

**伟驰控股集团有限公司**  
**面向合格投资者公开发行 2020 年**  
**公司债券（第二期）**  
**募集说明书**

发行人：

**伟驰控股集团有限公司**

（住所：常州西太湖科技产业园禾香路 123 号）

主承销商：



**光大证券股份有限公司**  
EVERBRIGHT SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市静安区新闻路 1508 号）

签署日期：2020年12月28日

## 发行人声明

本募集说明书依据《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，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、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、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

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次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债券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。

本次债券依法发行后，发行人经营与收益变化，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或对本募集说明书作任何说明。

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。

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、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，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。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。

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。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本次债券的信用等级为 AA+。发行人 2019 年末净资产为 213.10 亿元（截至 2019 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表中所有者权益合计）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 3.41 亿元（2017-2019 年度经审计的合并财务报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人合并口径资产负债率为 59.56%，母公司口径资产负债率为 66.30%。本次债券发行及上市安排参见发行公告。

二、本次债券发行总规模不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元），本期债券发行规模不超过 6 亿元（含 6 亿元）。

三、本次债券发行完毕后，公司将积极申请在上海证券交易所上市交易。由于本次债券具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，从而影响公司债券流动性。

四、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家实行的经济政策、金融政策以及国际环境变化等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。在本次债券存续期内，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动使本次债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

五、经中诚信国际信用评级有限责任公司评级，本公司的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+，说明本次债券安全性很高，违约风险很低。但在本次债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付，

可能对债券持有人的利益造成不利影响。

在本次债券评定的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。资信评级机构将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次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次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。如果未来资信评级机构调低公司主体或者本次债券的信用等级，本次债券的市场价格将可能发生波动从而给本次债券的投资者造成损失。

六、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次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《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次债券的投资者，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》等对本次债券各项权利和义务的约定。

七、报告期内，发行人主要通过保证、抵押和质押方式获得借款。截至 2019 年末，作为投资性房地产抵押的房屋建筑物、土地使用权的公允价值为 1,721,826.80 万元，作为固定资产抵押的房屋建筑物的账面价值为 8,754.22 万元，作为无形资产抵押的土地使用权账面价值为 6,524.02 万元，发行人存单及保证金账面价值合计 161,380.00 万元，用于融资质押。较大的受限资产规模将影响公司未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

八、2017-2019 年度及 2020 年 9 月，经营性现金净流量分别为 2.22 亿元、3.65 亿元、6.84 亿元和 14.95 亿元，经营活动现金流入分别为 20.91 亿元、22.63 亿元、52.27 亿元和 44.99 亿元。而 2017-2019 年及 2020 年 9 月末，发行人负债总额分别为 218.31 亿元、229.73 亿元、313.80 亿元和 353.34 亿元，其中有息债

务余额分别为 193.33 亿元、193.71 亿元、265.45 亿元和 291.05 亿元。随着业务量的增长，发行人未来几年融资规模可能还将继续扩大，每年债务偿还金额较大。尽管发行人未来经营性净现金流能够保持正值，但总体来看，经营性净现金流未来仍可能面临较大波动，从而存在对发行人债务的保障能力较弱的风险。

九、2017-2019 年度，发行人公允价值变动损益分别为 1.70 亿元、1.85 亿元和 1.96 亿元，占当年净利润的比例分别为 53.61%、55.00%和 53.26%，其中投资性房地产公允价值变动损益分别为 1.70 亿元、1.85 亿元和 1.96 亿元。近年来常州西太湖科技产业园经济蓬勃发展，商业配套设施逐步完善，园区人气聚集，为园区内土地及房屋建筑物价值的稳定及保值增值提供了一定基础，尤其是苏澳工业园项目在西太湖的落地，带动了区域内土地价格的明显增值，但投资性房地产公允价值受国家宏观经济形势、房地产政策影响很大，若武进区土地、房地产价格受宏观经济形势及产业政策影响产生下跌压力，可能会引起发行人投资性房地产公允价值下降导致净利润减少。

十、2017-2019 年度，发行人分别获得政府补助为 2,267.60 万元、1,526.15 万元和 1,890.00 万元，占当年净利润的比例分别为 7.14%、4.54%和 5.13%。发行人专项补贴主要包括清淤工程补贴、物业补贴、建筑节能和建筑产业现代化节能减排补贴、公租房和棚户区改造专项资金、污水管网工程资金补助等。因上述专项补贴对应具体事项，故具有不确定性，不排除政府补助的波动影响公司净利润的情形。

十一、截至 2020 年 9 月，发行人合并范围的有息债务余额为 291.05 亿元，较年初增长 9.64%，其中短期借款及一年内到期的非流动负债余额分别为 38.82 亿元和 58.17 亿元。2019 年度，发行人实现营业收入 23.03 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 6.84 亿元，营业收入对短期债务不能完全覆盖，面临着短期偿债压力较大的风险。

十二、2017-2019 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.39、0.41 和 0.38，利息保障倍数较低，随着发行人业务量的增长，其未来几年融资规模可能进一步扩大，每年支付利息费用较大，如果其盈利能力无法覆盖利息支出，将面临债务偿付的风险。

## 目录

发行人声明 .....	I
重大事项提示 .....	III
目录 .....	VI
释义 .....	9
第一节发行概况 .....	11
一、公司债券发行的批准、核准情况 .....	11
二、本次债券的主要条款 .....	11
三、本次债券发行相关日期及上市安排 .....	13
四、本次债券发行的有关机构 .....	13
五、发行人与本次债券发行的有关机构、人员的利害关系 .....	16
第二节风险因素 .....	17
一、本次债券的投资风险 .....	17
二、发行人的相关风险 .....	19
第三节发行人及本次债券的资信状况 .....	28
一、本次公司债券信用评级情况 .....	28
二、信用评级报告的主要事项 .....	28
三、发行人的资信情况 .....	30
第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....	32
一、增信机制 .....	32
二、偿债计划 .....	32
三、偿债保障措施 .....	37
四、发行人违约责任 .....	40
第五节发行人基本情况 .....	42
一、发行人概况 .....	42
二、发行人历史沿革、股东、实际控制人 .....	42
三、发行人股东持股情况 .....	45
四、发行人组织结构图及对其他企业的重要权益投资情况 .....	45

五、公司控股股东及实际控制人基本情况.....	60
六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况.....	61
七、发行人主营业务情况.....	63
八、发行人公司治理.....	87
九、发行人独立经营情况.....	89
十、发行人关联方、关联关系、关联交易，以及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制.....	90
十一、发行人内部管理制度的建立及运行情况.....	94
十二、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排.....	99
<b>第六节财务会计信息 .....</b>	<b>101</b>
一、最近三年及一期的财务报表.....	101
二、最近三年合并财务报表范围的变化情况.....	112
三、最近三年及一期的主要财务指标.....	113
四、管理层讨论与分析.....	114
五、最近一年有息债务.....	133
六、发行本次债券后发行人资产负债结构的变化.....	134
七、重大或有事项、承诺事项.....	135
八、资产权利限制情况分析.....	135
<b>第七节募集资金运用 .....</b>	<b>137</b>
一、本次债券发行募集资金数额.....	137
二、本次债券募集资金运用计划.....	137
三、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	138
<b>第八节债券持有人会议 .....</b>	<b>140</b>
一、债券持有人行使权利的形式.....	140
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	140
<b>第九节债券受托管理人 .....</b>	<b>151</b>
一、债券受托管理人.....	151
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	152
<b>第十节发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>163</b>



第十一节备查文件 .....	170
----------------	-----

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通词语		
发行人、本公司、公司、伟驰控股	指	伟驰控股集团有限公司，曾用名江苏伟驰建设发展有限公司、常州市伟驰建设发展有限公司
本次债券	指	规模不超过20亿元（含20亿元）的“伟驰控股集团有限公司公开发行公司债券”
本期债券	指	规模不超过6亿元（含6亿元）的“伟驰控股集团有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第二期）”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《伟驰控股集团有限公司公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《伟驰控股集团有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要》
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次债券的投资者
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《伟驰控股集团有限公司公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《伟驰控股集团有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
主承销商、债券受托管理人、光大证券	指	光大证券股份有限公司
信用评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人律师、源博律师	指	江苏源博律师事务所
最近三年一期、报告期	指	2017年、2018年、2019年及2020年1-9月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司章程》	指	《伟驰控股集团有限公司章程》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	上海证券交易所的正常营业日（不包括法定节假日或休息日）

二、公司简称		
西太湖旅游	指	常州市西太湖旅游发展有限公司
华北建筑	指	常州华北建筑有限公司
江苏慧德	指	江苏慧德科技发展有限公司
西湖生态	指	常州市西湖生态农业发展有限公司
西太湖智慧园	指	常州西太湖国际智慧园创业服务有限公司
江苏花博	指	江苏花博投资发展有限公司
溇湖实业	指	常州市武进溇湖实业有限公司
西太湖滨湖城	指	常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司
西太湖物业	指	常州西太湖物业服务有限公司
武进农工商	指	常州市武进农工商联合有限公司
溇湖自来水	指	常州市武进溇湖自来水有限公司
格瑞石墨烯	指	江苏格瑞石墨烯创业投资有限公司
高邦建筑	指	常州高邦建筑劳务有限公司
西太湖科技园	指	常州西太湖科技产业园（江苏武进经济开发区）
烯望建设	指	常州烯望建设发展有限公司

本募集说明书中，部分合计数与各分项数直接相加之和在尾数上有可能略有差异，这些差异是因四舍五入造成的。

## 第一节发行概况

### 一、公司债券发行的批准、核准情况

2018 年 7 月 5 日，发行人召开董事会会议，审议通过了关于发行公司债券的相关议案，并将该等议案提请股东审议研究。

2018 年 7 月 5 日，发行人股东对发行公司债券的议案进行研究，并作出了内容包括本次债券发行规模、发行方式、债券期限、募集资金用途、担保方案、债券上市安排、决议的有效期以及对董事会的授权等事项的决定，同意发行人公开发行期限不超过 7 年期、规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2019 年 1 月 30 日签发的“证监许可[2019]151 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

2019 年 11 月 22 日，发行人成功发行了伟驰控股集团有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券（第一期），发行规模为 10 亿元。2020 年 1 月 15 日，发行人成功发行了伟驰控股集团有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期），发行规模为 4 亿元。本期债券为本次债券第三期发行，本期债券发行规模不超过 6 亿元（含 6 亿元）。

### 二、本期债券的主要条款

1、债券名称：伟驰控股集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）。

2、发行规模：本期债券发行总额为不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）。

3、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

4、票面金额及发行价格：本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：本次债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，调整幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中 1 个基点为 0.01%。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度的付息日将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。

8、债券利率及其确定方式：本次债券采取向合格投资者公开发行的方式发行，票面利率由发行人与主承销商通过市场询价协商确定。

9、发行方式和发行对象：本次债券采取公开方式向合格投资者发行。

10、配售规则：本次债券不向公司股东优先配售。

11、起息日：本次债券的起息日为 2020 年 12 月 31 日。

12、利息登记日：本次债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

13、付息日：2021 年至 2025 年每年的 12 月 31 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

14、兑付日：本次债券的兑付日为 2025 年 12 月 31 日（前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

15、还本付息的期限和方式：本次债券采用单利按年付息、不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券本息支付将按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

本次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

市时所持有的本次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次债券利息及应偿付的本金。

16、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+。

17、担保人及担保方式：本次债券无担保。

18、主承销商、债券受托管理人：光大证券股份有限公司。

19、承销方式：本次债券由主承销商以代销方式承销。

20、拟上市交易场所：上海证券交易所。

21、募集资金用途：公司拟将本次债券募集资金扣除发行费用后用于偿还各类融资和贷款。

22、上市和交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本次债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

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

### 三、本次债券发行相关日期及上市安排

1、发行公告刊登日：2020 年 12 月 29 日

2、预计发行首日：2020 年 12 月 31 日

3、发行认购期：2020 年 12 月 31 日至 2021 年 1 月 4 日

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

### 四、本次债券发行的有关机构

（一）主承销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闸路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：徐梓翔

电话：021-52523279

传真：021-52523279

**（二）律师机构：江苏源博律师事务所**

住所：江苏省常州市新北区太湖东路 196 号 6 幢 9 楼

负责人：匡鹤

联系人：唐文娟

电话：0519-68860962

传真：0519-68860780

**（三）审计机构：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）**

主要经营场所：南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室

执行事务合伙人：余瑞玉、狄云龙、荆建明等

联系人：赵宇、龚建新

电话：0519-88113380

传真：0519-85157938

**（四）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

电话：021-60330988

传真：021-60330991

（五）债券受托管理人：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：徐梓翔

电话：021-52523279

传真：021-52523279

（六）公司债券申请上市交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（七）募集资金及偿债资金专项账户开户银行：中信银行股份有限公司武进支行

住所：江苏省常州市天宁区吊桥路 1 号

负责人：顾玉震

联系人：沈蓉

联系地址：江苏省常州市天宁区吊桥路 1 号

电话：051-86317253

传真：051-86317253

邮编：213000

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司



住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

总经理：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 五、发行人与本次债券发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与所聘请的上述与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在股权关系或其他利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价本次债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、本次债券的投资风险

#### （一）利率风险

在本次债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本次债券的收益造成一定程度的影响。

#### （二）流动性风险

本次债券发行完毕后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市交易。由于本次债券具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券，从而使本次债券存在一定的流动性风险。

#### （三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。本次债券存续期较长，存续期内宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期还款来源获得足够资金按时支付本次债券本息，使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本次债券安排所特有的风险

本次债券为无担保债券，虽然发行人已根据实际情况拟定多项偿债保障措施来降低本次债券的还本付息风险，保障本次债券按时足额还本付息，但是在本次债券存续期内，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完全或无法得到有效履行，进而影响本次债券持有人的利益。

本次债券设置了偿债保障措施：在出现预计不能按时足额偿付本次债券本息或者到期未能按时足额偿付本次债券本息时，做出如下决议并采取相应措施：（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等。

如果发行人出现了预计不能偿付本次债券本息的情况，采取以上偿债保障措施（1）—（4）项条款也许不能解决本息偿付风险。

当《债券受托管理协议》项下的违约事件发生，并触发加速清偿条款时，所有本期未偿还债券的本金和相应利息立即到期应付，从而使得投资者利益受到影响。

## （五）资信风险

近三年，公司与主要客户、银行、供应商发生业务往来时，发行人未曾有严重违约情况发生。在未来的业务经营过程中，发行人仍将秉承诚实守信原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本次债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本次债券本息的偿付。

## （六）评级风险

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AA+，本次债券的信用等级为AA+。在本次债券的存续期内，中诚信国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，对发行人进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级，并出具跟踪评级报告。发行人无法保证其主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期内不会发生负面变化。若有关资信评级

机构调低发行人的主体信用评级或本次债券的信用评级，导致本次债券市场价格波动，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、债务规模较大的风险

近年来，发行人承担了大量常州西太湖科技产业园基础设施项目的投融资任务，资金需求量大，随着基础设施工程、安置房工程等建设项目的推进，近年来发行人负债规模整体呈扩张趋势，负债总量较大。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司负债总额分别为 218.31 亿元、229.73 亿元、313.80 亿元和 353.34 亿元，资产负债率分别为 63.81%、64.37%、59.56% 和 62.12%。

从负债构成来看，该公司负债以非流动负债为主，占总负债的比重分别为 69.79%、58.50%、50.36% 和 59.16%，发行人存量长期借款已逐步进入还款期，债务偿付压力逐渐加大，如果宏观经济出现较大波动，较高的负债金额会使发行人面临一定的偿债风险。

#### 2、其他应收款增长较快

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人的其他应收款增长速度较快，分别为 39.54 亿元、37.75 亿元、67.23 亿元和 74.10 亿元。2019 年末，发行人其他应收款余额 67.23 亿元，主要为常州西太湖投资发展有限公司、常州西太湖房地产开发有限公司、常州苏恒生态建设有限公司、江苏花博投资发展有限公司、常州市兴农建设有限公司等常州市下属单位的项目资金及往来款。发行人前五大其他应收款占比 51.53%，集中度较高，如果财务状况不佳出现还款困难时，可能会影响发行人其他应收账款的及时、足额收回。

#### 3、资产流动性较差风险

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人的非流动资产分别为 209.68 亿元、212.26 亿元、335.82 亿元和 337.81 亿元，占总资产的比例分别为 61.29%、59.48%、63.74% 和 59.39%。发行人的非流动资产占总资产的比

例较高，这对发行人的日常经营周转将产生一定影响，存在较高的流动性风险。

#### 4、对外担保风险

2020 年 9 月末，发行人合并口径为其他单位提供担保余额合计 111.76 亿元，占同期净资产的比例为 51.86%。由于被担保对象主要为常州市下属企事业单位，能得到较好的政府支持，发行人对于对外担保金额及担保期限都有严格的要求，形成坏账的可能性较小，且被担保企业较为分散，在一定程度上有助于控制担保风险。但如果未来被担保人受经济周期影响或因经营环境发生变化而出现经营困难，发行人对外担保可能转化为实际负债，进而影响正常的生产经营。

#### 5、受限资产规模较大风险

报告期内，发行人主要通过保证、抵押和质押方式获得借款。截至 2020 年 9 月末，作为投资性房地产抵押的房屋建筑物、土地使用权的公允价值为 202.43 亿元，作为固定资产抵押的房屋建筑物的账面价值为 0.71 亿元，作为无形资产抵押的土地使用权账面价值为 0.55 亿元，作为融资质押的其他货币资金 24.92 亿元。较大的受限资产规模将影响公司未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。。

#### 6、投资活动现金流较大的风险

发行人作为环西太湖（溇湖）基础设施建设主体及西太湖产业园综合服务提供商，投资的项目周期长，资金需求量大。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月发行人投资性活动产生的现金流量净额分别为-4.21 亿元、-18.07 亿元、-15.75 亿元和 -0.33 亿元，根据发行人未来 3 年的投资计划，2020 年至 2022 年，发行人在建拟建项目较多，发行人面临未来资本性支出压力较大的风险。如果将来宏观政策和市场环境发生不利变化，将可能加重发行人的财务负担。

#### 7、经营性现金流波动的风险

从发行人经营性现金流量来看，2017-2019 年及 2020 年 1-9 月发行人的经营性现金流入分别为 20.91 亿元、22.63 亿元、52.27 亿元和 44.99 亿元，经营性现金流出分别为 18.69 亿元、18.98 亿元、45.43 亿元和 30.04 亿元，经营性现金净

流量分别为 2.22 亿元、3.65 亿元、6.84 亿元和 14.95 亿元。发行人经营性现金净流量近三年稳步上升，主要是由于偿还项目前期支持资金、土地出让金及一般往来款。因此虽然目前银行对发行人的融资支持很大，发行人也通过债券市场实现低成本融资，但是未来若出现发行人经营性现金流不足且无法从银行及债券市场融资获得足够的资金，将可能对偿还债务产生不利影响。

## 8、公允价值变动风险

2017-2019 年及 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 173.23 亿元、172.90 亿元、260.34 亿元和 261.20 亿元，占总资产比例分别为 50.64%、48.45%、49.41%和 45.92%。发行人 2017-2019 年度公允价值变动损益分别为 1.70 亿元、1.85 亿元和 1.96 亿元，占当年净利润的比例分别为 53.61%、55.00%和 53.26%，其中投资性房地产公允价值变动损益分别为 1.70 亿元、1.85 亿元和 1.96 亿元。近年来常州西太湖科技产业园经济蓬勃发展，商业配套设施逐步完善，园区人气聚集，为园区内土地及房屋建筑物价值的稳定及保值增值提供了一定基础，尤其是苏澳工业园项目在西太湖的落地，带动了区域内土地价格的明显增值，但投资性房地产公允价值受国家宏观经济形势、房地产政策影响很大，若武进区土地、房地产价格受宏观经济形势及产业政策影响产生下跌压力，可能会引起发行人投资性房地产公允价值下降导致净利润减少。

## 9、盈利能力较低风险

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人总资产收益率分别为 1.29%、1.28%、1.05%和 0.82%，净资产收益率分别为 2.60%、2.68%、2.17%和 1.12%，相关盈利指标总体呈上升趋势，但总体水平偏低，主要原因在于发行人近年来承担的大量基础设施及安置房建设项目，发行人自身经营性项目盈利能力较弱，且土地等资产增长较快。如果未来发行人盈利能力不能得到有效改善，将对发行人盈利和偿债能力造成一定影响。

## 10、筹资风险

发行人所从事的基础设施和安置房建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的基础设施和安置房项目盈利能力相对较低。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将

继续扩张，在未来几年对资金的需求仍然会有所增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，一定程度上存在融资能力不能满足快速发展所需资金的风险。

#### 11、政府财政支持不确定性风险

发行人 2017-2019 年度，发行人收到的政府补助分别为 2,267.60 万元、1,526.15 万元和 1,890.00 万元，专项补贴资金专款专用，主要包括清淤工程补贴、物业补贴、建筑节能和建筑产业现代化节能减排补贴、公租房和棚户区改造专项资金、污水管网工程资金补助等。因上述专项补贴对应具体事项，故具有不确定性，不排除政府补助的波动影响公司净利润。

#### 12、短期偿债压力较大风险

2020 年 9 月末，发行人合并范围的有息债务余额为 291.05 亿元，较年初增长 25.6 亿元，其中短期借款及一年内到期的非流动负债余额分别为 38.82 亿元和 58.17 亿元。2019 年度，发行人实现营业收入 23.03 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 6.84 亿元，营业收入对短期债务不能完全覆盖，面临着短期偿债压力较大的风险。

#### 13、利息保障倍数较低风险

2017-2019 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.39、0.41、0.38，利息保障倍数较低，随着发行人业务量的增长，其未来几年融资规模可能进一步扩大，每年支付利息费用较大，如果其盈利能力无法覆盖利息支出，将面临债务偿付的风险。

## （二）经营风险

#### 1、经济周期风险

发行人作为环西太湖（溇湖）基础设施建设主体及西太湖产业园综合服务提供商，其主营业务的发展与宏观经济政策密切相关，与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人承建的基础设施建设业务和安置房建设业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。另一方面，发行人项目管理收入包括污水管网养护

收入、绿化养护收入以及项目管理费等，项目管理和物业管理等部分业务目前还处在发展阶段，所占经营收入比例较小，对发行人的业务经营影响较小。

## 2、建设施工和工程管理风险

发行人业务板块中，不论是基础设施建设，还是安置房建设，都涉及到工程施工建设，因此施工安全就成了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。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求极高的特点，很多人为因素、设备因素、天气因素等方面均有可能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。

## 3、优质资产划转风险

近年来，国有企业改革步伐逐步加快。政府出于未来发展规划、管理要求变化等原因，可能出现通过行政权力划转发行人优质资产等行为。虽然目前未出现上述情况以致发行人资产实力和质量下降的情况，但发行人仍面临一定风险。

## 4、双重职能的运营风险

发行人以企业化方式运营，在追求经济效益的同时承担部分社会职能，必然会产生经济效益和社会效益的矛盾。发行人承担的部分武进区基础设施建设及业务的发展与常州市城市规划和建设密切相关，项目投入资金量大，对区域经济发展和特定行业经济发展起到了推动作用，但在一定时期内项目本身收入较少。因此，在一定时期内承担部分社会职能会对发行人经营效益产生一定的影响。

## 5、建造成本上升风险

发行人各项基础设施建设、安置房建设都大量涉及到原材料、人工等建设成本，如果通货膨胀等各种因素造成市场价格变动，建设成本增加，将大大影响发行人这些项目的工程造价，对发行人资金筹措造成压力，极端情况下还会造成无法完工的风险。虽然发行人项目可研预算时，一般都会计提预备费用，对建造成本的变化具备一定的抗风险能力，但发行人仍然面临建造成本上升的风险。

## 6、合同定价风险



发行人基础设施建设、安置房建设等业务板块的建设合同部分涉及政府定价模式，这种在定价过程中排斥供求关系的情况可能使发行人面临合同定价风险。

#### 7、合同履约风险

发行人基础设施建设、安置房建设等项目在未来几年会陆续回购，回购方履行合同的时效性取决于其经营情况和现金流情况，可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付回购款项的情况，存在项目业务合同履约的风险。

#### 8、突发事件风险引发的经营风险

公司董事长、总经理等高管人员无论是业务素质还是道德品质都经过了严格的审查，合格后公司才进行任用。但是如果发生公司的高管人员无法履职或涉嫌重大违规等突发情形，或其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件，将对公司造成消极影响。虽然公司制定了定期自查、定期报告制度，以防范上述风险的发生，但是不能百分之百确定不发生此类情形。

此外，公司目前采取的经营安全措施符合行业常规，没有违反经营安全法律或法规，但仍然难以完全防范相关风险。公司在基础设施建设、安置房建设、等业务过程中，存在一定安全生产事故突发的风险。为此公司制定了较为完善的安全管理制度以及突发事件应急预案。但如果发生以上突发事件，处理不当，可能会对公司正常经营造成不利影响。

#### 9、易受土地及房地产市场变化影响

公司基础设施及安置房工程建设业务规模较大，且前期投入较多。武进区房地产市场调整压力较大，这将直接影响区财力及公司的资产估值，从而对公司基础设施及安置房建设工程的资金回笼及政府财政补贴拨付构成不利影响。

### （三）管理风险

#### 1、对下属子公司的管理风险

目前公司管理多家下属子公司，组织结构和管理体系较为复杂，对公司的管理能力要求较高。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，或下属子公司自身管理水平不高，则可能对公司的

业务开展、品牌声誉产生一定的不利影响，影响公司正常的生产经营。

## 2、多板块管理风险

发行人各业务板块经营管理相对独立，在资源、信息、客户等方面共享可能有难度，潜力得不到充分发挥。发行人如果无法有效发挥统筹协调能力，加强引导和管理，形成协同效应，或将增加管理难度和管理成本。

## 3、在建工程及项目管理风险

发行人一般多个建设项目同时开工建设，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。项目在建设及运营过程中均可能遇到安全问题，包括施工建设安全事故、运营管理安全隐患等因素。如果在项目建设、设施维护运营中有任何处理不当的情形，则可能导致安全方面的事故，进而对发行人的成本控制、项目建设进度、正常经营和形象声誉等造成不利影响。

## 4、投融资管理风险

发行人所承担的部分基础设施建设项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

## 5、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展的过程中，产业链不断延伸，随着经营规模的持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

## 6、突发事件引发的公司治理结构突然变动的风险

发行人已建立了包括董事会、监事、经营管理层在内的，互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制。但未来发行人若出现突发事件，如控

股股东涉及纷争诉讼，董事之间出现明显分歧，决策管理层对公司失去控制，公司董事、监事及高管人员涉及违规甚至违法行为等，将对发行人治理结构造成重大影响，从而对发行人的经营造成不利影响。

#### （四）政策风险

##### 1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目建设的投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款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。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

##### 2、政府政策发生变化的风险

发行人作为常州市武进区政府授权的投资经营主体，其运作有赖政府的支持，主要通过武进区财力向发行人增资或给予补贴方式。若常州市武进区财政收入的增长明显低于预期，常州市武进区财政给予发行人的资金支持将会受到一定的影响，从而对发行人的财务状况和抗风险能力产生不利影响。

##### 3、政府性债务政策变化的风险

2014 年 10 月，国务院出台了国发〔2014〕43 号文，财政部等部门也相继出台了财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文对地方政府的融资进行规范和限制，导致近期地方政府债务政策不断变化。虽然发行人从未被纳入银监会融资平台名单，并且目前无政府负有偿还责任的债务，但地方政府债务政策的变化仍然可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响。

##### 4、土地政策变化的风险

近年来，我国对于土地相关业务监管日趋严格，有关主管部门相继颁布《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277 号）、《关于加强土地储备与融资管

理的通知》（国土资发〔2012〕162 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）等文件，对土地开发及其相关业务进行规范。上述政策的出台，体现了政府主管部门对土地开发相关业务的监管思路的调整。如果未来政府进一步加强监管，可能会对发行人的相关业务经营带来不确定性。

#### 5、基础设施建设政策变化风险

发行人为常州市武进区人民政府确定的市场化运营的基础设施建设及国有资产经营管理的国有独资企业，经营领域和投资范围涵盖了基础设施建设、安置房建设等多个方面。目前常州市武进区基础设施建设政策较为稳定，如果相关政策发生变化，将对发行人基础设施建设业务造成一定影响。

### 第三节 发行人及本次债券的资信状况

#### 一、本次公司债券信用评级情况

公司聘请了中诚信国际对本次公司债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信国际出具的《伟驰控股集团有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+。

#### 二、信用评级报告的主要事项

##### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信国际评定发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。本级别的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

##### （二）评级报告观点

###### 1、优势

（1）持续增长的区域经济。2017~2019 年，武进区分别实现地区生产总值 2,260.27 亿元、2,380.13 亿元和 2,483.42 亿元，按可比价格计算，增速分别为 8.1%、6.8%和 6.9%，持续增长的区域经济为公司提供了良好的外部环境。

（2）股东支持力度较强。公司作为环西太湖（滆湖）片区最重要的基础设施建设主体及西太湖产业园综合服务提供商，2019 年在政府大力支持下，陆续将区域内常州以联西建设发展有限公司和江苏花博投资发展有限公司纳入合并范围，提高了公司自身实力和在区域建设中的主导地位。

（3）经营业务多元化，收入规模不断增长。2017~2019 年及 2020 年 1~9 月，公司营业收入分别为 14.51 亿元、17.70 亿元、23.03 亿元和 19.43 亿元，同期净利润分别为 3.18 亿元、3.37 亿元、3.68 亿元和 2.41 亿元。公司业务主要包括基础设施和安置房代建业务、项目施工、物业租赁和其他园区服务。受益于经营业务多元化及资产注入，公司收入不断增长，净利润保持稳定。

