

# 常熟市城市经营投资有限公司

## 2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）

### （第一期）

### 募集说明书摘要

发行人



**常熟市城市经营投资有限公司**

Changshu Urban Construction Management & Investment Co., Ltd

（住所：常熟市枫林苑1幢）

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人



**东吴证券股份有限公司**

SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD

（住所：苏州工业园区星阳街5号）

联席主承销商



**中信证券**

CITIC SECURITIES

（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

签署日：2021年4月20日

## 声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者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交所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。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。除非另有说明或要求，本次债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 目 录

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 声 明.....           | I   |
| 目 录.....           | I   |
| 第一节 发行概况 .....     | 1   |
| 第二节 发行人的资信状况 ..... | 7   |
| 第三节 发行人基本情况 .....  | 12  |
| 第四节 财务会计信息 .....   | 74  |
| 第五节 募集资金运用 .....   | 122 |
| 第六节 备查文件 .....     | 125 |

## 第一节 发行概况

### 一、本次债券的发行依据

公司董事会于 2020 年 7 月 3 日召开董事会会议，审议了本次债券发行事项，认为公司符合发行公司债券的发行上市条件，同意公司面向专业投资者公开发行不超过人民币 300,000 万元（含 300,000 万元），期限不低于 3 年（含 3 年）不超过 5 年（含 5 年）的公司债券，并将《常熟市城市经营投资有限公司董事会决议》提交公司股东会审议。

公司股东会于 2020 年 8 月 10 日审议通过了面向专业投资者公开发行公司债券事宜，并出具了《关于常熟市城市经营投资有限公司有限公司发行公司债券的股东会决议》。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 110,000 万元（含 110,000 万元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]287 号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

本期债券为本次债券注册规模下第一期发行。

### 二、本期债券发行的基本条款

（一）**发行主体：**常熟市城市经营投资有限公司。

（二）**债券名称：**常熟市城市经营投资有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）。

（三）**发行规模：**本期债券发行金额为不超过人民币 50,000 万元（含 50,000 万元）。

（四）**票面金额和发行价格：**本期债券每张票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（五）**债券期限：**本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

（六）**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定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。

（七）**发行人调整票面利率公告日：**发行人将于本期债券第 3 个计息年度付

息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

**（八）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，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

**（九）投资者回售登记期：**投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**（十）发行利率或其确定方式：**本期债券为固定利率，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

**（十一）发行方式、发行对象及配售规则：**本期债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

**（十二）向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东配售。

**（十三）债券形式：**本期债券采用实名制记账方式发行，由中国证券登记结算有限责任公司提供登记和结算服务。

**（十四）债券登记与托管：**专业投资者认购的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**（十五）还本付息方式：**本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。

**（十六）起息日：**本期债券存续期内每年的 4 月 23 日为该计息年度的起息日。

**（十七）利息登记日：**本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

**（十八）付息日：**本期债券存续期内每年的 4 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

**（十九）到期日：**本期债券的到期日为 2026 年 4 月 23 日，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2024 年 4 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

**（二十）兑付日：**本期债券的兑付日为 2026 年 4 月 23 日，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

**（二十一）计息期限：**本期债券的计息期限自 2021 年 4 月 23 日起至 2026 年 4 月 22 日止，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限自 2021 年 4 月 23 日起至 2024 年 4 月 22 日止。

**（二十二）本息兑付方式：**本期债券的本息支付将按照本期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本期债券登记机构的有关规定办理。

**（二十三）信用级别及信用评级机构：**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+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

**（二十四）增信方式：**本期债券无担保。

**（二十五）募集资金专项账户：**发行人会与监管银行、债券受托管理人签订《募集资金监管协议》，并开设债券募集资金专项账户。在本期债券发行成功后，募集资金在扣除相关费用后直接划入募集资金专项账户。

**（二十六）承销方式：**本期债券由主承销商东吴证券股份有限公司和中信证券股份有限公司负责组织承销团，采取余额包销的方式承销。

**（二十七）债券受托管理人：**东吴证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人。

**（二十八）募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期公司债券。

**（二十九）本期债券上市安排：**本期债券发行后将在上海证券交易所申请上

市。

**（三十）税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

### 三、本期债券发行及上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 4 月 20 日。

簿记建档日：2021 年 4 月 21 日。

发行首日：2021 年 4 月 22 日。

发行期限：2021 年 4 月 22 日至 2021 年 4 月 23 日。

#### （二）本期债券上市安排

发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

### 四、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人：常熟市城市经营投资有限公司

法定代表人：钱瑞龙

住 所：常熟市枫林苑 1 幢

联 系 人：曹建英

联系地址：常熟市枫林路 180 号

联系电话：0512-51531178

传 真：0512-51531166

邮政编码：215500

#### （二）主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

住 所：苏州工业园区星阳街 5 号

联 系 人：朱嘉玺、蒋介磊、金韬恂、邱添、施耀

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼 1601 室

联系电话：0512-62938667

传 真：0512-62938665

邮政编码：215021

#### （三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住 所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联 系 人：董妍婷、孙啸博

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：18201085049

传 真：010-60833955

邮政编码：100026

**（四）会计师事务所：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：姚庚春

主要经营场所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

联 系 人：孙国伟

联系地址：石家庄市长安区广安街 77 号安侨商务 4 楼

联系电话：021-51969386

传 真：021-62122673

邮政编码：050011

**（五）律师事务所：江苏竹辉律师事务所**

负 责 人：汤敏

住 所：苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦 19 楼南

联 系 人：汤敏、陈光林

联系地址：苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦 19 楼南

联系电话：0512-69330269

传 真：0512-69330269

邮政编码：215021

**（六）信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

负 责 人：闫衍

住 所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联 系 人：朱柏穆

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 SOHO6 号楼

联系电话：010-66428877

传 真：010-66426100



邮政编码：100010

**（七）公司债券申请上市流通的证券交易场所：上海证券交易所**

总 经 理：蔡建春

住 所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传 真：021-68804868

邮政编码：200120

**（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**

营业场所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负 责 人：聂燕

联系电话：021-38874800

传 真：021-38874800

邮政编码：200127

## **五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利益关系**

截至本募集说明书摘要出具日，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利益冲突。

## 第二节 发行人的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 10 月 22 日出具的《常熟市城市经营投资有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）信用评级报告》（信评委函字（2020）4113D），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，对本期债券信用等级评定为 AA+。

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

评级机构给予本期债券 AA+ 债项信用等级，给予公司 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定。

本期债券信用级别为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

发行人主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映了受评对象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）评级报告的主要内容

##### 1、正面

（1）区域经济实力较强，为公司发展提供了良好的外部环境。常熟市 2019 年完成地区生产总值 2,470 亿元，增长 5.3%，稳居全国综合实力百强县市第 4 位。较强的区域经济实力和完善的工业基础有利于公司业务的稳步发展。

（2）区域内职能地位稳固，竞争优势显著。在常熟市政府授权和批准范围内，公司主要从事燃气销售、自来水供给和污水处理业务。近年来，公司在燃气销售区域占有率均在 90% 左右，自来水供应业务具备唯一性，公共事业板块专营优势显著。

（3）收入规模持续增长，盈利能力较强。公司业务结构多元，主要板块运营情况稳健，收入规模持续增长。公司近三年经营性业务利润分别为 4.14 亿元、5.21 亿元和 5.92 亿元，盈利能力较强。

##### 2、关注

（1）资本支出压力。截至 2020 年 6 月末，公司片区开发业务在建项目总投资为 52.28 亿元，已完成投资 18.98 亿元，考虑到大部分项目预计在 2020 年内完工，公司未来面临一定的资本投融资压力。

（2）动迁房项目可持续性不足。根据政府规划调整，自 2014 年起公司逐步将动迁房的建设职能剥离，转为仅负责项目管理。目前在售项目后续可售面积有限，随着销售逐步完结，该业务收入的可持续性需关注。

### 3、展望

中诚信国际认为，常熟市城市经营投资有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

### （三）跟踪评级的有关安排

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

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

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

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

## 二、发行人的资信情况

### （一）主要贷款银行的授信及使用情况

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 9 月末，公司合并口径授信总额为 172.45

亿元，未使用的授信额度为 139.13 亿元。具体授信情况如下：

单位：亿元

| 序号 | 授信银行       | 授信总额          | 已使用授信额度      | 未使用授信额度       |
|----|------------|---------------|--------------|---------------|
| 1  | 中国建设银行常熟支行 | 26.70         | 9.33         | 17.37         |
| 2  | 国家开发银行苏州分行 | 19.40         | 2.00         | 17.40         |
| 3  | 交通银行常熟支行   | 6.60          | 1.01         | 5.59          |
| 4  | 工商银行常熟支行   | 11.48         | 3.49         | 7.99          |
| 5  | 宁波银行常熟支行   | 4.40          | 0.05         | 4.35          |
| 6  | 农业银行常熟支行   | 8.50          | 2.50         | 6.00          |
| 7  | 张家港农商行     | 2.80          | 0.30         | 2.50          |
| 8  | 招商银行常熟支行   | 3.00          | -            | 3.00          |
| 9  | 常熟农商行      | 9.58          | 0.20         | 9.38          |
| 10 | 民生银行常熟支行   | 4.00          | 4.00         | -             |
| 11 | 中信银行常熟支行   | 38.56         | 8.81         | 29.75         |
| 12 | 浦发银行常熟支行   | 4.15          | 0.80         | 3.35          |
| 13 | 中国银行常熟支行   | 30.28         | 0.84         | 29.45         |
| 14 | 光大银行常熟支行   | 3.00          | -            | 3.00          |
| 合计 |            | <b>172.45</b> | <b>33.33</b> | <b>139.13</b> |

## （二）业务往来的信用情况

报告期内，发行人在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，不存在严重违约现象。

## （三）已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至 2020 年 9 月末，发行人已发行公司债券 1 单、中期票据 5 单、定向工具 3 单、超短期融资券 2 单、公司债券 5 单、债权融资计划 1 单，具体如下：

单位：亿元、年、%

| 证券名称           | 债券性质 | 发行规模 | 起息日        | 债券期限 | 票面利率  | 存续规模 | 兑付情况 |
|----------------|------|------|------------|------|-------|------|------|
| 16 常城 01       | 公司债  | 6    | 2016.11.08 | 5    | 3.03% | 6    | 存续期  |
| 17 常熟 01       | 公司债  | 7    | 2017.05.22 | 3+2  | 3.40% | 6.93 | 存续期  |
| 17 常熟 02       | 公司债  | 2.22 | 2017.05.22 | 5    | 5.97% | 2.22 | 存续期  |
| 17 常经 01       | 公司债  | 10   | 2017.10.25 | 5    | 5.50% | 10   | 存续期  |
| 18 常经 01       | 公司债  | 5    | 2018.06.20 | 3    | 6.30% | 5    | 存续期  |
| 12 常熟经营债       | 企业债  | 12   | 2012.01.16 | 7    | 8.0%  | -    | 已兑付  |
| 14 常熟经营 MTN001 | 中期票据 | 8    | 2014.05.23 | 5    | 7.35% | -    | 已兑付  |

|                |               |     |            |      |       |     |     |
|----------------|---------------|-----|------------|------|-------|-----|-----|
| 14 常熟城投 PPN001 | 定向债券          | 15  | 2014.10.30 | 3    | 5.95% | -   | 已兑付 |
| 15 常熟城投 MTN001 | 中期票据<br>(永续债) | 12  | 2015.09.11 | 5+N  | 5.30% | -   | 已兑付 |
| 16 常熟城投 MTN001 | 中期票据          | 4.5 | 2016.09.02 | 10   | 3.99% | 4.5 | 存续期 |
| 16 常熟城投 SCP001 | 超短期融<br>资券    | 5   | 2016.08.09 | 0.74 | 2.72% | -   | 已兑付 |
| 17 常熟城投 MTN001 | 中期票据          | 4.5 | 2017.06.14 | 5    | 5.25% | 4.5 | 存续期 |
| 17 常熟城投 SCP001 | 超短期融<br>资券    | 10  | 2017.06.19 | 0.74 | 4.80% | -   | 已兑付 |
| 17 常熟城投 PPN001 | 定向债券          | 7.5 | 2017.09.21 | 5    | 5.69% | 7.5 | 存续期 |
| 18 苏常熟城投 ZR001 | 债权融资<br>计划    | 4.7 | 2018.03.20 | 3    | 6.70% | 4.7 | 存续期 |
| 18 常熟城投 PPN001 | 定向债券          | 5   | 2018.06.08 | 3    | 6.20% | 5   | 存续期 |
| 19 常熟城投 MTN001 | 中期票据          | 10  | 2019.03.25 | 5    | 4.65% | 10  | 存续期 |

除此以外，截至 2020 年 9 月末，发行人及其控股子公司没有发行在外的债券和其他债务融资工具余额。

#### （四）前次公司债券募集资金使用情况

##### （1）16 常城 01

发行人于 2016 年 11 月 8 日发行“常熟市城市经营投资有限公司公开发行 2016 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）”，发行规模为 6 亿元，期限为 5 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金全部用于偿还有息负债。截至报告期末，募集资金已全部使用完毕。

##### （2）17 常熟 01、17 常熟 02

发行人于 2017 年 5 月 22 日发行“常熟市城市经营投资有限公司公开发行 2017 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）（品种一）”和“常熟市城市经营投资有限公司公开发行 2017 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）（品种二）”，发行规模分别为 7 亿元和 2.22 亿元，期限分别为 3+2 年（附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）和 5 年，发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还有息负债及补充流动资金。截至报告期末，募集资金已全部使用完毕。

##### （3）17 常经 01

发行人于 2017 年 10 月 25 日发行“常熟市城市经营投资有限公司非公开发行

2017 年公司债券（第一期）”，发行规模为 10 亿元，期限为 5 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金全部用于偿还有息负债。截至报告期末，募集资金已全部使用完毕。

#### （4）18 常经 01

发行人于 2018 年 6 月 20 日发行“常熟市城市经营投资有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）”，发行规模为 5 亿元，期限为 5 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金全部用于偿还有息负债。截至报告期末，募集资金已全部使用完毕。

### （五）报告期内的主要财务指标

报告期内，公司的主要财务指标如下：

| 财务指标           | 2020 年 9 月末/1-9 月 | 2019 年末/度 | 2018 年末/度 | 2017 年末/度 |
|----------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率（倍）        | 2.50              | 5.18      | 2.90      | 2.71      |
| 速动比率（倍）        | 1.06              | 2.27      | 1.52      | 1.41      |
| 资产负债率（%）       | 54.59             | 51.10     | 57.07     | 57.59     |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 3.46              | 1.86      | 2.32      | 1.82      |
| 贷款偿还率（%）       | 100.00            | 100.00    | 100.00    | 100.00    |
| 利息偿付率（%）       | 100.00            | 100.00    | 100.00    | 100.00    |

注：（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=总负债/总资产

（4）EBITDA 利息倍数=EBITDA/（利息支出+资本化利息）

（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

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、公司概况

公司名称：常熟市城市经营投资有限公司

法定代表人：钱瑞龙

成立日期：2001 年 04 月 25 日

注册资本：515,081.936093 万元人民币

实缴资本：515,081.936093 万元人民币

公司类型：有限责任公司

住所：常熟市枫林苑 1 幢

邮编：215500

信息披露事务负责人：田维兴

电话号码：0512-51531958

传真号码：0512-51531166

统一社会信用代码：91320581728003490Y

所属行业：S90 综合（证监会行业分类）

经营范围：房地产开发；开展城市基础设施、城市信息化产业、城市交通建设等城市发展方面的投资、建设；投资、经营、管理授权范围内的国有资产、城市资源。（涉及行政许可或资质的凭许可证或资质证经营）。（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）

#### 二、公司的设立及历史沿革

1、2001 年 4 月，发行人经常熟市政府《关于成立常熟市城市经营投资有限公司的通知》（常政发[2001]46 号）批准，由常熟市城市建设基金管理办公室和常熟市土地储备中心分别出资 2,000.00 万元和 3,000.00 万元设立，注册资本 5,000.00 万元。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2001）第 259 号验资报告。

| 股东             | 出资额（万元）  | 比例（%） |
|----------------|----------|-------|
| 常熟市城市建设基金管理办公室 | 2,000.00 | 40.00 |

|           |                 |               |
|-----------|-----------------|---------------|
| 常熟市土地储备中心 | 3,000.00        | 60.00         |
| <b>合计</b> | <b>5,000.00</b> | <b>100.00</b> |

2、2006 年 5 月，常熟市城市建设基金管理办公室和常熟市土地储备中心分别增资 35,000.00 万元和 7,000.00 万元。发行人注册资本从 5,000.00 万元增至 47,000.00 万元。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2006）第 223 号验资报告。

| 股东             | 出资额（万元）          | 比例（%）         |
|----------------|------------------|---------------|
| 常熟市城市建设基金管理办公室 | 37,000.00        | 78.72         |
| 常熟市土地储备中心      | 10,000.00        | 21.28         |
| <b>合计</b>      | <b>47,000.00</b> | <b>100.00</b> |

3、2008 年 12 月，常熟市城市建设基金管理办公室增资 40,000.00 万元。发行人注册资本从 47,000.00 万元增至 87,000.00 万元。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2008）第 512 号验资报告。

| 股东             | 出资额（万元）          | 比例（%）         |
|----------------|------------------|---------------|
| 常熟市城市建设基金管理办公室 | 77,000.00        | 88.51         |
| 常熟市土地储备中心      | 10,000.00        | 11.49         |
| <b>合计</b>      | <b>87,000.00</b> | <b>100.00</b> |

4、2010 年 2 月 10 日，常熟市城市建设基金管理办公室增资 30,249.82 万元。发行人注册资本从 87,000.00 万元增至 117,249.82 万元。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2010）第 077 号验资报告。

| 股东             | 出资额（万元）           | 比例（%）         |
|----------------|-------------------|---------------|
| 常熟市城市建设基金管理办公室 | 107,249.82        | 88.51         |
| 常熟市土地储备中心      | 10,000.00         | 11.49         |
| <b>合计</b>      | <b>117,249.82</b> | <b>100.00</b> |

