化却提升最快；人口梯度转移特征明显，大城市增加明显；空间集聚不断加速，城市群继续引领区域发展；城市化发展模式不断转变，低碳与绿色从理论走向实践。

基础设施建设行业可细分为城市公用设施建设事业、市政工业（城市道路、排水、防洪、照明等）、园林绿化业和城市环境卫生事业等。基础设施建设是城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，因此本行业也成为国民经济发展的基础性、全局性行业，对于改进区域经济发展环境、强化综合服务能力、吸引投资项目、加强区域协作有着积极的作用。

作为城市化进程的重要支柱，城市基础设施的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高

全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经济健康快速发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。我国已经进入城市化进程的快速发展时期，而城市化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，如城市环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、失业人口增加等。这一系列问题要依靠基础设施建设行业的发展来解决，改善区域交通条件、建设城市基础管网、改善区域人文环境、建立城市综合配套设施等基础设施建设工作是其中的关键环节。

从基础设施建设的未来发展看，随着中国国民经济持续稳定快速发展，财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，具有规划科学、环境保护、节能减排等综合特征的城市基础设施建设将是未来我国城市建设的重点。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。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2) 土地整理业务

城市土地整理开发是指对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营性活动，通过土地使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济利益；同时，城市土地整理开发盘活了存量土地，增加了城市土地的供应。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的机遇，运用市场经济手段，城市土地整理开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。

国土资源部发布的信息显示，综合有关部门对人口城镇化水平的预测和对交期间，全国建设用地需求总量约为 4,659.00 万亩，年均将达到 932.00 万亩，建设用地需求将保持良好增长态势。主要原因如下：一是我国建设用地承载了接近 90.00% 的 GDP，随着经济总量规模增加，新建建设用地量将保持良好态势；二是城市化、工业化发展需要一定的建设用地保障，人口持续增长和大量人口转移、流动，将带动城镇住宅用地和各类公共基础设施用地需求相应增加；三是消费结构转型升级，需要增加基础设施、生活居住等用地，随着国家经济发展和居民收入水平的提高，人民生活 and 消费水平得到提升，社会消费结构和方式悄然转型，对第三产业、基础设施、住房等方面的用地需求将大幅度增加。“十三五”时期，随着国内经济的持续发展和我国城市化、工业化进程加快，城市土地的需求仍将持续保持旺盛，城市土地价格整体上仍将保持上升态势，为土地整理开发行业提供了较大的发展空间。

（2）保障性住房建设行业

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又是关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题。我国《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出：实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。提高城市治理水平，加强特大城市治理中的风险防控。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。深化户籍制度改革，完善财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策，强化基本公共服务保障，加快农业转移人口市民化。优化行政区划设置，发挥中心城市和城市群带动作用，建设现代化都市圈。推进成渝地区双城经济圈建设。推进以县城为重要载体的城镇化建设。

（3）商品销售行业

改革开放以来，我国商品贸易行业取得了快速发展，促进了工农业生产的发展，丰富了人民群众的物质生活，对建立社会主义市场经济体制发挥了积极作用。伴随着经济的持续快速增长、居民收入和支出的大幅度提高、商业网点的迅速增加，尤其是国家出台的一系列扩大内需的促进政策，国内消费市场规模不断扩展，国内贸易保持迅猛增长。

就有色金属行业来看，世界经济呈现复苏态势，我国经济增长好于预期，支持实体经济发展多措并举，企业家应对困难与挑战的信心与能力不断增强。但同时也面临着不少困难和挑战，国际局势不稳定因素犹存，贸易保护主义抬头，国内需求总体偏弱，支持政策传导偏慢，产业新动能培育偏缓，不确定性因素依然复杂。

2020年以来，有色金属行业统筹推进复工复产工作，持续深化供给侧结构性改革，推进传统产业控产能、促转型，加快高端产业强基础、补短板，推动行业高质量发展，行业运行整体平稳。2021年是“十四五”开局之年，有色金属行业将按照党的十九届五中全会精神和中央经济工作会议要求，开好局，起好步，统筹发展与安全，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，推动传统产业转型升级，加快智能化改造，实现高端、绿色、低碳、安全发展，提升有色金属新材料高端供给能力，拓展内需市场，助力形成双循环格局，不断提升有色金属行业发展质量效益。

（4）发行人在行业中的竞争地位

发行人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，发行人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。发行人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。

（5）发行人竞争优势

1) 经营环境优势

常州市交通便捷，铁路运输有京沪高铁、沪宁城际高速铁路；公路运输有 312 国道和沪宁、宁杭、常宁、沿江（常苏）、常澄、锡宜等高速公路；航空及河道运输有 4E 级民航常州奔牛机场以及京杭大运河，这些构成了常州发达的水陆空交通网。常州市自 20 世纪 80 年代就成为全国闻名的工业明星城市，并与苏州、无锡等城市共同创造了著名的“苏南模式”。近年来，经济发展稳定，可持续性强，产业结构稳定，成为江苏省的发展样板，在不断加强机械制造等传统支柱产业发展的同时，积极推进装备制造、新能源、新材料、电子信息、生物医药等五大战略性新兴产业的发展。天宁区则在常州市整体发展规划下形成了以服务经济为主的产业格局，集中国银行、中国工商银行、中国农业银行、交通银行、招商银行及中国民生银行等大中型金融机构常州市分行于一身，并囊括江苏省常州高级中学、常州市第一中学、常州市第二十四中学等优质重点学校以及常州市第一人民医院、常州市第二人民医院、常州市第三人民医院、常州市妇幼保健院、常州市儿童医院等重要医疗服务机构，成为常州服务业占主导地位的城区。发行人作为常州市天宁区城市基础设施项目的建设投资主体具有明显的经营环境竞争优势。

