

债券简称：20 滨建 01
债券简称：20 滨建 G1
债券简称：21 滨建 G1
债券简称：22 滨建 G1
债券简称：22 滨建 G2

债券代码：167496.SH
债券代码：175294.SH
债券代码：188488.SH
债券代码：185706.SH
债券代码：185961.SH

常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司
公司债券
受托管理事务报告
(2022 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)

2023 年 6 月

重要提示/声明

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自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年度报告（2022年）》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/声明.....	2
目录.....	3
第一章 本期债券概况.....	5
一、本期债券主要条款.....	5
(一)“20 滨建 01”主要条款.....	5
(二)“20 滨建 G1”主要条款.....	5
(三)“21 滨建 G1”主要条款.....	6
(四)“22 滨建 G1”主要条款.....	6
(五)“22 滨建 G2”主要条款.....	6
二、核准或备案情况.....	7
第二章 发行人 2022 年度经营及财务状况.....	8
一、发行人基本情况.....	8
二、发行人 2022 年度经营情况.....	8
三、发行人 2022 年度财务情况.....	13
第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况	15
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	15
(一)“20 滨建 01”.....	15
(二)“20 滨建 G1”.....	15
(三)“21 滨建 G1”.....	15
(四)“22 滨建 G1”.....	15
(五)“22 滨建 G2”.....	15
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	15
(一)“20 滨建 01”.....	15
(二)“20 滨建 G1”.....	16
(三)“21 滨建 G1”.....	16
(四)“22 滨建 G1”.....	17
(五)“22 滨建 G2”.....	17
三、专项账户运作与核查情况.....	18
(一)“20 滨建 01”.....	18
(二)“20 滨建 G1”.....	19
(三)“21 滨建 G1”.....	19
(四)“22 滨建 G1”.....	20
(五)“22 滨建 G2”.....	21
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况.....	23
一、“20 滨建 01”兑付兑息及回售情况.....	23
二、“20 滨建 G1”兑付兑息及回售情况.....	23
三、“21 滨建 G1”兑付兑息及回售情况.....	23
四、“22 滨建 G1”兑付兑息及回售情况.....	23
五、“22 滨建 G2”兑付兑息及回售情况.....	23

第五章	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况	24
一、	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	24
二、	内外部增信机制、偿债保障措施执行情况.....	24
三、	与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	24
第六章	债券持有人会议召开情况.....	25
第七章	本期债券跟踪评级情况.....	26
第八章	发行人负责本次债券事务的专人变动情况	27
第九章	受托管理人履行职责情况.....	28
一、	持续关注发行人和增信机构的资信情况.....	28
二、	募集资金使用情况监督.....	28
三、	定期跟踪机制及履行情况.....	28
四、	债券兑付兑息及回售工作的监督.....	29
五、	债券持有人会议情况.....	30
六、	报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况	30
七、	其他履职事项.....	30
第十章	偿债能力及偿债意愿分析.....	31
一、	发行人偿债能力及偿债意愿分析.....	31
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	31
第十一章	其他事项.....	32
一、	发行人的对外担保情况.....	32
二、	发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	33
三、	相关当事人.....	33
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	33
五、	发行人非经营性往来占款情况.....	33
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	33
七、	其他重大事项.....	33

第一章 本期债券概况

一、本期债券主要条款

(一) “20 滨建 01” 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) “20 滨建 G1” 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	本期债券无担保	本期债券评级 AA+

期债券票面总额的本金。

(三) “21 滨建 G1” 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 2021 年公开发行公司债券(第一期)	21 滨建 G1	188488.SH	2021 年 8 月 13 日	2021 年 8 月 18 日	本期债券到期日为 2024 年 8 月 13 日。	6.00 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	3.68%	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+

(四) “22 滨建 G1” 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 滨建 G1	185706.SH	2022 年 4 月 27 日	2022 年 5 月 6 日	本期债券到期日为 2025 年 4 月 27 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	3.50%	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

(五) “22 滨建 G2” 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
----	------	------	----	-----	-----	-----	------

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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22 滨建 G2	185961.SH	2022 年 6 月 29 日	2022 年 7 月 4 日	本期债券到期日为 2025 年 6 月 29 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	3.40%	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、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[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，批文已过期。

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 24.90 亿元，剩余额度为 0.10 亿元，批文已过期。

第二章 发行人 2022 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

注册名称	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	人民币 575,000.00 万元
实缴资本	人民币 575,000.00 万元
设立（工商注册）日期	2004 年 6 月 15 日
统一社会信用代码	91320581762803205H
住所（注册地）	江苏省常熟经济开发区沿江工业区常熟市滨江国际大厦
邮政编码	215500
所属行业	S 综合类
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）
电话及传真号码	0512-52699765、0512-52689863
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	沈方红、董事、0512-51926907
其他（如有）	无

