



常州市城市建设(集团)有限公司

Changzhou Urban Construction (Group) Co., Ltd.

（住所：劳动西路 12 号金谷大厦 21 层）

2020 年公开发行公司债券

（第二期）

募集说明书

（面向合格投资者）

牵头主承销商



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

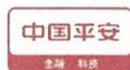
联席主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商



平安证券
PING AN SECURITIES

（住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层）



中山证券
ZHONGSHAN SECURITIES

（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）

募集说明书签署日期：2020 年 7 月 20 日

声明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《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》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书中财务会计报告真实、准确、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证，任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、本募集说明书及《债券受托管理协议》等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债券受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

一、经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；本期债券的信用等级为 AAA。发行人最近一期末的净资产为 4,802,099.21 万元；发行人最近三个会计年度实现的年均可供分配利润为 38,158.48 万元（2017 年度、2018 年度及 2019 年度发行人经审计的合并报表归属于母公司股东的净利润算术平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。符合《证券法》第十五条第（二）项“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”的规定以及上交所《关于发布〈上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）〉的通知》的规定。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

三、本期债券在发行后将按照有关规定，由发行人向上海证券交易所提交本期债券上市申请文件，本期债券上市后，发行人无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，投资者将可能面临流动性风险。

四、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利和义务的相关约定。

五、本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发

行，不向股东配售，发行对象为《管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等文件规定的合格投资者。

六、资产负债率和有息负债余额较高的风险。截至报告期各期末，发行人资产负债率分别为 66.65%、66.45%、64.44%和 65.61%；有息负债余额分别为 7,069,552.67 万元、7,309,113.82 万元、7,727,615.12 万元和 8,070,823.23 万元，占总资产的比例分别为 59.00%、57.64%、57.29%和 57.79%。发行人资产负债率和有息负债余额处于较高水平，如果发行人不能将有息负债和资产负债率控制在适当的范围，将可能限制发行人进一步融资的空间，进而对企业未来的发展产生不利影响。

七、短期偿债压力较大的风险。截至报告期各期末，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债、其他应付款中的有息负债等短期有息负债余额合计分别为 2,975,526.63 万元、2,537,632.81 万元、3,538,983.89 和 4,093,583.52 万元，分别占流动负债的比例分别为 84.61%、77.80%、86.48%和 85.41%，占总负债的比例分别为 37.26%、30.12%、40.71%和 44.67%，占比相对较高，发行人面临短期偿债压力较大的风险。

八、长期偿债压力持续加大的风险。截至报告期各期末，发行人长期借款、长期应付款中的有息负债、应付债券等长期有息负债余额合计分别为 4,094,026.04 万元、4,771,481.00 万元、4,188,631.22 万元和 3,977,239.71 万元，占总负债的比例分别为 51.27%、56.63%、48.19%和 43.40%。此外，2017 年、2018 年和 2019 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.22 倍、0.28 倍和 0.22 倍，数值较低，主要系资本化的利息支出较大。未来若发行人的债务规模未降低甚至持续扩大，将存在长期偿债压力加大的风险。

九、应收款项占比较大及回款风险。发行人承担城市基础设施建设任务，存在大量应收款项。截至报告期各期末，发行人应收账款、其他应收款、长期应收款等应收类款项合计分别为 5,522,243.72 万元、5,796,378.48 万元、6,471,497.70 万元和 6,656,917.88 万元，占总资产的比例分别为 46.09%、45.71%、47.98%和 47.67%。发行人应收款项余额较大且呈现逐年上升的趋势，主要是因为近些年发

行人城建项目和土地整理业务持续投入，政府占款逐年积累所致，这些款项在发行人资产比重中日益增加，对发行人经营流动性造成了一定的风险。

十、经营性净现金流为负风险。报告期各期，发行人经营性现金流量净额分别为-354,884.07 万元、-396,554.30 万元、91,833.78 万元和 15,642.95 万元。2017 年和 2018 年，发行人经营性现金流净额均为负数，虽然 2019 年发行人经营活动产生的现金流量净额转正，但金额相对较小，未来不能排除发行人经营活动现金流量净额为负的可能，可能会对发行人业务稳定运营及扩张产生不利影响。

十一、对外担保导致的或有负债风险。截至 2020 年 3 月末，发行人对外担保余额为 1,973,331.06 万元，占 2020 年 3 月末净资产的比例为 41.09%。虽然目前被担保公司处于正常经营阶段，但仍不能排除未来出现经营困难、无法偿还发行人担保债务的情况，从而导致发行人出现代偿风险的可能。

十二、资产受限带来的风险。截至 2020 年 3 月末，发行人受限资产账面价值为 1,796,245.87 万元，占发行人 2020 年 3 月末总资产的比例为 12.86%，占净资产的比例为 37.41%，发行人存在抵质押等受限资产规模较大的风险。如果对应的债务发生违约行为，发行人有可能因此失去对用于抵质押资产的控制权，进而影响发行人的经营活动，给发行人的经营带来一定风险。

十三、补贴收入占比较大风险。2017 年、2018 年和 2019 年，发行人取得政府补贴收入分别为 40,228.72 万元、61,554.49 万元和 48,207.74 万元，占同期利润总额的比例分别为 63.31%、100.17%和 74.66%。发行人补贴收入占利润总额比重较大，发行人盈利能力对补贴具有一定的依赖性。若未来发行人财政补贴难以持续，发行人盈利水平将受到一定程度的影响。

十四、再融资的风险。发行人作为常州市政府批准成立的城市基础设施和公用事业的投资运营主体，存在项目建设资金集中投入、回笼周期长的特点，造成现阶段发行人经营性现金流状态欠佳。预计发行人短期内经营性业务盈利能力仍难以覆盖偿债需求，上述资金缺口或将持续依赖外部融资。截至 2020 年 3 月末，发行人有息负债余额合计 8,070,823.23 万元，其中一年内到期的应付债券和应付债券余额合计 4,386,786.81 万元，发行人直接融资余额占有息负债余额的比例为 54.35%，对直接融资依赖度较高。若未来市场融资环境恶劣或发行人资信情况变

差，将使发行人外部融资渠道受阻，从而对本期债券的还本付息带来较大影响。

十五、母公司营业收入较少的风险。2017 年、2018 年和 2019 年，发行人母公司营业收入为 2,249.06 万元、2,544.27 万元和 2,660.42 万元，同期发行人合并体系的营业收入为 285,533.24 万元、314,266.87 万元和 348,727.17 万元。发行人合并体系的营业收入较依赖于各子公司的经营情况。若发行人各子公司经营情况恶化，从很大程度上将影响发行人的收入状况。

十六、地方政府债务政策风险。国家严控地方政府债务，特别是对政府融资平台融资出台了大量限制政策。2017 年 4 月 26 日，财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会和证监会联合发布《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号），要求全面组织开展地方政府融资担保清理整改工作、切实加强融资平台公司融资管理、规范政府与社会资本方的合作行为、进一步健全规范的地方政府举债融资机制等。2017 年 5 月 28 日，财政部发布《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号），进一步规范政府购买服务管理，制止地方政府违法违规举债融资行为。上述规定隔断了地方国有企业与地方政府信用关联性，进一步规范了地方政府举债融资机制。虽然发行人不属于政府融资平台，但作为地方政府实际控制的地方国有企业，若相关政策持续收紧，可能会对企业未来正常生产经营活动所需的融资产生一定的限制。

十七、发行人提供的燃气、自来水等市政公用产品和服务的价格由政府审定和监管，政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润的原则来确定市政公用产品或服务的价格（收费）标准，如果出现成本上涨而政府相关部门未及时调整价格的情况，将会对发行人的盈利能力产生不利影响。

十八、发行人为控股型公司，集团内主要业务开展主要为下属子公司，收益构成多来自于下属子公司，如果未来下属子公司分红策略发生变化，可能会影响发行人的相关收益，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

十九、发行人目前资信状况良好，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基

本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。中诚信国际评定本期债券的信用等级为 AAA；该级别反映了本期债券的安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，发行人仍有可能受由于不利因素影响，主体和债券信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

目录

声明	2
重大事项提示	4
释义	11
第一节 发行概况	13
一、本次债券发行的批准情况	13
二、本期债券的主要条款	13
三、本期发行及上市安排	15
四、本期债券发行的有关机构	16
五、发行人与有关机构及人员的利害关系	20
第二节 风险因素	22
一、本期债券的投资风险	22
二、发行人的相关风险	23
第三节 发行人及本期债券的资信情况	33
一、本期债券的信用评级情况	33
二、发行人历史信用评级情况	35
三、发行人的资信情况	35
第四节 偿债计划及偿债保障措施	41
一、偿债计划	41
二、偿债资金来源	41
三、偿债应急保障方案	41
四、偿债保障措施	42
五、本期债券违约情形及处理	43
第五节 发行人基本情况	47
一、发行人基本信息	47
二、发行人历史沿革简介	47
三、发行人股权结构	48
四、发行人独立经营情况	49
五、发行人主要参控股公司情况	50
六、发行人组织架构和公司治理	55
七、发行人董事、监事和高级管理人员	62
八、发行人主营业务情况	66
九、关联方关系及交易情况	98
十、发行人报告期重大违法违规行为情况	101
十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	101
第六节 财务会计信息	102
一、发行人最近三年及一期财务报表	102
二、发行人最近三年及一期的主要财务指标分析	115

三、发行人有息负债情况.....	161
四、其他事项.....	163
五、发行人受限资产.....	165
六、其他重要事项.....	167
第七节 募集资金运用	168
一、本期债券募集资金数额.....	168
二、本期债券募集资金运用计划.....	168
三、募集资金的现金管理.....	169
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	169
五、前次发行公司债券的募集资金使用情况.....	169
六、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺.....	170
七、本期债券募集资金运用对财务状况的影响.....	170
八、募集资金专项账户管理和监管.....	170
第八节 债券持有人会议	172
一、《债券持有人会议规则》制定.....	172
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	172
第九节 债券受托管理人	184
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况.....	184
二、债券受托管理协议的主要内容.....	186
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	203
一、发行人声明.....	203
二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	205
三、主承销商声明.....	209
四、发行人律师声明.....	214
五、审计机构声明.....	216
六、评级机构声明.....	218
七、债券受托管理人声明.....	220
第十一节 备查文件	222
一、备查文件.....	222
二、备查地点.....	222

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

简称		释义
发行人/公司/常州城建	指	常州市城市建设（集团）有限公司
控股股东	指	常州市人民政府
实际控制人/常州市国资委	指	常州市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指	经中国证监会证监许可〔2020〕529 号文核准的，面向合格投资者公开发行总额不超过 50 亿元的公司债券
本期债券	指	发行人发行的不超过 10 亿元（含 10 亿元）的“常州市城市建设（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）”
牵头主承销商/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
债券受托管理人/簿记管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
发行人审计机构	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	江苏欣博律师事务所
资信评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《常州市城市建设（集团）有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
《募集说明书摘要》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《常州市城市建设（集团）有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
《债券持有人会议规则》	指	指本期债券适用的，为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《常州市城市建设（集团）有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	指本期债券适用的，发行人与本期债券受托管理人签署的《常州市城市建设（集团）有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）之债券受托管理协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《常州市城市建设（集团）有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
董事会	指	常州市城市建设（集团）有限公司董事会
中证协	指	中国证券业协会

简称		释义
燃气公司	指	常州燃气热力集团有限公司
自来水公司	指	常州通用自来水有限公司
排水公司	指	常州市城市排水有限公司
城建产业公司	指	常州城建产业集团有限公司
城西公司	指	常州市城西地区综合改造有限公司
照明公司	指	常州市城市照明工程有限公司
房投公司	指	常州公共住房建设投资发展有限公司
鑫源公司	指	常州市常信鑫源房地产开发有限公司
港华公司	指	常州港华燃气有限公司
中石油	指	中国石油天然气集团公司
江边污水处理公司	指	常州市深水江边污水处理有限公司
城北污水处理公司	指	常州市深水城北污水处理有限公司
经开区	指	江苏常州经济开发区
常州市发改委	指	常州市发展和改革委员会
《规划》	指	《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及2020年远景目标》
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
近三年及一期/报告期各期	指	2017年、2018年、2019年和2020年1-3月
近三年及一期末/报告期各期末	指	2017年末、2018年末、2019年末和2020年3月末
报告期末	指	2020年3月末
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所（上海证券交易所）规定、惯例执行的可交易的日期
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
我国、中国	指	中华人民共和国
债券上市交易场所/上交所/交易所	指	上海证券交易所

本募集说明书中，部分合计数与各数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次债券发行的批准情况

（一）董事会决议

发行人董事会于 2019 年 11 月 21 日召开董事会会议，董事会同意发行人公开发行公司债券，发行规模不超过 50 亿元（含 50 亿元），期限不超过 10 年（含 10 年），可分期发行。本次债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还银行借款等金融机构借款、公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具等有息负债、补充流动资金及其他符合监管规定的用途。

（二）股东批复

常州市国资委于 2020 年 1 月 15 日批复同意发行人申请面向合格投资者公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）、期限不超过 10 年（含 10 年）的公司债券。具体事宜由发行人根据国家相关法律法规和有关程序负责办理。

（三）中国证监会核准情况

经中国证监会证监许可〔2020〕529 号文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

二、本期债券的主要条款

发行主体：常州市城市建设（集团）有限公司。

债券名称：常州市城市建设（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）。

发行总额：本次债券发行总额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），分期发行。本期债券为发行总额内的第二期发行。

本期债券规模：本期债券发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

债券期限：5 年期。

债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价后，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

发行方式、发行对象与配售规则：本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。

本期债券发行对象为《管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》等文件规定的合格投资者。

本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东配售。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

还本付息方式：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。

发行首日与起息日：本期债券发行首日为 2020 年 7 月 27 日，本期债券起息日为 2020 年 7 月 28 日。

利息登记日：本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

付息日：2021 年至 2025 年每年的 7 月 28 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本金支付日（兑付日）：2025 年 7 月 28 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

支付方式：本期债券利息和本金支付方式按照上海证券交易所和登记机构的

规定执行。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

担保方式：本期债券无担保。

募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

信用等级及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；本期债券的信用等级为 AAA。

主承销商：中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司。

牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司。

簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

本期债券上市安排：本期债券发行后将在上海证券交易所申请上市。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还银行借款等有息负债的本金及利息。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

1、上市地点：上海证券交易所。

2、发行首日：2020 年 7 月 27 日。

3、**预计发行/网下认购期限：**2020 年 7 月 27 日至 2020 年 7 月 28 日，共 2 个交易日。

4、**缴款日：**2020 年 7 月 28 日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快安排向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

（三）发行人关于本期债券发行的承诺

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：常州市城市建设（集团）有限公司

住所：劳动西路 12 号金谷大厦 21 层

法定代表人：徐晓钟

联系人：吴宣东

联系地址：常州市天宁区北塘河东路 66 号 2209 室

联系电话：0519-81162877

传真：0519-86908910

（二）承销商

牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杨兴、楚晗、孙江磊、张学智、戴玥

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

电话：010-85130443

传真：010-65608445

联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：邹海、禹辰年、刘达、杜诚诚

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话：021-38676666

传真：021-50876159

联席主承销商：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：张黎、刘乾宇、万若令、张訥

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融中心 26 楼

电话：021-38630697

传真：021-33830395

联席主承销商：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

法定代表人：林炳城

联系人：张竺仁、吴明明

联系地址：苏州市工业园区苏州大道东 265 号现代传媒广场 38 楼 B 座

电话：0512-67682308

传真：0512-67682308

（三）律师事务所：江苏欣博律师事务所

住所：江苏省常州市天宁区博爱路 67 号 10 楼

负责人：黄晴

联系人：王建、黄晴

联系地址：江苏省常州市天宁区博爱路 67 号 10 楼

电话：0519-88102212

传真：0519-88101713

（四）会计师事务所：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室

执行事务合伙人：詹从才

联系人：徐良民、李培

联系地址：常州市晋陵中路 354 号长兴大厦 6 楼

联系电话：0519-86631322

传真：0519-86606018

（五）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：邹海、禹辰年、刘达、杜诚诚

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼

电话：021-38676666

传真：021-50876159

（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：徐璐

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

电话：021-51019090

传真：021-51019030

（七）监管银行：

监管银行：中信银行股份有限公司常州分行

营业场所：常州市天宁区吊桥路 1-41 号

负责人：顾玉震

联系人：焦莹

联系地址：常州市天宁区吊桥路 1-41 号

联系电话：0519-88176209

传真：0519-88107247

监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司南京分行

营业场所：南京市中山东路 90 号

负责人：刘永平

联系人：张靓

联系地址：江苏省南京市中山东路 90 号

联系电话：025-84579148

传真：-

（八）拟上市场所：上海证券交易所

总经理：蒋锋

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68802819

（九）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

办公地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

电话：021-68873878

传真：021-68870064

五、发行人与有关机构及人员的利害关系

截至报告期末，发行人与本期债券有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 风险因素

本期债券无担保，风险由投资者自行承担，投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得上交所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券不设担保，能否按期足额偿付本息完全取决于发行人的信用，发行人的经营状况可能会受到不可控制的市场环境和政策环境的影响。在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（四）偿债保障风险

尽管在本期债券发行时，发行人会根据现实情况安排了偿债保障金专户和偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（五）评级的风险

发行人目前资信状况良好，经中诚信国际综合评定，主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，说明发行人受评偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，并且评级大致不会改变；本期债券的信用等级为 AAA，说明本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于受各种不利因素影响，发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

（六）本期债券安排特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障金专户和偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率和有息负债余额较高的风险

截至报告期各期末，发行人资产负债率分别为 66.65%、66.45%、64.44%和 65.61%；有息负债余额分别为 7,069,552.67 万元、7,309,113.82 万元、7,727,615.12 万元和 8,070,823.23 万元，占总资产的比例分别为 59.00%、57.64%、57.29%和 57.79%。发行人资产负债率和有息负债余额处于较高水平，如果发行人不能将有息负债和资产负债率控制在适当的范围，将可能限制发行人进一步融资的空间，进而对企业未来的发展产生不利影响。

2、短期偿债压力较大的风险

截至报告期各期末，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债、其他应付款中的有息负债等短期有息负债余额合计分别为 2,975,526.63 万元、2,537,632.81 万元、3,538,983.89 和 4,093,583.52 万元，分别占流动负债的比例分别为 84.61%、77.80%、86.48%和 85.41%，占总负债的比例分别为 37.26%、30.12%、40.71%和 44.67%，占比相对较高，发行人面临短期偿债压力较大的风险。

3、长期偿债压力持续加大的风险

截至报告期各期末，发行人长期借款、长期应付款中的有息负债、应付债券等长期有息负债余额合计分别为 4,094,026.04 万元、4,771,481.00 万元、4,188,631.22 万元和 3,977,239.71 万元，占总负债的比例分别为 51.27%、56.63%、48.19%和 43.40%。此外，2017 年、2018 年和 2019 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.22 倍、0.28 倍和 0.22 倍，数值较低，主要系资本化的利息支出较大。未来若发行人的债务规模未降低甚至持续扩大，将存在长期偿债压力加大的风险。

4、应收款项占比较大及回款风险

发行人承担城市基础设施建设任务，存在大量应收款项。截至报告期各期末，发行人应收账款、其他应收款、长期应收款等应收类款项合计分别为 5,522,243.72 万元、5,796,378.48 万元、6,471,497.70 万元和 6,656,917.88 万元，占总资产的比例分别为 46.09%、45.71%、47.98%和 47.67%。发行人应收款项余额较大且呈现逐年上升的趋势，主要是因为近些年发行人城建项目和土地整理业务持续投入，政府占款逐年积累所致，这些款项在发行人资产比重中日益增加，对发行人经营流动性造成了一定的风险。

5、存货余额较大和跌价的风险

截至报告期各期末，发行人存货余额分别为 4,177,523.59 万元、4,488,673.25 万元、5,099,167.19 万元和 5,107,541.15 万元，占流动资产的比例分别为 38.79%、38.75%、41.48%和 40.07%，占比较大。发行人的存货构成以开发成本-土地使用权为主，账面价值较大。上述资产变现需要一定时间，流动性相对较差。未来常

州市房地产市场的波动和未来房价走势的不确定性可能对发行人土地资产收益的实现产生不利影响。此外，目前发行人的开发成本-土地使用权暂未计提跌价准备，面临一定存货跌价风险。

6、营业毛利率下降的风险

报告期各期，发行人营业毛利率分别为 23.47%、18.14%、20.04%和 20.14%，报告期内呈波动趋势。如未来发行人营业毛利率水平持续下降，将给发行人经营的稳定性带来不利因素，对发行人偿债能力产生负面影响。

7、盈利能力较弱的风险

报告期各期，发行人平均净资产收益率分别为 1.26%、1.24%、1.18%和 0.40%，发行人整体盈利水平偏低。相关盈利指标总体水平偏低，主要系由于近年来发行人资产规模增长较快，收入增长未能与资产增长速度相匹配。如果未来发行人盈利能力未能得到有效改善，将对发行人盈利和偿债能力造成一定影响。

8、资产周转能力较弱的风险

报告期各期，发行人存货周转率分别为 0.05、0.06、0.06 和 0.05，应收账款周转率分别为 5.60、5.64、5.03 和 3.99，总资产周转率分别为 0.02、0.03、0.03 和 0.02，资产周转能力维持在相对较弱水平。如果未来发行人资产周转能力未能得到有效改善，将对发行人盈利和偿债能力造成一定影响。

9、经营性净现金流为负风险

报告期各期，发行人经营性现金流量净额分别为-354,884.07 万元、-396,554.30 万元、91,833.78 万元和 15,642.95 万元。2017 年和 2018 年，发行人经营性现金流净额均为负数，虽然 2019 年发行人经营活动产生的现金流量净额转正，但金额相对较小，未来不能排除发行人经营活动现金流量净额为负的可能，可能会对发行人业务稳定运营及扩张产生不利影响。

10、对外担保导致的或有负债风险

截至 2020 年 3 月末，发行人对外担保余额为 1,973,331.06 万元，占 2020 年 3 月末净资产的比例为 41.09%。虽然目前被担保公司处于正常经营阶段，但仍不

能排除未来出现经营困难、无法偿还发行人担保债务的情况，从而导致发行人出现代偿风险的可能。

11、资产受限带来的风险

截至 2020 年 3 月末，发行人受限资产账面价值 1,796,245.87 万元，占发行人 2020 年 3 月末总资产的比例为 12.86%，占净资产的比例为 37.41%。发行人存在抵质押等受限资产规模较大的风险。如果对应的债务发生违约行为，发行人有可能因此失去对用于抵质押资产的控制权，进而影响发行人的经营活动，给发行人的经营带来一定风险。

12、补贴收入占比较大风险

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人取得政府补贴收入分别为 40,228.72 万元、61,554.49 万元和 48,207.74 万元，占同期利润总额的比例分别为 63.31%、100.17%和 74.66%。发行人补贴收入占利润总额比重较大，发行人盈利能力对补贴具有一定的依赖性。若未来发行人财政补贴难以持续，发行人盈利水平将受到一定程度的影响。

13、授信规模对债务覆盖程度较小风险

截至 2020 年 3 月末，发行人合并口径的银行类金融机构授信总额度 3,346,947.00 万元，已使用授信额度 1,442,389.00 万元，未使用额度 1,904,558.00 万元。如未来银行融资渠道对发行人融资支持不足，现有未使用授信额度无法满足发行人经营需求，将导致一定的资金流动性风险。

14、资本性支出压力较大的风险

发行人作为常州市政府批准成立的城市基础设施和公用事业的投资运营主体，投资经营的部分城市基础设施建设项目和土地整理项目建设周期较长，资金投入量较大，回款较慢。随着常州市基础设施建设的稳步推进，发行人基础设施建设项目资本性支出仍将处于高位，发行人未来将继续面临资本性支出压力较大的风险。

15、再融资的风险

发行人作为常州市政府批准成立的城市基础设施和公用事业的投资运营主体，存在项目建设资金集中投入、回笼周期长的特点，造成现阶段发行人经营性现金流状态欠佳。预计发行人短期内经营性业务盈利能力仍难以覆盖投资需求，上述资金缺口或将持续依赖外部融资。截至 2020 年 3 月末，发行人有息负债余额合计 8,070,823.23 万元，其中一年内到期的应付债券和应付债券余额合计 4,386,786.81 万元，发行人直接融资余额占有息负债余额的比例为 54.35%，对直接融资依赖度较高。若未来市场融资环境恶劣或发行人资信情况变差，将使发行人外部融资渠道受阻，从而对本期债券的还本付息带来较大影响。

16、母公司营业收入较少的风险

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人母公司营业收入为 2,249.06 万元、2,544.27 万元和 2,660.42 万元，同期发行人合并体系的营业收入为 285,533.24 万元、314,266.87 万元和 348,727.17 万元。发行人合并体系的营业收入较依赖于各子公司的经营情况。若发行人各子公司经营情况恶化，从很大程度上将影响发行人的收入状况。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

2、经济周期风险

受经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业呈现出明显的周期性。如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对发行人的盈利能力产生不利影响，降低了该等行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

3、安全生产风险

安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是发行人取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是暴雨、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。燃气、自来水、污水处理等行业与环境保护、人民群众身心健康息息相关，发行人在这些业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准。随着人民生活水平和环保意识的逐渐提高，对水质安全、燃气使用安全等方面要求也越来越高，水体污染、燃气管道爆炸等突发情况随时可能发生，将对发行人的经营带来不利影响。

4、市场竞争风险

发行人在常州市基础设施及配套公共设施代建方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步加大，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

5、经济合同纠纷风险

随着发行人业务领域的拓展、经营活动的深化，发行人及所属子公司在实际经营活动中需签订大量的经济合同，由此可能产生合同纠纷，从而可能给发行人的经营管理增加成本和风险。

6、水源水质变化风险

我国是一个水资源缺乏的国家，水务行业以水资源为原料，原水水质对供水生产影响较大。随着城市水污染问题日益突出，部分污水未经处理直接排入水体，造成城市地表水域受到不同程度的污染，突发水体污染事件会对发行人自来水生产造成一定威胁。

7、工程管理风险

发行人在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，以招标方式确定施工单位，并在设计、监理等环节均挑选行业内优秀公司。但在项目的开发、建设过程中，产品质量仍有可能出现无法预见的问题。如果发行人施工进度、质量未能满足客户需求，可能将承担相应的合同连带责任风险。

8、优质资产划转风险

发行人拥有常州市较为优质的经营性资产和土地资产，发行人的控股股东为常州市人民政府，政府可将优质资产注入发行人，也可能对发行人的优质资产进行划转，一旦其中部分优质资产出现划转，发行人净资产规模、盈利能力和偿债能力将会出现显著下降，故发行人存在优质资产划转的风险。

9、土地出让计划不确定风险

现阶段国内房地产市场处于调整期，房地产企业为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。如未来土地需求数量不足，将引起土地出让量价齐跌，进而将引起发行人土地整理业务回款减少，对发行人资产经营情况产生不利影响，形成土地出让计划不确定风险。

10、政府及时履约风险

发行人主要从事常州市中心城区（主要包括天宁区、钟楼区和武进区的原戚墅堰区域）综合改造及配套工程施工。发行人部分基础设施建设项目与政府签订委托建设协议，由发行人负责前期垫资，政府后续支付工程款项和委托建设费用。尽管发行人和政府之间签署了具备法律效力的文件，明确各方权利义务关系，但在市场化运作的模式下，作为合同另一方的政府仍存在无法按时履约的可能性，从而对发行人的经营带来一定的风险。

（三）管理风险

1、总经理及监事缺位风险

发行人原总经理张永哲，由于人事安排变动，经发行人董事会决定，不再担任总经理职务，新任总经理暂未到位。发行人原监事会主席袁菲、监事朱敏、监事林巍，根据市国资委的人事安排变动，不再履行监事职责，新任监事暂未到位。总经理和监事缺位影响了公司治理结构的完整性。如果发行人总经理和监事缺位问题不能得到及时解决，将会对发行人未来的管理和决策带来一定的负面影响。

2、公司治理风险

发行人建立了公司治理结构和一系列内部控制制度。但随着国家经济体制改

革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强，如果发行人不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，可能会影响发行人的持续发展。此外，发行人近年来通过对不同行业进行战略投资快速扩大了经营规模 and 市场份额。然而，发行人规模的增长以及多行业的发展对发行人的整合能力提出了很高的要求。如果发行人不能有效把握好公司战略、业务重点及资源分配，将可能面临一定的多元化公司治理风险，可能对发行人的业绩产生不利影响。

3、内控管理风险

发行人子公司数量较多，涉及公共事业、城市基础设施建设、土地前期开发等多个行业，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目前发行人设有办公室、计划财务部、前期部、开发部、投资发展部、审计法务部等六个职能部门，承担的日常管理任务较重，未来可能会出现因管理不到位、执行不力等情况，从而导致公司战略难以顺利实施的风险。

4、下属子公司管理风险

截至 2020 年 3 月末，发行人拥有 6 家全资一级子公司和 3 家控股一级子公司。各子公司根据职责分工和发展方向以及公司决策层提出的目标任务，制定年度发展计划。随着发行人业务规模和业务领域的不断拓展，各子公司经办的业务日趋繁多、复杂，进而对发行人在日常经营、投资决策及内控风险制度等方面管理提出了较大的挑战，其对下属企业的控制能力和监督力度有待进一步加强，在未来有可能产生公司本部对各子公司管理不到位或控制力减弱的风险。

5、投资决策与国资委相关性较高风险

发行人是依法设立的国有独资公司，由常州市人民政府出资成立，常州市人民政府授权常州市国资委履行出资人职责。发行人主要服务的区域为常州市，其投资决策与常州市国资委的意志密切相关。如果发行人决策层的经营策略受常州市国资委影响，使得策略的制定不完全从发行人自身角度出发，则有可能对经营业绩造成不利影响。

（四）政策风险

1、国家宏观经济政策风险

基础设施行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。

2、政府定价风险

发行人提供的燃气、自来水等市政公用产品和服务的价格由政府审定和监管，政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并监顾企业合理利润的原则来确定市政公用产品或服务的价格（收费）标准，如果出现成本上涨而政府相关部门未及时调整价格的情况，将会对发行人的盈利能力产生不利影响。

3、房地产政策变化的风险

近年来，中华人民共和国国务院、中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部、中国人民银行以及各省市政府部门陆续出台了一系列的房地产政策，房地产行业的宏观调控政策趋紧。上述政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果发行人不能适应宏观政策的变化，则发行人的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

4、行业技术标准调整的风险

自来水和污水处理都受国家相关技术的严格控制，必须达到国家规定的技术指标。若国家上调相关标准，可能会加大发行人对相应生产设施的投入、增加运营成本，从而影响发行人经营状况。

5、土地政策变化风险

土地政策的变化会直接影响到发行人相关业务板块的经营活动。2010 年来，国家采取了多项重大举措对土地市场进行规范整顿，严控土地的供应。如果发行人不能及时调整经营策略，将不可避免地受到政策变化的较大影响。发行人主要

承担基础设施和公建配套项目建设投资，近年来发行人土地资产规模呈逐年上升趋势，如受到国家土地相关政策的影响，导致开发进度放缓，将对发行人未来现金流造成一定影响。

6、政府支持政策变动风险

发行人是常州市城区基础设施建设和运营的主要载体，在建设投资、经营管理及资产等方面受到了常州市政府较大的支持。若未来政府支持政策发生变动，对发行人取消或减少各类补贴及资金支持，则会对发行人的经营甚至偿债能力产生不利影响。

7、地方政府债务政策风险

国家严控地方政府债务，特别是对政府融资平台融资出台了大量限制政策。2017 年 4 月 26 日，财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会和证监会联合发布《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号），要求全面组织开展地方政府融资担保清理整改工作、切实加强融资平台公司融资管理、规范政府与社会资本方的合作行为、进一步健全规范的地方政府举债融资机制等。2017 年 5 月 28 日，财政部发布《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号），进一步规范政府购买服务管理，制止地方政府违法违规举债融资行为。上述规定隔断了地方国有企业与地方政府信用关联性，进一步规范了地方政府举债融资机制。虽然发行人不属于政府融资平台，但作为地方政府实际控制的地方国有企业，若相关政策持续收紧，可能会对企业未来正常生产经营活动所需的融资产生一定的限制。

第三节 发行人及本期债券的资信情况

经中诚信国际综合评定，主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；本期债券的信用等级为 AAA。中诚信国际 2020 年 7 月 8 日出具了《常州市城市建设（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》。

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请中诚信国际作为本期债券评级机构，对本期债券进行资信评级。

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；评级展望为稳定，表示发行人评级大致不会改变；本期公司债券信用等级为 AAA，表示本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的主要内容

1、正面

（1）良好的区域经济环境。常州市经济保持持续较快增长，2017~2019 年分别实现地区生产总值 6,622.3 亿元、7,050.3 亿元和 7,400.9 亿元，按可比价计算，同比分别增长 8.1%、7.0%和 6.8%，区域经济及综合实力稳步攀升，能够为公司发展提供保障。

（2）地位突出，业务具有较强的垄断性。作为常州市城市基础设施的重要建设单位，公司在常州市市政基础工程及配套设施建设中处于主导地位，且公司下属水务、燃气企业承担全市大部分区域的自来水供应、污水处理和天然气供应，地位突出，业务具有较强的垄断性。

（3）政府支持力度较大。针对公司无法资本化的利息，常州市财政部门将根据政策在以后年度拨付资金予以解决；此外常州市财政每年给予公司专项资金，用于支持其在城建基础设施领域的业务开展。

2、关注

（1）债务负担较重。由于财政支付的回购款项及城建资金到位周期相对较长，公司主要通过外部融资来弥补日常运营及投资资金缺口。截至 2020 年 3 月末，公司总债务规模为 807.46 亿元，整体债务规模较大，负担较重。

（2）面临一定资本支出压力。作为常州市区重要的城市基础建设主体，目前公司在建拟建项目较多，资金需求较大，未来面临一定的资本支出压力。

（3）对外担保规模较大。截至 2020 年 3 月末，公司对外担保金额为 197.33 亿元，占期末净资产的 41.09%，担保对象主要为常州市交通产业集团有限公司等地方企业和事业单位，担保规模较大，公司面临一定或有负债风险。

（4）其他应收款规模较大，资产流动性较弱。截至 2020 年 3 月末，公司其他应收款为 634.66 亿元，主要是应收常州市土地收购储备中心、常州市财政局等的城建项目资金，随着公司基础设施建设投资规模持续扩大，其他应收款规模保持增长趋势，对公司资金形成较大占用，负面影响资产流动性。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

二、发行人历史信用评级情况

发行人自 2008 年首次发行债券起，连续多年保持较高的信用等级和良好的信用记录。近三年及一期，发行人历史主体信用评级情况如下：

表 3-1：发行人报告期历史主体信用评级情况表

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2019-06-06	AAA	稳定	调高	中诚信国际
2018-06-26	AA+	稳定	维持	中诚信国际
2018-05-03	AA+	稳定	维持	中诚信国际
2018-03-16	AA+	稳定	维持	中诚信国际
2018-02-09	AA+	稳定	维持	中诚信国际
2017-07-18	AA+	稳定	维持	中诚信国际
2017-06-22	AA+	稳定	维持	中诚信国际
2017-01-05	AA+	稳定	维持	中诚信国际

2019 年 6 月 6 日，中诚信国际信用评级有限责任公司发布《常州市城市建设（集团）有限公司 2019 年度跟踪评级报告》，调升常州市城市建设（集团）有限公司（以下简称“发行人”）主体信用等级为 AAA。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

截至 2020 年 3 月末，发行人合并口径的银行类金融机构授信总额度 3,346,947.00 万元，已使用授信额度 1,442,389.00 万元，未使用额度 1,904,558.00 万元。具体情况如下：

表 3-2：发行人所获银行授信情况表

单位：万元

授信银行	综合授信额度	已使用额度	未使用额度
工商银行	92,000.00	47,000.00	45,000.00
光大银行	268,847.00	144,940.00	123,907.00
华夏银行	25,000.00	25,000.00	-
建设银行	232,000.00	121,000.00	111,000.00
江南银行	13,000.00	13,000.00	-
江苏银行	279,300.00	163,300.00	116,000.00
交通银行	147,550.00	134,600.00	12,950.00
民生银行	341,500.00	260,877.00	80,623.00
宁波银行	16,000.00	6,000.00	10,000.00
平安银行	3,500.00	3,500.00	-
兴业银行	235,000.00	122,500.00	112,500.00
招商银行	18,000.00	15,200.00	2,800.00
中国银行	98,500.00	75,500.00	23,000.00
中信银行	523,000.00	145,932.00	377,068.00
广发银行	100,000.00	39,500.00	60,500.00
厦门国际银行	60,000.00	-	60,000.00
浙商银行	120,000.00	-	120,000.00
江苏武进建信村镇银行	500.00	500.00	-
渤海银行	210,000.00	9,000.00	201,000.00
北京银行	30,000.00	-	30,000.00
华润银行	59,500.00	9,480.00	50,020.00
法国外贸银行	2,780.00	-	2,780.00
莱商银行	30,000.00	-	30,000.00
广州银行	30,000.00	-	30,000.00
无锡农商行	1,000.00	990.00	10.00
南京银行	210,000.00	6,600.00	203,400.00
集友银行	40,000.00	38,000.00	2,000.00
上海银行	100,000.00	-	100,000.00
富邦华一银行	10,000.00	10,000.00	-
唐山银行	49,970.00	49,970.00	-
合计	3,346,947.00	1,442,389.00	1,904,558.00

报告期发行人的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）报告期与主要客户发生业务往来的违约情况

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期没有发生影响本期债券发行条件和发行人偿债能力的严重违约现象。

（三）报告期发行的债券、非金融企业债务融资工具及其偿

还情况

截至报告期末，发行人及其子公司共发行债券、非金融企业债务融资工具未兑付余额合计为 343.20 亿元。发行人及其子公司已发行各类债券及非金融企业债务融资工具情况如下：