2) 区域优势

常州市处于长三角中心地带，不仅是沪宁诸城市的中心城市，更是京杭空间直线距离最短的直线枢纽城市。常州在苏南地区、江苏省乃至长三角均有着绝对的区位优势。常州市内天宁区地理位置重要，区位优势明显。常州火车站、长途汽车站、运河港口码头、民航大厦等交通枢纽座落辖区，京沪铁路、312 国道、京杭大运河穿境而过，沪宁高速公路、长江水道常州港近在咫尺。发行人业务集中的凤凰新城作为城市东进开发的桥头堡，在构建文化创意、都市产业、生态居住、现代物流于一体的区域时，将带动发行人进入快速发展阶段。

3) 部分业务门槛较高

发行人保障性住房建设以及污水处理等业务均属于公用事业，需要投入巨额资金建设长期

基础设施，在规划、投入、运行等方面具有自然排他性。因此，一旦基础设施建立，其他企业因设施缺失、投入太大等因素难以介入该行业。这确保了发行人保障性住房建设以及污水处理等业务在区域内具有很高的市场占有率，能维持稳定的收入。

4) 政府的大力支持

发行人是常州市人民政府出资的国有独资公司，作为负责常州市及天宁区城市基础设施投资、建设、经营和管理的主体，承担着加快常州市、天宁区域建事业业发展、确保国有资产保值增值的职责，得到了地方政府在政策、资金、体制等多方面的大力支持。

政策方面，常州市人民政府将发行人定位为市级重要的国有资产经营和城市基础设施建设企业，多次将优质资产注入公司。资金方面，发行人子公司拥有土地整理业务，对规划区内的国有城镇土地进行整理。相关土地出让后，政府将支付发行人一定的土地整理款；根据常州市人民政府《市政府关于在市区经营性土地出让收入中筹集轨道交通建设发展专项资金的通知》（常政发〔2012〕198号），公司安置房建设业务可免交50万元/亩的轨道交通建设发展专项资金。体制方面，发行人在城市建设运营方面可得到常州市人民政府各部门的大力支持和配合。财政补助方面，有效提升了公司的利润水平。预计未来政府支持力度将逐步加强，发行人政府背景的优势将得以不断强化。

5) 土地资源优势

土地资源及其价格是影响城市基础设施建设企业盈利能力和持续发展的重要因素。发行人在天宁区尤其是凤凰新城区域有明显的资源垄断优势，丰富的土地资产以及政府持续的资产注入为发行人提高盈利能力，持续快速发展奠定了牢固基础。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力无负面影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

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 (%)
污水处理业务	2,336.93	1,788.46	23.47	0.82	2,486.54	1,977.73	20.46	0.68
安置房销售业务	84,514.41	68,862.34	18.52	29.73	0.00	0.00	0.00	0.00

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 (%)
普通商品房销售业务	9,397.35	9,211.71	1.98	3.31	105,910.73	48,370.89	54.33	29.15
商品销售业务	75,451.93	71,379.52	5.40	26.54	62,097.86	61,131.78	1.56	17.09
建设工程业务	112,177.89	109,841.56	2.08	39.46	190,914.52	183,012.03	4.14	52.55
塔位及墓地销售业务	433.54	373.42	13.87	0.15	522.97	22.95	95.61	0.14
运费业务	0.00	0.00	0.00	0.00	1,376.43	1,366.93	0.69	0.38
合计	284,312.05	261,457.02	8.04	100.00	363,309.05	295,882.31	18.56	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

发行人为城投类企业，不涉及该情况。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）本年度安置房销售业务收入 84,514.41 万元，较上年度增加 100.00%，成本 68,862.34 万元，较上年度增加 100.00%，毛利率 18.52%，较上年度增加 100.00%，主要系董头村二期项目本年度完工交付，并于当年度完成部分安置房回购，确认收入，相关成本结转，导致安置房销售业务收入、成本和毛利率大幅度上涨。

（2）本年度普通商品房销售业务收入 9,397.35 万元，较上年度减少 91.13%，成本 9,211.71 万元，较上年度减少 80.96%，毛利率 1.98%，较上年度减少 96.36%，主要系上年度银河湾明苑集中交付，收入确认，相关成本结转，并且银河湾明苑的相关毛利率较高，本年度无该项目相关业务收入，该业务的收入、成本和毛利率大幅度下降。

（3）本年度商品销售业务毛利率 5.40%，较上年度增加 246.93%，主要系发行人子公司绿砦（江苏）建筑科技有限公司负责公司的商品制造销售工作，该部分的毛利率较商品贸易销售业务的毛利率高，本年度商品制造销售的产品较以往年度多，所以毛利率相应增加。

（4）本年度建设工程业务收入 112,177.89 万元，较上年度减少 41.24%，成本 109,841.56 万元，较上年度减少 39.98%，毛利率 2.08%，较上年度减少 49.68%，主要系根据政府回购进度要求，上年度回购的完工工程较多，本年有所下降，所以相关业务的收入、成本和毛利率有所下降。

