

债券简称：18 滨城 01  
债券简称：19 滨城 01  
债券简称：19 滨城 02  
债券简称：20 滨建 01  
债券简称：20 滨建 G1

债券代码：150718.SH  
债券代码：151537.SH  
债券代码：151867.SH  
债券代码：167496.SH  
债券代码：175294.SH

## 常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司

2018 年非公开发行公司债券（第一期）、  
2019 年非公开发行公司债券（第一期）、  
2019 年非公开发行公司债券（第二期）、  
2020 年非公开发行公司债券（第一期）、  
2020 年公开发行公司债券（第一期）

### 受托管理事务报告

（2020 年度）

发行人：常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司  
住所：江苏省常熟经济开发区沿江工业区常熟市滨江国际大厦



受托管理人：中山证券有限责任公司  
住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

2021 年 6 月

## 重要提示

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司（以下简称“发行人、公司”）提供的《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司公司债券 2020 年年度报告》等相关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中山证券所作的承诺或声明。

# 目 录

重要提示	2
第一章 本期公司债券概况	5
一、“18 滨城 01”基本情况	5
二、“19 滨城 01”基本情况	5
三、“19 滨城 02”基本情况	6
四、“20 滨建 01”基本情况	7
五、“20 滨建 G1”基本情况	7
六、核准或备案情况	8
第二章 发行人 2020 年度经营及财务状况	9
一、发行人基本情况	9
二、发行人 2020 年度经营情况	9
三、发行人 2020 年度财务情况	14
第三章 发行人偿债能力影响分析	16
一、发行人偿债能力分析	16
二、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	16
第四章 本期公司债券募集资金使用情况	17
一、“18 滨城 01”募集资金使用用途约定情况	17
二、“18 滨城 01”募集资金实际使用情况	17
三、“19 滨城 01”募集资金使用用途约定情况	18
四、“19 滨城 01”募集资金实际使用情况	18
五、“19 滨城 02”募集资金使用用途约定情况	20
六、“19 滨城 02”募集资金实际使用情况	20
七、“20 滨建 01”募集资金使用用途约定情况	21
八、“20 滨建 01”募集资金实际使用情况	21
九、“20 滨建 G1”募集资金使用用途约定情况	23
十、“20 滨建 G1”募集资金实际使用情况	23
第五章 债券兑付兑息及回售情况	25
一、“18 滨城 01”兑付兑息及回售情况	25
二、“19 滨城 01”兑付兑息及回售情况	25
三、“19 滨城 02”兑付兑息及回售情况	25
四、“20 滨建 01”兑付兑息及回售情况	25
五、“20 滨建 G1”兑付兑息及回售情况	25
第六章 债券担保人情况	27
第七章 债券持有人会议召开情况	28
第八章 债券跟踪评级情况	29
第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	30
第十章 受托管理人履行职责情况	31
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况	31
二、募集资金使用情况监督	31
三、定期跟踪机制及履行情况	31
四、债券兑付兑息及回售工作的监督	33
五、债券持有人会议情况	33
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况	33

七、其他履职事项.....	34
第十一章 其他事项.....	35
一、发行人的对外担保情况.....	35
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	36
三、相关当事人.....	36
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况.....	36
五、是否存在非经营性占款或资金拆借的情形.....	36
六、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形.....	38
七、偿债保障措施执行情况.....	38
八、其他重大事项.....	38

## 第一章 本期公司债券概况

### 一、“18滨城01”基本情况

#### (一) 本期公司债券主要条款

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	上市日	到期日	债券余额
1	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司2018年非公开发行公司债券（第一期）品种一	18滨城01	150718.SH	2018年9月20日	2018年10月11日	本期债券的到期日为2023年9月20日。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券的到期日为2021年9月20日	5.60亿元

(接上表)

序号	利率	期限	交易场所	还本付息方式	担保情况	是否评级
1	6.97%	5(3+2)年(含第3年末调整票面利率选择权和投资人回售选择权)	上海证券交易所	本期债券采用单利按年计息，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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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本期债券票面总额的本金。	本期债券无担保	本期债券无评级

#### (二) 本期公司债券其他情况说明

本期债券涉及第3年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

截至本年度受托管理事务报告出具之日，尚未到第3年末，未触发特殊条款的执行。

### 二、“19滨城01”基本情况

#### (一) 本期公司债券主要条款

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	上市日	到期日	债券余额
1	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司2019年非公开发行公司债券（第一期）	19滨城01	151537.SH	2019年5月14日	2019年5月21日	本期债券的到期日为2024年5月14日。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券的到期日为2022年5月14日	4.40亿元

(接上表)

序号	利率	期限	交易场所	还本付息方式	担保情况	是否评级
----	----	----	------	--------	------	------

1	5.28%	5(3+2)年(含第3年末调整票面利率选择权和投资人回售选择权)	上海证券交易所	本期债券采用单利按年计息, 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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积; 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本期债券票面总额的本金。	本期债券无担保	本期债券评级 AA+
---	-------	----------------------------------	---------	--	---------	------------

## (二) 本期公司债券其他情况说明

本期债券涉及第3年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

截至本年度受托管理事务报告出具之日, 尚未到第3年末, 未触发特殊条款的执行。

## 三、“19 滨城 02”基本情况

### (一) 本期公司债券主要条款

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	上市日	到期日	债券余额
1	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券 (第二期)	19 滨城 02	151867.SH	2019 年 7 月 19 日	2019 年 7 月 26 日	本期债券到期日为 2024 年 7 月 19 日, 若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权, 则回售部分债券的到期日为 2022 年 7 月 19 日。	10.00 亿元

(接上表)

序号	利率	期限	交易场所	还本付息方式	担保情况	是否评级
1	5.08%	5(3+2)年(含第3年末调整票面利率选择权和投资人回售选择权)	上海证券交易所	本期债券采用单利按年计息, 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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积; 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本期债券票面总额的本金。	本期债券无担保	本期债券评级 AA+