表 3-3：发行人合并口径未兑付债券及非金融企业债务融资工具情况

单位：亿元、年、%

序号	债券名称	起息日	债券期限	债券余额	票面利率	证券类别
1	19 常城建 SCP014	2019-12-16	0.74	10.00	2.85	超短期融资债券
2	19 常城建 SCP013	2019-10-23	0.74	10.00	2.99	超短期融资债券
3	20 常城建 SCP001	2020-02-18	0.49	5.00	2.70	超短期融资债券
4	19 常城建 SCP012	2019-10-12	0.74	5.00	2.77	超短期融资债券
5	19 常城建 SCP011	2019-09-24	0.74	5.00	2.78	超短期融资债券
6	19 常城建 SCP010	2019-08-29	0.74	5.00	2.90	超短期融资债券
7	19 常城建 SCP008	2019-08-20	0.66	9.00	2.85	超短期融资债券
8	19 常城建 SCP009	2019-08-20	0.66	6.00	2.85	超短期融资债券
9	17 常城建 PPN001	2017-06-16	3	15.00	6.17	定向工具
10	19 常城建 PPN002	2019-04-03	3+2	10.00	4.78	定向工具
11	18 常城建 PPN004	2018-09-28	3+2	10.00	6.00	定向工具
12	18 常城建 PPN003	2018-08-27	2+1	10.00	6.14	定向工具
13	16 常城建 PPN001	2016-03-11	5	10.00	4.85	定向工具
14	15 常城建 PPN004	2015-12-22	5	10.00	4.90	定向工具
15	15 常城建 PPN003	2015-09-22	5	10.00	5.80	定向工具
16	19 常城建 PPN001	2019-01-16	3+2	5.00	5.29	定向工具
17	18 常城建 PPN005	2018-11-22	3	5.00	5.10	定向工具
18	18 常城建 PPN002	2018-08-16	2+1	5.00	5.48	定向工具
19	18 常城建 PPN001	2018-08-02	2+1	5.00	5.60	定向工具
20	15 常城建 PPN001	2015-09-14	5	5.00	5.80	定向工具
21	17 常城 02	2017-04-05	5	16.10	5.70	私募债
22	19 常城 05	2019-11-04	3+2	15.00	4.30	私募债
23	19 常城 01	2019-01-16	3+2+2	15.00	5.50	私募债
24	15 常城 02	2015-09-16	3+2	14.20	6.80	私募债
25	15 常城 01	2015-09-15	3+2	14.20	6.80	私募债
26	16 常建 02	2016-07-27	5	11.50	4.30	私募债
27	17 常城 01	2017-03-03	5+2	11.00	5.78	私募债
28	19 常城 04	2019-10-15	3+2	10.00	4.20	私募债
29	19 常城 03	2019-08-23	3+2	10.00	4.30	私募债
30	18 常城 01	2018-12-19	3+2	10.00	5.67	私募债
31	16 常建 03	2016-10-24	5	10.00	4.05	私募债
32	16 常建 01	2016-01-22	5	8.50	5.00	私募债

序号	债券名称	起息日	债券期限	债券余额	票面利率	证券类别
33	17 常城 03	2017-04-13	3+2+2	2.70	3.60	私募债
34	18 常城建 MTN003	2018-03-29	5	20.00	6.30	中期票据
35	18 常城建 MTN002	2018-01-19	5	10.00	6.40	中期票据
36	18 常城建 MTN001	2018-01-05	5	10.00	6.30	中期票据
	合计			343.20		

表 3-4：发行人合并口径已兑付债券及非金融企业债务融资工具情况

单位：亿元、年、%

序号	债券名称	起息日	债券期限	债券余额	票面利率	证券类别
1	16 常城建 01	2016-11-18	3	-	4.75	私募债
2	19 常城建 SCP007	2019-05-30	0.74	-	3.5	超短期融资债券
3	19 常城建 SCP006	2019-05-08	0.46	-	3.48	超短期融资债券
4	19 常城建 SCP004	2019-04-24	0.66	-	3.48	超短期融资债券
5	19 常城建 SCP005	2019-04-24	0.66	-	3.48	超短期融资债券
6	19 常城建 SCP003	2019-03-22	0.57	-	3.43	超短期融资债券
7	19 常城建 SCP002	2019-03-04	0.57	-	3.37	超短期融资债券
8	19 常城建 SCP001	2019-01-07	0.64	-	3.75	超短期融资债券
9	18 常城建 SCP007	2018-12-13	0.74	-	3.92	超短期融资债券
10	18 常州城建 SCP006	2018-11-26	0.74	-	3.95	超短期融资债券
11	18 常城建 SCP005	2018-04-17	0.74	-	4.94	超短期融资债券
12	18 常城建 SCP004	2018-03-20	0.74	-	5.46	超短期融资债券
13	18 常城建 SCP003	2018-01-31	0.74	-	5.4	超短期融资债券
14	18 常城建 SCP002	2018-01-17	0.74	-	5.46	超短期融资债券
15	18 常城建 SCP001	2018-01-08	0.74	-	5.33	超短期融资债券
16	17 常城建 SCP006	2017-12-15	0.66	-	5.65	超短期融资债券
17	17 常城建 SCP005	2017-09-19	0.74	-	4.87	超短期融资债券
18	17 常城建 SCP004	2017-07-25	0.58	-	4.6	超短期融资债券
19	17 常城建 SCP003	2017-07-14	0.49	-	4.6	超短期融资债券
20	17 常城建 SCP002	2017-04-26	0.49	-	4.85	超短期融资债券
21	17 常城建 SCP001	2017-03-16	0.49	-	4.65	超短期融资债券
22	16 常城建 SCP003	2016-12-30	0.25	-	5.18	超短期融资债券
23	16 常州城建 SCP002	2016-08-25	0.74	-	2.99	超短期融资债券
24	16 常州城建 SCP001	2016-06-24	0.74	-	3.18	超短期融资债券
25	15 常城建 PPN002	2015-09-14	3	-	5.45	定向工具
26	14 常城建 PPN011	2014-11-17	5	-	6.8	定向工具
27	14 常城建 PPN010	2014-11-14	3	-	5.9	定向工具
28	14 常城建 PPN009	2014-09-29	3	-	6.6	定向工具
29	14 常城建 PPN008	2014-09-25	3	-	6.4	定向工具
30	14 常城建 PPN007	2014-09-10	5	-	7.2	定向工具
31	14 常城建 PPN006	2014-06-09	5	-	7.5	定向工具

序号	债券名称	起息日	债券期限	债券余额	票面利率	证券类别
32	14 常城建 PPN005	2014-05-27	5	-	8	定向工具
33	14 常城建 PPN004	2014-04-23	1.50	-	7.18	定向工具
34	14 常城建 PPN003	2014-03-26	5	-	8.5	定向工具
35	14 常城建 PPN002	2014-03-24	3	-	7.58	定向工具
36	14 常城建 PPN001	2014-01-16	3	-	8.38	定向工具
37	13 常城建 PPN001	2013-12-27	3	-	7.92	定向工具
38	12 常城建 PPN003	2012-11-27	3	-	6.1	定向工具
39	12 常城建 PPN002	2012-11-01	5	-	6.78	定向工具
40	12 常城建 PPN001	2012-10-17	3	-	6.4	定向工具
41	18 常城建 CP002	2018-05-18	1	-	5.38	短期融资券
42	18 常城建 CP001	2018-05-04	1	-	5.19	短期融资券
43	17 常城建 CP002	2017-08-30	0.66	-	4.9	短期融资券
44	17 常城建 CP001	2017-01-13	0.58	-	4.07	短期融资券
45	16 常州城建 CP001	2016-07-06	1	-	2.98	短期融资券
46	11 常城建债	2011-04-25	5+2	-	6.17	企业债
47	08 常城建债	2008-09-24	7	-	6.3	企业债
48	13 常城建 MTN1	2013-05-16	5	-	5	中期票据
49	12 常城建 MTN1	2012-12-07	5	-	5.5	中期票据

本期公司债券发行后，发行人累计公开发行债券（含公司债券、企业债券）余额不超过 21.00 亿元（含 21.00 亿元），占 2020 年 3 月末净资产（扣除其他权益工具、计入少数股东权益的永续债券）的比例不超过 4.37%（含 4.37%），不超过最近一期末净资产额的百分之四十。

（四）发行人报告期主要财务指标

发行人报告期主要财务指标情况如下：

表 3-5：发行人主要财务指标

项目	2020 年 1-3 月/3 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率	2.66	3.00	3.55	3.06
速动比率	1.59	1.76	2.18	1.87
资产负债率（%）	65.61	64.44	66.45	66.65
应收账款周转率（次）	3.99	5.03	5.64	5.60
存货周转率（次）	0.05	0.06	0.06	0.05
EBITDA（万元）	-	117,119.48	113,433.28	104,833.50
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.22	0.28	0.22
净资产收益率（%）	0.40	1.18	1.24	1.26
总资产收益率（%）	0.14	0.41	0.41	0.42
总资产报酬率（%）	0.33	0.56	0.59	0.55

项目	2020 年 1-3 月/3 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：财务指标计算公式如下：

- （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）×100%
- （4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
- （5）存货周转率=营业成本/存货平均净额
- （6）EBITDA=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出
- （7）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- （8）净资产收益率=（净利润/平均净资产额）×100%
- （9）总资产收益率=（净利润/平均总资产额）×100%
- （10）总资产报酬率=[（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均总资产额]×100%
- （11）以上指标中 2017 年数据以年末数代替平均数，2020 年 1-3 月数据已经年化处理

第四节 偿债计划及偿债保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强发行人的资产负债管理、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。

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2020 年 7 月 28 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。其中：2021 年至 2025 年间每年的 7 月 28 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券的到期日为 2025 年 7 月 28 日，到期支付本金及最后一期利息（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会及上海证券交易所规定的媒体上披露的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

本期债券发行人偿付债券本息的资金主要来源于公司营业收入、净利润、经营活动产生的现金流入以及其他融资渠道等。报告期各期，发行人营业收入分别为 285,533.24 万元、314,266.87 万元、348,727.17 万元和 72,005.24 万元；实现净利润分别为 50,290.81 万元、51,035.64 万元、53,415.18 万元和 4,836.83 万元；经营活动现金流入分别为 387,532.01 万元、447,652.66 万元、500,727.36 万元和 113,471.88 万元；筹资活动现金流入分别为 4,721,693.58 万元、6,014,196.48 万元、5,502,460.80 万元和 1,037,686.15 万元。

三、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，

必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2020 年 3 月末，发行人流动资产为 12,745,230.07 万元，其中受限制的资产包括 1,539,486.82 万元抵押土地资产、639.07 万元质押银行存单、52,600.00 万元的质押其他应收款以及 138,848.36 万元的质押应收账款，未受限的流动资产在需要时，可以保障债权及时实现。

（二）外部融资渠道通畅

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。截至 2020 年 3 月末，发行人合并口径的银行类金融机构授信总额度 3,346,947.00 万元，已使用授信额度 1,442,389.00 万元，未使用额度 1,904,558.00 万元。发行人具有的未使用授信额度，为本期债券的偿还提供有力的保障。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人作为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）计划财务部负责偿付工作

发行人指定计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（二）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请国泰君安担任本期债券的债券受托管理人，并与国泰君安签订了《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券

受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（四）设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行开设偿债保障金专户，偿债保障金来源于发行人稳健经营产生的现金流。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。

（五）严格履行信息披露义务

发行人建立了健全的信息披露制度，约束自身依据债券相关规定及时进行信息披露，并保证所披露的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人的对外信息披露由公司指定部门负责，发行人董事、监事、高级管理人员和其他人员，未经董事会或董事会授权部门批准，不得对外发布公司未公开披露信息。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《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》及中国证监会、上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、本期债券违约情形及处理

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

（一）本期债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2、本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具（指各类债务融资工具的统称，包括但不限于在中国境外发行的各类债务融资工具和中国境内发行的企业债、银行间债券市场非金融企业债务融资工具、公司债、中小企业私募债、资产证券化产品）发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；

3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（上述第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

4、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

6、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法，但前述情形并非由于发行人过错造成的除外；

7、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）加速清偿及措施

1、如果发生《债券受托管理协议》违约项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

2、在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

（1）债券受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及债券受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

（2）《债券受托管理协议》所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

（3）债券持有人会议决议同意的其他措施；

3、加速清偿及措施项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

（三）发行人违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（四）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称：常州市城市建设（集团）有限公司

法定代表人：徐晓钟

成立日期：2002 年 11 月 1 日

注册资本：人民币 100,000 万元

实缴资本：人民币 100,000 万元

住所：劳动西路 12 号金谷大厦 21 层

邮编：213000

信息披露事务负责人：吴宣东

联系电话：0519-81162877

传真：0519-86908910

企业类型：有限责任公司（国有独资）

所属行业：燃气生产和供应业

统一社会信用代码：9132040074372988X1

经营范围：市政府授权范围内国有资产经营、管理；城市建设项目投资、经营、管理；城市开发建设项目及相关信息咨询服务；房屋租赁、场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革简介

发行人前身为常州市城市建设投资有限公司，成立于 2002 年 11 月，由常州投资集团有限公司投资组建，初始注册资本为人民币 5,000.00 万元。

2003 年 8 月 15 日，经常州市人民政府《关于组建常州市城市建设（集团）

有限公司的批复》（常政复〔2003〕37号）批准，常州市人民政府以常州市建设局持有的常州市自来水集团公司、常州市燃气热力总公司、常州市排水公司、常州市公共交通集团公司、常州市市政建设工程总公司、常州市先达路桥工程有限责任公司和常州市常灯光电安装工程有限公司等七家市政公用企业截至 2003 年 6 月底授权范围内企业账面国有净资产 100,000.00 万元出资，组建常州市城市建设（集团）有限公司，公司注册资本变更为 100,000.00 万元，原股东常州投资集团有限公司退出，常州市人民政府成为发行人的唯一股东。

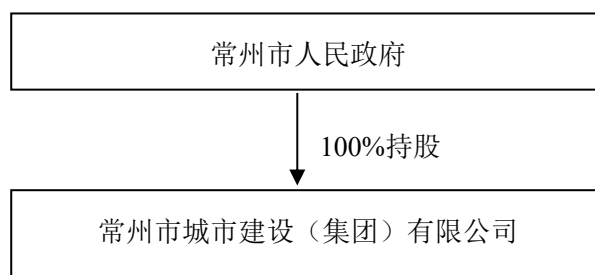
截至 2020 年 3 月末，发行人的注册资本和股权结构未发生变化。

三、发行人股权结构

（一）发行人股权结构

发行人是依法设立的国有独资公司，现注册资本 100,000.00 万元，由常州市人民政府出资成立。常州市人民政府授权常州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，股权结构图如下：

图 5-1：发行人股权结构图



截至报告期末，发行人注册资本和股权结构未有变更，发行人注册资本总额为人民币 100,000.00 万元，实收资本为人民币 100,000.00 万元，全部为国有资本，由常州市人民政府出资，出资比例为 100.00%。

（二）控股股东和实际控制人情况

1、基本情况

发行人的控股股东为常州市人民政府，实际控制人是常州市人民政府国有资产监督管理委员会。根据常州市人民政府授权，常州市人民政府国有资产监督管

理委员会对发行人履行出资人职责，监管市属企业的国有资产，加强国有资产的管理工作。

2、股权质押及其他争议情况说明

截至报告期末，发行人的控股股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人独立经营情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（一）机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

（二）人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置独立。

（三）业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

（四）财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况。

（五）资产独立

发行人股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，亦不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

五、发行人主要参控股公司情况

（一）主要子公司概况

截至 2020 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共 9 家，基本情况如下：

表 5-1：截至 2020 年 3 月末发行人纳入合并报表的一级子公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	发行人持股比例
1	常州市城市排水有限公司	1,553.40	100.00
2	常州通用自来水有限公司	30,000.00	51.00
3	常州燃气热力集团有限公司	10,000.00	100.00
4	常州市城西地区综合改造有限公司 ^[注]	10,000.00	50.00
5	常州市城市照明工程有限公司	21,600.00	100.00
6	常州城建产业集团有限公司	10,000.00	100.00
7	常州金融商务区投资发展有限公司	50,000.00	60.00
8	常州公共住房建设投资发展有限公司	100,000.00	100.00
9	常州城建大数据产业发展有限公司	5,000.00	100.00

[注]：常州市城西地区综合改造有限公司并表事宜：发行人持有该公司 50.00%的股权，常州钟楼经济开发区投资建设有限公司持有该公司 45.00%的股权，常州钟楼投资建设有限公司持有该公司 5.00%的股权，发行人为第一大股东；董事会由 9 名董事组成，其中董事长和总经理均由发行人推荐，董事会决议事项由半数以上董事同意生效；故发行人对城西公司有实际控制权。

（二）主要子公司基本情况

1、常州市城市排水有限公司

常州市城市排水有限公司成立于 1992 年 5 月 26 日，注册资本 1,553.40 万元

人民币，住所为常州市飞龙东路 116 号，法定代表人为许光明，经营范围为：污（废）水、污泥处理；水处理设施的开发建设、运营、维护、设计；市政工程施工，水处理设施代建、咨询服务；管道检测；工业用水、再生水（中水、雨水）生产、经营；水处理技术开发、转让、咨询；水处理设备材料销售、租赁；水质检测。（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）。

截至 2019 年末，常州市城市排水有限公司总资产合计为 433,241.11 万元，负债合计为 272,075.03 万元，所有者权益合计为 161,166.07 万元。2019 年度实现营业收入 28,834.69 万元，净利润 609.24 万元。

2、常州通用自来水有限公司

常州通用自来水有限公司成立于 1982 年 11 月 30 日，注册资本 30,000.00 万元人民币，住所为江苏省常州市局前街 12 号，法定代表人为张越，经营范围为：自来水生产、供应；自来水管、设备的设计、建设、安装与维修；生产供水材料及设备，销售自产产品；自来水供水二次加压；水质检测与咨询，涉水产品检测；水表检定；技术咨询、技术服务；增压及分质供水系统和设备的研发、生产、销售、安装、运营维护；涉水建材的销售、安装与维护；给排水工程、建筑机电安装工程的施工及设备安装。（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）。

截至 2019 年末，常州通用自来水有限公司总资产合计为 405,881.87 万元，负债合计为 313,856.27 万元，所有者权益合计为 92,025.61 万元。2019 年度实现营业收入 60,616.10 万元，实现净利润 8,799.08 万元。

3、常州燃气热力集团有限公司

常州燃气热力集团有限公司成立于 1983 年 3 月 3 日，注册资本 10,000.00 万元人民币，住所为常州市怀德中路 82 号，法定代表人为王朝晖，经营范围为：城市燃气、蒸汽供应；燃气具及零配件销售、安装；燃气管网、热力管网设计、施工、安装、维修；本系统炼焦制气用煤炭供应；城市燃气项目和城市建设项目的投资、经营和管理；清洁能源与节能减排项目的投资建设、运营；自有房屋、场地及其他物业的租赁服务；物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，常州燃气热力集团有限公司总资产合计为 632,176.70 万元，负债合计为 305,787.76 万元，所有者权益合计为 326,388.94 万元。2019 年度实现营业收入 204,218.44 万元，实现净利润为 17,195.58 万元。

4、常州市城西地区综合改造有限公司

常州市城西地区综合改造有限公司成立于 2003 年 12 月 22 日，注册资本 10,000.00 万元人民币，住所为常州市中吴大道 1968 号，法定代表人为徐晓钟，经营范围为：城市建设项目投资、经营、管理；城市开发建设项目相关信息咨询服务；金属材料、建筑材料、装饰材料、机械设备、电子产品、五金、交电的销售；房地产开发、经营；体育用品及器材、运动及休闲服装销售，室内体育场所服务，室外人工体育场所服务，休闲健身服务，场地租赁服务；设计、制作、代理和发布国内各类广告；预包装食品批发、零售（限分支机构经营）。（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）。

截至 2019 年末，常州市城西地区综合改造有限公司总资产合计为 500,008.97 万元，负债合计为 349,434.38 万元，所有者权益合计为 150,574.59 万元。2019 年度实现营业收入 282.39 万元，实现净利润 8.27 万元。

5、常州市城市照明工程有限公司

常州市城市照明工程有限公司成立于 2001 年 1 月 20 日，注册资本 21,600.00 万元人民币，住所为常州市河海西路 428 号，法定代表人为刘锁龙，经营范围为：照明规划、照明工程设计、研发、咨询、项目管理和相关的技术与管理服务；电子工程、建筑智能化工程设计、咨询及施工；照明工程施工、维护及节能建设与管理；电子元器件及电子设备的设计、研发、制造及销售；通讯及交通监控管道工程施工；无线路灯控制器设计、安装；水电安装；水暖配件、照明器材销售。（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）。

截至 2019 年末，常州市城市照明工程有限公司总资产合计为 130,003.47 万元，负债合计为 47,102.61 万元，所有者权益合计为 82,900.86 万元。2019 年度实现营业收入 15,630.09 万元，净利润 2,492.40 万元。

6、常州城建产业集团有限公司

常州城建产业集团有限公司成立于 2010 年 1 月 11 日，注册资本 10,000.00 万元人民币，住所为常州市天宁区河海东路 11 号 2 号楼 4 楼，法定代表人为徐晓钟，经营范围为：城市建设项目的实业投资；城市建设项目的经营和管理；城市建设项目及相关信息咨询服务，会议会展服务，从事国家批准设置的特定职业和职业标准范围以外的培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；物业管理服务；房屋租赁、场地租赁；停车场服务，建材的研发、制造（限分支机构）和销售，花卉、苗木、园艺作物的种植（限分支机构）、销售。（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）。

截至 2019 年末，常州城建产业集团有限公司总资产合计为 194,987.17 万元，负债合计为 96,680.34 万元，所有者权益合计为 98,306.84 万元。2019 年度实现营业收入 37,170.74 万元，实现净利润 1,995.74 万元。

7、常州金融商务区投资发展有限公司

常州金融商务区投资发展有限公司成立于 2014 年 7 月 28 日，注册资本 50,000.00 万元人民币，住所为常州市天宁区北塘河路 66 号，法定代表人为徐晓钟，经营范围为：城市建设项目的投资和经营管理；国有资产经营、管理；城市开发建设项目及相关信息咨询服务；商业服务设施的投资及管理；房屋出租；物业管理；会展服务；文化旅游产业经营咨询服务；商务信息咨询；金融投资（除证券、期货外）。（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。）许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2019 年末，常州金融商务区投资发展有限公司总资产合计为 512,602.46 万元，负债合计为 286,617.79 万元，所有者权益合计为 225,984.67 万元。2019 年实现营业收入 57.17 万元，净利润 1.08 万元。

8、常州公共住房建设投资发展有限公司

常州公共住房建设投资发展有限公司成立于 2009 年 3 月 4 日，注册资本 100,000.00 万元人民币，住所为常州市晋陵中路 607 号，法定代表人为高枫，经

营范围为：市政府授权范围内国有资产经营、管理；市区保障性住房项目投资、建设、经营和管理；城市开发建设项目及相关信息咨询服务；土地整理开发。（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）。

截至 2019 年末，常州公共住房建设投资发展有限公司总资产合计为 918,306.61 万元，负债合计为 436,633.98 万元，所有者权益合计为 481,672.63 万元。2019 年实现营业收入 262.56 万元，净利润 1,062.73 万元。

9、常州城建大数据产业发展有限公司

常州城建大数据产业发展有限公司成立于 2019 年 11 月 28 日，注册资本 5,000.00 万元，住所为常州市天宁区河海东路 11 号，法定代表人汤凯惠。经营范围：互联网信息服务；增值电信业务；城市信息化技术和服务系统的技术开发；技术成果转让和技术应用；城市信息数据收集、分析、处理；设计、制作、代理和发布各类广告；创业投资；智能终端的研发、销售及服务；计算机软硬件的研发、生产、销售及服务；物业管理服务；互联网信息咨询；企业管理咨询；会议服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，常州城建大数据产业发展有限公司总资产合计为 3,483.48 万元，负债合计为-12.42 万元，所有者权益合计为 3,495.90 万元。2019 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-4.10 万元。净利润为负主要系公司仍处于筹建初期所致。

（三）有重要影响的参股公司及主要合营、联营企业

截至 2020 年 3 月末，发行人重要的合营企业或联营企业如下：

表 5-2：截至 2020 年 3 月末发行人重要的合营企业或联营企业情况

单位：万元、%

企业名称	子公司类型	注册资本	业务性质	持股比例		财务数据				
				直接	间接	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
常州美路港华能源有限公司	联营	1,000.00	能源技术咨询与服务，能源设备租赁，清洁能源及节能减排项目等	-	45.00	1,457.76	81.12	1,376.65	1,438.54	248.19

企业名称	子公司类型	注册资本	业务性质	持股比例		财务数据				
				直接	间接	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
江苏萨德通用建设工程有限公司	合营	2,000.00	给水安装施工	-	40.00	3,619.11	1,143.00	2,476.11	9,909.39	285.69
常州昆仑港华燃气有限公司	合营	7,500.00	常州及周边地区的压缩天然气加气母站、子站及管道标准站的建设和压缩天然气的销售；压缩天然气的运输	-	50.00	9,428.41	875.53	8,552.88	8,480.33	500.69
常州英科环境科技有限公司	合营	1,961.00 万美元	污泥处置技术、环境技术的研发及相关技术咨询和技术服务；污泥处置及相关设施的维护。	-	49.00	42,115.41	29,468.59	12,646.82	307.91	-211.77
常州房屋担保置换有限公司	联营	10,234.7402	房屋置换、房屋置业担保、房产咨询、评估（凭资质证书）、代理、租赁服务，房产销售。		51.43	121,908.53	104,325.19	17,583.35	5,182.39	2,063.35

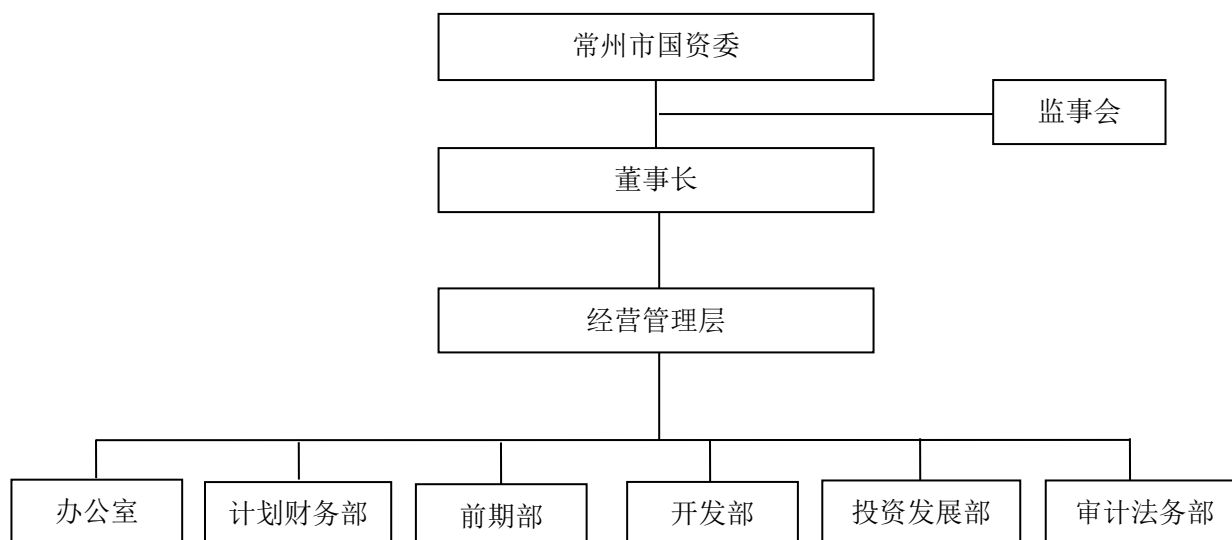
注：上表中重要的合营企业或联营企业的财务数据为 2019 年财务数据。

六、发行人组织架构和公司治理

（一）发行人组织架构

发行人按照现代企业制度的要求建立了完善的公司治理机制和相应的管理制度，明确了常州市国资委、董事会、监事会和经理层的职责，作为独立法人规范运作。发行人本部内设六个部门，分别为办公室、计划财务部、前期部、开发部、投资发展部和审计法务部。发行人组织结构如下图所示：

图 5-2：发行人组织结构图



（二）发行人各部门主要职责

1、办公室

办公室负责重要活动的组织安排，组织召开职工大会、董（监）事会等重要会议的会务工作；负责各类文稿起草，办公例会、党委会、董（监）事会的记录、纪要整理，以及其他专题会议纪要的统一编号与归档；负责公文制发、印鉴及介绍信管理、档案管理，以及文件收发与传阅工作；负责集团公司内部管理制度体系建设，公司网站、信息宣传，以及网络信息化与信息设备的管理工作；负责办公物资采购与固定资产实物管理，以及公务用车、职工食堂、安全保卫、物业管理等后勤工作；负责集团公司所属子公司的股权结构、产权登记、董（监）事人员委派等法人治理结构健全工作；负责项目现场安全生产督查工作；负责党组织的建设、党员学习教育、党员发展、干部管理等党务工作，以及工青妇群团的管理工作；负责人力资源规划、招聘、薪酬、绩效、培训、劳动关系管理等相关工作。

2、计划财务部

计划财务部负责编制集团公司年度预决算；根据集团公司的资金需求做好统筹划拨、调度等工作；做好税务申报、票据管理、会计核算、报表管理、资产价值管理等日常财务管理工作；编制年度融资计划，与金融机构对接谈判，落实融资项目，满足年度资金使用需求；按照集团公司制度办理对外担保合同的签订工

作；负责办理各类融资相关的抵押、抵押注销手续。

3、前期部

前期部负责对地块现场踏勘，核对有关数据，并进行土地开发项目成本测算；负责组织修编控规、编制规划条件；编制年度土地出让、注资计划，负责土地招商工作，办理土地挂牌上市的各项手续；承担棚改项目计划编制、前期手续办理、协调政府购买棚改服务，以及收缴项目贷款本息等工作；负责编制农用地指标需求分配方案，并办理各环节申请手续；负责集团公司指定的重大与重点项目的前期手续和设计管理工作。

4、开发部

开发部编制年度地块收储与征收计划并实施具体的收储与征收工作；建立动态资产台账，加强对资产的巡查与看护；负责资产租赁的谈判、合同签订与租金收缴工作；负责地块开发过程中苗木的迁移与管理工作；负责征收项目的资金管理与拨付；配合前期部做好土地出让相关工作；加强资产管理，充分利用现有资产，做好保值增值工作。

5、投资发展部

投资发展部负责研究与编制集团公司战略发展规划；探索集团公司转型升级，拓展新的业务领域；负责新兴产业研究并提出投资决策方案；参与新投资项目的前期工作。

6、审计法务部

审计法务部负责党风廉政建设体系建设，负责落实纪委监督责任；健全纪检监察工作制度，加强内部防控机制建设；加强廉政知识的宣贯，开展廉政教育活动，对违纪违规行为进行核实并处理；编制并落实各类年度审计计划；落实各类中介审计单位，负责对中介审计咨询机构管理，配合上级审计单位进行其他审计工作；对各类合同进行法律风险审核，调处非诉讼案件；督促法律顾问处理仲裁和诉讼案件，监督法律顾问单位的服务质量。

（三）发行人公司治理情况

根据《公司章程》，发行人不设股东会；根据常州市人民政府授权，由常州市国资委履行出资人职责和行使股东职权；发行人设立董事会、监事会和总经理，建立了较为严格的法人治理结构。

1、董事会

发行人依法设立董事会，董事会成员由 7 名董事组成，其中 6 名董事由常州市国资委委派产生，1 名董事由公司职工民主选举产生。董事每届任期 3 年，任期届满时，常州市国资委决定继续委派或在公司职工民主选举中继续当选的，可以连任。董事长由常州市国资委在董事会成员中指定。

根据《公司章程》规定，董事会对常州市国资委负责，行使的职权包括：

- （1）决定公司的经营计划和投资方案；
- （2）制定公司的年度财务预算方案和决算方案；
- （3）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）制订公司增加或者减少注册资本方案；
- （5）制定公司对外投资方案；
- （6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （7）审议、批准子公司的设立、分立、解散、清算、变更子公司形式等及与此相关的重大事项；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）决定聘任或者解聘公司总经理并决定其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理和财务负责人，并决定其报酬事项；
- （10）制定公司的基本管理制度；
- （11）制定修改公司章程的方案；
- （12）决定对外提供担保事项；
- （13）公司章程规定的其他职权。

2、监事会

发行人依法设立监事会，监事会成员由 5 人组成，其中由常州市国资委委派 3 名，公司职工民主选举 2 名。监事每届任期 3 年，任期届满时，经常州市国资委继续委派或在公司职工民主选举中继续当选的，可以连任。监事会设主席 1 名，由常州市国资委在监事会成员中指定。

根据《公司章程》的规定，监事会行使的职权包括：

- （1）检查公司财务；
- （2）对公司董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （4）《公司法》和发行人规定的其他职权。

3、总经理

根据《公司章程》的规定，发行人设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。经常州市国资委同意，公司董事会成员可以兼任总经理。

公司总经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划、中长期发展规划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案和管理人员聘用方案；
- （4）拟订公司年度财务预算方案、决算方案；
- （5）拟订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）拟订公司的基本管理制度；
- （7）制定公司的具体规章；
- （8）提请聘任或者解聘公司副总经理和财务负责人；

（9）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（10）董事会授予的其他职权。

（四）发行人内部控制制度

作为授权经营国有资产的集团企业，结合自身特点和管理需要，发行人制定了较为完善的财务管理、筹资管理、对外投资管理、对外担保管理、人力资源管理、安全生产管理等相关内部控制制度，对公司重大事项进行决策和管理。

1、财务管理方面

为建立和完善公司财务管理体系，规范财务活动，强化管理手段，控制日常经营活动，提高经济效益，根据财政部《企业国有资本和财务管理暂行办法》的要求，发行人结合自身实际，制定《财务管理制度（试行）》，对经营管理层和计划财务部等的财务管理权责、资金筹集管理及核算、货币资金管理及核算、应收款项管理及核算、存货管理及核算、固定资产管理及核算、无形资产及其他资产管理和核算等方面进行规定。

2、对外投资管理方面

为规范投资管理工作，实现投资决策的科学化和经营管理的规范化、制度化，发行人制定《投资监督管理办法》，对公司的股权投资、基本建设项目投资、技术改造项目投资等各类投资项目的前期审核、中期监督、后期评估的程序和决策机制进行了规范。

3、筹资管理方面

为规范资金筹措管理，确保正常资金供给及合理使用，降低资金成本，减少筹资风险，发行人制定了《筹资管理办法》。该办法从资金筹集计划、筹资种类、方案的选择确定、筹资工作分工、资金管理等方面进行资金筹集管理规定，力求合理设计资金筹措方案，把控资金筹集节奏，认真选择筹资来源，在合法合规前提下，力求降低筹资成本，提高资金筹集效果，合理进行负债经营。

4、对外担保管理方面

为规范对外担保行为，有效控制公司资产运营风险，发行人制定了《对外担保管理办法》。董事会是对外担保的决策机构，公司的对外担保原则上需按程序经公司董事会批准。公司所担保债务到期前，公司计划财务部要积极督促被担保人在合同期内履行还款义务。公司对外担保应当遵循合法、谨慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。

5、子公司管理方面

发行人制定了《外派董事、监事监督管理办法》、《财务负责人推荐管理办法》，公司对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态，并由公司定期考核。

6、关联交易方面

为规范自身关联交易行为，发行人对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

7、公司债券募集资金管理方面

为规范发行人募集资金的管理，提高募集资金使用效率，保护债券持有人的合法权益，公司制定了《常州市城市建设（集团）有限公司公司债券募集资金管理制度》。该制度所称募集资金是指公司通过公开发行公司债券以及非公开发行公司债券向投资者募集的资金；已就募集资金的存储、使用、管理与监督等方面进行了规定，确保募集资金使用的真实性和公允性。

8、公司债券信息披露管理方面

为规范发行人公司债券相关事项的信息披露行为，加强公司债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，公司制定了《常州市城市建设（集团）有限公司公司债券信息披露管理制度》。该制度所称信息披露是指对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生重大影响的信息以及中国证监会和证券交易所要求披露的信息。根据该制度，公司应当按规定披露定期报告；并在债

券存续期，发生可能影响公司偿债能力或债券价格的重大事项，或者存在对公司及公司发行的债券重大市场传闻的，应当及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至 2020 年 3 月末，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表 5-3：发行人董事、监事、高级管理人员的任职情况

姓名	现任职务	性别	任职期限[注]
徐晓钟	董事长	男	2017.10—2019.06
陈福宝	董事	男	2017.10—2019.06
周惠兴	董事	男	2017.10—2019.06
高枫	董事、副总经理	男	2017.10—2019.06
唐伟业	董事、副总经理	男	2016.06—2019.06
汤凯惠	董事、副总经理	女	2016.06—2019.06
许丽萍	董事、开发部经理	女	2016.06—2019.06
胡卓斌	职工监事	男	2016.06—2019.06
卢意	职工监事、投资发展部经理	男	2016.06—2019.06
张伟平	副总经理	男	2011.01—至今
周杏芬	财务总监	女	2016.10—至今
吴宣东	财务负责人	男	2015.09—至今

注：发行人董事和监事新任职期限的申报流程正在办理中。

发行人于 2018 年 7 月 17 日在上海清算所网站发布《常州市城市建设（集团）有限公司关于总经理发生变动的公告》：“发行人原总经理张永哲，由于人事安排变动，经公司董事会决定，张永哲不再担任总经理职务，新任总经理暂未到位。本次总经理人员调整系公司正常职位调整，公司各项生产经营活动均正常进行，本次调整不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力造成不利影响。”

根据常州市国资委 2020 年 1 月 14 日发布的《市国资委关于原市属国有企业监事会专职监事不再履职的通知》（常国资〔2020〕1 号），发行人原监事会主席袁菲、监事朱敏、监事林巍不再履行监事职责，市国资委将根据相关法律法规尽快向发行人委派新任监事。本次监事会成员变更系正常调整，发行人各项生产经

营活动均正常进行，本次监事调整不会对发行人本期债券的发行及偿债能力造成不利影响。

除上述总经理和监事缺位情况外，发行人董事、监事和高级管理人员的设置均符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的相关要求，不涉及公务员兼职并兼薪的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《中华人民共和国公务员法》及公司章程等相关要求。

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员

徐晓钟，男，汉族，1971 年 11 月出生，1994 年 8 月参加工作，中共党员，党校本科学历，助理工程师。历任常州市建设局公用事业处处长、常州市建设局建筑业管理办公室主任、常州市建设局办公室主任、常州市城乡建设局办公室主任、常州通用自来水有限公司董事长兼党委书记、常州市城市排水有限公司总经理（法人代表）。现任常州城市建设（集团）有限公司党委书记、董事长，常州市金融商务区投资发展有限公司董事长、总经理。

陈福宝，男，汉族，1971 年 9 月出生，1992 年 8 月参加工作，中共党员，在职研究生学历，高级经济师。历任常州市房产管理局团委副书记、常州市房产管理局市场处处长、常州市住房保障和房产管理局房地产市场建管处处长、常州市物业管理中心主任、常州市民防局（常州市人民防空办公室）局长助理（主任助理）。现任常州市交通产业集团有限公司党委副书记，常州民防建设投资有限公司董事长兼总经理、党支部书记，常州市城市建设（集团）有限公司董事。

周惠兴，男，汉族，1964 年 11 月出生，1984 年 8 月参加工作，民主党派（九三学社），党校本科学历，高级会计师。历任常州市财政局商贸处副处长、常州市财政局外经金融处处长、常州市财政局经济建设处处长、常州市轨道交通建设指挥部财务处处长、常州市轨道交通发展有限公司财务处处长。现任常州市轨道交通发展有限公司副总经理、常州市城市建设（集团）有限公司董事。