（5）本年度塔位及墓地销售业务成本 373.42 万元，较上年度增加 1,526.74%，毛利率 13.87%，较上年度减少 85.49%，主要系本年度公司对相关墓地等设施进行修缮，产生了一定额外的维护费用，该业务的成本基数较小，导致该业务成本和毛利率的变动幅度较大。

（6）本年度运费业务无相关业务收入、成本和毛利率，较上年度均减少 100.00%，主要系运费业务以前由子公司江苏舜联供应链管理有限公司负责，在 21 年末江苏舜联供应链管理

有限公司增资，导致公司被动稀释股权并不再实施控制，本年度无该业务。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

作为常州市主要、天宁区最大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，常州天宁建设发展集团有限公司将按照区委区政府安排部署，积极履行地方国企应有的责任与担当，以党建为引领，以创新为驱动，大力实施重点项目，推动重点工程，落实重点工作，以高度的政治责任感和历史使命感，坚决把思想统一到区委区政府的决策部署上来，不讲条件，不讲困难，周密部署，认真组织，带领全体干部员工凝心聚力、攻坚克难，推动集团高质量发展迈上新台阶。

“十四五”期间，公司的整体目标及发展规划如下：

- 1、加快推进片区综合开发。立足集团主责主业，聚焦凤凰新城、老城厢、东青小镇、省高新等片区，扎实推进安置房、市政基础设施、综合配套等项目建设，厚植区域发展优势。围绕凤凰新城范围内在开发和拟开发地块，力争未来五年完成凤凰新城区域内地块开发。在当前凤凰新城“三纵两横”路网全面建成的基础上，逐步启动并完成各项市政基础设施和综合配套项目建设工作。加快天宁主城区城市更新，积极推进定销商品房（安置房）建设，打造城市经济新高地。
- 2、持续深化国企改革，培育优势产业，精准定位子公司发展方向，不断推进子公司实体化、市场化运行，提升助推集团高质量融合发展。以收购正衡中学为契机，持续放大正衡品牌效应，成立正衡小学、正衡幼儿园和正衡培训中心，探索集团教育板块发展新模式，共建共享优质课程教学资源。创新集团工程建设板块，不断向传统工程建设主业上下游延伸，持续提升天儒建筑资质等级，稳步做强子公司绿砦(江苏)建筑科技有限公司，力争打造建筑全产业链。
- 3、推动国有资产整合。以做大做强集团资产规模、实现国有资产保值增值为目标，持续扩大集团资产规模。
- 4、高质量推进融资工作。充分发挥AA+主体信用评级优势，在确保债务总量和融资成本的前提下，积极拓宽融资渠道，创新融资方式，为集团各项业务开展提供资金保障。有序推进集团隐性债务化解工作，不断提升集团防范化解重大风险能力。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人通过与政府签订基础设施建设合同，从事常州市天宁区的道路等基础设施建设，常州市天宁区人民政府按代建合同的约定在基建项目完工后分期回购。发行人土地整理业务亦由天宁区政府支付相应的土地整理款。未来若常州市的财力情况产生较大波动，可能会对发行人的政府性基建项目回款产生不利影响。

发行人目前正进一步加强与政府的沟通协调，争取获得政府部门的大力支持和政策扶持，不断加强管理，提高公司的整体运营能力；进一步密切与政策性银行、商业银行的联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本、分散债务风险；通过加强债券募集资金投资项目的管理，提高资金使用效率，确保工程保质保量地完成，创造效益；健全公司各项管理制度和风险控制制度，建立市场化的公司治理结构和市场导向的业务发展模式，加快自身市场化改革，提高运营效率，最大程度降低经营风险。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

本公司在业务、资产、人员、财务、机构方面均与股东及其控制的其他企业相互独立。

1、业务独立

公司与股东及实际控制人在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、资产独立

公司与股东及实际控制人在资产方面已经分开，公司拥有独立的有形资产和无形资产，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。公司的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在违规占用公司的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立

公司董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。本公司董事、监事和高级管理人员中无人员涉及及公务员兼职。公司总经理、副总经理等高级管理人员均在公司处工作并领取薪酬。公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于股东及实际控制人。

4、财务独立

公司与股东及实际控制人在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

5、机构独立

公司与股东及实际控制人在机构方面已经分开，不存在与股东及实际控制人合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为进一步加强公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法权益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律法规及《公司章程》的有关规定结合公司实际情况，制定了《常州天宁建设发展集团有限公司关联交易管理办法》。

除总则与附则外，本制度分别从关联方、关联交易、关联交易价格的确定、关联交易的审议程序、回避、关联交易合同的执行等六个方面对公司关联方交易、关联方往来、担保进行了规定。附则约束性地规定，公司与非关联方的交易应参照本制度。

关联交易是指公司与公司关联人之间发生的转移资源或义务的事项，包括但不限于下列事项：（1）购买或者出售资产；（2）对外投资（含委托理财、委托贷款、对其他公司投资等）；（3）提供财务资助；（4）提供担保；（5）租入或租出资产；（6）签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）；（7）销售产品、商品；（8）委托或者受托销售；（9）提供或接受劳务等。

关联交易应遵循诚实信用原则、关联人回避原则、公平公开公允的原则、书面协议的原则等原则。

公司关联交易的定价原则是：如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议定价。公司在涉及关联交易时，通常根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。公司财务部对公司关联交易的价格变动情况进行跟踪，对于异常变动及时告知管理层。