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）2022 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经济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

近两年发行人营业收入情况如下：

发行人近两年营业收入情况表

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
供热费	76,198.45	54.57	69,233.49	46.17
工程项目建设	20,000.00	14.32	29,300.00	19.54
房屋销售	18,247.16	13.07	24,986.10	16.66
污水处理费	9,872.08	7.07	9,302.21	6.20
土地开发整理	6,000.00	4.30	8,000.00	5.33
房屋租赁	7,017.00	5.03	7,125.94	4.75
其他	2,151.30	1.54	1,868.85	1.25
主营业务收入合计	139,485.99	99.89	149,816.58	99.91
其他业务收入	154.49	0.11	136.89	0.09
营业收入合计	139,640.48	100.00	149,953.47	100.00

2021-2022 年度，发行人实现的营业收入分别为 149,953.47 万元和 139,640.48 万元，其中，主营业务收入分别为 149,816.58 万元和 139,485.99 万元。2022 年度，工程项目建设收入相比 2021 年度下降 31.74%，主要系受区域内整体规划，工程进度有所放缓。2022 年度，供暖费收入较上年度增加 10.06%，主要系供暖价格上调所致。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，2021-2022 年度，上述三项之和占营业收入的比例分别为 82.37% 和 81.96%。

发行人近两年营业成本情况表

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重
供热费	73,954.98	62.04	68,073.83	53.89
工程项目建设	15,000.00	12.58	21,975.00	17.40
房屋销售	17,926.88	15.04	23,459.95	18.57
污水处理费	4,407.95	3.70	5,083.44	4.02
土地开发整理	4,800.00	4.03	6,400.00	5.07
房屋租赁	2,243.55	1.88	1,306.23	1.03
其他	849.64	0.71	-	-
主营业务成本合计	119,183.00	99.99	126,298.45	99.99
其他业务成本	14.50	0.01	17.44	0.01
营业成本合计	119,197.51	100.00	126,315.89	100.00

2021-2022 年度，发行人的营业成本分别为 126,315.89 万元和 119,197.51 万元，其中，主营业务成本分别为 126,298.45 万元和 119,183.00 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 2021-2022 年度分别占营业成本总额的 89.86%和 89.67%，与该三项在营业收入中占比相当。

发行人近三年营业毛利率情况

单位：%

项目	2022 年	2021 年度
供热费	2.94	1.67
工程项目建设	25.00	25.00
房屋销售	1.76	6.11
污水处理费	55.35	43.35
土地开发整理	20.00	20.00
房屋租赁	68.03	81.67
其他	60.51	100.00
其他业务	90.61	87.26
营业收入毛利率	14.64	15.76

2021-2022 年度，发行人的营业收入毛利率分别为 15.76%和 14.64%，基本持平。

其中，2021-2022 年度供热板块毛利率分别为 1.67%和 2.94%，2022 年末供热板块毛利率上升较多主要系供暖价格由发改委发文上调所致。2021-2022 年，房屋销售板块毛利率分别为 6.11%和 1.76%，由于销售房屋数量较上年度有所减少，营业成本相对维持在较高水平，使得 2022 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，2021-2022 年度该板块毛利率高达 43.35%和 55.35%，主要系企业污水处理业务扩张所致，由于占比不高，对主营业务整体毛利率影响不大。2021-2022 年度，房屋租赁板块毛利率为 81.67%和 68.03%，有所下降，主要系房屋翻新等维护成本上升，营业成本较去年增加 71.76%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 2022 年度财务情况

发行人报告期内主要财务指标

项目	2022 年(末)	2021 年(末)
总资产 (亿元)	393.63	407.95
总负债 (亿元)	254.10	270.22
全部债务 (亿元)	248.05	261.00
所有者权益 (亿元)	139.53	137.74
营业总收入 (亿元)	13.96	15.00
利润总额 (亿元)	2.16	2.56
净利润 (亿元)	2.04	2.20
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	-4.74	-4.25
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	2.16	2.00
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	4.91	-2.69
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	28.40	-5.51
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	-32.55	3.09
流动比率	2.62	3.26
速动比率	1.12	1.38
资产负债率 (%)	64.55	66.24
债务资本比率 (%)	175.59	189.55
营业毛利率 (%)	14.64	15.76
平均总资产回报率 (%)	0.51	0.55
加权平均净资产收益率 (%)	1.47	1.62
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	-3.42	-4.68