5、2010 年 6 月 18 日，根据常熟市政府《市政府明确常熟市城市经营投资有限公司为国有独资公司的通知》（常政发[2010]55 号）及发行人股东会决议，常熟市城市建设基金管理办公室和常熟市土地储备中心所持发行人合计 100% 股权无偿划转至常熟市政府国有资产监督管理办公室。发行人变更为国有独资公司。该次股东变化业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2010）第 326 号验资报告。

| 股东 | 出资额（万元） | 比例（%） |
|----|---------|-------|
|----|---------|-------|



|                  |                   |               |
|------------------|-------------------|---------------|
| 常熟市政府国有资产监督管理办公室 | 117,249.82        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>117,249.82</b> | <b>100.00</b> |

6、2010 年 6 月 29 日，常熟市政府国有资产监督管理办公室增资 100,000 万元。发行人注册资本从 117,249.82 万元增至 217,249.82 万元。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2010）第 326 号验资报告。

| 股东               | 出资额（万元）           | 比例（%）         |
|------------------|-------------------|---------------|
| 常熟市政府国有资产监督管理办公室 | 217,249.82        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>217,249.82</b> | <b>100.00</b> |

7、2012 年 2 月 21 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理办公室划入公司 8 亿元，对公司进行增资。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2012）第 058 号验资报告，公司注册资本变更为 297,249.82 万元。

| 股东               | 出资额（万元）           | 比例（%）         |
|------------------|-------------------|---------------|
| 常熟市政府国有资产监督管理办公室 | 297,249.82        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>297,249.82</b> | <b>100.00</b> |

8、2012 年 11 月 15 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理办公室划入公司 7 亿元，对公司进行增资。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2012）第 496 号验资报告，公司注册资本变更为 367,249.82 万元。

| 股东               | 出资额（万元）           | 比例（%）         |
|------------------|-------------------|---------------|
| 常熟市政府国有资产监督管理办公室 | 367,249.82        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>367,249.82</b> | <b>100.00</b> |

9、2013 年 5 月 14 日、2013 年 6 月 28 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理办公室分二次共计划入公司 9.2626 亿元，对公司进行增资。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2013）第 246 号验资报告，公司注册资本变更为 459,876.50 万元。

| 股东               | 出资额（万元）           | 比例（%）         |
|------------------|-------------------|---------------|
| 常熟市政府国有资产监督管理办公室 | 459,876.50        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>459,876.50</b> | <b>100.00</b> |

10、2014 年 12 月 17 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理办公室划入

公司 1,890 万元，对公司进行增资，并于 2014 年 12 月 23 日完成工商登记变更，公司注册资本变更为 461,766.50 万元。

| 股东               | 出资额（万元）           | 比例（%）         |
|------------------|-------------------|---------------|
| 常熟市政府国有资产监督管理办公室 | 461,766.50        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>461,766.50</b> | <b>100.00</b> |

11、2015 年 7 月 14 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理办公室划入公司 1,087.24 万元，对公司进行增资，并于 2014 年 7 月 14 日完成工商登记变更，公司注册资本变更为 462,853.74 万元。

| 股东               | 出资额（万元）           | 比例（%）         |
|------------------|-------------------|---------------|
| 常熟市政府国有资产监督管理办公室 | 462,853.74        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>462,853.74</b> | <b>100.00</b> |

12、2015 年 12 月 30 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理办公室划入公司 720 万元，对公司进行增资，并于 2015 年 12 月 30 日完成工商登记变更，公司注册资本变更为 463,573.74 万元。

| 股东               | 出资额（万元）           | 比例（%）         |
|------------------|-------------------|---------------|
| 常熟市政府国有资产监督管理办公室 | 463,573.74        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>463,573.74</b> | <b>100.00</b> |

13、2017 年 12 月 22 日，经公司股东会决议，国寿东吴（苏州）城市产业投资企业以货币资金 200,000.00 万元对公司进行增资，其中计入实收资本 51,508.1936 万元。增资后，公司注册资本增至 515,081.94 万元。已取得常熟市国有资产监督管理委员会下发的关于接受国寿东吴（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）对常熟市城市经营投资有限公司投资的批复，文号：常国资[2017]22 号。公司已于 2018 年 6 月 29 日完成工商登记变更。

| 股东                     | 出资额（万元）           | 比例（%）         |
|------------------------|-------------------|---------------|
| 常熟市政府国有资产监督管理办公室       | 463,573.74        | 90.00         |
| 国寿东吴（苏州）城市产业投资企业（有限合伙） | 51,508.19         | 10.00         |
| <b>合计</b>              | <b>515,081.94</b> | <b>100.00</b> |

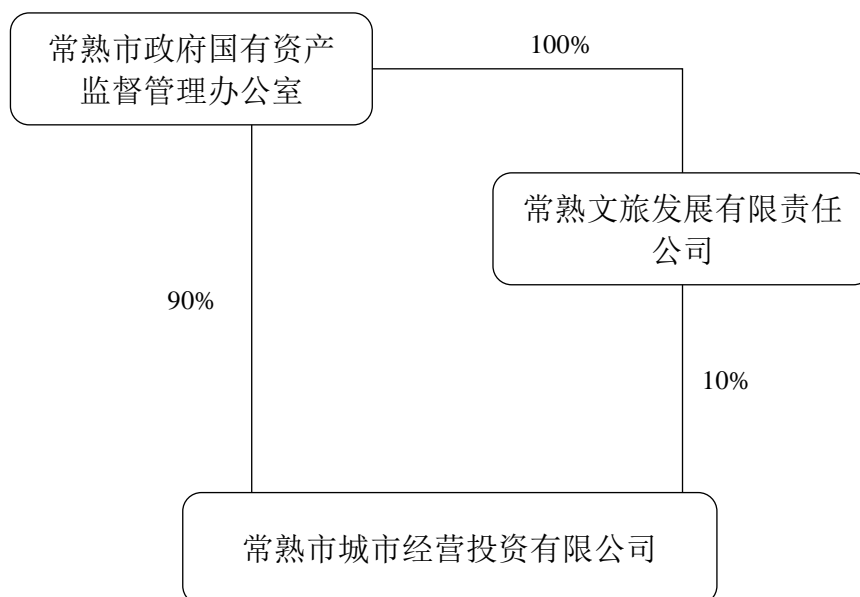
14、2019 年 4 月 1 日，经公司股东会决议，国寿东吴（苏州）城市产业投资企业转让持有的 51,508.1936 万公司股权至常熟文旅发展有限责任公司。公司已于 2019 年 5 月 15 日完成工商登记变更。

| 股东               | 出资额（万元）    | 比例（%）  |
|------------------|------------|--------|
| 常熟市政府国有资产监督管理办公室 | 463,573.74 | 90.00  |
| 常熟文旅发展有限责任公司     | 51,508.19  | 10.00  |
| 合计               | 515,081.94 | 100.00 |

### 三、发行人股东及实际控制人情况

#### （一）公司控股结构

截至 2020 年 9 月末，公司控股结构如下：



#### （二）公司控股股东及实际控制人介绍

截至 2020 年 9 月末，常熟市政府国有资产监督管理办公室直接和间接持有公司 100% 的股权，是公司的控股股东和实际控制人。

常熟国资办是常熟市负责企业国有资产统计和国有企业财务决算备案工作的政府派出部门，负责常熟市国有资产的监督管理。

报告期内，发行人控股股东及实际控制人不存在变化情形。

报告期内，发行人股东持有发行人的股权不存在质押或争议的情形。

#### （三）报告期内发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

#### 四、发行人重要权益投资情况

##### （一）发行人纳入合并范围的子公司

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的子公司 24 家，其中一级子公司 14 家。主要子公司情况如下：

| 序号 | 公司名称              | 控股比例    | 注册资本          | 子公司层级 |
|----|-------------------|---------|---------------|-------|
| 1  | 常熟市建安房屋拆迁有限公司     | 73.33%  | 1,050.00 万元   | 一级    |
| 2  | 常熟市金诚物业管理有限公司     | 100.00% | 600.00 万元     | 一级    |
| 3  | 常熟市城建公有资产经营有限公司   | 100.00% | 33,186.45 万元  | 一级    |
| 4  | 常熟市路灯安装工程有限公司     | 100.00% | 2,000.00 万元   | 二级    |
| 5  | 常熟市天然气有限公司        | 60.00%  | 8,000.00 万元   | 一级    |
| 6  | 江苏中法水务股份有限公司      | 65.00%  | 77,000.00 万元  | 二级    |
| 7  | 常熟市鑫达市政路桥工程有限公司   | 100.00% | 15,800.00 万元  | 二级    |
| 8  | 常熟市鑫达拆房工程有限公司     | 100.00% | 118.00 万元     | 三级    |
| 9  | 常熟市煤气有限公司         | 100.00% | 340.00 万元     | 一级    |
| 10 | 常熟市江南水务有限公司       | 100.00% | 128,100.00 万元 | 一级    |
| 11 | 常熟中法市政工程有限公司      | 65.00%  | 500.00 万元     | 三级    |
| 12 | 常熟市路腾节能服务有限公司     | 100.00% | 2,000.00 万元   | 三级    |
| 13 | 江苏中法污水处理有限公司      | 65.00%  | 3,700.00 万元   | 三级    |
| 14 | 常熟市物资储运有限公司       | 100.00% | 200.00 万元     | 二级    |
| 15 | 常熟通达长江汽渡有限公司      | 75.00%  | 418.69 万美元    | 一级    |
| 16 | 常熟中法工业污水预处理有限公司   | 65.00%  | 100.00 万元     | 三级    |
| 17 | 苏州智品信息科技有限公司      | 65.00%  | 500.00 万元     | 三级    |
| 18 | 常熟市城北投资经营有限公司     | 100.00% | 5,300.00 万元   | 一级    |
| 19 | 常熟市城铁投资经营有限公司     | 100.00% | 8,800.00 万元   | 一级    |
| 20 | 常熟市城南投资经营有限公司     | 100.00% | 2,800.00 万元   | 一级    |
| 21 | 常熟市盛通交通设施工程有限公司   | 100.00% | 200.00 万元     | 一级    |
| 22 | 常熟市恒翔建设有限公司       | 100.00% | 2,800.00 万元   | 一级    |
| 23 | 常熟市美绿园林绿化工程有限责任公司 | 100.00% | 1,000.00 万元   | 一级    |
| 24 | 常熟市乡村振兴产业园开发有限公司  | 62.00%  | 50,000.00 万元  | 一级    |

截至 2020 年 9 月末，发行人主要子公司情况如下：

##### 1、常熟市天然气有限公司

常熟市天然气有限公司成立于 2004 年 4 月 29 日，公司注册资本 8,000 万元，为常熟市城建国有资产经营有限公司控股子公司。法定代表人王悦，注册地址为常熟市通港路 666 号。公司经营范围：管道燃气、燃气汽车加气（限燃气经营许可证所列经营类别及有效期限）；用户燃气设备销售；天然气项目投资；燃气设备咨询；管道工程施工及相关配件安装（凭许可证经营）。（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）许可项目：燃气经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：生物质能技术服务；余热发电关键技术研发；新兴能源技术研发；数字文化创意软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2019 年末，常熟市天然气有限公司总资产 289,942.44 万元，负债 154,043.74 万元，净资产 135,898.71 万元。2019 年度，公司实现营业收入 30,604.29 万元，净利润 739.44 万元。

## 2、江苏中法水务股份有限公司

江苏中法水务股份有限公司（原名“常熟中法水务有限公司”）成立于 1984 年 9 月 27 日，公司注册资本 77,000 万元，为常熟市城建国有资产经营有限公司控股子公司。法定代表人金科，注册地址为常熟市虞山镇长江路 276 号。公司经营范围：在特许经营期内，生产自来水，投资、建设、运营、改造、维护供水设施（不属于外商投资准入特别管理措施的限制类），从事本市区域内给排水工程施工，给排水管道材料及配件的零售、批发（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请），水表的检验及检定，承接水表修理，提供水表的技术咨询及与供水相关的业务，污水处理及其再生利用、污水处理技术服务及接受委托运营，污水污泥水利及运营管理，再生水开发和利用，污水污泥处理项目的规划，相关给排水项目的投资、建设，相关给排水项目投资经营及工程安装，污水收集系统的维护和管理，给排水、污水收集系统的维护和管理，给排水、污水处理设备管道配件及材料的销售，市政公用工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，江苏中法水务股份有限公司总资产 314,487.25 万元，负债 164,791.82 万元，净资产 149,695.43 万元。2019 年度，公司实现营业收入 56,806.42 万元，净利润 11,560.67 万元。

## 3、常熟市江南水务有限公司

常熟市江南水务有限公司成立于 2009 年 07 月 03 日，公司注册资本 128,100 万元，为发行人全资子公司。法定代表人田维兴，注册地址为常熟市海虞镇香桥村。公司经营范围：污水处理项目投资建设、资产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，常熟市江南水务有限公司总资产 518,964.14 万元，负债 224,589.24 万元，净资产 294,374.90 万元。2019 年度，公司实现营业收入 1,498.00 万元，净利润 11.15 万元。

## （二）主要参股公司、合营联营公司及其他重要权益投资情况

截至 2020 年 9 月末，发行人拥有合营、联营企业 3 家，主要情况如下：

| 序号 | 公司名称           | 参股比例   | 表决权比例  | 投资额                      | 是否并表 |
|----|----------------|--------|--------|--------------------------|------|
| 1  | 常熟中法工业水处理有限公司  | 50.00% | 50.00% | 2,000.00 万元              | 否    |
| 2  | 常熟市苏虞天然气输配有限公司 | 49.00% | 49.00% | 2,842.00 万元              | 否    |
| 3  | 江苏吴越商业保理有限公司   | 40.00% | 40.00% | 4,000.00 万元 <sup>①</sup> | 否    |

### 1、常熟中法工业水处理有限公司

常熟中法工业水处理有限公司成立于 2016 年 1 月 20 日，注册资本 4,000 万元，为发行人的合营公司。法定代表人为许恒，公司注册地址为常熟市江苏高科技氟化学工业园海平路 9 号。经营范围包括：工业污水、生活污水处理及服务，环境技术咨询服务（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）。

### 2、常熟市苏虞天然气输配有限公司

常熟市苏虞天然气输配有限公司成立于 2017 年 5 月 25 日，注册资本 5,800 万元，为发行人的联营公司。法定代表人为苏阿平，公司注册地址为常熟市寺路街 4 号。经营范围包括：天然气销售、天然气项目投资、燃气设备的咨询和销售；液化石油气销售；燃气行业技术开发、技术推广、技术服务、技术咨询、技术转让；软件开发、软件咨询、软件销售、软件服务。（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）。

### 3、江苏吴越商业保理有限公司

江苏吴越商业保理有限公司成立于 2017 年 7 月 28 日，注册资本 15,000 万

<sup>①</sup> 截至本募集说明书摘要出具日，发行人认缴出资额变更为 6,000 万元。

元，为发行人的联营公司。法定代表人为倪佳，公司注册地址为常熟市黄河路 22 号汇丰时代广场 1 幢 1604-1606 室。经营范围包括：以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户账管理；与本公司商业保理业务相关的信用风险担保及咨询服务；资信调查与评估（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 2020 年 9 月末，发行人拥有参股公司 7 家，主要参股公司情况如下：

| 序号 | 公司名称                | 参股比例   | 表决权比例  | 投资额          |
|----|---------------------|--------|--------|--------------|
| 1  | 苏州天然气管网有限公司         | 5.00%  | 4.35%  | 675.00 万元    |
| 2  | 常熟港口开发建设有限公司        | 19.08% | 16.34% | 12,500.00 万元 |
| 3  | 常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司 | 21.93% | 21.93% | 12,500.00 万元 |
| 4  | 苏州银行股份有限公司          | 0.67%  | 0.67%  | 10,400.00 万元 |
| 5  | 东吴人寿保险股份有限公司        | 1.00%  | 1.00%  | 4,160.00 万元  |
| 6  | 江苏苏城能源有限公司          | 2.40%  | 2.40%  | 1,440.00 万元  |
| 7  | 常熟招商琴湖投资发展有限公司      | 30.00% | 30.00% | 36,000.00 万元 |

#### 1、常熟港口开发建设有限公司

常熟港口开发建设有限公司成立于 2007 年 8 月 13 日，注册资本 765,000 万元，为发行人的参股公司。法定代表人为周杨，公司注册地址为江苏省常熟经济开发区沿江工业区望江路 1 号滨江国际大厦 1411、1413 室。经营范围包括：港口经营（限《港口经营许可证》所列经营范围经营）；标准厂房的建设、经营；房屋租赁；承担规划区域内政府确定的基础设施建设。（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、常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司

常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司成立于 2004 年 6 月 15 日，注册资本 570,000 万元，为发行人的参股公司。法定代表人为周杨，公司注册地址为江苏省常熟经济开发区沿江工业区常熟市滨江国际大厦。经营范围包括：房地产开发；经营管理授权范围内的国有资产及实现保值增值；承担规划区域内政府确定的基础设施建设投资；投资和经营授权范围内的城市资源；市政公用事业的经营和运作；日杂用品销售；污水处理服务；土地整理和环境整治。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 3、苏州银行股份有限公司

苏州银行股份有限公司成立于 2004 年 12 月 24 日，注册资本 333,333.3334 万元，为发行人的参股公司。法定代表人为王兰凤，公司注册地址为江苏省苏州工业园区钟园路 728 号。经营范围包括：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同行拆借；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；结汇、售汇；资信调查、咨询和见证业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（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）

### 4、东吴人寿保险股份有限公司

东吴人寿保险股份有限公司成立于 2012 年 5 月 23 日，注册资本 400,000 万元，为发行人的参股公司。法定代表人为沈晓明，公司注册地址为江苏省苏州高新区狮山路 28 号高新广场 31-34 楼。经营范围包括：人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务。（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）

### 5、苏州天然气管网股份有限公司

苏州天然气管网股份有限公司成立于 2001 年 12 月 12 日，公司注册资本 15500 万元人民币，系发行人参股子公司。法定代表人钱建荣，注册地址为苏州市苏站路 688 号。公司经营范围：从事天然气、天然气管道工程、天然气用户设备、天然气项目投资、燃气咨询。（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、江苏苏城能源有限公司

江苏苏城能源有限公司成立于 2017 年 12 月 06 日，公司注册资本 60000 万元人民币，系发行人参股子公司。法定代表人许磊，注册地址为苏州市姑苏区杨枝塘路 116 号城投大厦 216 室。公司经营范围：城市燃气经营。（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）。