关联交易的审议程序：公司拟与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以下（含 100 万元）的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 10,000 万元（含 10,000 万元）以下的关联交易，由公司相关职能部门将关联交易情况报告总经理，由总经理审查；公司拟与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以上的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 10,000 万元—50,000 万元（含 50,000 万元）的关联交易，需提交董事会审议；公司与关联人发生的交易金额在人民币 50,000 万元以上（公司获赠现金资产除外），需通过董事会提交股东审议。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	2.11
出售商品/提供劳务	0.31

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 178.09 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

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	20 天宁 01
3、债券代码	163907.SH
4、发行日	2020 年 8 月 7 日
5、起息日	2020 年 8 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最 近回售日	-
7、到期日	2023 年 8 月 12 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.05
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利 息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者 挂牌转让的风险及其应对措施	否

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	20 天宁 02
3、债券代码	175295.SH
4、发行日	2020 年 10 月 22 日
5、起息日	2020 年 10 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最 近回售日	-
7、到期日	2023 年 10 月 27 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.06
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利 息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否
----------------------------	---

1、债券名称	常州天宁建设发展集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	20天建01
3、债券代码	177149.SH
4、发行日	2020年11月25日
5、起息日	2020年11月27日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2023年11月27日
7、到期日	2025年11月27日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.55
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
13、受托管理人	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	常州天宁建设发展集团有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21天宁01
3、债券代码	197513.SH
4、发行日	2021年11月10日
5、起息日	2021年11月12日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年11月12日
7、到期日	2026年11月12日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.87
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否
----------------------------	---

1、债券名称	常州天宁建设发展集团有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22天宁01
3、债券代码	194429.SH
4、发行日	2022年4月20日
5、起息日	2022年4月22日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2025年4月22日
7、到期日	2027年4月22日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.52
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	常州天宁建设发展集团有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22天宁02
3、债券代码	182828.SH
4、发行日	2022年10月11日
5、起息日	2022年10月13日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2025年10月13日
7、到期日	2027年10月13日
8、债券余额	5.14
9、截止报告期末的利率(%)	3.10
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	东海证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	常州天宁建设发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23天宁01
3、债券代码	114905.SH
4、发行日	2023年2月13日
5、起息日	2023年2月15日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2026年2月15日
7、到期日	2028年2月15日
8、债券余额	4.86
9、截止报告期末的利率(%)	4.35
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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	G21天宁1/21天宁债
3、债券代码	152946.SH/2180314.IB
4、发行日	2021年8月2日
5、起息日	2021年8月4日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2026年8月4日
7、到期日	2028年8月4日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.19
10、还本付息方式	债券提前偿还:每年付息一次,分次还本,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

11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	浙商银行股份有限公司南京秦淮支行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：177149.SH

债券简称：20 天建 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：197513.SH

债券简称：21 天宁 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：194429.SH

债券简称：22 天宁 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：182828.SH

债券简称：22 天宁 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：114905.SH

债券简称：23 天宁 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：197513.SH

债券简称：21 天宁 01

债券约定的投资者保护条款名称：

增信机制；偿债计划；偿债资金来源；偿债应急保障方案；偿债保障措施

债券代码：194429.SH

债券简称：22 天宁 01

债券约定的投资者保护条款名称：

资信维持承诺；救济措施；调研发行人

债券代码：182828.SH

债券简称：22 天宁 02

债券约定的投资者保护条款名称：

资信维持承诺；救济措施；调研发行人

债券代码：114905.SH

债券简称：23 天宁 01

债券约定的投资者保护条款名称：

资信维持承诺；救济措施；调研发行人；本期债券偿债安排

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：194429.SH

债券简称	22 天宁 01
募集资金总额	8
使用金额	8
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期的公司债券本金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	无
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还到期公司债券本金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：182828.SH

债券简称	22 天宁 02
募集资金总额	5.14
使用金额	5.14
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期的公司债券本金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	无
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还到期公司债券本金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114905.SH

债券简称	23 天宁 01
募集资金总额	4.86
使用金额	4.86
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期的公司债券本金。

是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	无
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还到期公司债券本金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：163907.SH

债券简称	20天宁01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）利息的支付</p> <p>1、本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为2021年至2023年每年的8月12日。如遇到法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息。</p> <p>2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。</p> <p>3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付</p> <p>1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2023年8月12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；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。</p>

	本金偿付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期正常付息

债券代码：175295.SH

债券简称	20天宁02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）利息的支付</p> <p>1、本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为2021年至2023年每年的10月27日。如遇到法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息。</p> <p>2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。</p> <p>3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付</p> <p>1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2023年10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；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期正常付息

债券代码：175295.SH

债券简称	20天建01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）利息的支付</p> <p>1、本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为2021年至2025年每年的11月27日。如遇到法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。</p> <p>2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。</p>

	<p>3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付</p> <p>1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2025年11月27日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。（若投资者在第3年期满时行使回售选择权，则回售部分债券自2023年的11月27日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）按照回售债券投资者持有债券总额100%比例偿还债券本金）</p> <p>2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将依照法律法规以及登记机构和交易场所的有关规定办理。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期正常付息

债券代码：197513.SH

债券简称	21天宁01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金。</p> <p>发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的20%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的50%。</p> <p>（二）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。</p> <p>（三）发行人于本息偿付日前20个交易日定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。</p> <p>如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。</p> <p>（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。</p> <p>（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第（三）条第2款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“三、救济措施”的约定采取负面事项救济</p>