高枫，男，汉族，1975 年 11 月出生，1994 年 7 月参加工作，中共党员，党校研究生学历。历任常州市物业管理中心主任、常州公共住房建设投资发展有限

公司董事长兼总经理、常州市住房保障中心主任兼党支部书记、常州市保障房收储管理中心主任。现任常州市城市建设（集团）有限公司董事、党委副书记、副总经理。

唐伟业，男，汉族，1963 年 10 月出生，1982 年 8 月参加工作，中共党员，本科学历，高级工程师。历任浙江省舟山市定海区建设局科员、常州市建设工程监理咨询公司副总经理、常州天宁寺扩建工程指挥部副主任、常州市市政工程管理中心副处长、常州市援建四川指挥部项目处长。现任常州市城市建设（集团）有限公司董事、副总经理。

汤凯惠，女，汉族，1974 年 12 月出生，1993 年 7 月参加工作，农工民主党党员，硕士研究生学历，高级工程师。历任常州市城市建设（集团）有限公司前期部副经理、经理；常州市城市建设（集团）有限公司总经理助理。现任常州市城市建设（集团）有限公司董事、副总经理。

许丽萍，女，汉族，1980 年 1 月出生，2000 年 6 月参加工作，中共党员，本科学历。历任常州市城市建设（集团）有限公司前期部职员。现任常州市城市建设（集团）有限公司开发部经理、董事。

2、监事会成员

胡卓斌，男，汉族，1985 年 6 月出生，2007 年 8 月参加工作，中共党员，本科学历。历任江苏省常州市城市建设（集团）有限公司计财部职员、副经理；现任常州市城市建设（集团）有限公司监事、常州智慧停车管理股份有限公司董事长。

卢意，男，汉族，1987 年 7 月出生，2009 年 7 月参加工作，中共党员，本科学历，助理工程师。历任常州市城西地区综合改造有限公司职员；常州市城市建设（集团）有限公司前期部职员、业务主管、经理助理兼团支部副书记。现任常州市城市建设（集团）有限公司投资发展部经理、监事。

3、高级管理人员

高枫先生（董事、副总经理）：简历请参见“董事会成员情况”。

唐伟业先生（董事、副总经理）：简历请参见“董事会成员情况”。

汤凯惠女士（董事、副总经理）：简历请参见“董事会成员情况”。

张伟平，男，汉族，1974 年 7 月出生，1994 年 7 月参加工作，中共党员，本科学历。历任常州市市政工程管理中心动迁科科长、副科长、科长；常州市市政工程管理中心处长助理、副处长。现任常州市城市建设（集团）有限公司副总经理。

周杏芬，女，汉族，1968 年 2 月出生，1987 年 8 月参加工作，中共党员，党校本科学历，高级会计师。历任常州市财政局工交科办事员、科员，预算科科长、副主任科员，常州市财政局预算处副处长，常州市财政预算编制审核中心主任，常州市财政局社会保障处处长。现任常州市城市建设（集团）有限公司财务总监。

吴宣东，男，汉族，1975 年 10 月出生，1994 年 7 月参加工作，中共党员，本科学历，工程师。历任常州市港华燃气有限公司办事员、市场发展部高级主任、经理、运行调度部经理、常州市城西地区综合改造有限公司副总经理。现任常州市城市建设（集团）有限公司财务负责人。

（三）员工结构

截至 2019 年末，发行人在职职工 1,941 人，其年龄、学历、职称结构如下：

表 5-4：发行人员工结构

单位：人、%

	分类	人数	占比
职称	高级	120	6.18
	中级	360	18.55
	初级	331	17.05
	无	1130	58.22
	合计	1,941	100.00
学历	研究生	99	5.10
	大学本科	868	44.72
	专科	514	26.48
	高中及以下	460	23.70
	合计	1,941	100.00
年龄	35 以下	678	34.93

	分类	人数	占比
	36 至 45	579	29.83
	45 至 55	489	25.19
	55 以上	195	10.05
	合计	1,941	100.00

总体来看，发行人员工素质相对较高、结构合理，能够满足其管理、生产、经营等方面的需要。

（四）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份和债券情况。

八、发行人主营业务情况

（一）业务结构

1、工商登记的经营范围

市政府授权范围内国有资产经营、管理；城市建设项目投资、经营、管理；城市开发建设项目及相关信息咨询服务；房屋租赁、场地租赁。（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）

2、具体的主营业务

发行人是常州市城市基础设施建设和公用事业运营的骨干企业，主要业务分为五个板块：一是燃气销售板块，包括工业及居民用天然气的供应；二是自来水销售板块，包括工业及居民用自来水的生产、供应等；三是自来水、燃气工程板块，主要为工商客户提供自来水或者燃气工程施工服务，包括铺设管道、二次供水、设施安装等；四是污水处理板块，包括污水回收、处理以及市区排水设施建设与运营；五是城市基础设施建设板块，包括土地开发整理、道路建设、城市照明工程施工、城市绿地建设、旧城改造、配套安置房建设等。发行人作为常州市部分公用事业和基础设施建设的经营主体，主要业务在区域内有一定垄断优势。

（二）发行人所在主要行业状况和环境

发行人涉及的主要行业基本情况如下：

1、燃气行业

近几年，各部门、各地方和企业认真贯彻落实党中央决策部署，加快天然气产供储销体系建设，强化天然气发展顶层设计，大力提升勘探开发力度，完善重点地区基础设施布局，加快管网互联互通，补强储气能力短板，完善市场机制，强化督导协调，做实应急保障，天然气年度消费增量创历史新高的同时，冬季高峰期用气得到有效保障。

近几年，天然气消费快速增长，2019 年中国天然气表观消费量 3,067 亿立方米，增长 264 亿立方米，增速 9.4%，增量较 2017 年、2018 年明显回落，增速回落至个位数水平。从消费结构来看，城市燃气和工业用气是拉动天然气消费增长的主要动力，同比增长 12%和 10%，分别占总体消费量的 35%和 36%。发电用气增速大幅回落，化工用气增速则有所回升。分省份来看，江苏、广东和四川等 3 个省份天然气消费量超过 200 亿立方米，山东、北京、河北、浙江、新疆、陕西、河南、上海、天津和重庆等 10 个省、自治区、直辖市天然气消费量超过 100 亿立方米。

在天然气生产方面，国内目前大力提升勘探开发力度。2019 年，国家能源局制定了针对油气行业增储上产的“七年行动计划”，5 月召开了大力提升油气勘探开发力度工作推进会，强调“石油企业要落实增储上产主体责任”。这也是中国第一次在油气勘探开发行业提出“七年行动计划”。在政策驱动下，石油公司加大油气勘探开发力度，组织各油气田积极生产，上游油气勘探开发投资 3321 亿元，增长 21.9%。2019 年，全国天然气增储上产态势良好，产量、储量实现双升。天然气新增探明储量达到 1.4 万亿立方米，比上年增长 68%。2019 年国内天然气产量 1740 亿立方米，比上年增长 169 亿立方米，连续 3 年增产超 100 亿立方米，增速较上年加快 3.6 个百分点。页岩气、煤层气、煤制气全面增产。初步统计，2019 年页岩气产量 150 亿立方米，较上年增长 37%；煤层气产量 75 亿立方米，较上年增长 36%；煤制天然气产量 37 亿立方米，较上年增长 59%。

2019 年中国天然气进口保持较快增长，但增速相比 2018 年显著回落，天然气进口量为 1322 亿立方米，增速为 6.5%，与上年相比下降 28.5 个百分点。2019 年中国天然气进口量增量结束了连续两年的高速增长，由上年的 323 亿立方米回落至 81 亿立方米。得益于国产气的快速增储上产及进口增速的大幅回落，中国天然气对外依存度首现下降，由上年的 43.1% 下降到 42.1%。从贸易类型看，进口 LNG 继续超过管道气。进口管道气达到 507 亿立方米，占进口总量的 38%，下降 1.7%。进口管道气以土库曼斯坦天然气资源为主，还包括乌兹别克斯坦、缅甸、哈萨克斯坦等国家天然气资源。随着中俄东线的投产，首次实现从俄罗斯进口管道天然气。LNG 进口量 816 亿立方米，增长 12.4%，占进口总量的 62%，比上年提升 4 个百分点。其中，澳大利亚是中国进口 LNG 的最大来源国，约占 LNG 进口总量的 50%。

基础设施布局逐步完善，互联互通工作持续推进。国家发展改革委发布《关于加快推进 2018 年天然气基础设施互联互通重点工程有关事项的通知》（发改能源〔2018〕257 号）、《关于加快推进 2019 年天然气基础设施互联互通重点工程有关事项的通知》（发改办能源〔2018〕1103 号）、《重点地区应急储气设施建设中央预算内投资（补助）专项管理办法》（发改能源规〔2018〕1004 号），加快推动天然气基础设施互联互通和储气能力建设。各部门现场办公、大力协调，石油企业真抓实干，重大项目规划选址、用地用海、环评安评等工作顺利推进，2018-2019 年供暖季，“南气北上”等互联互通工程实现了新增供气能力 6,000 万立方米/天的目标，有力保障了华北地区天然气供应。根据《能源发展“十三五”规划》、《天然气发展“十三五”规划》及《中长期油气管网规划》，“十三五”期间，全国将新建天然气主干及配套管道 4 万公里，至 2020 年总里程达到 10.4 万公里，干线输气能力超过 4000 亿立方米/年，到 2025 年总里程达到 16.3 万公里。2018-2019 年供暖季前，上游供气企业已建储气能力约 140 亿立方米，同比增长约 17 亿立方米。其中，地下储气库工作气量约 87 亿立方米，LNG 储罐罐容约 53 亿立方米。国家发展改革委、国家能源局印发《关于建立油气项目核准工作绿色通道有关事宜的通知》（发改办能源〔2019〕273 号），进一步缩短了项目办理时间。颁布 SY/T7434—2018《液化天然气接收站能力核定方法》行业标准，按此核定的国内 LNG 接收站最大接收能力超过 9,000 万吨/年，用气高峰期 LNG 接收站

最大限度地发挥供气能力，调动了企业保供积极性。截至目前，全国共建成储气库 26 座，在建或拟建储气库 14 座。依据国家总体战略部署，中国将形成四大区域性联网协调的储气库群：东北储气库群、华北储气库群、长江中下游储气库群和珠江三角洲储气库群。2020 年，国家将规划建设地下储气库 30 座以上，可调峰总量达 320×10⁸m³。目前，全国共建成 LNG 接收站 22 座，在建 LNG 接收站 14 座，拟在建 LNG 接收站 15 座。全国现有以及在建 LNG 接收站的接收能力，共计约 1.0 亿吨/年。预计“十四五”期间，中国进口 LNG 接收站规模仍将有较大提升空间。如果按每个泊位接收 300 万~500 万吨/年考虑，环渤海地区进口 LNG 将新增 4800 万~9000 万吨/年接收能力。再加上长三角、东南沿海的 LNG 站点布局，未来中国将新增超过 1 亿吨/年的 LNG 接卸能力。综合考虑目前现有、在建、规划以及新老项目的扩建计划，未来 5~10 年的时间内，中国 LNG 供应能力有望达到 1.5 亿~1.9 亿吨/年。近年来，LNG 应急储备调峰站继续蓬勃发展，2019 年，共有 12 个应急储备调峰新项目。

《常州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，将大力发展清洁能源，推进华润钟楼等天然气分布式能源项目，加快港华天然气利用三期工程等一批城镇燃气项目建设，进一步推广交通运输领域清洁能源应用。根据《常州市城市总体规划（2011-2020）》，到 2020 年，市区总用气量将达 9.7 亿立方米，西气东输一期和川气东送工程为市区提供 6.4 亿立方米/年的气量，余下 3.3 亿立方米/年由西气东输二期和中石油南通洋口港液化天然气（LNG）项目提供，实现供需大体平衡。

2、自来水供应行业

从我国的用水结构来看，近几年变动不大，农业、工业和生活用水三者合计占比在 98%左右。长期来看，随着用水效率的不断提高，工业用水的增速将放缓，居民用水将伴随着我国城市化进程的加快呈现出逐年增长的趋势。由于供水行业需求弹性相对较小，而且产品价格受政府统一控制。因此，在未来若干年内，随着我国用水量逐年上升，供水行业的发展将在相当长的时期内保持相对稳定。

2012 年，住房城乡建设部、国家发展改革委联合下发通知，公布了两部委组织编制的《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及 2020 年远景目标》。按

照《规划》提出的近期目标，在扩大公共供水范围方面，将提高公共供水普及率，设市城市达到 95%、县城达到 85%、重点镇达到 75%，满足新增城镇人口的用水需求。同时，《规划》对水厂、管网改造与建设，水质检测监管能力建设、供水应急能力建设等提出具体规划，总投资规模 4,100 亿元。从投资结构来看，管网新建和改造投资共 2,678 亿元，占比 65.3%；自来水厂新建和改造投资共 1,405 亿元，占比 34.3%；水质监管能力建设和供水应急能力建设投资共 17 亿元，占比 0.4%。

就目前我国供水行业整体而言，市场化程度和行业集中度均较低。根据目前的政策和法律体系，供水行业属于市政设施，地方政府仍是供水服务的最终责任主体，造成我国供水行业长期以来地方垄断性强，规模化不足，产权结构单一。随着市政公用事业的逐步放开，我国供水行业正经历由政府高度垄断到逐渐开放的市场化发展阶段。2002 年以来，我国水务行业产业政策已经允许多元资本跨地区、跨行业参与市政公用企业经营，并结合特许经营的模式从事城市供排水业务经营。但是由于长期以来的政策制约和供水行业自然垄断的特征，目前我国供水行业的市场化程度和行业集中度仍然偏低。

对于目前国内供水行业，无论是新建的自来水厂还是原有自来水厂的改造数量都非常巨大，国内供水市场都拥有广阔的空间。加之国家政策对于社会资本进入水务市场的鼓励，供水行业形成了跨国水务集团、民营企业、国内战略投资企业和属地公司转型企业等多种水务投资企业相互竞争的局势。正是由于中国现有供水企业区域经营分散，行业集中度低，各类水务投资公司面临巨大的潜在市场机遇。因此，具有资本优势、拥有先进管理经验，并且能够有效进行资本和管理服务输出的公司将在今后的竞争中占得先机。

《常州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，实施饮用水提标和深度处理，城市饮用水水质达标率 100%；着力推进供水基础设施建设，自来水入户率达到 100%。2016 年常州城区供水总量 2.60 亿吨，售水总量 2.09 亿吨，最高日供水量 81.82 万吨，其中居民生活用水 1.31 亿立方米，供水普及率达 100%。《常州市城市总体规划（2011-2020）》提出，城市水厂供水能力近期目标将达 181.5 万吨/日、远期达 200 万吨/日，具有 8%以上的后备能力。其中，（1）

常州第一水厂保留 36 万吨/日；（2）常州第二水厂保留 4 万吨/日，并增加对运河水的深度处理；（3）小河水厂近期维持 1.5 万吨/日，作为高峰调节，远期结合新孟河引江济太工程扩至 20 万吨/日；（4）礼河水厂，近期内扩至 30 万吨/日；（5）湖塘水厂结合城市改造整体搬迁，迁址新建后近期内达 30 万吨/日，并增设太湖深度处理设施；（6）魏村水厂近期内扩至 80 万吨/日。

3、污水处理行业

随着中国城市化、工业化的加速，生活污水和工业废水的排放量日益增加，污水向环境的排放导致自然界水体水质不断恶化，严重的水污染现状和屡屡爆发的水污染事件，促使污水处理行业已经进入了舆论监督、政策高压的阶段。近年来，全国污水排放量逐年增长，其中工业污水的排放量增长较为缓慢，年均复合增速 2%；生活污水排放量的增长较快，十年复合增速达 5.6%。相应的，受益于污水排放量的增长和污水处理率的提高，污水处理行业的收入增长更快。

经过多年发展，我国城市污水处理取得了巨大进步，但大城市与中小城市、县城乡镇的污水处理设施发展不平衡的问题也日益突出。目前，我国设市城市污水处理率已经达到 77.5%，但县城仅为 60.1%，建制镇不足 20%；设市城市享有全国 80%的污水处理资源，而范围更广、涉及人口更多的县镇仅享有剩余的 20%。目前我国污水处理率已经达到较高水平，预期未来全国污水处理厂数和污水日处理能力增速将放缓。然而，同发达国家相比，我国污水处理率偏低、污水中重金属污染严重、污泥处置非常落后，污水行业仍然存在较大的缺口。

2015 年 1 月 1 日新环保法明确了政府、企业和公众各方在环保方面的责任和义务，并加大对违法排污的惩罚力度，规定了一系列强制性惩罚措施。根据《水污染防治行动计划》，到 2020 年完成相应目标需要投入资金约 4 至 5 万亿，需各级地方政府投入约 1.5 万亿。2016 年底国家发改委印发《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，提出到 2020 年底，实现城镇污水处理设施全覆盖，城市污水处理率达到 95%。

根据《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，“十三五”城镇污水处理及再生利用设施建设共投资 5,644 亿元：其中规划新增污水管网 12.59 万公里，投资 2,134 亿元；老旧污水管网改造 2.77 万公里，投资 494 亿元；雨污

合流制管网改造 2.88 万公里，投资 501 亿元；新增污水处理设施规模 5,022 万立方米/日，投资 1,506 亿元；提标改造污水处理设施规模 4,220 万立方米/日，投资 432 亿元；新增或改造污泥无害化处置规模 6.01 万吨/日，投资 294 亿元；新增再生水生产设施投资 158 亿元；初期雨水污染治理设施投资 81 亿元。

受长期计划经济体制以及环境保护公益性特征的影响，中国的污水处理行业，特别是城市生活污水处理市场化受到了某种程度的限制，污水处理行业仍存在较强的地域性，市场集中度并不高。整个行业中骨干企业相对较少，大部分企业技术水平较低，竞争力弱，行业缺乏领导者，即使上市公司龙头，首创股份、创业环保、南海发展等污水处理企业的市场占有率也只有几个百分点。

中国的污水处理行业目前主要采取的商业模式是特许经营，特许经营中又分竞争性的和专营式的。竞争性的特许经营权需要通过市场化手段取得，而且有经营年限的限制；专营式的特许经营权通常由政府直接授予，且没有约定的经营年限限制。目前国内的污水处理厂的商业运营模式主要有：BOT、TOT、BT 等模式。按中国目前所有运营中的污水处理厂来看，一个显著的特点是市场化程度在逐年提高，尤其是 BOT 项目的占比在逐年提升。随着政府政策明确支持第三方资金进入污染物处理运营领域，有望带来污水处理市场化的深入。“十二五”中后期开始，新增污水处理设施的建设重点将逐渐向县镇市场转移，业务模式将逐渐由 EPC 向 BOT 模式转移，具备资金、项目经验优势的水务公司有望迎来市场集中度的提升。

2019 年 4 月 29 日，住房和城乡建设部、生态环境部、发展改革委出台《城镇污水处理提质增效三年行动方案（2019-2021 年）》提出经过三年基本消除城中村、老旧城区和城乡结合部生活污水收集处理设施空白，叠加各省市发布的农村污水排放标准，这将进一步打开污水管网及乡镇地区的污水处理建设市场。

2019 年 6 月 13 日，财政部、住建部印发《城市管网及污水处理补助资金管理办法》，《办法》指出补助资金用于支持海绵城市建设试点、地下综合管廊建设试点、城市黑臭水体治理示范、中西部地区城镇污水处理提质增效。此前，在去杠杆的大背景下，环保企业面临融资难融资贵的问题，污水处理工程项目资金链趋紧，大部分环保民营企业放缓拿单速度并控制项目进展，规范并细化了管网及

污水处理补助资金使用领域及方法，有望带动城市污水处理业务需求的加速释放。

《常州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，“十三五”期间常州城市污水处理能力将突破 100 万吨/日；城市生活污水处理率 95%以上；改造建设城乡污水处理厂及配套管网，推进尾水再生利用设施建设，2020 年前常州市区将新增 14.5 万吨/日污水处理能力。

4、基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。近年来，随着我国城市基础设施的现代化程度显著提高，新技术、新手段得到大量应用，基础设施功能日益增加，承载能力、系统性和效率都有了显著的进步，大大推动了城市经济发展和居民生活条件改善。城市基础设施的稳步发展促进了我国城镇化进程。

改革开放以来，我国基础设施建设规模及城镇化水平不断提高。根据《中华人民共和国 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年末城镇常住人口 84,843 万人，常住人口城镇化率已达 60.60%，比上年末提高 1.02 个百分点，但仍低于发达国家 80%的平均水平。2016 年 2 月，国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，提出了九个方面 36 条具体措施，对加快城市综合交通网络建设和实施城市地下管网改造工程提出了明确意见。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出要加强城市基础设施建设，构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。2017 年 3 月 5 日，中央政府发布的《2017 年政府工作报告》对中国政府 2017 年工作进行了总体部署，中国城市基础设施建设将继续在棚户区改造、市政基础设施建设和新型城市建设等方面维持较大投资规模。2018 年 3 月 5 日，中央政府发布的《2018 年政府工作报告》启动新的三年棚改攻坚计划。

地方政府投融资类企业的融资方式和融资规模受到各级监管部门政策调整的影响很大。近年来，财政部、国家发改委、银监会等部门对于地方政府债务和投融资类企业的管理日趋规范和严格。2012 年底以来，国务院、财政部、发改委等部门陆续出台文件，对地方政府债务、政府担保、政府注资、平台企业融资活

动等事项做出进一步规范，并要求该类企业进行市场化运作。国家新型城镇化规划出台后，经国务院批准，部分地方政府开始试点地方政府债券自发自还，市政项目收益债券及市政项目收益票据等新型融资工具也将逐步推广，预计未来地方投融资平台的运作模式将随着政策的调整而发生转变。

近年来，地方基础设施建设投资一直在我国全社会固定资产投资中占据重要部分。随着我国经济下行压力加大，增加基建投资成为实现经济增长目标的重要途径，与此同时，我国开展的转变经济发展方式和调整经济结构的改革也将对基建投资的形式和内容产生实质影响，在此背景下十八大提出将“推进新型城镇化建设”作为国家战略加以实施。总体来看，随着新型城镇化战略的实施，未来一定时期内我国固定资产投资规模将保持增长，地方政府基础设施建设投资仍具备继续增长的空间。

预计未来 1-2 年，随着各地经济社会发展以及新型城镇化战略的实施，我国地方基础设施建设投资仍具备继续增长的空间，地方政府投融资平台企业将继续在地方基建投融资环节中发挥重要作用，但运作模式将伴随政策调整而发生转变。

根据《常州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间常州将积极融入长三角世界级城市群，重点培育提升中心城市功能，增强常州主城集聚力和辐射力，加快将金坛发展为常州副中心城市，积极将溧阳建设为宁杭发展带副中心城市。积极推进产业与人口向重要交通廊道聚集，建设“一纵三横”城镇产业发展轴。一纵，即南北发展带，贯穿市域主要发展区域，向北跨江联动苏中、苏北，向南辐射浙北、皖南。三横，即沿江、沿湖、沿宁杭高铁发展轴，其中沿江发展主要联系苏南沿江和跨江联动苏中苏北地区；沿湖发展主要连通太湖、西太湖和长荡湖沿线区域，促进常金一体化发展；沿宁杭高铁发展主要依托宁杭重要通道推进南部城镇产业集聚发展。

（三）发行人所在常州市经济及财力情况

常州市处于长江三角洲中心地带，与苏州、无锡联袂成片，构成苏锡常都市圈，具有较好的区位优势。

根据常州市统计局发布的《2019 年常州市国民经济和社会发展统计公报》，

2019 年常州市全年实现地区生产总值 7,400.9 亿元，按可比价计算增长 6.8%，增速较上年回落 0.2 个百分点，增速居全省第三。2019 年，常州市 GDP 总量在江苏省各副省级市（南京市）、地级市（12 个地级市）中排名第 5，人均 GDP 实现 156,390 元。

分产业看，常州市经济结构以第二产业和第三产业为主。2019 年常州市第一产业增加值 157 亿元，下降 2%；第二产业增加值 3,529.2 亿元，增长 8.4%；第三产业增加值 3714.7 亿元，增长 5.8%。三次产业增加值比例为 2.1 : 47.7 : 50.2，继 2015 年第三产业占比首次超过第二产业以来，2018 年常州市第三产业比重较上年进一步提高 0.7 个百分点，服务业保持良好发展，对全市经济稳定增长发挥重要的作用。

2019 年全市固定资产投资较上年增长 5.6%，其中工业投资较上年增长 2.2%，服务业投资较上年增长 8.7%。全市高新技术产业投资较上年增长 10.8%。全年房地产开发投资较上年增长 49.9%；商品房新开工面积 1,162.1 万平方米，增长 15.9%，其中住宅新开工 866.4 万平方米，增长 11.8%。年末商品房待售面积 398 万平方米，下降 3.6%，其中住宅待售面积 77.8 万平方米，下降 25.6%。

2019 年常州市财政收入稳定增长，全年完成一般公共预算收入 590 亿元，较上年数值增长 5.3%。其中税收收入占比 85%。主要税种中，增值税 220.9 亿元，增长 1.4%；企业所得税完成 80.4 亿元，下降 0.9%；个人所得税完成 23.4 亿元，下降 29.7%；契税 57.2 亿元，增长 44.3%。2019 年全市一般公共预算支出 653.7 亿元，增长 9.9%。民生领域支出增长较快，节能环保支出 27.2 亿元，增长 54.6%；社会保障和就业支出 82.0 亿元，增长 22.1%。

总体看，常州市区位优势明显，经济增长潜力较大；区域内第三产业增速较快，产业结构进一步调整和优化，带动当地经济实力继续增强；全市财政收入规模较大，自给程度较高。

（四）发行人主营业务经营情况

发行人的营业收入主要来源于燃气销售、自来水销售、自来水及燃气工程、污水处理四大板块；报告期各期，四大业务板块营业收入合计占发行人营业收入

比例分别为 80.50%、84.85%、79.64%和 84.33%。发行人的其他业务板块主要涉及照明工程、房地产销售、钢构件、预制混凝土构件销售、智慧停车和其他业务等；报告期各期，其他业务板块占发行人营业收入比例分别为 19.50%、15.15%、20.36%和 15.67%。

1、营业收入

表 5-5：报告期各期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块		2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年度		2017 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气销售		42,014.57	58.35	171,652.33	49.22	151,323.10	48.15	126,516.33	44.31
自来水销售		9,127.74	12.68	43,860.45	12.58	45,087.14	14.35	44,067.46	15.43
自来水、燃气工程		4,069.18	5.65	37,294.52	10.69	47,588.84	15.14	41,087.95	14.39
污水处理		5,513.59	7.66	24,925.22	7.15	22,654.00	7.21	18,179.81	6.37
其他	照明工程	2,536.98	3.52	14,653.19	4.20	12,700.45	4.04	13,026.21	4.56
	房地产销售	100.70	0.14	1,137.39	0.33	4,218.65	1.34	22,169.29	7.76
	钢构件、预制混凝土构件销售收入	212.11	0.29	24,572.34	7.05	21,587.74	6.87	9,541.28	3.34
	智慧停车	7.47	0.01	66.72	0.02	-	-	-	-
	其他	8,422.89	11.70	30,565.02	8.76	9,106.94	2.90	10,944.91	3.83
	合计	72,005.24	100.00	348,727.17	100.00	314,266.87	100.00	285,533.24	100.00

报告期各期，发行人营业收入分别为 285,533.24 万元、314,266.87 万元、348,727.17 万元和 72,005.24 万元。2018 年度，发行人营业收入较 2017 年度增加 28,733.63 万元，增幅为 10.06%，主要系燃气销售收入和钢构件及预制混凝土构件销售收入上升所致。2019 年度，发行人营业收入较 2018 年度增加 34,460.30 万元，增幅为 10.97%，主要系燃气销售收入上升所致。

报告期各期，发行人燃气销售板块的营业收入分别为 126,516.33 万元、151,323.10 万元、171,652.33 万元和 42,014.57 万元，占营业收入的比例分别为 44.31%、48.15%、49.22%和 58.35%；报告期内营业收入呈上升趋势，主要系燃气销量上升所致。

报告期各期，发行人自来水销售板块的营业收入分别为 44,067.46 万元、45,087.14 万元、43,860.45 万元和 9,127.74 万元，占营业收入的比例分别为 15.43%、

14.35%、12.58%和 12.68%，报告期内营业收入呈现波动趋势，主要为供水区域内人口及工业企业用水量波动所致。

报告期各期，发行人自来水、燃气工程板块的营业收入分别为 41,087.95 万元、47,588.84 万元、37,294.52 万元和 4,069.18 万元，占营业收入的比例分别为 14.39%、15.14%、10.69%和 5.65%。2019 年，自来水、燃气工程板块营业收入出现下降，主要系常金线移管移位工程于 2018 年完工所致。

报告期各期，发行人污水处理板块的营业收入分别为 18,179.81 万元、22,654.00 万元、24,925.22 万元和 5,513.59 万元，占营业收入的比例分别为 6.37%、7.21%、7.15%和 7.66%。报告期内污水处理收入呈现上升趋势，主要系污水处理用户增多、污水处量上升所致。

其他业务板块方面，报告期各期，发行人照明工程板块的营业收入分别为 13,026.21 万元、12,700.45 万元、14,653.19 万元和 2,536.98 万元，占营业收入的比例分别为 4.56%、4.04%、4.20%和 3.52%。发行人的照明工程业务主要围绕城市市政基础设施建设项目开展，报告期内营业收入较为稳定。房地产销售板块方面，发行人报告期内销售收入分别为 22,169.29 万元、4,218.65 万元、1,137.39 万元和 100.70 万元，占营业收入的比例分别为 7.76%、1.34%、0.33%和 0.14%，主要为城建产业公司的全资子公司常州城建创远房地产发展有限公司“新乐花园项目”的销售收入。报告期各期，钢构件、预制混凝土构件销售收入分别为 9,541.28 万元、21,587.74 万元、24,572.34 万元和 212.11 万元，占营业收入的比例分别为 3.34%、6.87%、7.05%和 0.29%，主要为地铁管片、钢构件及混凝土构件等的销售收入；该业务由发行人二级子公司常州中铁蓝焰构件有限公司、常州中铁城建构件有限公司负责，主要承担常州市轨道交通 1、2 号线一期工程管片生产任务，占 1、2 号线一期工程盾构管片需求总量的三分之一；2017 年随着 1 号线订单完成、2 号线订单构件刚开始生产，暂处于断层期，2018 年生产回归正常，故收入有所增加。

2、营业成本

表 5-6：报告期各期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块		2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气销售		32,845.92	57.12	142,191.65	50.99	124,022.76	48.21	98,778.06	45.20
自来水销售		7,868.16	13.68	32,399.47	11.62	35,425.81	13.77	34,800.81	15.93
自来水、燃气工程		1,106.46	1.92	17,523.51	6.28	25,199.63	9.79	20,089.31	9.19
污水处理		8,061.97	14.02	31,071.09	11.14	29,472.17	11.46	24,818.69	11.36
其他	照明工程	1,368.23	2.38	10,188.22	3.65	9,178.02	3.57	8,819.45	4.04
	房地产销售	65.22	0.11	859.12	0.31	4,501.96	1.75	11,583.11	5.30
	钢构件、预制混凝土构件销售收入	190.26	0.33	20,968.29	7.52	18,786.80	7.30	7,154.77	3.27
	智慧停车	30.22	0.05	97.84	0.04	-	-	-	-
	其他	5,966.17	10.38	23,539.58	8.44	10,684.95	4.15	12,483.56	5.71
合计		57,502.61	100.00	278,838.77	100.00	257,272.11	100.00	218,527.75	100.00

报告期各期，发行人营业成本分别为 218,527.75 万元、257,272.11 万元、278,838.77 万元和 57,502.61 万元。2018 年度较 2017 年度增加 38,744.36 万元，增幅为 17.73%，2019 年度较 2018 年度增加 21,566.66 万元，增幅为 8.38%。报告期内发行人各板块的营业成本与营业收入的变动趋势基本一致。

3、营业毛利润和毛利率

表 5-7：报告期各期发行人营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块		2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气销售		9,168.65	63.22	29,460.68	42.15	27,300.34	47.90	27,738.27	41.40
自来水销售		1,259.58	8.69	11,460.98	16.40	9,661.33	16.95	9,266.66	13.83
自来水、燃气工程		2,962.72	20.43	19,771.01	28.29	22,389.21	39.28	20,998.64	31.34
污水处理		-2,548.38	-17.57	-6,145.87	-8.79	-6,818.16	-11.96	-6,638.88	-9.91
其他	照明工程	1,168.75	8.06	4,464.97	6.39	3,522.43	6.18	4,206.75	6.28
	房地产销售	35.48	0.24	278.27	0.40	-283.31	-0.50	10,586.19	15.80
	钢构件、预制混凝土构件销售收入	21.85	0.15	3,604.06	5.16	2,800.94	4.91	2,386.51	3.56
	智慧停车	-22.75	-0.16	-31.12	-0.04	-	-	-	-
	其他	2,456.73	16.94	7,025.44	10.05	-1,578.01	-2.77	-1,538.65	-2.30
合计		14,502.63	100.00	69,888.41	100.00	56,994.76	100.00	67,005.48	100.00

表 5-8：报告期各期发行人营业毛利率情况

单位：%

业务板块	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
燃气销售	21.82	17.16	18.04	21.92

业务板块		2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
自来水销售		13.80	26.13	21.43	21.03
自来水、燃气工程		72.81	53.01	47.05	51.11
污水处理		-46.22	-24.66	-30.10	-36.52
其他	照明工程	46.07	30.47	27.73	32.29
	房地产销售	35.24	24.47	-6.72	47.75
	钢构件、预制混凝土构件销售收入	10.30	14.67	12.97	25.01
	智慧停车	-304.51	-46.64	-	-
	其他	29.17	22.99	-17.33	-14.06
合计		20.14	20.04	18.14	23.47

发行人营业毛利润主要来源于燃气销售、自来水销售和自来水、燃气工程。报告期各期，发行人营业毛利润分别为 67,005.48 万元、56,994.76 万元、69,888.41 万元和 14,502.63 万元。2018 年度，发行人营业毛利润较 2017 年度减少 10,010.72 万元，降幅为 14.94%，主要系房地产销售业务毛利润的下降所致；2019 年度，发行人营业毛利润较 2018 年增加 12,893.65 万元，增幅 18.45%，主要系合并范围增加及污水处理毛利润增长所致。报告期各期，发行人毛利率分别为 23.47%、18.14%、20.04%和 20.14%。

报告期各期，发行人燃气销售板块的毛利润分别为 27,738.27 万元、27,300.34 万元、29,460.68 万元和 9,168.65 万元，毛利率分别为 21.92%、18.04%、17.16%和 21.82%。

报告期各期，发行人自来水销售板块的毛利润分别为 9,266.66 万元、9,661.33 万元、11,460.98 万元和 1,259.58 万元，毛利率分别为 21.03%、21.43%、26.13%和 13.80%。

报告期各期，发行人自来水、燃气工程板块的毛利润分别为 20,998.64 万元、22,389.21 万元、19,771.01 万元和 2,962.72 万元，毛利率分别为 51.11%、47.05%、53.01%和 72.81%。

报告期各期，发行人污水处理板块的毛利润分别为-6,638.88 万元、-6,818.16 万元、-6,145.87 万元和-2,548.38 万元，毛利率分别为-36.52%、-30.10%、-24.66%和-46.22%。自 2017 年起发行人污水处理板块的毛利润和毛利率均为负值，主要系该板块收入减少所致；收入减少的原因为 2017 年排水公司将污水泵站资产划

出，导致收入较以前减少，该部分折旧成本较少，故导致毛利率变动较大。为保证发行人污水处理板块的正常经营，2017 年、2018 年和 2019 年，政府分别给予发行人污水运营补贴 7,919.68 万元、7,465.73 万元和 7,550.74 万元。

其他业务板块中，照明工程板块报告期各期的毛利润分别为 4,206.75 万元、3,522.43 万元、4,464.97 万元和 1,168.75 万元，毛利率分别为 32.29%、27.73%、30.47%和 46.07%。钢构件、预制混凝土构件销售收入板块报告期各期的毛利润分别为 2,386.51 万元、2,800.94 万元、3,604.06 万元和 21.85 万元，毛利率分别为 25.01%、12.97%、14.67%和 10.30%，2018 年以后，该板块毛利率下降主要系 2 号线订单构件较 1 号线订单构件结构变复杂，生产成本上升所致。房地产销售板块报告期各期的毛利润分别为 10,586.19 万元、-283.31 万元、278.27 万元和 35.48 万元，毛利率分别为 47.75%、-6.72%、24.47%和 35.24%；2018 年，该板块业务毛利润和毛利率大幅下降，主要系新乐家园项目商品房已基本销售完毕，当年出售的主要是车库，而车库收入小于成本所致。

（五）发行人各业务板块经营情况

1、燃气销售板块

发行人燃气销售板块是发行人核心业务板块，主要由燃气公司下属的合资公司港华公司经营。港华公司主要服务于除武进区以外的常州地区工业、商业和居民用户。根据港华公司与常州市建设局签订的协议，港华公司拥有上述区域从 2009 年至 2039 年长达 30 年的特许经营权，该特许经营权为港华公司长期的经营稳定性提供了保障。

截至 2020 年 3 月末，公司现有天然气门站 2 座，LNG（应急）储备气化站 1 座，LNG 临时释放站 3 座、CNG 母站 1 座、子站 3 座，标准站 1 座，高-中压调压站 4 座，中-中压调压站 2 座，中-低压调压站 200 余座，天然气管网长度达 3,376 公里，覆盖了约 608 平方公里、约 300 万人的生活与工作区域。燃气公司拥有民用客户约 69 万户，工商客户 3,745 户，其中工商用户的燃气消费量约占全部销售的 65.14%。

表 5-9：报告期各期燃气公司天然气业务情况

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
管道燃气销售量（万立方米）	13,691.26	60,199.62	53,949.15	45,133.14
增长率	-9.03%	11.59%	19.53%	11.18%
住宅用户采购量（万立方米）	5,025.98	13,098.49	11,692.06	10,067.98
增长率	53.48%	12.03%	16.13%	10.84%
工商业用户采购量（万立方米）	9,391.41	47,602.97	43,135.51	35,910.21
增长率	-21.09%	10.36%	20.12%	11.81%
覆盖可接驳人口（人）	3,573,374	3,553,526	3,393,201	3,211,004
增长率	0.56%	4.72%	5.67%	7.85%
天然气住宅用户（户）	693,859	690,005	658,874	623,496
增长率	0.56%	4.72%	5.67%	8.04%
天然气工商业用户（户）	3,745	3,691	3,432	3,134
增长率	1.46%	7.55%	9.51%	8.59%
现有管道长度（公里）	3,376	3,359	3,197	3,045
增长率	0.49%	5.08%	4.99%	9.22%
供气能力（万立方米）	14,417.38	60,701.47	54,827.58	45,978.19
增长率	-4.99%	10.71%	19.25%	11.59%
覆盖城市（个）	1	1	1	1