## (二) 本期公司债券其他情况说明

本期债券涉及第3年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

截至本年度受托管理事务报告出具之日, 尚未到第3年末, 未触发特殊条款的执行。

#### 四、“20 滨建 01”基本情况

##### (一) 本期公司债券主要条款

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	上市日	到期日	债券余额
1	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)	20 滨建 01	167496.SH	2020 年 8 月 27 日	2020 年 9 月 1 日	本期债券到期日为 2025 年 8 月 27 日, 若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权, 则回售部分债券的到期日为 2023 年 8 月 27 日。	8.30 亿元

(接上表)

序号	利率	期限	交易场所	还本付息方式	担保情况	是否评级
1	4.28%	5(3+2)年(含第 3 年末调整票面利率选择权和投资人回售选择权)	上海证券交易所	本期债券采用单利按年计息, 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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积; 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本期债券票面总额的本金。	本期债券无担保	本期债券无评级

##### (二) 本期公司债券其他情况说明

本期债券涉及第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

截至本年度受托管理事务报告出具之日, 尚未到第 3 年末, 未触发特殊条款的执行。

#### 五、“20 滨建 G1”基本情况

##### (一) 本期公司债券主要条款

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	上市日	到期日	债券余额
1	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)	20 滨建 G1	175294.SH	2020 年 10 月 26 日	2020 年 10 月 29 日	本期债券到期日为 2023 年 10 月 26 日。	4.50 亿元

(接上表)

序号	利率	期限	交易场所	还本付息方式	担保情况	是否评级
1	4.20%	3 年	上海证券交易所	本期债券采用单利按年计息, 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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息	本期债券无担保	本期债券评级 AA+

				<p>登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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本期债券票面总额的本金。</p>		
--	--	--	--	--	--	--

**(二) 本期公司债券其他情况说明**

本期债券不涉及发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

**六、核准或备案情况**

根据上海证券交易所出具的《关于对常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2018]838号），发行人获准面向合格投资者非公开发行不超过人民币 20 亿元的公司债券。

截至本年度受托管理事务报告出具之日，发行人已发行公司债券 20 亿元，已发行完毕。

根据上海证券交易所出具的《关于对常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2019]1150号），发行人获准面向合格投资者非公开发行不超过人民币 10 亿元的公司债券。

截至本年度受托管理事务报告出具之日，发行人已发行公司债券 10 亿元，已发行完毕。

根据上海证券交易所出具的《关于对常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2020]763号），发行人获准面向合格投资者非公开发行不超过人民币 20 亿元的公司债券。

截至本年度受托管理事务报告出具之日，发行人已发行公司债券 8.30 亿元，剩余额度为 11.70 亿元。

根据上海证券交易所出具的《关于对常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（证监许可[2020]2104号），发行人获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 25 亿元的公司债券。

截至本年度受托管理事务报告出具之日，发行人已发行公司债券 4.50 亿元，剩余额度为 20.50 亿元。



## 第二章 发行人 2020 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

中文名称：常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司

法定代表人：周杨

注册资本：575,000.00 万元

注册地址：江苏省常熟经济开发区沿江工业区常熟市滨江国际大厦

办公地址：江苏省常熟经济开发区沿江工业区常熟市滨江国际大厦

信息披露联系人：孙珏

联系电话：0512-51926907

传真：0512-52689863

经营范围：房地产开发；经营管理授权范围内的国有资产及实现保值增值；承担规划区域内政府确定的基础设施建设投资；投资和经营授权范围内的城市资源；市政公用事业的经营和运作；日杂用品销售；污水处理服务；土地整理和环境整治。（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）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 二、发行人 2020 年度经营情况

#### （一）2020 年度主要业务开展情况

发行人的经营范围为主要包括房地产开发；经营管理授权范围内的国有资产及实现保值增值；承担规划区域内政府确定的基础设施建设投资；投资和经营授权范围内的城市资源；市政公用事业的经营和运作；日杂用品销售等。发行人主要业务板块如下：

#### 1、土地开发整理业务

公司根据开发区规划和自身的情况向开发区管委会上报土地开发计划，经批准后进行土地开发整理，完成开发后的土地交由常熟市土地储备中心出让，出让金先进入常熟市财政局账户，常熟市财政局扣除相关规费后拨付至常熟经开区财政局，最后由常熟经开区财政局拨付给公司。针对土地开发整理收入，管委会同意按照不低于土地出让收益的 10% 比例拨付土地开发整理收入。

#### 2、基础设施建设业务

公司根据常熟经济开发区总体的开发建设规划，安排资金，落实项目进度。首先，公司接到管委会建设通知后，落实设计单位、造价事务所、监理单位、施工单位等，同时配合常熟经济技术开发区管委会落实项目可研、立项、环评、土地预审、规划选址等事宜。其次，施工阶段，负责管理工程质量、进度，并筹集相关建设资金。再次，工程竣工后，由公司会同各参建单位及常熟经济技术开发区管委会进行验收通过后，移交常熟经济技术开发区管委会或常熟市经济开发集团有限公司。最后，依据公司与常熟经济技术开发区管委会和常熟市经济开发集团有限公司的总体合作意向和回购协议，代建资产在建成后一定时期内由常熟技术开发区财政局或常熟市经济开发集团有限公司出资回购，回购价按工程竣工审计价确认。

### 3、污水处理业务

常熟经济技术开发区内的污水处理业务主要由公司下属子公司常熟市滨江新市区污水处理有限责任公司负责运营，业务区域为常熟经济技术开发区。

目前，公司污水处理费由常熟市中法水务有限公司根据常熟经开区用户的自来水用水量代为征收，污水处理费先由常熟市中法水务有限公司收取后上缴到常熟市财政专户，然后由市财政扣除相关规费后以成本加成部分利润的方式拨付至公司账户。

### 4、供热业务

公司的供热业务运营主体为常熟滨江热力有限公司，其主要负责常熟经济技术开发区及供热半径 15 公里范围内的集中供热管网建设运营。滨江热力与区域内供热对象签订供热合同，依据供热对象实际使用量收取供热费。