	措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期正常付息

债券代码：194429.SH

债券简称	22 天宁 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期正常付息

债券代码：182828.SH

债券简称	22 天宁 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期尚未付息

债券代码：114905.SH

债券简称	23 天宁 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-

报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期尚未付息
-----------------------------	--------

债券代码：152946.SH/2180314.IB

债券简称	G21 天宁 1/21 天宁债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期正常付息

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	江苏省南京市中山北路105-6号中环国际广场21-23层
签字会计师姓名	荣幸华、刘玲霞

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163907.SH、175295.SH
债券简称	20天宁01、20天宁02
名称	国信证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层

联系人	王烁辰
联系电话	010-88005275

债券代码	177149.SH、194429.SH、197513.SH、 194429.SH、182828.SH、114905.SH
债券简称	20 天建 01、22 天宁 01、21 天宁 01、22 天宁 01、22 天宁 02、23 天宁 01
名称	东海证券股份有限公司
办公地址	江苏省常州市新北区三井街道龙锦路 1590 号传 媒大厦 25 楼
联系人	赵珂
联系电话	81597390

债券代码	152946.SH/2180314.IB
债券简称	G21 天宁 1/21 天宁债
名称	浙商银行股份有限公司南京秦淮支行
办公地址	南京市秦淮区集庆路 80-1 号
联系人	钱坤
联系电话	17788389556

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	163907.SH、175295.SH、 152946.SH/2180314.IB
债券简称	20 天宁 01、20 天宁 02、G21 天宁 1/21 天宁债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	应收常州市天宁区财政局、常州东南经济开发有限公司往来款等
存货	开发成本、开发产品

2. 公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	0.01	0.00	0.06	-88.28
应收账款	13.42	2.58	8.57	56.68
一年内到期的非流动资产	3.23	0.62	6.34	-49.04
其他流动资产	1.98	0.38	8.09	-75.49
投资性房地产	19.39	3.73	11.33	71.11
固定资产	4.69	0.90	11.73	-60.00
在建工程	12.07	2.32	6.86	76.05
递延所得税资产	0.52	0.10	0.00	266,341.96

发生变动的原因：

（1）本期末交易性金融资产0.01亿元，较上年末减少88.28%，主要系本年度减少0.05亿元结构性存款所致。

（2）本期末应收账款余额13.42亿元，较上年末增加56.68%，主要系本年度董头村二期安置房确认收入，但截至期末还未收到相应款项，计入应收账款中。

（3）本期末一年内到期的非流动资产余额3.23亿元，较上年末减少49.04%，主要系一年内到期的被质押定期存单及利息减少所致。

（4）本期末其他流动资产余额1.98亿元，较上年末减少75.49%，主要系一年内的银行定期存款本金及利息减少所致。

（5）本期末投资性房地产余额19.39亿元，较上年末增加71.11%，主要系公司本年度将金融商务广场房产、都市科技园房产和车检所房产等用于出租，并且外购了常州宾馆房产，导致期末投资性房地产增加。

（6）本期末固定资产余额4.69亿元，较上年末减少60.00%，主要系公司的子公司常州凤凰新城建设发展有限公司将原固定资产中核算的房产用于出租，从而转入投资性房地产中，并且常州市舜溪旅游管理有限公司不再纳入合并范围内，相应的期初固定资产转出。

（7）本期末在建工程余额12.07亿元，较上年末增加76.05%，主要系凤凰世纪广场、亲少年活动中心、常州市正衡中学易地新建项目、青洋北路西侧沪蓉高速北侧项目、常州市工业互联网高新企业数据中心等几个项目本期增加金额所致。

（8）本期末递延所得税资产余额0.52亿元，较上年末增加266,341.96%，主要系资产减值

准备和因预提费用而确认递延所得税资产增加所致，该科目的基数较小，所以变动幅度较大。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	33.74	10.07	-	29.85
存货	88.35	35.08	-	39.71
一年内到期的流动资产	3.23	3.23	-	100.00
其他流动资产	1.98	0.10	-	5.05
投资性房地产	19.39	1.67	-	8.61
无形资产	8.12	3.29	-	40.52
固定资产	4.69	2.29	-	48.83
合计	159.50	55.73	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：35.81 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：5.99 亿元，收回：6.49 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，发行人非经营性往来占款或资金拆借余额较上年末减少 0.50 亿元，未违反“不新增非经营性往来占款和资金拆借余额”的承诺。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：35.31 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：18.99%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

报告期末发行人未收回的非经营性往来占款和资金拆借主要为借款和往来款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	35.01	99.15
尚未到期，且到期日在 1 年后的	0.30	0.85
合计	35.31	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
常州市郑 陆市镇建 设开发有 限公司	-0.21	15.79	良好	借款、往来 款	1 年以内	尚未到期， 且到期日在 6 个月-1 年 内（含）的
常州市天 宁郑陆资 产经营有 限公司	1.79	15.02	良好	借款、往来 款	1 年以内	尚未到期， 且到期日在 6 个月-1 年 内（含）的
常州天舜 建设开发 有限公司	2.30	2.30	良好	往来款	1 年以内	尚未到期， 且到期日在 6 个月-1 年 内（含）的
常州中交 建设有限 公司	1.90	1.90	良好	往来款	1 年以内	尚未到期， 且到期日在 6 个月-1 年 内（含）的
常州市武 进郑陆消 费品综合 市场	-	0.30	良好	往来款	3 年内	尚未到期， 且到期日在 1 年后的