天然气销售价格方面，常州市民用管道天然气销售价格由常州市发改委制定，常州市非民用管道天然气销售价格由常州市发改委制定。民用管道天然气销售价格方面，目前依据《市发展改革委关于调整常州市区民用管道天然气价格的通知》（常发改〔2019〕82 号）执行阶梯式气价政策：按居民家庭平均 3 人/户计算（每增加 1 人增加 8 立方米），将每户用气量划分为三个阶梯，气价按阶梯递增：一、二、三阶梯每户月用气量分别为——用气量 $\leq 25\text{m}^3$ 、 $25\text{m}^3 < \text{用气量} \leq 50\text{m}^3$ 、用气量 $> 50\text{m}^3$ ；各阶梯比价为 1:1.2:1.5，即第一阶梯气价 2.72 元/ m^3 ，第二阶梯气价 3.26 元/ m^3 ，第三阶梯气价 4.08 元/ m^3 。此外，执行民用管道天然气价格的非居民用户不实行阶梯式气价，销售价格为 3.00 元/ m^3 。非民用管道天然气销售价格方面，目前依据《关于调整常州市区非民用管道天然气销售价格的通知》（常价管〔2019〕218 号）：市区非居民用天然气基准价格为 3.36 元/ m^3 。另外，疫情防控期间非居民用户天然气价格降低 0.03 元/立方米以及有防疫观察和治疗任务的医院用燃气费降低 0.10 元/立方米。

表 5-10：截至 2020 年 3 月末燃气公司燃气销售价格

单位：元/ m^3

用户类型	销售价格
非居民用户	3.33
居民用户	
第一阶梯（月均用气量 ≤ 25 立方米）	2.72
第二阶梯（ 25 立方米 $<$ 月均用气量 ≤ 50 立方米）	3.26

用户类型	销售价格
第三阶梯（月均用气量>50 立方米）	4.08
执行民用管道天然气价格的非居民用户	3.00
车用天然气	市场价

天然气气源方面，发行人的天然气供应商以中石油和江苏省天然气有限公司为主，气源来自西气东输和川气东送工程。发行人与中石油及江苏省天然气有限公司均签署了供气协议。发行人与中石油、江苏省天然气有限公司结算方式为电汇，结算价格由中石油、江苏省天然气有限公司根据市场行情定价。

表 5-11：报告期各期燃气公司主要供应情况表

单位：万立方米

供应商	结算方式	供应量			
		2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中石油	电汇	8,105	31,115	31,984	30,957
江苏省天然气有限公司	电汇	5,319	25,228	18,816	14,542

表 5-12：报告期各期燃气公司天然气平均采购与销售价格情况

单位：元/m³

价格及价差	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
采购价（含税）	2.3516	2.4150	2.3435	2.1187
销价（含税）	3.3449	3.1080	3.0857	3.0076
价差	0.9933	0.6930	0.7422	0.8889

天然气储备方面，发行人主要依靠天然气高压管网和 5.4 万立方米的浦北储配站进行日常储备，2010 年以来储备能力维持在 28.4 万立方米/日，最近几年一直处于满负荷运转状态，产能得到了最大释放。随着 LNG（应急）储备气化站建设的完成，增加了 54 万立方米应急储备能力，浦北储配站将退出运行。2018 年冬季前，发行人建设 3 座 LNG 临时释放站，增加了冬季应急保供能力。未来，随着发行人中压管网、高压管网三期等工程的逐步完工，发行人的燃气储备能力将进一步得到提升。2019 年 11 月，公司中压管网、高压管网三期等工程的完工，公司的燃气储备能力和产能将进一步得到提升。

燃气费收缴方面，非居民用户实行每月抄表收费，居民用户实行单数月/双数月抄表收费。发行人除 7 个服务网点可收费外，还与人民银行结算中心合作，代扣居民用户燃气费，同时发行人开通网上营业厅，拓展多种新的缴费方式，方便客户的同时提升了效率。非居民用户主要利用托收、与银行合作代收等方式收费。发行人近年来一直保持 100% 的燃气费回收率。

2、自来水销售板块

发行人自来水销售板块是发行人另一核心业务板块，主要通过常州通用自来水有限公司经营。发行人自来水板块销售业务主要包括原水制作、自来水生产、管网建设、自来水销售，自来水产业链完整。截至 2020 年 3 月末，发行人共拥有魏村水厂、西石桥水厂和滨江工业水厂 3 家水厂及若干增压站，业务范围覆盖常州市主城区（天宁、钟楼、新北、经开区）、武进部分乡镇（横山桥、郑陆、芙蓉）、江阴、丹阳及金坛部分乡镇，供水面积约 757 平方公里，供水管网总长度约 8,847 公里，日供水能力约 111 万吨，平均日供水量约 71 万吨，供水人口 230 万以上。作为常州市居于垄断地位的自来水供应商，不考虑区域内少量企业自备水源情况，自来水公司供水量占常州市城区供水量的 95%以上。根据自来水公司与常州市建设局签订的协议，自来水公司拥有特许经营区域 2006 年至 2036 年长达 30 年的特许经营权（含设计、投资、建设、运营、维护供水设施、向用水户提供服务并收取费用的权利）。

表 5-14：2020 年 3 月末自来水公司各水厂日供水能力情况

单位：万吨、%

供应商名称	供应能力	占供应额比例
魏村水厂	70.00	63.06
西石桥水厂	36.00	32.43
滨江工业水厂	5.00	4.50
合计	111.00	100.00

表 5-15：报告期各期发行人自来水运营情况

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
下属水厂数量（个）	3	3	4	4
平均日供水量（万立方米）	74	74	77	77
供水量（万立方米）	5,856	27,061	27,232	28,114
售水量（万立方米）	4,767	22,802	23,275	23,137
产销差率（%）	19.00	16.00	14.53	17.70
自来水用户数（万户）	101	101	97	95
管网长度（公里）	9,283	9,283	8,847	8,847
管网压力合格率平均值（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
管网水质综合合格率平均值（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
电耗平均值（千千瓦时/立方米）	0.325	0.330	0.297	0.283

报告期内自来水用户数持续增长，主要是新增的居民用户。2018 年自来水公司完成自来水售水量 23,275 万吨，较 2017 年增加 138 万吨，增幅 0.60%，增加的原因系自来水客户和用量有所增加。2019 年自来水公司完成自来水售水量 22,802 万吨，较 2018 年减少 541 万吨，降幅 2.00%，减少的原因系向金坛区销

售的水量减少。2019 年末管网长度较 2018 年末持平。

表 5-16：近三年自来水公司的经营情况

单位：万立方米、%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
自来水生产量	27,061	27,232	28,114
自来水销售量	22,802	23,275	23,137
漏水率	16.00	14.53	17.70

水源方面，自来水公司拥有长江常州段优质的取水口，在一定程度上保证了公司自来水水质的稳定性，近年来自来水公司水质综合合格率和水压综合合格率均达到了 100%。自来水公司严格水质管理，引进了专业技术人员，配置了大量水质监测设备，对取水口实行 24 小时实时监测，并成立了以公司主要负责人为组长的水源保护工作领导小组，专职负责取水口保护工作。自开展水源保护工作以来，常州市的供水水质得到了切实保证，原水基本符合 GB3838-2002 地表水环境质量标准的国家二类水质标准，出厂水达到了新的 GB5749-2006《生活饮用水卫生标准》。各水厂配备排泥水处理系统，具体包括：污泥调节池、ACTIDYN 污泥浓缩池、污泥平衡池、脱水机房 PAN 技配系统等，保证污水、污泥的排放达到国家标准。

成本方面，自来水公司制水成本主要包括水利工程水费及水资源费、电费、净水材料、折旧与摊销、人员费用、维修费等。其中水资源费根据国家统一规定缴纳。按照《取水许可和水资源费征收管理条例》（国务院令第 460 号）、《水资源费征收使用管理办法》（财综〔2008〕79 号）、《江苏省水资源费征收使用管理实施办法》（2009 年 10 月 30 日省财政厅、省物价局、省水利厅苏财综〔2009〕67 号、苏价工〔2009〕346 号、苏水资〔2009〕66 号文件印发）等文件规定，水资源费属于政府非税收入，全额纳入财政预算管理。常州市目前水资源费征收标准如下：地表水 0.20 元/立方米；地下水（1）工业、商业用水 2.57 元/立方米；（2）生活用水和浅井取水 2.07 元/立方米；（3）公共设施用水 1.07 元/立方米。发行人使用的长江水源属地表水，按 0.20 元/立方米缴纳水资源费。

水费定价方面，价格由常州市发改委制定。2017 年、2018 年和 2019 年自来水供水价格情况如下：

表 5-17：近三年自来水供水价格情况

单位：元/吨

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
居民生活用水	3.73	3.73	3.73
一般工商业用水	4.21	4.21	4.21
特种行业用水	5.48	5.48	5.48
六大行业用水	5.43	5.43	5.43

注：1、特种行业是指洗车、娱乐、桑拿、啤酒、纯净水、饮料、高尔夫球场、滑雪场等行业的高消耗用水。

2、六大行业是指化工、医药、钢铁、印染、造纸、电镀等行业。

居民生活用水价格方面，从 2011 年 10 月 1 日起实行阶梯式水价，水费实行分级累加计费制。由于常州市大部分家庭的用水量未超过加收水费的水平，阶梯式水价对自来水公司的营业收入影响较小。

表 5-18：常州市区居民生活用水阶梯式到户水价表

单位：元/吨

级别	户均月用水量		到户单价
	每户 4 人及以下	每户 5 人及以下	
第一级	20吨及以下	30吨及以下	3.73
第二级	20吨以上-30吨以下	30吨以上-50吨及以下	4.65
第三级	30吨以上	50吨以上	7.39

在水费收缴方面，所有用户实行每 3 个月抄表收费一次，抄表到户（金坛地区实行区域协议供水，按总表计价）。自来水公司除多个营业点可收费外，还与市内多家联网银行签订代缴协议，自来水公司近年来水费回收率保持在较高水平。2019 年公司水费回收率保持在 99%以上。

3、污水处理板块

发行人污水处理板块业务的经营主体为排水公司。排水公司主要承担常州市城市污水设施的建设和污水收集、处理的运营和管理工作，是常州市区（包括新北区、天宁区、钟楼区和武进区的原戚墅堰区）唯一的污水处理企业，服务区域面积约 600 平方公里，服务人口约 200 多万人，在常州市区污水处理市场处于垄断地位。

截至 2020 年 3 月末，排水公司下辖常州市深水江边污水处理有限公司、常州市深水城北污水处理有限公司、常州市戚墅堰污水处理厂及常州市清潭污水处理厂 4 座城市污水处理厂；污水管网主管长度达到 1,170 公里；总处理能力达到 56 万吨/日，约占市区总处理能力的 90%；污水排放标准达到国家最高标准一级 A 等。

表 5-19：截至 2020 年 3 月末发行人各污水处理厂污水处理能力情况

单位：万立方米/天

序号	污水处理厂名称	处理能力（万立方米/天）
1	常州市深水江边污水处理有限公司	30.00
2	常州市深水城北污水处理有限公司	15.00
3	常州市戚墅堰污水处理厂	9.50
4	常州市清潭污水处理厂	1.50
合计		56.00

表 5-20：报告期各期污水处理业务运营情况

单位：万吨、%、公里、个

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
污水处理量	4587.38	19614.48	19,473.38	18,478.64
日污水处理能力	50.41	53.70	56.00	56.00
污水处理率平均值	90.02	95.90	97.05	96.34
污水处理排放水质综合合格率	100.00	100.00	100.00	100.00
污水管网主管长度	1,170	1,170	1,170.00	1,154.00
污水处理厂数	4	4	4	4

水处理费的征收方面，使用自来水的用户，由污水处理主管部门委托供水企业在收取水费时，按规定的标准一并收取污水处理费；使用自备水源的，由常州市排水管理处统一负责征收，自备水源用户污水处理费征收标准执行与自来水用户相同的标准。排水管理处 2017 年将污水厂、污水管网和污泥处置项目运营职能委托给排水公司负责，对应的运营监测等费用由排水管理处支付给排水公司。

常州市污水处理费计费方式是“污水处理单价×自来水销售量”，2015 年 11 月起常州市污水处理费价格进行了调整，其中一般工商企业污水处理费由原来 1.35 元/吨调整到 1.75 元/吨，六大重污染企业污水处理费由原来 2.00 元/吨调整到 2.70 元/吨，特种类型用户污水处理费由原来 2.00 元/吨调整到 1.75 元/吨，居民用户生活污水污水处理费由原来 1.35 元/吨调整到 1.70 元/吨。

近些年，中央、省、市各级政府对发行人污水处理业务积极支持，拨付专项财政补贴资金。2017 年、2018 年和 2019 年，排水公司污水处理基建项目分别收到专项财政补贴 10,591 万元、24,548 万元和 51,082.68 万元，从资金上支持和保证了项目建设进度。从 2017 年开始财政加大对发行人污水处理板块的支持，2017 年、2018 年和 2019 年发行人污水处理运营业务分别收到专项财政补贴 7,919 万元、7,465 万元和 7,550.74 万元，以保障发行人污水处理业务的营运。

为了加强污水处理能力，排水公司 2017 年 1 月开始建设江边污水处理厂四

期工程，拟增加 20 万立方米的日处理能力，建设厂外配套污水管网 50 公里，新建污水泵站 3 座；新建人工湿地 5.50 公顷，使用尾水规模 4 万 m³/d；总投资 111,885 万元，目前已完成设计，项目进入工程施工阶段。

4、自来水、燃气工程业务板块

发行人自来水、燃气工程业务板块主要业务是自来水和燃气的接驳工程，其中自来水工程业务由自来水公司经营，燃气工程业务由港华公司经营。

（1）自来水工程

报告期各期，发行人自来水工程营业收入分别为 19,145.78 万元、22,545.50 万元、14,976.99 万元和 3,607.87 万元，发行人自来水工程业务发展呈波动趋势。

表 5-21：报告期各期发行人自来水工程情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	3,607.87	14,976.99	22,545.50	19,145.78
营业成本	661.77	5,126.59	12,783.04	9,550.54
毛利润	2,946.10	9,850.4	9,762.46	9,595.24
毛利率	81.66	65.77	43.30	50.12

自来水接驳工程以房地产客户和二次供水工程为主，主要涉及房地产开发项目的立管、外场、远传、高层供水等项目，与房地产行业关联密切。主要客户及结算情况具体如下：

表 5-22：近三年自来水工程业务主要客户及结算情况

序号	营业收入前五大客户			结算方式	回款周期
	2019 年度	2018 年度	2017 年度		
1	常州黑牡丹置业有限公司	常州中交建设发展有限公司	常州黑牡丹置业有限公司	按照审定价结算	先收款后施工
2	常州绿都房地产有限公司	常州黑牡丹置业有限公司	金坛市交通产业集团有限公司		
3	中海宏洋置业（常州）有限公司	常州五星置业发展有限公司	东福名城（常州）置业发展有限公司		
4	常州钟楼经济开发区投资建设有限公司	常州路劲宏润房地产开发有限公司	常州市武进区公路管理处		
5	华润置地（常州）有限公司	中海宏洋置业（常州）有限公司	九龙仓（常州）置业有限公司		

（2）燃气工程

报告期各期，发行人燃气工程业务营业收入分别为 21,942.16 万元、25,043.34 万元、22,317.53 万元和 461.31 万元。受房地产开发项目及工商用户煤改气、油改气改造工程量的影响，发行人燃气工程业务营业收入有所上升。

表 5-23：报告期各期燃气工程业务运营情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	461.31	22,317.53	25,043.34	21,942.16
营业成本	444.69	12,396.92	12,416.58	10,538.77
毛利润	16.62	9,920.61	12,626.76	11,403.4
毛利率	3.6%	44.45%	50.42%	51.97%

燃气接驳工程也是以房地产客户为主。此外，近年来港华公司一直在积极发展工商业客户，在现有特许经营范围内的煤改气、油改气项目的基础上，港华公司为工业企业提供改造项目的接驳服务。

表5-24：报告期各期燃气工程业务主要客户及结算情况

序号	营业收入前五大客户			结算方式	回款周期
	2019 年度	2018 年度	2017 年度		
1	常州新长江投资有限公司	常州黑牡丹置业有限公司	常州市新北区罗溪镇人民政府	月结算	约 30 天
2	常州市新北区春江镇人民政府	常州公共住房建设投资发展有限公司	常州市新北区孟河镇人民政府		
3	常州新龙创置房地产开发有限公司	常州雨润地华房地产开发有限公司	常州牡丹景都置业有限公司		
4	常州常发城东置业有限公司	常州嘉宏融科置业发展有限公司	常州佳兆业房地产开发有限公司		
5	常州河畔置业有限公司	中海宏洋置地（常州）有限公司	常州奕淳房地产开发有限公司		

5、其他业务板块

发行人其他业务主要为照明工程、房地产销售、钢构件、预制混凝土构件销售等。其中，钢构件、预制混凝土构件销售业务由城建产业公司下属常州中铁城建构件有限公司及常州中铁蓝焰构件有限公司负责经营。

（1）照明工程

发行人的照明工程业务主要由子公司照明公司负责实施。照明公司是常州市最大的照明工程和设施维护公司，具有城市道路照明工程专业承包一级资质，城

市照明专项设计甲级资质。照明公司的照明工程业务主要在常州市围绕城市市政基础设施建设项目开展，主要承接常州市区市政道路、公园、绿地、公共广场、小区公共照明项目等，提供设计施工、维护管理等业务。照明公司该业务合同的签订方主要有常州市西太湖旅游发展有限公司、常州东方新城建设有限公司、常州市市政工程管理中心、常州市城市管理局、常州市灯光建设管理办公室等单位。

2017 年，照明公司新建了中央艺术公园、皇粮浜公园、潞横路（大明路-江南路）、青龙生活区地块配套青业路和青丰路、西太湖环湖片区景观照明改造提升、新北区全区路灯节能改造和设施提升、中国大运河常州城区段保护与环境整治、常州文化广场楼宇及地面照明等多个照明工程项目，解决了硝皮尖小区、乾盛兰庭小区、弘阳上城小区、东狮子巷、劳动西路西延等照明设施老化与照明盲区的问题，完成照明工程建设量 13,654 万元，完成设施运行维护量 13,933 万元，其中设施维护 4,270 万元、电费 9,663 万元；新增照明 27,878 盏，设施完好率 98.42%，亮灯率 99.28%，节电率 18.16%。青洋路高架北部延伸线照明工程、劳动东路（青洋路-东方大桥）道路照明工程获得 2017 年江苏省优质工程奖“扬子杯”荣誉称号，北海路（长江路-通江路）道路、管线及桥梁工程获得“常州市市政优质示范工程”。

2018 年照明公司新建了飞龙路西延（玉龙路-新林路）、乐山路（辽河路-嫩江路）、奔发路（龙城大道-跨京沪铁路桥北）、芦墅路（新市路-运河东路）、钟楼区社区体育公园等多个照明工程项目，解决了卫塘路、机械新村等照明设施老化与照明盲区的问题，完成照明工程建设量 2,496 万元，完成设施运行维护量 3,316 万元，其中设施维护 570 万元、电费 2,746 万元；新增照明 2,641 盏，设施完好率 98.49%，亮灯率 99.38%，节电率 14.09%。常州市高架道路二期龙城大道地段照明工程、常州金融商务区市政配套工程新堂北路（新一路-龙汇路）道路照明工程获得“常州市优质示范工程”荣誉。

2019 年照明公司新建了皇粮浜生态绿道、晋陵北路（龙城大道-黄河路）、大明路（中吴大道-天宁界）、东方二路（大明路-常青路）、纬四路（S232-经四南路）、山水路（丁堰段及五一路—园东路）、轨道交通 1 号线照明恢复、三江口公园等多个照明工程项目，完成照明工程建设量 11200 万元，完成设施运行维护量 8710

万元，其中设施维护 2656 万元、电费 6054 万元，新增功能照明 5749 盏，设施完好率 98.87%，亮灯率 99.25%，节电率 18.28%。荆门市象山大道夜景照明工程获第十三届中照照明工程设计奖优秀奖；童子河南路获常州市市政优质示范工程；中国大运河常州城区段保护及环境整治（平面部分）照明工程获 2019 年亚洲照明设计奖特别之光奖。

2020 年 1-3 月照明公司新建了机场路快速化改造工程（龙江路立交西-叶汤公路）功能照明、水杉路（月季路-龙江路）、衡山路（辽河路-云河路）辽河路以北、科技大道以东、信息大道以西规划道路、青枫公园改造提升（续建）等多个照明工程项目，完成照明工程建设量 2672 万元，完成设施运行维护量 2000.68 万元，其中设施维护 708.41 万元、电费 1292.27 万元，新增功能照明 1280 盏，设施完好率 99.24%，亮灯率 98.95%，节电率 24.23%。122 省道（丹阳界-S239）道路照明工程获优秀勘察设计三等奖；中国大运河常州城区段保护及环境整治（平面部分）照明工程获 2019 年亚洲照明设计奖特别之光奖；青果巷历史文化街区景观照明工程获 2019 年度“夜光杯”照明科技奖—优质工程奖。

（2）房地产销售

房地产销售业务由常州城建创远房地产发展有限公司、常州公共住房建设投资发展有限公司和常州市常信鑫源房地产开发有限公司负责经营。

报告期各期，发行人房地产销售收入分别为 22,169.29 万元、4,218.65 万元、1,137.39 万元和 100.70 万元，主要为常州城建创远房地产发展有限公司开发的新乐家园项目。该项目总投资 631,02.58 万元，建设面积 14.26 万平方米，其中部分为定销商品房（以确定的销售价格等向被拆迁人定向销售的商品住宅），销售对象是常化厂拆迁部分原地安置户，销售价格参照政府定价；满足定销商品房需求以外的房屋将作为商品房销售，销售对象是全体市场客户，定价依据为物价备案价。新乐家园项目于 2015 年 1 月开始预售，2016 年 6 月工程竣工，竣工前收到房屋销售收入计入预收账款，竣工后转收入。截至 2020 年 3 月末，新乐家园项目完成销售面积 9.80 万平方米，累计实现销售收入 62,389.00 万元。

截至 2020 年 3 月末，发行人主要在建房地产项目如下：

表 5-25：截至 2020 年 3 月末发行人主要在建保障房项目

单位：万平方米、万元、套

项目名称	开工时间	土地面积	土地性质	总建筑面积	总投资	已投资	可售保障房总建筑面积	保障房套数
圆心埭新寓	2018.9	0.87	国有建设用地	4.18	26,000.00	7,533.00	2.98	252

截至 2020 年 3 月末，发行人无拟建房地产项目。

6、基础设施建设板块

发行人作为常州市基础设施建设的骨干企业，主要从事常州市中心城区（主要包括天宁区、钟楼区和经开区）综合改造及配套工程建设。按照业务性质，发行人的业务可分为土地整理与城建项目建设两部分。

（1）城建项目建设

发行人城建工程施工项目由发行人母公司及城西公司负责，主要包括城市交通、绿化、环境整治、旧城改造等。业务模式为委托建设，即发行人作为项目甲方（项目建设批文均未办理在发行人名下），委托其他建设方（常州市市政工程管理中心、常州市城市管理局、常州市灯光建设管理办公室等）负责具体实施，发行人定期与其他建设方确认工程实施进度，并按照进度拨付建设资金，计入其他应收款；项目竣工验收后，发行人根据已审计的财务竣工决算报告将相关款项结转到长期应收款科目核算；发行人根据常州市财政局关于项目回购款的相关批复，将长期应收款与专项应付款核销。

截至 2020 年 3 月末，发行人共有 21 个主要完工项目与政府签订了相关协议，包括常州市武进区乡镇污水管网工程、常州市常锡路（兰陵路—青洋路）城市化改造工程、常州市水环境综合治理污水截流工程、常州市市河环境整治工程等，项目总投资为 3,468,259.24 万元。具体明细如下：

表 5-26：截至 2020 年 3 月末发行人主要已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议
1	常州市武进区乡镇污水管网工程	208,117.00	208,117.00	是
2	常州市常锡路（兰陵路—青洋路）城市化改造工程	79,253.00	79,253.00	是
3	常州市水环境综合治理污水截流工程	79,691.00	79,691.00	是

序号	项目名称	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议
4	常州市市河环境整治工程	127,005.00	127,005.00	是
5	常州市区城际铁路地下通道及配备市政道路工程	372,525.00	372,525.00	是
6	东城路（东方东路—丁剑路）工程、镇东路（东方东路—东方二路）工程、棕榈路（桂花路—龙江路）工程等	149,512.00	149,512.00	是
7	常州市江边污水处理厂三期工程、龙城大道（龙江路—奔牛机场）工程等	321,248.00	321,248.00	是
8	中吴大道（玉龙路—青洋路）工程等	379,722.00	379,722.00	是
9	常州奔牛机场民航站区配套设施工程项目	70,000.00	70,000.00	是
10	玉龙路、晋陵南路、龙锦路、新堂北路、东经 120 路、桃园路等工程	253,003.00	253,003.00	是
11	玉龙路（312 国道-玉兰路工程）	14,211.69	14,211.69	是
12	清潭体育广场二期工程	13,011.22	13,011.22	是
13	常州市快速公交（BRT）1 号线道路改造工程	36,541.94	36,541.94	是
14	常州市快速公交（BRT）2 号线工程	55,814.85	55,814.85	是
15	红梅公园敞开扩建工程	47,310.58	47,310.58	是
16	圩墩遗址保护及周边环境综合整治（一期）工程	24,097.92	24,097.92	是
17	长江路（城北干道-常锡路）工程	170,510.63	170,510.63	是
18	华盛机械厂地块配套道路工程和玉龙路（玉兰路—运河路段）工程	258,607.80	258,607.80	是
19	高架二期工程龙城大道地道段和青洋路高架北部延伸工程	290,779.50	290,779.50	是
20	龙江路与机场路交叉口西南角地块配套道路和业丰路（竹林北路—新堂北路段）	256,278.00	256,278.00	是
21	星鑫家园配套道路和戚区、青龙生活区、孟河、南夏墅公交枢纽站工程	261,019.11	261,019.11	是
	合计	3,468,259.24	3,468,259.24	-

截至 2020 年 3 月末，发行人主要在建的市政基础设施建设项目具体情况如下：

表 5-27：截至 2020 年 3 月末发行人主要在建基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	已投资	预计总投资	未来投资计划		
			2020 年	2021 年	2022 年及以后
江边污水厂四期	52,791.70	115,108.83	20,000.00	20,000.00	22,317.13
金融广场一期市政配套道路及绿化	22,980.54	210,016.00	40,000.00	20,000.00	127,035.46
皇粮浜实验学校	11,032.31	46,466.00	8,966.00	10,000.00	16,467.69
黑臭河道整治-江边污水处理厂管网完善	8,891.74	48,362.00	10,000.00	10,000.00	19,470.26
燃气管网工程	8,190.40	17,855.02	2,625.00	2,756.25	4,283.37
西林幼儿园	5,862.29	8,502.00	2,000.00	639.71	
自来水管网工程	5,564.23	13,035.43	2,200.00	2,200.00	3,071.20
戚墅堰污水处理厂三期等尾工工程	1,343.79	22,918.00	7,000.00	7,000.00	7,574.21
综合调度中心（港华）	476.30	20,249.68	6,500.00	6,500.00	6,773.38
综合服务中心围墙及土方	61.10	2,500.00	1,000.00	1,000.00	438.90
龙城九号项目	38.45	7,500.00	2,400.00	2,400.00	2,661.55
合计	117,232.85	512,512.96	102,691.00	82,495.96	210,093.15

表 5-28：截至 2020 月 3 末发行人主要拟建基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	预计总投资
天宁区城东泵站及配套管网	9,741.00
常州市区污水处理厂提标改造	9,645.00
采暖工程	5,200.00
市区污水系统提质增效	4,189.00
河道水质提升工程	1,227.00
宣塘加气站	1,000.00
合计	31,002.00

截至 2020 年 3 月末，发行人上述已完工项目回款安排情况如下：

表 5-29：常州市政府回款金额安排情况

单位：年、万元

时间	金额
2012	53,302.00
2013	108,642.80
2014	121,571.80
2015	136,218.80
2016	136,168.80
2017	138,883.80
2018	145,346.64
2019	151,634.64
2020	155,868.64
2021	169,346.64
2022	168,931.64

时间	金额
2023	172,346.62
2024	142,678.00
2025	154,512.00
2026	158,745.00
2027	158,503.00
2028	140,525.00
2029	142,349.00
2030	132,000.00
2031	132,000.00
2032	132,000.00
2033	132,000.00
2034	132,000.00
2035	132,000.00
2036	120,684.41
合计	3,468,259.23

2012 年至 2019 年，上表中的回款安排均得到了有效履行。

（2）土地开发整理

发行人根据政府的要求进行常州市土地的前期开发整理，主要由集团本部、常州市城西地区综合改造有限公司、常州金融商务区投资发展有限公司和常州公共住房建设投资发展有限公司负责。在土地开发整理业务中，发行人只是具体负责土地前期开发工作发行人前期土地整理发生的成本列入其他应收款科目核算，整理后的土地交由国土局土地交易中心，由国土局土地交易中心挂牌，土地储备中心和财政局对发行人的前期土地整理成本进行补偿，其中土地成本是指发行人的前期投入，包括征地拆迁费用、平整费用及安置补偿费用等，挂牌出让并经审验后，该部分成本经土储中心支付给发行人。

发行人收到财政局拨付的成本时冲减地块的前期开发成本。

表 5-30：近三年发行人土地整理业务应返还资金及资金收回情况

单位：亿元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	合计
应返还资金	10.26	10.44	36.68	57.38
实际收到的资金	2.32	17.49	37.4	57.21

表 5-31：截至 2020 年 3 月末发行人主要土地整理项目表

单位：亩、万元

地块名称	面积	总投资	已投资	整理进度
青龙生活片区地块（金商投）	863.00	45,000.00	35,957.19	在建
青龙金三角亚新三里片区	1,016.18	500,000.00	50,822.24	在建
东方整理厂地块	36.06	20,000.00	3,714.66	在建
邹傅路西侧地块	246.77	26,000.00	22,693.11	在建
西林公园东侧地块 2#	100.00		-	在建
戚区 12 号地块	230.00	30,000.00	21,472.45	在建
戚区 18 号地块	406.00	50,000.00	28,313.50	在建
玫瑰湖湖区	240.00	50,000.00	29,267.48	在建
客车厂及周边地块	1,424.89	120,000.00	6,049.61	在建
严家村蔷薇园地块	46.89	30,000.00	29,632.53	在建
皇粮浜片区	1,588.50	220,000.00	206,519.55	在建
酿酒总厂	39.26	15,000.00	10.11	在建
达立电池厂地块	113.31	30,000.00	43.37	在建
植物油厂	166.00	50,000.00	58.76	在建
园林有机物循环处理项目地块	25.90	3,000.00	2,137.57	在建
畜牧兽医站	3.51	1,000.00	852.99	在建
城建学校及周边地块	240.00	90,000.00	1,132.16	在建
消防器材厂地块	75.53	40,000.00	-	在建
常化厂地块	29.27	240,000.00	235,781.51	在建
中天焦化(融达物流)	346.02	70,000.00	67,177.64	在建
先达路桥地块	43.00	7,000.00	6,918.48	在建
金狮 BC 地块	203.39	60,000.00	52,255.87	在建
龙翔钢铁地块	433.00	80,000.00	78,719.95	在建
蔡家村改造项目（灯芯绒厂北侧）	8.30	8,000.00	8,298.15	在建
荷园西南角（荷园 6#）	157.50	16,000.00	3,558.11	在建
虹景金桂园东侧剩余地块（庵背后）	80.00	35,000.00	1,046.51	在建
江边污水厂扩建项目南侧	400.00	20,000.00	11,250.16	在建
中吴大道南侧、陈渡南路西侧地块（中吴大道南侧 2 号地块）	127.95	8,140.00	5,459.11	在建
清潭西路南侧、陈渡南路西侧地块（塑料机械厂地块）	191.67	32,071.00	1,522.93	在建
车厂路西侧、中吴大道北侧地块（原迅达化工厂周边地块）	196.86	62,896.00	11,616.03	在建
宣塘村委地块	181.23	65,408.00	5,448.43	在建
一品茶叶市场地块	132.76	72,095.00	582.95	在建
清潭西路北侧地块	106.01	39,777.00	18,436.63	在建
一院东侧地块	199.89	46,572.00	1,102.43	在建
城西物流地块	194.46	53,445.00	23,695.26	在建
交通技校周边地块	199.91	71,388.00	11,598.57	在建

地块名称	面积	总投资	已投资	整理进度
皮革机械厂	182.18	79,519.00	2,855.38	在建
交通技校东侧	199.91	62,559.00	8,737.26	在建
小凌家村委	153.80	67,983.00	1,316.69	在建
皇粮浜（薛家，孙家，种田）	54.30	27,205.00	5,201.14	在建
龙江路高架以东中吴大道以北	793.00	139,820.00	116,137.08	在建
塘下村教育地块	209.45	23,500.00	3,360.81	在建
金狮桥地块	221.80	21,604.70	21,461.00	在建
东印厂及周边地块	168.10	161,471.00	130,447.00	在建
贺家塘及新亚化工周边地块	327.97	152,109.00	112,470.00	在建
沪宁铁路以北、长江路以东地块	338.82	151,775.00	102,447.00	在建
中吴大道南侧、南运河西侧地块	123.23	25,200.00	17,106.00	在建
荷园周边地块（1-5 号）	294.72	58,000.00	52,960.00	在建
青龙 2-1#地块	75.60	35,000.00	35,021.00	在建
新昌花园南侧地块	52.00	15,000.00	13,701.00	在建
荆川东路南侧地块	15.90	2,174.00	2,269.00	在建
五一小区地块	64.23	11,500.00	10,500.00	在建
合计	13,368.03	3,342,211.70	1,619,136.36	

（六）发行人的行业地位与竞争优势

1、发行人所处行业地位

发行人营业范围包括燃气、自来水、污水处理和基础设施建设等，是常州市区重要的燃气供应和自来水供应主体，承担了常州市城区 90%以上的污水处理业务，同时也是常州市最主要的基础设施建设企业。

2、发行人竞争优势

发行人与国内同行业相比，具有一定的区位优势、区域垄断经营优势、政府支持优势、融资优势等。

（1）优越的区位环境

常州地处江南、长江三角洲中心地带，是长江三角洲地区中心城市之一、先进制造业基地和文化旅游名城，江苏长江经济带重要组成部分，与苏州、无锡构成苏锡常都市圈。常州处于宁镇扬一体化、苏锡常一体化以及常泰跨江融合的中部交汇地带，具有得天独厚的区位与交通优势。

此外，常州在建设扬子江城市群的战略格局中占有重要地位。为认真贯彻党的十九大精神，推动“一带一路”和长江经济带建设两大国家战略，落实江苏省委、省政府“1+3”重点功能区战略部署，打造具有国际影响力和竞争力的扬子江城市群，中共江苏省委、江苏省人民政府于 2017 年 10 月 24 日发布《关于加快建设扬子江城市群的意见》（苏发〔2017〕27 号文），明确了对扬子江城市群的战略定位，提出要将其打造成为全球产业创新高地、国际先进制造业基地。扬子江城市群包括南京、苏州、无锡、常州、镇江、南通、扬州、泰州等沿江八个设区市，位于国家“一带一路”建设和长江经济带发展融合交汇地带，地理区位优势独特、综合经济实力雄厚、文化底蕴深厚。常州地处沿运河城镇轴、沿江城镇轴交汇处，位于扬子江城市群带状中心，是承东启西、牵引南北的战略支点。

（2）区域经营垄断性

发行人燃气、自来水、污水处理等业务均属于公用事业，需要投入巨额资金来建设长期基础设施，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。这确保了发行人燃气、自来水、污水处理等业务在区域内具有很高的市场占有率，在现有格局维持的情况下能维持相对稳定的自然垄断收入。

（3）政策支持

发行人是常州市政府下属城市基础设施建设和公用事业运营的骨干企业，在近几年的经营发展过程中，与常州市地方政府形成了良好的业务合作关系。在市政府发展基础设施建设和公共事业建设的各类长、短期规划中，发行人均具有较大优势。常州市政府通过资产注入、专项补贴等方式，给予发行人支持。

（4）丰富的项目建设经验和人才优势

发行人业务优势明显，在长期从事土地开发、城建与公用事业项目运营过程中积累了丰富的项目建设经验。人员结构上，发行人本科及以上学历的员工比例 49.82%，同时，发行人在项目建设中培养出了一大批高素质的专业化人才，并利用自身优势吸引人才、留住人才，充足的人力资源为发行人业务的稳定发展提供了良好的保障。

（5）雄厚的综合实力及较强的融资能力

发行人拥有常州市政府注入资金支持，拥有特许经营权等资源和优质的实体资产，与金融机构有多年的良好合作关系，具备了较强的融资能力。截至 2020 年 3 月末，发行人合并口径的银行类金融机构授信总额度 3,346,947.00 万元，已使用授信额度 1,442,389.00 万元，未使用额度 1,904,558.00 万元。此外，发行人不断创新融资方式，已经改变初期仅依靠银行贷款的单一融资手段，自 2008 年以来多次在资本市场公开融资，实现直接融资与间接融资“双管”齐下。报告期内发行人资质情况较好，在高资信维持和正常经营发展的前提下，预计发行人未来有一定的持续融资能力优势。

（七）发行人未来发展战略

发行人未来几年将围绕“城市建设运营服务商”的战略目标，通过城建资金的筹措促进城市建设，提升城市价值；不断提高土地运营能力，提高企业经济效益；不断加强公用事业的经营与管理水平，通过公共产品的市场化运作提高企业实力，为加速常州市城市化、现代化服务，促进城建项目投资、土地资源运作和公用事业经营三方面共同发展，实现规模效益的提升和跨越，走全面协调可持续发展之路。

九、关联方关系及交易情况

（一）发行人关联方

1、发行人的控股股东

表 5-32：截至 2020 年 3 月末发行人控股股东信息

单位：%

控股股东名称	业务性质	企业类型	持股比例	表决权比例
常州市人民政府	-	国家机关	100.00	100.00

注：发行人关联方包含常州市政府下设各部门

2、发行人子公司及参股公司情况

具体参见本募集说明书“第五节 五、发行人主要参控股公司情况”。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
常州工学院资产经营有限公司	非全资子公司少数股东
常州市常信名源商业管理有限公司	联营企业

（二）关联交易

1、购销商品、接受和提供劳务的关联交易

表 5-33：2019 年购销商品、接受和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度发生额	2018 年度发生额	2017 年度发生额
江苏萨德通用建设工程有限公司	给水安装工程	市场价格	7,482.03	6,522.55	5,957.13
常州英科环境科技有限公司	污泥处置费	市场价格	2,006.65	-	-
合计		-	9,488.68	6,522.55	5,957.13

2、关联租赁情况

表 5-34：2019 年关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2019 年度确认的租赁收益	2018 年度确认的租赁收益	2017 年度确认的租赁收益
常州城建产业集团有限公司	江苏城工建设科技有限公司	土地	-	28.57	28.57
常州通用自来水有限公司	江苏萨德通用建设工程有限公司	房屋	19.52	27.14	22.38
合计		-	19.52	55.71	50.95