### 5、港务服务业务及房屋租赁业务

港务服务业务主要由公司子公司常熟新泰港务有限公司和参股公司常熟长江港务有限公司负责运营，业务区域为苏州港常熟港区兴华作业区件杂货码头等。新泰港务和长江港务为码头内客户提供港务服务包括：仓储租赁、包仓、租仓代管、装卸、中转、拆装集装箱和物流配送，并收取相应港务服务费。此后，公司考虑到自身作为常熟经开区基础设施建设重要主体的业务特征以及港务服务业务需要专业性，计划逐步剥离港务服务业务。

房屋租赁业务主要由公司子公司常熟港口开发建设有限公司负责，业务范围为常

熟经开区内东张务工人员集宿区、万和工业坊以及泰科标准工业厂房等公司自有房屋建筑物的出租。

## 6、商品房销售业务

公司主要通过本部进行商品房销售业务，公司具有房地产开发二级资质。公司对房地产项目审批后，组织项目正式施工。项目实施初期，开发部拍地，将其成本计入“存货-开发成本”，之后根据施工合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付施工单位工程建设款，并计入“存货-开发成本”；项目达到预售时，收取的预售款计入预收账款；待项目建设完成并通过竣工验收，转入“存货-开发产品”；最后房屋办理了移交手续交付业主使用，公司在该时点确认销售收入计入“主营业务收入-房屋销售收入”，确认收入的同时结转项目成本，计入“主营业务成本—房屋销售成本”。

现金流量表项目会计处理：公拍地以及根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付的工程资金，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到房屋销售款时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

发行人所在行业具有较为良好的发展前景。发行人是开发区内唯一的土地开发整理、基础设施建设、污水处理和供热业务的业务主体。常熟经济技术开发区管理委员会已明确未来仍将以发行人作为常熟经济技术开发区内唯一的基础设施建设重要载体，稳步推进常熟经开区基础设施和配套设施建设。发行人的业务规模将迅速扩大，在常熟经开区内基础设施和配套设施建设领域的主导地位将进一步加强。

## （二）各项主营业务分析

### 1、营业收入情况

表2-1 公司2019年度及2020年度营业收入情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
供热费	53,183.20	35.11	48,702.34	32.89
工程项目建设	46,838.11	30.92	37,665.00	25.43
房屋销售	28,582.41	18.87	33,690.43	22.75
污水处理费	10,827.98	7.15	12,048.25	8.14
土地开发整理	9,180.00	6.06	11,000.00	7.43

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
房屋租赁	2,380.57	1.57	4,049.91	2.73
其他	143.73	0.09	-	-
<b>主营业务收入合计</b>	<b>151,136.00</b>	<b>99.79</b>	<b>147,155.93</b>	<b>99.37</b>
其他业务收入	324.69	0.21	930.93	0.63
<b>营业收入合计</b>	<b>151,460.69</b>	<b>100.00</b>	<b>148,086.86</b>	<b>100.00</b>

2019-2020 年度，发行人实现的营业收入分别为 148,086.86 万元和 151,460.69 万元，其中，主营业务收入分别为 147,155.93 万元和 151,136.00 万元，2020 年主营业务收入较上年增长了 2.70%，总体上呈稳定态势。发行人主营业务收入来自于供热、房屋销售租赁业务、工程项目建设、污水处理、土地开发整理等板块，其中供热、房屋销售、工程项目建设为发行人主营业务收入的主要来源，2019-2020 年度，上述三项之和占营业收入的比例分别为 81.07%和 84.91%。2020 年度主营业务收入中其他主要指融资租赁收入，来自于子公司滨盛融资租赁（江苏）有限公司。

## 2、营业成本情况

表2-2 公司2019年度及2020年度营业成本情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
供热费	49,349.49	37.38	45,381.00	37.56
工程项目建设	35,128.58	26.61	28,248.75	23.38
房屋销售	27,356.45	20.72	32,130.41	26.59
污水处理费	3,876.69	2.94	3,198.53	2.65
土地开发整理	7,344.00	5.56	8,800.00	7.28
房屋租赁	8,952.06	6.78	3,060.26	2.53
<b>主营业务成本合计</b>	<b>132,007.28</b>	<b>100.00</b>	<b>120,818.94</b>	<b>99.99</b>
其他业务成本	-	-	14.93	0.01
<b>营业成本合计</b>	<b>132,007.28</b>	<b>100.00</b>	<b>120,833.87</b>	<b>100.00</b>

2019-2020 年度，发行人的营业成本分别为 120,833.87 万元和 132,007.28 万元，其中，主营业务成本分别为 120,818.94 万元和 132,007.28 万元。从营业成本的构成情况来看，工程项目建设、供热费和房屋销售业务板块的成本占比最高，以上三项在 2019-2020 年度分别占营业成本总额的 87.53%和 84.72%，与该三项在营业收入中占比相当。

## 3、营业利润和毛利率情况

表2-3 公司2019年度及2020年度各板块毛利润情况

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------

	金额	占比	金额	占比
供热费	3,833.71	19.71	3,321.34	12.19
工程项目建设	11,709.53	60.19	9,416.25	34.55
房屋销售	1,225.96	6.30	1,560.02	5.72
污水处理费	6,951.29	35.73	8,849.72	32.47
土地开发整理	1,836.00	9.44	2,200.00	8.07
房屋租赁	-6,571.50	-33.78	989.65	3.63
其他	143.73	0.74	-	-
<b>主营业务毛利润</b>	<b>19,128.72</b>	<b>98.33</b>	<b>26,336.98</b>	<b>96.64</b>
其他业务毛利润	324.69	1.67	916.01	3.36
<b>营业毛利润</b>	<b>19,453.42</b>	<b>100.00</b>	<b>27,252.99</b>	<b>100.00</b>