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为123.72亿元和104.41亿元，报告期内有息债务余额同比变动-15.61%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	5.00	20.97	45.00	74.97	71.81
银行贷款	-	7.80	3.04	17.79	28.63	27.42
非银行金融机构贷款	-	-	-	0.32	0.32	0.32
其他有息债务	-	4.00	-	0.48	0.48	0.46

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额48.00亿元，企业债券余额8.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.32亿元，且共有34.00亿元公司信用类债券在2023年5至12月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为249.95亿元和268.35亿元，报告期内有息债务余额同比变动7.36%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	5.00	30.96	45.00	84.96	31.66
银行贷款	-	15.78	14.15	151.65	181.58	67.67
非银行金融机构贷款	-	-	-	0.32	0.32	0.12
其他有息债务	-	4.00	0.75	0.73	1.48	0.55

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额58.00亿元，企业债券余额8.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.32亿元，且共有44.00亿元公司信用类债券在2023年5至12月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额0.00亿元人民币，且在2023年5至12月内到期的境外债券余额为0.00亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
应付账款	3.43	1.03	1.55	120.43
预收款项	0.02	0.01	0.01	161.94
合同负债	0.02	0.01	0.50	-95.24
一年内到期的非流动负债	38.43	11.51	16.77	129.20
其他流动负债	4.00	1.20	18.02	-77.82
应付债券	45.00	13.48	66.77	-32.61
递延收益	0.60	0.18	0.21	193.26

发生变动的的原因：

（1）本期末应付账款余额 3.43 亿元，较上年末增加 120.43%，主要系预提房地产开发项目工程款增加所致，该科目的基数较小，所以变动幅度较大。

（2）本期末预收款项余额 0.02 亿元，较上年末增加 161.94%，主要系预收房租的增加所致，该科目的基数较小，所以变动幅度较大。

（3）本期末合同负债余额 0.02 亿元，较半年末减少 95.24%，主要系预收购房款和预收货款减少所致，该科目的基数较小，所以变动幅度较大。

（4）本期末一年内到期的非流动负债余额 38.43 亿元，较上年末增加 129.20%，主要系 2023 年度多期债券到期，应付债券转入该科目所致。

（5）本期末其他流动负债余额 4.00 亿元，较上年末减少 77.82%，主要系本年度发行的短期信用类债券较少所致。

（6）本期末应付债券 45.00 亿元，较上年末减少 32.61%，主要系 2023 年度多期债券到期，转入一年内到期的非流动负债科目核算所致。

（7）本期末递延收益余额 0.60 亿元，较上年末增加 193.26%，主要系本期青洋北路西侧、沪蓉高速北侧项目、正衡中学新建项目等取得的工程建设项目专项资金补助增加所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：2.52 亿元

报告期非经常性损益总额：4.45 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.20	主要是处置长期股权投资产生的投资收益	0.20	否
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-0.00	合同资产减值准备引起	-0.00	是
营业外收入	4.27	主要是政府补助收益	4.27	是
营业外支出	-0.01	主要是捐赠支出、罚款及违约金等	-0.01	是
信用减值损失	-0.02	应收款项减值准备引起的	-0.02	是

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：40.39 亿元

报告期末对外担保的余额：111.60 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：71.21 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
常州天铭建设开发有限公司	非关联方	5	工程建设	良好	信用担保	23.20	2030年3月26日	无重大不利影响
常州天舜建设开发有限公司	非关联方	5	工程建设	良好	信用担保	28.06	2029年9月28日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	51.26	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	152946.SH/2180314.IB
债券简称	G21 天宁 1/21 天宁债

专项债券类型	绿色公司债券
债券余额	8
募集资金使用的具体领域	本期债券共募集资金8亿元人民币，其中4.00亿元（占比50.00%）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。
项目或计划进展情况及效益	本次债券募集资金用于2个募投项目，其中： 1、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，因此尚未实现收益。 2、金之都物流园节能改造工程，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了，项目建设暂停，未产生收益。
其他事项	无

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）。

（以下无正文）

(以下无正文，为《常州天宁建设发展集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,373,723,866.27	3,546,134,098.81
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	680,653.89	5,805,724.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	1,341,998,146.99	856,511,770.74
应收款项融资	28,360,000.00	26,206,223.55
预付款项	1,961,556,930.59	2,059,053,692.33
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	24,369,202,845.15	22,782,408,649.05
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	8,834,684,981.16	8,111,332,446.56
合同资产	39,861,107.58	36,697,753.04
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	323,065,962.33	634,010,317.81
其他流动资产	198,251,609.51	808,946,337.30
流动资产合计	40,471,386,103.47	38,867,107,013.22
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	800,903,277.00	855,665,618.50
其他权益工具投资	-	-

其他非流动金融资产	4,299,776,736.40	3,897,903,431.52
投资性房地产	1,938,614,953.23	1,132,950,207.75
固定资产	469,179,546.40	1,172,870,700.24
在建工程	1,207,292,275.55	685,758,016.60
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	165,572,329.10	186,263,977.92
无形资产	811,781,615.20	781,727,055.78
开发支出	810,095.16	810,095.16
商誉	-	-
长期待摊费用	25,798,741.92	23,411,772.90
递延所得税资产	51,789,949.42	19,437.61
其他非流动资产	1,742,160,323.82	2,114,156,607.13
非流动资产合计	11,513,679,843.20	10,851,536,921.11
资产总计	51,985,065,946.67	49,718,643,934.33
流动负债：		
短期借款	2,758,700,000.00	2,718,000,000.00
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	2,115,762,758.02	1,949,948,260.27
应付账款	342,703,345.76	155,471,351.99
预收款项	2,256,930.00	861,605.00
合同负债	2,369,613.60	49,804,841.96
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	8,782,105.73	8,130,354.81
应交税费	265,822,879.27	218,472,526.24
其他应付款	2,179,393,131.96	2,522,141,045.74
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	3,843,370,702.63	1,676,836,906.11
其他流动负债	399,556,466.04	1,801,512,751.97
流动负债合计	11,918,717,933.01	11,101,179,644.09