### 7、常熟招商琴湖投资发展有限公司

常熟招商琴湖投资发展有限公司成立于 2018 年 4 月 11 日，注册资本 120,000



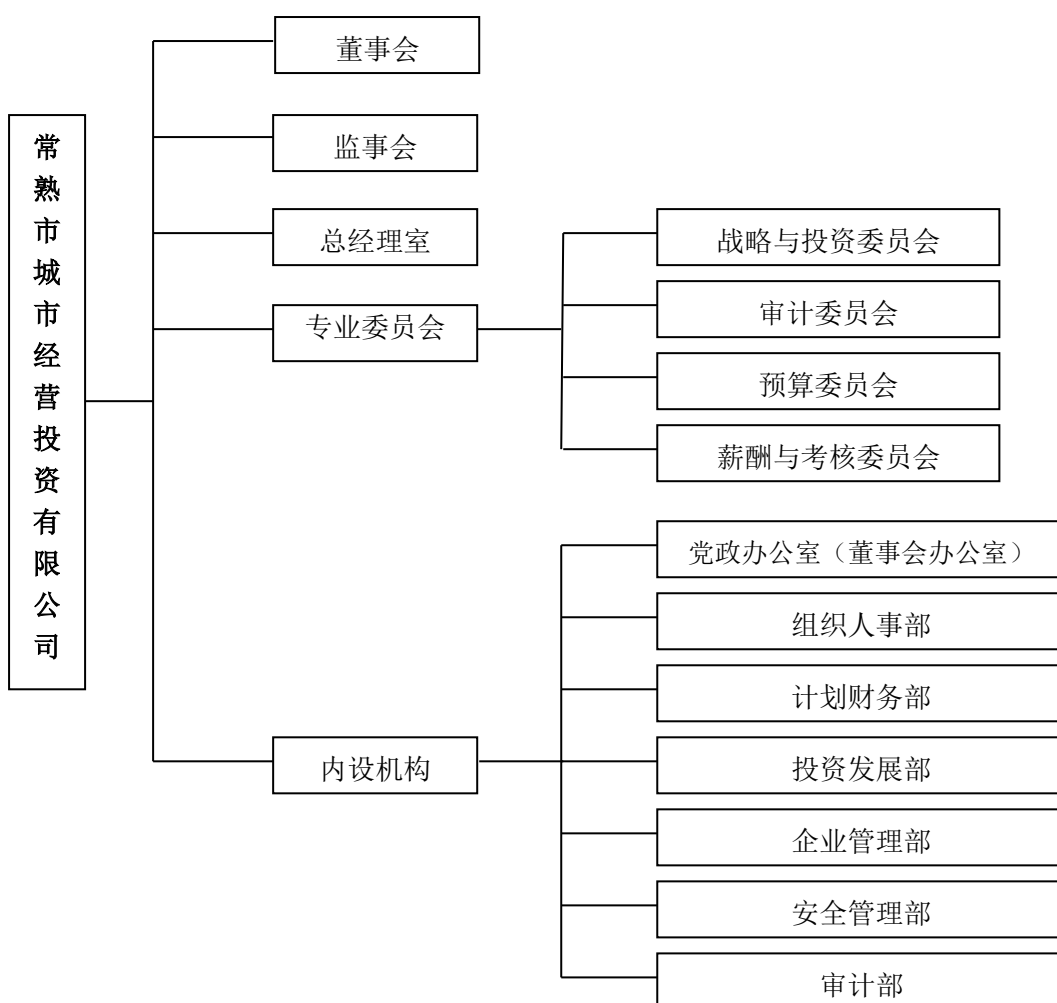
万元，为发行人的参股公司。法定代表人为温恩奇，公司注册地址为常熟市沙家浜路 196 号。经营范围包括：招商引资管理活动；开展城市基础设施、城市信息化产业、城市交通建设等城市发展方面的投资、建设及运营；市场营销策划；房地产开发经营；物业管理；企业管理服务；大型活动组织服务；展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 五、公司治理和组织结构

### （一）公司组织架构

发行人自成立以来，按照《公司法》及相关法律法规的要求不断完善法人治理机制，规范公司运作，并按照现代企业制度建立健全了董事会和监事会。另设四个专业委员会，包括战略与投资委员会、审计委员会、预算委员会和薪酬与考核委员会。业务相关部门主要包括党政办公室、计划财务部、组织人事部、投资发展部、企业管理部、安全管理部和审计部。

截至 2020 年 9 月末，公司组织结构图如下：



## （二）公司治理结构

发行人是经工商行政管理局核准登记注册的有限责任公司，按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《常熟市城市经营投资有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及其他法律法规的规定进行规范运作，发行人设立了股东会、董事会、监事会和内部管理机构，拥有较为完善的治理架构。

### 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。依法行使下列权利：

- （1）决定公司的经营方针和中长期的发展投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的薪酬、履职待遇和业务支出事项；
- （3）选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的薪酬、履职待遇和业务支出事项；
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准监事会的报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案、职工工资总额预算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对发行公司债券或其他具有债券性质的证券方式融资作出决议；
- （10）对股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- （11）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
- （12）决定公司超过公司自身净资产 10% 以上或单笔金额超过 3000 万元以上的对外投资；决定公司处置房产和土地以及一次性处置单位价格或批量价格在 50 万元以上的重大资产；决定公司对外担保事项；决定公司主业以外的投资项目；
- （13）修改公司章程；
- （14）审议法律、法规和公司章程规定应当有股东会决定的其他事项；

### 2、董事会

公司设董事会，由 5 名董事组成，其中职工代表 1 人，董事会设董事长 1

人，副董事长 1 人，董事每届任期三年，任期届满，可以连任。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- （1）负责召集股东会，并向股东会报告工作；
  - （2）执行股东会决议；
  - （3）审议批准公司的年度经营计划，审议批准公司的年度投资计划，并报市国资委核准；
  - （4）制定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亏损弥补方案；
  - （5）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
  - （6）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
  - （7）决定公司内部管理机构的设置，制定公司的基本管理制度；
  - （8）按照公司章程和有关规定，聘任或者解聘公司经理，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司经理班子副职成员；
  - （9）按照国资管理有关规定，对公司为他人提供担保、一定额度资产处置、对外捐赠、产权转让、内部业务结构调整等重大事项作出决议；
  - （10）决定公司员工薪酬分配体系，制定工资总额预算方案；
  - （11）根据董事长的提名，决定董事会各专门工作委员会委员的成员和召集人；
  - （12）决定和完善公司风险管理体系，对公司风险管理的实施进行总体监控。
- 制定公司重大会计政策和会计估计变更方案，审议批准公司审计报告；
- （13）决定对公司行使所投资企业股东权利所涉及的事项；
  - （14）法律、法规或公司章程规定，以及股东会授予的其它职权。

### 3、监事会

公司设立监事会，由 5 名监事组成，其中职工代表 2 人。监事会设主席 1 人。监事每届任期三年，任期届满，可以连任。监事会行使下列职权：

- （1）检查公司贯彻执行有关法律、法规和规章制度的情况；
- （2）检查公司财务，查阅财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他材料，验证公司财务会计报表的真实性、合法性；
- （3）检查和指导公司全资、控股子公司的监事会工作，必要时可以延伸检查全资、控股子公司的财务，监督公司负责人的经营管理行为；

（4）检查公司的内控制度体系、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；

（5）对公司董事会及经营层成员履行职责情况进行监督评价，提出奖惩、任免建议；

（6）当发现公司经营活动有重大失误或违反法律、法规、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，并及时向市国资办报告；

（7）提请召开董事会会议；

（8）向市国资办报告其认为市国资办有必要知晓的事项；

（9）法律、法规、公司章程规定及股东会交办的其他事项。

#### 4、高级管理人员

总经理、副总经理、财务负责人为公司高级管理人员。总理由董事会决定聘任或解聘，可由董事兼任，聘任期每届三年，获连续受聘可以连任。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理全面工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；

（6）决定聘任或者解聘应由董事会决定聘任或解聘意外的负责管理人员；

（7）在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

（8）向董事会建议召开董事会会议；

（9）董事会授予的其他职权。

自公司设立以来，发行人按照公司《章程》的有关规定，建立了现代化法人治理结构。报告期内，公司各相关机构一直按照有关法律、行政法规、《公司章程》的规定规范运作，对完善公司的治理结构及规范公司的运作发挥了积极作用。

### （三）公司各职能部门介绍

## 1、党政办公室（董事会办公室）

党政办公室（董事会办公室）主要职能是：

- （1）负责公司日常事务管理；
- （2）负责公司党委会、董事会、总经理办公会议的组织安排和决策的督办，组织协调各类重大活动，做好信息宣传工作、企业文化建设；
- （3）负责公司重要信息披露，协调各条线工作。

党政办公室（董事会办公室）内设行政办、党群办、档案室和企划信息中心，其职能分别为：

行政办负责公司董事会、总办会等日常工作安排，负责公司文稿起草、机要文书、信息报送、印章管理、固定资产（无形资产）管理及后勤保障等工作，协助做好对公司年度工作目标任务的制定、分解、督查。

档案室负责公司档案收集、接收、整理、统计、保管、开发利用工作，指导、监督、检查和考核公司各部门和下属各公司归档工作。

企划信息中心负责公司战略与政策研究工作，健全管理制度和管理体系，组织公司各类大型活动、会务的策划工作，负责企业文化建设、信息宣传、OA 系统建设等工作。

## 2、组织人事部

组织人事部主要职能是：

（1）根据公司战略与业务发展情况进行组织诊断，分析组织架构和业务发展的匹配度，优化组织结构和人员配置，协助做好组织架构、职责及管控模式的规范管理，制定解决方案；

（2）负责公司岗位职级体系、任职要求体系、干部管理体系、人才管理体系、领导力建设等管理专项的建设与全面实施；

（3）建立并完善公司对下属公司人力资源的管控体系；

（4）管理组织效能，分析研究适合的业务组织模式、人员结构和人员配置及考核激励模式，为组织效能优化提供决策建议；

（5）负责公司日常党务、群团、信访等工作，并协助公司党委履行党风廉政建设主体责任。

组织人事部门内设组织发展中心、人力资源中心和党群办，其职能分别为：

组织发展中心负责建立、完善和实施公司组织发展体系、干部管理体系、人才管理体系、领导力建设等管理体系，负责管理和优化组织效能，协助做好对下属公司组织架构及管控模式的规范管理。

人力资源中心负责公司人力资源规划，优化和改进人力资源制度，建立和完善公司岗位职级体系、任职要求体系，做好公司岗位管理和人员编制工作，负责招聘、培训发展、绩效考核、薪酬福利、职称和技术等级管理、人事档案和劳动合同管理等工作，做好下属公司人力资源管控体系建设工作。

党群办负责公司日常党务工作，做好管党治党责任落实、基层党建、扶贫帮困、群团事务、党建政策研究及党员教育等工作。

### 3、计划财务部

计划财务部主要职能是：

- （1）贯彻执行国家财税政策，制定与管理公司财务制度；
- （2）负责会计核算管理，预算管理，资金运筹管理税务筹划管理；
- （3）配合协调上级部门及各类审计相关财务督查工作；
- （4）监督、指导下属公司日常会计核算。

计划财务部内设资金管理中心和财务结算中心，其职能分别为：

资金管理中心负责规划和管理融资方案，银行授信及债券类融资事项的办理；统筹资金调配及融资担保管理；债务后续管理，资金计划分析，资金运营分析；企业信用维护管理；监督指导下属公司预算管理、资金管理；负责对外借款、对外担保单位经营情况、财务情况的跟踪分析及评估上报工作。

财务结算中心负责落实内部控制制度，完善会计基础工作，负责公司经营收支结算及会计稽核，审核办理工程款项的结算和支付，做好公司本部及合并口径的各类财务报表及财务分析，确保会计信息真实、可靠、完整；负责公司纳税申报及税务清算，配合做好各类财务督查工作；编制公司本部及项目公司财务预决算，组织工程项目资金预算及运筹调配，参与公司资金总收支计划；协助督促项目设计、施工、监理、造价咨询等单位配合本部门做好工程项目竣工财务决算编制工作，及时完成竣工财务决算并提交审计；配合做好公司经营合同相关的资金条款审核，跟踪合同资金收取。

### 4、投资发展部

投资发展部主要职能是：

- （1）组织编制公司中长期发展战略与规划、投资计划；
- （2）对拟投资项目可行性进行研究，提供投资决策依据，做好技后跟踪管理工作及评价；
- （3）负责对内对外项目结算相关工作；
- （4）负责房地产权属登记、销售和前期物业管理等工作；
- （5）负责资产委托管理相关工作。

投资发展部内设投资计划中心和开发经营中心，其职能分别为：

投资计划中心负责组织制定公司中长期战略目标与发展规划并细化为行动纲要，推动战略实施；制定公司投资计划，对拟投资项目可行性进行研究，提供投资决策依据，审批公司和下属企业的重大投资、技术改造项目、重大科研与产品开发项目，并进行过程监控和投后效果评价；加强对外投资收益的催缴和被投资单位经营情况分析上报工作；对接使用单位承接代建业务或市场化运作项目，与下属公司签订委托代建合同并做好考核及结算工作；负责片区开发结算工作；配合做好棚改项目相关融资工作。

开发经营中心负责房地产开发项目销售、结算、合同签订、权属登记等工作；房地产开发项目物业管理招投标工作，跟踪管理前期物业阶段的考核、资金兑付工作；负责房地产开发项目备案、物业交付备案及房地产开发项目销（预）售许可证的办理；与合作单位签订资产委托管理合同并做好考核及结算工作；负责中心各类销售档案、工程档案归集，信息采集申报；维修信访工作；配合做好房地产开发项目结算、汇总、统计上报工作。

## 5、企业管理部

企业管理部主要职能是：

- （1）负责公司及下属企业内部控制体系建设；
- （2）负责对下属企业管理体系的建设、调整；
- （3）负责对下属企业的经营情况进行管理，帮助下属企业解决生产经营中的实际问题，并对接国资委（办）报送相关材料；
- （4）编制公司年度经营计划，指导下属企业编制年度经营计划；
- （5）分析下属单位经济运行情况，根据要求定期向公司领导和董事会汇报；

（6）编制下属企业考核、经营激励方案并牵头组织相关部门进行半年度和年度考核；

（7）协调下属企业之间的经营活动，推动公司整体内部资源的共享与整合，实现整体价值的最大化；

（8）研究公司经营活动相关法律、政策，加强公司合规性建设，对重要经营决策和重大经济活动提出法律意见，做好公司风险防控、合同归口审查管理等的保障工作；

（9）负责公司系统合规性审查及风险防控工作；

（10）负责审计下属各公司经济活动等。

企业管理部内设法务室和内审室，其职能分别为：

法务室负责完善公司规章制度，审查流程控制风险、监督决策程序的合法合规性；负责研究公司经营活动相关法律、政策，对重要经营决策和重大经济活动提出法律意见，为日常经营管理提供法律保障与法律咨询；做好合同归口审查管理工作。

内审室负责公司内部控制体系的监督、评价与修正，负责对公司及下属公司各经济活动的审计并实施管控，归口跟踪管理审计局出具的对公司系统所属单位的审计报告的整改落实及方案的上报工作，负责对公司自营工程项目财务竣工决算报告进行复审和批复工作等。

## 6、安全管理部

安全管理部主要职能是：

（1）负责公司安全管理，牵头做好公司安全相关的培训、制度建设等工作；

（2）指导下属企业工程建设、资产和生产经营等的安全管理；

（3）对接政府部门以及对下属企业进行安全生产检查监督；

（4）做好公司办公场所安全保卫工作；

（5）做好安全应急事件的应急处理和协调。

## 7、审计部

审计部主要职能是：

（1）负责公司内部控制体系的监督、评价与修正；

（2）对公司及下属公司各项经济活动的审计并实施管控；



(3) 对接各级审计部门对公司系统各类审计工作及相应的审计整改落实等相关工作；

(4) 对公司自营工程项目等财务竣工决算报告进行复审和批复工作等。

#### **（四）公司的内部控制制度**

发行人结合自身特点和管理需要，在财务管理、城建项目资金管理、对外投资管理、工程建设管理、招投标管理、对外担保等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。

##### **1、财务管理制度**

为加强公司的财务管理和监督，根据《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国预算法》和有关财政、财经法规，并结合本公司具体情况制定财务管理制度。主要内容包括：会计核算制度、财务稽核制度、现金管理制度、支出审批制度、项目经费支出审批、固定资产管理制度等。

##### **2、城建项目资金管理制度**

公司承建的城建项目的所有投资，包括项目化运作资金、各级政府项目补助资金等，都必须通过公司统筹管理，统一按工程进度支付，以确保项目投资的完整性。

##### **3、重大投融资决策制度**

公司重大投融资严格按照《公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和公司章程，并结合企业的实际情况制定公司投融资管理制度。例如，发行人制定了《常熟市城市经营投资有限公司对外投资管理制度》，制度规定公司的对外投资活动，应在授权、执行、会计记录以及资产保管等职责方面有明确的分工，公司规定：一般对外投资必须经董事会讨论通过，单项对外投资活动超过净资产 10% 或 500 万元以上的对外投资，必须实行财务总监联签；在进行重大对外投资项目决策之前，必须进行可行性研究；实施对外投资城建工程项目，必须获得相关的授权批准文件（或立项批复），并附有经审批的对外投资预算方案和其他文件。已批准实施的对外投资活动，应由公司相关部门具体负责实施，并定期向总经理提供投资分析报告。

##### **4、工程建设管理制度**

公司承担了常熟市政府的重大基础设施建设开发的主要职能，为保证各项工

程建设任务的顺利完成，提高工程项目现场管理水平，规范工程项目现场管理行为，保证工程施工的安全，制定了《常熟市城市经营投资有限公司工程建设管理制度》，制度从现场管理、现场签证、工程会议制度、档案管理等各个环节规范了项目工程建设的实施行为。

#### 5、人力资源管理制度

公司董事长、总经理均由常熟市市国资办进行考评，公司其他高级管理人员由董事会进行考评。

公司负责人及相关人员违反国家法律法规和规章，违反《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》和企业内部管理制度规定，导致重大决策失误、重大安全生产与质量事故、重大财产损失，给企业造成不良影响或国有资产流失的，违反《会计法》及相关财务会计法规、准则，虚报、瞒报财务状况的，除由有关部门依法处理外，国资委将根据具体情节，降低企业负责人的考核级别。