注：2019 年起江苏城工建设科技有限公司纳入发行人合并范围，故不再确认关联方租赁收益。

3、关联方担保情况

表 5-35：截至 2019 年末关联方保证担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保余额
常州市城市建设（集团）有限公司	常州市城市排水有限公司	有限公司	130,503.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州燃气热力集团有限公司	有限公司	231,500.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州市城市照明工程有限公司	有限公司	30,500.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州公共住房建设投资发展有限公司	有限公司	9,440.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州金融商务区投资发展有限公司	有限公司	232,050.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州市城西地区综合改造有限公司	有限公司	35,000.00
常州燃气热力集团有限公司	常州市城市建设（集团）有限公司	有限公司	74,500.00
常州市城西地区综合改造有限公司	常州市城市建设（集团）有限公司	有限公司	38,000.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州城建产业集团有限公司	有限公司	74,900.00
合计			856,393.00

注：

1、上述为常州城建产业集团有限公司担保贷款本金余额 74,900.00 万元，常州市城市建设（集团）有限公司同时以其土地使用权 182,243.00 平方米为其中 59,900.00 万元作抵押担保。

2、上述为常州金融商务区投资发展有限公司担保贷款本金余额 232,050.00 万元，常州市城市建设（集团）有限公司同时以其土地使用权 64,738.50 平方米为其中 52,600.00 万元作抵押担保。

4、关联方应收应付款项

（1）应收项目

表 5-36：截至 2019 年末关联应收款项

单位：万元

项目名称	关联方	余额
预付款项	江苏萨德通用建设工程有限公司	90.61
应收股利	江苏萨德通用建设工程有限公司	62.25
应收账款	江苏萨德通用建设工程有限公司	2.32
合计		155.15

（2）应付项目

表 5-37：截至 2019 年末关联应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	余额
应付账款	常州英科环境科技有限公司	307.91
其他应付款	常州英科环境科技有限公司	50.00
其他应付款	常州工学院资产经营有限公司	304.57
其他应付款	常州市常信名源商业管理有限公司	1,991.59
应付账款	江苏萨德通用建设工程有限公司	739.59
其他应付款	江苏萨德通用建设工程有限公司	232.50
合计		3,626.16

（三）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

为规范自身关联交易行为，发行人要求公司的关联交易需在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。发行人及其子公司内部关联交易定价都遵循市场定价原则。

（四）关联方资金占用

报告期各期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

十、发行人报告期重大违法违规情况

报告期内，发行人不存在影响本期债券发行条件和偿债能力的重大违法违规行为。

十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

（一）发行人信息披露事务安排

1、存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- （1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- （2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

2、存续期内重大事项的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会、上交所的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露。

（二）投资者关系管理制度安排

发行人负责投资者关系管理的相关人员联系方式如下：

联系人：吴宣东

联系地址：常州市天宁区北塘河东路 66 号 2209 室

联系电话：0519-81162877

传真：0519-86908910

第六节 财务会计信息

发行人聘请苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2016 年度和 2017 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行连审审计，出具了苏亚常专审[2018]50 号标准无保留意见的连审审计报告；对公司截至 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2018 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了苏亚常审[2019]125 号标准无保留意见的审计报告。对公司截至 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2019 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了苏亚常审[2020]92 号标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本募集说明书引用过的 2017 年、2018 年和 2019 年财务数据均引自上述审计报告，发行人 2020 年 1-3 月财务报表未经审计，其中 2017 年、2018 年资产负债表数据分别引自 2018 年、2019 年审计报告期初数，2017 年、2018 年利润表和现金流量表分别引自 2018 年、2019 年审计报告上期数。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人上述完整的经审计的财务报告。以上文件已置备于主承销商处供投资者查询。由于发行人的多项业务依托于下属子公司来开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径数据更能充分反映发行人的经营成果和偿债能力。为完整反映发行人的实际情况和财务状况，本募集说明书及本节中以合并财务报表的数据为分析对象。

一、发行人最近三年及一期财务报表

发行人合并口径近三年及一期财务数据如下：

表 6-1：近三年及一期末发行人合并口径资产负债表

单位：万元

科目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	1,005,772.63	747,926.85	855,886.37	748,551.20
应收票据	2,526.34	2,121.45	164.16	32,243.26
应收账款	66,241.51	78,270.62	60,368.10	50,980.22
预付账款	186,596.34	182,072.40	620,790.56	642,417.76

科目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他应收款（合并）	6,346,562.49	6,149,493.38	5,527,801.03	5,111,545.20
存货	5,107,541.15	5,099,167.19	4,488,673.25	4,177,523.59
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	29,989.61	32,765.24	30,262.57	6,208.72
流动资产合计	12,745,230.07	12,291,817.14	11,583,946.05	10,769,469.94
非流动资产：				
可供出售金融资产	2,612.98	2,612.98	1,363.07	1,399.31
长期应收款	246,237.84	246,237.84	213,347.72	361,057.37
长期股权投资	23,141.95	24,647.52	12,171.26	5,988.89
投资性房地产	123,422.96	125,421.54	133,068.64	138,268.42
固定资产	481,372.33	487,566.85	464,212.15	456,455.27
在建工程	146,741.77	112,693.47	92,298.77	76,747.22
无形资产	146,793.92	147,982.89	148,101.56	151,745.76
商誉	544.28	544.28	-	-
长期待摊费用	4,172.58	4,271.97	3,371.19	2,835.42
递延所得税资产	760.64	773.65	397.75	443.99
其他非流动资产	44,343.41	44,312.68	27,385.97	17,250.00
非流动资产合计	1,220,144.66	1,197,065.67	1,095,718.09	1,212,191.63
资产总计	13,965,374.72	13,488,882.81	12,679,664.14	11,981,661.57
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	402,100.00	330,300.00	554,070.00	526,625.00
应付票据	3,800.00	1,600.00	166,600.00	33,500.00
应付账款	36,951.62	59,143.77	47,853.82	42,841.49
预收账款	275,022.81	269,413.11	222,059.83	214,582.13
应付职工薪酬	3,391.15	6,167.33	5,019.85	5,410.41
应交税费	9,119.75	11,142.47	11,947.63	13,151.92
其他应付款	1,154,776.85	727,075.96	565,498.40	528,020.39
一年内到期的非流动负债	2,907,775.52	2,687,501.70	1,688,796.81	2,152,724.63
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	4,792,937.70	4,092,344.34	3,261,846.34	3,516,855.96
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	1,180,072.38	1,328,919.38	1,773,383.67	1,629,070.86
应付债券	2,729,279.70	2,834,486.21	2,958,294.05	2,433,055.18
长期应付款	411,861.50	385,806.73	370,689.70	362,140.42
递延收益	49,084.10	50,847.18	61,634.41	44,250.60
递延所得税负债	40.13	40.13	31.26	40.32
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,370,337.81	4,600,099.64	5,164,033.10	4,468,557.38
负债合计	9,163,275.51	8,692,443.98	8,425,879.44	7,985,413.34
所有者权益（或股东权益）：	-	-	-	-
实收资本（股本）	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	3,968,033.21	3,967,994.70	3,489,445.13	3,263,753.96

科目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他综合收益	120.40	120.40	93.79	120.97
专项储备	469.98	456.87	364.03	283.96
盈余公积	36,692.26	36,692.26	34,232.51	30,668.06
未分配利润	431,546.78	429,385.56	401,201.35	375,879.51
归属于母公司所有者权益合计	4,536,862.63	4,534,649.78	4,025,336.81	3,770,706.47
少数股东权益	265,236.58	261,789.04	228,447.88	225,541.76
所有者权益合计	4,802,099.21	4,796,438.83	4,253,784.70	3,996,248.23
负债和所有者权益合计	13,965,374.72	13,488,882.81	12,679,664.14	11,981,661.57

表 6-2：近三年及一期发行人合并口径利润表

单位：万元

科目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	72,005.24	348,727.17	314,266.87	285,533.24
减：营业成本	57,502.61	278,838.77	257,272.11	218,527.75
税金及附加	1,538.67	7,562.34	7,658.65	7,752.38
销售费用	2,336.75	12,452.77	11,145.20	10,545.71
管理费用	6,629.98	27,613.76	24,461.51	22,802.88
研发费用	220.62	3,481.16	1,147.79	671.92
财务费用	3,412.82	2,138.15	5,817.62	-600.39
其中：利息费用	-	8,630.59	10,942.07	2,297.04
利息收入	-	8,724.76	8,857.46	6,667.58
资产减值损失	-	1,759.60	6,586.36	2,172.20
加：其他收益	6,530.56	48,068.68	61,508.80	40,146.45
投资收益（损失以“-”号填列）	388.04	2,116.96	353.98	1,752.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,393.39	148.26	60.07
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	170.50	28.82	-
二、营业利润	7,282.39	65,236.76	62,069.22	65,559.65
加：营业外收入	99.32	646.22	406.99	567.87
减：营业外支出	117.70	1,312.45	1,027.23	2,585.58
三、利润总额	7,264.02	64,570.53	61,448.99	63,541.93
减：所得税	2,427.19	11,155.35	10,413.35	13,251.13
四、净利润	4,836.83	53,415.18	51,035.64	50,290.81
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,836.83	53,415.18	51,035.64	50,290.81
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）	2,161.22	39,396.28	37,553.55	37,525.61

科目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,675.61	14,018.90	13,482.09	12,765.19
五、其他综合收益的税后净额	-	26.60	-27.18	120.97
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	26.60	-27.18	120.97
六、综合收益总额	4,836.83	53,441.78	51,008.46	50,411.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,161.22	39,422.88	37,526.37	37,646.59
归属于少数股东的综合收益总额	2,675.61	14,018.90	13,482.09	12,765.19
七、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-

表 6-3：发行人合并口径近三年及一期现金流量表

单位：万元

科目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	91,266.10	401,231.38	339,663.70	305,845.31
收到的税费返还	608.37	607.99	684.82	301.08
收到的其他与经营活动有关的现金	21,597.41	98,887.99	107,304.13	81,385.62
经营活动现金流入小计	113,471.88	500,727.36	447,652.66	387,532.01
购买商品、接受劳务支付的现金	77,413.88	271,094.95	727,580.75	626,176.64
支付给职工以及为职工支付的现金	11,197.19	36,584.00	33,508.05	30,254.02
支付的各项税费	5,238.95	28,170.98	27,118.16	35,165.73
支付的其他与经营活动有关的现金	3,978.90	73,043.65	56,000.00	50,819.68
经营活动现金流出小计	97,828.93	408,893.59	844,206.96	742,416.08
经营活动产生的现金流量净额	15,642.95	91,833.78	-396,554.30	-354,884.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	26,810.98	42,907.26	8,470.40	227,400.00
取得投资收益所收到的现金	-	951.78	1,431.56	1,745.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6.66	203.50	194.48	95.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	26,347.44	689,041.61	373,305.10	171,586.74
投资活动现金流入小计	53,165.07	733,104.14	383,401.54	400,827.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	45,425.30	82,853.11	70,564.22	58,657.44
投资所支付的现金	6,194.16	23,820.47	24,402.35	196,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,408.00	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	134,017.67	252,142.02	225,906.83	595,462.11
投资活动现金流出小计	185,637.12	360,223.60	320,873.40	850,119.56
投资活动产生的现金流量净额	-132,472.05	372,880.54	62,528.15	-449,291.81
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资所收到的现金	-	270.00	387,776.62	245,400.00

科目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	270.00	330.00	-
取得借款收到的现金	520,310.00	3,157,060.00	3,972,688.00	3,588,105.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	517,376.15	2,345,130.80	1,653,731.86	888,188.58
筹资活动现金流入小计	1,037,686.15	5,502,460.80	6,014,196.48	4,721,693.58
偿还债务所支付的现金	485,621.39	3,086,767.52	3,724,146.36	2,941,778.49
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	120,989.42	549,786.50	438,206.44	405,434.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	9,662.88	11,162.09	14,641.26
支付的其他与筹资活动有关的现金	58,570.48	2,194,757.97	1,480,119.95	618,764.96
筹资活动现金流出小计	665,181.29	5,831,312.00	5,642,472.74	3,965,978.39
筹资活动产生的现金流量净额	372,504.87	-328,851.20	371,723.73	755,715.19
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	255,675.78	135,863.12	37,697.58	-48,460.68
加：期初现金及现金等价物余额	744,849.17	608,986.06	571,288.48	619,749.16
六、期末现金及现金等价物余额	1,000,524.95	744,849.17	608,986.06	571,288.48

发行人母公司口径近三年及一期财务数据表如下：

表 6-4：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

科目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	400,532.83	129,525.30	428,664.42	296,301.46
应收票据及应收账款	-	-	-	-
预付账款	164,189.39	164,194.32	542,715.88	516,107.61
其他应收款（合并）	5,843,018.64	5,663,926.98	5,325,287.42	5,011,800.22
存货	4,452,881.04	4,452,881.04	4,137,683.66	3,828,846.66
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	1,112.00	805.52	21,623.36	423.63
流动资产合计	10,861,733.90	10,411,333.16	10,455,974.75	9,653,479.58
非流动资产：				-
长期应收款	247,632.01	247,632.01	214,741.90	299,570.15
长期股权投资	924,697.73	924,697.73	413,802.89	407,720.99
投资性房地产	78,625.32	80,201.54	86,506.44	92,811.35
固定资产	60.39	67.01	86.66	7,968.34
在建工程	7,889.57	4,653.31	188.44	-
无形资产	1.56	5.74	46.15	9.07
长期待摊费用	-	-	-	2.36
其他非流动资产	23,539.77	22,200.89	17,629.65	17,250.00
非流动资产合计	1,282,446.34	1,279,458.24	733,002.14	825,332.27
资产总计	12,144,180.24	11,690,791.40	11,188,976.89	10,478,811.85
流动负债：				-
短期借款	294,500.00	234,500.00	378,070.00	300,400.00
应付票据及应付账款	-	-	-	30,000.00

科目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预收账款	-	-	-	532.67
应付职工薪酬	7.61	124.96	102.13	140.95
应交税金	1,075.44	1,169.67	2,733.17	2,177.51
其他应付款	1,318,279.93	988,713.46	1,093,054.68	1,068,087.43
一年内到期的非流动负债	2,575,322.48	2,363,604.68	1,530,205.32	1,795,934.41
流动负债合计	4,189,185.46	3,588,112.77	3,170,165.30	3,197,272.97
非流动负债：				-
长期借款	902,664.38	971,691.38	1,196,003.12	1,270,913.79
应付债券	2,729,279.70	2,834,486.21	2,958,294.05	2,403,055.18
长期应付款	189,408.70	166,353.92	184,206.26	177,070.87
非流动负债合计	3,821,352.78	3,972,531.52	4,338,503.42	3,851,039.84
负债合计	8,010,538.23	7,560,644.29	7,508,668.72	7,048,312.81
所有者权益（或股东权益）：				-
实收资本（或股本）	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	3,672,121.74	3,672,121.74	3,238,430.27	3,015,822.68
盈余公积	36,692.26	36,692.26	34,232.51	30,668.06
未分配利润	324,828.00	321,333.10	307,645.39	284,008.29
所有者权益合计	4,133,642.01	4,130,147.11	3,680,308.17	3,430,499.03
负债和所有者权益合计	12,144,180.24	11,690,791.40	11,188,976.89	10,478,811.85

表 6-5：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

科目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	16.22	2,660.42	2,544.27	2,249.06
减：营业成本	1,580.96	6,505.87	6,530.20	6,602.62
税金及附加	920.46	4,272.08	4,724.39	4,622.69
营业费用	-	-	-	-
管理费用	501.88	1,972.53	2,098.19	1,919.23
研发费用	-	-	-	-
财务费用	18.02	2,099.77	3,575.00	2,081.30
其中：利息费用	18.02	-	-	-
利息收入	-	-	-	-
资产减值损失	-	-396.06	-230.35	1,720.73
加：其他收益	6,500.00	33,001.90	46,005.79	30,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	3,812.39	3,768.81	5,321.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-42.75	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	12.06	-
二、营业利润	3,494.90	25,020.53	35,633.50	20,624.16

科目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业外收入	-	233.34	238.03	4.85
减：营业外支出	-	656.41	226.98	65.9
三、利润总额	3,494.90	24,597.46	35,644.55	20,563.11
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	3,494.90	24,597.46	35,644.55	20,563.11
（一）持续经营净利润 （净亏损以“-”号填列）	3,494.90	24,597.46	35,644.55	20,563.11
（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	-	-	-	-
六、综合收益总额	3,494.90	24,597.46	35,644.55	20,563.11
七、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

表 6-6：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

科目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	-	2,622.73	3,163.88	1,773.62
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	6,506.46	33,595.74	46,495.24	30,197.55
经营活动现金流入小计	6,506.46	36,218.47	49,659.12	31,971.18
购买商品、接受劳务支付的现金	-	77.76	498,532.70	439,389.59
支付给职工以及为职工支付的现金	397.49	1,183.49	1,183.09	900.65
支付的各项税费	1,273.45	5,940.45	4,448.77	4,998.72
支付的其他与经营活动有关的现金	123.20	1,744.95	1,634.17	1,409.09
经营活动现金流出小计	1,794.14	8,946.65	505,798.74	446,698.05
经营活动产生的现金流量净额	4,712.32	27,271.82	-456,139.62	-414,726.88
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	16,104.00	21,000.00	-	221,000.00
取得投资收益所收到的现金	-	6,912.33	4,039.75	1,615.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.03	44.61	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	23,054.77	293,105.68	308,307.68	169,839.03
投资活动现金流入小计	39,158.77	321,018.04	312,392.03	392,454.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,546.95	3,951.03	609.59	8,201.63

科目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资所支付的现金	-	13,300.00	16,124.65	255,000.00
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	103,077.81	172,916.38	212,417.12	485,017.62
投资活动现金流出小计	106,624.76	190,167.40	229,151.36	748,219.25
投资活动产生的现金流量净额	-67,465.99	130,850.63	83,240.67	-355,764.62
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	387,446.62	245,400.00
借款所收到的现金	468,910.00	1,208,760.00	1,377,893.00	1,251,100.00
发行债券收到的现金	-	1,750,000.00	1,988,000.00	1,693,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	512,222.46	2,829,079.45	3,193,521.38	1,669,999.47
筹资活动现金流入小计	981,132.46	5,787,839.45	6,946,861.00	4,859,499.47
偿还债务所支付的现金	370,493.36	2,617,781.10	3,075,777.73	2,520,945.98
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	112,387.25	512,277.57	358,591.76	364,627.75
支付的其他与筹资活动有关的现金	164,490.65	2,932,842.35	3,103,429.48	1,318,573.38
筹资活动现金流出小计	647,371.26	6,062,901.02	6,537,798.97	4,204,147.11
筹资活动产生的现金流量净额	333,761.20	-275,061.57	409,062.02	655,352.36
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	271,007.53	-116,939.12	36,163.08	-115,139.13
加：期初现金及现金等价物余额	129,525.30	246,464.42	210,301.35	325,440.48
六、期末现金及现金等价物余额	400,532.83	129,525.30	246,464.42	210,301.35

（一）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

发行人聘请苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2016 年度和 2017 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行连审审计，出具了苏亚常专审[2018]50 号标准无保留意见的连审审计报告；对公司截至 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2018 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了苏亚常审[2019]125 号标准无保留意见的审计报告；对公司截至 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2019 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了苏亚常审[2020]92 号标准无保留意见的审计报告。

（二）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

自 2017 年 1 月 1 日起发行人执行企业会计准则，对于因首次执行企业会计准则而发生的会计政策变更，发行人按照有关首次执行企业会计准则的规定进行处理。对发行人财务报表的影响如下：

表 6-7：会计政策变更对合并财务报表的影响

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的 2016 年 12 月 31 日报表项目名称	2016 年 12 月 31 日政策变更前金额	政策变更影响金额	2016 年 12 月 31 日政策变更后金额
会计政策由《企业会计准则》变更为《企业会计准则》	公司董事会议决	货币资金	803,078.89	-479.73	802,599.16
		预付款项	258,130.03	184.84	258,314.87
		其他应收款	4,448,079.75	1,769.16	4,449,848.90
		存货	4,146,832.87	-1,850.13	4,144,982.75
		其他流动资产	37,671.56	442.12	38,113.68
		短期投资	262.41	-262.41	-
		长期应收款	4.06	442,045.48	442,049.53
		可供出售金融资产	-	1,238.01	1,238.01
		长期股权投资	8,454.77	-1,238.01	7,216.76
		长期债权投资	442,045.48	-442,045.48	-
		固定资产	585,353.68	-165,639.83	419,713.85
		在建工程	76,808.34	-1.28	76,807.06
		无形资产	184,822.93	-29,261.02	155,561.91
		投资性房地产	-	141,943.40	141,943.40
		待摊费用	1,771.93	-1,771.93	-
		长期待摊费用	15,890.27	-14,326.48	1,563.80
		预收款项	205,629.57	-4,810.76	200,818.81
		应付账款	40,571.31	-71.85	40,499.45
		应付职工薪酬	5,305.76	524.11	5,829.88
		其他应付款	330,762.59	1,780.69	332,543.28
		预提费用	9,741.23	-9,741.23	-
		一年内到期的非流动负债	1,699,414.30	1,295.80	1,700,710.09
		长期借款	1,905,248.60	-568.18	1,904,680.42
		应付债券	2,080,000.00	-14,242.53	2,065,757.47
		专项应付款	477,991.86	-844.27	477,147.59
		资本公积	3,055,029.62	-54,675.65	3,000,353.96
		专项储备	-	171.87	171.87
		盈余公积	91,555.89	-63,145.23	28,410.66
		少数股东权益	212,070.37	-1,328.23	210,742.14
		年初未分配利润	270,286.30	76,402.16	346,688.46

表 6-8：会计政策变更对母公司财务报表的影响

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的 2016 年 12 月 31 日报表项目名称	2016 年 12 月 31 日政策变更前金额	政策变更影响金额	2016 年 12 月 31 日政策变更后金额
会计政策由《企业会计准则》变更为《企业会计准则》	公司董事会议决	其他应收款	4,480,462.17	2,787.14	4,483,249.31
		长期股权投资	695,962.72	-349,455.21	346,507.51
		长期应收款	7,354.58	373,203.69	380,558.26
		长期债权投资	379,164.09	-379,164.09	-
		应收股利	-	5,960.40	5,960.40
		长期待摊费用	14,340.41	-14,329.63	10.78
		待摊费用	1,404.24	-1,404.24	-
		投资性房地产	-	99,116.25	99,116.25
		固定资产	99,278.38	-99,116.25	162.13
		应付职工薪酬	-	10.58	10.58
		应交税费	2,211.15	-1.21	2,209.94
		其他应付款	793,618.90	-9.37	793,609.53
		一年内到期的非流动负债	1,665,900.33	1,295.80	1,667,196.13
		应付债券	2,050,000.00	-14,242.53	2,035,757.47
		资本公积	3,055,029.62	-284,606.93	2,770,422.68
		盈余公积	34,895.49	-6,484.83	28,410.66
		年初未分配利润	328,842.17	-58,363.45	270,478.72

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

发行人执行上述规定的主要影响如下：

表 6-9：发行人执行上述规定的主要影响

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2017 年度影响金额	2016 年度影响金额
（1）在合并利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	持续经营净利润	50,290.81	51,453.15
（2）在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	持续经营净利润	20,563.11	29,045.40
（3）自 2017 年 1 月 1 日起，与发行人日常活动相关的政府补助，从合并利润表中“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。比较数据不调整。	营业外收入	-40,146.45	-
	其他收益	40,146.45	-
（4）自 2017 年 1 月 1 日起，与发行人日常活动相关的政府补助，从利润表中“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。比较数据不调整。	营业外收入	-30,000.00	-
	其他收益	30,000.00	-

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），发行人对财务报表列报项目进行了以下调整：

（1）合并资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”¹；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”²；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”³；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”⁴；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”⁵。

（2）合并利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

期初及上期（2017 年 12 月 31 日/2017 年度）受影响的财务报表项目明细情况如下：

¹ 为便于区分，本募集说明书其他地方按照“其他应收款（合并）”披露。

² 为便于区分，本募集说明书其他地方按照“固定资产（合并）”披露。

³ 为便于区分，本募集说明书其他地方按照“在建工程（合并）”披露。

⁴ 为便于区分，本募集说明书其他地方按照“其他应付款（合并）”披露。

⁵ 为便于区分，本募集说明书其他地方按照“长期应付款（合并）”披露。

表 6-10：财务报表列报项目调整对发行人财务报表的影响

单位：万元

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据	32,243.26	应收票据及应收账款	83,223.48
应收账款	50,980.22		
应收利息	1,229.54	其他应收款（合并）	5,111,545.20
应收股利	109.53		
其他应收款	5,110,206.13		
固定资产	456,387.11	固定资产（合并）	456,455.27
固定资产清理	68.15		
在建工程	76,519.05	在建工程（合并）	76,747.22
工程物资	228.17		
应付票据	33,500.00	应付票据及应付账款	76,341.49
应付账款	42,841.49		
应付利息	84,610.68	其他应付款（合并）	528,020.39
应付股利	-		
其他应付款	443,409.70		
长期应付款	31,900.00	长期应付款（合并）	362,140.42
专项应付款	330,240.42		
管理费用	23,474.80	管理费用	22,802.88
		研发费用	671.92

根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

（1）合并资产负债表：将原“应收票据及应收账款”分开列示为“应收票据”及“应收账款”项目；将“应付票据及应付账款”分开列示为“应付票据”及“应付账款”项目。

期初及上期（2018 年 12 月 31 日/2018 年度）受影响的财务报表项目明细情况如下：

表 6-11：财务报表列报项目调整对发行人财务报表的影响

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据及应收账款	60,532.26	应收票据	164.16
		应收账款	60,368.10
应付票据及应付账款	214,453.82	应付票据	166,600.00

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
		应付账款	47,853.82

2、重要会计估计变更

2017 年度，发行人重要会计估计变更具体如下：

表 6-11：2017 年发行人重要会计估计变更

单位：万元

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目名称	影响金额
母公司计提坏账准备的其他组合中增加保证金	公司董事会决议	2017 年 1 月 1 日	资产减值损失	870.54
			其他应收款	870.54

2019 年度，发行人重要会计估计变更具体如下：

合并范围内公司常州燃气热力集团有限公司对于应收燃气款、应收工程款由原“个别认定法”，变更为“账龄分析法”组合计提。

（三）发行人合并报表范围的变化

1、2017 年末合并财务报表范围变化情况

2017 年末，发行人合并财务报表范围无变化。

2、2018 年末合并财务报表范围变化情况

2018 年末，发行人合并财务报表范围无变化。

3、2019 年末合并财务报表范围变化情况

2019 年末，发行人合并财务报表范围变化情况具体如下：

表 6-12：截至 2019 年末发行人合并报表范围变动及原因

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	常州公共住房建设投资发展有限公司	新增	无偿划转
2	常州城建大数据产业发展有限公司	新增	新设

4、2020 年 3 月末合并财务报表范围变化情况

2020 年 3 月末，发行人合并财务报表范围无变化。

2020 年 3 月末发行人合并财务报表范围具体情况如下：

表 6-13：截至 2020 年 3 月末发行人合并财务报表范围

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	发行人持股比例
1	常州市城市排水有限公司	1,553.40	100.00
2	常州通用自来水有限公司	30,000.00	51.00
3	常州燃气热力集团有限公司	10,000.00	100.00
4	常州市城西地区综合改造有限公司	10,000.00	50.00
5	常州市城市照明工程有限公司	21,600.00	100.00
6	常州城建产业集团有限公司	10,000.00	100.00
7	常州金融商务区投资发展有限公司	50,000.00	60.00
8	常州公共住房建设投资发展有限公司	100,000.00	100.00
9	常州城建大数据产业发展有限公司	5,000.00	100.00

二、发行人最近三年及一期的主要财务指标分析

（一）主要财务数据和财务指标

表 6-14：发行人主要财务数据

单位：万元

科目	2020 年 1-3 月/3 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额	13,965,374.72	13,488,882.81	12,679,664.14	11,981,661.57
货币资金	1,005,772.63	747,926.85	855,886.37	748,551.20
负债总额	9,163,275.51	8,692,443.98	8,425,879.44	7,985,413.34
所有者权益	4,802,099.21	4,796,438.83	4,253,784.70	3,996,248.23
营业收入	72,005.24	348,727.17	314,266.87	285,533.24
净利润	4,836.83	53,415.18	51,035.64	50,290.81
经营活动产生的现金流量净额	15,642.95	91,833.78	-396,554.30	-354,884.07
投资活动产生的现金流量净额	-132,472.05	372,880.54	62,528.15	-449,291.81
筹资活动产生的现金流量净额	372,504.87	-328,851.20	371,723.73	755,715.19

表 6-15：发行人主要财务指标

项目	2020 年 1-3 月/3 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率	2.66	3.00	3.55	3.06
速动比率	1.59	1.76	2.18	1.87
资产负债率（%）	65.61	64.44	66.45	66.65
应收账款周转率（次）	3.99	5.03	5.64	5.60
存货周转率（次）	0.05	0.06	0.06	0.05
EBITDA（万元）	-	117,119.48	113,433.28	104,833.50
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.22	0.28	0.22
净资产收益率（%）	0.40	1.18	1.24	1.26
总资产收益率（%）	0.14	0.41	0.41	0.42
总资产报酬率（%）	0.33	0.56	0.59	0.55
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

项目	2020 年 1-3 月/3 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：财务指标计算公式如下：

- (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)×100%
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均净额
- (6) EBITDA=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出
- (7) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)
- (8) 净资产收益率=(净利润/平均净资产额)×100%
- (9) 总资产收益率=(净利润/平均总资产额)×100%
- (10) 总资产报酬率=[(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均总资产额]×100%
- (11) 上述指标中，2017 年以年末数代替平均数，2020 年 1-3 月数据已经年化处理

截至报告期各期末，发行人资产总额分别为 11,981,661.57 万元、12,679,664.14 万元、13,488,882.81 万元和 13,965,374.72 万元；负债总额分别为 7,985,413.34 万元、8,425,879.44 万元、8,692,443.98 万元和 9,163,275.51 万元；净资产分别为 3,996,248.23 万元、4,253,784.70 万元、4,796,438.83 万元和 4,802,099.21 万元；资产负债率分别为 66.65%、66.45%、64.44%和 65.61%。

报告期各期，发行人分别实现营业收入 285,533.24 万元、314,266.87 万元、348,727.17 万元和 72,005.24 万元，净利润分别为 50,290.81 万元、51,035.64 万元、53,415.18 万元和 4,836.83 万元。2017 年、2018 年和 2019 年，发行人 EBITDA 分别为 104,833.50 万元、113,433.28 万元和 117,119.48 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.22、0.28 和 0.22。

截至报告期各期末，发行人货币资金分别为 748,551.20 万元、855,886.37 万元、747,926.85 万元和 1,005,772.63 万元，较为充足。

（二）资产负债结构分析

1、资产构成和变动分析

近三年及一期末，发行人资产结构如下：

表 6-16：截至报告期各期末发行人资产构成

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	12,745,230.07	91.26	12,291,817.14	91.13	11,583,946.05	91.36	10,769,469.94	89.88
非流动资产	1,220,144.66	8.74	1,197,065.67	8.87	1,095,718.09	8.64	1,212,191.63	10.12
资产总计	13,965,374.72	100.00	13,488,882.81	100.00	12,679,664.14	100.00	11,981,661.57	100.00

截至报告期各期末，发行人资产总额分别为 11,981,661.57 万元、12,679,664.14 万元、13,488,882.81 万元和 13,965,374.72 万元，报告期内资产总额保持增长趋势。发行人资产以流动资产为主；截至报告期各期末，发行人流动资产分别为 10,769,469.94 万元、11,583,946.05 万元、12,291,817.14 万元和 12,745,230.07 万元，占总资产的比例分别为 89.88%、91.36%、91.13%和 91.26%。截至报告期各期末，发行人非流动资产分别 1,212,191.63 万元、1,095,718.09 万元、1,197,065.67 万元和 1,220,144.66 万元，占总资产的比例分别为 10.12%、8.64%、8.87%和 8.74%。

（1）流动资产分析

发行人的流动资产主要为货币资金、其他应收款（合并）和存货，截至 2020 年 3 月末占流动资产的比例分别为 7.89%、49.80%和 40.07%，合计占发行人流动资产总额的 97.76%。

表 6-17：截至报告期各期末发行人流动资产结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,005,772.63	7.89	747,926.85	6.08	855,886.37	7.39	748,551.20	6.95
应收票据	2,526.34	0.02	2,121.45	0.02	164.16	0.00	32,243.26	0.30
应收账款	66,241.51	0.52	78,270.62	0.64	60,368.10	0.52	50,980.22	0.47
预付账款	186,596.34	1.46	182,072.40	1.48	620,790.56	5.36	642,417.76	5.97
其他应收款（合并）	6,346,562.49	49.80	6,149,493.38	50.03	5,527,801.03	47.72	5,111,545.20	47.46
存货	5,107,541.15	40.07	5,099,167.19	41.48	4,488,673.25	38.75	4,177,523.59	38.79
其他流动资产	29,989.61	0.24	32,765.24	0.27	30,262.57	0.26	6,208.72	0.06
流动资产合计	12,745,230.07	100.00	12,291,817.14	100.00	11,583,946.05	100.00	10,769,469.94	100.00

1) 货币资金

截至报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 748,551.20 万元、855,886.37 万元、747,926.85 万元和 1,005,772.63 万元，占流动资产的比例分别为 6.95%、7.39%、6.08%和 7.89%。其中，截至 2020 年 3 月末，发行人货币资金余额较去

年末增加 257,845.78 万元，增长 34.47%，主要系定期存单增加较多所致。

发行人的货币资金由银行存款、现金和其他货币资金组成。截至 2020 年 3 月末，银行存款占比为 67.16%，其他货币资金占比为 32.84%。

表 6-18：近一年及一期末发行人货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	27.83	0.00	16.26	0.00
银行存款	675,497.78	67.16	745,451.44	74.12
其他货币资金	330,247.02	32.84	2,459.15	0.24
合计	1,005,772.63	100.00	747,926.85	74.36

截至 2020 年 3 月末，发行人其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金、质押存单、定期存单等，具体明细如下：

表 6-19：截至 2020 年 3 月末发行人其他货币资金明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
银承保证金	3,800.00	1.15
存单质押	639.07	0.19
定期存单等	324,351.35	98.21
其他	1,456.60	0.44
合计	330,247.02	100.00

2) 应收账款

截至报告期各期末，发行人应收账款账面价值分别为 50,980.22 万元、60,368.10 万元、78,270.62 万元和 66,241.51 万元，占流动资产的比例分别为 0.47%、0.52%、0.64%和 0.52%，占比相对较小。

3) 预付款项

截至报告期各期末，发行人预付账款余额分别为 642,417.76 万元、620,790.56 万元、182,072.40 万元和 186,596.34 万元，占流动资产的比例分别为 5.97%、5.36%、1.48%和 1.46%。其中，2019 年末发行人预付款项较 2018 年末减少 438,718.16 万元，降低 70.67%，主要系预付常州市财政局的土地出让金减少所致。

近一年及一期末，发行人预付款项账龄情况具体如下：

表 6-21：近一年及一期末发行人预付款项的账龄分布情况

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	12,019.07	6.44	7,094.12	3.90
1-2 年	416.16	0.22	678.23	0.37
2-3 年	132,136.69	70.81	133,494.81	73.32
3-4 年	35,307.47	18.92	34,027.89	18.69
4-5 年	6,210.92	3.33	3,224.56	1.77
5 年以上	506.03	0.27	3,552.79	1.95
合计	186,596.34	100.00	182,072.40	100.00

其中，截至 2019 年末，账龄超过 1 年的重要预付款项主要为预付常州市财政局的尚未取得不动产权证的预付土地出让金 164,176.00 万元。

截至 2020 年 3 月末，发行人预付款项前五名金额合计为 172,946.47 万元，占同期末预付款项余额的 92.68%，占比较高；其中，预付常州市财政局的款项为 164,176.00 万元，主要为预付的土地出让金及保证金。近一年及一期末，发行人预付款项前五名具体如下：

表 6-22：截至 2020 年 3 月末发行人预付款项前五名明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
常州市财政局	164,176.00	87.98
常州市鼎立房屋拆迁有限公司	3,807.95	2.04
中国石油天然气股份有限公司天然气销售江苏分公司	1,992.27	1.07
常州华盛房屋拆迁有限公司	1,695.32	0.91
常州巨恒建筑材料有限公司	1,274.94	0.68
合计	172,946.47	92.68

表 6-23：截至 2019 年末发行人预付款项前五名明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
常州市财政局	164,176.00	90.17
常州市西林置业有限公司	7,195.78	3.95
国网江苏省电力有限公司常州供电分公司	1,406.25	0.77
常州巨恒建筑材料有限公司	1,274.94	0.7
常州润源电力建设有限公司	681.79	0.37
合计	174,734.76	95.96

4) 其他应收款（合并）

截至报告期各期末，发行人其他应收款（合并）账面价值分别为 5,111,545.20 万元、5,527,801.03 万元、6,149,493.38 万元和 6,346,562.49 万元，占流动资产比例分别为 47.46%、47.72%、50.03%和 49.80%，为流动资产中最主要构成科目。其他应收款（合并）明细具体如下：

表 6-24：截至报告期各期末其他应收款（合并）明细

单位：万元

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收利息	2,061.74	2,441.91	5,039.71	1,229.54
应收股利	62.23	62.23	98.67	109.53
其他应收款	6,344,438.53	6,146,989.24	5,522,662.66	5,110,206.13
合计	6,346,562.49	6,149,493.38	5,527,801.04	5,111,545.20

其他应收款（合并）中，截至报告期各期末发行人其他应收款账面价值分别为 5,110,206.13 万元、5,522,662.66 万元、6,146,989.24 万元和 6,344,438.53 万元。其中，截至 2020 年 3 月末发行人其他应收款账面价值较 2019 年末增加 197,449.29 万元，增长 3.21%。

表 6-25：2019 年末发行人其他应收款的分类及坏账计提情况

单位：万元、%

类别	2019 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,449.80	0.09	5,449.80	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,148,926.83	99.90	1,937.58	0.03	6,146,989.24
其中：账龄组合	1,710.42	0.03	431.34	25.22	1,279.07
余额组合	30,123.76	0.49	1,506.24	5.00	28,617.52
其他组合	6,117,092.65	99.38	-		6,117,092.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	606.85	0.01	606.85	100.00	-
合计	6,154,983.48	100.00	7,994.23		6,146,989.24

表 6-26：2020 年 3 月末发行人其他应收款的分类及坏账计提情况

单位：万元、%

类别	2020 年 3 月末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,650.56	0.09	5,538.40	98.02	0.01
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,345,987.01	99.90	1,936.74	0.03	634.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	755.28	0.01	479.16	63.44	0.03
合计	6,352,392.84	100.00	7,954.31	0.13	634.44

截至 2019 年末，发行人计提坏账准备金额合计 7,994.23 万元。其中，“单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款”计提坏账准备金额为 4,191.84 万元，计提比例为 100%，具体计提明细如下：