EBITDA (亿元)	8.89	10.90
EBITDA 全部债务比 (%)	3.63	4.18
EBITDA 利息倍数	0.28	0.37
应收账款周转率	1.40	1.83
存货周转率	0.08	0.09

第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

(一) “20 滨建 01”

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。

(二) “20 滨建 G1”

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。

(三) “21 滨建 G1”

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“18 滨城 01”回售款及 2021 年度利息。

(四) “22 滨建 G1”

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“19 滨城 01”回售本金。

(五) “22 滨建 G2”

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“19 滨城 02”回售本金。

二、本期债券募集资金实际使用情况

(一) “20 滨建 01”

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：

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	82,377.50	偿还借款	82,078.95	298.55[注]
合计	-	82,377.50	-	82,078.95	298.55

注：差额为募集资金未使用部分。

2、募集资金实际使用项目变更情况说明

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、募投项目对外转让或置换情况说明

不适用。

(二) “20 滨建 G1”

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：

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	44,730.00	偿还借款	44,730.00	-
合计	-	44,730.00	-	44,730.00	-

2、募集资金实际使用项目变更情况说明

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、募投项目对外转让或置换情况说明

不适用。

(三) “21 滨建 G1”

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：

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“18滨城01”回售款及2021年度利息	59,640.00	偿还“18滨城01”回售款及2021年度利息	59,640.00	-
合计	-	59,640.00	-	59,640.00	-

2、募集资金实际使用项目变更情况说明

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、募投项目项目对外转让或置换情况说明

不适用。

（四）“22 滨建 G1”

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：

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“19滨城01”回售本金	43,736.00	偿还“19滨城01”回售本金	43,736.00	-
合计	-	43,736.00	-	43,736.00	-

2、募集资金实际使用项目变更情况说明

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、募投项目对外转让或置换情况说明

不适用。

（五）“22 滨建 G2”

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：

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“19滨城02”回售本金	99,400.00	偿还“19滨城02”回售本金	99,400.00	-
合计	-	99,400.00	-	99,400.00	-

2、募集资金实际使用项目变更情况说明

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、募投项目项目对外转让或置换情况说明

不适用。

三、专项账户运作与核查情况

（一）“20 滨建 01”

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：

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 ¹	备注

¹不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

华夏银行股份有限公司常熟支行	124580000043335	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）“20 滨建 G1”

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：

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 ²	备注
华夏银行股份有限公司常熟支行	1245800000441165	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。

（三）“21 滨建 G1”

1、实际募集资金金额和资金到账时间

21 滨建 G1 发行总额为 60,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 59,640.00 万元，已于 2021 年 8 月 13 日汇入发行人募集资金监管账户。

²不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

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 59,640.00 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：

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 ³	备注
华夏银行股份有限公司常熟支行	12458000000473083	0.00	-
上海银行股份有限公司常熟支行	37100103004500047	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。

（四）“22 滨建 G1”

1、实际募集资金金额和资金到账时间

22 滨建 G1 发行总额为 44,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 43,736.00 万元，已于 2022 年 4 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 43,736.00 万元，全部用于偿还“19 滨城 01”回售本金，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：

发行人募集资金存放情况

单位：万元

³不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

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 ⁴	备注
兴业银行股份有限公司常熟支行	206640100100202768	0.00	-
浙商银行股份有限公司常熟支行	3050020610120100064708	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。

（五）“22 滨建 G2”

1、实际募集资金金额和资金到账时间

22 滨建 G2 发行总额为 100,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 99,400.00 万元，已于 2022 年 6 月 29 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 99,400.00 万元，全部用于偿还“19 滨城 02”回售本金，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 4 个募集资金专用账户，募集资金存放情况如下：

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 ⁵	备注
北京银行股份有限公司南京仙林支行	20000034412400094394870	0.00	-
中国光大银行股份有限公司常熟支行	37100180803728007	0.00	-
兴业银行股份有限公司常熟支行	206640100100206827	0.00	
中信银行股份有限公司常熟支行	8112001014000668033	0.00	

⁴不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

⁵不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

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。

第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

一、“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。本期债券已于 2022 年 8 月 29 日(非交易日顺延)向投资者支付利息 3,552.40 万元(计息期限为 2021 年 8 月 27 日至 2022 年 8 月 26 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、“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。本期债券已于 2022 年 10 月 26 日向投资者支付利息 1,890.00 万元(计息期限为 2021 年 10 月 26 日至 2022 年 10 月 25 日)。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。