#### 6、对外担保管理制度

对外担保方面，该公司一般不主动进行对外担保，大多是由常熟市市委、市政府或市国资办进行牵头或指定对经营业绩好的企业或单位提供担保。根据公司章程规定，公司董事会对公司大额对外担保按规定的权限和程序进行决议。单项对外担保活动超过净资产 10%或 500 万元以上的对外担保，必须实行联签制度。同时公司会对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。

#### 7、子公司管理制度

公司对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态，并由公司定期考核。

#### 8、内部审计制度

公司为加强自身及全资、控股子公司的内部监督和风险控制，规范公司内部审计工作，保障国有资本保值增值和公司可持续发展，依照有关法律的规定建立《常熟城市经营投资有限公司内部审计制度》，依据国家有关法律法规、财务会计制度和公司内部审计工作规定，对公司所属企业的财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效以及工程建设项目或者有关经济活动的真实性、合法

性和效益性进行监督和评价。

#### 9、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序和决策机制、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、非公开、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。

#### 10、预算管理制度

发行人经营预算制度主要包括：营运收入、成本费用、班次、安全、供应、车辆维修等预算；投资预算，投资预算力求与公司的战略决策及发展规划相一致，包括：固定资产购置、扩建、改造和更新、资本运作等预算；财务预算，对预算期与公司经营成果（利润）、财务状况和现金流量有关情况进行预算，包括：现金预算、预计损益表和预计资产负债表。

#### 11、信息披露制度

为规范常熟市城市经营投资有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）及相关信息披露义务人的信息披露行为，加强公司信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“公司法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）颁布的《上市公司信息披露管理办法》和其他法律法规以及《常熟市城市经营投资有限公司章程》（以下简称“公司章程”），结合本公司实际，制定常熟市城市经营投资有限公司信息披露及报告制度（以下简称“信息披露制度”）。

公司及相关信息披露义务人应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司及相关信息披露义务人应当同时向所有投资者公开披露信息，使所有投资者平等获悉同一信息。依法披露信息，应当将公告文稿和相关备查文件报送相关监管机构，并在中国证监会指定的媒体发布，并置备于公司相关办公室供查阅。

#### 12、突发事件应急预案

为完善公司突发事件应急管理机制，维护公司资产安全和正常的经营秩序和

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,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《国家突发公共事件总体应急预案》以及《国家金融突发事件应急预案》、中国证监会《证券、期货市场突发事件应急预案》、银监办《重大突发事件报告制度》及本公司《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等有关规定,结合公司实际情况特制定本制度。主要内容包括适用范围、预警和预防机制、突发事件信息披露制度、突发事件的应急处置、公司管理层的应急选举方案、责任与奖惩。

### 13、公司债券募集资金管理办法

为规范常熟市城市经营投资有限公司公司债券募集资金管理,保护债券持有人的权益,公司制定了《公司债券募集资金管理办法》,建立了募集资金监管机制,确保募集资金全部严格按照募集说明书约定的募集资金用途进行使用,不转借他人。

## 六、董事、监事和高级管理人员情况

公司根据《公司法》及《公司章程》的规定,组建董事会、监事会并聘任高级管理人员。截至本募集说明书摘要出具日,发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示:

| 类别     | 姓名  | 性别 | 出生年月     | 现任职务    |
|--------|-----|----|----------|---------|
| 董事会    | 钱瑞龙 | 男  | 1968年4月  | 董事长     |
|        | 支建新 | 男  | 1972年9月  | 职工董事    |
|        | 田维兴 | 男  | 1977年9月  | 董事、总经理  |
|        | 黄延飞 | 男  | 1971年10月 | 董事、副总经理 |
|        | 金科  | 男  | 1974年10月 | 董事、副总经理 |
| 监事会    | 王悦  | 男  | 1979年1月  | 监事会主席   |
|        | 薛正晖 | 男  | 1984年10月 | 职工监事    |
|        | 陈洪清 | 男  | 1974年9月  | 监事      |
|        | 顾蕾  | 女  | 1977年11月 | 职工监事    |
|        | 袁敏芳 | 女  | 1986年1月  | 监事      |
| 高级管理人员 | 田维兴 | 男  | 1977年9月  | 董事、总经理  |
|        | 黄延飞 | 男  | 1971年10月 | 董事、副总经理 |
|        | 金科  | 男  | 1974年10月 | 董事、副总经理 |
|        | 陶立雄 | 男  | 1971年11月 | 副总经理    |

## （一）董事会

董事长：钱瑞龙，男，汉族，1968 年 4 月出生，中共党员，本科学历，高级工程师，历任常熟市审计事务所副科长、常熟市城市建设基金管理办公室工程建设科科长、常熟市尚湖镇副镇长、虞山镇党委常委、常熟市保障房开发建设有限公司董事长、总经理、常熟市城市经营投资有限公司党委副书记、副董事长、总经理，现任常熟市城市经营投资有限公司董事长。

董事：支建新，男，汉族，1972 年 9 月出生，中共党员。历任常熟市旅游局副科长、科长，常熟市沙家浜镇副镇长，常熟虞山尚湖旅游度假区党工委委员，常熟市风景园林和旅游管理局党委委员、副局长，现任常熟市经营投资有限公司职工董事。

董事：田维兴，男，1977 年 9 月出生，汉族，中共党员，本科学历，历任常熟市保障房开发建设有限公司总经理助理、副总经理，常熟市城市经营投资有限公司党委委员、副总经理。现任常熟市保障房开发建设有限公司总经理，常熟市城市经营投资有限公司董事、总经理。

董事：黄延飞，男，1971 年 10 月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级工程师，曾就职于常熟市山湖风景区开发区总公司、常熟市风景园林和旅游管理局、常熟市农林局、常熟市住建局，2016 年 5 月至今，担任常熟市城市经营投资有限公司董事、副总经理。

董事：金科，男，1974 年 10 月出生，汉族，本科学历，曾就职于常熟市路灯管理处、常熟市路灯安装工程公司，现任常熟市天然气有限公司总经理、党支部书记，常熟市城市经营投资有限公司董事、副总经理。

## （二）监事会

监事会主席：王悦，男，1979 年 1 月出生，汉族，中共党员，本科学历，历任市政协秘书科科员、副科长，常熟市梅李镇塘桥村党委副书记，市政协秘书科副科长，常熟市保障房公司开发建设有限公司行政部部长、综合行政部经理，现任常熟市城市经营投资有限公司监事会主席、党政办（董办）主任。

监事：薛正晖，男，1984 年 10 月出生，汉族，本科学历，曾就职于上海上会会计师事务所、江苏永拓会计师事务所，现任常熟市城市经营投资有限公司职

工监事、合规风控部内审室主任。

监事：陈洪清，男，1974 年 9 月出生，汉族，中共党员，本科学历，曾就职于江苏新颖装饰集团有限公司、江苏金土木集团有限公司，现任常熟市城市经营投资有限公司监事、投资发展部经理。

监事：顾蕾，女，1977 年 11 月出生，汉族，中共党员，本科学历，历任常熟市老城改造房地产综合开发公司工程管理科科长，常熟市城市经营投资有限公司综合科科长、纪检监察室副主任、党委办副主任，现任常熟市城市经营投资有限公司职工监事、组织人事部经理。

监事：袁敏芳，女，1986 年 1 月出生，汉族，本科学历，曾就职于苏州南开之星信息技术有限公司，现任常熟市城市经营投资有限公司监事。

### （三）高级管理人员

总经理：田维兴，参见本节“董事”部分。

副总经理：黄延飞，参见本节“董事”部分。

副总经理：金科，参见本节“董事”部分。

副总经理：陶立雄，男，1971 年 11 月出生，汉族，本科学历，中级经济师，曾就职于中国银行常熟支行、中国银行常熟海虞支行、中国银行常熟高新园支行、南京银行常熟支行、江苏吴越融资租赁有限责任公司、江苏吴越商业保理有限公司、常熟市发展投资有限公司，2021 年 1 月至今，担任常熟市城市经营投资有限公司副总经理。

### （四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券的情况

截至 2020 年 9 月末，不存在发行人董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券的情况。

### （五）董事、监事、高级管理人员公务员兼职情况

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在公务员兼职情况。

### （六）董事、监事、高级管理人员任职的合规性

1、符合《公司法》的规定

根据《公司法》的要求，有限责任公司设董事会，其成员为三人至十三人，

两个以上的国有企业或者两个以上的其他国有投资主体投资设立的有限责任公司，其董事会成员中应当有公司职工代表；有限责任公司设监事会，其成员不得少于三人，股东人数较少或者规模较小的有限责任公司，可以设一至二名监事，不设监事会。

依据《公司法》相关要求，公司制定了《公司章程》，并根据《公司章程》设立董事会，其成员 5 名，其中 4 名由股东会选举产生，另 1 名由公司职工通过职工代表大会民主选举产生；设立监事 5 名，其中职工代表 2 名；设总经理，由董事会聘任或者解聘。

## 2、符合《公务员法》的规定

截至 2020 年 9 月末，发行人董事、监事、高级管理人员中不存在公务员兼任情况。

## 3、任职业合规性的说明

发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。发行人董事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的非公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。

发行人董事、监事及高管人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

综上，公司现有治理架构较为完善，已按规定设立了董事会、监事会和高级管理层，董事、监事及管理层的任免符合《公司法》及《公司章程》的规定。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人报告期内营业收入构成

发行人当前主营业务主要分为五大板块，包括：（1）燃气销售板块，包括天然气供应、液化气供应等；（2）水务板块，包括自来水供应、水务工程及污水处理等；（3）房屋销售板块，即以动迁房为主的房屋开发模式，辅以商业地产开发；（4）城市基础设施建设板块，包括路桥建造、路灯安装和城市重点项目建设业务；（5）公共交通板块，主要包括轮渡业务。发行人经营的燃气供应、自来水、污水处理以及部分市政项目建设在区域内均处于垄断地位，经营优势明显。

近三年及一期，发行人各大主营业务板块的收入成本明细如下：

### 1、主营业务收入

单位：万元/%

| 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            |
| 燃气销售 | 天然气       | 156,558.65        | 59.96         | 188,172.94        | 42.92         | 161,237.51        | 44.64         | 123,759.28        | 41.07         |
|      | 液化气       | 2,026.24          | 0.78          | 2,907.04          | 0.66          | 6,009.96          | 1.66          | 3,228.73          | 1.07          |
| 水务   | 自来水       | 36,475.17         | 13.97         | 50,253.58         | 11.46         | 47,553.71         | 13.17         | 39,357.73         | 13.06         |
|      | 水务工程      | 12,999.93         | 4.98          | 18,492.31         | 4.22          | 4,632.17          | 1.28          | 20,348.51         | 6.75          |
|      | 污水处理      | 4,991.86          | 1.91          | 6,469.00          | 1.48          | 4,320.47          | 1.20          | 7,499.31          | 2.49          |
| 房屋销售 | 房屋销售      | 15,481.30         | 5.93          | 96,259.22         | 21.95         | 105,155.27        | 29.11         | 79,632.63         | 26.43         |
| 基础设施 | 路桥建造      | 6,669.63          | 2.55          | 29,188.06         | 6.66          | 12,732.76         | 3.53          | 12,039.39         | 4.00          |
|      | 路灯安装      | 5,229.94          | 2.00          | 8,194.67          | 1.87          | 9,177.79          | 2.54          | 8,259.63          | 2.74          |
|      | 片区开发      | 15,276.48         | 5.85          | 25,527.09         | 5.82          | -                 | -             | -                 | -             |
| 公共交通 | 轮渡运输      | 1,889.42          | 0.72          | 4,238.05          | 0.97          | 4,626.17          | 1.28          | 3,599.38          | 1.19          |
|      | 其他        | 3,514.95          | 1.35          | 8,744.10          | 1.99          | 5,753.50          | 1.59          | 3,591.55          | 1.19          |
|      | <b>合计</b> | <b>261,113.58</b> | <b>100.00</b> | <b>438,446.06</b> | <b>100.00</b> | <b>361,199.31</b> | <b>100.00</b> | <b>301,316.14</b> | <b>100.00</b> |

### 2、主营业务成本

单位：万元/%

| 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            |
| 燃气销售 | 天然气       | 119,887.84        | 63.94         | 151,575.28        | 43.77         | 121,104.80        | 43.82         | 89,571.01         | 39.07         |
|      | 液化气       | 1,129.89          | 0.60          | 1,986.47          | 0.57          | 4,237.20          | 1.53          | 2,433.03          | 1.06          |
| 水务   | 自来水       | 22,814.10         | 12.17         | 33,501.08         | 9.67          | 25,001.34         | 9.05          | 23,581.28         | 10.29         |
|      | 水务工程      | 4,962.69          | 2.65          | 13,736.23         | 3.97          | 3,365.13          | 1.22          | 17,155.82         | 7.48          |
|      | 污水处理      | 3,414.59          | 1.82          | 4,855.88          | 1.40          | 4,232.19          | 1.53          | 6,309.38          | 2.75          |
| 房屋销售 | 房屋销售      | 7,991.21          | 4.26          | 76,044.41         | 21.96         | 92,894.95         | 33.61         | 69,498.65         | 30.32         |
| 基础设施 | 路桥建造      | 6,819.87          | 3.64          | 25,789.16         | 7.45          | 10,849.07         | 3.93          | 9,822.16          | 4.28          |
|      | 路灯安装      | 4,138.45          | 2.21          | 6,900.91          | 1.99          | 6,582.17          | 2.38          | 6,034.22          | 2.63          |
|      | 片区开发      | 12,267.41         | 6.54          | 22,327.03         | 6.45          | -                 | -             | -                 | -             |
| 公共交通 | 轮渡运输      | 1,484.18          | 0.79          | 2,867.86          | 0.83          | 3,779.01          | 1.37          | 2,255.51          | 0.98          |
|      | 其他        | 2,580.56          | 1.38          | 6,680.93          | 1.93          | 4,309.38          | 1.56          | 2,589.25          | 1.13          |
|      | <b>合计</b> | <b>187,490.81</b> | <b>100.00</b> | <b>346,265.24</b> | <b>100.00</b> | <b>276,355.23</b> | <b>100.00</b> | <b>229,250.33</b> | <b>100.00</b> |

### 3、毛利润

单位：万元/%



| 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            |
| 燃气销售     | 天然气       | 36,670.81        | 49.81         | 36,597.66        | 39.70         | 40,132.71        | 47.30         | 34,188.27        | 47.44         |
|          | 液化气       | 896.35           | 1.22          | 920.57           | 1.00          | 1,772.76         | 2.09          | 795.70           | 1.10          |
| 水务       | 自来水       | 13,661.07        | 18.56         | 16,752.50        | 18.17         | 22,552.37        | 26.58         | 15,776.45        | 21.89         |
|          | 水务工程      | 8,037.24         | 10.92         | 4,756.08         | 5.16          | 1,267.04         | 1.49          | 3,192.69         | 4.43          |
|          | 污水处理      | 1,577.27         | 2.14          | 1,613.12         | 1.75          | 88.28            | 0.10          | 1,189.93         | 1.65          |
| 房屋销售     | 房屋销售      | 7,490.09         | 10.17         | 20,214.81        | 21.93         | 12,260.32        | 14.45         | 10,133.98        | 14.06         |
| 城市基础设施建设 | 路桥建造      | -150.24          | -0.20         | 3,398.90         | 3.69          | 1,883.69         | 2.22          | 2,217.23         | 3.08          |
|          | 路灯安装      | 1,091.49         | 1.48          | 1,293.76         | 1.40          | 2,595.62         | 3.06          | 2,225.41         | 3.09          |
|          | 片区开发      | 3,009.07         | 4.09          | 3,200.06         | 3.47          | -                | -             | -                | -             |
| 公共交通     | 轮渡运输      | 405.24           | 0.55          | 1,370.19         | 1.49          | 847.16           | 1.00          | 1,343.87         | 1.86          |
|          | 其他        | 934.39           | 1.27          | 2,063.17         | 2.24          | 1,444.12         | 1.70          | 1,002.30         | 1.39          |
|          | <b>合计</b> | <b>73,622.77</b> | <b>100.00</b> | <b>92,180.82</b> | <b>100.00</b> | <b>84,844.08</b> | <b>100.00</b> | <b>72,065.81</b> | <b>100.00</b> |

## 4、毛利率

单位：%

| 业务板块     |           | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度      | 2018 年度      | 2017 年度      |
|----------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 燃气销售     | 天然气       | 23.42        | 19.45        | 24.89        | 27.62        |
|          | 液化气       | 44.24        | 31.67        | 29.50        | 24.64        |
| 水务       | 自来水       | 37.45        | 33.34        | 47.43        | 40.08        |
|          | 水务工程      | 61.83        | 25.72        | 27.35        | 15.69        |
|          | 污水处理      | 31.60        | 24.94        | 2.04         | 15.87        |
| 房屋销售     | 房屋销售      | 48.38        | 21.00        | 11.66        | 12.73        |
| 城市基础设施建设 | 路桥建造      | -2.25        | 11.64        | 14.79        | 18.42        |
|          | 路灯安装      | 20.87        | 15.79        | 28.28        | 26.94        |
|          | 片区开发      | 19.70        | 12.54        | -            | -            |
| 公共交通     | 轮渡运输      | 21.45        | 32.33        | 18.31        | 37.34        |
|          | 其他        | 26.58        | 23.59        | 25.10        | 27.91        |
|          | <b>合计</b> | <b>28.20</b> | <b>21.02</b> | <b>23.49</b> | <b>23.92</b> |

## (二) 发行人主营业务分析

## 1、燃气销售板块

发行人燃气销售业务包括天然气业务和煤气业务。公司天然气业务主要由常

常熟市天然气有限公司（以下简称“天然气公司”）负责运营。煤气业务主要由常熟市煤气有限公司（以下简称“煤气公司”）负责运营。

#### （1）天然气业务

天然气公司全面负责常熟市的天然气开发和利用，为常熟市范围内的工商业用户及居民用户提供天然气能源，负责投资、经营和管理天然气管道基础设施。截至 2020 年 6 月末，天然气公司已经在常熟市范围内累计铺设各类天然气管线 2,522 公里，建成天然气门站 5 座，调压分输站 10 座，输气能力达到 42.48 亿立方米/年，已经形成了环状高中压供气机制，基础设施建设覆盖范围较广。服务的居民用户和工商企事业单位分别为 30.74 万户和 1,324 户。

