

伟驰控股集团有限公司
面向合格投资者公开发行 2021 年
公司债券（第一期）
募集说明书摘要



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：2021 年 3 月 3 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容，募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺募集说明书及本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募集说明书及本摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

主承销商已对募集说明书及本摘要进行了核查，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。主承销商承诺募集说明书及本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；募集说明书及本摘要存在虚假记载、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，在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读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。

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

投资者认购或持有本次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。

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及本摘要存在任何疑问，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摘要中“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 2.50 亿元（含 2.50 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

声 明	2
重大事项提示	4
目 录	7
释 义	9
第一节 发行概况	11
一、发行人基本情况	11
二、公司债券发行的批准、核准情况	11
三、本次债券的主要条款	11
四、本次债券发行相关日期及上市安排	12
五、本次债券发行的有关机构	14
六、发行人与本次债券发行的有关机构、人员的利害关系	16
七、认购人承诺	16
第二节 风险因素	18
一、本次债券的投资风险	18
二、发行人的相关风险	20
第三节 发行人及本次债券的资信状况	29
一、本次公司债券信用评级情况	29
二、信用评级报告的主要事项	29
三、发行人的资信情况	30
第四节 发行人基本情况	34
一、发行人概况	34
二、发行人历史沿革、股东、实际控制人	34
三、发行人股东持股情况	37
四、发行人组织结构图及对其他企业的重要权益投资情况	37
五、公司控股股东及实际控制人基本情况	52
六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况	53
七、发行人主营业务情况	55

八、发行人公司治理.....	78
第五节 财务会计信息	82
一、发行人财务报告编制及审计情况.....	82
二、最近三年及一期财务会计资料.....	82
三、发行本次债券后发行人资产负债结构的变化.....	83
四、重大或有事项、承诺事项.....	83
第六节 募集资金运用	86
一、本次债券发行募集资金数额.....	86
二、本次债券募集资金运用计划.....	86
三、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	86
第七节 备查文件	89
一、备查文件内容.....	89
二、备查文件查阅时间和地点.....	89

释 义

在本募集说明书摘要中，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2.50亿元（含2.50亿元）的“伟驰控股集团有限公司面向合格投资者公开发行2021年公司债券（第一期）”
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

本募集说明书摘要中，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、发行人基本情况

公司名称	中文名称：伟驰控股集团有限公司
	英文名称：WeiChi Holding Company Co.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
设立日期	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	冯金华
电话	0519-81090069
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、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人期限不超过 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。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），本期发行规模不超过 2.50 亿元（含 2.50 亿元）。

三、本次债券的主要条款

1、债券名称：伟驰控股集团有限公司面向合格投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券发行总额为不超过人民币 2.50 亿元（含 2.50 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 2021 年 3 月 11 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：2022 年至 2026 年每年的 3 月 11 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 2026 年 3 月 11 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金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。

四、本次债券发行相关日期及上市安排

- 1、发行公告刊登日：2021 年 3 月 8 日
- 2、预计发行首日：2021 年 3 月 10 日
- 3、发行认购期：2021 年 3 月 10 日至 2021 年 3 月 11 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。

五、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

（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：上海银行股份有限公司常州分行

住所：江苏省常州市武进区常武北路 270 号

负责人：王旭东

联系人：秦庆

联系地址：江苏省常州市武进区常武北路 270 号

电话：0519-68186840

传真：0519-88105588

（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

六、发行人与本次债券发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日，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。

七、认购人承诺

购买本次公司债券的投资者（包括本次公司债券的认购人和受让人及以其他

方式合法取得本次公司债券的人) 被视为作出以下承诺:

(一) 接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

(二) 本次公司债券的发行人依有关法律法规的规定发生合法变更, 在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时, 投资者同意并接受该等变更;

(三) 投资者在评价和购买本次公司债券时已经充分了解并认真考虑了本次公司债券的各项风险因素;

(四) 本次公司债券发行结束后, 发行人将申请本次公司债券在上海证券交易所上市交易, 并由发行人办理相关手续, 投资者同意并接受这种安排。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本次债券时，除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（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、合同履行风险

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 2021 年公司债券（第一期）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	11,000.00
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
公开公司债	20 伟驰 02	2020 年 12 月 31 日	3+2 年	35,000.00	35,000.00
合计		-	-	837,500.00	646,000.00

（四）本次债券发行后的累计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（即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 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：WeiChi Holding Company Co.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
设立日期	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	冯金华
电话	0519-81090069
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。