表2-4 公司2019年度及2020年度各板块毛利率情况

项目	2020 年度	2019 年度
供热费	7.21%	6.82%
工程项目建设	25.00%	25.00%
房屋销售	4.29%	4.63%
污水处理费	64.20%	73.45%
土地开发整理	20.00%	20.00%
房屋租赁	-276.05%	24.44%
其他	100.00%	98.40%
营业收入毛利率	12.84%	18.40%

2019 年度及 2020 年度，发行人的营业毛利润分别为 27,252.99 万元和 19,453.42 万元。2019 年度及 2020 年度，发行人的营业收入毛利率分别为 18.40%和 12.84%，毛利率水平略有下降。

其中，2019 年及 2020 年供热板块毛利率分别为 6.82%和 7.21%，呈上升趋势。土地开发整理、工程项目建设毛利率稳定在 20%-25%。2019 年及 2020 年，房屋销售板块毛利率分别为 4.63%和 4.29%，2019-2020 年度销售主体为滨江海外大厦和聚合佳苑二期，其中滨江海外大厦一楼商铺采取市场化定价进行销售，二楼以上酒店式公寓及商务办公楼层等由发行人自持，故毛利率较低。聚合佳苑二期为拆迁安置房项目，销售价格及毛利率较商品房大幅减少，故 2019-2020 年度房屋销售板块毛利率相对较低。污水处理板块具有“成本低，收入高”的特点，2019 年及 2020 年该板块毛利率高达 73.45%和 64.20%，但因为相关收入占比不高，对主营业务整体毛利率影响不大。2020 年房屋租赁业务板块产生营业亏损，毛利率为-276.05%，主要系新冠疫情对发行人房屋租赁板块收入产生一定不良影响所致。

### （三）未来发展战略及经营计划

未来，公司将在继续做好现有各项业务的同时，拓展公司经营业务范围。公司将进一步做好业务转型升级和科技创新工作，优化污水处理与排放业务、供热业务及长期股权投资业务，积极推动常熟经济技术开发区的发展。

公司在各项业务全面发展的同时，将不断加强企业自身建设，不断壮大自身综合实力。公司将通过不断优化公司治理结构、内部管理机制和创新管理体制等方式，结合常熟经济技术开发区投融资体系架构、建设条件等因素，提高公司经营管理科学化水平，有效提高公司管理效能，增强公司发展活力，向具有核心竞争力的综合国有投资开发公司发展，实现国有资产的保值增值，同时为促进常熟经济技术开发区持续稳定快速发展服务。

### 三、发行人 2020 年度财务情况

#### (一) 主要财务数据和财务指标

表2-5 公司 2019 年及 2020 年主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	变动比例 (%)
总资产	3,745,122.86	3,439,941.96	8.87
总负债	2,531,782.90	2,211,954.47	14.46
净资产	1,213,348.35	1,227,987.49	-1.19
归属母公司股东的净资产	975,174.54	963,175.96	1.25
资产负债率 (%)	67.59	64.30	5.12
扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	68.62	64.35	6.64
流动比率	2.52	4.07	-38.08
速动比率	1.06	1.85	-42.70
期末现金及现金等价物余额	190,781.06	204,295.48	-6.62
营业收入	151,460.69	148,086.86	2.28
营业成本	132,007.28	120,833.87	9.25
利润总额	11,237.66	8,833.92	27.21
净利润	10,390.02	8,085.63	28.50
扣除非经常性损益后净利润	-56,782.72	-46,146.09	-23.05
归属母公司股东的净利润	8,998.58	9,291.34	-3.15
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	83,796.71	80,248.00	4.42
经营活动产生的现金流净额	156,051.54	-145,532.56	207.23
投资活动产生的现金流净额	-398,620.78	-26,827.95	-1,385.84
筹资活动产生的现金流净额	230,023.81	149,061.82	54.31
应收账款周转率	3.05	7.49	-59.28
存货周转率	0.10	0.09	11.11
EBITDA 全部债务比	0.04	0.04	0.00
利息保障倍数	0.82	0.81	1.23
现金利息保障倍数	1.61	-1.05	253.33
EBITDA 利息倍数	0.85	0.81	4.94

项目	2020 年末	2019 年末	变动比例 (%)
贷款偿还率 (%)	100%	100%	-
利息偿付率 (%)	100%	100%	-

注：-代表减少，+代表增加。

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因：

- 1、流动比率：主要系流动负债中短期负债增加所致。
- 2、速动比率：主要系存货及流动负债增加所致。
- 3、经营活动产生的现金流净额：主要系收到的政府补助及往来款大幅增加所致。
- 4、投资活动产生的现金流净额：主要系取得子公司及其他营业单位支付的现金净额大幅增加所致。
- 5、筹资活动产生的现金流净额：主要系取得借款收到的现金增加所致。
- 6、应收账款周转率：主要系应收账款增加所致。
- 7、现金利息保障倍数：主要系经营活动产生的现金流量净额扭亏为盈所致。

### 第三章 发行人偿债能力影响分析

#### 一、发行人偿债能力分析

短期偿债能力方面，近两年末，发行人流动比率分别为 4.07 和 2.52，速动比率分别为 1.85 和 1.06。总体来看，发行人流动比率与速动比率较为稳定，且处于较高水平，短期偿债能力较强。近两年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.81 和 0.85，EBITDA 利息保障倍数不高是因为发行人将项目贷款的利息费用作为资本化利息支出，资本化利息支出较大。

长期偿债能力方面，近两年，发行人资产负债率分别为 64.30%和 67.59%，波动相对较小。总体而言，发行人资产负债率维持在中等水平，长期偿债能力良好。

发行人可变现资产主要为流动资产。截至 2020 年末，发行人流动资产为 2,209,867.47 万元，占总资产比重为 59.01%，流动资产中货币资金为 195,345.58 万元，占流动资产的比例为 8.84%。综合来看，发行人的可变现资产规模总额较大，可为债券到期偿付提供有力保障。