## 2、风险

（1）债务规模不断增大，即期偿债压力上升。2017~2019 年及 2020 年 9 月末，公司总债务分别为 196.95 亿元、208.36 亿元、282.77 亿元和 314.56 亿元，短期债务/总债务分别为 26.07%、38.95%、49.13%和 38.31%，债务规模增长较快，即期偿债压力上升。

（2）受限资产及对外担保规模较大。截至 2020 年 9 月末，公司受限资产合计 228.61 亿元，且大部分投资性房地产用于抵押，未来融资能力受限；对外担保余额为 111.76 亿元，占公司当期净资产的比重为 51.86%，需关注或有负债风险。

（3）项目待回购金额较大，对公司款项形成占用。截至 2020 年 9 月末，公司其他应收款中包含应收经营性往来款 70.72 亿元；此外存货中有 100.62 亿元开发成本尚待结转，对公司款项形成占用。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和中诚信国际的业务操作规范，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，中诚信国际将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知中诚信国际相应事项并提供相应资料。

中诚信国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，中诚信国际将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，中诚信国际将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或

暂停评级、终止评级等评级行动。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）公司获得的银行授信情况

公司与中国工商银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、南京银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司等建立了良好的合作关系，截至 2020 年 9 月末，公司获得的各金融机构授信总额为 376.83 亿元，已使用额度 291.05 亿元，剩余可用额度 85.78 亿元，公司信誉得到较大认可。

#### （二）最近三年与主要客户业务往来严重违约情况

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

#### （三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况如下表：

单位：万元

债券类型	债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	余额
企业债	17 伟驰债 01	2017 年 7 月 24 日	7 年	30,000.00	24,000.00
中期票据	17 伟驰 MTN001	2017 年 9 月 14 日	3 年	70,000.00	-
非公开发行公司债	17 伟控 01	2017 年 11 月 30 日	3+2 年	25,000.00	25,000.00
非公开发行公司债	17 伟控 02	2017 年 12 月 15 日	3+2 年	32,500.00	32,500.00
非公开定向债务融资工具	17 伟驰 PPN001	2017 年 12 月 26 日	3 年	24,000.00	-
中期票据	18 伟驰 MTN001	2018 年 3 月 30 日	3 年	20,000.00	20,000.00
企业债	18 伟驰债 01	2018 年 4 月 13 日	7 年	45,000.00	45,000.00
非公开定向债务融资工具	19 伟驰 PPN001	2019 年 2 月 28 日	2+1 年	66,000.00	66,000.00
中期票据	19 伟驰 MTN001	2019 年 3 月 25 日	3 年	40,000.00	40,000.00
公开发行公司债	19 伟驰 01	2019 年 11 月 22 日	3+2 年	100,000.00	100,000.00
公开发行公司债	20 伟驰 01	2020 年 1 月 15 日	3+2 年	40,000.00	40,000.00
超短期融资券	20 伟驰 SCP001	2020 年 6 月 23 日	0.41 年	70,000.00	-
非公开定向债务融资工具	20 伟驰 PPN001	2020 年 9 月 9 日	2+1 年	70,000.00	70,000.00
非公开定向债务融资工具	20 伟驰 PPN002	2020 年 12 月 8 日	2+1 年	100,000.00	100,000.00

超短期融资券	20 伟驰 SCP002	2020 年 12 月 15 日	0.25 年	70,000.00	70,000.00
合计		-	-	802,500.00	632,500.00

#### （四）本次债券发行后的累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一年净资产的比例

发行人本次申请的 20 亿元公司债券足额发行后，发行人累计公开发行公司债券余额为 20 亿元，占发行人截至 2019 年 12 月 31 日合并财务报表口径净资产的比例为 9.39%，不超过公司最近一年末净资产的 40%，符合相关法规规定。

#### （五）最近三年一期主要偿债指标（合并报表口径）

指标	2020 年 9 月	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.60	1.23	1.52	2.01
速动比率	0.89	0.65	0.99	1.27
资产负债率（合并口径）	62.12	59.56	64.37%	63.81%
全部债务（亿元）	353.34	313.80	229.73	218.31
资产总额（亿元）	568.85	526.90	356.89	342.11
指标	2020 年 9 月	2019 年末	2018 年度	2017 年度
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿还率	100%	100%	100%	100%
EBITDA（亿元）	3.75	4.56	4.71	4.92
EBITDA 全部债务比	1.19%	1.45%	2.26%	2.36%
EBITDA 利息倍数（倍）	0.36	0.38	0.41	0.39

上述财务指标计算方法：

- （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/总资产；
- （4）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息；
- （7）EBITDA（税息折旧及摊销前利润）=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- （8）EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；
- （9）EBITDA利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）。



## 第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

本次债券无担保。

### 二、偿债计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### （一）利息的支付

1、本次债券按年付息、到期还本。利息每年支付一次，兑付日利息随本金一起支付。每年付息款自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本次债券每年的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 12 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

2、债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

#### （二）本金的兑付

1、本次债券本金兑付日为 2025 年 12 月 31 日（前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

2、本次债券本金的兑付通过债券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

#### （三）偿债资金来源

伟驰控股集团有限公司为本次公司债的发行人，即为本次公司债的法定偿债人，其偿债资金主要来源于发行人营业收入、经营活动产生的现金流、外部融资

渠道以及股东的保障支持等。

发行人独立从事其经营范围内的业务，工程施工、出租等业务均按照市场化模式运作。发行人主要偿债资金来源于主营业务收入，包括基础设施建设、安置房建设、项目管理、厂房出租等出租业务、工程施工、水电销售及其他收入（包括股权投资、生态农业、旅游收入、苗木销售等）。

### 1、基础设施建设

2017-2019 年，发行人基础设施建设业务分别实现收入 6.89 亿元、3.59 亿元和 7.03 亿元。根据目前发行人在建工程数量、拟建工程数量及已建成项目的回购计划测算，**2020-2022 年**，发行人基础设施建设板块收入预测如下表所示：

**2020-2022 年基础设施建设收入预测表**

单位：亿元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	小计
基础设施建设业务收入	9.21	8.97	7.07	25.25

### 2、安置房建设

发行人通过与政府签订委托建设、回购协议及定向销售，2017-2019 年分别实现安置房建设收入为 1.99 亿元、2.49 亿元和 4.89 亿元，目前尚未回购和销售项目包括长汀新农村项目、烯望家园项目和塔下村安置区项目。**2020-2022 年**，发行人安置房建设收入预测如下表所示：

**2020-2022 年安置房建设收入预测表**

单位：亿元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	小计
安置房建设收入	7.44	8.35	9.22	25.01

### 3、工程施工

发行人工程施工收入主要来自于子公司常州华北建筑有限公司。2014 年，发行人以现金收购方式取得建筑施工类企业华北建筑 70% 股权，并于 2015 年进一步收购剩余股权至持股 100%，从而使发行人新增了工程施工业务收入。2017-2019 年实现工程施工收入 2.63 亿元、6.02 亿元和 5.14 亿元。华北建筑按市

场化模式运作，着眼于江苏省内以及邻近省份的大型工程施工项目，通过招投标等方式承揽项目。华北建筑拥有“房屋建筑工程施工总承包壹级”、“市政公用工程施工总承包二级”、“建筑装饰装修工程专业承包二级”、“消防设施工程专业承包二级”、“机电设备安装工程专业承包三级”等资质。随着华北建筑规模的逐渐形成，在建、拟建项目的增多，工程施工收入也将逐年增长。

**2020-2022 年**，发行人工程施工收入具体预测如下：

**2020-2022 年工程施工、水电销售及其他业务收入预测表**

单位：亿元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	小计
工程施工业务收入	5.20	5.50	5.80	16.50

#### 4、厂房出租等出租业务

2017-2019 年，发行人出租业务分别实现出租收入 1.77 亿元、1.87 亿元和 1.96 亿元。发行人将已完工的厂房、宿舍和办公楼项目包括标准厂房南区 and 北区、健康城孵化平台、卡迈锡厂房、商办综合楼、石墨烯产业园厂房等对外出租，出租率较高，并已经形成了稳定的收入。且在自建厂房规模逐步扩大，以及入驻企业对厂房大量需求的支撑下，发行人租金收入还将逐年增长。**2020-2022 年**，发行人出租业务收入预测如下：

**2020-2022 年厂房出租业务收入预测表**

单位：亿元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	小计
厂房出租业务收入	1.97	2.29	2.32	6.58

#### 5、项目管理

发行人 2013 年开始确认项目管理业务收入，2017-2019 年度分别实现业务收入 0.28 亿元、0.30 亿元和 0.32 亿元，主要包括污水管网养护收入、绿化养护收入以及项目管理费用等。

#### 6、水电销售及其他

发行人还承担水电等西太湖科技园公共事业的管理和收费职责，通过常州市

武进太湖自来有限公司向园区企业和居民提供自来水供水服务，2017-2019 年分别实现水电销售收入 0.30 亿元、0.33 亿元和 0.37 亿元。同时，发行人还进行园区内部分物业管理。该项业务收入规模较小，2017-2019 年分别实现收入 0.08 亿元、0.23 亿元和 0.23 亿元。

股权投资收益将成为发行人未来新的收入增长点，目前发行人下属子公司江苏慧德是发行人主要对外股权投资平台，为园区科技型创业企业提供孵化、创业投资服务，同时积极参与资本市场一级市场投资等，目前已成功参与视觉中国（股票代码 000681）非公开增发，认购了 619.255 万股，另外投资了三板挂牌企业二维碳素（股票代码 833608）2000 万元，股权比例 7.4074%，投资了三板挂牌企业第六元素（股票代码 831190）1200 万元，股权比例 10.8%，还投资了西太湖科技产业园内其他高科技创新企业。

#### 7、发行人经营性收入增长较快，为还款提供了保障

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月分别实现营业收入 14.51 亿元、17.70 亿元、23.03 亿元和 19.43 亿元，分别实现利润总额 4.34 亿元、4.40 亿元、4.38 亿元和 2.90 亿元，实现净利润 3.18 亿元、3.37 亿元、3.68 亿元和 2.41 亿元。发行人营业收入复合增长率保持 10% 以上，持续增长的营业收入可以有效保证发行人在本次公司债券存续期间本息偿付要求。

#### 8、政府的支持为还款提供了保障

发行人所处常州西太湖科技产业园位于武进区西太湖（太湖）北侧核心地带，是环湖发展带、沪宁发展带和沿江发展带交汇的重要区域，沿江高速、常泰高速、312 国道等干线公路、常州高架、延政西路、长虹西路等城市主干道和京杭大运河穿区而过，构成四通八达、快速便捷的交通网。园区规划面积 90 平方公里，核心区面积 5.5 平方公里，是苏南现代化建设示范区的重点平台。由于毗邻总面积 164 平方公里的西太湖，园区生态环境良好，为全国绿化模范单位。依托良好的发展机遇和各级政府的大力支持，园区呈现出较好的发展态势。依托于产业优势和西太湖生态优势，近年来常州西太湖科技产业园业务总收入不断上升，地区生产总值逐步提高，呈现出较好的经济发展态势。园区将力争成为国内第一的以色列专题科技园，国际先进技术引进消化、合作研发和二次创新的桥头堡，创新

项目、创业企业的发展摇篮，以及国际科技合作新模式和新机制的示范区。

江苏省委、省政府《关于加快转变经济发展方式的决定》提出：“推进新兴产业规模化，围绕新能源、新材料、新医药和环保四大新兴产业，着力占领市场制高点，形成先发竞争优势。”对西太湖科技园特色产业发展的政策导向十分明确。常州市、武进区高度重视西太湖科技园的发展，出台相关扶持优惠政策，吸引了一大批国内外高新技术企业来园区落户。

发行人作为环西太湖（滆湖）基础设施建设主体及西太湖产业园综合服务提供商，承载了常州西太湖科技产业园园区开发建设、园区经营等职能，积极从事园区发展配套服务，致力于国内外经济合作，为园区引资引项，组织投资，有力促进了园区高新技术产业化进程和园区经济的快速发展。发行人获得了西太湖科技园管委会大力支持，业务形成一定的区域垄断性，收入来源稳定。另外，发行人近年来连续获得政府注资，注册资本达到 22 亿元，实收资本达到 22 亿，2015 年获得政府注资新增资本公积 15 亿元，实力大大增强，另外政府在项目运作、财政补贴、资产管理、融资渠道等方面均给予最大支持。各级政府的支持为还款提供了有力的保障。

#### 9、公司持有大量土地资产为还款提供保障

发行人作为环西太湖（滆湖）基础设施建设主体及西太湖产业园综合服务提供商，充分利用各项资源，为今后的快速发展打下良好的基础。发行人承担的基础设施工程及安置房建设业务规模较大，前期投入较多，所占土地面积较大。此外，该公司还通过公开土地市场拍卖取得部分土地。公司主要土地资产计入投资性房地产，主要为以经营租赁的形式租给第三方使用的房产与建筑物和拟增值后出售的土地资产，此外还有部分计入无形资产。2019 年末投资性房地产账面价值为 260.34 亿元，无形资产中土地使用权账面价值为 0.86 亿元。随着西太湖科技园的各项基础设施建设不断加快，各个产业园的建设和完善，各大企业不断入驻，该部分土地升值潜力巨大。未来年度的土地转让收入将为还款提供充足的资金来源。

#### 10、发行人良好的银企关系为还款提供了保障

发行人资信水平良好，为各家商业银行积极争取营销的优质客户，与国内多家银行保持长期合作关系。截至 2020 年 9 月末，已取得金融机构授信 376.83 亿元，融资渠道畅通，融资能力良好。在与银行合作过程中，公司均能严格遵守银行结算制度，按时归还银行贷款本息，近三年，不存在逾期未偿还的债务。此外，公司经营情况良好，运作规范，具有广泛的融资渠道，可通过资本市场进行融资，作为本次公司债券偿付资金来源的补充。

### 三、偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施。

#### （一）设立募集资金专户和专项偿债账户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户和专项偿债账户。

##### 1、开立募集资金专户，做到募集资金专款专用

为保障本次债券募集资金合规使用，发行人开立募集资金专户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人与中信银行股份有限公司常州分行签订《募集资金专项账户与偿债资金专户监管协议》，规定中信银行股份有限公司常州分行监督募集资金的使用情况。

##### 2、设立专项偿债账户

###### （1）资金来源

为了保证本次债券按期兑付，发行人设立了专项债券账户，专项偿债账户资金主要来自发行人稳健经营过程中产生的现金流入。

###### （2）提取时间、频率及金额

①发行人应确保在不迟于本次债券每个付息日前 5 个工作日内，专项偿债账户的资金余额不少于应偿还本次债券的利息金额。

②发行人应确保在不迟于本次债券本金每个兑付日前 5 个工作日内，专项偿债账户的资金余额不少于当期应付债券本金与当期应付利息之和。

### （3）管理方式

①发行人指定财务部门负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本次债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本次债券兑付日所在年度的财务预算中落实本次债券本息的兑付资金，确保本次债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

### （4）监督安排

①发行人与中信银行股份有限公司常州分行签订《募集资金专项账户与专项偿债账户监管协议》，规定中信银行股份有限公司常州分行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。专项偿债账户内资金专门用于本次债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

②本次债券受托管理人应对专项偿债账户资金的归集情况进行检查。

## （二）指定专门部门负责偿付工作

发行人指定公司财务部门牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在本次债券利息和本金兑付日之前 45 个工作日内，发行人将组成债券兑付工作小组，包括公司财务部门等相关部门人员，专门负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

## （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次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次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，为保障本次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）充分发挥债券受托管理人作用**

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘请光大证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并与之订立了《债券受托管理协议》。由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

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”。

#### **（五）严格履行信息披露义务**

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、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。

#### **（六）制定并严格执行资金管理计划**

本次债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强本公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### **（七）发行人承诺**

根据公司于 2018 年 7 月 5 日召开的董事会会议，股东于 2018 年 7 月 5 日作出的关于发行公司债券的有关决定，在出现预计不能按时足额偿付本次公司债券本息或者到期未能按时足额偿付本次公司债券本息时，做出如下决定并采取相应



措施：

- （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等。

## 四、发行人违约责任

### （一）违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

- （1）在本次债券到期、加速清偿时，发行人未能按时偿付到期应付本金；
- （2）发行人未能偿付本次债券的到期利息；
- （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（上述（1）、（2）项规定的违约情形除外）且将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 20% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 天仍未得到纠正；
- （4）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诉讼程序。

### （二）加速清偿及措施

（1）加速清偿的宣布。如果《债券受托管理协议》项下的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，经本期未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

（2）措施。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以下救济措施之一，经本期未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，该等债券持有人可以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

A. 向债券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：①债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所

有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的利息。

B. 除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件已得到救济或被豁免，并且豁免违约的决定不与任何法律法规或者法院（仲裁机构）的生效裁决相冲突。

C. 债券持有人会议同意的其他措施。

### **（三）其他救济方式**

如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表本期未偿还债券本金总额二分之一以上的债券持有人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收回本期未偿还债券的本金和利息。

### **（四）争议解决方式**

本公司保证按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付利息及兑付本次债券本金。若本公司未按时支付本次债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索。

本次债券违约事件引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果在接到要求解决争议的书面通知之日起 30 个工作日内仍不能通过协商解决争议，则发行人或本次债券持有人可在债券受托管理人住所地人民法院提起诉讼。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称	中文名称：伟驰控股集团有限公司
	英文名称：WeiChiHoldingCompanyCo.Ltd.
法定代表人	邱雪琴
注册资本	220,000 万元
实缴资本	220,000 万元
成立日期	2009 年 08 月 17 日
住所	常州西太湖科技产业园禾香路 123 号
办公地址	常州西太湖科技产业园禾香路 123 号
邮政编码	213149
信息披露事务负责人	邱雪琴
电话	0519-81090012
传真	0519-81090012
所属行业	E48 土木工程建筑业
经营范围	基础设施建设项目，城市建设项目，旅游项目投资、经营、管理；物业管理；城市开发建设项目及相关信息咨询服务；农村安置房建设，农业土地整理，农业生态环境整治；建筑材料销售。（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）
统一信用代码	913204126933479030

### 二、发行人历史沿革、股东、实际控制人

#### （一）发行人历史沿革

##### 1、2009年8月，发行人设立

2009 年 8 月，江苏武进经济开发区项目服务中心以货币出资 20,000.00 万元设立发行人前身常州市伟驰建设发展有限公司。常州永申人合会计师事务所有限公司出具常永申会内验（2009）第 327 号《验资报告》：经审验，截至 2009 年 8 月 13 日，已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）20,000.00 万元，出资方式

为货币出资。2009 年 8 月 17 日，发行人经常州市武进工商行政管理局注册登记并领取《企业法人营业执照》，营业执照注册号为 320483000251212。发行人设立时的股东及出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例
江苏武进经济开发区项目服务中心	20,000.00	货币	100%

## 2、2013年3月，发行人第一次增资

2013 年 3 月 26 日，股东江苏武进经济开发区项目服务中心作出股东决定，对常州市伟驰建设发展有限公司新增货币出资 20,000.00 万元，注册资本由 20,000.00 万元增至 40,000.00 万元。常州永申人合会计师事务所有限公司出具常永申会内验（2013）第 078 号《验资报告》：经审验，截至 2013 年 3 月 27 日，已收到股东新增注册资本（实收资本）20,000.00 万元，出资方式为货币出资；本次增资后，累计注册资本（实收资本）40,000.00 万元。2013 年 3 月，发行人办理注册资本变更登记手续并取得换发的《营业执照》。本次增资后，发行人股东及出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例
江苏武进经济开发区项目服务中心	40,000.00	货币	100%

## 3、2014年2月，公司股东变更及公司更名

2014年2月10日，江苏武进经济开发区项目服务中心作出股东决定，将其所持发行人100%股权转让给常州市武进区国有（集体）资产管理办公室，同时，公司名称变更为江苏伟驰建设发展有限公司。2014年2月，发行人办理工商变更登记手续并取得换发的《营业执照》。本次股权转让后，发行人的注册资本不变，发行人股东及出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例
常州市武进区国有（集体）资产管理办公室	40,000.00	货币	100%

## 4、2014年2月，发行人第二次增资

2014年2月15日，股东常州市武进区国有（集体）资产管理办公室作出股东

决定，向发行人增加注册资本180,000.00万元，其中以股东所持西太湖滨湖城100%股权增加注册资本150,000.00万元，以货币资金增加注册资本30,000.00万元，货币出资于2019年2月14日前缴清。武进区财政局以武财国（2012）13号《关于股权变更的批复》批复本次股权增资。

根据常永申评2013第C066号《评估报告》、《审计报告》以及股东常州市武进区国有（集体）资产管理办公室出具的《股权出资告知承诺书》，发行人本次增资中用以出资的股权已经评估。同时，股东承诺用以出资的股权无权利限制，已经法定的评估机构评估作价，不存在违反规定高估或低估的情形。

2014年3月，常州市武进工商行政管理局核发公司变更[2014]第02190034号《准予变更登记通知书》，发行人完成相关股权注入程序。本次增资后，发行人股东及出资情况如下：

股东名称	出资金额 (万元)	出资方式	出资比例
常州市武进区国有（集体） 资产管理办公室	220,000.00	货币出资 70,000.00 万元	100%
		股权出资 150,000.00 万元	

#### 5、2015年12月，发行人实缴出资

2015年12月28日，发行人股东常州市武进区国有（集体）资产管理办公室以货币实缴前次出资30,000.00万元，实缴资本增至220,000.00万元。

本次实缴出资未验资。根据发行人提供的缴款凭证、《审计报告》，发行人本次实缴出资30,000.00万元。发行人注册资本（实收资本）220,000.00万元已足额缴纳。

#### 6、2016年10月，发行人住所和名称变更

2016年10月8日，股东常州市武进区国有（集体）资产管理办公室做出股东决定，同意公司名称由“江苏伟驰建设发展有限公司”变更为“伟驰控股集团有限公司”，公司住所由“江苏武进经济开发区腾龙路2号”变更为“常州西太湖科技产业园禾香路123号”。

2016年10月17日，发行人取得常州市武进区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为913204126933479030的《营业执照》。2016年10月18日，发行人取得

常州市武进区市场监督管理局颁发的《企业集团登记证》，登记证号为100107，企业集团名称为伟驰控股集团，企业集团简称为伟驰集团，母公司名称为伟驰控股集团有限公司，母公司注册号为913204126933479030。

7、2020年6月12日，发行人营业期限变更为无固定期限。

## （二）重大资产重组情况

最近三年，发行人未发生重大资产重组情形。

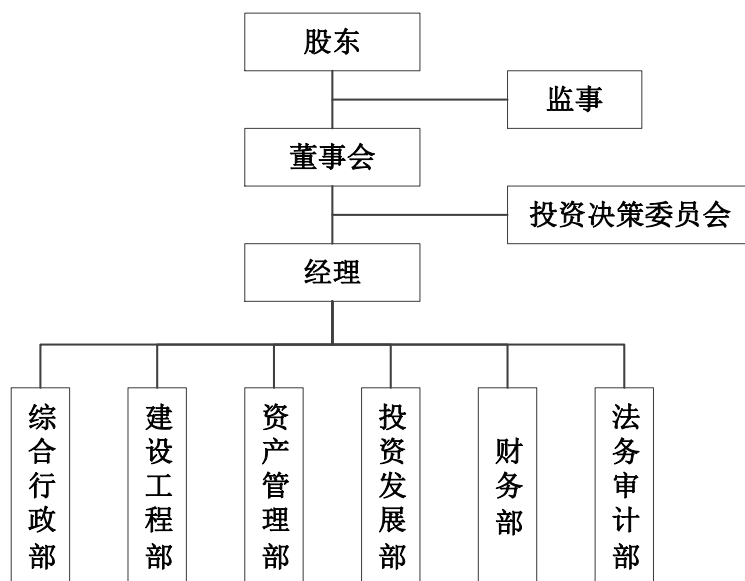
## 三、发行人股东持股情况

截至2020年6月30日，发行人股东持股情况如下：

股东名称	认缴情况		实缴情况		出资方式
	出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资额 (万元)	出资时间	
常州市武进区国有 (集体)资产管理办 公室	220,000	100%	40,000	2014 年 2 月	货币
			150,000	2014 年 3 月	股权
			30,000	2015 年 12 月	货币
合计	220,000	100%	220,000	-	-

## 四、发行人组织结构图及对其他企业的重要权益投资情况

### （一）发行人组织结构图



注：上图未列示发行人下属企业，发行人下属企业情况详见本部分“（二）发行人子公司情况”。

发行人的业务、资产、人员、机构、财务均独立于控股股东及其他关联方，建立了现代法人治理结构和健全完善的决策机制，切实履行了股东、董事会、监事、经理层的职责和职权，已经形成各司其职、协调运转和有效制衡的公司法人治理结构，并通过建立、完善公司制度，约束和规范员工的行为。

## （二）发行人子公司情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司共有下属全资或控股公司的具体情况如下表所示：

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系	业务范围
1	常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	100.00%	150,000.00	全资子公司	城市建设项目投资和经营管理，为基础设施和公益设施建设项目服务，城市开发建设项目及其相关信息咨询服务，水环境整治及水环境工程开发，土地整治和开发。（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）
2	江苏慧德科技发展有限公司	100.00%	60,000.00	全资子公司	功能新材料等技术的研发；为科技型创业企业提供孵化、研发、管理、信息、培训、财务、市场开拓、实业投资等科技咨询服务；创业投资、实业投资、经营、管理；提供办公、研发、试验、生产经营的场地租赁；物业管理；建材批发、零售。（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）
3	常州市西湖生态农业发展有限公司	100.00%	500.00	全资子公司	农业项目的投资、开发、利用、服务；园林绿化工程；农副产品加工、销售；农业观光旅游、果蔬采摘。（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）
4	常州西太湖物业服务有限公司	100.00%	100.00	全资子公司	物业管理、房地产中介服务，房屋及附属设施维护、清洁服务，信息咨询服务、建筑装饰、建材、五金、交电、日用品销售。（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）

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系	业务范围
5	常州市武进农工商联合有限公司	100.00%	1,900.00	全资子公司	预包装食品零售；金属材料、建筑材料、百货、针织品、纺织品、文教用品、五金产品、家用电器、交通器材、渔具销售；住宿服务（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)
6	常州市武进太湖实业有限公司	100.00%	18,000.00	全资子公司	粮食、蔬菜种植、销售；水产养殖；基础设施建设项目、城市开发建设项目投资；旅游项目咨询管理；物业管理；金属材料、纺织原料、普通机械、电器机械、针纺织品、建筑材料、五金产品、家用电器、花木销售。（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）
7	常州市武进太湖自来水有限公司	100.00%	250.00	全资子公司	自来水、水暖器材销售，供水管道安装、维修。（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）
8	常州市西太湖旅游发展有限公司	100.00%	20,000.00	全资孙公司	旅游项目投资和经营管理；文化产业项目投资；委托范围内的物业管理；游览景区、公共设施、园林绿化、公园的管理；文化活动策划，文化旅游产品开发；农业休闲观光，农业综合开发；计算机网络设计安装及服务，计算机及配件维修、销售，计算机网络集成，计算机软硬件、数码娱乐产品开发，承接通信网络工程及维护；为城市建设和基础设施建设项目服务；游乐设备租赁服务，计算机软硬件、百货、五金、交电、工艺美术品销售。(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)
9	常州西太湖国际智慧园创业服务有限公司	100.00%	200.00	全资孙公司	为创业企业提供办公、研发、试验、生产经营的场地租赁；提供管理、信息、培训、财务、市场开拓咨询服务；提供实验室、会议室公共设施服务；物业管理服务、实业投资咨询服务。(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)



序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系	业务范围
10	常州华北建筑有限公司	100.00%	50,000.00	全资子公司	土木与民用建筑、市政公用工程、建筑装饰工程施工；机电设备、消防设施安装；建筑材料、装饰材料、木材及木制品销售。（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）
11	江苏格瑞石墨烯创业投资有限公司	95.30%	8,500.00	控股孙公司	创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。
12	常州伟驰股权基金管理有限公司	100.00%	10,000.00	全资子公司	受托管理私募股权投资基金；股权投资、企业投资、创业投资、高新技术产业投资；资产管理；投资管理；投资咨询（除金融、证券、期货），不得从事金融、类金融业务。
13	常州西太湖新兴产业投资基金有限公司	51.00%	90,000.00	伟驰控股持股50%，伟驰股权基金持股1%	从事非证券新兴产业投资活动及相关咨询业务；实业投资；创业投资；股权投资；企业上市指导咨询。（企业不得从事金融、类金融业务活动）（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）
14	常州烯望建设发展有限公司	100.00%	100,000.00	全资子公司	园区基础设施建设与管理；土地整理与开发；房地产开发；自有房屋租赁；为创业企业提供孵化服务；物业管理；建材销售；创业投资、实业投资（不得从事金融、类金融业务，依法取得许可和备案的除外）。（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）
15	上海央地科技发展有限公司	100.00%	1,000.00	全资孙公司	从事计算机、网络信息、系统集成科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，实业投资，市政公用建设工程施工，工程管理服务，房地产经纪，企业管理，科技会展服务，科技中介服务，从事物联网科技专业领域内的技术服务，房地产开发经营，物业管理，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），广告设计、制作、代理、发布；销售机械设备。