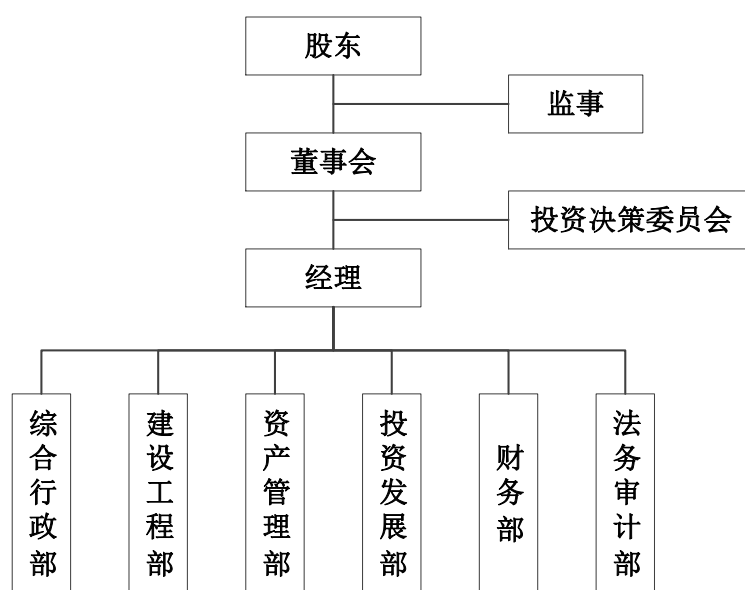
三、发行人股东持股情况

截至2020年9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”。

（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）
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）

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
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）
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）

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
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；房屋租售；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，法定代表人火焱，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

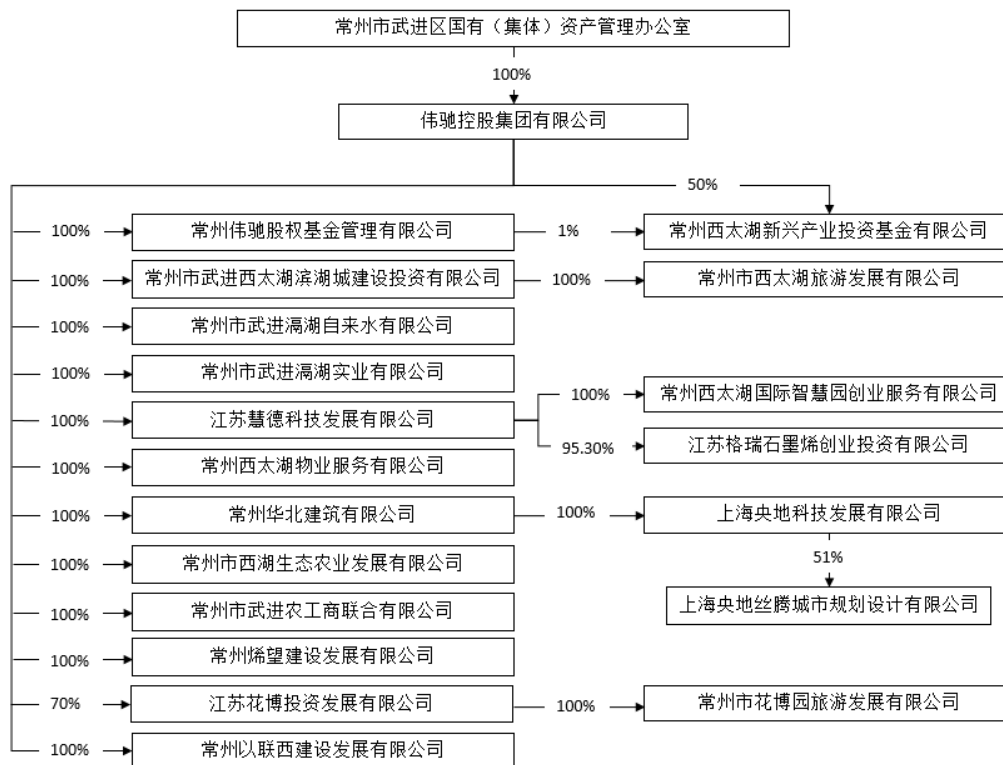
序号	合营企业或联营企业名称	实收资本	业务性质	持股比例 (%)		会计处理方法
				直接	间接	
1	常州慧谷科技园有限公司	100.00	科技园开发与管理	-	49.00	权益法
2	常州市武进经发区人力资源开发有限公司	100.00	人才资源管理咨询	-	50.00	权益法
3	常州医疗器械产业研究院有限公司	1,000.00	医疗器械方面的技术研发、技术咨询	-	27.00	权益法
4	常州碳维纳米科技有限公司	500.00	纳米材料、电子产品的研发、销售。	-	49.00	权益法
5	常州碳宇纳米科技有限公司	800.00	纳米材料、电子产品的研发、销售。	-	35.00	权益法
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 99.9886%，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。

截至本募集说明书摘要签署日，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，负责工程项目的管理、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	全资孙公司	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	全资孙公司	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/T 4754-2017）》，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。