发行人资信状况较好，截至 2020 年末，发行人与建设银行、工商银行、中国银行等多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年末，发行人尚有未使用授信额度 31.08 亿元。

#### 二、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

报告期内，发行人无可能影响偿债能力的重大事项。



## 第四章 本期公司债券募集资金使用情况

### 一、“18滨城01”募集资金使用用途约定情况

根据发行人董事会决议及股东会决议文件，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还各类借款和补充营运资金。

### 二、“18滨城01”募集资金实际使用情况

#### （一）募集资金基本情况

##### 1、实际募集资金金额和资金到账时间

18滨城01发行总额为56,000.00万元，扣除承销费用后的募集资金为55,496.00万元，已于2018年9月21日汇入发行人募集资金监管账户。

##### 2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人实际使用募集资金55,496.00万元，全部用于偿还借款，募集资金已全部使用完毕。

##### 3、募集资金专户存储情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人现有2个募集资金专用账户，募集资金存放情况如下：

表4-1 发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本受托报告出具之日募集资金余额 <sup>1</sup>	备注
浙商银行股份有限公司常熟支行	3050020610120100021203	0.00	-
华夏银行股份有限公司常熟支行	12458000000322329	0.00	-

截止本报告出具之日，此账户运作正常，公司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的资金，实行专款专用。

#### （二）本期募集资金的实际使用情况

##### 1、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

<sup>1</sup>不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

表4-2 发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况		对比
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	偿还借款	56,000.00	偿还借款	55,496.00	504.00[注]
合计	-	<b>56,000.00</b>	-	<b>55,496.00</b>	-

注：差额部分为承销费用及部分募集资金

截至本受托管理事务报告出具之日，公司不存在募集资金实际使用项目变更情况，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

#### 2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

#### 3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

#### (三) 闲置募集资金情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金使用情况。

### 三、“19 滨城 01” 募集资金使用用途约定情况

根据发行人董事会决议及股东会决议文件，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还各类借款。

### 四、“19 滨城 01” 募集资金实际使用情况

#### (一) 募集资金基本情况

##### 1、实际募集资金金额和资金到账时间

19 滨城 01 发行总额为 44,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 43,604.00 万元，已于 2019 年 5 月 14 日汇入发行人募集资金监管账户。

##### 2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人实际使用募集资金 43,618.42 万元（含利息 14.42 万元），全部用于偿还借款，募集资金已全部使用完毕。

##### 3、募集资金专户存储情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人现有 1 个募集资金专用账户，募集资金存放情况如下：

**表4-3 发行人募集资金存放情况**

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本受托报告出具之日募集资金余额 <sup>2</sup>	备注
浙商银行股份有限公司常熟支行	3050020610120100029283	0.00	-

截止本报告出具之日，此账户运作正常，公司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的资金，实行专款专用。

## （二）本期募集资金的实际使用情况

### 1、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

**表4-4 发行人募集资金使用情况**

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况		对比
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	偿还借款	44,000.00	偿还借款	43,618.42	381.58[注]
合计	-	<b>44,000.00</b>	-	<b>43,618.42</b>	-

注：差额为承销费用减去账户利息

截至本受托管理事务报告出具之日，公司不存在募集资金实际使用项目变更情况，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

### 2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

### 3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

## （三）闲置募集资金情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，募集资金已全部使用完毕，不存在闲置

<sup>2</sup>不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

募集资金使用情况。

## 五、“19 滨城 02”募集资金使用用途约定情况

根据发行人董事会决议及股东会决议文件，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还“16 滨江 01”公司债券。

## 六、“19 滨城 02”募集资金实际使用情况

### （一）募集资金基本情况

#### 1、实际募集资金金额和资金到账时间

19 滨城 02 发行总额为 100,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 99,100.00 万元，已于 2019 年 7 月 19 日汇入发行人募集资金监管账户。

#### 2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人实际使用募集资金 99,100.00 万元，全部用于偿还“16 滨江 01”公司债券，募集资金已全部使用完毕。

#### 3、募集资金专户存储情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人现有 2 个募集资金专用账户，募集资金存放情况如下：

表4-5 发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本受托报告出具之日募集资金余额 <sup>3</sup>	备注
宁波银行股份有限公司常熟支行	75060122000360792	0.00	-
浙商银行股份有限公司常熟支行	3050020610120100031787	0.00	-

截止本报告出具之日，此账户运作正常，公司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的资金，实行专款专用。

### （二）本期募集资金的实际使用情况

#### 1、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表4-6 发行人募集资金使用情况

单位：万元

<sup>3</sup>不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

序号	承诺情况		实际情况		对比
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	偿还“16滨江01”公司债券	100,000.00	偿还借款	99,100.00	900.00[注]
合计	-	<b>100,000.00</b>	-	<b>99,100.00</b>	-

注：差额为承销费用

截至本受托管理事务报告出具之日，公司不存在募集资金实际使用项目变更情况，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

#### 2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

#### 3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

### (三) 闲置募集资金情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金使用情况。

### 七、“20 滨建 01”募集资金使用用途约定情况

根据发行人董事会决议及股东会决议文件，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还各类借款。

### 八、“20 滨建 01”募集资金实际使用情况

#### (一) 募集资金基本情况

##### 1、实际募集资金金额和资金到账时间

20 滨建 01 发行总额为 83,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 82,377.50 万元，已于 2020 年 8 月 27 日汇入发行人募集资金监管账户。

##### 2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人实际使用募集资金 82,078.95 万元，全部用于偿还各类借款，剩余募集资金金额为 298.55 万元。

##### 3、募集资金专户存储情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人现有 2 个募集资金专用账户，募

集资金存放情况如下：

表4-7 发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本受托报告出具之日募集资金余额 <sup>4</sup>	备注
华夏银行股份有限公司常熟支行	1245800000043335	298.55	-
中信银行股份有限公司常熟支行	8112001013700560187	0.00	-

截止本报告出具之日，此账户运作正常，公司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的资金，实行专款专用。