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	15,165,014,459.34	11,980,071,375.35
应付债券	4,500,176,772.40	6,677,330,502.38
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	168,788,051.10	172,268,453.50
长期应付款	1,570,003,146.58	1,949,886,500.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	60,422,638.08	20,604,000.00
递延所得税负债	3,705,437.75	4,432,384.95
其他非流动负债	4,500,000.00	4,500,000.00
非流动负债合计	21,472,610,505.25	20,809,093,216.18
负债合计	33,391,328,438.26	31,910,272,860.27
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具	497,900,000.00	-
其中：优先股	-	-
永续债	497,900,000.00	-
资本公积	13,468,487,334.28	13,416,255,307.74
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	181,521,713.76	181,521,713.76
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,883,775,344.47	1,659,303,112.13
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,531,684,392.51	16,757,080,133.63
少数股东权益	1,062,053,115.90	1,051,290,940.43
所有者权益（或股东权益）合计	18,593,737,508.41	17,808,371,074.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	51,985,065,946.67	49,718,643,934.33

公司负责人：余苏阳 主管会计工作负责人：蒋峰 会计机构负责人：吴雪芬

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		

货币资金	324,569,664.11	800,095,561.07
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
应收款项融资	4,450,000.00	2,850,000.00
预付款项	795,880,400.00	795,907,392.62
其他应收款	16,922,351,554.02	15,236,525,959.46
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	-	-
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	22,102,431.63	119,978,807.28
流动资产合计	18,069,354,049.76	16,955,357,720.43
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	6,579,687,290.37	5,769,101,768.15
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	843,501,099.02	550,847,050.24
投资性房地产	651,294,566.57	15,688,692.85
固定资产	1,017,167.89	649,812,217.51
在建工程	-	3,493,328.79
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	1,972,041.68	755,555.56
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	3,327,625.58	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	568,034.92	300,000.00
非流动资产合计	8,081,367,826.03	6,989,998,613.10
资产总计	26,150,721,875.79	23,945,356,333.53
流动负债：		

短期借款	1,084,000,000.00	1,285,000,000.00
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	770,000,000.00	730,000,000.00
应付账款	577,188.12	335,000.00
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	25,862.84	7,030.01
应交税费	1,699,268.66	561,360.22
其他应付款	5,026,667,656.55	2,343,354,350.43
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	2,597,515,980.86	1,549,180,737.31
其他流动负债	399,444,821.92	1,798,441,534.24
流动负债合计	9,879,930,778.95	7,706,880,012.21
非流动负债：		
长期借款	1,779,409,461.38	1,891,229,709.35
应付债券	4,500,176,772.40	5,680,265,780.39
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	105,943,500.00	107,183,500.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	6,385,529,733.78	7,678,678,989.74
负债合计	16,265,460,512.73	15,385,559,001.95
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具	497,900,000.00	-
其中：优先股	-	-
永续债	497,900,000.00	-
资本公积	6,136,867,738.05	5,289,483,473.73
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	181,521,713.76	181,521,713.76

未分配利润	1,568,971,911.25	1,588,792,144.09
所有者权益（或股东权益）合计	9,885,261,363.06	8,559,797,331.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,150,721,875.79	23,945,356,333.53

公司负责人：余苏阳 主管会计工作负责人：蒋峰 会计机构负责人：吴雪芬

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	2,983,141,619.90	3,795,675,550.75
其中：营业收入	2,983,141,619.90	3,795,675,550.75
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	3,179,620,069.82	3,659,540,685.02
其中：营业成本	2,844,400,781.02	3,131,832,198.16
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	37,885,549.30	215,219,214.53
销售费用	6,274,570.20	8,237,812.71
管理费用	134,223,597.18	142,867,687.99
研发费用	2,673,876.39	3,334,920.13
财务费用	154,161,695.73	158,048,851.50
其中：利息费用	276,611,042.25	260,101,389.96
利息收入	155,774,921.27	118,709,949.31
加：其他收益	4,219,112.44	3,647,723.29
投资收益（损失以“-”号填列）	20,096,766.01	13,664,575.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-20,316,745.98	-7,942,853.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”	-	-

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-2,134,099.44	-16,499,566.91
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-34,858.90	-577,775.38
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-	8,926,388.35
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-174,331,529.81	145,296,210.67
加: 营业外收入	427,309,597.05	154,298,890.87
减: 营业外支出	704,861.81	881,557.24
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	252,273,205.43	298,713,544.30
减: 所得税费用	17,038,797.62	93,557,648.07
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	235,234,407.81	205,155,896.23
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	235,234,407.81	205,155,896.23
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-	-
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	224,472,232.34	161,642,440.21
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	10,762,175.47	43,513,456.02
六、其他综合收益的税后净额	-	-
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综	-	-