截至 2020 年 6 月末，天然气公司供气范围覆盖常熟市除碧溪新区、常熟经济开发区以外的行政区域，管网覆盖面积 0.13 万平方公里，覆盖人口 92.22 万人，在常熟市市场占有率在 90% 以上。2019 年度，公司天然气采购量为 6.36 亿立方米，漏损率约为 1.84%。天然气销售量为 6.24 亿立方米。

##### ① 特许经营权

为安全、稳定的保障常熟市天然气资源的供应，2011 年 11 月 28 日，常熟市住房和城乡建设局与常熟市天然气有限公司签订了《常熟市管道天然气特许经营协议》，授予天然气公司在协议规定的特许经营期限和特许经营区域范围内的城市管道天然气特许经营权。特许经营期限为：30 年，自 2012 年 1 月 1 日起至 2041 年 12 月 31 日止。特许经营权的地域范围：

- 1) 除碧溪新区、常熟经济开发区以外的行政区域；
- 2) 碧溪新区、常熟经济开发区行政区域内的部分区域，具体为：西至碧溪新区区域西界，南至碧溪新区区域南界，常浒河、问张路、苏嘉杭高速、沿江一级公路，东至金泾塘、兴港路、长春路，北至长江。

特许经营权的业务范围：

- 1) 投资、建设、运营、维护城市管道天然气设施；
- 2) 以管道输送形式向用户供应天然气并按地方物价主管部门审定的价格标准收费；
- 3) 提供相关管道天然气设施的抢修抢险业务等。

##### ② 采购

气源方面，常熟市引进了“西气”、“川气”，拥有江苏省天然气有限公司、苏州天然气管网有限公司、太仓天然气公司等气源，从而保障了常熟市的安全平稳供气。天然气公司与江苏省天然气有限公司签订了“川气”供气合同，合同期限 2010 年 5 月 25 日-2030 年 12 月 31 日，与苏州天然气管网有限公司签订了“西气”供气合同，合同期限 2004 年 8 月 1 日-2023 年 12 月 31 日。2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月的合同供气量达到 5.08 亿立方米、6.36 亿立方米和 3.50 亿立方米，公司的气源供应有较好保障。

### ③销售

从供气区域上来看，常熟市经济开发区、东南开发区、虞山高新技术产业园、虞山镇、梅李镇、碧溪新区、古里镇、沙家浜镇、支塘镇、大义镇、尚湖镇、辛庄镇、董浜镇、海虞镇全市十四个各中心镇或开发区均已开通使用天然气，全面完成了天然气主管网“镇镇通”工程建设。

### ④管理

在天然气的输配管理和安全防范方面，天然气公司建立了燃气管网中央控制系统，对全市的用气情况进行实时监控。另外，天然气公司也制定了《安全管理制度》、《天然气事故应急预案》和《天然气供应应急预案》等制度，加强应对突发事件和短供气的应急处置能力。2009 年起，天然气公司还开始建立 GIS 燃气地理信息系统，以提升迅速发现天然气泄漏点的能力，进一步提升应急反应能力。

### ⑤定价

常熟市居民天然气价格由江苏省物价局制定，常熟市工业用户价格由常熟市物价局制定。2019 年 3 月 23 日，常熟市发改委通过价格疏导，将市居民生活用管道天然气销售价格每立方米上调 0.29 元，疏导后居民用气终端销售价格为每立方米 2.77 元（第一阶梯），第二阶梯和第三阶梯为每立方米 3.32 元和 4.16 元。2019 年 3 月 31 日，根据《关于下调常熟市居民生活用管道天然气价格的通知》和《关于下调常熟市非居民用天然气销售价格的通知》，自 2019 年 4 月 1 日起，常熟市居民生活用管道天然气销售价格为每立方米 2.75 元，第一、第二、第三档气价仍按照 1:1.2:1.5 的比例调整。近三年及一期，公司非居民用管道天然气销售价格调整较为频繁。整体而言，近年来，公司居民生活用气销售价格有所提高，工商业用气销售价格总体呈下行趋势。

在燃气费的收缴上，工业用户实行每月抄表收费，民用客户除公司 2 个服务网点可收费外，公司还与常熟市农行和常熟常客隆超市合作委托收款，近年来一直保持较高的燃气费回收率。

## （2）煤气业务

煤气公司从事液化石油气、炊事用具销售，燃气设备维修和液化气管道安装。销售方式主要为自营，目前市场价格维持在 4,500 元/吨至 6,000 元/吨。随着天然气的使用越来越普遍，和“煤改气”项目的持续推进，公司煤气板块收入预计将逐渐呈萎缩趋势。

## 2、水务板块

发行人的水务板块业务包括自来水业务、污水处理业务和水务工程业务，水务板块运营主体为二级子公司江苏中法水务股份有限公司（以下简称“中法水务”）和一级子公司常熟市江南水务有限公司（以下简称“江南水务”）。其中，中法水务业务主要业务为自来水供应，自营污水处理（4 家）<sup>②</sup>和受托管理污水处理厂 3 家；江南水务负责建设并运营东南污水处理厂。

### （1）自来水业务

2006 年 2 月，中法水务与常熟市建设局签署特许经营权协议，该协议约定中法水务全面负责供应常熟市城乡生活用水、商业用水、行政事业用水和部分生产用水，特许经营期 30 年。

#### 1) 基本情况

2019 年度，公司供水总量 2.09 亿立方米，售水量 1.77 亿立方米。

截至 2020 年 6 月末，公司下属投产供水厂有 3 个，分别为常熟市第二自来水厂、第三自来水厂和滨江水厂，以及 2 个增压站。管网覆盖面积 1,264 平方公里，覆盖人口 151.89 万人，主要供水区域为常熟市域，区域自来水普及率达到 100%。2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月供水情况如下：

| 项目            | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 6 月 |
|---------------|--------|--------|------------|
| 供水面积（平方公里）    | 1,264  | 1,264  | 1,264      |
| 日供水能力（万立方米/日） | 87.5   | 87.5   | 87.5       |
| 原水采购量（亿立方米/年） | 2.19   | 2.12   | 0.94       |

<sup>②</sup> 2018 年 8 月，中法水务完成股份制改革，江南水务以新庄污水处理厂、周行污水处理厂、八字桥污水处理厂和虞山污水处理厂作价 4.06 亿出资中法水务，江南水务持有中法水务 24.2% 股权。

|              |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|
| 供水量（亿立方米/年）  | 2.15   | 2.09   | 0.91   |
| 售水量（亿立方米/年）  | 1.80   | 1.77   | 0.77   |
| 水质管网综合合格率（%） | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 漏损率（%）       | 16.15  | 15.61  | 15.71  |
| 管网长度（公里）     | 12,292 | 12,678 | 12,718 |

### ① 第二水厂：

二水厂建于 1984 年，1986 年 5 日正式投运，厂址位于城区西南部的尚湖边。日供水能力 7.5 万 m<sup>3</sup>，建有尚湖取水口一座，平流式沉淀池（7.5 万 m<sup>3</sup>/日）、四阀滤池（2.5 万 m<sup>3</sup>/日）一组，虹吸滤池（2.5 万 m<sup>3</sup>/日）二组，清水池（容量 4,000m<sup>2</sup>）二座，及相应的高、低压配电间，泵房、水泵机组，加矾、加氯等设施、设备。

二水厂主要生产设施情况如下：一级泵房：配有 55KW 水泵机组 2 组（流量 1,260m<sup>3</sup>/h 扬程 16m），55KW 水泵机组 1 组（流量 1,130m<sup>3</sup>/h 扬程 12m）75KW 水泵机组 1 组（流量 1,260m<sup>3</sup>/h 扬程 16m）。

二级泵房：配有 225KW 水泵机组 1 组（流量 1,260m<sup>3</sup>/h 扬程 43.80m），160KW 水泵机组 1 组（流量 1,080m<sup>3</sup>/h 扬程 42m），155KW 水泵机组 1 组（流量 735m<sup>3</sup>/h 扬程 50m），220KW 水泵机组 1 组（流量 1,400m<sup>3</sup>/h 扬程 42m），225KW 水泵机组 1 组（流量 1260m<sup>3</sup>/h 扬程 43.8m）。

加氯：前加氯采用二氧化氯消毒系统，配有二氧化氯发生器一台，最大投加量为 12kg/h。二次加氯采用液氯消毒系统，配有挂壁式手动加氯机 1 台，最大投加量为 10kg/h。

加矾：配有 3 台计量泵，设两座溶液池和一座储液池。

### ② 第三水厂：

三水厂位于新港镇浒浦问村，距市区 20 公里。总占地面积为 113,220m<sup>2</sup>，厂内绿化面积 74,267m<sup>2</sup>，绿化率达到 65.6%，被全市人民誉为“绿色生命工程”。现生产规模为日供水 40 万 m<sup>3</sup>，主要向城区和通江路沿途各乡镇供水。供水范围占全市供水面积的 75%，受益人口近百万。

三水厂总投资 4.8 亿元，分为取水泵站、净水厂和增压泵站三大部分。取水泵站位于长江边，按 60 万 m<sup>3</sup>/日的规模设计建成；净水厂按 40 万 m<sup>3</sup>/日的规模设计建成，包括加矾间、四组平流式沉淀池、四组滤池、加氯间、35KV 变电所和办公综合楼；工程建设分两期进行，一期工程于 1996 年 11 月开工，1997 年

12 月竣工投产；二期工程于 2000 年 10 月开工，2001 年 10 月竣工投产。

三水厂主要生产设施情况如下：

一级泵房：配有 400KW 水泵机组 2 组（流量 4,583m<sup>3</sup>/h 扬程 23m），560KW 水泵机组 2 组（流量 7,100m<sup>3</sup>/h 扬程 23m），400KW 水泵机组 2 组（流量 4,600m<sup>3</sup>/h 扬程 24m）。

二级泵房：配有 560KW 水泵机组 3 组（流量 3,000m<sup>3</sup>/h 扬程 43.2m），900KW 水泵机组 2 组（流量 5,832m<sup>3</sup>/h 扬程 45m），560KW 水泵机组 2 组（流量 3,852m<sup>3</sup>/h 扬程 40.7m）。

加氯：预加氯、前加氯、后加氯分别配备 2 台加氯机，单机最大投加量 50kg/h，采用负压投加方式。

加矾：配有 6 台计量泵，设有两座溶液池和四座储液池。

一期、二期滤池分别配备 2 台鼓风机，反冲洗泵房配有 6 台离心泵，回收泵房配有 7 台潜水泵。

三水厂和全市区域联网供水工程是市政府为民办实事工程，工程精心组织、认真施工，创造了施工周期最短；每立方米工程造价最低；国产化 V 型滤池在全国使用最早；新型管材铺设最长；工程质量最好；安全施工记录最高；新科技应用最多；实现区域性供水最快等一系列全国供水行业之最。

投产以来三水厂生产、供水始终处于良好状态，自来水水质经省、市水质监测中心检测各项指标都符合国家饮用水水质标准，合格率达 100%。

为确保长江水源地的水质安全，由政府牵头设立了水源水三级保护区，并在各区域内树立警示牌，政府相关部门以及水厂专门建立各项巡视制度，保证水源地安全。公司于 2004 年通过了 ISO9000-2000 版认证，使水厂的管理更为规范，为优质安全供水提供了更有力的保障。三水厂于 2003 年被市委宣传部、教委、科委、科协授予“科普教育基地”称号。2006 年被常熟市水利局授予“取水口规范化管理星级单位”。

### ③ 滨江水厂：

滨江水厂位于浒浦浒东村，占地面积 61,400m<sup>2</sup>，总建筑面积约 1,000m<sup>2</sup>，地处常熟经济技术开发区内，是经济技术开发区重要的基础配套设施之一。一期工业水厂规模达到日供水 10 万 m<sup>3</sup>，工程于 2003 年 7 月竣工投入使用，工程总投

资达 5,982 万元。二期工程扩建为生活饮用水厂，增加 20 万  $m^3$ /日的 V 型滤池一座和 1 万  $m^3$  清水库两座，于 2005 年 6 月竣工投用，日供水能力达到 20 万  $m^3$ 。三期工程扩建为生活饮用水厂，增加 20 万  $m^3$ /日的 V 型滤池一座，于 2013 年 1 月竣工投用，日供水能力合计达到 40 万  $m^3$ 。

滨江水厂充分利用了常熟市第三自来水厂富余取水能力，采用絮凝+沉淀+过滤+清水池+泵房的处理工艺，出厂水浊度小于 0.5NTU，出厂输配水干管至经济开发区最不利点的水压不低于 20m，保证了供水的要求。

水厂整体布局分为两部分：东南部为厂前区，由厂区主入口、入口广场、综合楼等组成；其余为生产区，布置有沉淀池、滤池、清水池、二级泵房、变配电间以及机修车间等建筑物。整体布局紧凑。同时立体化的绿化工程为厂区营造了良好的工作生活环境，绿化面积达到 55% 以上。

滨江水厂主要生产设施情况如下：

二级泵房：配有 315KW 水泵机组 1 组（流量 2,980 $m^3$ /h 扬程 30m），280KW 水泵机组 2 组（流量 2,450 $m^3$ /h 扬程 30m），560KW 水泵机组 2 组（流量 3,500 $m^3$ /h 扬程 42m）。

加氯：配备 6 台加氯机，分别用于预加氯、前加氯、后加氯。

加矾：配有 6 计量泵，设有溶液池和储液池各两座。

滤池配备 2 台鼓风机，反冲洗泵房配有 6 台离心泵，回收泵房配有 8 台潜水泵。

## 2) 管理

公司始终高度重视产销差的控制，成立跨部门的产销差工作小组，建立产销差控制联动机制。通过制订每个年度的产销差行动计划，对每年涉及产销差管理的资本性及经营性项目编制年度预算，并制订相应的绩效管理目标。同时实施管网改造、大口径流量监控、分区流量监控、农村水表出户改造、压力管理、违章稽查和检漏等措施，努力降低物理和商务漏损，合营公司产销差率得到有效控制，漏损率一直保持在较低水平。

## 3) 定价

一直以来，供水生产成本由于物价上升和工资上调等原因不断增加，而常熟市自来水政府指导价长期未作上调，制约了公司水务业务板块盈利能力的提升。

2016 年，经政府物价部门调整，常熟市开始执行新的自来水售价标准，新标准对居民生活用水及工业、商业和服务业用水价格做了不同程度上调。受此推动，公司供水业务盈利能力迅速增长。

截至 2020 年 6 月末，公司仍执行常熟市发展和改革委员会于 2017 发布的《关于将水资源费纳入基本水价的通知》和《关于取消自来水价格中的城市公用事业附加费有关问题的通知》，水价未发生调整。具体如下：

单位：元/立方米

| 项目             |                  | 总水价（元/吨） |
|----------------|------------------|----------|
| 居民生活用水         | 年用水量≤216 吨       | 2.91     |
|                | 216 吨<年用水量≤300 吨 | 3.71     |
|                | 年用水量>300 吨       | 6.11     |
| 执行生活用水价格的非居民用户 |                  | 3.11     |
| 尚未实施一户一表居民用户   |                  | 2.91     |
| 非居民生活用水        |                  | 4.21     |
| 特种用水           |                  | 5.86     |

备注：

- 1、基本水价中已含水利工程供水 0.04 元/立方米；
- 2、执行生活用水价格的非居民用户包括机关、部队、院校、医疗卫生、福利院、公厕、园林绿化用水；
- 3、非居民生活用水中的重污染行业（化工、医药、钢铁、印染、造纸、电镀等）按照企业环保信用评价等级分档加价收取污水处理费；
- 4、特种行业用水包括洗车、桑拿、建筑用水等；
- 5、对低保用户给予每户每月免收 10 立方米第一阶梯水价的自来水水费优惠；
- 6、非居民生活用水、特种用水价格标准自 2017 年 1 月 1 日起执行；居民生活用水、执行居民生活用水的非居民用户、尚未实施一户一表居民用户价格标准自 2016 年 1 月 1 日起执行；
- 7、非居民用水及特种用水的基本水价中均含水资源费 0.2 元/立方米。

在水费收缴方面，除公司 11 个营业点可收费外，自来水公司还与市内工、农、中、建、交等 6 家主要银行以及常熟市本地最大的超市常客隆超市联网签订代缴协议。

作为常熟城区最大的自来水生产企业，中法水务的自来水业务能够提供长期稳定的利润来源和现金收入。

## （2）污水处理业务

发行人污水处理主要为常熟市乡镇提供生活污水处理服务，中法水务负责各



乡镇污水处理厂的运行，江南水务负责污水主次管网及污水泵站养维护工作。

综合国家及省、市的有关规定，2010 年底前要求太湖流域范围内城镇生活污水处理率达 90% 以上。太湖作为苏州、无锡等城市重要的饮用水水源，必须得到切实保护，建设污水处理工程是改善太湖水质的重要措施之一。常熟市虞山镇地处太湖地区，其范围内的污水经收集处理后再排入河道，能够大大减少排入太湖的污染物，改善以太湖为水源的水厂源水水质，减轻城镇自来水的处理难度，提高供水水质，降低自来水行业的供水风险，保障居民生活用水和工业生产用水的质量。

2009 年以来，公司建成东南、辛庄、周行、八字桥、虞山等 5 座污水厂并投入运行；建成污水提升泵站 44 座，在建 4 座。截至 2020 年 6 月，中法水务自有污水厂 4 座（周行厂、虞山厂、辛庄厂、八字桥厂），受委托管理污水厂 4 座（东南厂、董浜厂、滨江厂、滨江二厂），其中东南厂为江南水务委托其运行，其余为地方政府委托其运行。截至 2020 年 6 月，公司下属江南水务共铺设污水收集主管网 489 公里，小区收水管网 330.7 公里，污水提升泵站 49 座。目前公司已建成日污水处理能力 9 万吨，已基本满足常熟市乡镇生活污水处理需求。目前，公司相关污水处理厂及污水收集管网正在建设中。建设的管网方面共涉及虞山镇、梅李镇、海虞镇、碧溪镇、古里镇、辛庄镇、沙家浜镇、支塘镇、董浜镇和尚湖镇，总长度达到 750 余公里。