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系	业务范围
16	江苏花博投资发展有限公司	70.00%	110,000.00	一级控股子公司	城市建设项目投资和经营管理；基础设施开发建设；为城市公益设施建设项目服务；为城市开发建设项目及其相关信息咨询；水环境整治及水环境工程开发；土地整理和开发；城市生态环境建设；污染源治理；实业投资（不得从事金融、类金融业务，依法需取得许可和备案的除外）；物业管理；旅游项目投资经营；房屋租赁；会展服务；广告经营；花卉苗木经营。
17	常州以联西建设发展有限公司	100.00%	115,000.00	全资子公司	从事城市道路、桥梁的建设、经营（限额以上基础设施除外）；从事房地产开发与经营；土地整理与开发；化工产品（危险化学品除外）销售，化工原料（危险品除外）销售；园林绿化、市政公用工程、市政养护维修工程、房屋建筑工程的施工；企业管理咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外。
18	常州市花博园旅游发展有限公司	100.00%	1,000.00	控股孙公司	旅游项目投资和经营管理；房屋租赁；会展服务；广告经营；文化产业项目投资；委托范围内的物业管理；游览景区、公共设施、园林绿化、公园的管理；文化活动策划，文化旅游产品开发；为城市建设和基础设施建设项目服务；游乐设备租赁服务，计算机软硬件、百货、五金、交电、工艺美术品销售。
19	上海央地丝腾城市规划设计有限公司	51.00%	2,000.00	控股孙公司	城市规划咨询，规划设计管理，广告设计、制作、代理、发布，市政公用建设工程施工，市政专业建设工程设计，文化活动服务，信息技术咨询服务，园区管理服务，商业综合体管理服务。

公司主要下属全资或控股公司基本情况如下：

### 1、常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司

西太湖滨湖城成立于 2008 年 3 月 24 日，法定代表人为徐红芳，注册资本 150,000.00 万元，发行人持有其 100%的股权。西太湖滨湖城经营范围为：城市

建设项目投资和经营管理，为基础设施和公益设施建设项目服务，城市开发建设项目及其相关信息咨询服务，水环境整治及水环境工程开发，土地整治和开发。(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 12 月 31 日，西太湖滨湖城资产总计 1,754,154.44 万元，所有者权益合计 621,988.37 万元。2019 年度，西太湖滨湖城实现营业收入 84,409.79 万元，净利润 29,205.17 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，西太湖滨湖城资产总计 1,774,114.80 万元，所有者权益合计 633,851.11 万元。2020 年 1-9 月，西太湖滨湖城实现营业收入 70,504.61 万元，净利润 11,862.74 万元。

## **2、江苏慧德科技发展有限公司**

江苏慧德成立于 2010 年 11 月 11 日，法定代表人为周立竞，注册资本 60,000.00 万元，发行人持有其 100%的股权。江苏慧德经营范围为：功能新材料等技术的研发；为科技型创业企业提供孵化、研发、管理、信息、培训、财务、市场开拓、实业投资等科技咨询服务；创业投资、实业投资、经营、管理；提供办公、研发、试验、生产经营的场地租赁；物业管理；建材批发、零售。(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 12 月 31 日，江苏慧德资产总计 733,627.76 万元，所有者权益合计 95,136.85 万元。2019 年度，江苏慧德实现营业收入 8,143.87 万元，净利润 13,274.30 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，江苏慧德资产总计 766,089.72 万元，所有者权益合计 101,839.35 万元。2020 年 1-9 月，江苏慧德实现营业收入 11,997.29 万元，净利润 6,702.49 万元。

## **3、常州市西湖生态农业发展有限公司**

西湖生态成立于 2010 年 12 月 9 日，法定代表人为周立竞，注册资本 500.00 万元，发行人持有其 100%的股权。西湖生态经营范围为：农业项目的投资、开发、利用、服务；园林绿化工程；农副产品加工、销售；农业观光旅游、果蔬采摘。(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 12 月 31 日，西湖生态资产总计 16,263.57 万元，所有者权益合计 846.56 万元。2019 年度，西湖生态实现营业收入 8.74 万元，净利润-23.40 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，西湖生态资产总计 18,154.85 万元，所有者权益合计 637.72 万元。2020 年 1-9 月，西湖生态实现营业收入 0.67 万元，净利润-208.84 万元。

#### 4、常州西太湖物业服务有限公司

西太湖物业成立于 2008 年 3 月 11 日，法定代表人为梅波，注册资本 100.00 万元，发行人持有其 100%的股权。西太湖物业经营范围为：物业管理、房地产中介服务，房屋及附属设施维护、清洁服务，信息咨询服务、建筑装饰、建材、五金、交电、日用品销售。（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 12 月 31 日，西太湖物业资产总计 4,117.16 万元，所有者权益合计-201.17 万元。2019 年度，西太湖物业实现营业收入 5,337.04 万元，净利润 212.05 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，西太湖物业资产总计 6,131.76 万元，所有者权益合计-1,032.41 万元。2020 年 1-9 月，西太湖物业实现营业收入 2,814.73 万元，净利润-918.63 万元。

西太湖物业目前公司主要收入为物业管理费用收入以及水电代缴费用收入，西太湖物业以前主要是为地方政府承担相关物业管理职能，2015 年开始已逐步市场化，目前经营范围为园区内的部分小区、企业承担物业管理服务，市场化收费，已剥离政府职能。因为前期亏损，且注册资本较小，故存在资不抵债的情况，2019 年度已实现扭亏为盈。西太湖物业主要职能是对区域内安置区及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护西太湖科技园内的日常环境卫生，并协助做好物业管理区域内的安全防范工作，相关成本费用支出较大，由此造成亏损，为保证西太湖物业公司公司制运作的经济效益，政府采取拨付补贴收入的形式，对西太湖物业列支的政府职能费用支出形成的账面亏损予以弥补，列入全

年预算支出。

## 5、常州市武进农工商联合有限公司

常州市武进农工商联合有限公司成立于 1983 年 8 月 27 日，法定代表人为冯金华，注册资本 1,900.00 万元，发行人持有其 100%的股权。武进农工商经营范围为：预包装食品零售；金属材料、建筑材料、百货、针织品、纺织品、文教用品、五金产品、家用电器、交通器材、渔具销售；住宿服务（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 12 月 31 日，武进农工商资产总计 2,834.63 万元，所有者权益合计 2,003.29 万元。2019 年度，武进农工商实现营业收入 86.54 万元，净利润 17.62 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，武进农工商资产总计 2,860.22 万元，所有者权益合计 2,029.87 万元。2020 年 1-6 月，武进农工商实现营业收入 76.62 万元，净利润 26.49 万元。。

## 6、常州市武进漏湖实业有限公司

漏湖实业成立于 2000 年 2 月 26 日，法定代表人为冯金华，注册资本 18,000.00 万元，发行人持有其 100%的股权。漏湖实业经营范围为：粮食、蔬菜种植、销售；水产养殖；基础设施建设项目、城市开发建设项目投资；旅游项目咨询管理；物业管理；金属材料、纺织原料、普通机械、电器机械、针纺织品、建筑材料、五金产品、家用电器、花木销售；（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 12 月 31 日，漏湖实业资产总计 830,765.42 万元，所有者权益合计 34,459.41 万元。2019 年度，漏湖实业实现营业收入 14,213.58 万元,净利润为-3,452.10 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，漏湖实业资产总计 838,323.12 万元，所有者权益合计 32,750.24 万元。2020 年 1-9 月，漏湖实业实现营业收入 140.64 万元,净利润为-1,709.17 万元。公司当期管理费用支出较高，导致营业成本较大，净利润为负。

## 7、常州市武进滆湖自来水有限公司

常州市武进滆湖自来水有限公司成立于 2004 年 6 月 1 日，法定代表人黄传华，注册资本 250.00 万元，发行人持有其 100% 的股权。滆湖自来水经营范围为：自来水、水暖器材销售，供水管道安装、维修。（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 12 月 31 日，滆湖自来水资产总计 6,227.73 万元，所有者权益合计 809.52 万元。2019 年度，滆湖自来水实现营业收入 736.94 万元，净利润 83.79 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，滆湖自来水资产总计 1,886.17 万元，所有者权益合计 860.08 万元。2020 年 1-9 月，滆湖自来水实现营业收入 513.32 万元，净利润 50.57 万元。

## 8、常州市西太湖旅游发展有限公司

西太湖旅游成立于 2010 年 3 月 17 日，法定代表人陈建福，注册资本 20,000.00 万元，西太湖滨湖城持有其 100% 的股权，发行人间接持有其 100% 的股权。西太湖旅游经营范围为：旅游项目投资和经营管理；文化产业项目投资；委托范围内的物业管理；游览景区、公共设施、园林绿化、公园的管理；文化活动策划，文化旅游产品开发；农业休闲观光，农业综合开发；计算机网络设计安装及服务，计算机及配件维修、销售，计算机网络集成，计算机软硬件、数码娱乐产品开发，承接通信网络工程及维护；为城市建设和基础设施建设项目服务；游乐设备租赁服务，计算机软硬件、百货、五金、交电、工艺美术品销售。（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 12 月 31 日，西太湖旅游资产总计 1,007,287.42 万元，所有者权益合计 206,641.93 万元。2019 年度，西太湖旅游实现营业收入 1,283.12 万元，净利润-31,622.66 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，西太湖旅游资产总计 1,026,116.91 万元，所有者权益合计 205,018.35 万元。2020 年 1-9 月，西太湖旅游实现营业收入 20.63 万元，净利润-1623.58 万元。

## 9、常州西太湖国际智慧园创业服务有限公司

西太湖智慧园成立于 2010 年 5 月 21 日，法定代表人为董纯，注册资本 200.00 万元，江苏慧德持有其 100% 的股权，发行人间接持有其 100% 的股权。西太湖智慧园经营范围为：为创业企业提供办公、研发、试验、生产经营的场地租赁；提供管理、信息、培训、财务、市场开拓咨询服务；提供实验室、会议室公共设施服务；物业管理服务、实业投资咨询服务。（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 12 月 31 日，西太湖智慧园资产总计 6,390.02 万元，所有者权益合计 189.97 万元。2019 年度，西太湖智慧园实现营业收入 0 万元，净利润为 0.35 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，西太湖智慧园资产总计 6,382.35 万元，所有者权益合计 142.30 万元。2020 年 1-9 月，西太湖智慧园实现营业收入 0 万元，净利润为 -47.67 万元。

西太湖智慧园作为西太湖科技园内科技企业、创业企业的孵化平台，目前无偿出租办公、经营场所给初创企业，暂未形成收入，主要支出为业务咨询及融资费用支出，未来通过孵化企业的成长回报、租金收入及咨询业务收入的实现，净利润将有较稳定的增长。

## 10、常州华北建筑有限公司

华北建筑成立于 1994 年 3 月 7 日，法定代表人屈建国，注册资本 50,000.00 万元，发行人持有其 100% 的股权。华北建筑经营范围为土木与民用建筑、市政公用工程、建筑装饰工程施工；机电设备、消防设施安装；建筑材料、装饰材料、木材及木制品销售。（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 12 月 31 日，华北建筑资产总计 133,981.87 万元，所有者权益合计 17,811.85 万元。2019 年度，华北建筑实现营业收入 51,470.15 万元，净利润 -5,675.53 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，华北建筑资产总计 230,765.46 万元，所有者权益合

计 17,940.59 万元。2020 年 1-9 月，华北建筑实现营业收入 49,884.43 万元，净利润 3,003.80 万元。

### 11、江苏格瑞石墨烯创业投资有限公司

江苏格瑞石墨烯创业投资有限公司成立于 2012 年 4 月 10 日，法人代表李超，注册资本 8500 万元，由江苏慧德持有其 95.28% 股权，江南石墨烯研究院持有其 4.72% 股权，经营范围为创业投资业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，创业投资咨询业务，参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。目前已有第六元素、二维碳素、碳宇科技等多家常州市“龙城英才计划”领军型创新创业高科技企业入驻江南石墨烯研究院。

截至 2019 年 12 月 31 日，格瑞石墨烯资产总计 1,840.65 万元，所有者权益合计 1,630.15 万元。2019 年度，格瑞石墨烯实现营业收入 0 万元，净利润-44.94 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，格瑞石墨烯资产总计 1,840.39 万元，所有者权益合计 1,629.89 万元。2020 年 1-9 月，格瑞石墨烯实现营业收入 0 万元，净利润-0.26 万元。

该公司目前主要以创业投资、实业投资为主，投资项目退出前，基本无其他经营业务发生，但仍然承担投资管理的相关成本支出，因此目前暂为亏损状态。

### 12、常州伟驰股权基金管理有限公司

常州伟驰股权基金管理有限公司成立于 2016 年 8 月 24 日，法定代表人邱雪琴，注册资本 10,000.00 万元，发行人持有其 100% 的股权，伟驰股权基金经营范围为受托管理私募股权投资基金；股权投资、企业投资、创业投资、高新技术产业投资；资产管理；投资管理；投资咨询（除金融、证券、期货），不得从事金融、类金融业务。（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 12 月 31 日，伟驰股权基金资产总计 5,192.44 万元，所有者权益合计 4,992.44 万元。2019 年度，伟驰股权基金实现营业收入 0 万元，净利润-1.16 万元。



截至 2020 年 9 月 30 日，伟驰股权基金资产总计 5,191.41 万元，所有者权益合计 4,991.41 万元。2020 年 1-9 月，伟驰股权基金实现营业收入 0 万元，净利润 -1.03 万元。公司目前未形成收入，加上管理费用支出较多，导致净利润为负。

### **13、常州西太湖新兴产业投资基金有限公司**

常州西太湖新兴产业投资基金有限公司成立于 2016 年 12 月 29 日，注册资本 90,000.00 万元，发行人持有其 50% 股权，发行人全资子公司伟驰股权基金持有其 1% 股权，西太湖新兴产业投资基金经营范围为从事非证券新兴产业投资活动及相关咨询业务；实业投资；创业投资；股权投资；企业上市指导咨询。（企业不得从事金融、类金融业务活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，新兴产业投资资产总计 3,839.61 万元，所有者权益合计为 3,839.63 万元。2019 年度，新兴产业投资实现营业收入 0 万元，净利润 -109.46 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，新兴产业投资资产总计 3,855.53 万元，所有者权益合计为 3,855.53 万元。2020 年 1-9 月，新兴产业投资实现营业收入 0 万元，净利润 15.89 万元。

### **14、常州烯望建设发展有限公司**

常州烯望建设发展有限公司成立于 2017 年 11 月 28 日，注册资本 100,000.00 万元，发行人持有其 100% 股权。烯望建设经营范围为园区基础设施建设与管理；土地整理与开发；房地产开发；自有房屋租赁；为创业企业提供孵化服务；物业管理；建材销售；创业投资、实业投资（不得从事金融、类金融业务，依法取得许可和备案的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，烯望建设资产总计 83,442.92 万元，所有者权益合计为 14,436.28 万元。2019 年度，烯望建设实现营业收入 0 万元，净利润 -37.51 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，烯望建设资产总计 116,662.53 万元，所有者权益合

计为 42,753.98 万元。2020 年 1-9 月，烯望建设实现营业收入 0 万元，净利润 -1,682.30 万元。该公司成立年限较短，且尚无经营。

### 15、上海央地科技发展有限公司

上海央地科技发展有限公司成立于 2018 年 6 月 13 日，注册资本 1,000.00 万元，发行人间接持有其 100% 股权。上海央地科技发展有限公司经营范围为从事计算机、网络信息、系统集成科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，实业投资，市政公用建设工程施工，工程管理服务，房地产经纪，企业管理，科技会展服务，科技中介服务，从事物联网科技专业领域内的技术服务，房地产开发经营，物业管理，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），广告设计、制作、代理、发布；销售机械设备。（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 12 月 31 日，央地科技资产总计 1,673.47 万元，所有者权益合计为 637.26 万元。2019 年度，央地科技实现营业收入 0 万元，净利润 -314.01 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，央地科技资产总计 1,364.97 万元，所有者权益合计为 495.61 万元。2020 年 1-9 月，央地科技实现营业收入 0 万元，净利润 -149.04 万元。该公司成立年限较短，且尚无实际经营。

### 16、江苏花博投资发展有限公司

江苏花博投资发展有限公司成立于 2011 年 9 月 5 日，法定代表人冯金华，注册资本 110,000.00 万元，发行人持有其 70% 股权。江苏花博投资发展有限公司经营范围为城市建设项目投资和经营管理；基础设施建设开发；为城市公益设施建设项目服务；为城市开发建设项目及其相关信息咨询；水环境整治及水环境工程开发；土地整理和开发；城市生态环境建设；污染源治理；实业投资（不得从事金融、类金融业务，依法需取得许可和备案的除外）；物业管理；旅游项目投资经营；房屋租赁；会展服务；广告经营；花卉苗木经营。

截至 2019 年 12 月 31 日，花博投资资产总计 1,221,498.48 万元，所有者权益合计为 836,177.01 万元。2019 年度，花博投资实现营业收入 20,791.26 万元，

净利润 1,704.77 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，花博投资资产总计 1,357,923.26 万元，所有者权益合计为 836,925.39 万元。2020 年 1-9 月，花博投资实现营业收入 19,418.80 万元，净利润 748.38 万元。

#### **17、常州以联西建设发展有限公司**

常州以联西建设发展有限公司成立于 2016 年 11 月 18 日，法定代表人梅波，注册资本 115,000.00 万元，发行人持有其 100% 股权。常州以联西建设发展有限公司经营范围为从事城市道路、桥梁的建设、经营（限额以上基础设施除外）；从事房地产开发与经营；土地整理与开发；化工产品（危险化学品除外）销售，化工原料（危险品除外）销售；园林绿化、市政公用工程、市政养护维修工程、房屋建筑工程的施工；企业管理咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外。

截至 2019 年 12 月 31 日，以联西资产总计 212,210.84 万元，所有者权益合计为 67,454.99 万元。2019 年度，以联西实现营业收入 0 万元，净利润-278.96 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，以联西资产总计 218,014.47 万元，所有者权益合计为 68,810.51 万元。2020 年 1-9 月，以联西实现营业收入 13,828.03 万元，净利润 1,355.52 万元。

#### **18、常州市花博园旅游发展有限公司**

常州市花博园旅游发展有限公司成立于 2011 年 10 月 27 日，法定代表人陈建福，注册资本 1,000.00 万元，由花博投资持有其 100% 股权。常州市花博园旅游发展有限公司经营范围为旅游项目投资和经营管理；房屋租赁；会展服务；广告经营；文化产业项目投资；委托范围内的物业管理；游览景区、公共设施、园林绿化、公园的管理；文化活动策划，文化旅游产品开发；为城市建设和基础设施建设项目服务；游乐设备租赁服务，计算机软硬件、百货、五金、交电、工艺美术品销售。

截至 2019 年 12 月 31 日，花博园旅游资产总计 41,505.26 万元，所有者权益

合计为-1,113.43 万元。2019 年度，花博园旅游实现营业收入 2.03 万元，净利润-24.54 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，花博园旅游资产总计 41797.54 万元，所有者权益合计为-2,183.39 万元。2020 年 1-9 月，花博园旅游实现营业收入 137.45 万元，净利润-1069.96 万元。

### 19、上海央地丝腾城市规划设计有限公司

上海央地丝腾城市规划设计有限公司成立于 2018 年 9 月 14 日，法定代表人火焯，注册资本 2,000.00 万元，由央地科技持有其 51% 股权。上海央地丝腾城市规划设计有限公司经营范围为城市规划咨询，规划设计管理，广告设计、制作、代理、发布，市政公用建设工程施工，市政专业建设工程设计，文化活动服务，信息技术咨询服务，园区管理服务，商业综合体管理服务。截至 2020 年 9 月 30 日，上海央地丝腾城市规划设计有限公司尚未正式经营。

### （三）对发行人有重要影响的其他参股公司、合营企业和联营企业

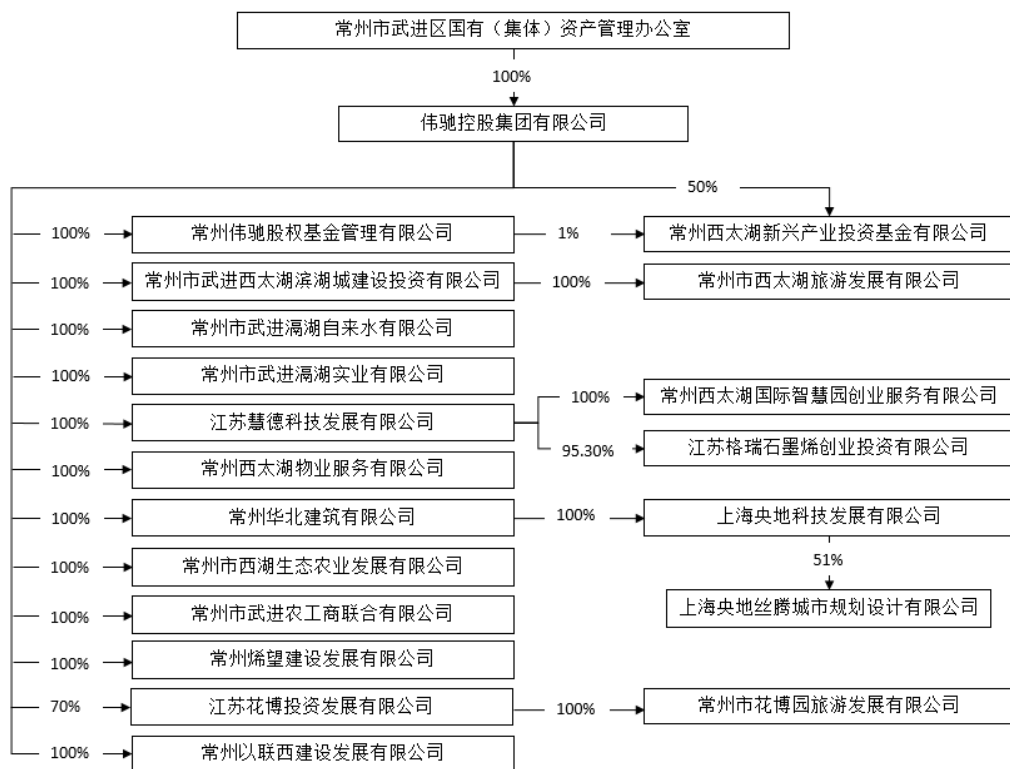
序号	合营企业或联营企业名称	实收资本	业务性质	持股比例 (%)		会计处理方法
				直接	间接	
1	常州慧谷科技园有限公司	100.00	科技园开发与管理	-	49.00	权益法
2	常州市武进经发区人力资源开发有限公司	100.00	人才资源管理咨询	-	50.00	权益法
3	常州医疗器械产业研究院有限公司	1,000.00	医疗器械方面的技术研发、技术咨询	-	27.00	权益法
4	常州碳维纳米科技有限公司	500.00	纳米材料、电子产品的研发、销售。	-	49.00	权益法
5	常州碳宇纳米科技有限公司	800.00	纳米材料、电子产品的研发、销售。	-	35.00	权益法
6	常州众创科技服务有限公司	50.00	提供企业科技信息咨询，科技项目申报及代理服务	-	20.00	权益法
7	常州阿德凡斯新材料科技有限公司	450.00	碳材料及其他新材料、仪器仪表、计算机软硬件、通用机械设备的研发；提供上述产品的技术服务和技术转让	-	33.33	权益法

序号	合营企业或联营企业名称	实收资本	业务性质	持股比例 (%)		会计处理方法
				直接	间接	
8	常州国药医学检验实验室有限公司	1,000.00	临床医学检验和病理诊断领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让	-	20.00	权益法
9	常州银西捌号投资合伙企业（有限合伙）	-	创业投资、实业投资	-	99.99	权益法
10	江苏菲田创客空间有限公司	1,000.00	为入驻企业提供孵化扶持服务	-	35.00	权益法

[注]：1、根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第二章合并范围的规定，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定，而发行人虽参股常州市武进经发区人力资源开发有限公司达 50% 股权，但并不参与其日常经营管理，主要是因为该人力资源公司主要是负责西太湖园区内企业的用工招聘，伟驰控股对其参股有利于获得第一手人才信息，其实际控制人和经营管理人为常州西太湖建设发展有限公司，伟驰控股对其无实质控制权，因此本次未进行财务并表处理，符合会计准则的相关规定。2、发行人对常州银西捌号投资合伙企业（有限合伙）持股比例 99.9957%，根据合伙协议约定承担有限合伙人义务。

## 五、公司控股股东及实际控制人基本情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司的控股股东及实际控制人股权控制关系（包含与下属子公司股权关系）如下图所示：



常州市武进区国有（集体）资产管理办公室对发行人持股比例为 100%，为发行人的控股股东和实际控制人。常州市武进区国有（集体）资产管理办公室系常州市武进区人民政府设立的事业单位，主要负责常州市武进区国有资产日常运营管理及保值增值目标落实。

截至本募集说明书签署日，常州市武进区国有（集体）资产管理办公室持有的发行人 100% 股权均无质押情况。

发行人及发行人的控股股东和实际控制人未在银监会的地方政府融资平台名单内，不属于地方政府融资平台。

## 六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）基本情况及持有发行人股份情况

姓名	职务	性别	出生年月	任职期限	期末持股比例 (直接或间接)
邱雪琴	董事长、总经理	女	1967.2	2018.3-2021.3	0
陈传林	董事、副总经理	男	1979.9	2018.3-2021.3	0
张云川	董事、副总经理	男	1984.5	2018.3-2021.3	0
蒋建锋	监事	男	1981.2	2018.3-2021.3	0

### （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

#### 1、董事会成员

邱雪琴，女，1967 年 2 月出生，学历大学本科，中共党员，2005 年 6 月毕业于南京财经大学财政与税务专业。具备高级经济师及中级会计师职称。1987 年在武进化学工业公司分别担任主办会计、财务科副科长，主持财务科工作。1997 年调入武进市经济委员会财务审计科负责经委系统有关企业的内审和厂长离任审计工作。1999 年开始任武进市工业资产经营有限公司财务部负责人，负责市属改制企业资产清查、评估及产权界定以及制定改制方案等工作。2002 年开始任武进区经贸局企业改革与管理科科长，同时兼任资产公司财务部经理，后又兼任财审科科长，负责区未改制企业的改制工作。2010 年开始任武进区经信局企业发展服务科科长，负责武进区融资担保行业的监管及中小企业服务工作，参与了铁本、新科、盛洲铜业等企业的兼并重组工作。2014 年 10 月至今任伟驰控股集

团有限公司董事长、总经理兼法人代表，全面主持公司工作，分管公司投、融资部。

陈传林，男，1979 年 9 月出生，学历大学本科，2004 年 6 月毕业于华中科技大学。2004 年开始曾于武进区湖塘镇政府任职，从事工程建设招投标和基建审计工作。2007 年开始曾于常州科教城管理委员会任职，负责工程项目前期管理、招投标、项目管理和基建审计工作。2012 年开始曾于江苏武进经济开发区管委工作，担任纪检监察审计室副主任。2013 年开始曾于常州西太湖科技产业园（武进经发区）管委会工作，担任监察局经济监督科科长。2015 年至今任职于伟驰控股集团有限公司，现任董事、副总经理。

张云川，男，1984 年 5 月出生，学历大学本科，中共党员，2007 年 6 月毕业于南京农业大学人文学院旅游管理系。2007 年开始曾于常州工贸国有资产经营有限公司工作，2010 年开始曾于常州西太湖生态休闲区管委会工作，2012 年开始曾于常州市武进区西湖街道办事处工作，先后担任经济管理科科员、办公室副主任、办公室主任职务，2017 年 8 月至今担任伟驰控股集团有限公司董事兼副总经理。

## 2、监事人员

蒋建锋，男，1981 年 2 月出生，学历大学本科，中共党员，2003 年 6 月毕业于扬州大学土木工程系。2003 年 7 月开始曾于常州市武进建设工程有限公司，从事招投标、预结算、施工管理工作，2013 年开始曾于常州西太湖科技产业园财政分局基建审计科工作，2014 年 6 月至今于伟驰控股集团有限公司审计部工作。

## 3、高级管理人员

邱雪琴，总经理，详见“董事会成员”。

陈传林，副总经理，详见“董事会成员”。

张云川，副总经理，详见“董事会成员”。

### （三）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	在公司职务	兼职单位	与本公司关系	兼职情况
邱雪琴	董事长、总经理	常州华北建筑有限公司	全资子公司	董事
		常州伟驰股权基金管理有限公司	全资子公司	总经理
		常州西太湖新兴产业投资基金有限公司	控股子公司	执行董事兼总经理
陈传林	董事、副总经理	常州华北建筑有限公司	全资子公司	董事长
张云川	董事、副总经理	无	——	——
蒋建锋	监事	无	——	——

## 七、发行人主营业务情况

### （一）公司的主营业务所属行业

发行人主营业务包括建筑施工（建筑工程施工和公用事业工程施工）、项目管理、租赁、水电销售等。根据2017年发布的行业分类标准《国民经济行业分类（GB/T4754-2017）》，发行人行业及行业代码为“E48土木工程建筑业”。报告期内，发行人主营业务未发生变化。

### （二）发行人主营业务所属行业情况

#### 1、建筑行业发展现状

发行人主营业务所处的建筑业，作为国民经济的一个重要物质生产部门，其与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。目前，我国建筑行业增加值在国民经济各行业中所占比重仅次于工业，对我国经济的发展有举足轻重的作用。随着我国国民经济的持续飞速增长，作为国民经济中的重要组成部分，一方面，建筑业获得了前所未有的发展机遇，另一方面，建筑业的持续增长也为我国国民经济的进一步发展提供了动力。

随着改革开放的深入，建筑行业取得了突飞猛进的发展。2019 年，全国建筑业企业完成建筑业总产值 248,445.77 亿元，同比增长 5.68%。2018 年全年全社会建筑业增加值 70,904 亿元，比上年增长 5.60%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 8,381 亿元，增长 5.10%，其中国有及国有控股企



业 2,585 亿元，增长 14.50%。

建筑行业作为我国国民经济支柱产业之一，具有庞大的市场规模，且企业数量众多，市场化程度较高。一方面，建筑行业集中程度较低，竞争激烈；另一方面，由于区域优势等原因，建筑行业又呈现出较强的地域特点。

建筑行业在我国基本属于完全竞争性行业，完善的竞争环境促进了行业整体效率。但同时，我国建筑行业市场准入门槛较低，大中型企业相对较少，微型企业数量以及从业人员众多。除少量以中国建筑工程总公司为代表的大中型中央国有企业外，绝大多数建筑行业企业的业务开展具有较强的地域性。一方面，各地国有建筑企业利用地方优势占据当地一定的市场份额，同时部分集体及民营企业由于其自身企业机制灵活，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展，在地域竞争中具备一定优势。

