

债券简称：22 晋陵 01

债券代码：185855.SH

债券简称：22 晋陵 02

债券代码：137615.SH

常州市晋陵投资集团有限公司

公司债券 2023 年定期受托管理事务报告

发行人

常州市晋陵投资集团有限公司

(江苏省常州市天宁区锦绣路 2 号)

债券受托管理人



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

重点声明

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《常州市晋陵投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之受托管理协议》、《常州市晋陵投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《常州市晋陵投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》等相关规定和约定，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为受托管理人，以公开信息披露文件、发行人出具的相关说明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等为信息来源编制本定期受托管理事务报告。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作的承诺或声明。

目录

重点声明.....	2
释义.....	4
第一章 本次债券概况	5
第二章 受托管理人履职情况	7
第三章 发行人经营与财务状况	8
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况	11
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	13
第六章 发行人偿债意愿和能力分析	14
第七章 增信措施的有效性分析	15
第八章 债券本息偿付情况	16
第九章 债券持有人会议召开情况	17
第十章 其他事项	18

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/晋陵投资	指	常州市晋陵投资集团有限公司
国信证券/主承销商/ 债券受托管理人	指	国信证券股份有限公司
22 晋陵 01	指	常州市晋陵投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者 公开发行公司债券（第一期）
22 晋陵 02	指	常州市晋陵投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者 公开发行公司债券（第二期）
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《常州市晋陵投资集团 有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者） 之受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	《常州市晋陵投资集团有限公司 2021 年公开发行公司 债券（面向专业投资者）之持有人会议规则》
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

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

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：常州市晋陵投资集团有限公司

二、债券基本情况

（一）22 晋陵 01

1、债券名称：常州市晋陵投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称及代码：上海证券交易所，简称为 22 晋陵 01，代码为 185855.SH。

3、发行规模及利率：人民币 50,000.00 万元，发行利率为 3.08%。

4、债券余额：人民币 50,000.00 万元，本年度利率为 3.08%。

5、债券期限：本期债券的发行期限为 3 年，为单一期限品种。

6、起息日：2022 年 6 月 6 日

7、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 6 月 6 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，顺延期间不另计息）

8、兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 6 月 6 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，顺延期间不另计利息）

9、债券担保情况：本期公司债券为无担保债券。

10、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+级。

11、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还即将到期的公司债券本金。

（二）22 晋陵 02

1、债券名称：常州市晋陵投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

2、债券简称及代码：上海证券交易所，简称为 22 晋陵 02，代码为 137615.SH。

3、发行规模及利率：人民币 50,000.00 万元，发行利率为 3.48%。

4、债券余额：人民币 50,000.00 万元，本年度利率为 3.48%。

5、债券期限：本期债券的发行期限为 5 年，为单一期限品种。

6、起息日：2022 年 8 月 12 日

7、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 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，顺延期间不另计息）

8、兑付日：本期债券的兑付日期为 2027 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，顺延期间不另计利息）

9、债券担保情况：本期公司债券为无担保债券。

10、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+级。

11、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还即将到期的公司债券本金。

第二章 受托管理人履职情况

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

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：常州市晋陵投资集团有限公司

办公地址：江苏省常州市天宁区锦绣路2号

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；创业空间服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；租赁服务（不含出版物出租）；仓储设备租赁服务；工程管理服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；广告设计、代理；会议及展览服务；停车场服务；物业管理（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 2023 年度经营情况

（一）公司业务情况

发行人营业收入主要来自商品销售业务、房屋销售业务、工程承包服务等。

发行人商品销售板块主要由子公司常州晋陵锦鸿实业投资发展有限公司运营，近两年继续延续 2021 年的相关业务产品和内容，同时也更集中于有色金属及化工化肥类产品为主的销售模式。