表 6-27：2019 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款计提坏账明细

单位：万元、%

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
常州阳光银河湾置业有限公司	110.60	110.60	100.00	已仲裁裁决，预计无法收回
江苏东方建设项目管理咨询有限公司	732.71	732.71	100.00	丰臣南郡工程原房地产公司已进入破产清算阶段，预计无法收回
常州市建设工程配套总公司	1,059.38	1,059.38	100.00	欠款时间较长，单位已不存在，停业或历史遗留问题，款项预计无法收回
煤气二期工程	1,687.76	1,687.76	100.00	
建委	167.29	167.29	100.00	
南方燃料用具厂	265.13	265.13	100.00	
魏村应急取水头部代建成本	1,426.94	1,426.94	100.00	无法收回
合计	5,449.80	5,449.80		

“按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款”分为“账龄组合计提坏账准备的其他应收款”、“按余额百分比法计提坏账准备”、“个别计价法”和“其他组合计提坏账准备的其他应收款”。其中，发行人对其他组合不计提坏账准备；其他组合为公司员工因业务所需借用的备用金，同一控制下母子公司相互之间往来，应收政府部门的款项以及支付的保证金、押金。截至 2019 年末，按信用风险特征组合计提坏账准备金额为 1,937.58 万元。

截至 2020 年 3 月末，发行人其他应收款前五名账面余额合计为 4,498,104.49

万元，占同期其他应收款账面余额的 70.90%，占比较高。近一年及一期末，发行人其他应收款前五名具体如下：

表 6-28：截至 2019 年末发行人其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应收款账面余额的比例	是否是关联方	性质或内容
常州市市政工程管理中心	2,576,600.16	41.92	否	城建项目资金
常州市财政局	1,519,102.22	24.71	否	城建项目利息等
常州市土地收购储备中心	496,174.55	8.07	否	代付土地开发成本
常州市住房和城乡建设局	374,050.50	6.09	否	城建项目资金及往来款
常州市钟楼区西林街道办事处	335,756.46	5.46	否	代付土地开发成本
合计	5,301,683.89	90.00		

表 6-29：截至 2020 年 3 月末发行人其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应收款账面余额的比例	是否是关联方	性质或内容
常州市市政工程管理中心	2,544,735.40	40.06	否	城建项目资金
常州市财政局	1,637,508.90	25.78	否	城建项目利息等
常州市土地收购储备中心	500,357.26	7.88	否	代付土地开发成本
常州市住房和城乡建设局	380,287.89	5.99	否	城建项目资金及往来款
常州市钟楼区西林街道办事处	243,590.48	3.83	否	代付土地开发成本
合计	5,306,479.93	83.54		

发行人其他应收款中应收常州市市政工程管理中心等款项，系发行人代建项目投入资金。代建项目竣工审计后，应收款项转入长期应收款核算。

发行人其他应收款经营性与非经营性的划分标准为是否被用于与其主营业务相关用途。报告期内，发行人业务主要包括燃气销售、自来水销售、自来水及燃气工程、污水处理和基础设施建设业务，发行人因经营上述业务而形成的其他应收款划分为经营性其他应收款；与经营业务不相关的其他应收款划分为非经营性其他应收款。截至 2019 年末，发行人其他应收款账面余额为 6,146,989.24 万元，分类情况如下：

表 6-30：发行人截至 2019 年末其他应收款分类情况

单位：万元、%

项目	账面余额	占比
经营性其他应收款	5,842,863.86	95.05
非经营性其他应收款	304,125.38	4.95
合计	6,146,989.24	100.00

发行人承担常州市基础设施建设职能。对常州市市政工程管理中心的应收款为垫付的城建项目资金，对常州市财政局的应收款为垫付的城建项目利息，对常州市土地收购储备中心的应收款为垫付的土地开发整理成本。上述款项是发行人在基础设施建设过程中产生的、与经营业务相关的款项，故发行人将上述与经营业务相关的部分划分为经营性其他应收款。

发行人非经营性其他应收款主要为对常州市住房和城乡建设局的高架一、二期建设项目（项目承建方非发行人）建设资金的代垫款，与常州市建设局、常州市公共交通集团公司的资金往来等，与主营业务不相关，故划分为非经营性其他应收款。截至 2019 年末，发行人非经营性其他应收款账面金额为 304,125.38 万元。

发行人非经营性往来款的决策权限和决策程序严格按照其《财务管理制度》的规定执行，由发行人分管财务副总经理、董事长签批，重大资金支出由董事会审议。

发行人承诺本期债券存续期不新增非经营性往来占款，不新增非经营性资金拆借。

5) 存货

截至报告期各期末，发行人存货余额分别为 4,177,523.59 万元、4,488,673.25 万元、5,099,167.19 万元和 5,107,541.15 万元，占流动资产的比例分别为 38.79%、38.75%、41.48%和 40.07%，数值相对较为稳定。

表 6-31：发行人截至报告期各期末存货明细

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	4,271.60	0.08	3,608.15	0.07	5,285.84	0.12	5,270.46	0.13
库存商品	21,534.07	0.42	20,850.56	0.41	21,575.44	0.48	18,735.36	0.45
周转材料	145.54	0.00	133.31	0.00	158.40	-	200.06	-
工程施工	66,360.40	1.30	61,119.29	1.20	47,390.49	1.06	45,828.89	1.10

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
消耗性生物资产	65.27	0.00	65.27	0.00	77.71	-	88.08	-
生产成本	106.76	0.00	-	-	342.14	0.01	875.03	0.02
开发产品	64,747.03	1.27	63,494.21	1.25	8,478.48	0.19	21,636.87	0.52
开发成本	4,950,310.47	96.92	4,949,896.40	97.07	4,405,364.75	98.14	4,084,888.82	97.78
合计	5,107,541.15	100.00	5,099,167.19	100.00	4,488,673.25	100.00	4,177,523.59	100.00

近三年末，发行人的存货跌价准备分别为 313.55 万元、6,943.38 万元和 7,243.22 万元；其中，2018 年末的存货跌价准备比 2017 年末新增 6,629.83 万元，主要系存货里的开发产品跌价准备新增 6,660.00 万元所致。

表 6-32：截至 2019 年末发行人存货跌价准备情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,657.02	48.87	3,608.15
库存商品	20,876.53	25.97	20,850.56
周转材料	157.40	24.09	133.31
工程施工	61,299.51	180.22	61,119.29
消耗性生物资产	153.19	87.92	65.27
生产成本	-	-	-
开发产品	70,370.37	6,876.16	63,494.21
开发成本	4,949,896.40	-	4,949,896.40
合计	5,106,410.42	7,243.22	5,099,167.19

表 6-33：截至 2018 年末发行人存货跌价准备情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,334.71	48.87	5,285.84
库存商品	21,613.99	38.55	21,575.44
周转材料	182.48	24.09	158.40
工程施工	47,502.69	112.20	47,390.49
消耗性生物资产	137.39	59.68	77.71
生产成本	342.14	-	342.14
开发产品	15,138.48	6,660.00	8,478.48
开发成本	4,405,364.75	-	4,405,364.75
合计	4,495,616.63	6,943.38	4,488,673.25

表 6-34：截至 2017 年末发行人存货跌价准备情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,368.86	98.40	5,270.46
库存商品	18,767.53	32.17	18,735.36
周转材料	224.15	24.09	200.06
工程施工	45,941.09	112.20	45,828.89

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
消耗性生物资产	134.77	46.69	88.08
生产成本	875.03	-	875.03
开发产品	21,636.87	-	21,636.87
开发成本	4,084,888.82	-	4,084,888.82
合计	4,177,837.13	313.55	4,177,523.59

发行人的存货-开发成本主要为土地使用权，均通过公开市场招拍挂的形式获得，不存在政府注入土地的情形。具体明细如下：

表 6-35：截至 2020 年 3 月末发行人存货-开发成本-土地使用权的明细表

单位：平方米、万元

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
1	关河路南侧芦墅路东侧地块	常国用（2008）第 0246000 号	商业办公	出让	35,600.00	23,447.67
2	关河南侧怀德北路东侧地块	常国用（2008）第 0250519 号	办公住宅	出让	18,700.00	11,674.41
3	桃园路南侧地块	常国用（2008）第 0253388 号	商办住	出让	5,358.00	35,899.33
4		常国用（2008）第 0250531 号			16,400.00	
5	吊桥路南侧广化街东侧地块	常国用（2008）第 0251506 号	办公住宅	出让	3,200.00	3,382.67
6	延陵东路北侧、横塘河路西侧地块	常国用（2008）第 0250431 号	商办	出让	5,500.00	2,331.76
7	清潭路南侧荆川路东侧地块	常国用（2008）第 0254508 号	商业服务业	出让	127,100.00	47,370.84
8	清潭路北侧、劳动西路西侧地块	常国用（2008）第 0250507 号	商办	出让	16,900.00	18,340.89
9	通济河东侧地块	常国用（2013）第 64367 号	商办住	出让	9,595.49	8,686.09
10	常新路北侧常林路西侧地块	常国用（2008）第 0250526 号	商业服务业	出让	27,100.00	8,856.74
11	中吴大道两侧严家浜西侧地块	常国用（2012）6414 号	商业服务业	出让	69,850.30	30,882.04
12		常国用（2008）第 0251585 号			37,262.00	
13	横塘浜北侧龙城大道西侧地块	常国用（2008）第 0252202 号	商业服务业	出让	76,500.00	22,064.84
14	延陵东路北侧牌楼弄东侧地块	常国用（2008）第 0250439 号	商办	出让	6,700.00	3,869.62
15	怀德南路北侧勤业路东侧地块	常国用（2008）第 0250421 号	商办	出让	4,500.00	3,504.40

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
16	三井河路南侧、黄山路 东侧地块	常国用（2008） 第 0257128 号	商办	出让	282,395.00	250,725.12
17	小东门路南侧地块	常国用（2008） 第 126735 号	商业用地	出让	341,205.00	257,313.57
18	长江中路、关河西路节 点	常国用（2009） 第 0293099 号	商业、办公	出让	8,386.80	14,206.47
19		常国用（2009） 第 0293068 号	商业、办公	出让	7,370.30	
20		常国用（2009） 第 0293066 号	商业、办公	出让	996.40	
21		常国用（2009） 第 0293075 号	商业、办公	出让	3,057.10	
22		常国用（2009） 第 0293071 号	商业、办公	出让	7,696.20	
23	怀德中路两侧南运河东 侧	常国用（2009） 第 0293679 号	商业、办公	出让	20,176.50	11,885.79
24		常国用（2012） 第 2394 号	商业、办公	出让	2,836.00	
25	勤业路大仓路节点	常国用（2009） 第 0293690 号	商业、办公	出让	2,103.00	1,086.15
26	和平北路两侧京杭运河 南侧	常国用（2009） 第 0293076 号	商业、办公	出让	2,795.20	5,967.63
27		常国用（2009） 第 0293087 号	商业、办公	出让	3,148.90	
28		常国用（2009） 第 0293097 号	商业、办公	出让	2,725.00	
29	晋陵中路、局前街节点	常国用（2009） 第 0293720 号	商业、办公	出让	1,454.00	1,679.72
30	戚大街南侧京杭运河两 侧	常国用（2009） 第 0293668 号	商业、办公	出让	3,511.30	1,352.02
31		常国用（2009） 第 0293695 号	商业、办公	出让	4,235.70	
32	青洋中路两侧	常国用（2009） 第 0292514 号	商业、办公	出让	26,852.00	6,397.34
33	晋陵中路西侧关河西路 北侧	常国用（2009） 第 0292500 号	商业、办公	出让	16,394.00	12,880.22
34	和平路博爱路节点	常国用（2009） 第 0293714 号	商业、办公	出让	756.00	873.86
35	关河（小东门北桥-丹 青路）地块	常国用（2009） 第 0292176 号	商业、办公	出让	2,038.80	10,407.02
36		常国用（2009） 第 0292181 号	商业、办公	出让	6,968.20	

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
37	南市河（横兴路-公园路）地块	常国用（2009）第 0292557 号	商业、办公	出让	4,452.00	14,871.15
38		常国用（2009）第 0292556 号	商业、办公	出让	8,419.00	
39	北塘河（青山桥-沪宁铁路）地块	常国用（2013）第 64357 号	商业、办公	出让	8,899.39	7,421.66
40	北塘河（沪宁铁路-飞龙东路）地块	常国用（2009）第 0294964 号	商业、办公	出让	3,363.20	5,251.43
41		常国用（2009）第 0294950 号	商业、办公	出让	3,321.40	
42	白荡河清潭南苑地块	常国用（2009）第 0293736 号	商业、办公	出让	3,859.30	1,285.03
43	东方路（青洋中路-镇西路）地块	常国用（2009）第 0294910 号	商业、办公	出让	4,857.30	6,699.28
44		常国用（2009）第 0294887 号	商业、办公	出让	7,727.20	
45		常国用（2009）第 0294961 号	商业、办公	出让	1,904.80	
46		常国用（2009）第 0294996 号	商业、办公	出让	1,062.30	
47		常国用（2009）第 0294932 号	商业、办公	出让	4,944.20	
48		常国用（2009）第 0294992 号	商业、办公	出让	1,031.90	
49		常国用（2009）第 0294925 号	商业、办公	出让	5,252.00	
50		常国用（2009）第 0294966 号	商业、办公	出让	3,788.70	
51		常国用（2009）第 0294917 号	商业、办公	出让	7,004.10	
52		常国用（2009）第 0294858 号	商业、办公	出让	788.30	
53	东方路（镇西路-城东路）地块	常国用（2012）第 2395 号	商业、办公	出让	4,947.60	1,201.56
54		常国用（2012）第 2396 号	商业、办公	出让	4,698.40	
55	龙城大道（北塘河-大明路）一地块	常国用（2009）第 0295823 号	商业、办公	出让	303.70	8,803.56
56		常国用（2009）第 0295798 号	商业、办公	出让	3,613.50	
57		常国用（2009）第 0295767 号	商业、办公	出让	1,122.60	

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
58		常国用（2009） 第 0295768 号	商业、办公	出让	445.40	
59		常国用（2009） 第 0295765 号	商业、办公	出让	4,481.60	
60		常国用（2009） 第 0295766 号	商业、办公	出让	661.10	
61		常国用（2009） 第 0295834 号	商业、办公	出让	803.50	
62		常国用（2009） 第 0295838 号	商业、办公	出让	707.30	
63		常国用（2009） 第 0295789 号	商业、办公	出让	824.00	
64		常国用（2009） 第 0295800 号	商业、办公	出让	2,463.40	
65		常国用（2009） 第 0295807 号	商业、办公	出让	1,014.80	
66		常国用（2009） 第 0295816 号	商业、办公	出让	2,672.40	
67	龙城大道（北塘河-大明路）二地块	常国用（2009） 第 0296732 号	商业、办公	出让	1,863.30	11,359.20
68		常国用（2009） 第 0296736 号	商业、办公	出让	4,458.40	
69		常国用（2009） 第 0296722 号	商业、办公	出让	241.20	
70		常国用（2009） 第 0296711 号	商业、办公	出让	426.20	
71		常国用（2009） 第 0296715 号	商业、办公	出让	603.30	
72		常国用（2009） 第 0296706 号	商业、办公	出让	1,373.00	
73		常国用（2009） 第 0296693 号	商业、办公	出让	1,134.80	
74		常国用（2009） 第 0296718 号	商业、办公	出让	1,656.70	
75		常国用（2009） 第 0296724 号	商业、办公	出让	4,122.80	
76		常国用（2009） 第 0296727 号	商业、办公	出让	564.00	
77		常国用（2009） 第 0296721 号	商业、办公	出让	4,822.00	
78		常国用（2009） 第 0296719 号	商业、办公	出让	2,906.80	

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
79	龙城大道（北塘河-大明路）三地块	常国用（2009） 第 0295803 号	商业、办公	出让	727.30	8,065.72
80		常国用（2009） 第 0295826 号	商业、办公	出让	3,506.90	
81		常国用（2009） 第 0295847 号	商业、办公	出让	753.30	
82		常国用（2009） 第 0295608 号	商业、办公	出让	408.40	
83		常国用（2009） 第 0295621 号	商业、办公	出让	944.10	
84		常国用（2009） 第 0295837 号	商业、办公	出让	2,318.80	
85		常国用（2009） 第 0295843 号	商业、办公	出让	934.80	
86		常国用（2009） 第 0295852 号	商业、办公	出让	2,175.10	
87		常国用（2009） 第 0295519 号	商业、办公	出让	1,301.00	
88		常国用（2009） 第 0295533 号	商业、办公	出让	608.40	
89		常国用（2009） 第 0295577 号	商业、办公	出让	763.80	
90		常国用（2009） 第 0295593 号	商业、办公	出让	347.50	
91		常国用（2009） 第 0295796 号	商业、办公	出让	2,299.10	
92		常国用（2009） 第 0295808 号	商业、办公	出让	496.70	
93		常国用（2009） 第 0295824 号	商业、办公	出让	458.00	
94		常国用（2009） 第 0295835 号	商业、办公	出让	1,943.00	
95		常国用（2009） 第 0295851 号	商业、办公	出让	1,476.20	
96		常国用（2009） 第 0295601 号	商业、办公	出让	908.60	
97		常国用（2009） 第 0295617 号	商业、办公	出让	637.70	
98		常国用（2009） 第 0295625 号	商业、办公	出让	1,109.10	
99	龙城大道（北塘河-大明路）四地块	常国用（2009） 第 0298070 号	商业、办公	出让	2,116.30	7,482.46

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
100		常国用（2009） 第 0298054 号	商业、办公	出让	1,717.30	
101		常国用（2009） 第 0297190 号	商业、办公	出让	4,859.30	
102		常国用（2009） 第 0297262 号	商业、办公	出让	406.50	
103		常国用（2009） 第 0297265 号	商业、办公	出让	2,085.90	
104		常国用（2009） 第 0297267 号	商业、办公	出让	7,851.40	
105		常国用（2009） 第 0297269 号	商业、办公	出让	850.80	
106		常国用（2009） 第 0297273 号	商业、办公	出让	1,783.30	
107		常国用（2009） 第 0297271 号	商业、办公	出让	1,306.60	
108		常国用（2009） 第 0297270 号	商业、办公	出让	7,073.50	
109		常国用（2009） 第 0297268 号	商业、办公	出让	379.00	
110		常国用（2009） 第 0297266 号	商业、办公	出让	741.30	
111	龙城大道（北塘河-大明路）五地块	常国用（2009） 第 0298709 号	商业、办公	出让	1,449.70	5,512.14
112		常国用（2009） 第 0298670 号	商业、办公	出让	2,788.80	
113		常国用（2009） 第 0298665 号	商业、办公	出让	1,962.30	
114		常国用（2009） 第 0298661 号	商业、办公	出让	5,369.20	
115		常国用（2009） 第 0298673 号	商业、办公	出让	5,889.00	
116		常国用（2009） 第 0298729 号	商业、办公	出让	3,858.60	
117		常国用（2009） 第 0298723 号	商业、办公	出让	2,355.00	
118		常国用（2009） 第 0298737 号	商业、办公	出让	3,300.40	
119	龙城大道（北塘河-大明路）六地块	常国用（2009） 第 0298391 号	商业、办公	出让	1,267.30	4,032.35
120		常国用（2009） 第 0297719 号	商业、办公	出让	733.10	

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
121		常国用（2009） 第 0298362 号	商业、办公	出让	3,455.50	
122		常国用（2009） 第 0297733 号	商业、办公	出让	3,938.10	
123		常国用（2009） 第 0297728 号	商业、办公	出让	839.90	
124		常国用（2009） 第 0298413 号	商业、办公	出让	1,542.00	
125		常国用（2009） 第 0298415 号	商业、办公	出让	4,496.80	
126		常国用（2009） 第 0298414 号	商业、办公	出让	2,218.60	
127		常国用（2009） 第 0298386 号	商业、办公	出让	3,430.00	
128		常国用（2009） 第 0298381 号	商业、办公	出让	613.80	
129	龙城大道（泰山路-北塘河）地块	常国用（2012） 第 4517 号	商业、办公	出让	1,572.90	25,048.36
130		常国用（2012） 第 4524 号	商业、办公	出让	3,447.80	
131		常国用（2012） 第 4516 号	商业、办公	出让	933.70	
132		常国用（2012） 第 4519 号	商业、办公	出让	4,561.40	
133		常国用（2012） 第 4527 号	商业、办公	出让	3,258.20	
134		常国用（2012） 第 4535 号	商业、办公	出让	5,059.60	
135		常国用（2012） 第 4534 号	商业、办公	出让	3,577.50	
136		常国用（2012） 第 4521 号	商业、办公	出让	1,566.60	
137		常国用（2012） 第 4530 号	商业、办公	出让	9,858.20	
138		常国用（2012） 第 4503 号	商业、办公	出让	7,372.20	
139		常国用（2012） 第 4514 号	商业、办公	出让	5,239.60	
140		常国用（2012） 第 4509 号	商业、办公	出让	4,073.40	
141		常国用（2012） 第 4511 号	商业、办公	出让	443.50	

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
142		常国用（2012） 第 4506 号	商业、办公	出让	2,747.10	
143		常国用（2012） 第 4525 号	商业、办公	出让	665.30	
144	龙城大道（龙江中路- 泰山路）地块	常国用（2009） 第 0297451 号	商业、办公	出让	1,568.50	9,594.99
145		常国用（2009） 第 0297452 号	商业、办公	出让	707.20	
146		常国用（2009） 第 0297453 号	商业、办公	出让	2,159.90	
147		常国用（2009） 第 0297456 号	商业、办公	出让	450.00	
148		常国用（2009） 第 0297460 号	商业、办公	出让	243.70	
149		常国用（2009） 第 0297466 号	商业、办公	出让	980.60	
150		常国用（2009） 第 0297472 号	商业、办公	出让	522.60	
151		常国用（2009） 第 0297476 号	商业、办公	出让	1,852.60	
152		常国用（2009） 第 0297482 号	商业、办公	出让	432.00	
153		常国用（2009） 第 0297488 号	商业、办公	出让	2,768.20	
154		常国用（2009） 第 0297517 号	商业、办公	出让	584.90	
155		常国用（2009） 第 0297521 号	商业、办公	出让	552.20	
156		常国用（2009） 第 0297528 号	商业、办公	出让	1,147.90	
157		常国用（2009） 第 0298114 号	商业、办公	出让	1,352.70	
158		常国用（2009） 第 0298123 号	商业、办公	出让	1,189.80	
159		常国用（2009） 第 0298127 号	商业、办公	出让	1,989.80	
160		常国用（2009） 第 0298206 号	商业、办公	出让	1,105.40	
161		常国用（2009） 第 0298211 号	商业、办公	出让	3,121.10	
162		常国用（2009） 第 0298228 号	商业、办公	出让	1,228.40	

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
163		常国用（2009） 第 0298246 号	商业、办公	出让	1,961.10	
164		常国用（2009） 第 0298248 号	商业、办公	出让	4,731.90	
165		常国用（2009） 第 0298253 号	商业、办公	出让	352.00	
166		常国用（2009） 第 0298256 号	商业、办公	出让	1,909.90	
167		常国用（2009） 第 0298260 号	商业、办公	出让	1,074.70	
168		常国用（2009） 第 0298264 号	商业、办公	出让	343.90	
169	通江南路两侧（关河西 路-飞龙东路）地块	常国用（2009） 第 0298857 号	商业、办公	出让	4,608.10	16,571.47
170		常国用（2009） 第 0298917 号	商业、办公	出让	3,942.00	
171		常国用（2009） 第 0298864 号	商业、办公	出让	1,129.40	
172		常国用（2009） 第 0298872 号	商业、办公	出让	4,241.20	
173		常国用（2009） 第 0298884 号	商业、办公	出让	1,836.90	
174		常国用（2009） 第 0298892 号	商业、办公	出让	1,724.00	
175		常国用（2013） 第 64338 号	商业、办公	出让	2,693.19	
176		常国用（2013） 第 64352 号	商业、办公	出让	3,620.06	
177		常国用（2009） 第 0298913 号	商业、办公	出让	828.30	
178		常国用（2009） 第 0298916 号	商业、办公	出让	1,741.40	
179		常国用（2009） 第 0298846 号	商业、办公	出让	2,449.10	
180		常国用（2009） 第 0298852 号	商业、办公	出让	369.70	
181		常国用（2012） 第 2397 号	商业、办公	出让	1,791.50	
182	通江南路两侧（飞龙中 路-龙城大道）地块	常国用（2012） 2813 号	商业、办公	出让	1,594.50	13,031.70
183		常国用（2012） 2812 号	商业、办公	出让	4,518.40	

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
184		常国用（2012） 2811 号	商业、办公	出让	503.10	
185		常国用（2012） 4232 号	商业、办公	出让	4,460.90	
186		常国用（2012） 4240 号	商业、办公	出让	4,014.10	
187		常国用（2012） 2810 号	商业、办公	出让	3,321.10	
188		常国用（2012） 2814 号	商业、办公	出让	2,708.60	
189		常国用（2012） 2815 号	商业、办公	出让	3,717.70	
190	南运河北侧、劳动西路 东侧 HX-030208 地块	常国用（2012） 第 8472 号	商务金融用 地	出让	9,080.00	10,974.83
191	南运河北侧、劳动西路 西侧 HX-030202 地块	常国用（2012） 第 9151 号	商务金融用 地	出让	18,920.00	22,856.49
192	南运河北侧、劳动西路 西侧 HX-030210 地块	常国用（2012） 第 8485 号	商务金融用 地	出让	3,560.00	4,307.49
193	清凉西路南侧、清凉支 路西侧地块	常国用（2012） 第 8492 号	普通商品住 宅用地、商 务金融用地	出让	14,880.00	13,262.54
194	清潭六村东侧，经续巷 南侧、丰泽宾馆北侧地 块	常国用（2012） 第 9149 号	商业、公共 设施混合用 地	出让	2,340.00	2,184.66
195	龙江路西侧、梅庄路北 侧 CX-061403-1 地	常国用（2012） 第 8471 号	商务金融用 地	出让	4,090.00	2,885.40
196	龙江路西侧、梅庄路北 侧 CX-061403-2 地	常国用（2012） 第 8476 号	商务金融用 地	出让	11,740.00	10,006.16
197	长江路西侧、常松路北 侧地块	常国用（2012） 第 9580 号	普通商品住 宅用地、商 务金融用地	出让	6,610.00	4,101.39
198	西涵洞河西侧、运河路 北侧地块	常国用（2012） 第 8473 号	普通商品住 宅用地	出让	10,270.00	5,698.67
199	横塘河西路东侧 QL- 060109 地块	常国用（2012） 第 9150 号	普通商品住 宅用地	出让	16,330.00	10,098.90
200	横塘河西路东侧 QL- 060112 地块	常国用（2012） 第 9581 号	普通商品住 宅用地	出让	12,080.00	7,522.65
201	龙游河南侧、职教路东 侧地块	常国用（2012） 第 9152 号	商务金融用 地	出让	4,860.00	1,308.74
202	黄河西路北侧、灵山南 路西侧 05 地块	常国用（2012） 第 9583 号	商务金融用 地	出让	94,150.00	36,479.70

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
203	黄河西路北侧、灵山南路西侧 01 地块	常国用（2012）第 9582 号	其他商服用地	出让	86,050.00	33,285.15
204	黄河西路北侧、灵山南路西侧 02 地块	常国用（2012）第 15024 号	其他商服用地	出让	128,113.00	52,555.50
205	黄河西路北侧、灵山南路西侧 03 地块	常国用（2012）第 9829 号	其他商服用地	出让	137,970.00	53,379.90
206	黄河西路北侧、灵山南路西侧 04 地块	常国用（2012）第 9579 号	其他商服用地	出让	59,110.00	22,877.10
207	黄河西路北侧、灵山南路西侧 06 地块	常国用（2015）第 49914 号	其他商服用地	出让	71,998.00	35,140.05
208	庙湾村西路东侧、竹林北路北侧	常国用(2012)第 29810 号	商务金融用地	出让	6,930.00	9,105.50
209	勤业路北侧	常国用(2012)第 29802 号	商务金融用地	出让	6,420.00	8,435.67
210	晋陵路西侧、三井河南侧	常国用（2012）第 29819 号	商务金融用地	出让	6,390.00	14,816.53
211	健身路东侧、规划道路北侧	常国用（2013）第 5329 号	商务金融用地	出让	4,040.00	9,367.25
212	龙锦路北侧、惠山路西侧	常国用（2013）第 5317 号	商务金融用地	出让	21,420.00	49,664.95
213	局前街北侧、鹤园路西侧	常国用（2013）第 5323 号	商务金融用地	出让	3,010.00	6,979.58
214	金狮集团地块	常国用（2007）第 0126539 号		出让	9,178.00	922.39
215	清凉支路西侧地块	常国用（2013）第 34337 号	其他商服用地	出让	4,760.00	5,150.44
216	白荡河南侧、荆川路西侧地块	常国用（2013）第 34324 号	其他商服用地	出让	8,000.00	6,183.00
217	东方西路东侧地块	常国用（2013）第 34325 号	其他商服用地	出让	3,580.00	2,766.89
218	蓝色星空花园小区西侧、白荡河北侧	常国用（2013）第 34331 号	城镇住宅用地	出让	4,660.00	4,682.59
219	博爱路北侧、北市河东侧	常国用（2013）第 34319 号	其他商服用地	出让	1,060.00	655.40
220	大庙弄北侧	常国用（2013）第 34332 号	其他商服用地	出让	840.00	1,038.74
221	延陵西路南侧、晋陵中路西侧地块	常国用（2013）第 40369 号	其他商服用地	出让	19,970.00	37,042.35
222	青果巷北侧、茱萸巷西侧	常国用（2013）第 40373 号	其他商服用地	出让	14,850.00	34,432.10
223	健身路西侧、大观路北侧	常国用（2015）第 4613 号	其他商服用地	出让	20,954.00	50,638.77

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
224	北直街西侧	常国用（2013） 第 57158 号	其他商服用地	出让	1,830.00	3,394.47
225	飞龙东路东侧	常国用（2013） 第 57163 号	其他商服用地	出让	1,790.00	3,320.27
226	长江路西侧、轴承厂北侧	常国用（2014） 第 5789 号	住宅	出让	2,960.00	2,287.71
227	东方西路南侧	常国用（2014） 第 5793 号	其他商服用地	出让	3,438.00	2,763.80
228	运河路北侧、龙江路两侧	常国用（2014） 第 5794 号	其他商服用地	出让	17,450.00	13,487.18
229	星园路北侧、星湖路两侧	常国用（2014） 第 5795 号	其他商服用地	出让	55,759.00	34,475.38
230	兰陵路东侧光华路北侧	常国用（2014） 第 5792 号	其他商服用地	出让	21,908.00	16,932.15
231	南运河东侧长江路西侧	常国用（2014） 第 5791 号	其他商服用地	出让	42,453.00	26,248.90
232	延陵东路北侧、青洋中路两侧	常国用（2014） 第 5796 号	商务金融用地	出让	32,877.00	20,970.68
233		常国用（2014） 第 5788 号	商务金融用地	出让	1,040.00	
234	龙城大道、华阳南路交叉口西北角	常国用（2014） 第 10616 号	商业	出让	37,190.00	34,521.75
235	青洋北路、青龙西路交叉口西北角	常国用（2014） 第 32683	城镇住宅用地	出让	18,320.00	17,139.28
236	新前路南侧、新冶路西侧 CX-010133-1-2	常国用（2014） 第 36134	商业	出让	60,050.00	55,693.37
237	新前路南侧、新冶路西侧 CX-010130-2-1	常国用（2014） 第 36131		出让	44,960.00	40,538.84
238	新前路南侧、新冶路西侧	常国用（2014） 第 36132		出让	44,200.00	42,801.82
239	青山路东南侧、晋陵北路以西、关河西路以北地下空间	常国用（2014） 第 56462 号	批发零售用地	出让	2,050.00	1,904.36
240	青山路东南侧、晋陵北路以西、关河西路以北地下空间	常国用（2014） 第 56460 号	批发零售用地	出让	3,375.00	3,128.60
241	青山路东南侧、晋陵北路以西、关河西路以北地下空间	常国用（2014） 第 56459 号	批发零售用地	出让	5,062.00	4,692.90
242	关河西路以北、常林路以西地下空间	常国用（2014） 第 56456 号	批发零售用地	出让	25,127.00	19,419.77

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
243	通江南路以西、关河以南、金城路以北地下空间	常国用（2014）第 56450 号	批发零售用地	出让	28,853.00	26,762.09
244	清潭路以北、劳动西路以西地下空间	常国用（2014）第 56457 号	批发零售用地	出让	15,192.00	14,092.09
245	延陵东路以北、横塘河东路以西地下空间	常国用（2014）第 56452 号	批发零售用地	出让	5,500.00	4,250.81
246	青山路西北侧、斗巷东侧地下空间	常国用（2014）第 56453 号	批发零售用地	出让	8,570.00	7,951.34
247	怀德北路以东、关河以南地下空间	常国用（2014）第 56451 号	批发零售用地	出让	17,730.00	16,446.78
248	吊桥路西南侧、广化街东南侧地下空间	常国用（2014）第 56455 号	批发零售用地	出让	3,113.00	2,890.55
249	小东门南侧、武青路北侧、丹青路西侧	常国用（2014）第 62089 号	批发零售用地	出让	50,277.00	46,632.19
250	小东门南侧、武青路北侧、丹青路西侧	常国用（2014）第 62088 号	批发零售用地	出让	47,328.00	43,899.30
251	小东门南侧、武青路北侧、丹青路西侧	常国用（2014）第 62087 号	批发零售用地	出让	43,086.00	39,962.79
252	小东门南侧、武青路北侧、丹青路西侧	常国用（2014）第 62086 号	批发零售用地	出让	43,881.00	40,704.75
253	武青路以北、丹青路以西、小东门路以南	常国用（2015）第 1573 号	批发零售用地	出让	38,791.00	35,985.06
254	公交服务中心北侧、天宁寺东侧	常国用（2015）第 1568 号	批发零售用地	出让	43,707.00	40,539.87
255	武青路以北、丹青路以西、小东门路以南	常国用（2015）第 961 号	批发零售用地	出让	40,178.00	37,264.94
256	采菱之路东侧、中吴大道北侧、	常国用（2015）第 1577 号	其他商服用地	出让	36,554.00	28,251.16
257	采菱之路东侧、中吴大道南侧	常国用（2015）第 1572 号	其他商服用地	出让	38,109.00	29,451.69
258	采菱之路东侧、中吴大道南侧、夏雷路北侧	常国用（2015）第 1571 号	其他商服用地	出让	30,073.00	23,242.93
259	桃园路南侧、京杭大运河老线段北侧、和平路东侧	常国用（2015）第 1576 号	其他商服用地	出让	12,365.00	11,469.47
260	延陵中路北侧、丽华北路西侧、牌楼路东侧	常国用（2015）第 1570 号	其他商服用地	出让	3,649.00	3,382.10
261	勤业路东侧、怀德中路北侧	常国用（2015）第 1569 号	其他商服用地	出让	3,194.00	2,961.66
262	荆川路东侧、清潭路南侧、长江路西侧	常国用（2015）第 1578 号	其他商服用地	出让	46,589.00	36,005.67

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
263	荆川路东侧、清潭路南侧、长江路西侧	常国用（2015）第 1574 号	其他商服用地	出让	39,790.00	30,755.27
264	荆川路东侧、清潭路南侧、长江路西侧	常国用（2015）第 1575 号	批发零售用地	出让	27,039.00	20,898.54
265	邹傅路以西、学府路以南	常国用（2015）第 27485 号	商住	出让	38,615.00	27,256.73
266	邹傅路以西、中吴大道以北	常国用（2015）第 27487 号	商住	出让	38,252.00	35,786.17
267	邹傅路以西、学府路以南	常国用（2015）第 27478 号	商住	出让	40,363.00	37,741.03
268	晋陵北路西侧、广场大道北侧、惠民路东侧	常国用（2015）第 27501 号	商业用地	出让	6,390.00	4,990.71
269	和平中路以西、清凉寺以北、劳动中路以南	常国用（2015）第 27504 号	商业用地	出让	2,212.00	2,103.25
270	新龙路以南、新裕路以东、城西道路十四以北、龙江中路以西	常国用（2015）第 27502 号	商住	出让	61,230.00	61,523.94
271	中吴大道以北，奚杨路以西，雕庄路以东，横墩路以南	常国用（2015）第 64162 号	商用	出让	92,589.00	71,559.98
272	学府路南侧、中吴大道东北侧	常国用[2015]第 64134 号	商住	出让	43,432.00	40,591.40
273	龙城大道南侧、横塘河西路西侧	常国用[2015]第 64155 号	商住	出让	21,202.00	19,870.10
274	横塘河西路以西，青龙西路以北，横塘浜路以南	常国用（2018）常州市不动产权证书第 0081678	商住	出让	51,180.00	47,632.24
275	大明路以东、富民路以南、戚区道路十一以西	常国用（2015）第 64138 号	商住	出让	92,393.00	85,999.35
276	大明路以东、富民路以北、华丰路以西、韩区河以南	常国用[2015]第 64144 号	商住	出让	81,799.00	76,174.56
277	竹林北路东侧、业丰路西南侧	常国用（2015）第 64159 号	商住	出让	11,067.00	10,315.31
278	兴丰路以南、龙锦路以西	常国用（2015）第 64129 号	商住	出让	20,949.00	19,635.15
279	华云路以南、华阳南路以西	常国用（2015）第 64132 号	商住	出让	10,856.00	10,119.51
280	青洋北路以西、太湖东路以北、河海东路以南	常国用（2015）第 64141 号	商住	出让	47,993.00	44,717.52

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
281	新北区新龙路以北，新裕路以东	苏（2016）常州市不动产权第 0007719 号	商住	出让	6,140.00	21,465.32
282	新龙路以北、新裕路以东	苏（2016）常州市不动产权第 0007960 号	商住	出让	16,640.00	
283	华阳南路东侧、龙锦河南侧、丁塘港西侧、龙城大道北侧	苏（2016）常州市不动产权第 0061236 号	商住	出让	100,336.00	93,366.39
284	华阳南路东侧、龙锦河南侧、丁塘港西侧、龙城大道北侧	苏（2016）常州市不动产权第 0061244 号	商住	出让	72,143.00	67,218.48
285	华阳南路东侧、龙锦河南侧、丁塘港西侧、龙城大道北侧	苏（2016）常州市不动产权第 0061248 号	商住	出让	68,248.00	63,606.58
286	华阳南路东侧、龙锦河南侧、丁塘港西侧、龙城大道北侧	苏（2016）常州市不动产权第 0061247 号	商住	出让	67,111.00	62,553.41
287	华阳南路东侧、龙锦河南侧、丁塘港西侧、龙城大道北侧	苏（2016）常州市不动产权第 0061249 号	商住	出让	49,693.00	46,294.18
288	华阳南路东侧、龙锦河南侧、丁塘港西侧、龙城大道北侧	苏（2016）常州市不动产权第 0061243 号	商住	出让	68,138.00	63,505.59
289	华阳南路东侧、龙锦河南侧、丁塘港西侧、龙城大道北侧	苏（2016）常州市不动产权第 0061224 号	商住	出让	62,016.00	57,826.51
290	中吴大道以北，蔷薇园以东、以南	苏（2016）常州市不动产权第 0068647 号	商住	出让	7,642.00	8,320.26
291	中吴大道以北，东南道路四十三以南、采菱路以西	苏（2016）常州市不动产权第 0069108 号	商住	出让	8,918.00	9,703.19
292	雕庄路以东、横墩路以南、凤凰公园以西以北	苏（2016）常州市不动产权第 0068600 号	商住	出让	12,340.00	11,650.83
293	华阳南路东侧、龙锦河南侧、丁塘河西侧、龙城大道北侧	苏（2016）常州市不动产权 0093646 号	商住	出让	52,089.00	48,516.97
294	富民路以南、华丰路以西、戚区道路十一以东	苏（2016）常州市不动产权 0093652 号	商住	出让	45,558.00	42,460.72