改革开放以来，我国城镇化水平不断提升，据国家统计局发布的最新数据显示，截至2019年末，我国城镇常住人口达到84,843万人，城镇化率为60.60%。目前，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%，然而我国城镇化率与世界发达国家甚至一些发展中国家相比仍有较大差距，城市化进程和新农村建设的不断推进对我国城镇居民住房建设、基础设施项目建设提出了新的要求。

在未来可以预见的一段时期内，我国持续的城镇化建设带来的基础设施建设、住房建设以及伴随城镇化的推进而产生的城市开发建设、新农村建设等都将为发行人所处行业带来持续的增长动力。

## 2、基础设施建设行业

发行人主要的业务板块之一是基础设施建设，通过做好西太湖科技园的基础设施建设，提升园区的城镇化水平。

### （1）我国基础设施建设行业现状和前景

城镇化是我国刺激内需增长，摆脱出口依赖的重要途径，是推动工业化进程发展并应对人口增长、促进充分就业的基础。改革开放以来，我国城镇化水平逐步提高，城镇规模和数量不断增加。目前，我国已经初步形成以大城市为中心、

中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次的城镇体系。全国城市化率加快提升，城市聚集程度进一步提升；尽管金融危机使东部地区的经济增长相对放慢，但是城市化却提升最快；人口梯度转移特征明显，大城市增加明显；空间集聚不断加速，城市群继续引领区域发展；城市化发展模式不断转变，低碳与绿色从理论走向实践。

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

作为城市化进程的重要支柱，基础设施的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经济健康快速发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。由中国社会科学院城市发展与环境研究所公布的《2010年城市蓝皮书》指出，“十一五”期间，中国城镇化得到快速发展，前4年城镇化率平均每年提高0.90个百分点。我国已经进入城市化进程的快速发展时期，而城市化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，如城市环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、失业人口增加等。这一系列问题要依靠基础设施建设行业的发展来解决，改善区域交通条件、建设城市基础管网、改善区域人文环境、建立城市综合配套设施等基础设施建设工作是其中的关键环节。

近年来，我国不断加大对基础设施建设的投入力度，一批重点基础设施建设项目相继建成，发挥出巨大的经济效益和社会效益。“十一五”期间，国家陆续出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效保障了基础设施建设的快速发展。基础设施建设总投资金额的快速增长对各级地方政府多渠道筹集资本金、加大基础设施建设的财政投入力度提出了新的要求。

国务院于2004年7月16日发布了《国务院关于投资体制改革的决定》，其中明确指出：要转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位；进一步拓宽企业投资项目的融资渠道，放宽社会资本的投资领域，鼓励和引导社会资本参与经营性的公益事业、基础设施项目建设；规范政府投资行为，加强和改善投资的宏观调

控，加强和改进投资的监督管理，最终建立起市场引导投资、企业自主决策、银行独立审贷、融资方式多样、中介服务规范、宏观调控有效的新型投资体制。从长远来看，投资体制改革加强了政府性投资公司的投资主体地位，落实了企业的投资决策权，拓宽了企业的融资渠道，为企业构建完整的基础设施投融资体系提供了政策支持。

从基础设施建设的未来发展看，随着中国国民经济持续稳定快速发展，财政收入的不断增长，国家及地方政府对基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，具有规划科学、环境保护、节能减排等综合特征的基础设施建设将是未来我国城市建设的重点。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国基础设施建设规模将不断扩大。基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，基础设施行业面临着较好的发展前景。

## （2）武进区基础设施建设行业的现状和发展前景

武进区经济飞速发展，综合实力不断增强，已连续多次居全国县域经济百强县前十名。在经济快速发展的同时，武进区加大了基础设施建设投入，并遵循《国务院关于投资体制改革的决定》精神，充分落实代建制，基础设施建设得以迅速发展，取得了巨大的成果。

“十一五”期间，武进城市化和现代化进程不断加快，以拉开城市框架、优化路网结构、完善城镇功能、创优投资环境为主要内容的基础设施建设取得重大进展。现代新城加快构建，中心城区16.60平方公里基本建成，城市功能逐步完善，“国际花园城，人居新天地”的新城面貌初步展现，先后获得了第十一届国际花园城市E组金奖、联合国人居环境特别荣誉奖、联合国Livecom环境可持续发展项目金奖，并被联合国人居署授予中国首个“人居实验城市”。综合交通体系加快构建，沿江高速、沪宁城铁等一批对外快速通道建成通车，“十纵十横”路网基本形成，BRT快速公交、南北高架开通运行，武南河拓浚、京杭大运河改线等重大水利工程顺利完工，等级公路密度达2.50公里/平方公里，较“十五”末增长了72%。

根据《武进区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十二五”期间，武进将进一步优化区域空间布局，完善基础设施网络，加快打造空间布局合理、主体功能明晰的现代化新城区。明确区域功能划分，加快形成中心主城区、滨湖新城区、东部物流区、南部产业区、西部生态区、各镇特色区联动发展的区域发展格局；加快构建以城乡、区域交通运输衔接一体化为特征，“立足常州市，面向长三角”的综合交通体系；以现有城市框架为基础，围绕“南建北联、东拓西进、完善中心”的城市建设战略，扩大建成区规模，加速推进城市化进程，构建交通便捷、生态优美、功能完善、特色鲜明的宜居城市。

### （三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

#### 1、主要竞争状况

发行人作为环西太湖（滆湖）基础设施建设主体及西太湖产业园综合服务提供商，担负着园区范围内基础设施建设、安置房建设及园区运营管理任务。发行人在常州西太湖科技产业园有稳定的项目来源和政府强力的支持，在园区内具备区域垄断优势，具有极强的竞争力。

改革开放以来，我国建筑业总产值不断增大、产业规模不断扩张，建筑施工企业数量逐年增多，因而行业竞争现象已十分普遍。但在建筑业竞争日趋白热化的背景下，经过多年的发展，发行人积累了丰富的基础设施建设项目运作管理经验，成为常州西太湖科技产业园区内基础设施建设、安置房建设及园区经营管理的主体。西太湖科技园位于武进西太湖北侧核心地带，是环湖发展带、沪宁发展带和沿江发展带交汇的重要区域。近年来，西太湖科技园不断优化产业结构、提高自主创新能力，增强了园区主导产业聚焦效应，致力打造以新材料产业、健康产业、智慧经济产业等高新技术产业为重要支撑点的产业园区。而发行人主要承担西太湖科技园内基础设施建设、安置房建设、土地整治等任务，近年来主营业务收入金额逐年上升，保持了区域内良好的产业竞争优势。

#### 2、发行人的竞争优势

##### （1）区域优势

常州市位于美丽富饶的长江三角洲中心地带，北携长江，南衔太湖，与上海、

省会南京等距相望，与苏州、无锡联袂成片，构成苏锡常都市带。依托较好的区位优势以及已有的工业基础，武进区持续推进纺织、化工、冶金、金属制品、机械、电气机械及器材制造、电子及通信设备制造七大支柱行业发展，整体经济实力较强。随着宏观经济的回稳向好，2018年地区生产总值、规模以上工业总产值、固定资产投资等经济指标增速保持稳定增长态势。2018年，武进区实现地区生产总值2,380.13亿元，按可比价格计算，增长6.80%。

常州西太湖科技产业园（以下简称“西太湖产业园”）成立于2013年，辖区面积68.99平方公里（含滆湖水域14平方公里），2015年获批筹建省级高新区。西太湖产业园园区有国内最大的花博会主展区——中国花博园，西太湖（滆湖）拥有14公里黄金水岸线，自2011年筹备花博会以来，交通、景观等基建投入超过100亿元，建成了“三纵四横”的城市主干道。2019年西太湖产业园实现国内生产总值94亿元，同比增长8%；一般预算收入为13亿元。2019年西太湖产业园在江苏省省级经济开发区综合评价中排名第31位、27家省级高新区中排名第7位。

西太湖科技产业园是苏南国家自主创新示范区、苏南现代化建设示范区的重点平台，位于常州市地理中心、常州未来城市发展的新方向、独具滨湖生态优势的西太湖（滆湖）北侧核心地带，规划面积90平方公里，核心区面积5.50平方公里。园区坚持“科技驱动、金融创新、宜居宜业、产城融合”的发展理念，高举石墨烯和中以合作两面大旗，立足创新驱动，走有内涵、差别化的特色发展道路，形成了“三大比较优势”：一是生态良好、风景优美。濒临总面积164平方公里、碧波万顷的西太湖（滆湖），拥有14公里黄金水岸线和超过40%的绿化覆盖率，第八届中国花卉博览会主展区也坐落其内，是常州空气质量最高、水质最佳、生态最优、景观最美的区域，被称为“城市后花园”。园区已创成国家生态工业示范园区，还是全国绿化模范单位。二是区位优势、交通便捷。园区位于长三角区域的几何中心，是环湖发展带、沪宁发展带和沿江发展带交汇的重要区域，沿江高速、常泰高速、312国道等干线公路，常州高架、延政西路、长虹西路等城市主干道和京杭大运河穿区而过，高铁、地铁、快速公交等公共交通设施配套完善，交通网络发达、出行便捷。三是产业坚实、特色分明。园区基本形成了“4+1”（“四大特色产业”和“一大国际合作”）的发展格局。以石墨烯为代表的先进碳材料产业方面，园区是国内发展先进碳材料起步最早、成果最多、机制最活、

影响最大的区域，规划建设了功能新材料产业园、石墨烯科技产业园、江南石墨烯研究院等平台，成功孵化出碳元科技、第六元素、二维碳素等先进碳材料领军企业，在石墨烯领域创造了5项全球第一和3项国内第一，成功创建了“常州国家石墨烯新材料高新技术产业化基地”、“江苏省功能新材料产业集群”、“江苏省新型工程材料特色产业园”等品牌。以医疗器械制造和高端医疗服务为代表的健康产业方面，园区全力打造了西太湖国际医疗产业园，形成了以常州国际医疗器械城、西太湖医疗产业孵化园、亚邦生命科技园和福隆医疗产业园为主体的产业载体群，注册在园区的企业已超过350家，成功创建了“常州国家医疗器械国际创新园”、“医疗器械外贸专型升级示范基地”、“江苏省医疗旅游先行区”等品牌，园区已经成为长三角最具知名度、最具发展潜力的健康产业集聚区。以电子商务为代表的互联网经济产业方面，园区成功打造了西太湖电子商务产业园、西太湖国际智慧园等发展载体，引进了国家智慧旅游公共服务平台，是常州最密集的电商企业集聚区，创成了“国家级科技企业孵化器”、“江苏省电子商务示范基地”、“江苏省重点培育小微企业创业基地”、“江苏省现代服务业集聚区”等品牌。以生态环境、文化创意为依托的生态文化旅游产业方面，依托西太湖揽月湾、花博会主展区，借力花博会的成功举办，相继举办了郁金香节、西太湖国际车展、半程马拉松赛、热气球公开赛、环太湖国际公路自行车赛等品牌活动和赛事，刘海粟夏伊乔艺术馆、中国画西太湖创作基地等一批文化项目陆续落户，园区已经成为区域内环境口碑最好、文化氛围浓郁、广受市民和游客亲睐的休闲度假旅游胜地。目前，正在积极打造国家4A级旅游景区。中以国际合作方面，集聚以色列知名企业25家，是国内以色列企业集聚密度最高、产业配套最好、运作机制最优的区域，也是全国四个“中以高技术产业合作重点示范区域”之一；“中国以色列常州创新园”已正式揭牌，标志着中国与以色列第一个创新合作实验区在这里启动。苏澳国际合作方面，澳门特区政府与江苏省政府签署了“江苏省人民政府澳门特别行政区政府关于联合筹建苏澳合作园区的备忘录”，开始着手就苏澳合作园区建设进行规划设计。

常州西太湖科技产业园园区区位图



依托于产业优势和西太湖生态优势,近年来常州西太湖科技园业务总收入不断上升,地区生产总值逐步提高,呈现出较好的经济发展态势。

园区的发展目标是：经过3-5年的努力，形成大众创业、万众创新的良好氛围，建设成为国家经济转型升级时期以科技创新为驱动的国际开放创新示范区和集现代制造业、现代服务业和现代生活于一体的产城融合示范区。

### （2）政府政策支持优势

江苏省委、省政府《关于加快转变经济发展方式的决定》提出：“推进新兴产业规模化，围绕新能源、新材料、新医药和环保四大新兴产业，着力占领市场制高点，形成先发竞争优势。”对西太湖科技园特色产业发展的政策导向十分明确。常州市、武进区高度重视西太湖科技园的发展，出台相关扶持优惠政策，吸引了一大批国内外高新技术企业来园区落户。作为西太湖科技园建筑工程、公用事业工程的施工龙头企业，公司获得了武进区西太湖科技园管委会大力支持，业务形成一定的区域垄断性，收入来源稳定。另外，公司近年来连续获得政府注资，注册资本及实收资本达到22亿元，实力大大增强。

### （3）产业集聚优势

常州西太湖科技园不断优化产业结构、提高自主创新能力，增强了园区主导产业集聚效应。未来，高新技术产业的发展将成为园区经济增长的重要支撑点。西太湖科技园下辖常州新材料产业园、西太湖国际医疗产业园、西太湖国际智慧

园和以色列科技园等特色园区。2016年3月，中以两国政府共同发布了《中以常州创新园共建计划》，该计划旨在为以色列企业落户中以常州创新园提供一揽子投资指引，其内容包括中以双边支持政策、申报方式和程序、组织机构和项目服务等，这对西太湖科技园进一步优化产业结构、提高自主创新能力、增强园区主导产业聚集效应具有较强的正面影响。此外，2016年10月，江苏省政府与澳门特别行政区政府在澳门签订关于联合筹建苏澳合作园区的备忘录，标志着苏澳合作园区正式落户西太湖科技园，将进一步促进西太湖科技园的长远发展。

### 1) 新材料产业

常州新材料产业园规划面积6.05平方公里，包括1个国家级科技企业孵化器、4个生产基地和5大配套功能区，被列为常州国家创新型科技园区专题园区之一。该园区创建了“国家级新材料产业基地”、“省级新型工程材料特色产业园”、“江苏功能新材料产业集群”、“江苏省新材料高技术特色产业基地”，建设了江南石墨烯研究院（全国首家石墨烯研究院）、省级阻燃材料技术研究中心、江苏省高性能分子材料重点实验室等多个新材料公共技术研发平台；拥有各类孵化、加速载体面积接近100万平方米。

目前已集聚了包括天常玻纤、南方卫材、碳元科技、神鹰碳塑等龙头在内的新材料企业，该园区已初步形成了以高分子材料、先进复合材料、新型金属材料、新能源材料、生物医用材料、先进碳材料等为重点的新材料特色产业集群。

石墨烯方面，市、区共建的江南石墨烯研究院已成功引进了碳元科技、二维碳素、第六元素、碳宇科技和碳维纳米科技等项目入驻孵化，并建立了江苏格瑞石墨烯创投基金提供专门资金支持。目前，已有碳元科技、二维碳素等公司成功实现产业化。碳纤维及其复合材料方面，已集聚神鹰碳塑、盛泰碳纤维制品、天常西尔德碳纤维预浸料、黑玛中间相沥青基碳纤维、北化碳纤维复合材料等重点项目，正在加快推进产业化进程，逐步建立起“碳纤维-碳纤维复合材料-碳纤维制品-汽车零部件、体育器材等”较为完整的产业链条。

### 2) 健康产业

园区健康制造业已集聚国药、法福来等知名医械生产型企业80家、经营型企业280家，初步形成了以骨科植入物、体外诊断试剂、外科手术工具、卫生材料



以及康复器材为代表的五大特色子产业群，且子产业均有业内标杆企业领军并至少有5家生产型企业。健康服务业围绕“检、医、养、游”四大方向，引进了国药器械一达安基因合资全国第三方生物医学检测中心总部、上海宾大口腔美容等一批知名医疗机构。

园区健康制造业方面形成了以常州医械城、西太湖医疗产业孵化园、福隆医疗产业园和亚邦生命科技园（“一城三园”）为核心的产业载体，并成立和引进了常州医疗器械产业研究院、钱璟系康复器材辅具中心和诺瑞斯泌尿手术器械研究院等创新载体。健康服务业方面依托生态环境，联动医械产业，已成功获批为江苏医疗旅游先行区。

产业配套方面，园区引进了国械华光、奥咨达、医捷通等医械专业认证机构，以及信息产业部电子十一院、苏州虎皇、元创美新等医疗净化解决方案供应商。建设了诊断试剂PCR公共实验室、公共冷链库房等专业配套。组建了山蓝天使投资基金，并引入了国药、盛宇基金。同时，园区获得了市、区两级药监部门的支持，与药监部门签署了合作框架协议，药监部门在园区设立分支机构，派遣专人入园办公，加快对入园企业的行政审批。在药监部门的协助下，园区将探索试行共用GMP平台、共用制水系统、共用消毒系统等创新的成本节约措施，推动医疗企业的快速发展。

### 3) 互联网经济产业

西太湖电商产业园是国内最早专业从事电商服务产业的专题园区，已集聚知名电商企业近百家，形成了9大电商产业类目，即以国家智慧旅游公共服务平台、华视网聚中国影视新媒体互联网版权分销平台和云运营支撑平台等为代表的垂直电商平台产业类目；以江苏爱度等为代表的电商代运营产业类目；以江苏中软等为代表的网络营销产业类目；以常州易呼通物流等为代表的物流第三方平台产业类目；以江苏洛基木业等为代表的传统制造企业电商化公司产业类目；以网拍天下等为代表的电商功能性服务产业类目；以青阳秋田木业等为代表的跨境电子商务产业类目；以华丽集众筹等为代表的互联网金融产业类目；以蓝火翼等为代表的呼叫中心产业类目。

园区拥有电子商务云计算公共服务平台、人才招聘和本土化平台、专业人才

培养平台、产业论坛交流平台、产业融资平台、物流仓储配套平台等六大支撑平台，获得“江苏省电子商务示范基地（园区）”、“江苏省现代服务业集聚区”、“江苏省国际服务外包示范区”等称号。

#### 4) 生态文化旅游产业

2014年，常州西太湖科技园正式成为全国创成国家生态工业示范园区的第二家省级开发区，生态已成为广受赞誉的亮丽名片。园区164平方公里溇湖波光潋滟，14公里黄金水岸风光旖旎，超过40%的绿化覆盖青葱诱人，临湖水质达到国家二级、空气质量达到国家一级，创成了全国绿化模范单位。

第八届花博会闭幕后，园区以临湖岸线和花博园为主要载体，相继举办了郁金香节、国际车展、卡乐音乐季、半程马拉松赛、热气球公开赛、环太湖国际公路自行车赛等大型特色活动和赛事。

#### 5) 国际合作

##### ①中国以色列常州创新园

中国以色列常州创新园占地5平方公里，是西太湖科技园与以色列PTL公司联动开发的重点项目，旨在支持以色列高科技企业在中国的发展，促进以色列技术的转移。中国以色列常州创新园整体分为孵化器（8万平方米）、加速器（18万平方米）和产业园综合配套区（6万平方米）三大功能板块，是常州市政府确认的以色列产业“两园一中心”之一，在2012年5月被科技部国际合作交流司授予了“国际科技合作基地”。中国以色列常州创新园建设以来，重点发展节能环保、电子信息、金融物流、功能新材料、新医药和新医疗器械及生物技术等产业，是目前国内以色列企业集聚密度最高、产业配套最好、运作机制最优的区域。

中以常州创新园已获得“国际科技合作基地”、“常州国家医疗器械国际创新园”、“中以高技术产业合作重点区域”（唯一省级开发区）等品牌。2014年5月20日，科技部、江苏省政府与以色列经济部签署协议共建中以常州创新园，常州市政府、常州创新园和以色列产业研发促进中心三方还签署了具体执行协议。2015年1月29日，原国务院副总理刘延东与以色列外交部长利伯曼共同签署了《中以创新合作三年行动计划》，并为“中以常州创新园”揭牌，这标志着中以两国

政府第一个创新合作示范园区正式启动建设。

## ②苏澳合作园区

苏澳合作园区选址在常州市武进区西太湖，双方初步商定园区总体规划面积 32.54 平方公里，其中规划建设区 6.93 平方公里，规划统筹区 25.61 平方公里。

2016 年 10 月 21 日，澳门特区政府与江苏省政府签署了“江苏省人民政府澳门特别行政区政府关于联合筹建苏澳合作园区的备忘录”，2017 年 3 月 29 日，双方签订了“关于成立苏澳合作园区联合筹建组备忘录”，近半年来，通过双方的共同努力，园区筹建工作取得了积极进展。

## （4）地方城市建设主体的垄断性

发行人作为西太湖科技园基础设施等重点项目的投资建设单位，其经营领域和投资范围主要是基础设施建设，担负着为城市基础建设项目筹措资金与清偿相关债务的任务，在当地处于行业垄断地位，市场相对稳定，同业竞争压力小。在确立市政工程项目模式后，发行人经营的资产均具有长期稳定的投资收益，持续盈利能力不断增强。随着武进经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，产品需求量将持续稳定地增长，发行人的业务量和效益将同步增加。

## （5）强大的政府支持

发行人是由常州市武进区人民政府设立的国有独资公司，作为负责武进区基础设施投资、建设、经营和管理的主体，承担着加快武进区城建事业发展、确保国有资产保值增值的职责，得到了地方政府在政策、资金、体制等多方面的大力支持。

## （6）丰富的项目建设经验和人才优势

公司业务优势明显，在长期从事基础设施建设与运营过程中积累了丰富的经验，培养出一大批高素质的人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好的控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目建设能力。

## （7）股东优势

发行人控股股东及实际控制人为常州市武进区国有(集体)资产管理办公室,系常州市武进区人民政府设立的事业单位,主要负责常州市武进区国有资产日常运营管理及保值增值目标落实。常州市武进区财政实力较强,能够在未来给予发行人持续大量的资金支持。近三年武进区财政收入情况如下表所示:

单位: 亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
一般公共预算收入	163.75	178.48	187.51
其中: 税收收入	142.45	157.80	161.21
非税收入	21.30	20.68	26.30
政府性基金收入	165.19	157.79	175.60
一般公共预算支出	156.56	168.00	178.75
政府性基金支出	172.56	180.90	203.41
财政平衡率	104.59	106.24	104.90

#### (8) 较强的盈利能力及融资能力优势

崛起的长三角经济圈为发行人提供了广阔的市场空间和发展机遇,依托西太湖科技园建设运营,发行人在项目建设和现代生产服务领域的盈利能力进一步增强。放眼未来,园区的建设步伐将逐步加快,发行人业务经营也将持续稳定增长,盈利能力将得到可靠的长期保证。此外,发行人拥有良好的商业信用,和众多金融机构均建立了密切、广泛的合作关系,通过与各大商业银行的良好合作,发行人的经营发展将得到有利的信贷支持,业务拓展能力也有了可靠的保障。

### 3、经营方针及战略

发行人自身的发展定位是环西太湖(滆湖)基础设施建设主体及西太湖产业园综合服务提供商,围绕园区“科技驱动、金融创新、开放包容、产城融合”发展理念,将常州西太湖科技产业园打造成具有示范效应的产业园区,与以色列等国家紧密合作,引进国际先进的管理经验,树立优质园区综合服务品牌,走向全国,成为国内领先的园区综合服务提供商。为积极面对不断深化发展的城市建设、产业升级、持续发展等新形势、新目标和新任务,发行人进一步明确了今后一段时期的发展目标、发展思路和工作规划:

一是明确发展思路，清晰定位企业职能。公司应着眼未来，立足现实，置身市场经济环境，理清国企职责功能，遵循企业发展规律，尊重市场经济规则，基于现代企业制度、公司治理模式和可持续发展目标，明确定位企业的市场主体功能、经营管理职能、债务风险管理职责、国有资产保值增值责任，清晰规划企业的经营模式、利润模式、现金流模式，切实建立和全面执行现代企业制度、公司治理规则、内部控制流程、风险管理体系、激励约束机制，真正实现公司化治理、市场化经营、制度化化管理。

二是积极开展市场化经营，实现业务结构多元化。一方面巩固和优化现有业务基础，围绕园区提升、改造、完善城市功能和生态环境目标，继续做好基础设施和市政工程建设业务；另一方面，为园区产业发展提相关配套和综合服务，继续推进标准厂房、公租房、生活服务中心等企业生产经营基础设施建设，建设和运营加速器、孵化器等服务平台。

三是积极开展资本经营，引导和促进建立园区产业投资体系。在更好地完成各项建设任务的同时，通过直接和间接投资，引导带动公募、私募基金，鼓励发展创业投资、风险投资，推动发展国家鼓励的新技术、新材料、新工艺、高技术、高成长、高就业等“三新三高”类企业，分享企业发展成果和上市增值，实现可持续发展。脚踏实地、积极稳妥、卓有成效地走向资金平衡、适度盈利、持续经营的健康发展道路。

#### （四）发行人的业务模式、主营业务情况

报告期内，发行人主要业务板块主要包括基础设施建设、安置房建设、项目管理、厂房出租等出租业务、工程施工、水电销售及其他业务，其主要运作模式如下：

发行人主要业务情况表

主营业务板块	主要运作模式
基础设施建设	发行人基础设施建设业务具体运作模式如下：（1）公司根据委托方的要求进行基础设施项目的开发建设，项目建成后由委托方按结算协议进行回购；（2）项目开发建设所需资金由公司筹措，项目建成后以项目的回购款偿还公司前期筹集的资金。

主营业务板块	主要运作模式
安置房建设	发行人承担园区安置房项目的建设任务，分为政府回购模式和定向销售模式。政府回购模式下，公司与主管部门等签订协议书，由公司负责项目的融资、建设，并在规定时限内将竣工后的项目交付政府部门，经双方验收合格后，签订协议书，政府部门按照实际工程建设成本的一定比例进行回购，一般回购比例为实际建设成本的 1.13 倍左右，回购金额与成本之间的差额为主要利润来源。定向销售模式下，公司负责项目的融资、建设，工程竣工后，并向被拆迁户定向销售，销售收入与成本之间的差额为主要利润来源。
项目管理	发行人项目管理业务主要是为武进区内其他公共事业经营及建设主体进行相关公共事业及收费项目的管理，并收取一定的管理费用。
厂房出租等出租业务	为支持西太湖科技园内高科技企业的发展，该公司自建厂房等并出租给符合园区相关发展条件的企业和职工。
工程施工、水电销售及其他	发行人子公司华北建筑开展工程施工承包业务、发行人承担水电等园区公共事业的管理和收费职责。

2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人合并报表显示主营业务收入及比例构成情况如下：

发行人主营业务收入情况表

单位：万元、%

主营业务板块	2020 年 1-9 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
基础设施建设	77,669.90	39.97	70,305.83	35.22	35,922.33	24.20	68,932.04	49.37
安置房建设	40,807.14	21.00	48,893.19	24.50	24,887.41	16.77	19,918.47	14.27
工程施工	49,884.43	25.67	51,445.47	25.78	60,157.68	40.53	26,303.29	18.84
厂房出租等出租业务	14,064.48	7.24	19,635.79	9.84	18,667.49	12.58	17,675.88	12.66
项目管理	2,387.90	1.23	3,150.47	1.58	3,021.41	2.04	2,809.75	2.01
水电销售	2,610.24	1.34	3,731.28	1.87	3,297.82	2.22	3,008.02	2.16
物业管理	717.81	0.37	2,264.05	1.13	2,322.75	1.56	811.84	0.58
旅游景点	12.12	0.01	165.52	0.01	152.21	0.10	156.89	0.11
合计	188,154.02	100.00	199,591.59	100.00	148,429.10	100.00	139,616.18	100.00

## 1、基础设施建设

发行人自身的发展定位是环西太湖（滆湖）基础设施建设主体及西太湖产业

园综合服务提供商，其基础设施建设业务具体运作模式如下：公司根据委托方的要求进行基础设施项目的开发建设，项目建成后由委托方按结算协议进行回购；项目开发建设所需资金由公司筹措，项目建成后以项目的回购款偿还公司前期筹集的资金。

截至2020年9月末，公司已完工基础设施建设项目累计投资102.70亿元，其中，西太湖整治保护工程总投资53.85亿元、花博会一级开发及配套项目总投资37.61亿元（该项目系西太湖产业园管委会委托花博投资为第八届中国花博会建设项目，2019年12月在公司取得花博投资70%股权后纳入公司合并报表范围。花博投资与西太湖产业园管委会签订项目投资建设与转让收购协议书，该项目回购期为12年，西太湖产业园管委会将视自身财力情况，分期支付回购款）。截至2020年9月末，公司已完工代建项目共收到回款49.76亿元，其中2019年收到回款7.24亿元。公司代建项目均与委托方签订回购合同。

截至 2020 年 9 月末，公司基础设施建设板块已完工项目投资及回款情况：

单位：万元

项目	竣工日期	总投资	已回款	是否签订回购合同
腾龙路改造	2012.9	23,000.00	25,285.00	是
西太湖整治保护工程	2011.12	538,500.00	430,900.00	是
邻里公园及周边景观提升工程	2016.12	600.00	--	是
防洪大包围	2016.12	49,700.00	--	是
西太湖大道	2016.9	10,830.00	--	是
石墨烯科技产业园东侧景观提升工程	2016.12	820.00	--	是
祥云路北延工程	2016.11	2,138.50	--	是
禾香路东延	2016.11	960.00	--	是
健康城孵化平台展厅	2016.11	600.00	--	是
创森景观工程	2017.5	1,700.00	--	是
职工宿舍北区电力工程	2017.4	1,200.00	--	是
职工宿舍北区装修	2017.3	6,000.00	--	是
塔下村安置区配套工程	2017.3	1,200.00	--	是
影视基地改造维修	2017.3	1,630.00	--	是
蠡河中心公园	2017.12	1,400.00	--	是
石墨烯大楼装修	2017.12	2,000.00	--	是
清水工程	2017.12	1,500.00	--	是
智慧园公共服务平台二期装修	2017.12	4,500.00	--	是
兰香路东延	2017.12	2,559.00	--	是
花博会一级开发及配套	2013.9	376,133.62	41,415.00	是