截至 2020 年 6 月末，公司已建成运营中的污水处理项目概况如下：

| 名称       | 污水处理能力（万吨/日） | 已投产部分处理能力（万吨/日） | 年污水处理量（万吨） | 污水处理区域                     |
|----------|--------------|-----------------|------------|----------------------------|
| 东南污水处理厂  | 3.00         | 1.00            | 328.18     | 东南开发区、昆承湖东部景区、沙家浜办事处、沙家浜镇区 |
| 辛庄污水处理厂  | 3.00         | 1.50            | 609.53     | 辛庄中心镇、杨园片区、张桥片区            |
| 周行污水处理厂  | 4.00         | 2.00            | 562.60     | 古里镇、海虞镇、梅李镇 3 个镇 6 个片区     |
| 八字桥污水处理厂 | 5.00         | 1.50            | 546.99     | 支塘镇区、何市、迎阳办事处、古里白茆、梅李珍门片区  |
| 虞山污水处理厂  | 6.00         | 3.00            | 924.05     | 大义、谢桥集镇区、常熟高新产业园           |

|    |       |      |          |  |
|----|-------|------|----------|--|
| 合计 | 21.00 | 9.00 | 2,971.35 |  |
|----|-------|------|----------|--|

污水处理费方面，中法水务受托运营的污水处理厂取得的污水处理费直接计入收入；自营的污水处理由常熟市水利局、财政局按照核定的预算逐月拨付给公司，公司按照实际处理量确认污水处理收入。此外，常熟市政府还通过补贴和税费返还等政策对公司承担的污水处理运营和建设任务给予支持。2017-2019 年，公司分别收到污水处理项目财政补贴资金 0.75 亿、0.43 亿和 0.65 亿元。

### （3）水务工程

公司水务工程业务运营主体为中法水务，主要负责常熟市区及各乡镇供水项目的建设业务，2017-2019 年，公司分别实现水务工程收入 2.03 亿元、0.46 亿元和 1.85 亿元。

## 3、房屋销售板块

公司房屋销售板块主要为动迁房业务，以及少量商品房业务。

发行人本部全面负责全市范围内（主要包括常熟市老城区）动迁房开发。截至 2020 年 6 月末，公司累计完成城市房屋拆迁项目 58 个、拆除总计面积 72.86 万平方米的建筑物；已建成动迁房项目 34 个，总投资 67.46 亿元，规划总面积 173.21 万平方米。发行人动迁房销售根据常熟市拆迁进度及安置计划进行，截至 2020 年 6 月末，发行人无在建动迁房项目。

### （1）业务模式

首先，动迁房建设主管部门根据相关规划及市委市政府确定的相关任务，提出下年度或后年度需实施的相关项目报发改委，市发改委牵头财政、国土、规划、环保以及房屋征收办等部门进行会商后报市政府常务会议确定列入项目储备库（动态管理）；

其次，建设单位向常熟市发改委提出项目建议书申请，得到明确批复后，常熟市规划局委托方案设计，完成后移交建设单位；建设单位委托中介公司编制项目可行性研究报告，向市发改委申报，待批复明确同意建设后，建设单位办理相关土地批复、环评批复等；

再次，建设方将项目转入公司“备件项目储备库”，每年 9 月至 11 月份，将需在次年开工建设的项目上报市发改委；市发改委转至财政、国土、规划、环保以及房屋征收办等部门会签后形成下一年度政府投资项目计划草案，财政部门成立资金计划，报市政府；市政府将该项目编入下一年度投资计划并下发建设单

位；

最后，建设单位自行或者委托具有项目建设资质的施工方开始施工建设。

### （2）定价模式

关于销售定价，常熟市发改委和常熟市房屋拆迁安置管理办公室联合上报的《关于明确市区住宅类拆迁安置房结算开票价格标准的请示》（常拆【2010】70号）中，对市区住宅类拆迁安置房（含住宅、车库、阁楼）采取产权调换结算方式的结算价格标准进行了明确。根据该请示，常熟市区按照区位划分为四个类别，住宅类安置房结算价格被分为原面积安置部分和超面积安置部分，原面积安置部分价格分为 4,000 元/m<sup>2</sup>、3,800 元/m<sup>2</sup>、3,600 元/m<sup>2</sup>、2,800 元/m<sup>2</sup> 四个类别，超面积安置部分分别为 5,280 元/m<sup>2</sup>、4,200 元/m<sup>2</sup>、3,900 元/m<sup>2</sup>、3,200 元/m<sup>2</sup> 四个类别；对车库按汽车库和自行车库分别为 1,500 元/m<sup>2</sup> 和 1,080 元/m<sup>2</sup> 结算；对阁楼（高度>2.2m 部分）分别以 1,800 元/m<sup>2</sup>、1,800 元/m<sup>2</sup>、1,600 元/m<sup>2</sup>、1,400 元/m<sup>2</sup> 四个级别进行结算。公司按照政府指导价销售，不仅较好的实现了社会效益，在当前房地产市场波动频繁的情势下，也实现了稳定的经济效益。

### （3）会计核算方式

发行人所有动迁房批准文件齐全后，组织项目正式施工，根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付工程建设款，计入“存货—开发成本”，按立项名称建立二级明细。等动迁房建设完成并验收通过后，转入“存货—开发产品”，进入实际安置程序。

发行人根据实际安置情况开具销售发票后，确认“主营业务收入—安置房销售收入”，同时计“应收账款”。在实际交付时，收取动迁房购买资金，冲减“应收账款”。确认收入的同时结转安置房成本，计入“主营业务成本—安置房销售成本”，同时调减“存货—开发产品”。

现金流量表项目会计处理：发行人根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付的工程资金，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到安置房购买资金时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

公司动迁房的销售对象为常熟市政规划过程中产生的有动迁安置需求的居

民，公司直接与动迁户签订房屋销售合同，动迁户以指导价格购买动迁房。由于动迁房属于市政民生工程，销售价格通常低于市场公允售价或建造成本。为保障动迁房的利润水平，政府保证项目利润率不低于 8%，对于销售价格低于动迁房建造成本加上一定比例的毛利（不低于 8%）的差额部分，常熟市财政以房差款的形式拨付至常熟城投。若动迁房销售实际毛利率高于成本加成基础利润率水平，则市财政一般不给予补贴。

动迁房完成销售，差额款未到账时，借记“其他应收款-应收财政局房差款”，贷记“主营业务收入—安置房销售收入”；财政拨付房差款至常熟城投，贷记“其他应收款-应收财政局房差款”，借记“货币资金”。

#### （4）已建及在售项目情况

发行人动迁房销售情况如下：

| 年份           | 销售面积（平方米）  | 销售套数  | 销售均价（元/平方米） | 面向动迁户销售收入（万元） | 财政补贴差价收入（万元） | 销售总收入（万元）  | 补贴差价是否已回款 |
|--------------|------------|-------|-------------|---------------|--------------|------------|-----------|
| 2017 年       | 115,176.01 | 1,368 | 7,634       | 79,632.63     | 0.00         | 79,632.63  | 不适用       |
| 2018 年       | 161,816.33 | 1,275 | 6,500       | 105,155.27    | 0.00         | 105,155.27 | 不适用       |
| 2019 年       | 102,053.99 | 1,164 | 9,434       | 96,259.22     | 0.00         | 96,259.22  | 不适用       |
| 2020 年 1-6 月 | 11,318.23  | 135   | 7,351       | 8,320.23      | 0.00         | 8,320.23   | 不适用       |

报告期内，由于动迁安置标准提高，动迁房销售价格和毛利率相对较高，远超过原常熟市政府核定的动迁房销售基准利润率。所以，报告期内常熟市政府没有对发行人动迁房销售确认补贴差价收入，未产生应收常熟市财政局的房差款，动迁房销售收入全部是对动迁户直接销售的开票收入。对于历史上已形成的房差款，常熟市财政将逐步安排结算和拨付。

动迁房在售项目包括金桂家园二期、衡丰家园、琴湖家园和金山苑三区等，总投资合计 51.50 亿元，建筑面积 102.96 万平方米。

截至 2020 年 6 月末，发行人已完工动迁房尚在销售中的项目明细如下：

单位：万元、平方米

| 序号 | 项目名称 | 建设期间           | 投资金额     | 2019 年末账面余额 | 2020 年 6 月末账面余额 | 剩余销售面积 | 剩余套数 | 未来是否有动迁销售计划 |
|----|------|----------------|----------|-------------|-----------------|--------|------|-------------|
| 1  | 荷香馆  | 2009.8-2013.10 | 7,433.28 | 278.16      | 278.16          | 249.31 | 2    | 是           |

| 序号 | 项目名称                | 建设期间            | 投资金额       | 2019 年末<br>账面余额 | 2020 年 6<br>月末账面<br>余额 | 剩余销售<br>面积 | 剩余<br>套数 | 未来是否<br>有动迁销<br>售计划 |
|----|---------------------|-----------------|------------|-----------------|------------------------|------------|----------|---------------------|
| 2  | 鸭潭头小区               | 2003.12-2006.6  | 4,551.95   | 188.89          | 188.89                 | 479.94     | 4        | 是                   |
| 3  | 莲花新村                | 2005.4-2007.6   | 13,377.32  | 2,985.43        | 2,789.13               | 6,812.33   | 79       | 是                   |
| 4  | 枫泾新村四区              | 2005.6-2007.12  | 15,617.80  | 225.87          | 130.74                 | 367.97     | 4        | 是                   |
| 5  | 泰安街两侧商业地块项目         | 2006.8-2008.6   | 30,703.17  | 402.66          | 402.66                 | 169.36     | 2        | 是                   |
| 6  | 东市河小区               | 2007.9-2009.6   | 2,820.88   | 38.45           | 38.45                  | 85.77      | 1        | 是                   |
| 7  | 阜湖路北侧地块项目           | 2007.3-2009.6   | 3,339.70   | 43.53           | 43.53                  | 85.16      | 1        | 是                   |
| 8  | 泰安新居                | 2007.5-2009.8   | 8,174.31   | 1,636.86        | 171.80                 | 370.38     | 2        | 是                   |
| 9  | 金山苑三区               | 2007.8-2009.6   | 198,387.69 | 600.59          | 600.59                 | 1,856.09   | 14       | 是                   |
| 10 | 东引线两侧商业项目           | 2008.2-2009.11  | 40,062.55  | 1,239.55        | 1,239.55               | 521.36     | 9        | 是                   |
| 11 | 阜安桥堍环城东路 90 号       | 2006.9-2009.12  | 2,850.41   | 206.88          | 206.88                 | 134.73     | 5        | 是                   |
| 12 | 东门两侧安置地块项目          | 2008.7-2010.3   | 4,836.84   | 256.23          | 256.23                 | 399.18     | 7        | 是                   |
| 13 | 电讯厂 3 号地块/六弦河项目     | 2008.9-2010.6   | 5,321.56   | 222.16          | 222.16                 | 548.56     | 8        | 是                   |
| 14 | 西门南侧地块              |                 |            | 600.41          | -                      | -          | -        | -                   |
| 15 | 皮革厂地块项目             | 2008.1-2010.11  | 5,887.25   | 140.84          | 28.37                  | 43.38      | 1        | 是                   |
| 16 | 糖烟酒公司地块项目           | 2009.11-2011.2  | 5,845.70   | 636.40          | 636.40                 | 1,053.91   | 9        | 是                   |
| 17 | 衡器厂地块项目             | 2009.7-2011.3   | 14,286.85  | 154.83          | 100.72                 | 188.64     | 2        | 是                   |
| 18 | 轴承厂地块项目             | 2010.1-2011.4   | 27,164.40  | 758.82          | 758.82                 | 1,597.50   | 18       | 是                   |
| 19 | 琴湖家园一期              | 2009.8-2013.5   | 76,836.28  | 12,752.12       | 11,070.17              | 33,959.46  | 308      | 是                   |
| 20 | 文化片区一期/金桂家园         | 2010.6-2012.12  | 32,530.37  | 3,552.55        | 3,552.55               | 8,230.43   | 70       | 是                   |
| 21 | 金山苑四区一期             | 2011.10-2014.12 | 37,284.12  | 9,580.89        | 9,398.11               | 16,299.72  | 164      | 是                   |
| 22 | 元和高专 17 号地块         | 2012.8-2014.10  | 15,980.95  | 4,793.20        | 4,668.09               | 6,118.50   | 64       | 是                   |
| 23 | 开发产品-七中地块           | 2011.9-2014.10  | 15,184.73  | 4,822.94        | 4,822.94               | 6,479.43   | 58       | 是                   |
| 24 | 开发产品—枫泾四区 20 幢      | 2012.6-2014.11  | 2,339.93   | 293.40          | 293.4                  | 254.12     | 2        | 是                   |
| 25 | 西门大街 115 号（老房产公司地块） | 2010.7-2012.1   | 1,401.21   | 304.39          | 196.18                 | 208.02     | 3        | 是                   |
| 26 | 金腾家园                | 2013.8-2016.3   | 12,377.42  | 5,214.17        | 5,214.17               | 9,057.14   | 68       | 是                   |

| 序号 | 项目名称   | 建设期间           | 投资金额      | 2019 年末<br>账面余额  | 2020 年 6<br>月末账面<br>余额 | 剩余销售<br>面积        | 剩余<br>套数     | 未来是否<br>有动迁销<br>售计划 |
|----|--------|----------------|-----------|------------------|------------------------|-------------------|--------------|---------------------|
| 27 | 方塔园四期  | 2019.2-2019.12 | -         | 841.87           | -                      | -                 | -            | -                   |
| 28 | 衡丰家园   | 2013.9-2018.1  | 80,037.03 | 14,044.61        | 14,044.61              | 22,130.47         | 174          | 是                   |
| 29 | 金桂家园二期 | 2013.5-2017.5  | 83,703.43 | 13,694.29        | 13,320.30              | 24,164.25         | 179          | 是                   |
|    | 小计     | -              | -         | <b>80,510.99</b> | <b>74,673.60</b>       | <b>141,865.11</b> | <b>1,258</b> |                     |

随着常熟市城市建设规划的进一步推进，公司不再承接动迁房销售业务，改为由常熟市保障房开发建设有限公司委托发行人进行建设，发行人按照工程建设投资总量收取代建管理费的经营模式。从 2014 年开始，发行人已陆续有琴和家园、元丰园、新丰家园、藕渠家园、金桂家园三期等项目采用收取代建管理费的经营模式，分别于 2017 年度、2018 年度、2019 年度在其他业务收入中确认代建管理费收入 788.00 万元、1,491.06 万元和 462.80 万元。

截至目前，发行人尚有部分动迁房未完成动迁销售。随着常熟市动迁房业务整体规划，今后发行人将不再承接动迁房建设和销售任务，无新增在建、拟建项目，近年来房屋销售业务对发行人贡献度也开始出现降低趋势。近三年内房屋销售板块收入占主营业务收入的比重分别为 26.43%、29.11%和 21.95%，毛利润占主营业务毛利润的比重分别为 14.06%、14.45%和 21.93%。今后动迁房收入的减少预计对发行人总体净利润水平的影响有限，不会造成较大波动。此外，存量动迁房项目在售项目仍按原模式执行，仍会陆续有新的动迁安置计划带来销售收入，经营模式变动对公司业绩影响将相对平稳，故而尚未销售项目规模较小对发行人偿债能力影响较小。

#### 4、城市基础设施建设板块

发行人城市基础设施建设板块主要为路桥建设、路灯安装和市政重点工程项目建设（片区开发）。其中，路桥建设主要由常熟市鑫达市政路桥工程有限公司（以下简称“鑫达路桥”）承担；路灯安装主要由常熟市路灯安装工程有限公司（以下简称“路灯安装公司”）及其下属子公司常熟市路腾节能服务有限公司（以下简称“路腾公司”）承担；市政重点工程项目建设主要是发行人及下属子公司承担的常熟市老城改造及其配套工程、常熟市城乡污水收集管网工程、昆承快速路工程等一批常熟市政重点工程项目，2015 年之后市政重点工程项目建设业务增加了新片区开发，新片区开发的运营主体包括常熟市城北投资经营有限公司（以下简

称“城北公司”）、常熟市城铁投资经营有限公司（以下简称“城铁公司”）、常熟市城南投资经营有限公司（以下简称“城南公司”），其中城北公司和城铁公司共同负责城铁片区基础设施建设，城南公司负责城南片区基础设施建设。

### **（1）路桥建设业务**

多年来，鑫达路桥承包完成了一大批优秀工程项目，其中代表工程有虞山北路道路改造工程、泰山路道路工程、扬子江达到延伸段道路工程、黄河路西段拓宽改建工程、长江路贯通道道路工程和新世大道北延道路工程。

#### **1) 项目来源**

主要来源于常熟市市政公用事业管理处承接的当地政府年度城建计划中涉及道路、桥梁的建造、维护部分的项目，由鑫达路桥向当地建设局招投标领导小组采取竞标方式取得。鑫达路桥亦通过直接招投标的方式取得源于路桥建设发包方的路桥建造项目。

#### **2) 工程资质**

鑫达路桥具有市政公用工程施工总承包二级、土石方工程专业承包二级、河湖整治工程专业承包二级、市政养护维修工程专业承包三级、混凝土预制构件工程专业承包三级、房屋建筑工程施工总承包三级等资质，公司施工能力和资质较强。

#### **3) 运营模式**

公司来源于政府的路桥建设项目，由鑫达路桥根据签订的《建设工程施工合同》进行施工，财政部门在竣工验收后逐年按比例付清工程款。

来源于招投标的路桥建造项目，公司与项目发包方签订施工合同，依照合同规定结算工程款。

### **（2）路灯安装业务**

#### **1) 项目来源**

主要来源于常熟市市政公用事业管理处承接的当地政府年度城建计划中涉及道路照明及景观亮化的项目，主要由路灯安装公司向当地建设局招投标领导小组采取竞标方式取得。路灯安装公司亦通过直接招投标的方式从工程发包方取得路灯建造项目。

#### **2) 工程资质**

路灯安装公司主要承接本市辖区工程，拥有城市及道路照明工程专业承包二

级资质、电子与智能化工程专业承包二级资质，从原有单一的承建道路照明亮化工程及城区外养护项目，向智能化、节能租赁及广告安装等多领域拓展。路腾公司经营范围：节能灯具、太阳能、风能技术的研发、应用、推广、转让；合同能源管理，节能、环保产品（除特种设备和输供电设备）的安装、售后及相关技术咨询；节能产品的租赁。公司发展立足根本，面向市场，力争不断提高核心竞争力，打造本市道路照明安装行业一流企业。