三、“21 滨建 G1” 兑付兑息及回售情况

21 滨建 G1 起息日为 2021 年 8 月 13 日，到期日为 2024 年 8 月 13 日。本期债券已于 2022 年 8 月 15 日(非交易日顺延)向投资者支付利息 2,208.00 万元(计息期限为 2021 年 8 月 13 日至 2022 年 8 月 12 日)。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。

四、“22 滨建 G1” 兑付兑息及回售情况

22 滨建 G1 起息日为 2022 年 4 月 27 日，到期日为 2025 年 4 月 27 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。

五、“22 滨建 G2” 兑付兑息及回售情况

22 滨建 G2 起息日为 2022 年 6 月 29 日，到期日为 2025 年 6 月 29 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。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

20 滨建 01、20 滨建 G1、21 滨建 G1、22 滨建 G1、22 滨建 G2 均无担保，截至本受托管理事务报告出具日，上述债券偿债保障措施未发生重大变化。

二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

不适用。

三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

不适用。

第六章 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。

第七章 本期债券跟踪评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 15 日出具的编号为联合【2022】3305 号评级报告，维持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”和“21 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 2023 年 6 月 16 日出具的编号为联合【2023】3221 号评级报告，维持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”和“21 滨建 G1”的信用等级为 AA+，评级展望稳定。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

根据发行人于 2023 年 4 月 24 日公告的《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司关于董事、总经理、信息披露事务负责人变更的公告》，发行人负责处理“20 滨建 01”、“20 滨建 G1”、“21 滨建 G1”、“22 滨建 G1”、“22 滨建 G2”的信息披露事务负责人由孙珏变更为沈方红。

第九章 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2022年4月29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年度报告（2021年）》；督促发行人于2022年5月6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2021年年度报告（以此为准）》及《关于<常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司公司债券2021年年度报告>更正的说明》；督促发行人于2022年6月29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2021年年度报告（以此为准）》及《关于<常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司公司债券2021年年度报告>更正的说明》；督促发行人于2022年8月29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中期报告（2022年）》；督促发行人于2023年4月28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年度报告（2022年）》。

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。自2022年至本名受托管理报告签署日，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
2022-04-29	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司关于变更审计机构的公告	公司审计机构发生变更，由天健会计师事务所（特殊普通合伙）改为中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。	无重大不利影响	-

2022-09-02	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司关于监事变更的公告	吴丹同志任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司监事，吴艳不再担任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司监事。	无重大不利影响	-
2023-04-24	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司关于董事、总经理、信息披露事务负责人变更的公告	徐亮同志任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司董事，总经理由周杨担任，信息披露事务负责人由沈方红担任，孙珏不再担任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司董事、总经理及信息披露事务负责人。	无重大不利影响	-

（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。

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

“20 滨建 01”已于 2022 年 8 月 29 日（非交易日顺延）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 2023 年 8 月 28 日（非交易日顺延）第三次付息及回售行权，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，督促发行人按时完成兑息及回售工作。

“20 滨建 G1”已于 2022 年 10 月 26 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 2023 年 10 月 26 日第三次付息，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，督促发行人按时完成兑息工作。

“21 滨建 G1”已于 2022 年 8 月 15 日（非交易日顺延）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 2023 年 8 月 14 日（非交易日顺延）第二次付息，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，督促发行人按时完成兑息工作。

“22 滨建 G1”已于 2023 年 4 月 27 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 2024 年 4 月 27 日第二次付息，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，督促发行人按时完成兑息工作。

“22 滨建 G2”已于 2023 年 6 月 29 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 2024 年 6 月 29 日第二次付息，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，督促发行人按时完成兑息工作。

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 2023 年 4 月收到了江苏证监局出具的《江苏证监局关于 2023 年辖区公司债券自查工作的通知》，经自查，除发行人总经理于 2022 年 6 月份变更，未及时履行信息披露义务外，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，受托管理人已于 2023 年 5 月 12 日向江苏证监局报送《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司 2023 年公司债券发行人自查底稿》以及《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司 2023 年公司债券发行人核查问题及整改情况汇总表》。

七、其他履职事项

无。

第十章 偿债能力及偿债意愿分析

一、发行人偿债能力及偿债意愿分析

债券发行后，发行人加强了公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

近两年，公司主要偿债能力指标如下：

表：发行人偿债指标

单位：万元、%

偿债能力指标/年份	2022 年末	2021 年末
流动比率	2.62	3.26
速动比率	1.12	1.38
资产负债率	64.55	66.24
EBITDA 利息保障倍数	0.28	0.37
贷款偿还率	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%

综上，考虑到发行人偿债能力指标正常，货币资金及授信余额较为充足，发行人偿债能力较强。同时，发行人贷款偿还率及利息偿还率均为 100%，信用情况良好，发行人偿债意愿较强。报告期内未发生可能影响发行人偿债能力的重大事项。