发行人房屋销售业务分为安置房业务及商品房业务，主要由子公司常州锦绣山水置业有限公司、常州晋陵山河置业有限公司、常州晋陵山海置业有限公司、常州晋陵云海置业有限公司和常州晋陵山水置业有限公司等公司负责运营。

发行人工程承包服务由子公司江苏晋陵建设发展有限公司自主参与市场投标，中标后自身作为施工企业从事工程施工。在工程施工模式方面，以施工总承包、EPC 工程总承包模式开展工程施工业务。

（二）公司主要经营情况

单位：亿元、%

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
房屋销售	24.03	21.61	10.07	29.57	10.24	9.47	7.54	19.33
场馆开放	0.95	1.05	-9.93	1.17	0.84	0.81	4.55	1.59
赛事活动	0.57	0.41	27.44	0.70	0.10	0.06	38.56	0.19
租赁业务	1.00	0.05	95.29	1.23	0.58	0.13	78.17	1.10
商品销售业务	39.61	38.96	1.62	48.74	30.73	30.68	0.15	58.02
其他服务	0.39	0.47	-20.80	0.48	0.32	0.26	17.99	0.61
代建服务	0.23	0.08	65.14	0.28	0.12	0.08	32.73	0.22
医疗服务	1.10	1.23	-11.79	1.35	0.43	0.42	1.74	0.81
物业服务费	1.36	1.62	-19.36	1.67	0.88	0.93	-5.72	1.65
酒店服务收入	3.49	1.97	43.57	4.30	2.61	1.23	52.70	4.92
工程承包服务	7.53	7.22	4.13	9.27	4.99	4.66	6.49	9.42
设计服务	0.27	0.24	8.94	0.33	0.17	0.13	20.37	0.31
其他业务	0.74	0.28	62.25	0.90	0.97	1.65	-70.09	1.83
合计	81.26	75.19	7.46	100.00	52.97	50.51	4.64	100.00

三、发行人 2023 年度财务情况

（一）发行人 2023 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	同比变动 (%)
总资产	4,924,516.44	4,337,453.05	13.53
流动资产合计	3,083,224.40	2,660,658.76	15.88
非流动资产合计	1,841,292.04	1,676,794.28	9.81
总负债	3,187,934.52	2,757,772.54	15.60
流动负债合计	1,168,135.31	1,182,720.39	-1.23
非流动负债合计	2,019,799.20	1,575,052.16	28.24
所有者权益合计	1,736,581.92	1,579,680.50	9.93
归属母公司股东的净资产	1,730,886.44	1,574,740.49	9.92
营业总收入	812,550.43	529,677.04	53.40
营业总成本	842,418.76	611,548.08	37.75
归属母公司股东的净利润	35,058.42	34,113.15	2.77
经营活动产生的现金流净额	-271,590.95	-572,707.87	52.58
投资活动产生的现金流净额	-87,480.96	407,344.40	-121.48

筹资活动产生的现金流净额	360,816.46	249,379.31	44.69
期末现金及现金等价物余额	360,965.49	359,215.01	0.49

(二) 发行人 2023 年度主要财务指标

主要财务指标	2023 年度/末	2022 年度/末	同比变动
流动比率	2.64	2.25	17.33%
速动比率	1.62	1.33	21.90%
资产负债率	64.74%	63.58%	1.82%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 5、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

(三) 财务数据及财务指标变动分析

1、经营活动产生的现金流净额

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流净额为-271,590.95 万元，较去年同期增加 52.58%，主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金大幅下降所致。

2、投资活动产生的现金流净额

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流净额为-87,480.96 万元，较去年同期减少 121.48%，主要系本期收到其他与投资活动有关的现金大幅下降所致。发行人作为常州市基础设施的建设主体，资金投入量较大，投资活动支出的现金流量较大。

3、筹资活动产生的现金流净额

2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额为 360,816.46 万元，较去年同期增加 44.69%，主要系本期偿还债务支付的现金减少所致。