### 3) 运营模式

路灯安装公司根据签订的《建设工程施工合同》进行施工，财政部门在竣工验收后逐年按比例付清工程款。

来源于招投标的路灯安装项目，公司与项目发包方签订施工合同，依照合同规定结算工程款。

### **(3) 市政重点工程建设业务**

发行人作为常熟市重要的城市建设经营主体，在常熟市政重点工程建设方面起到重要作用。随着成型于上世纪 90 年的常熟市老城区面临老城改造和功能拓展的现实，自 2009 年起，发行人接受常熟市政府的委托，持续开展了常熟市老城改造及其配套工程、常熟市城乡污水收集管网工程、昆承快速路工程等一大批重点市政项目，均由发行人及下属子公司承担建设任务。发行人与常熟市政府未签订相关代建或回购协议，建设资金主要来源于政府部门的配套资金和公司自筹资金。

发行人市政重点工程项目的会计处理方式：公司根据常熟市城建局、交通局等委托单位下达的建设计划启动项目建设，根据项目建设进度，以工程合同、支付单据、发票等原始凭证为依据，加上符合条件的资本化借款利息作为工程建设成本核算，列入“存货”科目，明细科目为“开发成本”或“开发产品”，并以各工程项目为对象设立明细账；项目建成并进行竣工决算后，若常熟市财政局纳入年度计划履行回购义务，则项目“开发成本”或“开发产品”科目余额转入“其他应收款”科目。常熟市财政局将相关资金纳入年度城建交通维护建设资金计划，分年安排落实到位。待收到财政拨付资金时，借记“银行存款”，贷记“其他应收款”。市政重点工程项目由政府回购时不确认收入和成本，为平价结转，不产生利润。



截至 2020 年 6 月末，发行人已完工的市政建设项目预计总投资 53.47 亿，已投资 45.61 亿，工程主体已基本完工。总投资和已投资金额差额为工程预算调整所致。已完工市政重点建设项目常熟市财政尚无明确的回购或结算安排。未来常熟市政府将根据自身财政状况及发行人经营情况回购政府基础设施建设项目，尽管政府回购存在一定的不确定性，但作为常熟市基础设施建设的重要主体，公司预计未来将继续与政府逐年确认回款，完成存量基础设施建设项目的退出，从而实现投资回收。

截至 2020 年 6 月末，发行人无在建和拟建的市政重点工程建设项目。

市政重点工程项目简介如下：

1) 老城改造工程：“老城改造工程”是常熟老城市中心区各项翻新改造工程的总称。包括了老新村改造、道路翻新拓宽扩建、照明亮化、环境整治、河桥改造、绿化调整、交通枢纽及其他基础设施建设项目。因为发行人开展此类业务主要是在常熟市老城区，故统称为老城改造工程。常熟市老城区成型于上世纪 90 年代末，随着城市人口的不断增加，城市功能要求的不断提高，各项市政设施均需要改造翻新，以满足市民对城市中心区的要求。该项目由常熟市建设局统筹实施，发行人本部负责开展各项工程施工。主体工程已基本完工尚未决算，总投资约 30 亿，后续将安排竣工结算。

2) 城乡污水收集管网工程：随着常熟市城区的不断扩大，城市功能的不断丰富完善，以及保护长江、太湖、尚湖等水源地的要求，常熟市于 2013 年启动了城乡污水收集工程，一方面对老城区污水收集管网进行扩容改造，另一方面将下辖各乡镇的污水处理设施统一纳入市级污水处理工程，提高了污水处理效率，提升了污水处理质量，预计总投资 18.41 亿元（含管网沿线动迁安置、土地整理等工程）。工程主体已基本完工尚未决算，已投资 7.53 亿元，后续将安排竣工结算。

3) 昆承（快速）路：昆承快速路位于常熟市主干道昆承大道上，南起苏嘉杭高速沙家浜互通，经锡太公路、黄浦江路、东南大道，北至南三环新世纪大道互通枢纽。全长 8,600 米，双向六车道，标准断面宽 25 米，设计速度 80 公里/小时。昆承快速路连通常熟南部新城与常熟市区，从常熟城北到城南车程缩短至 10 多分钟，昆承快速路接轨苏嘉杭高速沙家浜收费站，与苏州市区车程缩短至 35 分

钟。项目由常熟市交通局牵头实施，由发行人本部组织施工建设，总投资 4.77 亿元。后续将安排竣工结算。

#### （4）片区开发业务

##### 1) 项目来源

2015 年以后，常熟市陆续开发城南片区和城北片区，城北片区还包含了城铁片区（沪苏通铁路常熟站），发行人接受常熟市土地储备中心委托，签订委托代建协议，由发行人对部分片区进行开发建设，由公司负责筹资并组织建设管理工作，项目完工经验收合格后移交指定使用单位，并由土地储备中心分次支付建设款项。

##### 2) 运营模式

项目完工后，按照经审计确认的建设项目竣工结算价（含建设期贷款利息）加成 10%左右确认为最终金额，发行人按照常熟市审计局或常熟市财政局批复的工程竣工结算审计报告确认收入。

##### 3) 业务运营情况

2019 年度，发行人片区开发业务实现收入 2.55 亿元，已完工项目共 7 个，确认收入 1.92 亿元，工程款项已全部收回。其余 0.63 亿元来源于子公司常熟市美绿园林绿化工程有限责任公司和常熟市盛通交通设施工程有限公司相关业务。2020 年 1-6 月，发行人片区开发业务实现收入 1.49 亿元，主要来自于 AA1524 冬青路、AA1602 文化片区绿化慢性二期等项目，工程款尚未回款。

截至 2020 年 6 月末，公司片区开发在建项目包括城南道路、城北道路、城铁交通枢纽工程等 5 个，总投资合计 52.28 亿，已完成投资 18.98 亿，后续存在一定的资本支出压力。

截至 2020 年 6 月末，公司拟建项目有 3 个，包括建华路（元和路-春晖路）、丹光路（翡翠路-春晖路）和秋穗路（指月路-应雷路），均计划于 2020 年建设完工，计划总投资 0.95 亿元。

#### （5）已建/在建工程施工项目情况

截至 2020 年 6 月末，发行人主要的工程施工项目数量较多，平均单笔金额较小，选取单笔确认收入金额超过 1,000 万元的项目列示，基本情况如下：

单位：万元

| 项目名称                         | 对手方            | 合同签订时间     | 开工时间       | 竣工时间       | 总投资额     | 已投资额     | 已确认收入金额  | 已回款金额    |
|------------------------------|----------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|
| 常熟市中心粮库（储备库）室外配套工程           | 常熟市城市经营投资有限公司  | 2012.8.15  | 2012.10.15 | 2013.01.12 | 1,780.85 | 1,780.85 | 1,579.17 | 1,579.17 |
| 昆承南路支二路                      | 常熟市城市经营投资有限公司  | 2014.11.21 | 2014.12.02 | 2015.07.31 | 2,350.04 | 2,350.04 | 2,790.93 | 2,242.09 |
| 相城区西公田路工程                    | 苏州高铁新城经济发展有限公司 | 2012.12.10 | 2012.12.15 | 2014.12.15 | 1,307.19 | 1,062.33 | 1,318.93 | 1,318.93 |
| 常熟市三环路快速化改造工程东南段（高架部分）路灯施工项目 | 常熟市交通工程管理处     | 2015.5.10  | 2015.5.10  | 2015.7.10  | 744.49   | 1,469.73 | 1,326.59 | -        |
| 三环路快速化改造工程东北环段（地面部分）路灯施行项目   | 常熟市交通工程管理处     | 2015.4.1   | 2015.4.1   | 2015.9.30  | 770.11   | 700.54   | 1,031.39 | -        |
| 城区黑臭河整治工程二期                  | 常熟市公用事业管理处     | 2015.07.20 | 2015.11.02 | 2016.4.29  | 1,871.43 | 1,631.90 | 2,034.78 | 2,034.78 |
| 环城西路拓宽改造工程（一期）               | 常熟市城市经营投资有限公司  | 2012.10.10 | 2012.11.25 | 2015.11.19 | 1,364.95 | 1,364.95 | 1,477.70 | 1,477.70 |
| 城区污水收集系统完善工程（标一）             | 常熟市水利局         | 2015.07.28 | 2015.07.15 | 2015.11.11 | 900.97   | 900.97   | 1,006.08 | 905.00   |
| 衡丰家园拆迁安置房（一期、二期）室外配套工程       | 常熟市城市经营投资有限公司  | 2015.05.30 | 2015.05.26 | 2015.09.22 | 873.47   | 873.47   | 1,032.52 | 925.89   |
| 勤丰路新建项目                      | 常熟市城市经营投资有限公司  | 2012.11.09 | 2012.11.09 | 2017.10.30 | 954.49   | 954.49   | 1,060.66 | 941.37   |
| 昆承湖环湖南路一期（标2）                | 常熟市昆承湖开发建设有限公司 | 2015.06.01 | 2015.06.02 | 2016.2.26  | 1,494.15 | 1,494.15 | 1,184.55 | 1,300.21 |

| 项目名称                   | 对手方              | 合同签订时间     | 开工时间       | 竣工时间       | 总投资额     | 已投资额     | 已确认收入金额  | 已回款金额    |
|------------------------|------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|
| 城区黑臭河综合整治工程（标一）        | 常熟市住房和城乡建设局重点工程处 | 2014.10.15 | 2014.10.15 | 2015.10.14 | 1,816.98 | 1,816.98 | 2,264.03 | 1,709.29 |
| 世联书院配套工程及强弱电管工程        | 常熟市昆承湖开发建设有限公司   | 2015.05.28 | 2015.06.30 | 2016.01.31 | 1,219.60 | 1,219.60 | 1,460.93 | 1,460.93 |
| 城区河道泵站闸门改造             | 常熟市住房和城乡建设局重点工程处 | 2015.07.31 | 2015.07.31 | 2016.01.26 | 1,522.27 | 1,522.27 | 1,698.03 | 1,350.00 |
| 金山路（昭文路~开元大道、丹桂路~青墩塘路） | 常熟市城市经营投资有限公司    | 2014.12.22 | 2015.01.31 | 2015.08.18 | 2,978.60 | 2,978.60 | 3,605.79 | 2,370.00 |

报告期内，发行人开展的工程施工项目主要是市政工程项目，一般由招标/委托单位在项目竣工后定期统一结算后再确认收入，故普遍存在收入确认时点相对于完工时间滞后的情况。

**(6) 已建/在建重点市政工程项目情况**

截至 2020 年 6 月末，发行人已完工的市政重点工程项目情况如下：

单位：亿元

| 项目名称             | 委托方    | 是否签订协议 | 开工时间    | 竣工时间    | 项目进度   | 预计总投资        | 已投资额         | 已确认收入金额     | 已回款金额       |
|------------------|--------|--------|---------|---------|--------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 老城改造工程           | 常熟市建设局 | 未签订协议  | 2009.06 | 2019.03 | 已完工未决算 | 25.13        | 29.47        | -           | -           |
| 城乡污水收集管网工程       | 常熟市建设局 |        | 2013.09 | 2018.10 | 已完工未决算 | 18.41        | 7.53         | -           | -           |
| 沙家浜、水龙坝桥工程       | 常熟市交通局 |        | 2013.04 | 2019.10 | 已完工未决算 | 1.96         | 2.24         | -           | -           |
| 昆承路              | 常熟市交通局 |        | 2012.09 | 2017.12 | 已完工未决算 | 5.06         | 4.77         | -           | -           |
| 董古线—建材市场规划道路贯通工程 | 常熟市交通局 |        | 2016.11 | 2020.09 | 已完工未决算 | 2.91         | 1.60         | -           | -           |
| <b>合计</b>        |        |        |         |         |        | <b>53.47</b> | <b>45.61</b> | <b>0.00</b> | <b>0.00</b> |

截至 2020 年 6 月末，发行人已完工重点市政工程建设项目基本已完工，但未进行竣工结算，常熟市政府目前亦无明确的回购或结算安排。根据常熟市政府规划，未来 5 年内常熟市政府将根据自身财政状况及发行人经营情况逐步回购上述基础设施建设工程项目。尽管回购存在一定的不确定性，但发行人是常熟市最主要的基础设施建设主体，在供水供气等领域有垄断地位，承担着区域内重要的市政建设和城市经营职能，得到常熟市政府的大力支持。发行人持续重点关注未来垫资款项的回收，促成存量基建项目投资的退出和回收。

**(7) 已建/在建片区开发项目情况**

截至 2020 年 6 月末，发行人主要已建片区开发项目情况如下：

单位：亿元

| 项目名称         | 委托方     | 合同签订时间 | 开工时间    | 竣工时间    | 总投资额 | 已投资额 | 已确认收入金额 | 已回款金额 |
|--------------|---------|--------|---------|---------|------|------|---------|-------|
| 红梅路          | 常熟市土储中心 | 2015.7 | 2015.12 | 2018.7  | 0.30 | 0.30 | 0.33    | 0.33  |
| 昆承南路         | 常熟市土储中心 | 2015.7 | 2015.11 | 2018.7  | 0.19 | 0.19 | 0.21    | 0.21  |
| 香山中路(竞文路-昭文) | 常熟市土储中心 | 2015.7 | 2015.12 | 2018.10 | 0.35 | 0.35 | 0.41    | 0.41  |

|                |         |         |         |         |             |             |             |             |
|----------------|---------|---------|---------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 路)             |         |         |         |         |             |             |             |             |
| 昆承南路支二路        | 常熟市土储中心 | 2015.7  | 2015.12 | 2018.10 | 0.39        | 0.39        | 0.43        | 0.43        |
| 开元大道南路         | 常熟市土储中心 | 2015.7  | 2016.3  | 2018.11 | 0.25        | 0.25        | 0.28        | 0.28        |
| 开元大道北路         | 常熟市土储中心 | 2015.7  | 2016.3  | 2018.11 | 0.25        | 0.25        | 0.27        | 0.27        |
| 昆承南路支路         | 常熟市土储中心 | 2016.7  | 2016.11 | 2019.10 | 0.12        | 0.11        | 0.12        | -           |
| 泰山路北延（衡山路-泰山路） | 常熟市土储中心 | 2016.7  | 2016.10 | 2018.11 | 0.20        | 0.18        | 0.19        | -           |
| 冬青路工程          | 常熟市土储中心 | 2017.10 | 2015.8  | 2019.8  | 0.61        | 0.42        | 0.47        | -           |
| 文化片区绿化慢性二期     | 常熟市建设局  | 2017.9  | 2015.1  | 2019.11 | 0.37        | 0.27        | 0.29        | -           |
| 泰山路北延二期        | 常熟市土储中心 | 2017.10 | 2016.10 | 2019.4  | 0.21        | 0.14        | 0.15        | -           |
| <b>合计</b>      |         |         |         |         | <b>3.24</b> | <b>2.85</b> | <b>3.15</b> | <b>1.93</b> |

注：冬青路工程、文化片区绿化慢性二期、泰山路北延二期施工合同均为补签，故合同签订时间较开工时间晚。

截至 2020 年 6 月末，发行人主要在建片区开发项目情况如下：

单位：亿元

| 项目名称                 | 委托方     | 合同签订时间 | 开工时间   | 预计竣工时间  | 总投资额         | 已投资额         | 已确认收入金额  | 已回款金额       |
|----------------------|---------|--------|--------|---------|--------------|--------------|----------|-------------|
| 城南道路工程               | 常熟市土储中心 | 未签订    | 2017.6 | 2021.07 | 5.45         | 2.31         | -        | 0.62        |
| 城北道路工程               | 常熟市土储中心 | 2018.1 | 2018.3 | 2021.12 | 11.46        | 6.01         | -        | 2.70        |
| 城铁片区交通枢纽配套工程（沪通铁路片区） | 常熟市土储中心 | 2018.1 | 2018.3 | 2021.6  | 8.92         | 5.95         | -        | 1.36        |
| 常沙线快速化工程             | 常熟市交通局  | 未签订    | 2017.1 | 2020.12 | 25.86        | 4.49         | -        | 0.00        |
| <b>合计</b>            |         |        |        |         | <b>51.69</b> | <b>18.76</b> | <b>-</b> | <b>4.68</b> |

截至 2020 年 6 月末，发行人主要在建片区开发项目均未完工，待交付后竣工结算后确认收入。从 2020 年起，为支持片区开发项目建设，常熟市土储中心已陆续对部分项目的垫资实现回款。根据常熟市土储中心计划，在建片区开发项

目竣工验收后 3-5 年内将逐步予以全部回款，发行人将依据回款安排逐年确认片区开发收入，片区开发收入将成为发行人未来 3-5 年重要的收入来源。

常熟市区域经济实力较强，是中国县域经济的排头兵，一直位居全国百强县前五行列。2019 年常熟市实现地区生产总值 2,470 亿元，较上年增长 5.3%，实现一般公共预算收入 203.02 亿，其中税收收入 172.02 亿，政府性基金收入 220.05 亿，依托良好的区域位置和工业基础，常熟市区域经济和较强的财政实力为发行人发展和各项市政工程建设及片区开发的回款提供了坚实后盾。

## 5、公共交通板块

公司公共交通板块主要为常熟到南通的汽车轮渡业务，主要由常熟通达长江汽渡有限公司（以下简称“通达汽渡”）负责运营。

常通汽渡位于世界位居第二大跨径的斜拉桥苏通大桥上游 5 公里处。通达汽渡拥有 28 车渡全回转大型渡轮 4 艘，日渡运各种机动车辆 5,000 辆，是苏南、上海、浙江等连接苏北等地区便捷的跨江通道。自 1993 年 10 月 1 日通渡以来，连续运行安全无事故。

通达汽渡拥有水路运输许可证（交苏 xk2050）、船舶运营证[苏 SN（2011）0506011、0506012、0506013、0506014]。常通汽渡当前收费标准依照苏价服[2006]311 号文执行，实行 24 小时轮渡，平均 20 分钟一班。