## （二）本期募集资金的实际使用情况

### 1、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表4-8 发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况		对比
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	偿还借款	83,000.00	偿还借款	82,078.95	921.05
合计	-	<b>83,000.00</b>	-	<b>82,078.95</b>	-

注：差额为承销费用及未使用募集资金部分

截至本受托管理事务报告出具之日，公司不存在募集资金实际使用项目变更情况，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

### 2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

### 3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

## （三）闲置募集资金情况说明

<sup>4</sup>不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

截至本受托管理事务报告出具之日，募集资金剩余 298.55 万元尚未使用，不存在闲置募集资金使用情况。

### 九、“20 滨建 G1”募集资金使用用途约定情况

根据发行人董事会决议及股东会决议文件，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还各类借款。

### 十、“20 滨建 G1”募集资金实际使用情况

#### （一）募集资金基本情况

#### 1、实际募集资金金额和资金到账时间

20 滨建 G1 发行总额为 45,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 44,730.00 万元，已于 2020 年 10 月 26 日汇入发行人募集资金监管账户。

#### 2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人实际使用募集资金 44,730.00 万元，全部用于偿还借款，募集资金已全部使用完毕。

#### 3、募集资金专户存储情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人现有 1 个募集资金专用账户，募集资金存放情况如下：

表4-9 发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本年度报告出具之日募集资金余额 <sup>5</sup>	备注
华夏银行股份有限公司常熟支行	12458000000441165	0.00	-

截止本报告出具之日，此账户运作正常，公司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的资金，实行专款专用。

#### （二）本期募集资金的实际使用情况

#### 1、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表4-10 发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况	实际情况	对比
----	------	------	----

<sup>5</sup>不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额 与承诺使用金 额的差额
1	偿还借款	45,000.00	偿还借款	44,730.00	270.00[注]
<b>合计</b>	-	<b>45,000.00</b>	-	<b>44,730.00</b>	-

注：差额为承销费用

截至本受托管理事务报告出具之日，公司不存在募集资金实际使用项目变更情况，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

## 2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

## 3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

### （三）闲置募集资金情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金使用情况。



## 第五章 债券兑付兑息及回售情况

各期债券均采用单利按年计息，不计复利。

### 一、“18 滨城 01” 兑付兑息及回售情况

18 滨城 01 起息日为 2018 年 9 月 20 日，到期日为 2023 年 9 月 20 日。本期债券已于 2020 年 9 月 20 日向投资者支付利息 3,903.20 万元（计息期限为 2019 年 9 月 20 日至 2020 年 9 月 19 日）。本期债券涉及第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，截至本年度受托管理事务报告出具之日，尚未到第 3 年末，未触发特殊条款的执行。

### 二、“19 滨城 01” 兑付兑息及回售情况

19 滨城 01 起息日为 2019 年 5 月 14 日，到期日为 2024 年 5 月 14 日。本期债券已于 2020 年 5 月 14 日向投资者支付利息 2,323.20 万元（计息期限为 2019 年 5 月 14 日至 2020 年 5 月 13 日）；已于 2021 年 5 月 14 日向投资者支付利息 2,323.20 万元（计息期限为 2020 年 5 月 14 日至 2021 年 5 月 13 日）。本期债券涉及第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，截至本年度受托管理事务报告出具之日，尚未到第 3 年末，未触发特殊条款的执行。

### 三、“19 滨城 02” 兑付兑息及回售情况

19 滨城 02 起息日为 2019 年 7 月 19 日，到期日为 2024 年 7 月 19 日。本期债券已于 2020 年 7 月 19 日向投资者支付利息 5,080.00 万元（计息期限为 2019 年 7 月 19 日至 2020 年 7 月 18 日）。本期债券涉及第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，截至本年度受托管理事务报告出具之日，尚未到第 3 年末，未触发特殊条款的执行。

### 四、“20 滨建 01” 兑付兑息及回售情况

20 滨建 01 起息日为 2020 年 8 月 27 日，到期日为 2025 年 8 月 27 日。本期债券报告期内不涉及付息兑付。本期债券涉及第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，截至本年度受托管理事务报告出具之日，尚未到第 3 年末，未触发特殊条款的执行。

### 五、“20 滨建 G1” 兑付兑息及回售情况

20 滨建 G1 起息日为 2020 年 10 月 26 日，到期日为 2023 年 10 月 26 日。本期债券报告期内不涉及付息兑付。本期债券不涉及发行人调整票面利率选择权和

投资人回售选择权等特殊条款。

## 第六章 债券担保人情况

各期债券为无担保债券，本章不适用。

## 第七章 债券持有人会议召开情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第八章 债券跟踪评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2021 年 6 月 25 日出具的编号为联合【2021】5461 号评级报告，常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司主体信用等级为 AA+，“20 滨建 G1”的信用等级为 AA+，评级展望稳定。

根据联合资信评估股份有限公司 2021 年 6 月 25 日出具的编号为联合【2021】5462 号评级报告，常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司主体信用等级为 AA+，“19 滨城 01”和“19 滨城 02”的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

## 第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本受托管理事务报告签署之日，发行人负责处理“18 滨江 01”、“19 滨城 01”、“19 滨城 02”、“20 滨建 01”、“20 滨建 G1”相关事务的专人未发生变动。

## 第十章 受托管理人履行职责情况

### 一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

中山证券持续关注发行人的经营和财务状况，持续关注发行人的资信情况。

### 二、募集资金使用情况监督

中山证券在债券受托管理期间，持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

### 三、定期跟踪机制及履行情况

#### （一）定期报告和临时公告督促情况及披露情况

受托管理人对发行人年度报告披露工作进行督导和辅导，督促发行人于2021年6月24日披露了《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司公司债券2020年年度报告（以此为准）》及《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司关于公司债券2020年年度报告更正的公告》；督促发行人于2021年4月30日披露了《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司公司债券2020年年度报告》及《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司公司债券2020年年度报告摘要》；督促发行人于2020年8月30日披露了《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司公司债券2020年半年度报告》及《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司公司债券2020年半年度报告摘要》。