合计	--	1,026,971.12	497,600.00	--
----	----	--------------	------------	----

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 9 月，发行人基础设施建设业务分别实现收入 68,932.04 万元、35,922.33 万元、70,305.83 万元和 77,669.90 万元，占营业收入比例分别为 49.37%、24.20%、35.22%和 39.97%，基础设施建设是目前发行人最为主要的收入来源之一。

## 2、安置房建设

发行人作为作为环西太湖（溇湖）地区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，根据政府下达的计划对区域内安置房项目开展建设。公司在项目建设中主要承担融资、建设管理职能，具体项目建设由公司自行招标建设负责实施。公司的安置房业务分为政府回购模式和定向销售模式。政府回购模式下，公司与主管部门等签订协议书，由公司负责项目的融资、建设，并在规定时限内将竣工后的项目交付政府部门，经双方验收合格后，签订协议书，政府部门按照实际工程建设成本的一定比例进行回购，一般回购比例为实际建设成本的 1.13 倍左右，回购资金来源为财政预算支出，回购金额与成本之间的差额为主要利润来源。定向销售模式下，公司负责项目的融资、建设，工程竣工后，并向被拆迁户定向销售，销售收入与成本之间的差额为主要利润来源。

截至目前，发行人已完工安置房业务回购项目主要包括长汀新农村、聚新家园 C、E 地块项目，定向销售项目为塔下村安置区项目。

长汀新农村项目占地 145 亩，总建筑面积 7.7 万 m<sup>2</sup>，建设 50 栋 3 层住宅共 244 户，以及一栋物业用房。该项目已经武经开发[2011]60 号批复核准。该项目于 2010 年 8 月签订《委托建设协议书》，根据工程结算时签订的结算协议书，该项目分二期结算，第一期按 8,000 万元结算，第二期结算金额按项目实际工程成本扣除前期已结算金额计算，结算金额为成本加成 13% 计算。

聚新家园 C 地块项目主要是建设 38 栋住宅 23 万平方米，具体包括 18 栋多层、20 栋小高层、6 个地上车库，项目已经武经开发[2009]31 号批复核准。该项目于 2009 年 12 月签订《委托建设协议书》，根据工程结算时签订的结算协议书，该项目按总投资 46,000 万元分三期结算，第一期和第二期均按 15,333 万元结算，第三期结算金额按项目实际工程成本扣除前两期已结算金额计算，结算金额为成



本加成 13%。

聚新家园 E 地块项目占地 213 亩，总建筑面积 26 万 m<sup>2</sup>，建设 28 栋安置房，其中包括 11 层小高层和 18 层高层两种规格，同时配置 2 栋物业和活动用房。该项目已经武经开发[2011]36 号批复核准。该项目于 2011 年 6 月签订《委托建设协议书》，根据工程结算时签订的结算协议书，该项目按总投资 45,000 万元分三期结算，第一期和第二期均按 15,000 万元结算，第三期结算金额按项目实际工程成本扣除前两期已结算金额计算，结算金额为成本加成 13%。

塔下村安置区项目占地 103 亩，总建筑面积 22 万 m<sup>2</sup>，建设 11 栋安置房，其中包括 34 层的 8 栋和 24 层的 3 栋，同时配置 1 栋商业配套用房。该项目已经武发改复[2014]175 号批复核准。该项目为向被拆迁居民定向销售项目，截至 2020 年 9 月已对外销售并确认收入 3.81 亿元。

除上述已完工项目外，发行人在建安置房项目为常州西太湖科技产业园管委会委托代建的“烯望家园”项目，该项目 2019 年随着以联西股权划转纳入公司合并报表范围，总投资规模约 20.61 亿元，截至 2020 年 9 月末已投资 18.00 亿元，拟于 2020 年底竣工。截至 2020 年 9 月末，公司暂无拟建安置房项目。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 9 月，发行人安置房建设业务分别实现收入 19,918.47 万元、24,887.41 万元、48,893.19 万元和 40,807.14 万元，占营业收入比例分别为 14.27%、16.77%、24.50%和 21.00%，安置房建设业务属于发行人较为重要的收入来源之一。

### 3、工程施工

2014 年，发行人以现金收购方式取得建筑施工类企业华北建筑 70% 股权，并于 2015 年进一步收购剩余股权至持股 100%，从而使发行人新增了工程施工业务收入。华北建筑目前拥有“房屋建筑工程施工总承包壹级”，“市政公用工程施工总承包二级”，“建筑装修装饰工程专业承包二级”，“消防设施工程专业承包二级”，“机电设备安装工程专业承包三级”等资质。近几年来公司承建的红梅假日广场、红梅大厦、红梅生活一期、三井大厦、三井中心小学、凯旋城金泽家园、公园一号等工程荣获江苏省“扬子杯”奖；三井科技工业园、红梅生活

一期、世府邻里中心、万福花园、润德半岛、交通信息大厦、三井大厦、三井中心小学、府翰苑、凯旋城金泽家园、公园壹号等工程获常州市“金龙杯”奖；永宁雅苑、新景二期、御景湾、空港三村二期等 60 多个工程分获省、市文明工地、市优质结构工程奖。公司也多次被省、市、区级建筑主管部门评为先进施工企业、质量管理先进企业、江苏省建筑安全生产先进单位，被市企业信用评审委员会首批评定为 AAA 级信用单位。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 9 月分别实现工程施工收入 26,303.29 万元、60,157.68 万元、51,445.47 万元和 49,884.43 万元，占营业收入比例分别为 18.84%、40.53%、25.78% 和 25.67%。

#### 4、项目管理

发行人项目管理业务主要是为武进区内其他公共事业经营及建设主体进行相关公共事业及收费项目的管理，并收取一定的管理费用，主要包括绿化养护、管网养护和工程项目管理等。

绿化养护主要是发行人根据签订的《绿化养护协议》，对西太湖科技园内的绿地进行养护，包括负责所属绿地的树木、花灌木、绿篱、色块和草坪的灌溉、修剪、施肥和病虫害杂草防治、修补等工作。达到约定养护标准，发行人收取一定的养护报酬，目前按草坪面积为标准，按照 9 元/平方米/年收取。

管网养护主要是发行人根据签订的《污水管网养护合同》，对西太湖科技园内的污水管网清理、养护服务，并收取一定的养护费用。

工程项目管理主要是发行人发挥在工程项目管理方面的丰富经验，根据与相关主体签订的《工程项目管理合同》，对西太湖科技园内的相关工程项目进行项目管理，一般包括设计管理、招投标管理、合同管理、变更管理、施工管理、投资管理、资料管理等，并收取一定的项目管理服务费用。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 9 月分别实现业务收入 2,809.75 万元、3,021.41 万元、3,150.47 万元和 2,387.90 万元，占收入比重分别为 2.01%、2.04%、1.58% 和 1.23%。该业务板块收入占比较少，但毛利率较高，近年来平均毛利率超过 75%。

## 5、厂房出租等出租业务

为支持西太湖科技园内高科技企业的发展，发行人自建厂房、职工宿舍、办公楼等相关物业，并出租给符合园区符合相关发展条件的企业和职工使用。目前已完工的厂房、宿舍和办公楼项目主要包括标准厂房南区 and 北区、健康城孵化平台、卡迈锡厂房、西湖家园、商办综合楼、石墨烯产业园厂房等。已完工的项目形成可出租面积 102.33 万平方米，出租率达 90% 以上。随着自建厂房的规模逐步扩大，在入驻企业对厂房大量需求的支撑下，发行人租金收入呈快速增长趋势。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 9 月，发行人出租业务分别实现出租收入 17,675.88 万元、18,667.49 万元、19,635.79 万元和 14,064.48 万元，占营业收入比例分别为 12.66%、12.58%、9.84% 和 7.24%，发行人出租业务毛利较高，近年来平均毛利率超过 98%，是发行人的重要利润来源。

因新冠疫情影响，2020 年出租收入预计全年与 2019 年金额相近。根据目前的已完工可出租厂房等物业情况以及在建的拟出租项目情况，预计发行人 2021-2022 年将分别实现 2.29 亿元和 2.32 亿元的收入，厂房出租等出租业务收入将成为发行人持续增长的业务板块。

2020 年 9 月末发行人厂房等建设项目情况及租金收入计划表如下所示：

单位：万元、平方米

项目名称	计划总投资	开竣工时间	截至 2020 年 9 月末累计完成投资	形象进度	可租面积	预计 2021 年租金收入	预计 2022 年租金收入
标准厂房	5700	2016-2017	5700	100%	23,157.11	555.77	555.77
石墨烯一期	26064	2011.7-2012.12	26064	100%	63,540.32	1,602.13	1,634.17
石墨烯二期	35000	2012.12-2015	35000	100%	170,308.72	4,311.66	4,397.90
标准厂房	2000	2010-2011	2000	100%	15,612.80	374.71	374.71
标准厂房	12000	2005-2006	12000	100%	102,684.29	1,326.72	1,326.72
北部标准厂房二期	1404	2015-2016	1404	100%	6,234.60		
健康城孵化平台 1.2 期	13000	2012.12-2015	13000	100%	52,072.00	1,249.73	1,249.73
健康城孵化平台一期	77300	2011.12-2012.12	77300	100%	149,666.19	3,773.74	3,849.22
智慧园公共服务平台	76793	2012.12-2016	35000	46%	140,000.00	3,486.98	3,556.72
威世特	3200	2010.1-2011.6	3200	100%	7,797.83	481.24	481.24
卡迈锡厂房	12000	2012.6-2013.8	12000	100%	17,867.58	1,016.31	1,016.31
湖滨二号公共服务中心	4500	2010-2011.12	4500	100%	6,141.72	28.57	28.57
牛津公学	63000	2014-2015.6	63000	100%	61,961.00	1,100.00	1,100.00
LYCORED 定向厂房	2000	2009-2010	2000	100%	6,635.71	128.92	128.92
商办综合楼	30000	2011.1-2013.7	30000	100%	26,979.22	333.33	333.33
影视基地房屋	5888.69	2017-2018	5888.69	100%	57,000.00	1,094.40	1,094.40
花博园场馆、展馆	266817	2011-2013.9	266817	100%	111,001.00	1,600.00	1,700.00
零星	21100	2011-2018	21100	100%	4,670.34	400.00	400.00
<b>合计</b>	<b>657766.69</b>		<b>615973.69</b>		<b>1,023,330.43</b>	<b>22,864.21</b>	<b>23,227.70</b>

## 6、水电销售、物业管理

发行人承担水电等西太湖科技园公共事业的管理和收费职责，通过常州市武进滆湖自来有限公司向园区企业和居民提供自来水供水服务。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月分别实现水电销售收入 3,008.02 万元、3,297.82 万元、3,731.28 和 2,610.24 万元。此外，发行人还进行园区内部分物业管理，该项业务收入规模较小，2017-2019 年及 2020 年 1-9 月分别实现收入 811.84 万元、2,322.75 万元、2,264.05 万元和 717.81 万元。

发行人其他收入主要为观光塔旅游景点收入，是观光塔完工开放后取得的门票收入。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月分别实现收入 156.89 万元、152.21 万元、165.52 万元和 12.12 万元。

### （五）主要产品与服务的上下游产业链情况

#### 1、主要产品或服务与上下游行业之间的关联性

基础设施建设行业、安置房建设行业等属于建筑业，是基础性行业，与上下游产业间关联度较大。上游行业种类繁多，包括钢铁、水泥、砖瓦、建筑陶瓷、平板玻璃、铝材加工、化工、纺织、五金等行业。发行人涉及的建筑业主要产品与服务的下游相关行业主要分为两大类：房屋建筑业的下游相关行业为房地产行业，市政基础设施建设的下游相关行业为各地市政工程建设行业。建筑行业的发展与上下游行业的发展密切相关：随着中国城镇化步伐加快，对房地产、市政基础设施工程产品的需求将持续旺盛。在未来较长时期内，我国城镇化进程的持续推进将增加对安置房建设、基础设施建设及其他相关配套产业（如土地整治、物业管理等）的需求，房地产行业、市政基础设施投资的稳定发展将推动建筑业可持续发展；同时，建筑行业的发展也为上下游行业的高效运作以及整个国民经济持续发展提供基础。

#### 2、发行人拥有的经营资质情况

发行人下属全资子公司华北建筑目前拥有“房屋建筑工程施工总承包壹级”、“市政公用工程施工总承包二级”、“建筑装修装饰工程专业承包二级”、“消防设施工程专业承包二级”、“机电设备安装工程专业承包三级”等资质。

### 3、报告期内签订的重大项目情况

1)截至 2020 年 9 月末,发行人主要已建、在建的项目包括西太湖整治项目、塔下安置区项目、聚新家园 E 地块项目等,具体情况如下:

### 发行人主要已建代建项目

单位：万元

项目类型	项目名称	总投资额	已投金额	后续投资金额	回购及结算安排	项目预期收益	收入确认方式	已确认的收入金额	实际到账金额	期末存货余额
基础设施代建	西太湖整治	538,500.00	538,500.00	-	成本加成 13%	70,005.00	根据委托建设协议、结算协议	319,900.00	319,900.00	255,402.00
基础设施代建	腾龙路改造	23,708.80	23,708.80	-	成本加成 10%	2,370.88	根据委托建设协议、结算协议	25,285.44	25,285.44	-
安置房代建	湖滨花苑	19,459.92	19,459.92	-	成本加成 13%	2,529.79	根据委托建设协议、结算协议	22,384.06	22,384.06	-
安置房代建	聚新家园 C 地块	48,668.28	48,668.28	-	成本加成 13%	6,326.88	根据委托建设协议、结算协议	54,525.04	54,525.04	-
安置房代建	长汀新农村	28,454.54	28,454.54	-	成本加成 13%	3,559.55	根据委托建设协议、结算协议	-	-	28,454.54
安置房代建	聚新家园 E 地块	72,543.43	72,543.43	-	成本加成 13%	9,430.65	根据委托建设协议、结算协议	58,632.19	58,632.19	20,656.54
安置房建设	塔下安置区	95,800.00	79,581.69	16,218.31	安置住宅、停车位和配套商业地产销售收入	12,454.04	根据销售协议、结算协议	-	-	79,581.69

除上述已完工项目外，公司在建安置房项目为常州西太湖科技产业园管委会委托代建的“烯望家园”项目，该项目 2019 年随着以联西股权划转纳入公司合并报表范围，总投资规模约 20.61 亿元，截至 2020 年 9 月末已投资 18.00 亿元，拟于 2020 年底竣工。

2) 截至 2020 年 9 月末，发行人主要已建、在建的工程施工项目主要包括沛县科技产业园二期项目、绿地香奈工程项目、空港安置小区项目等，具体如下：

## 发行人主要已建、在建的工程施工项目

单位：万元

项目名称	开工日期	竣工日期	合同造价	截至 2020 年 9 月末已回款
郑州日产厂房、车间	2015.2	2016.5	9,118.58	9,118.58
岸头佳园	2015.1	2017.1	7,256.09	7,256.09
空港安置小区	2013.3	2015.6	15,021.27	14,686.59
顺园九村	2013.3	2015.12	7,405.76	7,384.83
田家炳高级中学	2014.12	2015.10	2,405.64	2,405.64
五项道路	2014.12	2016.8	2,204.00	1,572.70
市政 BT	2015.4	2016.12	30,000.00	16,400.68
绿地香奈项目	2017.5	2020.1	26,981.00	23,184.89
沛县科技产业园二期	2017.5	2020.8	120,000.00	94,235.61
湖滨嘉园项目	2018.9	2020.7	22,502.00	21,207.48
吴江金水岸项目	2017.5	2020.7	9,700.00	4,011.85
武进区礼嘉镇礼百路东侧、百兴路南侧、礼毛路以西地块开发项目	2019.8	2021.1	11,564.00	-
宜兴袁桥路南侧、东氿大道南侧项目	2020.5	2023.3	15,935.00	-
合计	--	--	<b>280,093.34</b>	<b>201,464.94</b>

## 八、发行人公司治理

### （一）公司治理结构

目前，发行人已按照《公司法》等法律法规的规定建立了符合现代企业制度要求的较为规范的法人治理框架，完善了股东、董事会、经营层相互制衡的管理体制；确保股东能够充分行使自己的权利；在与关联人进行关联交易时，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，未出现有损害公司和股东利益的情况。从总体看，发行人的运作和管理基本符合现代企业制度的要求。

发行人不设股东会。发行人设立董事会，董事会对股东负责。公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责。发行人不设监事会，设监事一人。

#### 1、股东

股东依法行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；决定委派董事、监事，决定有关董事、监事、经理的报酬事项；审议批准董事会的报告；审批监



事的报告；审批公司的年度财务预算方案、决算方案；审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；对发行公司债券作出决定；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程。

## 2、董事会

发行人设董事会，成员为三人，由股东委派产生，每届任期3年，任期届满，可连派连任。董事会行使下列职权：负责向股东报告工作；执行股东的决定；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度。

## 3、监事

发行人不设监事会，设监事一人，由股东委派产生，每届任期3年，任期届满，可连派连任。监事行使下列职权：检查公司的财务；对董事、高级经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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；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；向股东提出议案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。监事可以列席董事会会议。

## 4、经理

发行人设经理，由董事会决定聘任或解聘，每届任期3年。经理行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人；董事会授予的其他职权。经理列席董事会会议。

## （二）发行人职能部门运行情况

最近三年内，公司股东、董事会、监事、经理层均按照《公司法》和《公司章程》有序运行，相关人员的任职情况均符合相关法律法规及公司内部制度的要求。

## （三）发行人合法合规经营情况

发行人最近三年内不存在违法违规及受处罚的情况，董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

# 九、发行人独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，能够自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策，具备直接面向市场独立经营的能力：

## （一）业务方面

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司设置了业务经营部门和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面相互独立。

## （二）人员方面

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

## （三）资产方面

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完

整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

#### （四）机构方面

发行人法人治理结构完善，董事会和监事依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业务经营部门，发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，机构独立。

#### （五）财务方面

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，配备了独立的财务人员，履行公司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

### 十、发行人关联方、关联关系、关联交易，以及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

#### （一）发行人关联方及关联关系

##### 1、发行人控股股东及实际控制人情况

本公司的控股股东情况详见本募集说明书“第五节、五、发行人控股股东及实际控制人基本情况”。

##### 2、发行人的联营企业及合营企业情况

本公司的联营企业及合营企业情况详见本募集说明书“第五节、四、（三）、对发行人有重要影响的其他参股公司、合营企业和联营企业”。

#### （二）关联方交易

单位：万元

项目名称	关联方	2020.9.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
其他应收款	江苏菲田创客空间有限公司			0.35	0.35
其他应付款	常州碳维纳米科技有限公司	100.00	100.00	100.00	100.00

江苏菲田创客空间有限公司系发行人控股子公司常州西太湖新兴产业投资基金有限公司投资的企业，持股35%，该公司主要为入驻企业提供孵化扶持服务。

常州碳维纳米科技有限公司系发行人控股孙公司江苏格瑞石墨烯创业投资有限公司投资的企业，持股49%，该公司主要从事纳米材料、电子产品的研发和销售。

### （三）关联交易管理制度

#### 1、决策权限

（1）股东：公司拟与关联人达成的关联交易总额在5,000万元（含本数）以上，且占公司最近一期经审计净资产值1%以上（含本数）的关联交易，必须经公司股东批准后方可实施。

（2）董事会：公司拟与关联法人达成的关联交易总额在500万元（含本数）以上不足5,000万元，且占公司最近一期经审计净资产值0.1%以上（含本数）不足1%的关联交易；公司与关联自然人发生的交易金额在50万元以上的关联交易，由公司董事会做出决议批准。

（3）董事长：公司拟与关联人达成的关联交易总额低于500万元，且低于公司最近一期经审计净资产值0.1%的关联交易，由公司董事长批准。

（4）公司在连续十二个月内发生交易标的相同的同类关联交易，应当按照累计计算的原则适用上述第（1）、（2）、（3）项规定。

已按照上述第（1）、（2）、（3）项规定履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。

（5）公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东审议。

## 2、决策程序

（1）股东审议有关关联交易事项时，关联股东不参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

关联股东的回避和表决程序为：

1）董事会或其他召集人应依据相关法律法规及公司相关制度的规定，对拟提交股东审议的有关事项是否构成关联交易作出判断。

2）如经董事会或其他召集人判断，拟提交股东审议的有关事项构成关联交易，则董事会或其他召集人应书面通知关联股东。

3）董事会或其他召集人应在发出股东通知前完成以上规定的工作。

4）股东对有关关联交易事项进行表决时，在扣除关联股东所代表的有表决权的股份数后，由出席股东的非关联股东按其所代表的有表决权的股份数额行使表决权。

（2）如果公司在连续十二个月内累计担保金额超过公司最近一期经审计总资产30%，且存在公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形，则该等担保事项应在关联股东回避表决情况下，经出席股东的其他股东所持表决权的三分之二以上通过。

（3）董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东审议。

（4）公司与关联人之间的交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

（5）公司与关联人达成以下关联交易时，可以免于按照本规则规定履行相关义务：

1）一方以现金方式认购另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

2) 一方作为承销团成员承销另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

3) 一方依据另一方股东决议领取股息、红利或报酬；

4) 一方参与公开招标、公开拍卖等行为所导致的关联交易。

### 3、定价机制

公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

公司按照以上第（3）项、第（4）项或者第（5）项确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

（1）成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

（2）再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者

未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

（3）可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

（4）交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

（5）利润分割法，根据公司与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

公司关联交易无法按上述原则和方法定价的，应当对该关联交易价格的确定原则、方法及其公允性作出说明。

#### **（四）最近三年资金被控股股东、实际控制人违规占用，或者为控股股东、实际控制人提供担保的情况**

##### **（1）控股股东、实际控制人非经营性资金占用情况**

报告期末，控股股东、实际控制人不存在非经营性资金占用的情况。

##### **（2）为控股股东、实际控制人提供担保情况**

报告期末，发行人不存在为控股股东、实际控制人提供担保的情况。

##### **（3）为防止股东及其关联方占用或者转移发行人资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排**

为防止发生股东及其关联方占用或者转移发行人资金、资产及其他资源的行为，发行人已经制订《公司章程》、《财务管理制度》、《关联交易管理制度》等，对控股股东及关联方资金占用的行为做出了制度安排。

## **十一、发行人内部管理制度的建立及运行情况**

为促进公司规范运作和健康发展，根据《公司法》、《证券法》等法律、行

政法规、部门规章的规定，发行人建立了《公司章程》、《董事会议事规则》、《财务管理制度》、《对外投资管理暂行办法》、《内设机构和岗位职责》、《人事管理制度》等一系列制度及规定，各部门职能制度及规定列明了各部门所具有的职能及工作范围，形成了规范管理体系，内部控制制度体系完整、层次分明。

## 1、会计核算、财务管理

为加强公司财务管理，保证公司资金安全、规范、高效运行，更好地为常州西太湖科技产业园的开发建设和经济发展服务，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》、《关于加强区属国有企业监督管理的暂行办法》（武政发〔2009〕13号）和国家有关法律、法规及规定，结合产业园实际情况制定了《财务管理制度》、《财务管理内部控制制度》、《会计档案管理办法》、《资金管理制度》，对发行人的会计岗位设置、财务预算管理、资金管理、资产管理、成本费用管理、工程项目资金支付、财务报告编制、会计档案管理等方面进行规范。该规则保证了发行人按照相关规章制度进行会计确认和计量、编制财务报告，明确了会计岗位职责设置，保证人员配置符合国家有关会计从业资格的处理程序，能够保证会计资料的真实完整，完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。工程项目资金支付时，由承建方提出申请，工程建设部门根据监理单位及跟踪审计单位审定的工程进度情况及合同，填写工程项目付款审批表，经发行人相关职能部门审签后，连同承建方开具的完税发票交财务部门办理付款。

## 2、货币资金管理制度

发行人的货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金和各种有价证券。发行人制定了严格的货币资金管理制度，严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定。公司的资金实行“集中管理、统一调度”的原则，取得资金收入必须及时入账，严禁收款不入账，不得公款私存，严禁截留、挪用、借出资金。禁止以各种形式私设“小金库”和账外账。公司制定严格现金管理的相关规定，要求严格遵守银行结算制度，加强支票及网上银行的规范管理，加强公司银行预留印鉴的管理。同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。同时对于违反货币资金管理办法



的行为，建立了一系列汇报、处罚机制。

### 3、筹资管理制度

发行人建立了筹资业务的岗位责任制和授权批准制度，明确有关部门和岗位的职责、权限，明确授权批准方式、程序和相关控制措施，规定审批人的权限、责任以及经办人的职责范围和工作要求。同一部门或个人不得办理筹资业务的全过程。建立筹资业务决策环节的控制制度，对筹资方案的拟订设计、筹资决策程序等作出明确规定。对重大筹资方案应当进行风险评估，实行集体决策审批或者会签制度。建立筹资决策执行环节的控制制度，对筹资合同协议的订立与审核、资产的收取等作出明确规定。按照筹资方案所规定的用途使用对外筹集的资金。建立筹资业务偿付环节的控制制度，对支付偿还本金、利息、租金、股利等步骤、偿付形式等作出计划和预算安排，并正确计算、核对。

### 4、财务预算管理制度

发行人财务预算编制坚持“效益优先,动态平衡；积极稳健,风险可控；权责对等,收支平衡”的原则。财务预算以决策层确定的经营计划、投资计划、融资计划为基础,基本内容包括经营预算、投资预算和融资预算,以资金平衡预算表、项目资金筹资预算表和费用预算表予以反映。为加速资金周转,充分发挥资金效益,加强资金管理,财务部门根据公司年度总体建设计划和年度投资计划,牵头公司相关职能部门,收集、整理、编制下年度合并财务收支预算,经公司董事会审议通过后,下达执行。年度财务收支预算下达后,公司相关职能部门组织实施,并将财务预算指标层层分解,建立预算执行的比对分析机制,加强对预算执行情况的实时监控。预算执行过程中,因市场环境、政府决策、政策法规等发生重大变化,每年10月份按相关审批程序上报后,进行预算调整。

### 5、对外投资管理管理制度

发行人制定了《对外投资管理暂行办法》，公司对外投资管理的范围包括：投资项目的申报和受理；项目审查与评估、审批；编制公司投资预算；监控和协调项目实施；组织项目验收和投产运营考核评价、总结投资经验以及对投资的监控管理等。投资项目的选择应经过充分调查研究，并经实地考察和调查研究后，

提出项目建议，编制可行性报告及实施方案，报送公司董事会审议，按武政发〔2009〕13号办法办理报批手续。对外投资的审批程序：公司对外投资由总经理提出投资方案，公司设投资决策委员会，负责对外投资项目的风险评估。对外投资审批权限根据公司章程及公司相关制度的规定执行。董事会可在股东授权的范围内审议、批准公司一个会计年度内累计占公司最近一期经审计的总资产额10%至30%（不含30%）的对外投资事项。另外还规定了投资决策程序、投资监控管理等。

#### 6.对控股子公司管控制度

发行人建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据发行人战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度。要求控股子公司及时向发行人报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期向发行人提供财务报告和管理报告；要求控股子公司及时报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。

#### 7、安全生产管理制度

发行人制定了《安全生产管理办法》、《安全生产文明施工检查考核细则》和《自建工程从业单位履约信用考核细则》等安全生产管理制度，包括生产安全、消防安全、资产安全、健康安全等，对施工单位的安全生产管理做了严格要求，同时对监理单位的安全生产管理也做了严格要求，并制订了安全应急预案，制定了对安全生产文明施工的奖惩制度，将安全生产纳入施工单位信用考核细则，建立了安全教育机制，对指导公司安全管理、提高生产效益起到了重要的作用。

#### 8、重大事项决策

公司制定《董事会议事规则》并结合《公司章程》，建立了公司制法人治理结构，针对公司重大事项作出决策，保证了公司的正常运作。

#### 9、人力资源管理制度

人力资源管理方面，为保证人力资源管理工作的有序进行，为企业生产经营需要和战略发展提供有效人力资源支持，根据《劳动法》及相关法律法规、发行人编制了《内设机构和岗位职责》、《员工绩效考核管理办法》、《人事管理制度》，对人员的招聘、培训、绩效考核、薪酬管理等均作了详细的规定，并通过相应的岗位职责使各个部门职能明确、权责清晰，避免相互推诿现象的发生，保证了公司的有效运转。

#### 10、对外担保制度

公司制定了《对外提供担保管理暂行办法》，明确了对外担保的程序、对外担保的条件、反担保及具体要求、对外担保的跟踪、监督与档案管理等。公司原则上不提供对外担保，对外担保需要履行审批程序，由担保审查领导小组对被担保企业进行资格审查。从被担保企业合法合规、资信情况、经营管理能力、资产流动性较好、资产负债率不超过70%、担保金额不超过净资产总额、能提供反担保措施等方面规定了对外担保的条件，明确了反担保押品范围、评估方式等，并要求对被担保企业做好定期跟踪和监督。

#### 11、关联交易管理制度

发行人已按要求建立了杜绝控股股东及关联方占用资金的相关制度和措施，建立了《防范股东及关联方占用公司资金管理制度》，常州市武进区国有（集体）资产管理办公室亦出具了关于不占用发行人资金款项的承诺函，上述内控制度和相关措施的建立及相关承诺的履行将有助于杜绝公司股东及关联方占用发行人资金款项。在关联交易方面，应在“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。

#### 12、信息披露管理制度

发行人按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的规定建立健全信息披露事务管理制度，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。信息披露部门主要负责的事项为：负责公司信息披露事务管理，准备交易商协会要求的信息披露文件，保证公司信息披