未来发行人将调整负债结构，在资产负债率保持稳定的基础上，进一步提高流动比率和速动比率，缓解偿债压力。受托管理人将继续关注发行人偿债能力，提示发行人按时完成本息的偿付工作。

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

不适用。

第十一章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至2022年末，发行人合并口径对外担保余额合计427,672.64万元，占当期末净资产的30.65%。被担保企业主要为区域内国有企业，经营情况良好。明细列示如下：

发行人 2022 年末对外担保明细

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
常熟经济开发集团有限公司	26,200.00	2020/2/25	2023/3/18
常熟市滨江农业科技有限公司	14,200.00	2017/12/28	2023/12/27
常熟出口加工区开发建设有限公司	1,800.00	2020/1/14	2023/1/14
常熟出口加工区开发建设有限公司	1,200.00	2020/1/22	2023/1/14
常熟出口加工区开发建设有限公司	4,950.00	2021/11/6	2024/11/5
常熟出口加工区开发建设有限公司	7,600.00	2021/11/10	2023/11/9
常熟出口加工区开发建设有限公司	7,000.00	2021/11/10	2023/11/5
常熟出口加工区开发建设有限公司	6,950.00	2021/11/11	2024/11/10
常熟出口加工区开发建设有限公司	7,950.00	2021/11/18	2024/11/5
常熟出口加工区开发建设有限公司	3,600.00	2020/7/14	2023/6/22
常熟出口加工区开发建设有限公司	4,250.00	2021/3/11	2024/3/10
常熟经济开发集团有限公司	7,700.00	2021/3/9	2024/3/7
常熟经济开发集团有限公司	12,000.00	2021/4/22	2024/4/21
常熟经济开发集团有限公司	13,000.00	2021/4/22	2024/4/21
常熟市滨江农业科技有限公司	5,400.00	2021/7/23	2024/7/23
常熟市滨江农业科技有限公司	16,000.00	2022/3/23	2024/3/23
常熟市滨江农业科技有限公司	7,600.00	2022/3/31	2025/3/31
常熟市碧溪城乡一体化建设有限公司	1,000.00	2022/1/26	2023/1/25
常熟出口加工区开发建设有限公司	1,000.00	2022/1/10	2023/1/9
常熟出口加工区开发建设有限公司	8,500.00	2022/1/27	2023/1/19
常熟经济开发集团有限公司	11,900.00	2022/1/1	2024/12/13
常熟市滨江农业科技有限公司	15,000.00	2022/9/20	2023/9/19
常熟市滨江农业科技有限公司	19,000.00	2022/9/23	2023/9/22
常熟市滨江农业科技有限公司	13,000.00	2022/11/1	2023/11/1
观致汽车有限公司	23,062.84	2012/7/23	2022/7/23
常熟市交通物流产业发展有限公司	71,222.80	2014/11/24	2026/11/18
常熟经济开发集团有限公司	5,700.00	2019/1/7	2028/12/20
常熟出口加工区开发建设有限公司	19,000.00	2020/6/29	2023/6/28
常熟出口加工区开发建设有限公司	3,800.00	2020/7/27	2023/6/28

常熟出口加工区开发建设有限公司	8,000.00	2020/8/14	2023/8/13
常熟出口加工区开发建设有限公司	11,820.00	2020/9/11	2023/9/11
常熟出口加工区开发建设有限公司	8,180.00	2020/10/23	2023/10/23
常熟经济开发集团有限公司	17,348.00	2020/10/1	2023/10/1
常熟经济开发集团有限公司	3,739.00	2021/4/27	2024/4/27
常熟市碧溪城乡一体化建设有限公司	15,000.00	2022/1/27	2023/1/16
常熟市滨江农业科技有限公司	7,000.00	2022/3/23	2023/3/21
常熟经济开发集团有限公司	7,000.00	2022/2/25	2023/2/24
常熟经济开发集团有限公司	3,000.00	2022/3/9	2023/3/9
常熟经济开发集团有限公司	7,000.00	2022/7/28	2023/7/27
合计	427,672.64	-	-

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

公司在报告期内不存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况。

五、发行人非经营性往来占款情况

报告期末，发行人未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计 59.25 亿元，占合并口径净资产的比例为 42.46%。

发行人的往来款对手方均为国有企业或者当地财政局，信用资质良好，回收风险较小，往来款决策流程规范，不存在无法按期偿还的情形，对发行人的偿债能力无重大不利影响。

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、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公司债券受托管理事务报告（2022年度）》之盖章页）