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	235,234,407.81	205,155,896.23
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	224,472,232.34	161,642,440.21
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	10,762,175.47	43,513,456.02
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：余苏阳 主管会计工作负责人：蒋峰 会计机构负责人：吴雪芬

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	3,932,809.80	479,250.47
减：营业成本	39,724,355.29	947,031.58
税金及附加	2,901,957.57	333,645.11
销售费用	-	-
管理费用	27,441,541.19	44,104,376.57
研发费用	-	-
财务费用	1,774,887.01	14,864,172.97
其中：利息费用	37,954,642.89	12,477,108.53
利息收入	47,960,030.11	10,565,928.06
加：其他收益	53,125.15	-
投资收益（损失以“—”号填	-35,511,842.10	-29,594,012.33

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-35,511,842.10	-29,618,424.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	26,049,715.37	9,798,138.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-77,318,932.84	-79,565,849.23
加：营业外收入	58,053,500.00	50,010,000.00
减：营业外支出	554,800.00	630,879.42
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-19,820,232.84	-30,186,728.65
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-19,820,232.84	-30,186,728.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-19,820,232.84	-30,186,728.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-

3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	-19,820,232.84	-30,186,728.65
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：余苏阳 主管会计工作负责人：蒋峰 会计机构负责人：吴雪芬

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,587,693,326.33	2,821,676,615.56
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	92,874,818.55	5,685,745.83
收到其他与经营活动有关的现金	1,003,264,678.56	959,924,587.23
经营活动现金流入小计	3,683,832,823.44	3,787,286,948.62

购买商品、接受劳务支付的现金	2,749,871,384.63	1,681,475,265.81
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	121,844,228.77	102,172,158.08
支付的各项税费	90,841,238.21	247,451,247.57
支付其他与经营活动有关的现金	682,304,355.21	1,111,884,602.37
经营活动现金流出小计	3,644,861,206.82	3,142,983,273.83
经营活动产生的现金流量净额	38,971,616.62	644,303,674.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	41,776,695.12	1,941,935,746.48
取得投资收益收到的现金	11,067,317.40	26,712,253.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,590,540.00	54,695,508.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	10,008,458.39
收到其他与投资活动有关的现金	2,418,700,866.90	382,182,500.67
投资活动现金流入小计	2,478,135,419.42	2,415,534,466.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	358,248,123.19	1,062,451,562.05
投资支付的现金	439,650,000.00	2,228,205,000.00
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	821,623.27
支付其他与投资活动有关的现金	2,436,236,147.81	1,050,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,234,134,271.00	4,341,478,185.32
投资活动产生的现金流量净额	-755,998,851.58	-1,925,943,718.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	500,000,000.00	796,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投	-	16,200,000.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	8,216,700,000.00	7,490,770,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	37,169,055,187.11	34,286,855,265.17
筹资活动现金流入小计	45,885,755,187.11	42,573,825,265.17
偿还债务支付的现金	8,815,066,916.01	7,265,758,624.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,328,103,341.90	1,170,343,845.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	36,016,101,548.30	32,548,768,462.12
筹资活动现金流出小计	46,159,271,806.21	40,984,870,931.95
筹资活动产生的现金流量净额	-273,516,619.10	1,588,954,333.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-193,988.17	-127,113.37
五、现金及现金等价物净增加额	-990,737,842.23	307,187,175.89
加：期初现金及现金等价物余额	3,357,371,788.30	3,050,184,612.41
六、期末现金及现金等价物余额	2,366,633,946.07	3,357,371,788.30

公司负责人：余苏阳 主管会计工作负责人：蒋峰 会计机构负责人：吴雪芬

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,982,573.10	847,383.00
收到的税费返还	36,600,756.51	-
收到其他与经营活动有关的现金	65,984,488.06	115,267,704.09
经营活动现金流入小计	106,567,817.67	116,115,087.09
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	10,516,690.42	7,899,553.97
支付的各项税费	1,321,815.10	333,645.11
支付其他与经营活动有关的现金	112,145,218.91	106,035,432.54
经营活动现金流出小计	123,983,724.43	114,268,631.62

经营活动产生的现金流量净额	-17,415,906.76	1,846,455.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	28,245,951.22	35,750,565.76
取得投资收益收到的现金	-	24,412.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	902,574,294.17	-
投资活动现金流入小计	930,820,245.39	35,774,977.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,789,731.04	640,146,939.11
投资支付的现金	320,900,000.00	65,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,478,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	1,821,689,731.04	705,646,939.11
投资活动产生的现金流量净额	-890,869,485.65	-669,871,961.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	500,000,000.00	-
取得借款收到的现金	1,404,000,000.00	2,921,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	31,311,472,086.24	25,244,158,461.10
筹资活动现金流入小计	33,215,472,086.24	28,165,158,461.10
偿还债务支付的现金	5,566,820,247.97	3,544,970,290.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	554,009,755.32	523,379,950.37
支付其他与筹资活动有关的现金	26,605,918,831.33	23,365,574,065.46
筹资活动现金流出小计	32,726,748,834.62	27,433,924,306.48
筹资活动产生的现金流量净额	488,723,251.62	731,234,154.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-419,562,140.79	63,208,648.94
加：期初现金及现金等价物余额	736,078,486.74	672,869,837.80
六、期末现金及现金等价物余额	316,516,345.95	736,078,486.74

公司负责人：余苏阳 主管会计工作负责人：蒋峰 会计机构负责人：吴雪芬