露程序符合交易商协会的有关规则和要求；负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；拟订并及时修订公司信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供企业已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施，在不属于披露范围内的内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告交易商协会并公告；对履行信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询；负责保管公司信息披露文件。信息披露对象包括：发行文件、定期报告（年报、半年报、季报）、企业发生可能影响其偿债能力的重大事项等。

### 13、突发事件应急制度

为保障经营安全和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，维护公司资产安全和企业稳定，维护正常的经营秩序，保障广大投资者利益，促进和谐企业建设。依据国家有关法律法规，并结合公司情况，发行人制定了突发事件应急管理制度。该制度在突发事件定义、突发事件应急机构设置、突发事件应急机构职责、突发事件预警和预防机制、突发事件的应急处置、应急保障等方面制定了详尽的规定。针对严重影响或可能严重影响公司日常经营、需要立即处置的重大事件，公司设立应急机构负责突发事件的管理及处置工作，公司各部门、下属子公司及分支机构负责人作为突发事件的预警预防工作第一责任人，定期检查并汇报部门及子公司有关情况，做到及时提示、提前控制，发生制度范围内的突发事件后，需启动公司突发事件应急预案，并针对不同突发事件制定不同的应急处置措施，并由公司下属各部门及各下属公司及分支机构按照职责分工和相关制度，切实做好应对突发事件的人力、物力、财力保障等工作，保证应急工作需要和各项应急处置措施的顺利实施。

## 十二、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

### （一）信息披露事务相关制度安排

发行人应按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，包括年度报告和临时报告。本次债券募集资金使用情况将在定期报告及受托管理事务报告中披露。发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内或每一

会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度的中期报告。审计报告每年披露一次，跟踪评级报告每年至少一次，如中国证监会、交易所等主管机构增加新的信息披露要求，则从其规定。

## （二）投资者关系管理相关制度安排

为保证本次债券投资者利益，发行人与受托管理人签订《债券受托管理协议》，订立《债券持有人会议规则》，约定投资者权利及具体保护措施，该些安排在债券违约前、中、后各环节均对投资者起到了一定的保护作用。

## 第六节 财务会计信息

本公司最近三年财务报告经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（天衡审字（2018）00350号、天衡审字（2019）00683号、天衡审字（2020）00859号）。本公司2020年1-9月财务报表未经审计。

在本募集说明书中，如无特殊说明，引用数据出自上述经审计的2017年财务报告、2018年财务报告、2019年财务报告和未经审计的2020年1-9月财务报表。除特别说明外，本募集说明书中所涉及的2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月财务数据均为发行人合并财务报表口径。若财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则这些差异是由于四舍五入所造成。

### 一、最近三年及一期的财务报表

#### （一）合并财务报表

本公司最近三年及一期期末合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,731,792,890.59	2,751,827,662.22	1,518,332,276.79	2,987,628,859.29
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	100,000.00	100,000.00
应收账款	304,277,592.40	108,991,199.54	261,847,202.76	141,403,390.16
应收款项融资		700,000.00		
预付款项	85,213,385.28	68,223,776.54	11,138,568.72	426,294,444.05
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	7,410,049,368.84	6,722,925,866.45	3,774,957,954.99	3,954,248,374.10

买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	10,258,615,688.57	8,957,147,384.26	4,980,312,142.29	4,876,987,601.86
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	3,201,639,150.94	675,000,000.00
其他流动资产	313,687,478.80	497,833,555.95	714,627,332.40	181,335,197.82
<b>流动资产合计</b>	<b>23,103,636,404.48</b>	<b>19,107,649,444.96</b>	<b>14,462,954,628.89</b>	<b>13,242,997,867.28</b>
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	407,524,608.32	427,858,040.32
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	33,046,543.05	33,640,543.05	34,513,679.37	22,406,128.40
其他权益工具投资	226,416,511.65	227,567,920.07		
其他非流动金融资产	100,230,773.02	100,230,774.00		
投资性房地产	26,120,129,529.27	26,033,948,651.74	17,290,375,410.00	17,323,492,117.11
固定资产	222,626,914.96	232,182,426.09	246,444,646.04	278,942,188.44
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	222,404,362.02	84,618,828.75	86,844,204.75	93,010,046.04
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	2,676,538.68	2,676,538.68
长期待摊费用	31,324,976.26	45,435,993.55	50,644,833.31	114,044,427.84
递延所得税资产	61,713,192.16	61,713,192.16	15,784,200.69	25,883,738.54
其他非流动资产	6,762,992,896.49	6,762,992,896.49	3,091,512,896.49	2,680,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>33,780,885,698.88</b>	<b>33,582,331,225.90</b>	<b>21,226,321,017.65</b>	<b>20,968,313,225.37</b>
<b>资产总计</b>	<b>56,884,522,103.36</b>	<b>52,689,980,670.86</b>	<b>35,689,275,646.54</b>	<b>34,211,311,092.65</b>
流动负债：				
短期借款	3,882,000,000.00	4,183,650,000.00	2,644,640,000.00	1,675,476,789.07
向中央银行借款	-	-	-	-
吸收存款及同业存款	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	2,350,650,000.00	1,732,070,000.00	1,465,000,000.00	362,500,000.00
应付账款	417,648,835.46	258,715,277.58	778,373,400.30	930,631,915.49
预收款项	76,239,767.03	10,870,747.34		
卖出回购金融资产款			-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	12,791.05	239,505.41	337,382.73	250,379.38
应交税费	46,439,820.45	93,549,659.22	92,473,856.25	66,876,006.05
应付利息	109,690,512.95	109,690,512.95	92,953,166.67	94,121,625.01

应付股利	-	-	-	-
其他应付款	1,839,973,300.38	1,319,280,122.17	438,700,660.74	362,441,525.32
应付分保账款	-	-	-	-
保险合同准备金			-	-
代理买卖证券款			-	-
代理承销证券款			-	-
划分为持有待售的负债			-	-
一年内到期的非流动负债	5,817,483,333.33	7,977,768,500.15	4,006,227,734.93	3,097,031,394.49
其他流动负债			-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>14,430,447,847.70</b>	<b>15,576,143,811.87</b>	<b>9,533,632,790.79</b>	<b>6,593,973,582.77</b>
非流动负债：				
长期借款	15,555,634,904.38	11,373,418,817.71	7,423,476,474.15	9,295,986,218.88
应付债券	3,850,000,000.00	3,010,000,000.00	5,296,199,875.77	5,264,260,690.65
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	71,058,450.74	17,764,000.00	-	-
递延所得税负债	1,427,053,169.67	1,402,965,019.67	701,088,882.08	659,533,043.62
其他非流动负债	-	-	19,005,500.00	16,974,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>20,903,746,524.79</b>	<b>15,804,147,837.38</b>	<b>13,439,770,732.00</b>	<b>15,236,726,953.15</b>
<b>负债合计</b>	<b>35,334,194,372.49</b>	<b>31,380,291,649.25</b>	<b>22,973,403,522.79</b>	<b>21,830,700,535.92</b>
所有者权益：				
实收资本	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	12,072,743,745.00	12,072,743,745.00	8,625,466,059.13	7,628,644,635.19
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	963,535,644.44	963,535,644.44	1,006,045,286.31	1,006,045,286.31
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	102,242,300.93	102,242,300.93	67,203,728.6	58,167,557.04
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	3,695,412,302.91	3,449,396,333.04	1,803,072,357.17	1,475,538,068.76
归属于母公司所有者权益合计	19,033,933,993.28	18,787,918,023.41	12,695,742,144.90	12,368,395,547.30
少数股东权益	2,516,393,737.59	2,521,770,998.20	20,129,978.85	12,215,009.43
<b>所有者权益合计</b>	<b>21,550,327,730.87</b>	<b>21,309,689,021.61</b>	<b>12,715,872,123.75</b>	<b>12,380,610,556.73</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>56,884,522,103.36</b>	<b>52,689,980,670.86</b>	<b>35,689,275,646.54</b>	<b>34,211,311,092.65</b>

## 合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,943,257,662.56	2,302,670,543.99	1,770,323,330.51	1,451,055,683.55
其中：营业收入	1,943,257,662.56	2,302,670,543.99	1,770,323,330.51	1,451,055,683.55
利息收入	-	-	-	-



已赚保费	-		-	-
手续费及佣金收入	-		-	-
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,748,849,346.66</b>	<b>2,073,083,629.77</b>	<b>1,540,067,435.47</b>	<b>1,211,051,020.36</b>
其中：营业成本	1,593,314,287.24	1,923,810,244.12	1,405,902,941.83	1,089,481,612.86
利息支出	-		-	-
手续费及佣金支出	-		-	-
退保金	-		-	-
赔付支出净额	-		-	-
提取保险合同准备金净额	-		-	-
保单红利支出	-		-	-
分保费用	-		-	-
营业税金及附加	60,457,296.98	67,672,002.91	62,023,387.49	56,667,019.74
销售费用	-		-	-
管理费用	54,330,553.23	54,841,656.37	59,592,020.16	75,918,126.52
财务费用	40,747,209.21	25,896,437.09	10,195,864.64	6,044,469.65
资产减值损失	-	-2,676,538.68	2,353,221.35	-17,060,208.41
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	96,352,560.00	196,278,203.08	185,104,037.75	170,301,690.18
加：信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,409,674.66		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,676,748.57	5,905,187.64	1,887,104.06	6,906,498.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-2,142,449.03	206,919.68
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	335,622.07	1,390,793.76	19,884,732.83	-5,005,648.20
其他收益	36,380.69	5,141,500.00	3,061,500.00	941,500.00
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>292,809,627.23</b>	<b>438,035,734.67</b>	<b>440,193,269.68</b>	<b>413,148,703.40</b>
加：营业外收入	18,847.43	3,074.69	251,215.37	23,173,991.52
减：营业外支出	3,303,547.09	1,294,904.82	828,873.33	2,005,463.68
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>289,524,927.57</b>	<b>436,743,904.54</b>	<b>439,615,611.72</b>	<b>434,317,051.24</b>
减：所得税费用	48,886,218.31	68,350,088.85	103,092,342.33	116,632,303.38
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>240,638,709.26</b>	<b>368,393,815.69</b>	<b>336,523,269.39</b>	<b>317,684,747.86</b>
归属于母公司所有者的净利润	246,015,969.87	363,910,592.76	336,570,459.97	317,763,626.42
少数股东损益	-5,377,260.61	4,483,222.93	-47,190.58	-78,878.56
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-14,203,331.25-	-9,512,154.41	12,547,720.50
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额		-14,211,086.25-	-9,266,814.41	12,593,545.50
（一）以后不能重分类进损益的其他综		-14,211,086.25--	-	-

合收益				
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-14,211,086.25	-9,266,814.41	12,593,545.50
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-9,266,814.41	12,593,545.50
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-	-
6.其他		-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		7,755.00	-245,340.00	-45,825.00
<b>七、综合收益总额</b>	<b>240,638,709.26</b>	<b>354,190,484.44</b>	<b>327,011,114.98</b>	<b>330,232,468.36</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	246,015,969.87	349,699,506.51	327,303,645.56	330,357,171.92
归属于少数股东的综合收益总额	-5,377,260.61	4,490,977.93	-292,530.58	-124,703.56

## 合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,112,872,741.90	3,511,501,335.12	1,594,462,181.56	1,360,805,675.10
客户存款和同业存放款项净增加额			-	-
向中央银行借款净增加额			-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额			-	-
收到原保险合同保费取得的现金			-	-
收到再保险业务现金净额			-	-
保户储金及投资款净增加额			-	-
处置交易性金融资产净增加额			-	-
处置以公允价值计量且其变动			-	-

计入当期损益的金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金			-	-
拆入资金净增加额			-	-
回购业务资金净增加额			-	-
收到的税费返还				-
收到其他与经营活动有关的现金	2,386,368,645.58	1,715,456,980.22	668,663,470.98	730,098,983.09
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,499,241,387.48</b>	<b>5,226,958,315.34</b>	<b>2,263,125,652.54</b>	<b>2,090,904,658.19</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,460,564,470.57	2,342,902,357.69	839,141,868.13	1,087,150,845.54
客户贷款及垫款净增加额			-	-
存放中央银行和同业款项净增加额			-	-
支付原保险合同赔付款项的现金			-	-
支付利息、手续费及佣金的现金			-	-
支付保单红利的现金			-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	9,898,955.03	18,426,310.03	17,453,293.62	17,093,177.48
支付的各项税费	145,127,809.92	125,986,590.70	135,061,864.70	114,145,504.29
支付其他与经营活动有关的现金	388,332,243.92	2,055,444,884.23	906,018,252.22	650,110,999.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,003,923,479.44</b>	<b>4,542,760,142.65</b>	<b>1,897,675,278.67</b>	<b>1,868,500,527.10</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,495,317,908.04</b>	<b>684,198,172.69</b>	<b>365,450,373.87</b>	<b>222,404,131.09</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	1,745,408.42	2,090,000,020.41	21,413,638.93	11,820,809.68
取得投资收益收到的现金	1,680,728.00	16,619,825.98	1,322,644.22	164,094,467.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,920.35	25,298,845.25	255,779,277.10	5,825,242.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,341,348,794.21	437,808,333.33	2,100,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,449,056.77</b>	<b>3,473,267,485.85</b>	<b>716,323,893.58</b>	<b>2,281,740,520.25</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,153,660.46	4,741,703,596.16	238,745,259.59	560,498,295.20
投资支付的现金		106,488,965.50	21,750,000.00	42,500,000.00
质押贷款净增加额			-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-	-
支付其他与投资活动有关的现金		200,000,000.00	2,262,500,000.00	2,100,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>36,153,660.46</b>	<b>5,048,192,561.66</b>	<b>2,522,995,259.59</b>	<b>2,702,998,295.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-32,704,603.69</b>	<b>-1,574,925,075.81</b>	<b>-1,806,671,366.01</b>	<b>-421,257,774.95</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	1,800,000,000.00	2,060,000,000.00	8,207,500.00	11,147,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			8,207,500.00	11,147,500.00
取得借款收到的现金	13,158,182,718.81	10,327,890,000.00	5,991,440,000.00	6,732,823,125.41
发行债券收到的现金			650,000,000.00	1,815,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现	211,217,000.00	-	1,262,500,000.00	1,135,200,000.00

金				
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>15,169,399,718.81</b>	<b>12,387,890,000.00</b>	<b>7,912,147,500.00</b>	<b>9,694,170,625.41</b>
偿还债务支付的现金	12,399,931,421.42	9,255,204,934.38	6,625,861,060.36	8,428,993,145.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,027,352,926.09	1,256,246,284.86	1,154,362,030.00	1,194,905,044.67
其中：子公司支付少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,282,230,188.72	433,270,750.00	677,500,000.00	15,750,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>14,709,514,536.23</b>	<b>10,944,721,969.24</b>	<b>8,457,723,090.36</b>	<b>9,639,648,190.53</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>459,885,182.58</b>	<b>1,443,168,030.76</b>	<b>-545,575,590.36</b>	<b>54,522,434.88</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-445,742.21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,922,498,486.93</b>	<b>551,995,385.43</b>	<b>-1,986,796,582.50</b>	<b>-144,331,208.98</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,138,027,662.22	586,032,276.79	2,572,828,859.29	2,717,160,068.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,060,526,149.15</b>	<b>1,138,027,662.22</b>	<b>586,032,276.79</b>	<b>2,572,828,859.29</b>

## （二）母公司财务报表

本公司最近三年末的母公司资产负债表，以及最近三年的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,477,299,086.90	1,012,041,048.64	293,176,426.47	1,909,182,998.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	931,624.75	-	-
预付款项	-	-	-	171,362,195.66
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	8,775,851,798.54	8,729,977,040.80	4,843,978,123.64	5,065,080,233.60
存货	1,647,924,550.35	677,221,725.75	800,975,793.68	807,500,418.87
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	2,146,639,150.94	300,000,000.00
其他流动资产	247,138,479.18	253,719,895.56	713,086,305.13	77,566,897.49
<b>流动资产合计</b>	<b>13,148,213,914.97</b>	<b>10,673,891,335.50</b>	<b>8,797,855,799.86</b>	<b>8,330,692,743.81</b>
非流动资产：				
可供出售金融资	-	10,000,000.00	10,000,000.00	20,000,000.00

产				
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	7,540,947,763.87	7,240,947,763.87	5,448,608,213.60	5,440,233,213.60
其他权益工具投资	10,000,000.00	10,000,000.00		
投资性房地产	6,292,130,073.87	6,289,722,490.00	6,019,523,760.00	6,239,457,217.11
固定资产	80,783,345.43	85,193,294.81	91,091,711.24	107,523,384.03
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理			-	-
生产性生物资产			-	-
油气资产			-	-
无形资产	203,162,957.10	65,040,967.83	66,817,735.83	70,196,523.91
开发支出			-	-
商誉			-	-
长期待摊费用			-	46,569,848.58
递延所得税资产	1,827,256.61	1,827,256.61	1,827,256.61	1,838,176.61
其他非流动资产	4,464,492,896.49	4,464,492,896.49	2,491,492,896.49	2,000,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>18,593,344,293.37</b>	<b>18,157,224,669.61</b>	<b>14,129,361,573.77</b>	<b>13,925,818,363.84</b>
<b>资产总计</b>	<b>31,741,558,208.34</b>	<b>28,831,116,005.11</b>	<b>22,927,217,373.63</b>	<b>22,256,511,107.65</b>
流动负债：				
短期借款	2,155,000,000.00	2,370,000,000.00	1,472,000,000.00	770,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	881,000,000.00	600,000,000.00	853,221,816.01	200,000,000.00
应付账款	208,790,488.89	83,215,203.81		181,007,394.17
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	11,791.05	11,791.05	10,335.23	7,692.58
应交税费	6,308,447.85	13,110,155.57	17,347,696.07	23,262,953.85
应付利息	90,235,980.38	90,235,980.38	92,953,166.67	84,854,263.90
应付股利			-	-
其他应付款	1,549,745,045.03	1,289,799,213.35	185,150,659.99	874,589,640.81
划分为持有待售的负债			-	-
一年内到期的非流动负债	5,417,050,000.00	6,077,050,000.00	2,452,720,002.00	1,872,186,666.70
其他流动负债			-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>10,217,905,772.82</b>	<b>10,433,186,363.78</b>	<b>4,980,450,509.30</b>	<b>4,005,908,612.01</b>
非流动负债：				
长期借款	7,582,139,990.00	5,415,299,993.00	3,720,949,993.00	4,148,169,997.00
应付债券	3,850,000,000.00	3,010,000,000.00	5,296,199,875.77	5,264,260,690.65

其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	65,386,752.63	15,064,000.00	16,005,500.00	-
递延所得税负债	242,542,820.95	242,542,820.95	226,313,941.71	221,786,740.19
其他非流动负债	-	-	-	16,947,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,740,069,563.58</b>	<b>8,682,906,813.95</b>	<b>9,259,469,310.48</b>	<b>9,651,164,427.84</b>
<b>负债合计</b>	<b>21,957,875,336.40</b>	<b>19,116,093,177.73</b>	<b>14,239,919,819.78</b>	<b>13,657,073,039.85</b>
所有者权益：				
实收资本	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	6,492,599,818.22	6,492,599,818.22	5,451,225,670.64	5,451,182,718.60
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	364,034,597.31	364,034,597.31	366,579,778.93
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	102,242,300.93	102,242,300.93	67,203,728.60	58,167,557.04
未分配利润	988,740,752.79	920,180,708.23	604,833,557.30	523,508,013.23
<b>所有者权益合计</b>	<b>9,783,582,871.94</b>	<b>9,715,022,827.38</b>	<b>8,687,297,553.85</b>	<b>8,599,438,067.80</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>31,741,558,208.34</b>	<b>28,831,116,005.11</b>	<b>22,927,217,373.63</b>	<b>22,256,511,107.65</b>

## 母公司利润表

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>249,885,472.95</b>	<b>438,626,319.01</b>	<b>554,092,505.54</b>	<b>373,629,487.64</b>
减：营业成本	140,883,948.95	281,843,925.81	378,101,790.47	176,425,188.18
营业税金及附加	22,751,538.60	34,684,610.55	36,178,374.74	30,624,491.42
销售费用	-	-	-	-
管理费用	13,671,142.36	12,172,153.66	20,385,900.57	19,809,950.12
财务费用	408,666.06	445,689.03	549,139.59	196,600.56
资产减值损失	-	-	-43,680.00	-170,000.20
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		255,245,016.66	-8,948,197.34	-22,809,346.02
投资收益（损失以“-”号填列）		4,638.43	64,350.06	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-	-
其他收益	20,000.00	2,941,500.00	941,500.00	941,500.00

资产处置收益（损失以“-”号填列）	70,135.33	-		
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>72,310,312.31</b>	<b>367,671,095.05</b>	<b>125,675,402.06</b>	<b>124,875,411.54</b>
加：营业外收入	-	-	-6,574.29	234,274.47
其中：非流动资产处置利得	-		-	-
减：营业外支出	-	537,979.43	396,408.86	529,177.42
其中：非流动资产处置损失	-		-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>72,161,091.64</b>	<b>367,133,115.62</b>	<b>125,272,418.91</b>	<b>124,580,508.59</b>
减：所得税费用	3,601,047.08	16,747,392.36	34,910,703.28	25,009,001.77
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>68,560,044.56</b>	<b>350,385,723.26</b>	<b>90,361,715.63</b>	<b>99,571,506.82</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			-	-
4.现金流量套期损益的有效部分			-	-
5.外币财务报表折算差额			-	-
6.其他			-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>68,560,044.56</b>	<b>350,385,723.26</b>	<b>90,361,715.63</b>	<b>99,571,506.82</b>

### 母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	258,625,532.11	546,922,434.08	377,447,674.90	333,260,264.18
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,521,220,719.05	570,982,539.43	-	234,274.47
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,779,846,251.16</b>	<b>1,117,904,973.51</b>	<b>377,447,674.90</b>	<b>333,494,538.65</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	707,493,121.59	322,458,531.79	102,922,984.27	227,561,167.35

支付给职工以及为职工支付的现金	5,182,026.34	6,504,732.83	5,648,782.19	5,325,304.84
支付的各项税费	32,115,988.95	48,001,112.17	68,827,748.21	45,820,969.32
支付其他与经营活动有关的现金	62,747,342.64	2,902,575,704.91	1,309,888,090.06	978,290,923.30
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>807,538,479.52</b>	<b>3,279,540,081.70</b>	<b>1,487,287,604.73</b>	<b>1,256,998,364.81</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>972,307,771.64</b>	<b>-2,161,635,108.19</b>	<b>-1,109,839,929.83</b>	<b>-923,503,826.16</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		2,000,000,000.00	10,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		4,638.43	64,350.06	158,131,289.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,920.35	-	226,601,277.10	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		216,270,833.34	337,808,333.33	2,100,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>22,920.35</b>	<b>2,216,275,471.77</b>	<b>574,473,960.49</b>	<b>2,258,131,289.30</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,920.35	1,967,936,674.48	47,694,220.70	165,870,788.89
投资支付的现金	300,000,000.00	161,488,945.09	8,375,000.00	11,375,000.00
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		200,000,000.00	1,664,000,000.00	2,000,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>300,022,920.35</b>	<b>2,329,425,619.57</b>	<b>1,720,069,220.70</b>	<b>2,177,245,788.89</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-300,000,000.00</b>	<b>-113,150,147.80</b>	<b>-1,145,595,260.21</b>	<b>80,885,500.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	1,800,000,000.00	2,060,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	7,226,250,000.00	6,799,300,000.00	3,910,000,000.00	4,037,550,000.00
发行债券收到的现金			650,000,000.00	1,815,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			690,000,000.00	260,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>9,026,250,000.00</b>	<b>8,859,300,000.00</b>	<b>5,250,000,000.00</b>	<b>6,112,550,000.00</b>
偿还债务支付的现金	6,894,410,003.00	4,957,620,002.00	3,694,686,668.70	3,783,053,336.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	855,889,730.38	908,030,119.84	755,884,712.98	748,034,893.53
支付其他与筹资活动有关的现金	1,076,030,188.72	343,000,000.00	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>8,826,329,922.10</b>	<b>6,208,650,121.84</b>	<b>4,450,571,381.68</b>	<b>4,531,088,229.85</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>199,920,077.90</b>	<b>2,650,649,878.16</b>	<b>799,428,618.32</b>	<b>1,581,461,770.15</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>872,227,849.54</b>	<b>375,864,622.17</b>	<b>-1,456,006,571.72</b>	<b>738,843,444.40</b>
加：期初现金及现金等价	529,041,048.64	153,176,426.47	1,609,182,998.19	870,339,553.79



物余额				
六、期末现金及现金等价物余额	1,401,268,898.18	529,041,048.64	153,176,426.47	1,609,182,998.19

## 二、最近三年合并财务报表范围的变化情况

### （一）2019 年合并财务报表合并范围的变动情况

#### 1、本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得比例	股权取得方式
江苏花博投资发展有限公司	2019. 12. 17	70.00%	收购取得
常州以联西建设发展有限公司	2019. 11. 28	100.00%	划拨取得

2、新增常州市花博园旅游发展有限公司，为江苏花博投资发展有限公司全资子公司；新增上海央地丝腾城市规划设计有限公司系上海央地科技发展有限公司与上海圣博华康城市规划咨询有限公司共同出资设立。

### （二）2018 年合并财务报表合并范围的变动情况

常州华北建筑有限公司的全资子公司常州高邦建筑劳务有限公司于2018年12月27日完成工商注销。

2018年6月13日，发行人全资子公司常州华北建筑有限公司认缴1,000万元设立上海央地科技发展有限公司（统一社会信用代码91310109MA1G5J117T），上海央地科技发展有限公司的股权结构如下：

新设公司名称	出资方名称	出资金额（万元）	出资金额占比
上海央地科技发展有限公司	常州华北建筑有限公司	1,000.00	100.00%
	总计	1,000.00	100.00%

### （三）2017 年合并财务报表合并范围的变动情况

2016年12月29日，伟驰控股集团有限公司、常州伟驰股权基金管理有限公司和常州西太湖投资发展有限公司共同出资设立常州西太湖新兴产业投资基金有限公司（统一社会信用代码91320412MA1N8BU47K）；2017年10月13日，伟驰控股集团有限公司出资设立全资子公司常州烯望建设发展有限公司（统一社会信用代码91320412MA1TCJKXX0）。常州西太湖新兴产业投资基金有限公司、常州烯望建设发展有限公司股权结构如下：

新设公司名称	出资方名称	出资金额（万元）	出资金额占比
常州西太湖新兴产业投资基金有限公司	伟驰控股集团有限公司	45,000.00	50.00%
	常州西太湖投资发展有限公司	44,100.00	49.00%
	常州伟驰股权基金管理有限公司	900.00	1.00%
	总计	90,000.00	100.00%
常州烯望建设发展有限公司	伟驰控股集团有限公司	100,000.00	100.00%
	总计	100,000.00	100.00%

### 三、最近三年及一期的主要财务指标

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	1.60	1.23	1.52	2.01
速动比率（倍）	0.89	0.65	0.99	1.27
资产负债率（%）	62.12	59.56	64.37	63.81
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
债务资本比率（%）	59.34	57.03	62.10	61.40
应收账款周转率（次）	9.40	12.42	8.78	15.94
存货周转率（次）	0.17	0.30	0.29	0.21
EBITDA 利息倍数（倍）	0.36	0.38	0.41	0.39
总资产周转率（次）	0.04	0.05	0.05	0.04
总资产报酬率（%）	0.62	1.05	1.28	1.23

上述财务指标的计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=负债合计/资产总计；
- （4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （5）利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- （6）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- （7）应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]；
- （8）存货周转率=营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]；
- （9）利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- （10）EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- （11）总资产周转率=营业收入/资产总额平均余额；
- （12）总资产报酬率=（利润总额+财务费用利息支出）/平均总资产。

## 四、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

### （一）发行人财务分析（合并口径）

#### 1、资产情况分析

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占总资产比例	金额 (万元)	占总资产比例	金额 (万元)	占总资产比例	金额 (万元)	占总资产比例
流动资产：								
货币资金	473,179.29	8.32%	275,182.77	5.22%	151,833.23	4.25%	298,762.89	8.73%
应收票据	-	-	-	-	10.00	0.00%	10.00	0.00%
应收账款	30,427.76	0.53%	10,899.12	0.21%	26,184.72	0.73%	14,140.34	0.41%
预付款项	8,521.34	0.15%	6,822.38	0.13%	1,113.86	0.03%	42,629.44	1.25%
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	741,004.94	13.03%	672,292.59	12.76%	377,495.80	10.58%	395,424.84	11.56%
存货	1,025,861.57	18.03%	895,714.74	17.00%	498,031.21	13.95%	487,698.76	14.26%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	320,163.92	8.97%	67,500.00	1.97%
其他流动资产	31,368.75	0.55%	49,783.36	0.94%	71,462.73	2.00%	18,133.52	0.53%
<b>流动资产合计</b>	<b>2,310,363.64</b>	<b>40.61%</b>	<b>1,910,764.94</b>	<b>36.26%</b>	<b>1,446,295.46</b>	<b>40.52%</b>	<b>1,324,299.79</b>	<b>38.71%</b>
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	40,752.46	1.14%	42,785.80	1.25%
长期股权投资	3,304.65	0.06%	3,364.05	0.06%	3,451.37	0.10%	2,240.61	0.07%
投资性房地产	2,612,012.95	45.92%	2,603,394.87	49.41%	1,729,037.54	48.45%	1,732,349.21	50.64%
固定资产	22,262.69	0.39%	23,218.24	0.44%	24,644.46	0.69%	27,894.22	0.82%
无形资产	22,240.44	0.39%	8,461.88	0.16%	8,684.42	0.24%	9,301.00	0.27%
商誉	-	-	-	-	267.65	0.01%	267.65	0.01%
长期待摊费用	3,132.50	0.06%	4,543.60	0.09%	5,064.48	0.14%	11,404.44	0.33%
递延所得税资产	6,171.32	0.11%	6,171.32	0.12%	1,578.42	0.04%	2,588.37	0.08%
其他非流动资产	676,299.29	11.89%	676,299.29	12.84%	309,151.29	8.66%	268,000.00	7.83%
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,378,088.57</b>	<b>59.39%</b>	<b>3,358,233.12</b>	<b>63.74%</b>	<b>2,122,632.10</b>	<b>59.48%</b>	<b>2,096,831.32</b>	<b>61.29%</b>