受托管理人每月月初督促发行人进行重大事项核查，对于发生重大事项的情形，督促发行人及时进行披露，并出具临时受托管理事务报告。本报告期内，发行人临时公告情况如下：

公告日期	公告名称	重大事项简要描述	对债券偿债风险的影响及处理结果	备注
2020-02-25	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司董事、监事发生变动的公告	公司原董事金宇恒、原监事王奕、原监事孙华、原监事冯静不再担任原职务，马星玥担任公司董事；吴艳担任监事。	无重大不利影响	-
2020-06-04	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司经营范围变更的公告	因生产经营业务需要，公司于2020年5月15日完成公司经营范围的变更，新增“一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。	无重大不利影响	-
2020-12-08	常熟市滨江城市建设	2020年10月28日，公司召开董事	无重大不利影响	-

	设经营投资有限责任公司控股股东发生变更的公告	会、股东会，同意股东江苏省常熟经济开发集团将所持公司的股权 392,000.00 万元，占公司注册资本的 68.77%（其中 392,000.00 万元），无偿划拨给常熟经开控股有限公司，并审议通过公司章程修正案；本次股权划转已经常熟市人民政府批准。本次变更对公司无实质影响。		
--	------------------------	--	--	--

## （二）定期受托管理事务报告和临时受托管理事务报告披露情况

在受托管理期间，受托管理人通过非现场回访、发送重大事项确认表、提示函等形式，督促发行人及时披露定期报告、重大临时事项等。

受托管理人每月以邮件发送《重大事项自查通知》的方式提示发行人对重大事项进行自查，发行人自查后以《重大事项确认表》的方式回复受托管理人。对触发的重大事项，受托管理人及时对相关事项进行核查并收集底稿，并出具临时受托管理事务报告。本报告期内，受托管理人临时受托管理事务报告披露如下：

公告日期	公告名称	重大事项简要描述	对债券偿债风险的影响及处理结果	备注
2020-02-25	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）、（第二期）2019 年非公开发行公司债券（第一期）、（第二期）临时受托管理事务报告	公司原董事金宇恒、原监事王奕、原监事孙华、原监事冯静不再担任原职务，马星玥担任公司董事；吴艳担任监事。	无重大不利影响	-
2020-06-04	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）、（第二期）2019 年非公开发行公司债券（第一期）、（第二期）临时受托管理事务报告	因生产经营业务需要，公司于 2020 年 5 月 15 日完成公司经营范围的变更，新增“一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。	无重大不利影响	-
2020-12-08	中山证券有限责任公司关于常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司发行公司债券临时受托管理事务报告	2020 年 10 月 28 日，公司召开董事会、股东会，同意股东江苏省常熟经济开发集团将所持公司的股权 392,000.00 万元，占公司注册资本的 68.77%（其中 392,000.00 万元），无偿划拨给常熟经开控股有限公司，并审议通过公司章程修正案；本次股权划转已经常熟市人民政府批准。本次	无重大不利影响	-



	变更对公司无实质影响。	
--	-------------	--

#### 四、债券兑付兑息及回售工作的监督

“18 滨城 01”已于 2019 年 9 月 23 日第一次付息，2020 年 9 月 21 日第二次付息，发行人已按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项；将于 2021 年 9 月 20 日第三次付息，发行人将继续按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项，届时中山证券将严格按照相关要求，督促发行人完成兑息工作。

“19 滨城 01”已于 2020 年 5 月 14 日第一次付息，2021 年 5 月 14 日第二次付息，发行人已按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项。将于 2022 年 5 月 16 日第三次付息，发行人将继续按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项，届时中山证券将严格按照相关要求，督促发行人完成兑息工作。

“19 滨城 02”已于 2020 年 7 月 20 日第一次付息，发行人已按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项；将于 2021 年 7 月 19 日第二次付息，发行人将继续按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项，届时中山证券将严格按照相关要求，督促发行人完成兑息工作。

“20 滨建 01”将于 2021 年 8 月 27 日第一次付息，发行人将按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项，届时中山证券将严格按照相关要求，督促发行人兑息工作。

“20 滨建 G1”将于 2021 年 10 月 26 日第一次付息，发行人将按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项，届时中山证券将严格按照相关要求，督促发行人兑息工作。

截至本年度受托管理事务报告出具之日，发行人不存在债券回售情况。

#### 五、债券持有人会议情况

截至本年度受托管理事务报告出具之日，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

#### 六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

本报告期内，发行人于 2021 年 4 月 14 日收到了江苏证监局出具的《江苏证监局关于开展公司债券发行人自查工作的通知》（苏证监会计字【2021】7 号），经自查，发行人公司债券未存在违反《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《非公开发行公司债券备案

管理办法》及《上海证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》等监管制度的情形。

### **七、其他履职事项**

在受托管理期间，受托管理人通过现场回访、非现场排查、发送《重大事项自查通知》等形式，督促发行人开展重大事项自查工作、按时披露定期报告和临时公告、按约定履行付息义务。