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、公司债券募集资金情况

(一) 22 晋陵 01

发行人发行了 22 晋陵 01，发行规模为人民币 5 亿元。

根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金拟用于偿还公司债券本金。

(二) 22 晋陵 02

发行人发行了 22 晋陵 02，发行规模为人民币 5 亿元。

根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金拟用于偿还公司债券本金。

二、募集资金用途变更调整情况

22 晋陵 01、22 晋陵 02 集资金用途未变更。

三、临时补流情况

不适用。

四、公司债券募集资金实际使用情况

(一) 22 晋陵 01

截至 2023 年 12 月 31 日，本次债券的募集资金余额为 0 亿元。

发行人已将募集资金用于偿还公司债券。使用情况与募集说明书的约定一致。

(二) 22 晋陵 02

截至 2023 年 12 月 31 日，本次债券的募集资金余额为 0 亿元。

发行人已将募集资金用于偿还公司债券。使用情况与募集说明书的约定一致。

五、募集资金专项账户运作情况

(一) 22 晋陵 01

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

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

（二）22 晋陵 02

发行人已在中信银行股份有限公司常州分行、中国民生银行股份有限公司南京分行、上海银行股份有限公司南京分行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

六、募集资金使用披露情况

发行人已于 2022 年年度报告、2023 年半年度报告、2023 年年度报告等定期报告中披露了公司债券募集资金使用情况。

七、募投项目建设及运营核查情况

不存在募集资金用于固定资产投资项目。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期披露

报告期内，发行人已按时披露 2022 年年度报告、2023 年中期报告等相关公告，受托管理人已对相关公告进行审阅。

二、临时披露

报告期内，发行人披露了以下临时公告，受托管理人已出具相应临时受托管理事务报告。

序号	披露主体	披露时间	披露内容
1	发行人	2023/11/01	常州市晋陵投资集团有限公司关于变更会计师事务所的公告
2	受托管理人	2023/11/06	关于常州市晋陵投资集团有限公司变更会计师事务所的临时受托管理事务报告

三、付息兑付

报告期内，发行人已按时披露付息兑付相关公告。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，公司经营规范，信誉良好，保持 100% 贷款偿还率与利息偿付率，信用记录良好。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立债券受托管理人、加强信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

综上，公司具有较强的偿债意愿。

二、发行人偿债能力分析

财务方面，2023 年度，发行人实现营业收入 81.26 亿元，同比增长 53.40%，实现净利润 3.58 亿元，同比增长 5.24%。公司收入规模和盈利情况良好，为债券的按期还本付息提供保障。

近两年末，发行人流动比率分别为 2.25 和 2.64，速动比率分别为 1.32 和 1.62，发行人流动比率和速动比率处于较好水平，流动资产对流动负债的覆盖能力较强。总体来说，发行人资产流动性强，短期偿债能力较好。

近两年末，发行人资产负债率分别为 63.74% 和 64.74%，变动较小，整体平稳。总体来看公司资产负债率处于合理水平，资产负债结构较为合理。

综上，公司的偿债能力较强。

第七章 增信措施的有效性分析

一、本次债券内外部增信机制变更、执行情况及有效性

22 晋陵 01、22 晋陵 02 为无担保债券，无信用增进安排。

二、本次债券偿债保障措施的变更、执行情况及有效性

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

第八章 债券本息偿付情况

截至本报告出具日，22 晋陵 01 已于 2023 年 6 月 6 日、2024 年 6 月 6 日完成付息工作，发行人按时支付应付利息资金；22 晋陵 02 已于 2023 年 8 月 12 日完成付息工作，发行人按时支付应付利息资金。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，相关债券不存在召开持有人会议的情况。

第十章 其他事项

一、可能影响发行人偿债能力的重大事项

无。

二、受托管理人采取的应对措施及相应成效

无。

（以下无正文）

（本页无正文，为《常州市晋陵投资集团有限公司公司债券 2023 年定期受托管理事务报告》之盖章页）