资产总计	5,688,452.21	100.00%	5,268,998.07	100.00%	3,568,927.56	100.00%	3,421,131.11	100.00%
------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

2017-2019 年及 2020 年 9 月末，发行人资产总额分别为 3,421,131.11 万元、3,568,927.56 万元、5,268,998.07 万元和 5,688,452.21 万元；其中流动资产分别为 1,324,299.79 万元、1,446,295.46 万元、1,910,764.94 万元和 2,310,363.64 万元，占总资产的比例分别为 38.71%、40.52%、36.26%和 40.61%；非流动资产分别为 2,096,831.32 万元、2,122,632.10 万元、3,358,233.12 万元和 3,378,088.57 万元，占总资产的比例分别为 61.29%、59.48%、63.74%和 59.39%。发行人资产主要为货币资金、其他应收款、存货、投资性房地产和其他非流动资产等。

### （1）货币资金

货币资金主要为发行人管理运营、业务运转、项目投资等提供流动性支持，保障公司正常运转以及主营业务的持续推进。报告期各期末，发行人的货币资金金额 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末分别 298,762.89 万元、151,833.23 万元、275,182.77 万元和 473,179.29 万元，货币资金占总资产的比例分别为 8.73%、4.25%、5.22%和 8.32%。2020 年发行人货币资金余额较高，主要系 2020 年银行借款增加较多，贷款资金账面停留所致。报告期内，公司注重流动性管理，始终保持与经营规模及资产规模相匹配的货币资金规模，能够保障正常经营活动的开展。

### （2）其他应收款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人其他应收款账面价值分别为395,424.84万元、377,495.80万元、672,292.59万元和741,004.94万元，占总资产的比例分别为11.56%、10.58%、12.76%和13.03%，占比较大。发行人作为环西太湖（溇湖）基础设施建设主体及西太湖产业园综合服务提供商，所涉业务范围包括园区基础设施及配套设施建设；园区物业租赁及物业综合服务；园区范围内环境综合整治；园区旅游及文化资源综合利用；各子园区的综合开发及运营管理；园区综合金融服务。发行人其他应收款形成的主要原因为：①基于自身业务发展、园区综合开发的需要，与园区内企业共同进行园区规划项目建设，待时机成熟后，吸收整合相匹配的优质业务及资产；②经营过程中形成的往来款。

2019 年末，发行人前五大其应收款情况如下表所示：

单位名称	与发行人关系	金额	占比	款项性质	
常州西太湖投资发展有限公司	非关联方	147,937.39	21.93%	经营性	往来款
常州市兴农建设有限公司	非关联方	79,783.79	11.83%	经营性	往来款
常州市西太湖房地产开发有限公司	非关联方	62,136.06	9.21%	经营性	往来款
常州苏恒生态建设有限公司	非关联方	28,878.00	4.28%	经营性	往来款
常州市德慧建设发展有限公司	非关联方	28,800.00	4.27%	经营性	往来款
合计		347,535.24	51.53%		

2019 年末，发行人其他应收款均为经营性其他应收款，不存在非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款。

2020 年 9 月末，发行人前十大其他应收款情况如下表所示：

单位名称	与发行人关系	金额	占比	款项性质	
常州西太湖投资发展有限公司	非关联方	157,133.48	21.21%	经营性	为推动苏澳园区建设，发行人与常州西太湖投资发展有限公司就苏澳园区涉及地块的拆迁工作进行合作
常州市兴农建设有限公司	非关联方	88,447.99	11.94%	经营性	发行人子公司常州烯望建设发展有限公司为石墨烯小镇的主要建设方，为加快石墨烯小镇的建设，发行人与常州市兴农建设有限公司就石墨烯小镇涉及地块的拆迁工作进行合作
常州市德慧建设发展有限公司	资金往来	59,669.61	8.05%	经营性	发行人拟参与经发区西北区一期城镇化建设，预付部分前期资金
常州西太湖房地产开发有限公司	非关联方	58,811.44	7.94%	经营性	为提高园区服务配套水平，双方就开发公租房项目进行合作，支付相关合作资金。目前该项目已投入运营，前期合作资金将分期回收
常州苏恒生态建设有限公司	非关联方	50,063.91	6.76%	经营性	发行人参与水环境整治项目的建设，预付部分前期资金，后期将按计划回收

常州市滨湖生态城建设有限公司	非关联方	48,352.80	6.53%	经营性	为统一园区开发规划，形成园中园的开发建设，与常州市滨湖生态城建设有限公司进行涉及地块的合作，并根据合作意向书，支付合作资金
常州以澳腾商贸有限公司	资金往来	25,117.39	3.39%	经营性	公司建设项目建筑材料的采购款
武进区国土局	非关联方	20,755.04	2.80%	经营性	预缴的土地款项
江苏武进建工集团有限公司	资金往来	15,122.00	2.04%	经营性	为加快推进烯望家园项目建设进度，提供给施工单位的资金支持
陆家嘴国际信托有限公司	资金往来	4,200.00	0.57%	经营性	融资租赁保证金
合计	-	487,596.62	65.80%	-	-

2020年9月末，发行人其他应收款均为经营性其他应收款，不存在非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款。

常州西太湖投资发展有限公司、常州苏恒生态建设有限公司、江苏花博投资发展有限公司、常州市滨湖生态城建设有限公司、常州西太湖房地产开发有限公司等武进区国有企业，信用良好，产生坏账的可能性较低，且以前年度未发生大额应收款项逾期无法收回的情况。发行人使用个别认定法计提坏账准备能够更好地反映发行人其他应收款的损失风险。

2019年末发行人其他应收款计提坏账准备情况如下：

### 2019 年末发行人其他应收款坏账准备分析表

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备	
	金额	占比	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	261,081,271.68	98.98%	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,696,693.29	1.02%	1,930,762.21	71.6%
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	263,777,964.97	100.00%	1,930,762.21	0.73%

### (3) 存货

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人存货账面价值分别为487,698.76万元、498,031.21万元、895,714.74万元和1,025,861.57万元，占总资产比例分别为14.26%、13.95%、17.00%和18.03%。公司存货主要由开发成本构成。2019年末较2018年末存货增加21.86%，主要是由于公司资产实力提升，业务规模扩大、基础设施建设项目增多所致。本公司期末存货不存在减值迹象，无需计提跌价准备。

#### （4）投资性房地产

公司的投资性房地产主要为房屋建筑物和土地使用权，其中，房屋建筑物以经营租赁的形式租赁给第三方，投资性房地产中的土地使用权通过出让方式取得。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产账面价值分别为 1,732,349.21 万元、1,729,037.54 万元、2,603,394.87 万元和 2,612,012.95 万元，占总资产的比例分别为 50.64%、48.45%、49.41%和 45.92%。公司 2018 年末较 2017 年末投资性房地产账面价值变动不大。公司 2020 年 9 月较 2019 年末投资性房地产账面价值增加 8,618.08 万元，主要是购置房屋建筑物、土地使用权 1,128.24 万元、处置了标准厂房 2,145.42 万元及公允价值变动增加 9,635.26 万元所致。2016 年起，发行人新转入的投资性房地产情况如下。

##### 1) 2016 年新转入投资性房地产情况

2016 年度，发行人部分资产由在建工程、无形资产、固定资产、存货科目转入投资性房地产科目。2016 年度投资性房地产的转入情况如下表所示：

单位：万元

名称	类别	取得方式	转入前的会计科目	新增投资性房地产成本	转入依据
智慧园公共服务平台 B/C 区	房屋建筑物	自用转入	在建工程	49,696.72	根据董事会决议由自用转出租
健康城孵化平台	房屋建筑物	直接购入	-	-3,128.15	冲减估价
锦华路标准厂房	房屋建筑物	直接购入	-	426.19	根据董事会决议建成后直接用于出租
JWJ20160301	土地使用权	直接购入	-	82,229.33	根据董事会决议持有并准备增值后转让
高球中心	土地使用权	自用转入	无形资产	55,182.31	根据董事会决议由自用转出租
	房屋建筑物	自用转入	固定资产		

综合商办楼	房屋建筑物	直接购入	-	6,111.03	根据董事会决议由自用转出租
牛津公学	土地使用权	存货转入	存货	138,769.00	根据董事会决议由自用转出租
	房屋建筑物	存货转入	存货		
塘门土地	土地使用权	自用转入	无形资产	1,435.18	根据董事会决议由自用转为持有并准备增值后转让
北部标准厂房二期	土地使用权	自用转入	无形资产		根据董事会决议由自用转为开发北部标准厂房后出租
	房屋建筑物	直接购入	-	209.15	根据董事会决议购入后直接用于出租
石墨烯二期	房屋建筑物	直接购入	-	3,171.69	根据董事会决议购入后直接用于出租
石墨烯一期	房屋建筑物	直接购入	-	928.18	根据董事会决议购入后直接用于出租
绿地香奈商铺	房屋建筑物	直接购入	-	6,072.67	根据董事会决议购入后直接用于出租
同舟路地块	土地使用权	自用转入	无形资产	39,076.49	根据董事会决议由自用转为持有并准备增值后转让
合计				380,279.78	

①发行人无形资产主要为土地使用权。2015 年末，发行人无形资产中土地使用权期末余额为 9.84 亿元。2016 年度投资性房地产转入无形资产 0.11 亿元，无形资产中土地使用权转至投资性房地产 9.25 亿元，当期摊销-0.24 亿元，2015 年期末余额 0.93 亿元。

②发行人固定资产主要为房屋建筑物。2015 年末，发行人固定资产中房屋建筑物期末余额为 2.68 亿元。2016 年度固定资产中房屋建筑物购置 0.02 亿元，在建工程转入 1.10 亿元，转至投资性房地产 0.98 亿元，当期折旧 0.14 亿元，2016 年期末余额 2.68 亿元。

③2016 年度，发行人牛津公学资产由存货转入投资性房地产，但截至 2016 年末，发行人存货余额 54.98 亿元较 2015 年末存货余额 47.37 亿元有所增加，主要系 2016 年度发行人新增存货较大所致。

④2016 年度，发行人智慧园公共服务平台 B/C 区资产由在建工程转入投资性房地产。转出后，发行人在建工程期末余额为 0。

## 2) 2017 年新转入投资性房地产情况



2017 年度，发行人投资性房地产的取得方式均为直接购入。2017 年度投资性房地产的转入情况如下表所示：

单位：万元

名称	类别	取得方式	转入前的会计科目	新增投资性房地产成本	转入依据
智慧园公共服务平台 B/C 区	房屋建筑物	直接购入	-	4,318.12	根据董事会决议购入后直接用于出租
标准厂房	房屋建筑物	直接购入	-	111.51	根据董事会决议购入后直接用于出租
健康城孵化平台	房屋建筑物	直接购入	-	826.60	根据董事会决议购入后直接用于出租
锦华路标准厂房	房屋建筑物	直接购入	-	119.01	根据董事会决议购入后直接用于出租
牛津公学	房屋建筑物	直接购入	-	25,496.92	根据董事会决议购入后直接用于出租
综合商办楼	房屋建筑物	直接购入	-	16,943.58	根据董事会决议购入后直接用于出租
北部标准厂房	房屋建筑物	直接购入	-	-25.50	冲减估价
石墨烯二期	房屋建筑物	直接购入	-	1,235.19	根据董事会决议购入后直接用于出租
石墨烯一期	房屋建筑物	直接购入	-	167.84	根据董事会决议购入后直接用于出租
合计				<b>49,193.28</b>	

### 3) 2018 年新转入投资性房地产情况

单位：万元

名称	类别	取得方式	转入前的会计科目	新增投资性房地产成本	转入依据
标准厂房	房屋建筑物	直接购入	-	797.57	根据董事会决议购入后直接用于出租
合计				<b>797.57</b>	

2018 年末，发行人投资性房地产明细如下：

2018 年末发行人投资性房地产分析表

序号	权证号	使用面积 (m²)	性质	公允价值 (万元)	评估报告
1	武国用（2013）第 25412 号	28,021.43	其他商服用地	25,570.21	苏中资评报

2	武国用（2014）第 00003 号	64,808.00	其他商服用地城镇住宅用地	66,013.30	字（2019）第 5016 号
3	武国用（2014）第 00004 号	91,879.66	其他商服用地城镇住宅用地	93,588.43	
4	武国用（2014）第 11258 号	28,152.00	其他商服用地城镇住宅用地	28,689.98	
5	武国用（2014）第 23659 号	33,412.35	其他商服用地	30,700.72	
6	武国用（2014）第 23661 号	19,043.44	其他商服用地	17,497.94	
7	武国用（2014）第 23665 号	28,173.10	其他商服用地	25,886.67	
8	武国用（2014）第 23669 号	15,353.00	其他商服用地	14,107.00	
9	武国用（2014）第 23668 号	13,835.00	其他商服用地	12,712.20	
10	武国用（2014）第 23667 号	6,359.55	其他商服用地	5,843.43	
11	武国用（2014）第 23666 号	6,924.78	其他商服用地	6,362.78	
12	武国有（2013）第 22427 号	98,149.00	其他商服用地	162,239.18	
13	建字第 320400201450109	61,961.00	房屋		
14	苏（2016）常州市不动产权第 2024245 号	15,612.80	房屋	3,636.45	苏中资评报字（2019）第 5015 号
		24,561.20	工业用地		
15	苏（2016）常州市不动产权第 2024058 号	102,684.29	房屋	21,186.79	
		114,585.80	工业用地		
16	常房权证武字 00738605 号	23,157.11	房屋	5,492.35	
17	武国用（2013）第 00770 号	35,731.31	工业用地		
		23,144.93		1,161.34	
18	厂房、研发车间	186,308.72	房屋	48,088.38	
19	武国用（2013）第 09788 号	18,228.18	工业用地		
20	武国用（2015）第 09850 号	71,030.30			
21	石墨烯生产车间	63,540.32	房屋	14,438.42	
22	武国用（2012）第 01029 号	37,739.48	工业用地		
23	北部厂房	6,234.60	房屋	1,448.58	
24	武国用（2014）第 17122 号	15,193.06	工业用地		
25		15,193.06			
26	绿地商铺	6,375.94	房屋	5,188.29	
27	武国用（2016）第 00481 号	42,153.71	城镇住宅用地	41,365.16	
28	武国用（2009）第 1201785 号	13,960.40	商业用地	10,173.18	苏中资评报字（2019）第 5018 号
29	武国用（2008）第 1202712 号	11,290.20	工业用地	546.56	
30	苏（2017）常州市不动产权第 2036425 号	138,293.32	房屋	89,320.88	苏中资评报字（2019）第 5013 号
		53,887.72	商业、住宅用地		
		61,504.73	商业、住宅用地	50,998.14	
		41,028.37	商业、住宅用地	34,043.01	
31	苏（2017）常州市不动产权第 2037136 号	22,646.43	城镇住宅用地	18,845.61	
			其他商服用地		
32	苏（2018）常州市不动产权	22,852.43	城镇住宅用地	19,034.25	

	第 2012613		其他商服用地		
33	武国用（2015）第 00267 号	78,236.13	城镇住宅用地	73,210.58	
34	苏（2017）常州市不动产权第 2003165 号	88,536.31	城镇住宅用地	82,973.86	
35	高球中心	6,000.00	房屋	51,116.71	
36	武国用(2015)第 15078 号	67,205.10	其他商服用地		
37	苏（2017）常州市不动产权第 2033845 号	201,738.60	房屋	49,065.67	
		115,309.27	工业用地		
38	常房权证武字第 21007210 号	7,797.83	房屋	2,435.04	
39	武国用（2014）第 04531 号	17,340.10	工业用地		
40	武国用（2014）第 08637 号	40,000.60	其他商服用地	29,444.93	
41	常房权证武字第 21007254 号	17,867.58	房屋	11,260.74	
42	武国用（2013）第 09787 号	57,897.21	工业用地		
43	武国用（2014）第 25125 号	69,333.39	城镇住宅用地	64,873.21	
			其他商服用地		
44	武国用（2014）第 00001 号	22,775.71	城镇住宅用地	18,949.39	
			其他商服用地		
45	武国用（2014）第 00002 号	7,668.70	城镇住宅用地	6,380.36	
			其他商服用地		
46	武国用（2009）第 1201929 号	19,435.60	商业用地	13,790.66	
47	武国用（2011）第 1203751 号	53,525.80	商业、住宅用地	45,490.83	
48	武国用（2011）第 1203753 号	20,404.90	商业、住宅用地	17,341.84	
49	武国用（2011）第 1203752 号	84,780.90	商业、住宅用地	72,054.09	
50	武国用（2011）第 1203754 号	152,982.50	商业、住宅用地	130,017.68	
51	武国用（2012）第 1201736 号	33,516.40	其他商服用地	27,391.88	
52	武国用（2012）第 1201987 号	53,233.70	住宅用地	48,464.64	
53	武国用（2012）第 1201986 号	46,663.00	住宅用地	42,482.60	
54	武国用（2012）第 1202479 号	18,288.60	住宅用地	16,651.86	
55	武国用（2013）第 13429 号	20,000.01	商业用地	14,765.35	
56	武国用（2013）第 25420 号	28,182.00	商业用地	20,872.71	
57	常房权证武字第 00733966 号	26,979.22	房屋	11,260.74	

58	武国用（2010）第 1204041 号	12,249.20	商业用地		
合计			-	1,729,037.54	-

公司在确认投资性房地产时，充分考虑：（1）与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该投资性房地产的成本能够可靠地计量的基础上予以确认。公司确认的投资性房地产有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，故对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，同时满足下列条件：（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（2）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

#### （5）其他非流动资产

报告期各期末，发行人其他非流动资产分别为 268,000.00 万元、309,151.29 万元、676,299.29 万元和 676,299.29 万元，占总资产的比例分别为 7.83%、8.66%、12.84% 和 11.89%。发行人其他非流动资产主要包括委托贷款和建设合作项目。

2019 年末，发行人其他非流动资产明细如下：

#### 2019 年末发行人其他非流动资产分析表

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
常州西太湖科技产业园城镇化改造二期项目	86,949.29	86,949.29
苏澳合作园区嘉泽地块项目	122,500.00	122,500.00
花博文化旅游建设项目		39,700.00
常州西太湖中以创新加速器建设二期项目	59,850.00	59,850.00
石墨烯小镇设计费		152
预付土地款	407,000.00	-
合计	676,299.29	309,151.29

## 2、负债情况分析

单位：万元、%

科目	2017年末		2018年末		2019年末		2020年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	167,547.68	7.67	264,464.00	11.51	418,365.00	13.33	388,200.00	10.99

应付票据	36,250.00	1.66	146,500.00	6.38	173,207.00	5.52	235,065.00	6.65
应付账款	93,063.19	4.26	77,837.34	3.39	25,871.53	0.82	41,764.88	1.18
预收款项	464.39	0.02	1,492.66	0.06	1,087.07	0.03	7,623.98	0.22
应付职工薪酬	25.04	0.001	33.74	0.001	23.95	0.00	1,279.105	0.00
应交税费	6,687.60	0.31	9,247.39	0.4	9,354.97	0.30	4,643.98	0.13
其他应付款	36,244.15	1.66	43,870.07	1.91	120,958.96	3.85	183,997.33	5.21
应付利息	9,412.16	0.43	9,295.32	0.4	10,969.05	0.35	10,969.05	0.31
一年内到期的非流动负债	309,703.14	14.19	400,622.77	17.44	797,776.85	25.42	581,748.33	16.46
<b>流动负债合计</b>	<b>659,397.36</b>	<b>30.21</b>	<b>953,363.28</b>	<b>41.50</b>	<b>1,557,614.38</b>	<b>49.64</b>	<b>1,443,044.78</b>	<b>40.84</b>
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	929,598.62	42.58	742,347.65	32.31	1,137,341.88	36.24	1,555,563.49	44.02
应付债券	526,426.07	24.11	529,619.99	23.10	301,000.00	9.59	385,000.00	10.90
递延收益	-	-	1,900.55	0.08	1,776.40	0.06	7,105.85	0.20
递延所得税负债	65,953.30	3.02	70,108.89	3.05	140,296.50	4.47	142,705.32	4.04
其他非流动负债	1,694.70	0.07	-	-	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,523,672.70</b>	<b>69.79</b>	<b>1,343,977.07</b>	<b>58.50</b>	<b>1,580,414.78</b>	<b>50.36</b>	<b>2,090,374.65</b>	<b>59.16</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,183,070.05</b>	<b>100.00</b>	<b>2,297,340.35</b>	<b>100.00</b>	<b>3,138,029.16</b>	<b>100.00</b>	<b>3,533,419.44</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，公司的负债总额分别为2,183,070.05万元、2,297,340.35万元，3,138,029.16万元和3,533,419.44万元，其中流动负债分别为659,397.36万元、953,363.28万元，1,557,614.38万元和1,443,044.78万元，占负债总额的比例分别为30.21%、41.50%，49.64%和40.84%，非流动负债分别为1,523,672.70万元、1,343,977.07万元，1,580,414.78万元和2,090,374.65万元，占负债总额的比例分别为69.79%、58.50%，50.36%和59.16%；短期借款、应付票据、应付账款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券是公司负债的主要组成部分。

#### （1）短期借款

报告期各期末，公司的短期借款余额分别为167,547.68万元、264,464.00万元，418,365.00万元和388,200.00万元，占负债总额的比例分别为7.67%、11.51%，13.33%和10.99%。公司短期借款余额不断增加，主要系随着收入及管理资产规模的扩大，公司为加强资产流动性，增加短期借款所致。

#### （2）应付票据

公司应付票据包括银行承兑汇票和商业承兑汇票，报告期各期末，公司的应付票据余额分别为36,250.00万元、146,500.00万元，173,207.00万元和235,065.00

万元，占负债总额的比例分别为1.66%、6.38%，5.52%和6.65%。报告期内，随着公司业务增加，公司应付票据余额大幅增加。截至2018年末，发行人应付票据均为银行承兑汇票，无到期未付的应付票据。

### （3）应付账款

公司应付账款均为应付工程款，报告期各期末，公司的应付账款余额分别为93,063.19万元、77,837.34万元，25,871.53万元和41,764.88万元，占负债总额的比例分别为4.26%、3.39%，0.82%和1.18%。2017年末应付账款规模较大，主要系公司2017年在建项目较多，开发成本增加所致。

### （4）一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和应付债券。报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为309,703.14万元、400,622.77万元，797,776.85万元和581,748.33万元，占负债总额的比例分别为14.19%、17.44%，25.42%和16.46%。

### （5）长期借款

2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司的长期借款余额分别为929,598.62万元、742,347.65万元，1,137,341.88万元和1,555,563.49万元，占负债总额的比例分别为42.58%、32.31%，36.24%和44.02%。报告期各期末，发行人长期借款规模较大，主要原因为发行人业务发展较快，经营性、投资性支出压力较大，对资金需求量较大。

### （6）应付债券

报告期内，公司通过发行公司债券和其他债券融资工具的方式取得融资。2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司应付债券余额分别为526,426.07万元、529,619.99万元，301,000.00万元和385,000.00万元，占负债总额的比例分别为24.11%、23.10%，9.59%和10.90%。

## 3、现金流量分析

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
----	-----------	--------	--------	--------

经营活动产生的现金流量净额	149,531.79	68,419.82	36,545.04	22,240.41
投资活动产生的现金流量净额	-3,270.46	-157,492.51	-180,667.14	-42,125.78
筹资活动产生的现金流量净额	45,988.52	144,316.80	-54,557.56	5,452.24
现金及现金等价物净增加额	192,249.85	55,199.54	-198,679.66	-14,433.12

### （1）经营活动现金流量分析

2017-2019年度及2020年1-6月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为22,240.41万元、36,545.04万元，68,419.82万元和149,531.79万元。除经营款项回笼外，公司收到的财政补贴资金、费用支出及往来款项的现金收支也对公司经营活动现金流量净额产生一定的影响。

### （2）投资活动现金流量分析

2017-2019年度及2020年1-6月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-42,125.78万元、-180,667.14万元，-157,492.51万元和-3,270.46万元。由于近三年来发行人处于规模扩张，投资较多，因此近三年投资性净现金流均为负数，主要系资产负债表中投资性房地产、无形资产、在建工程、往来项目影响所致。2018年，发行人投资活动产生的现金流量净额较去年同期大幅减少，主要是因为发行人收到其他与投资活动有关的现金中的委托贷款大幅减少所致。

### （3）筹资活动现金流量分析

2017-2019年度及2020年1-6月，发行人筹资活动现金流量产生的现金流净额分别5,452.24万元、-54,557.56万元，144,316.80和45,988.52万元。随着发行人经营规模的扩张，资金需求逐年增长，公司的持续经营对发行人筹措资金的能力提出了更高的要求。发行人通过金融机构借款和发行债券等方式进行筹资，为发行人经营和投资活动提供了资金支持。

## 4、偿债能力分析

本公司最近三年一期主要偿债能力指标如下表所示：

指标	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	1.60	1.23	1.52	2.01
速动比率（倍）	0.89	0.65	0.99	1.27
资产负债率（合并口径）	62.12%	59.56%	64.37%	63.81%

指标	2020 年 9 月	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度
EBITDA（亿元）	3.75-	4.56	4.71	4.92
EBITDA 利息倍数（倍）	0.36	0.38	0.41	0.39

### （1）流动比率和速动比率

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人流动比率分别为2.01、1.52，1.23和1.60，速动比率分别为1.27、0.99，0.65和0.89。若本次公司债券顺利发行，公司将偿还一部分短期银行贷款，将有利于增强发行人的短期偿债能力。

### （2）资产负债率

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人合并口径资产负债率分别为63.81%、64.37%，59.56%和62.12%，报告期内略有上升，主要原因是为满足公司所承接项目的建设资金需求，公司发挥财务杠杆作用，增加金融机构借款和发行债券所致。从长期偿债指标来看，发行人负债规模控制良好，资产负债率处于稳健水平。

### （3）EBITDA利息倍数

2017-2019年度，发行人EBITDA利息倍数分别为0.39、0.41和0.38。报告期内，发行人EBITDA利息倍数较小，主要是因为公司固定资产投资较多，债务融资增长较快，资本化利息支出较大所致。

此外，公司始终按期偿还有关债务，资信状况良好，与银行等金融机构建立了长期合作关系，并获得较高授信额度。

## 5、盈利能力分析

公司最近三年的经营情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	194,325.77	230,267.05	177,032.33	145,105.57
营业成本	159,331.43	192,381.02	140,059.03	108,948.16
期间费用	9,507.78	8,160.14	6,978.79	8,196.26
营业利润	29,280.96	43,803.57	44,019.33	41,314.87
利润总额	28,952.49	43,674.39	43,961.56	43,431.71
净利润	24,063.87	36,839.38	33,652.33	31,768.47



## (1) 营业收入分析

## 1) 营业收入构成

公司最近三年一期营业收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月末	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	188,154.02	199,591.59	148,429.10	139,616.18
其他业务收入	6,171.74	30,675.46	28,603.24	5,489.35
合计	194,325.76	230,267.05	177,032.33	145,105.57
主营业务收入占营业收入比例	96.82%	86.68%	83.84%	96.22%

报告期内，发行人营业收入稳步增长，主营业务收入占比较高。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人分别发生其他业务收入 5,489.35 万元、28,603.24 万元、30,675.46 万元和 6,171.74 万元，发行人其他业务收入主要为发行人发放委托贷款产生的利息收入和合作项目收益。

## 2) 主营业务收入构成

公司最近三年主营业务收入按板块划分情况如下。

单位：万元，%

主营业务板块	2020 年 1-9 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
基础设施建设	77,669.90	39.97	70,305.83	35.22	35,922.33	24.20	68,932.04	49.37
安置房建设	40,807.14	21.00	48,893.19	24.50	24,887.41	16.77	19,918.47	14.27
工程施工	49,884.43	25.67	51,445.47	25.78	60,157.68	40.53	26,303.29	18.84
厂房出租等出租业务	14,064.48	7.24	19,635.79	9.84	18,667.49	12.58	17,675.88	12.66
项目管理	2,387.90	1.23	3,150.47	1.58	3,021.41	2.04	2,809.75	2.01
水电销售	2,610.24	1.34	3,731.28	1.87	3,297.82	2.22	3,008.02	2.16
物业管理	717.81	0.37	2,264.05	1.13	2,322.75	1.56	811.84	0.58
旅游景点	12.12	0.01	165.52	0.01	152.21	0.10	156.89	0.11
合计	188,154.02	100.00	199,591.59	100.00	148,429.10	100.00	139,616.18	100.00

报告期内，发行人主营业务收入保持了良好的增长趋势，公司承担了常州西太湖科技产业园区的基础设施建设、安置房建设及园区运营管理任务，随着园区

的快速发展和公司经营规模的扩大，公司营业收入逐年增长。2017-2019年和2020年1-9月主营业务收入分别为139,616.18万元、148,429.10万元、199,591.59万元和188,154.02万元。公司营业收入中包含城市基础设施建设收入、安置房建设收入、工程施工收入、厂房出租等出租业务收入、项目管理收入、水电销售收入、物业管理收入及其他收入，其中以城市基础设施建设收入、安置房建设收入和工程施工收入为主，2017-2019年和2020年1-9月三者合计达到总收入的82.48%、81.50%、85.50%和86.64%。