序号	宗地名称	土地证号码	宗地用途	使用类型	面积	账面余额
295	怀德中路以南、白云南路以西	苏（2019）常州市不动产权 0008206 号	住宅	出让	45,184.00	56,083.93
296	东经 120 路东侧，北塘河路北侧	苏（2019）常州市不动产权 0006877 号	商住	出让	37,078.00	99,706.03
297	东经 120 路东侧，北塘河路北侧	苏（2019）常州市不动产权 0006880 号	商住	出让	91,261.00	
298	白云南路东侧、童子河北侧	苏（2019）常州市不动产权 0008076 号	住宅	出让	43,232.00	53,668.44
299	中吴大道南侧、陈渡南路西侧	苏（2019）常州市不动产权 0008204 号	住宅	出让	78,257.00	97,085.47
300	童子河南路南侧、白云南路西侧	苏（2019）常州市不动产权 00085067 号	住宅	出让	86,163.00	148,392.00
301	童子河南路南侧、白云南路东侧	苏（2019）常州市不动产权 00086057 号	商业	出让	78,355.00	134,995.50
302	朱夏墅路南侧、白云南路西侧	苏（2019）常州市不动产权 00085037 号	住宅	出让	55,289.00	95,836.50
303	宣时路南侧、船舫南路东侧	苏（2019）常州市不动产权 0008096 号	商务	出让	29,808.00	52,040.25
304	河滨东路北侧、白云南路西侧	苏（2019）常州市不动产权 0008187 号	商住	出让	62,008.00	107,172.00
305	怀德中路以南、白云南路以西		住宅	出让	82,926.00	-
306	大明路东侧、富民路南侧		住宅	出让	53,386.00	-
合计					5,494,393.43	4,437,133.46

发行人计入存货的土地使用权为其通过招拍挂购入的土地，签订有土地出让协议，依照法律法规和出让协议缴纳出让金和契税，并根据成本入账。根据发行人计划，存货中的土地使用权未来将根据政府统筹规划及发行人自身经营情况进行开发转让，目前暂无相关土地开发转让计划。

（2）非流动资产分析

发行人的非流动资产主要为长期应收款、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产，截至 2020 年 3 月末占非流动资产的比例分别为 20.18%、10.12%、39.45%、12.03% 和 12.03%，合计占非流动资产总额的比例为 93.81%。

表 6-36：截至报告期各期末发行人非流动资产明细

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	2,612.98	0.21	2,612.98	0.22	1,363.07	0.12	1,399.31	0.12
长期应收款	246,237.84	20.18	246,237.84	20.57	213,347.72	19.47	361,057.37	29.79
长期股权投资	23,141.95	1.90	24,647.52	2.06	12,171.26	1.11	5,988.89	0.49
投资性房地产	123,422.96	10.12	125,421.54	10.48	133,068.64	12.14	138,268.42	11.41
固定资产	481,372.33	39.45	487,566.85	40.73	464,212.15	42.37	456,455.27	37.66
在建工程	146,741.77	12.03	112,693.47	9.41	92,298.77	8.42	76,747.22	6.33
无形资产	146,793.92	12.03	147,982.89	12.36	148,101.56	13.52	151,745.76	12.52
商誉	544.28	0.04	544.28	0.05	-	-	-	-
长期待摊费用	4,172.58	0.34	4,271.97	0.36	3,371.19	0.31	2,835.42	0.23
递延所得税资产	760.64	0.06	773.65	0.06	397.75	0.04	443.99	0.04
其他非流动资产	44,343.41	3.63	44,312.68	3.70	27,385.97	2.50	17,250.00	1.42
非流动资产合计	1,220,144.66	100.00	1,197,065.67	100.00	1,095,718.09	100.00	1,212,191.63	100.00

1) 长期应收款

发行人自 2017 年 1 月 1 日起执行企业会计准则，会计政策由《企业会计制度》变更为《企业会计准则》，将“长期债权投资”对应调整入“长期应收款”。截至报告期各期末，发行人长期应收款分别为 361,057.37 万元、213,347.72 万元、246,237.84 万元和 246,237.84 万元，占非流动资产的比例分别为 29.79%、19.47%、20.57% 和 20.18%。报告期内，长期应收款不存在损失迹象，未计提坏账准备。

表 6-37：截至 2020 年 3 月末发行人长期应收款情况

单位：万元

项目	实施单位	金额
外环路城市化改造等 7 个项目	常州市市政工程管理中心	51,504.26
西瀛里地块配套市区道路建设等 85 个项目	常州市市政工程管理中心	308,765.61
芦墅公园工程等 7 个项目	常州市城市管理局	85,691.47
04 年度旱厕改造等 6 个项目	常州市环境卫生管理处	24,737.56
2008 年老住宅小区单元楼道整改等 2 个项目	常州市路灯管理处	3,472.13
数字化城市管理信息系统工程	常州市城市管理局	1,615.75
戚区公交中心等 5 个项目	常州市公共交通集团公司	36,047.24
北环综合楼项目	常州市排水管理处	650.00
常州市水环境综合整治项目	常州市排水管理处	54,428.47

项目	实施单位	金额
快速公交二号线项目	常州市市政工程管理中心	46,420.39
市容环境整治工程等 6 个项目	常州市直属房产管理处	27,995.99
市容环境整治工程 16 个项目	常州市市政工程管理中心	31,409.90
市容环境整治工程等 14 个项目	常州市灯光建设管理办公室	100,888.44
市容环境整治工程等 11 个项目	常州市城市管理局	53,230.71
高层住宅二次供水改造	常州通用自来水公司	4,122.05
常焦路项目	常州市市政工程管理中心	45,610.70
市区工舍路、青枫苑等 2 个项目	常州市市政工程管理中心	37,489.83
马公桥西侧绿地工程	常州市市政工程管理中心	7,853.01
东经 120 路、东城路、横塘河东路等项目	常州市市政工程管理中心	11,937.62
数字化城市管理提升工程	常州市城市管理局	566.42
快速公交二号	常州市公共交通集团公司	24,413.65
08 老住宅小区单元楼道整改	常州市物业管理中心	919.25
地质灾害治理工程	生活废弃物中心	1,537.29
玉龙路、飞龙中路	常州市市政工程管理中心	32,554.04
2018 年结转城建道路（富民路、丁剑路等）	常州市市政工程管理中心	20,850.28
2018 年结转城市绿化（翠竹公园、花都花城等）	常州市城市管理局	39,557.87
绿地世纪城建筑景观照明工程	常州市灯光建设管理办公室	110.24
2009 年月季小游园和月季景观路工程	常州市城市管理局	4,319.13
第八届花卉博览会常州园工程	常州市城市管理局	1,216.28
生活垃圾调度中心	常州市环境卫生管理处	1,412.11
2009 年老城区公共厕所改造项目	常州市环境卫生管理处	3,928.49
蔷薇湿地公园改造提升工程	常州市城市管理局	1,216.70
龙虎塘公交枢纽站工程	常州市公共交通集团公司	957.86
青洋路高架道路北部延伸线工程	常州市市政工程管理中心	92,760.16
镇东路	常州市市政工程管理中心	2,990.95
学府路	常州市市政工程管理中心	1,003.45
C090 漕上路	常州市市政工程管理中心	797.52
戚月路	常州市市政工程管理中心	9,162.54
南汽随车工具厂及周边配套	常州市市政工程管理中心	686.04
太湖路南侧惠民路东侧地块	常州市市政工程管理中心	205.12
常州市绿色照明改造提升工程	常州市路灯管理处	1,534.79
一路二区	常州市路灯管理处	14,657.82
天主堂工程	常州市民宗局	1,511.00
城中城地块配套	常州市市政工程管理中心	273.38
大红旗周边	常州市市政工程管理中心	1,034.96
08113 吊桥路改造	常州市市政工程管理中心	10,617.60
劳动新村及周边地块配套	常州市市政工程管理中心	598.93
环卫厂中心化验室	常州市环境卫生综合厂	324.86
D270 延陵东路 8、9、10 号地块配套道路	常州市市政工程管理中心	168.15

项目	实施单位	金额
围墙透绿（灯光办）	常州市灯光建设管理办公室	14,161.44
2010 年戚区、天宁区等围墙绿化	常州市灯光建设管理办公室	4,206.54
2013 年常州市城市主要道路市容环境综合整治工程	常州市灯光建设管理办公室	1,059.58
龙江路与机场路交叉口西南角地块配套	常州市市政工程管理中心	768.77
青洋路西侧 02 地块配套（铁建）	常州市市政工程管理中心	1,075.77
纺仪厂地块	常州市市政工程管理中心	336.98
红梅公园、青枫公园应急避难所建设工程	常州市市政工程管理中心	177.74
无线电总厂及周边地块配套	常州市市政工程管理中心	208.93
梅庄路	常州市市政工程管理中心	3,480.94
天宁区社区体育公园项目	常州市天宁区建设局	239.37
钟楼区社区体育公园项目	常州市钟楼区建设局	532.25
章家村周边 09 号地块配套	常州市市政工程管理中心	904.85
玉龙路（玉兰路-运河路）	常州市市政工程管理中心	1,636.50
数字化城管建设 BT 租金（2010 年）	常州市城市管理局	2,832.25
城建集团小计		1,237,379.90
财政回购已完工项目		-991,142.06
合计	-	246,237.84

2) 投资性房地产

截至报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 138,268.42 万元、133,068.64 万元、125,421.54 万元和 123,422.96 万元，占非流动资产的比例分别为 11.41%、12.14%、10.48%和 10.12%，占总资产的比例分别为 1.15%、1.05%、0.93%和 0.88%；在总资产中占比较小。发行人投资性房地产采用成本模式计量。

3) 固定资产

截至报告期各期末，发行人固定资产账面价值分别为 456,455.27 万元、464,212.15 万元、487,566.85 万元和 481,372.33 万元，占非流动资产的比例分别为 37.66%、42.37%、40.73%和 39.45%。发行人固定资产以房屋及建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、电子及办公设备为主。

表 6-38：近一年及一期末发行人固定资产明细

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	83,559.59	17.36	45,040.22	9.24

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
构筑物及其他辅助设施	333,783.91	69.34	374,328.56	76.77
机器设备	55,607.93	11.55	58,224.95	11.94
运输设备	2,319.59	0.48	2,380.93	0.49
电子及办公设备	6,101.31	1.27	7,592.20	1.56
合计	481,372.33	100.00	487,566.85	100.00

4) 在建工程

截至报告期各期末，发行人在建工程账面金额分别为 76,747.22 万元、92,298.77 万元、112,693.47 万元和 146,741.77 万元，占非流动资产的比例分别为 6.33%、8.42%、9.41%和 12.03%，占总资产的比例分别为 0.64%、0.73%、0.84%和 1.05%；在总资产中占比较小。发行人在建工程主要为市区污水收集管网完善工程、金融广场一期工程和江边污水厂四期、燃气管网工程等。

5) 无形资产

截至报告期各期末，发行人无形资产账面金额分别为 151,745.76 万元、148,101.56 万元、147,982.89 万元和 146,793.92 万元，占非流动资产比例分别为 12.52%、13.52%、12.36%和 12.03%。发行人无形资产主要由土地使用权构成。

表 6-39：发行人近一年及一期末无形资产明细

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
土地使用权	142,772.48	97.26	143,803.95	97.18
自来水特许经营权	449.73	0.31	456.86	0.31
非专利技术	3,410.35	2.32	3,569.64	2.41
专利权	161.36	0.11	152.43	0.10
合计	146,793.92	100.00	147,982.89	100.00

发行人将可以用于出让的土地计入“存货”科目，将自用的土地计入“无形资产”科目。截至 2020 年 3 月末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

表 6-40：截至 2020 年 3 月末发行人无形资产-土地使用权明细

单位：平方米、万元

序号	地块	土地证	土地用途	使用类型	面积	账面价值	取得方式
1	新闸宿舍区土地	常国用（2015）第 50739 号	住宅	出让	17,344.20	337.49	招拍挂

序号	地块	土地证	土地用途	使用类型	面积	账面价值	取得方式
2	华山路西龙须路北土地	常国用（2011）第变0456419 号	其他商服	出让	9,300.00	256.65	招拍挂
3	前桥土地	常国用（2011）第变0439255 号	其他商服	出让	7,729.00	1,427.74	招拍挂
4	龙城九号项目地块	常国用（2014）第43674 号	其他商服	出让	22,990.00	5,969.97	招拍挂
5	龙祥钢铁 1、4、6 号地块	常国用（2014）第33356、33359、33358 号	其他商服	出让	139,480.00	110,050.69	招拍挂
6	斜桥巷 72-1 号	苏（2019）常州市不动产权第（0011984）号	其他商服	出让	46.55	5.32	招拍挂
7	局前街北侧地块土地	苏（2019）常州市不动产权第（065445）号	其他商服	出让	1,550.00	3,293.89	招拍挂
8	天然气利用一期工程门站土地使用权	常国用（2006）第0172413 号	工业	划拨	41,550.00	411.03	政府划拨
9	春江站土地使用权	常国用（2007）第0241104 号	工业	划拨	1,388.00	49.12	政府划拨
10	罗溪土地使用权	常国用（2010）第0419615 号	工业	划拨	1,978.00	9.05	政府划拨
11	川气门站土地使用权	常国用（2011）第0450370 号	工业	划拨	7,281.00	181.88	政府划拨
12	电焊条厂地块	常国土（2012）出字第 288 号	工业	出让	9,320.00	2,618.86	招拍挂
13	五星中中压站	常国用（2012）第2808 号	工业	划拨	550.00	107.87	政府划拨
14	三井门站	常国用（2010）第0366394 号	工业	划拨	1,182.68	52.84	政府划拨
15	新闻高中压站调压站	常国用（2015）第51668 号	工业	划拨	14,998.00	698.41	政府划拨
16	江边重化工西区	常国用（2006）第0192042 号	工业	出让	44,896.30	453.39	招拍挂
17	青龙分区，东至东经 120、南至新堂北路、西至新一路、北至青业路	苏（2016）常州市不动产权第 0071358	商用	出让	8,689.00	3,709.53	招拍挂
18	青龙分区，东至东经 120、南至新堂北路、西至新一路、北至青业路	苏（2016）常州市不动产权第 0071361 号	商用	出让	9,054.00	4,217.75	招拍挂
19	（地下空间）青龙分区，东至东经 120、南至新堂北	苏（2016）常州市不动产权第 0071311 号	商用	出让	15,512.00	1,632.70	招拍挂

序号	地块	土地证	土地用途	使用类型	面积	账面价值	取得方式
	路、西至新一路、北至青业路（地下空间）						
20	青龙分区，东至东经 120、南至新堂北路、西至新一路、北至青业路	苏（2016）常州市不动产权第 0071387 号	商用	出让	9,400.00	3,809.43	招拍挂
21	青龙分区，东至东经 120、南至新堂北路、西至新一路、北至青业路	苏（2016）常州市不动产权第 0071165 号	商用	出让	7,452.00	3,478.87	招拍挂
合计					371,690.73	142,772.48	

2、负债结构分析

截至报告期各期末，发行人合并口径负债构成情况如下：

表 6-41：截至报告期各期末发行人负债结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	4,792,937.70	52.31	4,092,344.34	47.08	3,261,846.34	38.71	3,516,855.96	44.04
非流动负债	4,370,337.81	47.69	4,600,099.64	52.92	5,164,033.10	61.29	4,468,557.38	55.96
负债合计	9,163,275.51	100.00	8,692,443.98	100.00	8,425,879.44	100.00	7,985,413.34	100.00

截至报告期各期末，发行人负债总额分别为 7,985,413.34 万元、8,425,879.44 万元、8,692,443.98 万元和 9,163,275.51 万元，报告期内负债总额保持增长趋势。发行人负债以非流动负债为主；截至报告期各期末，发行人非流动负债分别为 4,468,557.38 万元、5,164,033.10 万元、4,600,099.64 万元和 4,370,337.81 万元，占总负债的比例分别为 55.96%、61.29%、52.92%和 47.69%。

（1）流动负债分析

发行人的流动负债主要为短期借款、预收账款、其他应付款（合并）和一年内到期的非流动负债，截至 2020 年 3 月末占流动负债的比例分别为 8.39%、5.74%、24.09%和 60.67%，合计占发行人流动负债总额的 98.89%。

表 6-42：截至报告期各期末发行人流动负债结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	402,100.00	8.39	330,300.00	8.07	554,070.00	16.99	526,625.00	14.97
应付票据	3,800.00	0.08	1,600.00	0.04	166,600.00	5.11	33,500.00	0.95

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	36,951.62	0.77	59,143.77	1.45	47,853.82	1.47	42,841.49	1.22
预收账款	275,022.81	5.74	269,413.11	6.58	222,059.83	6.81	214,582.13	6.10
应付职工薪酬	3,391.15	0.07	6,167.33	0.15	5,019.85	0.15	5,410.41	0.15
应交税费	9,119.75	0.19	11,142.47	0.27	11,947.63	0.37	13,151.92	0.37
其他应付款 (合并)	1,154,776.85	24.09	727,075.96	17.77	565,498.40	17.34	528,020.39	15.01
一年内到期的 非流动负债	2,907,775.52	60.67	2,687,501.70	65.67	1,688,796.81	51.77	2,152,724.63	61.21
流动负债合计	4,792,937.70	100.00	4,092,344.34	100.00	3,261,846.34	100.00	3,516,855.96	100.00

1) 短期借款

截至报告期各期末，发行人短期借款分别为 526,625.00 万元、554,070.00 万元、330,300.00 万元和 402,100.00 万元，占流动负债的比例分别为 14.97%、16.99%、8.07%和 8.39%。其中，2018 年末短期借款较 2017 年末增加 27,445.00 万元，增幅 5.21%，主要系发行人保证借款增长较多所致；2019 年末短期借款较 2018 年末减少 223,770.00 万元，降幅 40.39%，主要系保证借款及质押借款减少所致。

表 6-43：近一年及一期末发行人短期借款构成

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
抵押借款	24,700.00	6.14	24,500.00	7.42
保证借款	242,900.00	60.41	209,300.00	63.37
信用借款	134,500.00	33.45	96,500.00	29.22
合计	402,100.00	100.00	330,300.00	100.00

2) 应付账款

发行人应付账款主要为应付其他款项、应付工程款、应付货款和暂估材料款等。截至报告期各期末，发行人应付账款分别为 42,841.49 万元、47,853.82 万元、59,143.77 万元和 36,951.62 万元，占流动负债的比例分别为 1.22%、1.47%、1.45%和 0.77%，占总负债的比例分别为 0.54%、0.57%、0.68%和 0.40%；占比较小。其中，2019 年末较 2018 年末增加 11,289.95 万元，增幅为 23.59%，主要系应付货款及材料款增加所致。

3) 预收款项

截至报告期各期末，发行人预收款项分别为 214,582.13 万元、222,059.83 万

元、269,413.11 万元和 275,022.81 万元，占流动负债的比例分别为 6.10%、6.81%、6.58%和 5.74%，占总负债的比例分别为 2.69%、2.64%、3.10%和 3.00%，占比较小。发行人预收款项主要为预收的自来水、燃气工程板块工程款。具体情况如下：

表 6-44：近一年及一期末预收款项的明细

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
预收工程款	257,608.06	93.67	267,332.67	99.23
预收房产销售款	20.03	0.01	959.69	0.36
预收商品货款	16,119.82	5.86	12.45	0.00
预收咨询服务费	15.27	0.01	105.97	0.04
预收劳务费	215.26	0.08	-	-
预收租金	1,044.37	0.38	739.35	0.27
预收检测费	-	-	200.87	0.07
其他	-	-	62.11	0.02
合计	275,022.81	100.00	269,413.11	100.00

4) 其他应付款（合并）

截至报告期各期末，发行人其他应付款（合并）分别为 528,020.39 万元、565,498.40 万元、727,075.96 万元和 1,154,776.85 万元，占流动负债的比例分别为 15.01%、17.34%、17.77%和 24.09%。具体明细如下：

表 6-45：截至报告期各期末其他应付款（合并）明细

单位：万元

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	95,096.81	99,688.87	107,807.36	84,610.68
应付股利	-	245.00	245.00	-
其他应付款	1,059,680.04	627,142.09	457,446.04	443,409.70
合计	1,154,776.85	727,075.96	565,498.40	528,020.39

截至报告期各期末，其他应付款分别为 443,409.70 万元、457,446.04 万元、627,142.09 万元和 1,059,680.04 万元；其中，2019 年末较 2018 年末增加 169,696.05 万元，增长 37.10%，主要系与常州安居投资发展有限公司和常州东方新城建设发展有限公司的资金往来款增加所致；2020 年 3 月末较 2019 年末增加 432,537.95 万元，增长 68.97%，主要系与常州安居投资发展有限公司、常州创业投资集团有限公司的资金往来款增加所致。

表 6-46：按款项性质列示的其他应付款明细

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
往来款	479,020.03	45.20	573,201.28	91.40
已完工城建项目尾款等	2,214.41	0.21	2,189.50	0.35
代收代付款项	13,036.55	1.23	13,961.63	2.23
押金保证金	9,600.27	0.91	10,210.74	1.63
预提费用	3,946.29	0.37	21,194.78	3.38
工程款	1,020.52	0.10	-	-
其他	550,841.96	51.98	6,384.16	1.02
合计	1,059,680.04	100.00	627,142.09	100.00

近一期末，发行人其他应付款前五大情况具体如下：

表 6-47：截至 2020 年 3 月末发行人其他应付款前五大情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占其他应付款的比例
常州安居投资发展有限公司	370,790.49	34.99
常州创业投资集团有限公司	309,847.00	29.24
常州东方新城建设有限公司	74,000.00	6.98
常州市市政工程管理中心	29,614.44	2.79
常州市晋陵投资集团有限公司	11,461.83	1.08
合计	795,713.76	75.09

5) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款。截至报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 2,152,724.63 万元、1,688,796.81 万元、2,687,501.70 万元和 2,907,775.52 万元，占流动负债的比例分别为 61.21%、51.77%、65.67%和 60.67%。其中，2018 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末下降 463,927.82 万元，降幅为 21.55%，主要系债务到期偿还所致。2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 998,704.89 万元，增幅为 59.14%，主要系发行人一年内到期的银行借款增加所致。近一年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分类如下：

表 6-48：近一年及一期末发行人一年内到期的非流动负债分类情况

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	1,238,485.73	42.59	1,147,252.10	42.69
一年内到期的应付债券	1,657,507.11	57.00	1,523,232.95	56.68

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期应付款	11,782.68	0.41	17,016.65	0.63
合计	2,907,775.52	100.00	2,687,501.70	100.00

（2）非流动负债分析

发行人的非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款（合并），截至 2020 年 3 月末占非流动负债的比例分别为 26.13%、57.54%和 15.29%，合计占发行人非流动负债总额的 98.96%。

表 6-49：截至报告期各期末发行人非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,180,072.38	27.00	1,328,919.38	28.89	1,773,383.67	34.34	1,629,070.86	36.46
应付债券	2,729,279.70	62.45	2,834,486.21	61.62	2,958,294.05	57.29	2,433,055.18	54.45
长期应付款	411,861.50	9.42	385,806.73	8.39	370,689.70	7.18	362,140.42	8.10
递延收益	49,084.10	1.12	50,847.18	1.11	61,634.41	1.19	44,250.60	0.99
递延所得税负债	40.13	0.00	40.13	0.00	31.26	0.00	40.32	0.00
非流动负债合计	4,370,337.81	100.00	4,600,099.64	100.00	5,164,033.10	100.00	4,468,557.38	100.00

1) 长期借款

截至报告期各期末，发行人长期借款分别为 1,629,070.86 万元、1,773,383.67 万元、1,328,919.38 万元和 1,180,072.38 万元，占非流动负债的比例分别为 36.46%、34.34%、28.89%和 27.00%；报告期内整体呈下降趋势。近一年及一期末，发行人长期借款分类具体如下：

表 6-50：近一年及一期末发行人长期借款分类

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
抵押借款	120,000.00	10.17	149,377.00	11.24
质押借款	19,025.88	1.61	19,025.88	1.43
保证借款	256,980.00	21.78	396,120.00	29.81
信用借款	584,257.87	49.51	509,787.87	38.36
抵押/保证	142,500.00	12.08	197,300.00	14.85
抵押/质押	39,558.64	3.35	39,558.64	2.98
抵押/质押/保证	17,750.00	1.50	17,750.00	1.34
合计	1,180,072.38	100.00	1,328,919.38	100.00

2) 应付债券

截至报告期各期末，发行人应付债券余额分别 2,433,055.18 万元、2,958,294.05 万元、2,834,486.21 万元和 2,729,279.70 万元，占非流动负债的比例分别为 54.45%、57.29%、61.62%和 62.45%，报告期内发行人应付债券金额较大，主要系发行人增加债券融资所致。

3) 长期应付款（合并）

截至报告期各期末，发行人长期应付款（合并）余额分别为 362,140.42 万元、370,689.70 万元、385,806.73 万元和 411,861.50 万元，占非流动负债的比例分别为 8.10%、7.18%、8.39%和 9.42%。长期应付款（合并）具体明细如下：

表 6-51：截至报告期各期末长期应付款（合并）具体明细

单位：万元

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期应付款	25,225.63	25,225.63	39,803.29	31,900.00
专项应付款	386,635.87	360,581.09	330,886.42	330,240.42
合计	411,861.50	385,806.73	370,689.70	362,140.42

截至报告期各期末，发行人长期应付款余额分别为 31,900.00 万元、39,803.29 万元、25,225.63 万元和 25,225.63 万元，主要为融资租赁款项；专项应付款余额分别 330,240.42 万元、330,886.42 万元、360,581.09 万元和 386,635.87 万元。近一年及一期末，专项应付款明细如下：

表 6-52：近一年及一期末发行人专项应付款明细

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
财政拨款转入	231,494.33	59.87	178,445.09	49.49
绿色建筑示范区项目资金	280.20	0.07	280.20	0.08
海绵城市专项资金	3,116.02	0.81	3,116.02	0.86
教育基地补助资金	11.00	0.00	11.00	0.00
地方政府债券资金	32,692.72	8.46	62,428.72	17.31
市区污水收集管网完善工程	10,490.00	2.71	10,490.00	2.91
江边厂管网完善	11,584.68	3.00	11,584.68	3.21
江边污水厂四期	47,910.00	12.39	47,910.00	13.29
河道水质提升工程	1,227.00	0.32	1,227.00	0.34
轨道基金收购股权维持费	16,963.36	4.39	15,658.48	4.34
市区雨水设施能力提升	500.00	0.13	500.00	0.14
市区污水系统提质增效	2,200.00	0.57	2,200.00	0.61
中央及省补助专项资金	8,871.95	2.29	8,871.95	2.46

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
廉租房、公租房建设资金	15,098.81	3.91	15,098.81	4.19
其他财政拨款	4,195.80	1.09	2,759.14	0.77
合计	386,635.87	100.00	360,581.09	100.00

（三）盈利能力分析

报告期各期，发行人合并口径收入、利润情况如下：

表 6-53：报告期各期发行人收入利润情况

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	72,005.24	348,727.17	314,266.87	285,533.24
营业成本	57,502.61	278,838.77	257,272.11	218,527.75
营业利润	7,282.39	65,236.76	62,069.22	65,559.65
利润总额	7,264.02	64,570.53	61,448.99	63,541.93
净利润	4,836.83	53,415.18	51,035.64	50,290.81

1、营业收入及构成

表 6-54：报告期各期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块		2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年度		2017 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气销售		42,014.57	58.35	171,652.33	49.22	151,323.10	48.15	126,516.33	44.31
自来水销售		9,127.74	12.68	43,860.45	12.58	45,087.14	14.35	44,067.46	15.43
自来水、燃气工程		4,069.18	5.65	37,294.52	10.69	47,588.84	15.14	41,087.95	14.39
污水处理		5,513.59	7.66	24,925.22	7.15	22,654.00	7.21	18,179.81	6.37
其他	照明工程	2,536.98	3.52	14,653.19	4.20	12,700.45	4.04	13,026.21	4.56
	房地产销售	100.70	0.14	1,137.39	0.33	4,218.65	1.34	22,169.29	7.76
	钢构件、预制混凝土构件销售收入	212.11	0.29	24,572.34	7.05	21,587.74	6.87	9,541.28	3.34
	智慧停车	7.47	0.01	66.72	0.02	-	-	-	-
	其他	8,422.89	11.70	30,565.02	8.76	9,106.94	2.90	10,944.91	3.83
合计		72,005.24	100.00	348,727.17	100.00	314,266.87	100.00	285,533.24	100.00

报告期各期，发行人营业收入分别为 285,533.24 万元、314,266.87 万元、348,727.17 万元和 72,005.24 万元。2018 年度，发行人营业收入较 2017 年度增加 28,733.63 万元，增幅为 10.06%，主要系燃气销售收入和钢构件及预制混凝土构件销售收入上升所致。2019 年度，发行人营业收入较 2018 年度增加 34,460.30 万

元，增幅为 10.97%，主要系燃气销售收入上升所致。

报告期各期，发行人燃气销售板块的营业收入分别为 126,516.33 万元、151,323.10 万元、171,652.33 万元和 42,014.57 万元，占营业收入的比例分别为 44.31%、48.15%、49.22%和 58.35%；报告期内营业收入呈上升趋势，主要系燃气销量上升所致。

报告期各期，发行人自来水销售板块的营业收入分别为 44,067.46 万元、45,087.14 万元、43,860.45 万元和 9,127.74 万元，占营业收入的比例分别为 15.43%、14.35%、12.58%和 12.68%，报告期内营业收入呈现波动趋势，主要为供水区域内人口及工业企业用水量波动所致。

报告期各期，发行人自来水、燃气工程板块的营业收入分别为 41,087.95 万元、47,588.84 万元、37,294.52 万元和 4,069.18 万元，占营业收入的比例分别为 14.39%、15.14%、10.69%和 5.65%。2019 年，自来水、燃气工程板块营业收入出现下降，主要系常金线移管移位工程于 2018 年完工所致。

报告期各期，发行人污水处理板块的营业收入分别为 18,179.81 万元、22,654.00 万元、24,925.22 万元和 5,513.59 万元，占营业收入的比例分别为 6.37%、7.21%、7.15%和 7.66%。报告期内污水处理收入呈现上升趋势，主要系污水处理用户增多、污水处量上升所致。

其他业务板块方面，报告期各期，发行人照明工程板块的营业收入分别为 13,026.21 万元、12,700.45 万元、14,653.19 万元和 2,536.98 万元，占营业收入的比例分别为 4.56%、4.04%、4.20%和 3.52%。发行人的照明工程业务主要围绕城市市政基础设施建设项目开展，报告期内营业收入较为稳定。房地产销售板块方面，发行人报告期内销售收入分别为 22,169.29 万元、4,218.65 万元、1,137.39 万元和 100.70 万元，占营业收入的比例分别为 7.76%、1.34%、0.33%和 0.14%，主要为城建产业公司的全资子公司常州城建创远房地产发展有限公司“新乐花园项目”的销售收入。报告期各期，钢构件、预制混凝土构件销售收入分别为 9,541.28 万元、21,587.74 万元、24,572.34 万元和 212.11 万元，占营业收入的比例分别为 3.34%、6.87%、7.05%和 0.29%，主要为地铁管片、钢构件及混凝土构件等的销售收入；该业务由发行人二级子公司常州中铁蓝焰构件有限公司、常州中铁城建构件有限

公司负责，主要承担常州市轨道交通 1、2 号线一期工程管片生产任务，占 1、2 号线一期工程盾构管片需求总量的三分之一；2017 年随着 1 号线订单完成、2 号线订单构件刚开始生产，暂处于断层期，2018 年生产回归正常，故收入有所增加。

2、合并口径营业成本分析

表 6-55：报告期各期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块		2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气销售		32,845.92	57.12	142,191.65	50.99	124,022.76	48.21	98,778.06	45.20
自来水销售		7,868.16	13.68	32,399.47	11.62	35,425.81	13.77	34,800.81	15.93
自来水、燃气工程		1,106.46	1.92	17,523.51	6.28	25,199.63	9.79	20,089.31	9.19
污水处理		8,061.97	14.02	31,071.09	11.14	29,472.17	11.46	24,818.69	11.36
其他	照明工程	1,368.23	2.38	10,188.22	3.65	9,178.02	3.57	8,819.45	4.04
	房地产销售	65.22	0.11	859.12	0.31	4,501.96	1.75	11,583.11	5.30
	钢构件、预制混凝土构件销售收入	190.26	0.33	20,968.29	7.52	18,786.80	7.30	7,154.77	3.27
	智慧停车	30.22	0.05	97.84	0.04	-	-	-	-
	其他	5,966.17	10.38	23,539.58	8.44	10,684.95	4.15	12,483.56	5.71
合计		57,502.61	100.00	278,838.77	100.00	257,272.11	100.00	218,527.75	100.00

报告期各期，发行人营业成本分别为 218,527.75 万元、257,272.11 万元、278,838.77 万元和 57,502.61 万元。2018 年度较 2017 年度增加 38,744.36 万元，增幅为 17.73%，2019 年度较 2018 年度增加 21,566.66 万元，增幅为 8.38%。报告期内发行人各板块的营业成本与营业收入的变动趋势基本一致。

3、盈利情况分析

表 6-56：报告期各期发行人营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块		2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气销售		9,168.65	63.22	29,460.68	42.15	27,300.34	47.90	27,738.27	41.40
自来水销售		1,259.58	8.69	11,460.98	16.40	9,661.33	16.95	9,266.66	13.83
自来水、燃气工程		2,962.72	20.43	19,771.01	28.29	22,389.21	39.28	20,998.64	31.34
污水处理		-2,548.38	-17.57	-6,145.87	-8.79	-6,818.16	-11.96	-6,638.88	-9.91
其他	照明工程	1,168.75	8.06	4,464.97	6.39	3,522.43	6.18	4,206.75	6.28
	房地产销售	35.48	0.24	278.27	0.40	-283.31	-0.50	10,586.19	15.80

业务板块	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
钢构件、预制混凝土构件销售收入	21.85	0.15	3,604.06	5.16	2,800.94	4.91	2,386.51	3.56
智慧停车	-22.75	-0.16	-31.12	-0.04	-	-	-	-
其他	2,456.73	16.94	7,025.44	10.05	-1,578.01	-2.77	-1,538.65	-2.30
合计	14,502.63	100.00	69,888.41	100.00	56,994.76	100.00	67,005.48	100.00

表 6-57：报告期各期发行人营业毛利率情况

单位：%

业务板块		2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
燃气销售		21.82	17.16	18.04	21.92
自来水销售		13.80	26.13	21.43	21.03
自来水、燃气工程		72.81	53.01	47.05	51.11
污水处理		-46.22	-24.66	-30.10	-36.52
其他	照明工程	46.07	30.47	27.73	32.29
	房地产销售	35.24	24.47	-6.72	47.75
	钢构件、预制混凝土构件销售收入	10.30	14.67	12.97	25.01
	智慧停车	-304.51	-46.64	-	-
	其他	29.17	22.99	-17.33	-14.06
合计		20.14	20.04	18.14	23.47

发行人营业毛利润主要来源于燃气销售、自来水销售和自来水、燃气工程。报告期各期，发行人营业毛利润分别为 67,005.48 万元、56,994.76 万元、69,888.41 万元和 14,502.63 万元。2018 年度，发行人营业毛利润较 2017 年度减少 10,010.72 万元，降幅为 14.94%，主要系房地产销售业务毛利润的下降所致；2019 年度，发行人营业毛利润较 2018 年增加 12,893.65 万元，增幅 18.45%，主要系合并范围增加及污水处理毛利润增长所致。报告期各期，发行人毛利率分别为 23.47%、18.14%、20.04%和 20.14%。

报告期各期，发行人燃气销售板块的毛利润分别为 27,738.27 万元、27,300.34 万元、29,460.68 万元和 9,168.65 万元，毛利率分别为 21.92%、18.04%、17.16%和 21.82%。

报告期各期，发行人自来水销售板块的毛利润分别为 9,266.66 万元、9,661.33 万元、11,460.98 万元和 1,259.58 万元，毛利率分别为 21.03%、21.43%、26.13%和 13.80%。

报告期各期，发行人自来水、燃气工程板块的毛利润分别为 20,998.64 万元、22,389.21 万元、19,771.01 万元和 2,962.72 万元，毛利率分别为 51.11%、47.05%、53.01%和 72.81%。

报告期各期，发行人污水处理板块的毛利润分别为-6,638.88 万元、-6,818.16 万元、-6,145.87 万元和-2,548.38 万元，毛利率分别为-36.52%、-30.10%、-24.66%和-46.22%。自 2017 年起发行人污水处理板块的毛利润和毛利率均为负值，主要系该板块收入减少所致；收入减少的原因为 2017 年排水公司将污水泵站资产划出，导致收入较以前减少，该部分折旧成本较少，故导致毛利率变动较大。为保证发行人污水处理板块的正常经营，2017 年、2018 年和 2019 年，政府分别给予发行人污水运营补贴 7,919.68 万元、7,465.73 万元和 7,550.74 万元。

其他业务板块中，照明工程板块报告期各期的毛利润分别为 4,206.75 万元、3,522.43 万元、4,464.97 万元和 1,168.75 万元，毛利率分别为 32.29%、27.73%、30.47%和 46.07%。钢构件、预制混凝土构件销售收入板块报告期各期的毛利润分别为 2,386.51 万元、2,800.94 万元、3,604.06 万元和 21.85 万元，毛利率分别为 25.01%、12.97%、14.67%和 10.30%，2018 年以后，该板块毛利率下降主要系 2 号线订单构件较 1 号线订单构件结构变复杂，生产成本上升所致。房地产销售板块报告期各期的毛利润分别为 10,586.19 万元、-283.31 万元、278.27 万元和 35.48 万元，毛利率分别为 47.75%、-6.72%、24.47%和 35.24%；2018 年，该板块业务毛利润和毛利率大幅下降，主要系新乐家园项目商品房已基本销售完毕，当年出售的主要是车库，而车库收入小于成本所致。