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、增强园区主导产业集聚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。常州市武进区财政持续出资能力强，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西太湖科技园的园区企业综合服务提供商和高新技术企业孵化器，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商品品牌，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。
安置房建设	发行人承担园区安置房项目的建设任务，按照与主管部门签订的建设协议及相关规定进行安置房项目建设，安置房项目建成验收后由政府相关部门按协议结算，并按结算协议回购，一般回购比例为实际建设成本的1.13倍左右。
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。

2017-2019 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（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（滆湖）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，并在规定时间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，回购资产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 m²，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 m²，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 m²，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

资金管理、资料管理等，并收取一定的项目管理服务费。

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和北区、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：

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
合计	657766.69		615973.69		1,023,330.43	22,864.21	23,227.70

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

发行人下属全资孙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、在建的代建项目

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

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
沛县科技创业园二期	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	--	--	280,093.34	201,464.94

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。

第五节 财务会计信息

一、发行人财务报告编制及审计情况

以下信息主要摘自发行人公开披露的财务报告。投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅公司在指定的信息披露网站披露的财务报告。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以公司按照新会计准则编制的最近三年财务报表为基础进行。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017-2019年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2020年度季报未经审计。

二、最近三年及一期财务会计资料

1、合并报表财务数据

合并报表口径主要财务数据

单位：元

项 目	2020 年 9 月 30 日/ 2020 年 1-9 月	2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度	2018 年 12 月 31 日/ 2018 年度	2017 年 12 月 31 日/ 2017 年度
资产合计	56,884,522,103.36	52,689,980,670.86	35,689,275,646.54	34,211,311,092.65
负债合计	35,334,194,372.49	31,380,291,649.25	22,973,403,522.79	21,830,700,535.92
所有者权益合计	21,550,327,730.87	21,309,689,021.61	12,715,872,123.75	12,380,610,556.73
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
净利润	240,638,709.26	368,393,815.69	336,523,269.39	317,684,747.86
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
经营活动产生的现金流量净额	1,495,317,908.04	684,198,172.69	365,450,373.87	222,404,131.09
投资活动产生的现金流量净额	-32,704,603.69	-1,574,925,075.81	-1,806,671,366.01	-421,257,774.95
筹资活动产生的现金流量净额	459,885,182.58	1,443,168,030.76	-545,575,590.36	54,522,434.88
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（%）	62.12	59.56	64.37	63.81
全部债务（亿元）	353.34	313.80	229.73	218.31
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 (即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)。

2、母公司报表财务数据

母公司报表口径主要财务数据

单位：元

项 目	2020年9月30日/ 2020年1-9月	2019年12月31日/ 2019年度	2018年12月31日/ 2018年度	2017年12月31日/ 2017年度
资产合计	31,741,558,208.34	28,831,116,005.11	22,927,217,373.63	22,256,511,107.65
负债合计	21,957,875,336.40	19,116,093,177.73	14,239,919,819.78	13,657,073,039.85
所有者权益合计	9,783,582,871.94	9,715,022,827.38	8,687,297,553.85	8,599,438,067.80
净利润	68,560,044.56	350,385,723.26	90,361,715.63	99,571,506.82
经营活动产生的现金流量净额	972,307,771.64	-2,161,635,108.19	-1,109,839,929.83	-923,503,826.16
投资活动产生的现金流量净额	-300,000,000.00	-113,150,147.80	-1,145,595,260.21	80,885,500.41
筹资活动产生的现金流量净额	199,920,077.90	2,650,649,878.16	799,428,618.32	1,581,461,770.15

三、发行本次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2.50亿元。
- 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	1,418,044.78	-25,000.00
非流动负债合计	2,090,374.65	2,115,374.65	25,000.00
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	1.63	0.03

四、重大或有事项、承诺事项

（一）资产负债表日后事项

发行人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

本公司无需披露的其他重要事项。

第六节 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2.50亿元（含2.50亿元）。

本期债券募集资金用途如下：

公司	明细项目	贷款日期	到期日期	余额	募集资金使用
滨湖城	恒丰银行	2020/03/16	2021/03/15	8,000.00	8,000.00
花博投资	恒丰银行	2020/03/16	2021/03/15	7,000.00	7,000.00
生态农业	江阴农商行	2020/03/20	2021/03/19	2,000.00	2,000.00
华北建筑	江阴农商行	2020/03/20	2021/03/19	2,000.00	2,000.00
旅游公司	爱建信托	2019/03/18	2021/03/17	7,500.00	6,000.00
合计	-	-	-	26,500.00	25,000.00

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。

因本次债券的发行时间尚有一定不确定性，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59.87%

（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1.63。

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。

第七节 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、上海新世纪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：冯金华

电话：0519-81090069

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