## 第十一章 其他事项

### 一、发行人的对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 703,655.22 万元。具体情况如下：

单位：万元

被担保单位	担保类型	担保借款金额	借款到期日
<b>非关联方担保情况</b>			
观致汽车有限公司	保证担保	10,460.00	2022/7/22
观致汽车有限公司	保证担保	10,317.75	2022/7/22
观致汽车有限公司	保证担保	6,062.85	2022/7/22
观致汽车有限公司	保证担保	24,975.00	2022/7/22
观致汽车有限公司	保证担保	10,619.31	2022/7/22
常熟新泰港务有限公司	保证担保	14,229.00	2022/12/30
常熟市交通物流产业发展有限公司	保证担保	27,250.00	2026/10/27
常熟市交通物流产业发展有限公司	保证担保	5,960.00	2026/12/15
常熟市交通物流产业发展有限公司	保证担保	3,862.50	2026/12/15
常熟市交通物流产业发展有限公司	保证担保	89,500.00	2026/12/15
常熟市董浜农业科技有限公司	保证担保	2,968.00	2023/3/8
常熟市碧溪新区观光休闲农业发展有限公司	保证担保	7,000.00	2021/3/16
常熟市碧溪新区城乡一体化建设有限公司	保证担保	7,000.00	2021/12/8
常熟市碧溪新区城乡一体化建设有限公司	保证担保	15,000.00	2021/2/12
常熟市碧溪新区城乡一体化建设有限公司	保证担保	6,650.00	2022/6/21
常熟市碧溪新区城乡一体化建设有限公司	保证担保	1,000.00	2021/1/23
常熟市碧溪新区城乡一体化建设有限公司	保证担保	28,865.81	2021/1/28
常熟市碧溪新区城乡一体化建设有限公司	保证担保	11,800.00	2028/12/21
小计	-	<b>283,520.22</b>	
<b>关联方担保情况</b>			
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	10,000.00	2023/8/13
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	22,000.00	2023/9/10
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	14,700.00	2021/11/10
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	20,000.00	2021/11/18
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	5,000.00	2021/9/24
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	6,000.00	2021/12/14
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	19,800.00	2023/6/28
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	3,960.00	2023/6/28
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	2,000.00	2021/4/16
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	1,000.00	2021/1/23
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	8,500.00	2021/2/3
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	4,275.00	2023/1/13
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	9,750.00	2023/1/20
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	2,850.00	2023/1/13
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	10,000.00	2023/2/19

被担保单位	担保类型	担保借款金额	借款到期日
常熟出口加工区开发建设有限公司	保证担保	4,500.00	2023/1/13
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	2,000.00	2021/4/10
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	6,800.00	2028/12/20
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	11,000.00	2022/2/18
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	19,000.00	2023/9/27
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	7,000.00	2021/9/24
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	1,000.00	2021/3/11
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	4,000.00	2022/4/29
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	26,200.00	2021/7/18
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	7,700.00	2021/4/13
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	25,000.00	2021/4/13
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	6,000.00	2021/11/25
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	6,000.00	2021/12/2
常熟市经济开发集团有限公司	保证担保	3,000.00	2039/12/10
常熟市滨江农业科技有限公司	保证担保	6,000.00	2021/6/21
常熟市滨江农业科技有限公司	保证担保	7,000.00	2021/3/16
常熟市滨江农业科技有限公司	保证担保	19,000.00	2022/3/23
常熟市滨江农业科技有限公司	保证担保	13,000.00	2021/6/29
常熟市滨江农业科技有限公司	保证担保	15,000.00	2021/6/10
常熟市滨江农业科技有限公司	保证担保	6,000.00	2021/7/23
常熟市滨江农业科技有限公司	保证担保	15,000.00	2021/9/22
常熟市滨江农业科技有限公司	保证担保	13,500.00	2021/11/18
常熟市滨江农业科技有限公司	保证担保	12,000.00	2022/11/13
常熟市滨江农业科技有限公司	保证担保	8,000.00	2022/3/31
常熟市滨江农业科技有限公司	保证担保	14,600.00	2021/10/5
常熟市发展投资有限公司	保证担保	22,000.00	2021/9/20
小计	-	<b>420,135.00</b>	-
合计	-	<b>703,655.22</b>	-

## 二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期末，发行人不存在未决诉讼或仲裁事项。

## 三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人未发生变动。

## 四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

报告期内，发行人不存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况。

## 五、是否存在非经营性占款或资金拆借的情形

截至 2020 年末，发行人非经营性占款或资金拆借情况如下：

单位：万元

占款/拆借方	与发行人是否存在关联关系	占款金额	形成原因	回款安排
常熟经济技术开发区财政局	否	333,699.80	往来款	3-5 年回款
江苏省常熟经济开发集团	是	219,836.64	往来款	3-5 年回款
常熟经开控股有限公司	是	41,059.86	往来款	3-5 年回款
常熟市滨江农业科技有限公司	否	21,721.33	往来款	3-5 年回款
常熟滨江市政公用事业管理中心	否	10,785.54	往来款	3-5 年回款
其他零星公司	否	19,624.84	往来款	3-5 年回款
<b>合计</b>	-	<b>646,728.01</b>	-	-

非经营性往来占款应履行的决策程序和信息披露安排具体如下：

#### （1）决策程序

非经营性往来占款或者资金拆借的决策程序与普通的往来占款或者资金拆借相同，具体如下：

非经营性往来占款或者资金拆借的交易金额在 50 万元人民币以内的，其协议由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后生效；非经营性往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000 万元人民币以内，经董事会批准后生效；非经营性往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000 万元人民币以上，经由董事会向股东提交预案，经股东批准后生效；与股东发生的非经营性往来占款或者资金拆借需将董事会决议和股东会决议抄送常熟经济技术开发区管理委员会。

与关联方往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。

发行人子公司往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。即子公司对往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款并无决策权限，均需上报发行人，按照发行人部门之标准进行决策。

#### （2）信息披露安排

对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其

金额不超过最近一期经审计合并净资产 30%的，由受托管理人以年度为单位，通过每年度的受托管理事务报告向合格投资者定向披露。

对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额超过最近一期经审计合并净资产 30%的，由受托管理人通过临时受托管理事务报告及时向合格投资者定向披露。

#### **六、是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形**

报告期内，发行人不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方担保的情形。

#### **七、偿债保障措施执行情况**

为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为按时、足额偿付本次债券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、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，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。截至本报告出具之日，上述偿债保障措施与募集说明书的相关承诺一致，且执行情况良好。

#### **八、其他重大事项**

报告期内，发行人未发生其他重大事项情况。

（本页无正文，为《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）、2019 年非公开发行公司债券（第一期）、2019 年非公开发行公司债券（第二期）、2020 年非公开发行公司债券（第一期）、2020 年公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

中山证券有限责任公司  
二〇二一年六月十九日