4、合并口径期间费用分析

发行人的期间费用主要包括销售费用、管理费用、研发费用和财务费用。报告期各期，发行人期间费用的情况具体如下：

表 6-58：报告期各期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,336.75	18.55	12,452.77	27.26	11,145.20	26.18	10,545.71	31.55
管理费用	6,629.98	52.62	27,613.76	60.44	24,461.51	57.46	22,802.88	68.23
研发费用	220.62	1.75	3,481.16	7.62	1,147.79	2.70	671.92	2.01

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
财务费用	3,412.82	27.09	2,138.15	4.68	5,817.62	13.67	-600.39	-1.80
期间费用	12,600.17	100.00	45,685.84	100.00	42,572.13	100.00	33,420.12	100.00
期间费用/营业收入	17.50		13.10		13.55		11.70	

报告期各期，发行人期间费用合计分别为 33,420.12 万元、42,572.13 万元、45,685.84 万元和 12,600.17 万元；期间费用率（期间费用占营业收入比例）分别为 11.70%、13.55%、13.10%和 17.50%。

报告期各期，发行人销售费用分别为 10,545.71 万元、11,145.20 万元、12,452.77 万元和 2,336.75 万元，占期间费用的比例分别为 31.55%、26.18%、27.26%和 18.55%。该费用中主要的构成部分为工资及奖金、社保及公积金等。

报告期各期，发行人管理费用分别为 22,802.88 万元、24,461.51 万元、27,613.76 万元和 6,629.98 万元，占期间费用的比例分别为 68.23%、57.46%、60.44%和 52.62%。该费用中主要的构成部分为工资及奖金、社保及公积金和长期资产摊销等。

报告期各期，发行人财务费用分别为-600.39 万元、5,817.62 万元、2,138.15 万元和 3,412.82 万元。发行人目前财务成本主要为应付债券、银行借款等融资利息；发行人为城市开发建设等开发项目所借入的资金发生的利息及相关费用在开发项目的项目建设期计入该项目的项目成本；项目完工后根据《常州市人民政府办公室 2011 年第 40 号会议纪要》，常州市政府同意发行人各年度由于城建及交通基础设施项目竣工后无法继续在项目中资本化的利息，以其他应收款计列，故发行人财务费用处于较低水平。

5、投资收益

报告期各期，发行人投资收益分别为 1,752.41 万元、353.98 万元、2,116.96 万元和 388.04 万元。发行人投资收益主要来源于理财产品投资收益和权益法核算的长期股权投资收益等。

6、资产减值损失

报告期各期，发行人资产减值损失分别为 2,172.20 万元、6,586.36 万元、1,759.60 万元和 0.00 万元。其中，存货跌价损失分别为 195.73 万元、6,679.37 万

元、467.80 万元和 0.00 万元；2018 年末较 2017 年末新增较多，主要系存货里的开发产品跌价准备新增 6,660.00 万元所致。近三年资产减值损失明细如下：

表 6-59：近三年发行人资产减值损失明细

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
坏账损失	1,240.35	-107.31	851.1
存货跌价损失	467.80	6,679.37	195.73
长期股权投资减值损失	-	-	1,125.37
固定资产减值损失	-	14.31	-
在建工程减值损失	51.44		
合计	1,759.60	6,586.36	2,172.20

7、其他收益

自 2017 年 1 月 1 日起，与发行人日常活动相关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目，比较数据不调整。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人其他收益分别为 40,146.45 万元、61,508.80 万元和 48,068.68 万元。

8、营业外收入

报告期各期，发行人营业外收入分别为 567.87 万元、406.99 万元、646.22 万元和 99.32 万元。近三年的营业外收入明细具体如下：

表 6-60：近三年发行人营业外收入明细

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
接受捐赠	-	-	240.00
政府补助	163.55	52.60	82.27
罚款净收入	47.63	20.32	1.05
非流动资产处置利得	19.93	7.40	37.30
其他	415.11	326.67	207.25
合计	646.22	406.99	567.87

（四）现金流量情况分析

报告期各期，发行人合并口径主要现金流量数据如下：

表 6-61：发行人现金流量情况

单位：万元

科目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	113,471.88	500,727.36	447,652.66	387,532.01
经营活动现金流出小计	97,828.93	408,893.59	844,206.96	742,416.08

科目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	15,642.95	91,833.78	-396,554.30	-354,884.07
投资活动现金流入小计	53,165.07	733,104.14	383,401.54	400,827.75
投资活动现金流出小计	185,637.12	360,223.60	320,873.40	850,119.56
投资活动产生的现金流量净额	-132,472.05	372,880.54	62,528.15	-449,291.81
筹资活动现金流入小计	1,037,686.15	5,502,460.80	6,014,196.48	4,721,693.58
筹资活动现金流出小计	665,181.29	5,831,312.00	5,642,472.74	3,965,978.39
筹资活动产生的现金流量净额	372,504.87	-328,851.20	371,723.73	755,715.19

1、经营活动现金流分析

报告期各期，发行人经营活动现金流量净额分别为-354,884.07 万元、-396,554.30 万元、91,833.78 万元和 15,642.95 万元；经营活动现金流入分别为 387,532.01 万元、447,652.66 万元、500,727.36 万元和 113,471.88 万元；经营活动现金流出分别为 742,416.08 万元、844,206.96 万元、408,893.59 万元和 97,828.93 万元。2017 年和 2018 年，发行人经营性现金流净额连续为负主要系发行人购置了大量土地，2019 年，发行人经营性现金流净额转正，主要系发行人减少了土地购置所致。

2、投资活动现金流分析

报告期各期，发行人投资活动现金流量净额分别为-449,291.81 万元、62,528.15 万元、372,880.54 万元和-132,472.05 万元；投资活动现金流入分别为 400,827.75 万元、383,401.54 万元、733,104.14 万元和 53,165.07 万元；投资活动现金流出分别为 850,119.56 万元、320,873.40 万元、360,223.60 万元和 185,637.12 万元。2017 年发行人现金流量净额为负，主要系发行人当年城建工程支付的工程款金额较大，导致其他与投资活动有关的现金支出大幅增加所致。2018 年度，发行人投资活动产生的现金流由 2017 年度的净流出 449,291.81 万元转为净流入 62,528.15 万元，主要系该年收到的“拨入专项资金”增加较多的同时，“支付的工程项目资金”减少较多所致。2019 年度，发行人投资活动现金流量净额大幅增加，主要系新增合并范围子公司常州公共住房建设投资发展有限公司收到代垫土地开发成本返还及母公司收到代垫土地成本返还较上期增加所致。

3、筹资活动现金流分析

报告期各期，发行人筹资活动现金流量净额分别为 755,715.19 万元、

371,723.73 万元、-328,851.20 万元和 372,504.87 万元；筹资活动现金流入分别为 4,721,693.58 万元、6,014,196.48 万元、5,502,460.80 万元和 1,037,686.15 万元；筹资活动现金流出 3,965,978.39 万元、5,642,472.74 万元、5,831,312.00 万元和 665,181.29 万元。2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流净流入减少 383,991.46 万元，降幅 50.81%，主要系该年发行人“偿还债务支付的现金”增加较多所致。2019 年度，发行人筹资活动现金流转负，主要系“支付的其他与筹资活动有关的现金”增加所致。

（五）偿债能力分析

表 6-62：发行人偿债能力指标

项目	2020 年 1-3 月/3 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率	2.66	3.00	3.55	3.06
速动比率	1.59	1.76	2.18	1.87
资产负债率（%）	65.61	64.44	66.45	66.65
EBITDA 利息保障倍数	-	0.22	0.28	0.22

1、短期偿债能力

截至报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.06、3.55、3.00 和 2.66；速动比率分别为 1.87、2.18、1.76 和 1.59。从短期偿债指标来看，发行人报告期内的流动比率、速动比率处于良好水平；但发行人其他应收款和存货余额较大，变现需要一定的时间，对于流动负债的偿付存在一定的流动性风险。

截至 2020 年 3 月末，发行人货币资金为 105.57 亿元，未使用授信额度为 190.46 亿元。发行人融资渠道畅通，根据发行人融资规划未来一年内，发行人拟通过直接融资获得资金约 190 亿元，拟通过银行借款等间接融资获得资金约 120 亿元。另外，根据发行人经营规划，2020 年发行人土地整理板块拟收回资金约 36 亿元；2020 年预计实现营业收入超过 30 亿元。上述资金来源为发行人短期借款及一年内到期的非流动负债金额偿还提供了强有力保障。

2、长期偿债能力

截至报告期各期末，发行人资产负债率分别为 66.65%、66.45%、64.44%和 65.61%，报告期内整体波动较小。近三年，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.22 倍、0.28 倍和 0.22 倍，数值较低，主要系资本化的利息支出较大。

（六）营运能力分析

表 6-63：截至报告期各期末发行人资产周转能力指标

项目	2020 年 1-3 月/3 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
应收账款周转率	3.99	5.03	5.64	5.60
存货周转率	0.05	0.06	0.06	0.05
总资产周转率	0.02	0.03	0.03	0.02

注：财务指标计算公式如下：

- （1）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
- （2）存货周转率=营业成本/存货平均净额
- （3）总资产周转率=营业收入/资产平均净额。
- （4）上述指标中，2017 年以年末数代替平均数，2020 年 1-3 月数据已经年化处理

截至报告期各期末，发行人存货周转率分别为 0.05、0.06、0.06 和 0.05，应收账款周转率分别为 5.60、5.64、5.03 和 3.99，总资产周转率分别为 0.02、0.03、0.03 和 0.02。发行人存货、应收账款和总资产的周转效率较低，主要是发行人所处行业以及经营模式决定；发行人市政设施建设的項目前期投资大、回收慢，从而导致资产周转能力较低。

三、发行人有息负债情况

（一）有息负债期限结构

截至报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 7,069,552.67 万元、7,309,113.82 万元、7,727,615.12 万元和 8,070,823.23 万元，其中，短期有息负债分别为 2,975,526.63 万元、2,537,632.81 万元、3,538,983.89 万元和 4,093,583.52 万元，占有息负债的比例分别为 42.09%、34.72%、45.80%和 50.72%。长期有息负债分别为 4,094,026.04 万元、4,771,481.00 万元、4,188,631.22 万元和 3,977,239.71 万元，占有息负债的比例分别为 57.91%、65.27%、54.20%和 49.28%。具体明细如下：

表 6-64：截至报告期各期末发行人有息负债期限结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	402,100.00	4.98	330,300.00	4.27	554,070.00	7.58	526,625.00	7.45
其他应付款中有息负债	783,708.00	9.71	521,182.19	6.74	294,766.00	4.03	296,177.00	4.19

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	2,907,775.52	36.03	2,687,501.70	34.78	1,688,796.81	23.11	2,152,724.63	30.45
短期有息负债	4,093,583.52	50.72	3,538,983.89	45.80	2,537,632.81	34.72	2,975,526.63	42.09
长期借款	1,180,072.38	14.62	1,328,919.38	17.20	1,773,383.67	24.26	1,629,070.86	23.04
应付债券	2,729,279.70	33.82	2,834,486.21	36.68	2,958,294.05	40.47	2,433,055.18	34.42
长期应付款	67,887.63	0.84	25,225.63	0.33	39,803.29	0.54	31,900.00	0.45
长期有息负债	3,977,239.71	49.28	4,188,631.22	54.20	4,771,481.01	65.27	4,094,026.04	57.91
合计	8,070,823.23	100.00	7,727,615.11	100.00	7,309,113.82	100.00	7,069,552.67	100.00

（二）有息负债担保结构

截至 2020 年 3 月末，发行人有息负债担保结构具体明细如下：

表 6-65：发行人截至 2020 年 3 月末有息负债担保结构情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
抵押借款	174,077.00	2.16
质押借款	85,812.26	1.06
保证借款	2,162,477.68	26.79
信用借款	5,250,581.21	65.06
其他借款	44,107.00	0.55
抵押/保证	244,300.00	3.03
抵押/质押	46,928.10	0.58
抵押/质押/保证	53,100.00	0.66
质押/保证	9,440.00	0.12
合计	8,070,823.23	100.00

（三）本期债券发行后对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行，并全部用于偿还有息负债的本金及利息，以 2020 年 3 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平维持 65.61% 不变。

1、模拟假设

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 3 月 31 日；

（2）假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

（3）假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入 2020 年 3 月 31 日的资产负债

表，且全部用于偿还短期借款等流动负债：流动负债减少 10 亿元，非流动负债增加 10 亿元。

（4）本期债券募集资金 10 亿元用于偿还银行借款等有息负债。

2、本期债券发行后对发行人资产负债结构的影响

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下表：

表 6-66：本期债券发行对发行人资产负债结构的影响

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	12,745,230.07	12,745,230.07	
非流动资产合计	1,220,144.66	1,220,144.66	
资产总计	13,965,374.72	13,965,374.72	
流动负债合计	4,792,937.70	4,692,937.70	-100,000.00
非流动负债合计	4,370,337.81	4,470,337.81	100,000.00
负债合计	9,163,275.51	9,163,275.51	
所有者权益	4,802,099.21	4,802,099.21	
资产负债率	65.61%	65.61%	
流动比率	2.66	2.72	

四、其他事项

（一）资产负债表日后事项

2020 年 3 月 31 日至本募集说明书签署日，发行人发行债券情况如下：

表 6-67：2020 年 3 月末至本募集说明书签署日发行人债券发行情况

单位：亿元、%、年

债券简称	发行规模	票面利率	债券期限	起息日
20 常城建 SCP007	8.00	2.15	0.74	2020-07-03
20 常城建 SCP006	5.00	2.30	0.41	2020-06-12
20 常城建 SCP005	5.00	2.30	0.41	2020-06-12
20 常城建 MTN001	15.00	4.24	5	2020-06-10
20 常城 01	5.00	3.50	5	2020-06-01
20 常城 02	6.00	4.50	10	2020-06-01
20 常城建 PPN001	5.00	3.70	5	2020-04-23
20 常城建 SCP004	5.00	2.10	0.74	2020-04-10
20 常城建 SCP002	5.00	2.10	0.74	2020-04-10
20 常城建 SCP003	5.00	2.10	0.74	2020-04-10

2020 年 3 月 31 日至本募集说明书签署日，发行人公开发行两期公司债，合

计发行规模 11 亿元。

2020 年 3 月 31 日至本募集说明书签署日，发行人累计债券发行规模 64 亿元，占上年末净资产的比重为 13.33%，超过 10%，主要系日常经营所需，不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

除上述事项外，发行人无需要披露的其他资产负债表日后事项。

（二）或有事项

发行人或有事项有关情况，详见本募集说明书本节“五、发行人受限资产”。

（三）重大诉讼和仲裁

1、2016 年 11 月 18 日，公司向常州仲裁委员会申请仲裁，要求常州阳光银河湾置业有限公司偿还借款 1,105,966.63 元及利息等，常州仲裁委员会作出“2016 常仲裁字第 0459 号”仲裁裁决书，裁决常州阳光银河湾置业有限公司偿还公司 1,098,531.26 元，并从 2016 年 4 月 27 日起以 1,098,531.26 元为基数、按同期银行贷款基准利率向公司支付该款项付清之日止的利息及律师代理费、仲裁费用等。因常州阳光银河湾置业有限公司已破产，执行终结，现公司已完成债权申报，进入等待财产分配阶段。

2、一审原告常州市巨业建设发展有限公司（以下简称“巨业公司”）诉被告一上海亚泰建设集团有限公司（以下简称“亚泰公司”）、被告二常州市城西地区综合改造有限公司（以下简称“城西公司”）、被告三常州市市政工程管理中心、第三人常州巨恒建筑材料有限公司建设工程合同纠纷案，常州市钟楼区人民法院（以下简称“钟楼法院”）于 2019 年 12 月 31 日作出（2018）苏 0404 民初 6571 号民事判决，判决驳回原告巨业公司的全部诉讼请求。现巨业公司不服钟楼法院上述判决，于 2020 年 1 月 15 日以一审全部被告及第三人为被上诉人向常州市中级人民法院提起上诉，请求撤销钟楼法院上述判决，并改判由被上诉人亚泰公司支付上诉人工程款 11,854,862 元以及从 2016 年 1 月 28 日之日起的同期银行贷款利率计算的利息，被上诉人城西公司在欠付的工程款范围内承担连带责任；案件一审、二审所有诉讼费用由被上诉人承担。案件业经常州市中级人民法院受理

（案号：（2020）苏 04 民终 721 号），现该案尚处于审理阶段。

3、原告无锡市第二市政工程有限公司诉被告常州市城市建设（集团）有限公司、常州市市政管理中心建设工程施工合同纠纷案，业经常州经济开发区人民法院受理（案号：（2020）苏 0492 民初 784 号）。原告要求两被告支付争议部分工程款 6,304,649.59 元及违约金；要求诉讼费由两被告承担。现该案尚处于审理阶段。

报告期内，发行人不存在影响发行人偿债能力发行和投资者利益的重大未决诉讼或仲裁。

五、发行人受限资产

（一）发行人重大资产抵质押情况

截至 2020 年 3 月末，发行人受限资产账面价值为 1,796,245.87 万元，占发行人 2020 年 3 月末总资产的比例为 12.86%，占净资产的比例为 37.41%，明细如下：

表 6-68：截至 2020 年 3 月末发行人受限资产明细

单位：万元、%

资产	金额	受限类型	占比
土地	1,539,486.82	抵押	85.71
银行存单	639.07	质押	0.04
无形资产	3,332.00	质押	0.19
应收账款	138,848.36	质押	7.73
其他应收款	52,600.00	质押	2.93
固定资产	61,339.62	抵押	3.41
合计	1,796,245.87		100.00

截至 2020 年 3 月末，发行人未来收益权中存在受限情况。

（二）发行人对外担保

截至 2020 年 3 月末，发行人对外担保余额为 1,973,331.06 万元，占 2020 年 3 月末净资产的 41.09%，被担保公司均为地方国有企业或者事业单位，具体情况如下：

表 6-69：截至 2020 年 3 月末发行人对外担保情况

单位：万元

担保主体	被担保单位名称	被担保单位性质	担保总额
常州市城市建设（集团）有限公司	常州市高速公路管理有限公司	国有企业	150,500.00
常州市城市建设（集团）有限公司	江苏省常州市公路事业发展中心	事业单位	28,615.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州市交通产业集团有限公司	国有企业	386,889.60
常州市城市建设（集团）有限公司	江苏省常州市航道管理处	事业单位	7,980.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州市东吴建设发展有限公司	国有企业	17,902.50
常州市城市建设（集团）有限公司	常州市晋陵投资集团有限公司	国有企业	604,427.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常高新集团有限公司	国有企业	151,000.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州广播电视台	事业单位	90,136.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州弘辉控股集团有限公司	国有企业	42,000.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州奥体场馆管理有限公司	国有企业	4,375.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州投资集团有限公司	国有企业	46,220.20
常州市城市建设（集团）有限公司	常州东方棚户区改造有限公司	国有企业	185,000.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州弘辉控股集团有限公司	国有企业	31,364.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州天宁经济开发区宜居棚改有限公司	国有企业	67,500.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州东方水务投资发展有限公	国有企业	73,921.76
常州市城市建设（集团）有限公司	常州弘辉网信息科技有限公司	国有企业	20,000.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州汇莱国际贸易有限公司	国有企业	20,000.00
常州市城市建设（集团）有限公司	常州安居投资发展有限公司	国有企业	37,500.00
常州市城西地区综合改造有限公司	常州市西林置业有限公司	国有企业	8,000.00
合计			1,973,331.06

（三）其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至本募集说明书签署之日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

截至本募集说明书签署之日，发行人资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

（四）其他或有事项

报告期内，发行人不存在应披露影响发行人偿债能力发行和投资者利益的其他或有事项。

六、其他重要事项

（一）前期差错更正

根据发行人 2018 年的审计报告，发行人 2017 年度的财务数据因发现前期差错，使用追溯重述法对财务报表相关项目进行更正，具体情况如下：

表 6-70：2018 年前期差错更正

单位：万元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累计影响数
根据城建集团与子公司常州通用自来水有限公司补签的租赁合同补计以前年度租金收入	追溯调整期初数	年初未分配利润	732.96
	追溯调整期初数	盈余公积	201.09
	追溯调整期初数	少数股东权益	-1,034.59
	追溯调整期初数	其他应付款	100.54

（二）常州市市级投融资平台转型发展

2017 年 5 月 19 日中共常州市委办公室及常州市人民政府办公室联合发布常办发〔2017〕28 号《关于印发<常州市市级投融资平台转型发展改革方案>的通知》，根据《中共常州市委常州市人民政府关于市级投融资平台转型发展的实施意见》有关精神，整合常州市城市建设（集团）有限公司及其子企业、常州公共住房建设投资发展有限公司及常州安居投资发展有限公司，由城建集团统一运营。改革后的城建集团主要承担城区内城市基础设施、危旧房（棚户区）改造、保障房等建设项目及相关产业的投资建设任务。根据通知规定，企业出资人、企业法人、股权结构、债权债务包括子公司的隶属关系暂时保留，会计核算方法暂时不变，在建项目资金渠道暂时不变，统一管理架构，统一融资管理，统一项目管理，统一财务管理，统一员额管理，条件成熟时统一子企业管理。

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

经中国证监会证监许可〔2020〕529 号文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币 50 亿元的公司债券，本期债券的发行总额不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还银行借款等有息负债的本金及利息。

本期债券发行时，发行人将综合考虑募集资金的到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求，可能调整用于偿还有息负债的具体项目。

本期债券募集资金拟用于偿还以下有息负债的本金及利息：

表 7-1：本期债券拟偿还的公司债务明细表

单位：万元

序号	债权人	到期日	待偿还资金	使用资金
1	国民信托	2020-8-8	30,000.00	30,000.00
2	光大金融租赁	2020-8-15	100,000.00	7,369.00
3	交银租赁	2020-8-15	40,000.00	3,837.00
4	华能贵诚信托	2020-8-15	30,000.00	30,000.00
5	民生银行	2020-8-22	33,500.00	27,994.00
6	交银国际信托	2020-8-24	50,000.00	800.00
合计			283,500.00	100,000.00

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、发行人债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整偿还上述债务的具体明细，发行人未来也有可能将募集资金用于偿还表 7-1 之外的有息负债。

有息负债偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据发行人财务管理制度，将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金。若暂时补充流动资金，将仅限于与主营业务相关的生产经营使用，发行人承诺不通过直接或间接安排用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易。单次补充流动资金最长不得超过 12 个月。

此外，发行人旗下并表一级子公司常州市城西地区综合改造有限公司、常州公共住房建设投资发展有限公司尚在截至 2018 年 12 月 31 日的银保监会融资平台监管名单内，属于地方政府融资平台；发行人承诺本期债券募集资金不用于上述两家公司。

发行人承诺，本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于偿还地方政府债务或投向不产生经营性收入的公益项目。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

募集资金使用计划的调整需由发行人财务部门提起申报，并经发行人经营管理层同意，并及时进行临时信息披露。发行人需严格按照国家有关规定，加强对募集资金的使用和管理，严禁挪用，防范风险；妥善安排和调度资金，确保募集资金合规使用。

五、前次发行公司债券的募集资金使用情况

发行人前次公司债券于 2020 年 3 月 27 日经中国证监会证监许可〔2020〕529 号文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币 50 亿元的公司债券。该批文项下已发行公司债券如下：

2020 年 6 月 1 日起息的 5 亿元、5 年期的“20 常城 01”，募集资金约定扣除承销费后用于偿还银行借款等有息负债的本金及利息；2020 年 6 月 1 日起息的 6 亿元、10 年期的“20 常城 02”，募集资金约定扣除承销费后用于偿还银行借款等有息负债的本金及利息。

截至 2020 年 6 月 30 日，“20 常城 01”、“20 常城 02”的募集资金已全部使用完毕，上述募集资金实际使用情况与募集说明书约定用途一致。

六、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺

发行人针对本期债券募集资金用途承诺如下：本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务；募集资金不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不转借他人或用于非生产性支出，不用于金融业务板块；本期募集资金用途不直接或间接用于保障房以外的房地产业务。

七、本期债券募集资金运用对财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行将有效调节发行人债务结构，降低财务成本，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

八、募集资金专项账户管理和监管

为确保本期公司债券募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，发行人已采取安排债券受托管理人、签订债券受托管理协议等方式，建立募集资金监管机制，并采取相应措施，保证债券持有人的合法权利。具体如下：

发行人已安排国泰君安作为本期债券债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

发行人将与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，

约定监管银行、债券受托管理人监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所和中证协的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。

第八节 债券持有人会议

一、《债券持有人会议规则》制定

为规范常州市城市建设（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）（面向合格投资者）债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律、法规、规范性文件及自律规则及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，并结合公司的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

本期债券为本次债券的第二期发行，根据《债券持有人会议规则》的规定，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

第一条 为规范常州市城市建设（集团）有限公司（以下称“发行人”或“公司”）2020 年公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议（以下称“债券持有人会议”）的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、行政法规及规范性法律文件的规定，制定持有人会议规则。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用持有人会议规则的相关规定。

债券持有人认购、购买、持有、受让或以其他方式取得本次债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受持有人会议规则之约束。

第三条 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但发行人、本期债券的担保人（以下简称“担保人”，如有）、持有发行人 10%以上股份的股东和上述股东的关联方（包括关联法人和关联自然人，下同）、担保人的关联方或发行人的关联方持有的未偿还本期债券无表决权。

第四条 债券持有人会议根据持有人会议规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

第五条 除非持有人会议规则其他条款另有定义，持有人会议规则中使用的词语与已在《常州市城市建设（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）之债券受托管理协议》中定义的词语，具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

第六条 债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人提出变更《募集说明书》约定时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合持有人会议规则规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

3、当发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

4、对变更债券受托管理人作出决议；

5、当发生对本期未偿还债券之债券持有人的权益有重大影响的事项时，对

行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

6、法律、行政法规、规范性文件、募集说明书和受托管理协议等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他事项。

（三）债券持有人会议的召集

第七条 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现下列任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的且经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

- 1、拟变更债券募集说明书的重要约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- 4、发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- 5、发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- 6、发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- 7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- 8、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- 9、发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- 10、债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

第八条 发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

第九条 提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、沪深交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本会议规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力事件或持有人会议规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

第十条 受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称召集人）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、债券发行情况；
- 2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- 5、会议拟审议议案；
- 6、会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- 7、债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；
- 8、委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身

份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

9、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人就可以其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 7 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。召集人有权视情况简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。

第十一条 于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供本规则第十六条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

会议召集人应当为债券持有人会议聘请律师（见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任）对以下问题出具法律意见：

- 1、会议的召集、召开程序是否符合适用法律及持有人会议规则的规定；
- 2、出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- 3、会议的表决程序、有效表决权和决议是否合法有效；
- 4、应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见；

5、适用法律和监管部门要求出具法律意见的事项。

法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（四）议案、委托及授权事项

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条 单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日期的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集的债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联

方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- 1、代理人的姓名、身份证号码；
- 2、代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- 3、是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4、授权委托书签发日期和有效期限；
- 5、委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交债券受托管理人。

（五）债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主

持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。

经会议主持人同意，本次债券的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

第二十一条 会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、授权委托书、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条 债券持有人会议须经单独和/或合并代表超过二分之一有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

若在原定会议开始时间后 30 分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券张数未超过本期债券张数的二分之一，会议召集人应在 5 个交易日内将再次召开日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经单独和/或合并代表超过二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条 会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先会议议案范围外的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

第二十五条 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会

议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。

第二十六条 债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意、反对或弃权。

第二十七条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

第二十八条 公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

第二十九条 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十条 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的持有本次债券表决权总数 10%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

第三十一条 除《债券受托管理协议》或持有人会议规则另有约定外，债券持有人会议形成的决议应获得代表本次公司债券二分之一以上表决权的债券持有人或其代理人同意，方为有效。

第三十二条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主持人应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

第三十三条 债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的议题和表决结果。

第三十四条 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- 1、召开会议的日期、具体时间、地点；
- 2、会议主持人姓名、会议议程；
- 3、出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；
- 4、各发言人对每个审议事项的发言要点；
- 5、每一表决事项的表决结果；
- 6、债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- 7、债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十五条 债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起十年。

（七）附则

第三十六条 债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，促成债券持有人

会议决议为发行人或其他主体所接受，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十七条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十八条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应提交上海仲裁委员会通过仲裁解决。

第三十九条 法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。除非法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过并经发行人、债券受托管理人同意外，持有人会议规则不得变更。

第四十条 持有人会议规则项下公告的方式为：中国证监会或证券交易所指定的媒体上进行公告。

第四十一条 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。

第四十二条 持有人会议规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”“超过”，不含本数。

第九节 债券受托管理人

发行人与本期债券受托管理人签订《债券受托管理协议》，凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意该《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：邹海、禹辰年、刘达、杜诚诚

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话：021-38676666

传真：021-50876159

邮政编码：200041

（二）受托管理协议签订情况

发行人与国泰君安按照相关法律、法规和规则的要求签订了《债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署日，债券受托管理人国泰君安除同时担任本期债券的主承销商外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

（四）债券受托管理人与发行人利益冲突的风险防范措施

债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发

行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

债券受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

1、债券受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与债券受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，债券受托管理人与发行人双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务。

2、针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下国泰君安作为债券受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

3、截至《债券受托管理协议》签署，国泰君安除同时担任本期债券的主承销商和债券受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

4、当国泰君安按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可中当国泰君安在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认当国泰君安（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

因发行人和当国泰君安双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

二、债券受托管理协议的主要内容

（一）债券受托管理事项

为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。

1、在本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本期债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

2、在本期债券存续期内，债券受托管理人应依照本期债券受托管理协议的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

3、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意国泰君安作为本期债券的债券受托管理人，且视为其同意本期债券受托管理协议的所有约定。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营状况等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产超过上年末净资产的 10%或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （8）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；
- （9）发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- （10）发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或存在重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （11）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或者发生变更；
- （12）发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；
- （13）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （14）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （15）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如发行人拟变更募集说明书的约定等）；

（16）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行本期债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本期债券的后续措施安排包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

9、发行人应对债券受托管理人履行本期债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本期债券受托管理协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

12、发行人应当根据本期债券受托管理协议“（三）债券受托管理人的职责、权利和义务”第 17 条的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行本期债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本期债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本期债券受托管理协议“（二）发行人的权利和义务”第 4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人

募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本期债券受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现本期债券受托管理协议“（二）发行人的权利和义务”第 4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、本期债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本期债券受托管理协议的约定或者督促发行人报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本期债券受托管理协议“（二）发行人的权利和义务”第 7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，债券受托管理人应以下述方案提供担保：

（1）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本期债券提供担保；或

（2）如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本期债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行本期债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、债券受托管理人有权依据本期债券受托管理协议的规定获得受托管理报

酬。双方一致同意，债券受托管理人担任本期债券的债券受托管理人的报酬【在后续协议中另行约定】。

18、债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

19、本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债券受托管理人可以通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼（仲裁）、参与重组或者破产的法律程序等。

20、本期债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行本期债券受托管理协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行本期债券受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向债券受托管理人支付。

21、发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖

费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用的核查情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）发行人增信措施的有效性分析；
- （6）债券的本息偿付情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；

（8）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等。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现“（二）发行人权利合义务”第 4 条第（1）项至第（16）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成本期债券受托管理协议所述之利益冲突：

（1）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（2）在发行人发生本期债券受托管理协议“（九）违约责任”第 2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响债券受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

（3）在发行人发生本期债券受托管理协议“（九）违约责任”第 2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人系该期债券的持有人；

（4）在发行人发生本期债券受托管理协议“（九）违约责任”第 2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括“（五）利益冲突的风险防范机制”第 1 条第（3）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（5）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响债券受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与本期债券受托管理协议项下债券受托管理人履职

相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。债券受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，债券受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生本期债券受托管理协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）债券受托管理人应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知发行人，若债券受托管理人因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，债券受托管理人应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（3）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

（六）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）债券受托管理人未能持续履行本期债券受托管理协议约定的受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及本期债券受托管理协议项下的权利和义务，本期债券受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在本期债券受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除债券受托管理人在本期债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在本期债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（2）发行人签署和履行本期债券受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在本期债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托

管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行本期债券受托管理协议已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本期债券受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本期债券受托管理协议的目标无法实现，则本期债券受托管理协议提前终止。

（九）违约责任

1、本期债券受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本期债券受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成本期债券受托管理协议和本期债券项下发行人违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券付息日届满后的利息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）发行人不履行或违反本期债券受托管理协议项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行本期债券受托管理协议或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、债券受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，债券受托管理人有权行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持

有人会议之决议受托参与上述程序。

5、加速清偿及措施。

（1）如果本债券项下发行人违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

①向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：
a.受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；b.所有迟付的利息；c.所有到期应付的本金；d.适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

②相关的违约事件已得到救济或被豁免；

③债券持有人会议同意的其他措施。

（3）如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。

6、若受托管理人根据本期债券受托管理协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本期债券受托管理协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在本期债券受托管理协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本期债券受托管理协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在本期债券受托管理协议终止后仍然有效。

（十）法律适用和争议解决

1、本期债券受托管理协议受中华人民共和国法律（为本期债券受托管理协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）管辖与解释。

2、凡因本期债券受托管理协议引起的或与本期债券受托管理协议有关的任何争议，双方应协商解决；协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本期债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行本期债券受托管理协议项下的其他义务。

（十一）协议的生效、变更及终止

1、本期债券受托管理协议于双方签署后，自本期债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，本期债券受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本期债券受托管理协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本期债券受托管理协议之不可分割的组成部分，与本期债券受托管理协议具有同等效力。

3、如出现发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本期债券发行未能完成等情形的，本期债券受托管理协议终止。

12.4 如本期债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以本期债券受托管理协议约定为准。

（十二）通知

1、在任何情况下，本期债券受托管理协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本期债券受托管理协议双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：常州市天宁区北塘河东路 66 号 2209 室

发行人收件人：卢超、吴佳伟

发行人传真：0519-86908910

债券受托管理人通讯地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

债券受托管理人收件人：禹辰年

债券受托管理人传真：021-50876159

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据本期债券受托管理协议约定发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本期债券受托管理协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

5、本期债券受托管理协议各方确认，上述联系方式持续适用于本期债券受托管理协议履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在本期债券受托管理协议履行及/或

后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

（十三）附则

1、本期债券受托管理协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本期债券受托管理协议中的权利或义务。

2、本期债券受托管理协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本期债券受托管理协议整体效力的，则本期债券受托管理协议的其他条款仍应完全有效并应被执行。

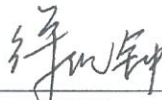
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



徐晓钟

常州市城市建设（集团）有限公司（盖章）



2020年7月20日

二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

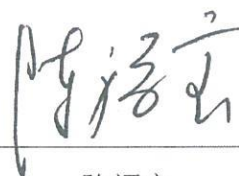
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

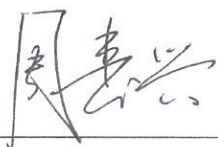
公司全体董事（签字）：



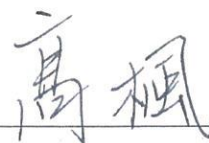
徐晓钟



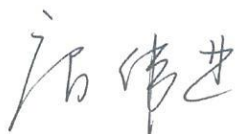
陈福宝



周惠兴



高枫



唐伟业



汤凯惠



许丽萍

常州市城市建设（集团）有限公司



2020年7月20日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体监事（签字）：

胡卓斌

胡卓斌

卢意

常州市城市建设（集团）有限公司

2020年7月20日



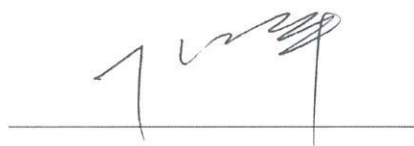
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

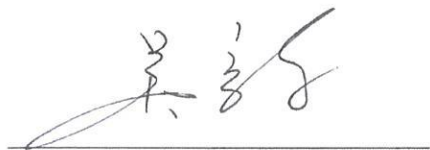
非董事高级管理人员（签字）：



周杏芬



张伟平



吴宣东

常州市城市建设（集团）有限公司



2020年 7 月 20 日

三、主承销商声明

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

杨兴

杨 兴

法定代表人（或授权代表）（签字）：

刘乃生

刘乃生

中信建投证券股份有限公司（盖章）



2020年 7 月 20 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

邹海

禹辰

法定代表人（或授权代表）（签字）：

朱健

国泰君安证券股份有限公司（盖章）



2020年7月20日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：

刘乾宇

刘乾宇

万若令

万若令

张纳

张纳

法定代表人：

何之江

何之江

平安证券股份有限公司（盖章）

2020年 7 月 20 日



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：_____

张竺仁

法定代表人（或授权代表）（签字）：_____

林炳城

中山证券有限责任公司（盖章）

2020年7月20日



四、发行人律师声明

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：



律师事务所负责人（签字）：



江苏欣博律师事务所（盖章）

2020年7月20日

五、审计机构声明

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要,确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

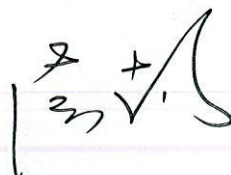
本声明书仅作为常州市城市建设(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)事宜之用,除此之外,本声明书不适用于任何其他目的。

签字注册会计师(签字):

 李培



会计师事务所负责人(签字):



苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)(盖章)



2020 年 7 月 20 日

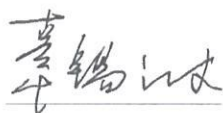


六、评级机构声明

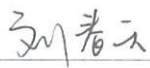
评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

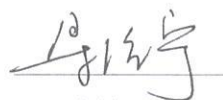
资信评级人员（签字）：



辜锡波



刘春天



梁绍宁

资信评级机构负责人（签字）：



闫衍



中诚信国际信用评级有限责任公司

2020年7月20日

七、债券受托管理人声明

受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构（如有）、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

邹海

禹辰年

法定代表人（或授权代表）（签字）：

朱健

国泰君安证券股份有限公司（盖章）



2020年7月20日

第十一节 备查文件

一、备查文件

- 1、中国证监会对本次债券核准文件；
- 2、本期债券募集说明书；
- 3、本期债券募集说明书摘要；
- 4、主承销商对本次公司债券出具的核查意见；
- 5、发行人最近三年（2017 年、2018 年和 2019 年）经审计的财务报告及 2020 年一季度未经审计的财务报表；
- 6、江苏欣博律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- 7、中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的评级报告；
- 8、本期债券受托管理协议；
- 9、本期债券持有人会议规则。

二、备查地点

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅本募集说明书及相关文件。

常州市城市建设（集团）有限公司

联系地址：常州市天宁区北塘河东路 66 号 2209 室

联系人：吴宣东

联系电话：0519-81162877

传真：0519-86908910

中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系人：杨兴、楚晗、孙江磊、张学智、戴玥

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：邹海、禹辰年、刘达、杜诚诚

联系电话：021-38676666

传真：021-50876159

平安证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融中心 26 楼

联系人：张黎、刘乾宇、万若令、张訥

联系电话：021-38630697

传真：021-33830395

中山证券有限责任公司

联系地址：苏州市工业园区苏州大道东 265 号现代传媒广场 38 楼 B 座

联系人：张竺仁、吴明明

联系电话：0512-67682308

传真：0512-67682308