## （2）营业成本分析

### 1）营业成本构成

公司最近三年营业成本情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务成本	155,550.65	167,113.08	115,659.02	108,948.16
其他业务成本	3,780.78	25,267.94	24,931.27	-
合计	<b>159,331.43</b>	<b>192,381.02</b>	<b>140,590.29</b>	<b>108,948.16</b>
主营业务成本占营业成本比例	<b>97.63%</b>	<b>86.87%</b>	<b>82.27%</b>	<b>100.00%</b>

发行人营业成本构成与营业收入构成基本一致。报告期内发行人营业成本均由主营业务成本构成，且营业成本逐年上涨趋势与营业收入上涨趋势基本保持一致。

### 2）主营业务成本构成

公司最近三年主营业务成本按板块划分情况如下：

单位：万元、%

主营业务板块	2020 年 1-9 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
基础设施建设	68,378.73	43.96	62,029.00	37.12	31,261.16	27.03	60,095.44	55.16
安置房建设	37,153.70	23.89	44,339.73	26.53	21,886.89	18.92	17,585.57	16.14
工程施工	45,895.04	29.50	54,463.09	32.59	57,013.98	49.29	26,183.43	24.03
厂房出租等出租业务	83.39	0.05	415.97	0.25	368.61	0.32	245.34	0.23
项目管理	409.75	0.26	650.47	0.39	743.44	0.64	690.49	0.63
水电销售	2,375.06	1.53	4,325.49	2.59	1,653.17	1.43	2,624.58	2.41
物业管理	1,218.17	0.78	1,893.13	1.13	2,611.64	2.26	1,396.09	1.28

旅游景点	36.82	0.02	96.20	0.01	120.13	0.10	127.22	0.12
合计	155,550.65	100.00	167,113.08	100.00	115,659.02	100.00	108,948.16	100.00

发行人营业成本的变化趋势与营业收入相对应，2019年较2018年主营业务成本增加了51,454.06万元，主要原因是基础设施建设成本、安置房建设成本、水电销售有所增长；2018年较2017年主营业务成本增加了6,710.86万元，主要原因是工程施工成本增加所致。

### （3）营业外收入分析

公司最近三年营业外收入构成如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
政府补助			-	-	20.00	79.62%	2,267.60	97.85%
非流动资产处置利得			-	-	-	-	-	-
罚款、赔款收入			-	-	-	-	15.33	0.66%
其他	1.88	100%	0.31	100%	5.12	20.38%	34.47	1.49%
合计	1.88	100%	0.31	100%	25.12	100%	2,317.40	100%

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 2,317.40 万元、25.12 万元、0.31 万元和 1.88 万元。公司的营业外收入主要为计入当期损益的政府补助，2018 年以后发行人营业外收入大幅减少主要是因为计入当期损益的政府补助由营业外收入调整至其他收益科目列示所致。

公司 2018 年政府补助项目为太湖水利风景区创建补助资金 20.00 万元，合计 20.00 万元。

公司 2017 年政府补助项目为宣传部太湖湿地公园项目资金 15.00 万元、市委宣传部经费补贴 12.60 万元、物业补贴收入 2,240.00 万元，合计 2,267.60 万元。

### （4）公司主营业务毛利及毛利率分析

发行人最近三年的主营业务毛利及毛利率情况如下：

单位：万元

主营业务板块	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
城市基础设施建设	9,291.18	11.96%	8,276.83	11.77%	4,661.17	12.98%	8,836.60	12.82%
安置房建设	3,653.45	8.95%	4,553.46	9.31%	3,000.52	12.06%	2,332.90	11.71%

工程施工	3,989.39	8.00%	-3,017.62	-5.87%	3,143.70	5.23%	119.86	0.46%
厂房出租等出租业务	13,981.08	99.41%	19,219.82	97.88%	18,298.88	98.03%	17,430.54	98.61%
项目管理	1,978.15	82.84%	2,500.00	79.35%	2,277.97	75.39%	2,119.26	75.43%
水电销售	235.18	9.01%	-594.21	-15.93%	1,644.65	49.87%	383.44	12.75%
物业管理	-500.36	-69.71%	370.92	16.38%	-288.89	-12.44%	-584.25	-71.97%
旅游景点	-24.69	-203.69%	69.32	41.88%	32.08	21.08%	29.67	22.74%
合计	32,603.37	16.78%	32,478.51	16.27%	32,770.08	22.08%	30,674.02	21.97%

发行人主营业务中，基础设施建设收入占比较高，且毛利率较为稳定，保持在11%左右。物业管理毛利及毛利率近几年均为负数，但其占主营业务收入比例较小，对总体毛利率影响不大。项目管理收入及租金收入毛利率较高，分别在75%和98%以上。发行人近三年及一期主营业务综合毛利率分别为21.97%、22.08%，16.27%和16.78%，毛利率较为稳定。

#### （5）期间费用分析

公司最近三年一期的期间费用情况如下：

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	5,433.06	57.14%	5,484.16	67.21%	5,959.20	85.39%	7,591.81	92.63%
财务费用	4,074.72	42.86%	2,675.98	32.79%	1,019.59	14.61%	604.45	7.37%
合计	9,507.78	100.00%	8,160.14	100.00%	6,978.79	100.00%	8,196.26	100.00%
期间费用 占营业收入 比例	4.89%		3.54%		3.94%		5.65%	

2017-2018年及2020年1-9月，发行人期间费用占营业收入的比例分别为5.65%、3.94%、3.54%和4.89%，比例平稳，总体较为合理。发行人年度期间费用中管理费用占比较大，近三年比例均在67%以上。发行人管理费用构成主要为职工薪酬、固定资产折旧、无形资产摊销、各项税金等。

#### （6）投资收益分析

2017-2019年及2020年1-9月，发行人投资收益分别为690.65万元、188.71万元、590.52万元和167.67万元，主要为处置交易性金融资产取得的投资收益及可供出售交易性金融资产在持有期间取得投资收益。

## （7）净利润及净资产收益率分析

发行人报告期内净利润及净资产收益率如下：

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润（万元）	24,063.87	36,839.38	33,652.33	31,768.47
净资产收益率	1.12%	1.73%	2.68%	2.60%

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现净利润 31,768.47 万元、33,652.33 万元、36,839.38 万元和 24,063.87 万元，净资产收益率分别为 2.60%、2.68%、1.73% 和 1.12%。总体来看，发行人净资产收益率水平较低，与发行人所处行业的基本情况和平均盈利水平，以及发行人的发展阶段紧密相关。发行人近三年净资产规模较为平稳，而净利润水平在报告期内不断增长，因此净资产收益率呈现上升趋势。

## （二）未来业务发展目标及盈利能力可持续性分析

### 1、未来业务发展目标

发行人主营业务为建筑施工（建筑工程施工和公用事业工程施工）、项目管理、租赁、水电销售等。在未来 2-3 年，发行人将在进一步提升工程建筑施工及区域配套服务质量，实现自身又好又快的发展，预计主营业务收入规模达到 20 亿元以上，极力促进股权投资的标的企业成功上市，并实现以直接融资为主的多元化融资结构。

### 2、盈利能力可持续性分析

公司坚持市场化、实体化的运作方向，通过整合资产资源、完善运作机制，着力成长为一家主业突出、业绩优良、具有较高行业地位、能持续发展的市场化运作公司。公司管理层将采取以下措施，使公司盈利能力可以持续、稳定、健康的发展：

#### （1）做强主营业务

发行人将支持各下属公司根据自身功能定位、业务重点开展主营业务，产生现金流，形成“主营业务明确、发展各有侧重”的运作模式。抓好建筑施工业务，做好标准厂房、公租房、生活服务中心等生产、生活配套工程建设，以及提高综合配套服务质量，丰富业务结构。

## （2）深化资本运营

发行人将对国有经营性资产进行统一管理、统一调配，逐步吸收优质资产，降低公司负债率，保持健康、增值的资产结构。围绕石墨烯、医疗器械和电子商务等特色产业，协调公募、私募基金，创投、风投资金等非银行金融机构共同设立产业基金，投资园区创新型企业，推动园区形成一批上市企业群，分享发展成果，实现可持续发展。以股权收购、直接投资等方式，积极培育园区石墨烯、医疗器械等行业的龙头企业，逐步优化调整公司产业结构和股权结构。

## （3）优化融资结构

发行人未来几年将继续优化债务结构，逐步减少信托产品、短期贷款和流动性贷款，增加银行长期贷款，积极拓展债券、票据等融资渠道，降低融资成本，改善融资期限结构。

# 五、最近一年有息债务

## （一）有息债务余额及期限结构

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人有息债务余额 265.45 亿元，具体情况如下：

发行人 2019 年末有息债务余额情况表

单位：万元

项目	余额	占比
短期借款	418,365.00	15.76%
一年内到期的非流动负债	797,776.85	30.05%
长期借款	1,137,341.88	42.85%
应付债券	301,000.00	11.34%
合计	<b>2,654,483.73</b>	<b>100.00%</b>

发行人有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券，融资渠道较为畅通，其中银行借款是公司有息负债的主要构成部分。

## （二）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至 2019 年 12 月 31 日，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

单位：万元

项目	余额	占比
保证借款	899,381.42	63.90%
抵押借款	368,140.00	26.16%
质押借款	71,341.00	5.07%
保证+抵押借款	56,672.00	4.03%
保证+质押借款	11,900.00	0.84%
合计	1,407,434.42	100.00%

截至 2019 年 12 月 31 日，公司保证借款和抵押借款占有息债务余额的比例分别为 63.90%、26.16%，合计 90.06%，保证和抵押是公司债务融资的主要方式。

## 六、发行本期债券后发行人资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2020年9月30日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为6亿元。
- 3、假设本次债券的募集资金在2020年9月30日用于偿还各类融资和贷款。
- 4、假设本次债券发行在2020年9月30日完成。

基于上述假设，本次债券发行对发行人合并财务报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		
	模拟前	模拟后	模拟变动额
流动资产合计	2,310,363.64	2,310,363.64	-
非流动资产合计	3,378,088.57	3,378,088.57	-
资产总计	5,688,452.21	5,688,452.21	-
流动负债合计	1,443,044.78	1,383,044.78	-60,000.00
非流动负债合计	2,090,374.65	2,150,374.65	60,000.00
负债合计	3,533,419.44	3,533,419.44	-
所有者权益	2,155,032.77	2,155,032.77	-
资产负债率（%）	62.12	62.12%	-
流动比率（倍）	1.60	1.67	0.07

## 七、重大或有事项、承诺事项

### （一）资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后非调整事项。

### （二）承诺及或有事项

#### 1、重要的承诺事项

##### （1）抵押情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司投资性房地产账面价值 202.43 亿元、固定资产账面价值 0.71 亿元、无形资产账面价值 0.55 亿元用于融资抵押。

##### （2）质押情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司以存单及保证金 24.92 亿元用于融资质押。

除上述事项外，本公司无需要披露的重大承诺事项。

#### 2、或有事项

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人为其他单位向金融机构借款 111.76 万元提供担保。

### （三）其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

## 八、资产权利限制情况分析

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人合并报表范围内存在权利限制的资产包括投资性房地产、货币资金，明细如下：

单位：亿元

受限资产	账面价值	受限原因
投资性房地产	202.43	抵押借款
无形资产	0.55	抵押借款
固定资产	0.71	抵押借款



存单及保证金	24.92	存单及保证金
合计	<b>228.61</b>	-

## 第七节募集资金运用

### 一、本次债券发行募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人董事会会议审议通过，并经股东批准，发行人向中国证监会申请发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

本次债券募集资金总额不超过 20 亿元（扣除发行费用后，用于偿还各类融资和贷款），本期发行规模不超过 6 亿元（含 6 亿元）。

发行人承诺：本次债券发行符合国务院及财政部所发布的关于地方政府性债务管理相关规定的要求，不会增加政府债务规模；地方政府债务清理甄别不会对发行人的营运能力、偿债能力等产生影响；发行人本次债券募集资金将用于偿还金融机构借款，不涉及新增地方政府债务，也不涉及投向不产生经营性收入的公益性项目。

### 二、本次债券募集资金运用计划

发行人进行的主要业务为工程施工业务，随着工程项目的逐步开展，发行人为保证充足的建设资金向银行等金融机构借款，现有部分借款需偿还。发行人募集资金用于偿还各类融资和贷款，发行人本期募集资金使用情况具体如下表所示：

单位：万元

借款人	债权人	借款余额	到期时间	募集资金使用
伟驰控股	远东租赁	10,800.00	2021-01-10	1,080.00
伟驰控股	徽银租赁	30,000.00	2021-02-09	3,000.00
江苏慧德	江苏广电保理	10,000.00	2021-01-22	3,330.00
西太湖滨湖城	苏州金融租赁有限公司	20,000.00	2021-01-20	1,990.00
溧湖实业	华夏银行常州分行	5,000.00	2021-02-13	5,000.00
花博投资	陆家嘴信托	20,000.00	2021-02-12	20,000.00
伟驰控股	19 伟驰 PPN001	66,000.00	2021-02-28	25,600.00
合计	-	161,800.00	-	60,000.00

因本次债券的发行时间尚有一定不确定性，可能使公司无法直接以本次债券募集资金于上述金融机构贷款到期日进行偿还。待本次债券发行完毕、募集资金

到账后，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，灵活安排募集资金偿还各类融资和贷款。

发行人建立了《伟驰控股集团有限公司债券募集资金使用管理制度》，并严格按照此制度实行。发行人本次募集资金使用用途为偿还金融机构借款，不涉及募集资金转借他人的情形。

同时，为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，保证债券持有人的合法权利，发行人设立了募集资金使用专项账户，约定监督募集资金的支取情况，专项账户存放的募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

### 三、募集资金运用对公司财务状况的影响

#### （一）对发行人资产负债结构的影响

以2020年9月30日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，公司的资产负债率水平（合并财务报表口径下）不发生变化；非流动负债占负债总额的比例（合并财务报表口径下）由本次债券发行前的59.16%，增加至60.86%

#### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以2020年9月30日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，公司的流动比率（合并财务报表口径下）将由本次债券发行前的1.60增加至1.67。

公司流动比率有了一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，发行人短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本次债券的发行将进一步优化公司的财务结构，增强公司短期偿债能力，并降低公司长期资金融资成本，从而为公司业务发展提供稳定的中长期

资金支持,既满足了公司的流动资金需求,又保证公司正常的生产及运营的需要,符合公司和股东的利益。

## 第八节债券持有人会议

为保证公司债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织和行为，根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的规定，制定了《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。本节仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，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、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体本次债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

### 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，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）债券持有人会议的职权

债券持有人会议依据法律、法规、《管理办法》和本募集说明书的规定行使如下职权：

1、当发行人提出变更本募集说明书约定时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率；

2、当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意符合《债券持有人会议规则》规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼、仲裁等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

- 3、当发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对行使本次债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 4、对变更本次债券受托管理人作出决议；
- 5、当发行人或/和本次债券受托管理人对已生效的《债券受托管理协议》提出补充或修订时，对是否同意该补充协议或修订协议作出决议；
- 6、当发生其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使本次债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 7、在法律、法规许可的范围内变更或修改《债券持有人会议规则》；
- 8、根据法律、法规、监管机构及《债券持有人会议规则》规定的其他应当由债券持有人会议作出决议的事项。

## （二）债券持有人会议的召集

### 1、会议召集的情形

在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，债券受托管理人应当召集债券持有人会议：

- （一）拟变更本债券募集说明书的约定；
- （二）拟修改债券持有人会议规则；
- （三）拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （四）发行人不能按期支付本息；
- （五）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （六）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （七）发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- （八）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（九）发行人提出债务重组方案的；

（十）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

在债券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。

除上述规定的应当召集债券持有人会议的情形外，发行人、单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10% 以上有表决权的债券持有人、债券受托管理人可以书面提议召集债券持有人会议。

## 2、债券持有人会议的召集

（1）当出现本募集说明书“第八节、二、（二）、1、会议召集的情形”除第（3）条规定的事项（即《债券持有人会议规则》第十二条规定的事项（除第三款以外））时，发行人应在上述事项发生之日起 5 个工作日内书面通知债券受托管理人，债券受托管理人应在收到发行人前述书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召集债券持有人会议。发行人未及时通知债券受托管理人的，债券受托管理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债券受托管理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债券受托管理人不召集和主持债券持有人会议，则单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集和主持。

（2）发生本募集说明书“第八节、二、（二）、1、会议召集的情形”第（3）条规定的事项（即《债券持有人会议规则》第十二条第三款之事项）时，发行人应在单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人提议变更债券受托管理人之日起 15 个工作日内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召集债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人可以自行召集和主持。

## 3、债券持有人会议召集人

（1）发行人发出召集债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。

（2）债券受托管理人发出召集债券持有人会议通知的，债券受托管理人为债券持有人会议召集人。

（3）单独持有本次未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人发出召集债券持有人会议的通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。

（4）合并持有本次未偿还债券本金总额 10% 以上的多个债券持有人发出召集债券持有人会议的通知的，则由合并发出会议通知的债券持有人共同推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

（5）债券持有人会议召集人应依法、及时发出召集债券持有人会议的通知，及时组织、召集债券持有人会议。

4、对于债券受托管理人或债券持有人召集的债券持有人会议，发行人将予配合。发行人应当提供债权登记日的债券持有人名册。

### **（三）债券持有人会议的通知**

1、债券持有人会议召集人应至少在会议召开之日前 15 个工作日在监管部门指定的网站或媒体上以公告形式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员。

2、债券持有人会议通知中应说明以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）受托管理人或者召集人、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：持有人会议可以采用现场、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，受托管理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：议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项、并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；

（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



其他相关事项；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参与资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参与资格的，不得参与持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项：参会人员应当出具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。

会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个工作日前发出，并说明发出补充通知的原因。债券持有人会议补充通知应在披露会议通知的同一网站或媒体上公告。

3、发行人、单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 个工作日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应发布债券持有人会议补充通知，公告提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时提案的内容。临时提案人应当保证提案内容符合法律、法规以及《债券持有人会议规则》的规定。

4、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。发布召开债券持有人会议的通知后，会议召开时间不得无故变更。因特殊原因确需变更召开债券持有人会议时间或地点的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 5 个工作日以公告形式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，在公告中说明原因并公布延期后的召开日期，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 个工作日。

#### （四）债券持有人会议的提案

1、债券持有人会议审议的议案应属于债券持有人会议权限范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。

2、提交债券持有人会议审议的议案由债券持有人会议召集人负责起草。

3、债券持有人会议对书面通知中列明的议案和临时议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案和临时议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

#### （五）债券持有人会议的出席

1、于债权登记日当日交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司托管名册上登记的所有本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

2、债券持有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。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议。

本次未偿还债券持有人为机构投资者，由其法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用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证明文件、被代理人（其法定代表人或负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

3、本次债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

（3）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）投票代理委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签名或盖章。委托人为机构投资者的，应加盖机构投资者的公章。

投票代理委托书应当注明如果本次债券持有人不作具体指示，本次未偿还债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会

议召开二十四小时之前送交会议召集人。

3、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和相关信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

#### **（六）债券持有人会议的召开**

1、债券持有人会议可以采取现场方式和/或通讯等方式召开。采取现场方式召开的原则上应在发行人的公司住所地召开。

2、债券持有人会议须经持有本次未偿还债券本金总额10%以上（含10%）有表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席方可召开。

3、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，但更换债券受托管理人的债券持有人会议由发行人主持。如债券受托管理人或发行人未能履行职责时，由出席会议的本次债券持有人（包括债券持有人代理人）共同推举一名本次债券持有人（包括债券持有人代理人）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，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券本金总额所代表的表决权总数最多的债券持有人（包括债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议。

4、债券持有人会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明出席会议的本次债券持有人名称（或姓名）和代理人的姓名、身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券本金总额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。

5、召集人和召集人聘请的律师将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有表决权的债券数额。

6、本次债券持有人（包括债券持有人代理人）出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由本次债券持有人自行承担。

7、经本次未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权二分之一以上同意，会议主持人可以决定休会及改变会议地点。改变会议地点或延期会议不得对原会议上未列入议程的事项做出决议，亦不得对原会议上未批准的事项再次进行表决。

### （七）债券持有人会议的表决与决议

1、债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有人或其代理人投票表决。每一张本次未偿还债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

2、会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

3、债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本次债券持有人会议上进行表决。

5、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名本次债券持有人或其代理人参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。

6、会议主持人根据表决结果宣布债券持有人会议议案是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果载入会议记录。

7、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，出席会议的债券持有人（包括债券持有人代理人）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。

8、债券持有人会议作出的决议，须经本次未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过方为有效。但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务以及变更《债券持有人会议规则》的决议，须经本次未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的三分之二以上通过才能生效。

9、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期公司债券数额不计入合计未偿还债券的数额：

（1）发行人自持的本次债券；

（2）债券持有人为本次债券的担保人（如有）；

（3）债券持有人为持有发行人 10% 以上股份的发行人股东；

（4）债券持有人为上述发行人、担保人（如有）、持有发行人 10% 以上股份的发行人股东的关联方。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

#### **（八）债券持有人会议决议的生效条件及效力**

1、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，但其中涉及须经相关监管部门批准的事项，经相关监管部门批准后方能生效，生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

2、债券持有人会议召集人应当在会议结束后 2 个工作日内将该决议在监管部门指定的网站或媒体上予以公告。

议案未获通过的，应在会议决议公告中作特别提示。

会议主持人应向主管部门指定机构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。

3、债券受托管理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持

有人会议决议得到具体落实。

4、召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人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本次会议，并及时公告。

5、召开债券持有人会议，应当由召集人聘请的律师对以下问题出具法律意见并公告：

（1）会议的召集、召开程序是否符合法律、法规和《债券持有人会议规则》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、表决结果是否合法有效；

（4）应会议召集人要求或法律、法规规定需要发表法律意见的其他问题。

6、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，对于所有本次债券持有人（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、持有无表决权的本次债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人），在其债券持有期间均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容所做出的决定和主张。

#### （九）债券持有人会议记录

1、会议召集人应对债券持有人会议制作会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

（1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

（2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

（3）本次会议见证律师和监票人的姓名；

（4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券数额

及占本次债券总数额的比例；

（5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

（6）债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明；

（7）法律、法规和规章规定应载入会议记录的其他内容。

2、召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表、会议主持人、监票人和记录员应当在会议记录上签名。

3、债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的投票代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券期限截止之日起十年期限届满之日结束。发行人、债券受托管理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

## 第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的合法权益，本公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，聘请光大证券作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本次债券《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### 一、债券受托管理人

根据发行人与光大证券签署的《债券受托管理协议》，光大证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

#### （一）债券受托管理人基本情况

公司名称：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：徐梓翔

电话：021-52523279

传真：021-52523279

邮政编码：200040

#### （二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

除公开资料已披露的情形及《债券受托管理协议》项下约定的与发行人之间的权利义务关系外，光大证券与发行人不存在直接或间接的股权关系或其他利害



关系。

## 二、《债券受托管理协议》的主要内容

### （一）债券受托管理人代理事项范围

#### 1、债券发行期间的代理事项：

（1）起草和编制与债券受托管理人有关的文件或协议《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》；

（2）向合格投资者提供有关债券受托管理人事务的咨询服务。

#### 2、债券存续期间的常规代理事项：

（1）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

（3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

（4）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表和发行人谈判与本次债券有关的事项；

（5）按照相关法律、法规和规则的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规和规则的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报相关信息。

#### 3、特别代理事项：

（1）本次债券诉讼代理；

（2）代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债券受托管理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券受托管理人代理个人债券事务不属于《债券受托管理协议》的代理事项范围。

### （二）发行人的权利及义务

#### 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

本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次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、本次债券存续期内，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、本次债券存续期内，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）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （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百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（16）发行人提出债务重组方案的；

（17）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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次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次债券持有人名册，并承担相应费用。

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《债券受托管理协议》中约定的其他偿债保障措施，并可以配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

本条所指其他偿债保障措施包括但不限于：

（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等。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

本条所指后续偿债措施包括：

（1）针对后续偿债措施做出合理、可行的计划安排；

（2）在两个月内追加足额担保；发行人不追加担保时，受托管理人有权代理债券持有人要求发行人提前兑付债券本息；

（3）采取其他任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息。

9、发行人应对债券受托管理人履行《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次债券相关的事务，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，发行人应当配合原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《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、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》中的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行《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《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、内外部增信措施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《债券受托管理协议》中约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）债券存续期内每年定期查阅债券持有人会议资料、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。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当在债券存续期内每年定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并应当通过中国证监会或上市交易场所指定信息披露网站或媒体公告的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次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《债券受托管理协议》中约定的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、《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、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

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，

督促甲方履行《债券受托管理协议》中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，发行人同意承担因采取财产保全而发生的费用。

10、本次债券存续期内，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、发行人为本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次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民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

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《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、在本次债券存续期内，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《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。

#### （四）债券受托管理人的报酬

## 1、代理费

债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。受托管理费用在债券存续期内收取，发行人应于每年付息日前 10 个工作日向债券受托管理人支付。

## 2、其他费用

在本期公司债券存续期间，债券受托管理人为债券持有人合法利益，履行《债券受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出均由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、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费等合理费用；

（2）在与发行人协商后，债券受托管理人为债券持有人利益，聘请为履行受托职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供服务所产生的合理费用；

（3）因发行人未履行《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五个工作日内按账单及相关凭证向债券受托管理人支付。

## （五）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及专项账户运作情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

（6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）发生《债券受托管理协议》中约定的重大事项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

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的情形，或《债券受托管理协议》中约定的重大事项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。

#### （六）利益冲突的风险防范机制

1、除作为本次债券发行的主承销商之外，债券受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。若出现利益冲突，债券持有人可以召开债券持有人会议，变更本次债券受托管理人。

2、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，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。

3、发行人双方若违反利益冲突防范机制的，则违约方应当承担相应的法律责任。

#### （七）债券受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，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，自新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及原债券受托管理协议项下的权利和义务，原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、原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、债券受托管理人在原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双方约定之日起终止，但并不免除原债券受托管理人在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。

#### **（八）债券受托管理协议的违约责任及争议解决**

1、以下任一事件均构成《债券受托管理协议》和本期公司债券项下的违约事件：

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

（2）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将对发行人履行本期公司债券的还本付息义务产生重大不利影响，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期公司债券未偿还面值总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约仍未纠正；

（3）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诉讼程序；

（4）在债券存续期间，发行人发生其他对本期公司债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

2、如果《债券受托管理协议》项下的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，经本次未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

3、救济措施。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以下救济措施之一，经本次未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，该等债券持有人可以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

（1）向债券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：①债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行计算的债券本金计算的利息。

（2）除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件已得到救济或被豁免，并且豁免违约的决定不与任何法律法规或者法院（仲裁机构）的生效裁决相冲突。

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

4、如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表本次未偿还债券本金总额二分之一以上的债券持有人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收回本次未偿还债券的本金和利息。

5、债券受托管理人无需就任何其他实体与《债券受托管理协议》有关的作为或不作为，对发行人承担责任，但经有管辖权的法庭或仲裁庭最终裁定由于债券受托管理人过失、恶意、故意不当行为而导致发行人的利益受到损失，发行人

有权依据法律、法规和规则、募集说明书以及协议之规定追究债券受托管理人的违约责任。

6、债券受托管理人或债券受托管理人的代表就中国证券业协会或转让场所因本次债券的相关事宜拟对债券受托管理人或债券受托管理人的代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助债券受托管理人并提供债券受托管理人合理要求的有关证据。

### （九）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果在接到要求解决争议的书面通知之日起 30 个工作日内仍不能通过协商解决争议，则任何因协议引起的或与协议有关的法律诉讼应在债券受托管理人住所地人民法院提起。

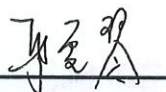
3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第十节发行人、中介机构及相关人员声明

### 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）：



邱雪琴

伟驰控股集团有限公司

2020年12月28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。

全体董事签字：

邱雪琴

陈传林

张云川

全体监事签字：

蒋建锋

高级管理人员签字：

邱雪琴

陈传林

张云川

伟驰控股集团有限公司



## 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。

项目负责人签名： 徐梓翔  
徐梓翔

法定代表人或授权代表签名： 董捷  
董捷





## 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、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。

项目负责人签名：

  
徐梓翔

法定代表人或授权代表签名：

  
董捷



## 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。

经办律师签名： 郭春燕      唐文娟  
郭春燕      唐文娟

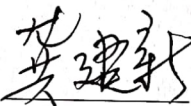
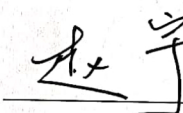
律师事务所负责人签名： 匡鹤  
匡鹤

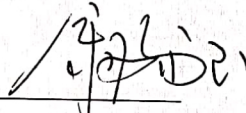




## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读伟驰控股集团有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券募集说明书（第二期）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发行人在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。

经办注册会计师签名：    
龚建新 赵宇

会计师事务所负责人签名：   
余瑞玉



## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员（或资产评估人员）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（或资产评估人员）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。

经办资信评级人员签名： 辜锡波      徐璐  
辜锡波                      徐璐

单位负责人或授权代表签名： 闫衍  
闫衍



## 第十一节备查文件

### 一、备查文件内容

1、发行人2017年、2018年、2019年财务报告及审计报告，2020年1-9月财务报表；

2、主承销商光大证券出具的核查意见；

3、江苏源博律师事务所对本次债券出具的法律意见书；

4、中诚信国际对本次债券出具的信用评级报告；

5、《债券持有人会议规则》；

6、《债券受托管理协议》；

7、中国证监会核准本次债券发行的文件。

### 二、备查文件查阅时间和地点

#### 1、查阅时间

本次债券发行期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

#### 2、查阅地点

**发行人：伟驰控股集团有限公司**

办公地址：常州西太湖科技产业园禾香路123号

联系人：邱雪琴

电话：0519-81090012

传真：0519-81090012

**主承销商：光大证券股份有限公司**

办公地址：上海市静安区新闻路 1508 号

联系人：徐梓翔

电话：021-52523279

传真：021-52523279