### （三）发行人各项业务盈利模式

公司当前主营业务包括燃气销售、水务、房屋销售、城市基础设施建设板块和公共交通。各项业务的盈利模式如下：

1、燃气销售板块：公司燃气销售板块包括天然气和煤气销售，其销售对象为常熟市用气单位及居民。采用每月抄表收费的方式取得收入，收入确认方式为销售，确认时点为抄表时点，燃气销售的客户具有数量多、金额小的特点，因此无相对应的主要客户。

2、水务板块：公司水务板块包括自来水供应、污水处理和水务工程，自来水销售对象为常熟市用水单位及居民，自来水费及污水处理费统一包含在水价中，扣除应上交常熟市财政的各项费用，其余确认在收入中。收入确认方式为销售，确认时点为抄表时点。水务板块的客户具有数量多、金额小的特点，因此无对应的主要客户。

3、房屋销售板块：公司房屋销售板块主要为动迁房业务，辅以商品房销售。动迁房业务销售对象为常熟市政规划过程中产生的有动迁安置需求的居民，公司直接与动迁户签订房屋销售合同，动迁户以指导价格购买动迁房。公司仅有“琴川嘉安”一项商品房项目，已竣工销售，无在建或拟建商品房项目。房屋销售业务的收入确认方式为销售，确认时点为钥匙交接。房屋销售板块的客户具有数量多、金额小的特点，因此无对应的主要客户。

4、城市基础设施建设板块：公司基础设施板块包括路桥建造、路灯安装业务和片区开发业务。负责运营的公司通过与项目发包方签订建设工程施工合同，以完工百分比法确认收入；城市基础设施建设项目待工程竣工决算并验收合格后，按实际造价加成一定比例进行项目成本收益结算。

5、公共交通板块：公司公共交通板块全部为轮渡业务，其服务对象为通过常通汽渡过江的机动车客户，依据政府指导收费标准定价，收入确认时点为售票时点。公共交通板块的客户具有数量多、金额小的特点，因此无对应的主要客户。

#### （四）发行人所在行业状况

##### 1、燃气行业

天然气、液化石油气、人工煤气是城市燃气的三种来源，比较而言，天然气以其无毒、洁净、安全度高、储量丰富等诸多优点成为越来越多的城市的选择，需求保持稳定增长，在城市用气中所占比重日益增加，正逐步取代人工煤气成为城市燃气的主要来源之一。随着天然气基础设施进一步完善，天然气消费市场迅速从油气田周边地区向经济发达地区扩展。

我国在增加天然气产量的同时，供需缺口也将进一步拉大。与快速增长的天然气消费量相比，我国天然气供应量增速略显不足，2007-2018年，我国天然气消费量年均增长 190.7 亿立方米，天然气产量年均增长 82.8 亿立方米，供应缺口不断扩大，天然气进口量年均增长达 107.9 亿立方米。特别是 2014 年国际油价下降，导致国内勘探开发投入降低，更多需要依靠进口满足消费。2018 年，中国天然气表观消费量达 2803 亿立方米，同比增长 17.5%，在一次能源消费中占比达 7.8%，同比提高 0.8 个百分点。随着环境保护意识的增强，我国着力推进清洁能源的使用，2020 年政府工作报告中再次明确了发展可再生能源，完善石油、天然气、电力产供销体系，提升能源储备能力，预计天然气在能源消费中的占比



将进一步提高。

我国天然气消费主要可以分为四大类，2018 年，工业燃料占比 38.6%，城镇燃气消费量占比 33.9%，发电用量占比 17.3%，化工用气占比 10.2%，其中工业燃料和城镇燃气增幅最大，合计用气增量 351 亿立方米，占年度总增量的 84%。从区域消费看，各省天然气消费水平都有明显提升，2018 年，京津冀地区天然气消费量为 439 亿立方米，占全国天然气消费量的 15.6%。浙江、河北、河南、陕西四省的消费规模均首次超百亿立方米，全国天然气消费规模超过百亿立方米的省份增至 10 个。

燃气行业是我国重点支持和鼓励发展的城市基础设施行业，从产业政策上看，近年来，顶层设计和政策支持进一步完善。2018 年，国务院《关于促进天然气协调稳定发展的若干意见》（国发〔2018〕31 号）从加强产供储销体系建设和深化天然气领域改革两个方面，部署了加大国内勘探开发力度、健全多元化海外供应体系、理顺天然气价格机制等十条措施，构建了中国天然气协调稳定发展的总体框架。《关于加快储气设施建设和完善储气调峰辅助服务市场机制的意见》（发改能源规〔2018〕637 号），进一步明确了储气能力核定、指标要求和各方责任分工。《可再生能源发展专项资金管理暂行办法》将致密气新纳入财政补贴范围。《关于规范城镇燃气工程安装收费的指导意见》（发改价格〔2019〕1131 号）规范了城镇燃气工程安装行为，加强了工程安装收费管理。《关于进一步明确矿业权出让收益征收管理有关问题的通知》（财综〔2019〕11 号），为油气上游体制改革奠定了基础。油气项目用海预审环节取消，用海审查与环评改为并联审查，并明确了油气钻井等“先临时后永久”的用地政策。重大海洋油气勘探开发项目纳入环评审批绿色通道等。

同时，燃气行业的体制改革也稳步推进，国家发展改革委、商务部发布《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2019 年版）》，取消了“石油、天然气（含煤层气，油页岩、油砂、页岩气等除外）的勘探、开发限于合资、合作”“50 万人口以上城市的燃气管网建设、经营必须由中方控股”的限制。油气对外合作项目总体开发方案由审批制改为备案制。督促企业加快矿业权内部流转，打破企业属地界限，形成良性竞争，2018 年以来，石油企业共完成矿业权内部流转 18 起，涉及矿权面积 20.2 万平方千米。打破企业壁垒，推动央企间开展“矿业权属不变、

联合研究、合作分成”的合作模式创新；签署合作协议 11 个，涉及矿权面积近 9 万平方千米，在一些重大潜力区力争实现勘探“由点到面”的突破。《石油天然气管网运营机制改革实施意见》已审议通过，国家石油天然气管网公司组建进入实质性操作阶段。国家发展改革委、国家能源局、住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局印发《油气管网设施公平开放监管办法》（发改能源规〔2019〕916 号），强化了公平开放的制度基础、基本原则、解决方案和监管措施。国家发展改革委印发《关于理顺居民用气门站价格的通知》（发改价格规〔2018〕794 号），实现居民与非居民用气门站价格“并轨”。此外，上海、重庆石油天然气交易中心在国内天然气交易产品和交易模式创新方面进行了有益的探索。

总之，未来一段时间，随着城市化进程的加速，城市人口将保持较快增长速度，在国家加快发展城市燃气和节能政策的指导下，以天然气为主的城市燃气市场需求旺盛。虽然燃气总体供应成趋紧趋势，但是我国燃气基础设施行业前景依然看好。

## 2、水务行业

水务行业是关系国计民生的公用事业行业，具有区域垄断性。水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，是关系国际民生和国家安全的公用事业行业。由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，这使行业具有区域垄断的特征。

据中华人民共和国水利部估计，我国城市需水量年增长率将保持 15% 以上，到 2030 年和 2050 年将分别增加到 1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。我国《节水型社会建设“十三五”规划》提出：到 2020 年，我国全年用水总量不突破 6,700 亿立方米，万元国内生产总值用水量下降 23%。虽然随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。

近年来，国家深化水价改革，强化市场机制，利用政策导向，促进中国水务行业健康可持续发展。2014 年 1 月 3 日，国家发展改革委、住房城乡建设部出台《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》，要求 2015 年底

前，所有设市城市原则上全面实行居民阶梯水价制度。自水价改革实行以来，中国水价虽多次上调，但中国仍属于低水价国家，与发达国家的水价体系相比还有较大差距，因此中国水价仍有较大上升空间。总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

我国城市污水处理行业发展步伐正在不断加快，截至“十五”末，我国的城市污水处理能力达到 7,989.70 万立方米/日，城市污水处理率达到 51.99%。在“十一五”期间，我国加大污水处理的力度，提高污水处理率。根据国家“十一五”规划，全国城市污水处理率到 2010 年不得低于 70%，城市污水处理行业正在快速发展，加大对水污染的治理力度，提高污水处理率将是水务行业改革的重点。为达到城市污水处理率 70% 的目标，将需要大量资金进行污水处理厂的建设、管网建设、污水处理设施的采购。国家发展改革委日前发布的《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》提出，到 2020 年底，我国将实现城镇污水处理设施全覆盖，城市污水处理率达到 95%。据中华人民共和国住房和城乡建设部估计，“十三五”期间，我国在污水处理方面的投资将达到 3,000 亿元。若 2020 年完成“十三五”规划目标，2021-2025 年分别同比增 3.3%-2.9%，预计 2025 年的污水处理能力 2.20 亿吨/日，与 2025 年供水能力的比值仅为 69.5%，比值偏低，仍具备一定的提升空间。

### 3、房地产行业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

近年国家从政策上对经济适用房、廉租房及自建安置房的建设予以大力支持。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行；完善投资、信贷、土地、税费等支持政策；实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度；健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

目前，保障性安居工程的建设已经成为党中央和国务院的重大决策和主要任务之一。为如期完成这一重大任务，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善，2015年6月25日，《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）要求制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017年）。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。2017年5月，国务院确定实施2018年至2020年棚改三年攻坚计划，这对我国房地产乃至整个固定资产投资均产生重要影响。根据2018年制定的三年攻坚计划，2018-2020攻坚任务总量为1500万套，2018年计划完成580万套，实际顺利完成626万套，完成投资1.74万亿元。2019年计划完成285万套，实际完成316万套，完成投资1.2万亿元，超额完成目标任务。依照1500万套的三年攻坚计划，预计2020年棚户区改造量还剩约558万套，按照历年的投资完成额和开工量计算，预计可带来超过1.6万亿元的投资，行业规模可观。此外，2018年7月，住建部表示要因地制宜推进棚改货币化安置，更多采取新建棚改安置房的方式，极大推动安置房行业发展。

2020年，在城市化的推动下，动迁安置房开发行业仍有很大的发展空间。截至2019年末，全国大陆总人口140005万人，其中城镇常住人口84843万人，占总人口比重为60.60%。城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动动迁安置房行业的发展。

#### 4、城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。

近年来，国家加大了城市基础设施项目建设的投入力度。“十五”期间，我国城市市政公用设施建设投资总规模达到 20,302 亿元，年均增长 24.2%，高于“九五”期间 18.8% 的年均增长水平，比同期国民经济年均增速高 13.8 个百分点。一批重点城市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，有效保障了城市基础设施建设的快速发展。总体来看，通过大规模的投资建设，曾经是国民经济发展瓶颈的城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展的基础和环境得到进一步改善，经济发展潜力不断增强。“十二五”时期，我国城市市政基础设施投入力度持续加大，累计完成投资 95 万亿，比“十一五”时期投资增长近 90%。市政基础设施建设与改造稳步推进，设施能力和服务水平不断提高，城市人居环境显著改善城市综合承载力不断增强城市安全保障能力明显提高，有力支撑了新型城镇化进程。“十三五”时期是我国全面建成小康社会的决胜阶段，深入推进以人为核心的新型城镇化是全面建成小康社会的必由之路和重要动力。市政基础设施是新型城镇化的物质基础，也是“实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约 1 亿人居住的棚户区 and 城中村改造，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化”（“三个 1 亿人”）城镇化目标的重要保障。经过长期的努力，我国城市市政基础设施发展已具有一定基础，全社会对市政基础设施的认识不断深化，对提高市政基础设施保障服务能力的期盼也更加强烈，为进一步加强市政基础设施建设提供了良好环境。近年来，移动互联网与大数据、云计算等现代信息技术，以及绿色低碳技术不断取得突破用现代信息技术改造提升市政基础设施，构建绿色低碳的市政基础设施体系，成为国内外城市吸引高端

要素、不断提升竞争力的有效方式。面对日趋激烈的竞争态势，加快构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代市政基础设施体系，将成为我国城市的必然选择，而国家综合国力的显著提升也为进一步加强市政基础设施建设提供了现实可能。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市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，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

## 5、公共交通板块

由于轮渡与桥梁、隧道相比，其建设周期短，修建费用低，能较快形成运输能力。随着各地基础设施建设逐步完善，桥梁、隧道大量建成，对轮渡行业产生了较大的冲击，最近两年的航运相关数据均出现了不同程度的下滑，其中 2018 年末城市客运轮渡运营航线 91 条，比上年减少 1 条，运营航线总长度 376.6 公里，减少 58.3 公里，全年客运轮渡完成 0.80 亿人，下降 3.1%。2019 年末，拥有城市客运轮渡运营航线 88 条，比上年减少 3 条，拥有运营航线总长度 397.9 公里，增加 21.3 公里，客运轮渡全年完成客运量 0.73 亿人，下降 9.0%。未来，轮渡运输业将朝着高速化、大型化、旅游化方向发展，服务内容和服务价值不断丰富和提升。

### （五）发行人未来发展战略

公司将围绕打造“城市基础公共设施投资、建设、运营管理商”的目标定位，按照“对标、提质、增效、创牌”的工作要求，对标先进找差距，聚焦重点补短板，做强城市基础设施建设、区域开发运营、清洁能源发展、资产经营、市政养护五大业务板块，提升企业核心竞争力和综合盈利能力。

1、在确保质量、安全的前提下，进一步优化前期工作流程，合理控制建设成本，加快推动各类交通、环境、教育等基础设施建设及早落地。

2、要继续加快企业管理现代化的步伐，向标杆企业学习先进经验，进一步调动企业积极性、提升企业竞争力，推动国有资本做优做强。

3、进一步探索国有资产经营、管理和投融资体制改革，抓实、抓出成效，确保国有资产实现保值增值。

## 八、发行人独立经营情况

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

### （一）机构独立

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

### （二）人员独立

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

### （三）业务独立

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

### （四）财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

### （五）资产独立

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

## 九、关联交易

### （一）关联方情况

#### 1、发行人股东

发行人股东情况详见本节“三、发行人股东及实际控制人情况”。

## 2、发行人子公司

发行人子公司情况详见本节“四、发行人重要的权益投资情况（一）发行人纳入合并范围的子公司”。

## 3、发行人合营和联营企业

发行人合营和联营企业情况详见本节“四、发行人重要的权益投资情况（二）主要参股公司、合营联营公司及其他重要权益投资情况”。

## 4、发行人其他关联方

发行人其他关联方中属于发行人参股公司的关联方情况详见本节“四、发行人重要的权益投资情况（二）主要参股公司、合营联营公司及其他重要权益投资情况”。

发行人其他关联方中属于同受最终控制方控制的关联方有：

| 其他关联方名称        | 其他关联方与本公司关系 |
|----------------|-------------|
| 常熟市污水处理厂       | 同受最终控制方控制   |
| 江苏江南商贸集团有限责任公司 | 同受最终控制方控制   |

## （二）报告期内关联交易情况

存在控制关系并已纳入公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵消。

关联交易定价原则：公司与关联企业之间的交易，按照非关联方的销售市场价进行购销结算。

### 1、关联交易情况

报告期内，公司未与关联方发生关联交易情况。

### 2、关联方应收应付款项

截至 2020 年 9 月末，公司与关联方应收应付款项明细如下：

单位：万元

| 项目   | 关联方           | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 |
|------|---------------|-------------|---------|
| 预付账款 | 苏州天然气管网股份有限公司 | 404.99      | -       |

### 3、对关联方担保情况

截至 2020 年 9 月末，公司对关联方担保事项明细如下：

单位：万元



| 担保单位          | 被担保单位       | 担保性质   | 贷款行         | 贷款金额             | 到期日       |
|---------------|-------------|--------|-------------|------------------|-----------|
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市江南水务有限公司 | 连带责任担保 | 浦发银行常熟支行    | 8,000.00         | 2021-6-26 |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市天然气有限公司  | 连带责任担保 | 交通银行常熟支行    | 10,000.00        | 2021-3-20 |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市天然气有限公司  | 连带责任担保 | 江苏张家港农村商业银行 | 2,981.25         | 2023-3-26 |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市天然气有限公司  | 连带责任担保 | 中信银行常熟支行    | 8,000.00         | 2023-3-19 |
| <b>合计</b>     |             |        |             | <b>28,981.25</b> |           |

### （三）关联交易决策机制

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》。对关联交易的决策程序、定价机制规定摘录如下：

1、公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。

#### 2、关联交易决策权限

（1）股东会：公司拟与关联人达成的关联交易总额在 3000 万元（含本数）以上，且占公司最近一期经审计净资产值 5% 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 300 万元（含本数）以上不足 3000 万元，且占公司最近一期经审计净资产值 0.5% 以上（含本数）不足 5% 的关联交易；公司与关联自然人发生的交易金额在 30 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 300 万元，且低于公司最近一期经审计净资产值 0.5% 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本条第（1）、（2）、（3）项规定。

已按照本条第（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会批准。

3、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。

4、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。

5、公司按照前条第（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及其方法及其公允性作出说明。

## 十、信息披露事务相关安排

### （一）信息披露义务人

发行人及其全体董事、监事及高级管理人员将严格按照《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律法规的规定，指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事务，并保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员若对所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性存在异议的，将按照《管理办法》的规定单独发表意见并陈述理由。

发行人董事会负责联系有关报刊、媒体、外部网站和公司网站，落实信息披露公告刊登等对外信息披露的具体事宜。发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，并遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

### （二）信息披露辅导人

主承销商将协助发行人按规定或约定履行信息披露等义务。

债券受托管理人将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露情况。若在检查发行人资金使用情况中，发现存在对本期债券偿债能力有重大影响的情况的，将及时督促发行人履行信息披露义务。

### （三）年度报告披露

发行人将在债券存续期内每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度的年度报告和本年度中期报告。发行人将在年度报告中披露募集资金使用情况。且年度报告经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

### （四）信息披露渠道

发行人将在交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及

债券持有人进行信息披露。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

## 十一、房地产业务合规情况

### （一）关于不存在闲置土地的说明

报告期内，发行人及其子公司的房地产开发项目不存在被自然资源主管部门就土地闲置问题处以行政处罚或被（立案）调查的情形，不存在闲置土地的违法违规行为。

### （二）关于不存在炒地行为的说明

报告期内，发行人及其子公司不存在炒地行为，不存在被自然资源主管部门因炒地行为处以行政处罚或被（立案）调查的情形。

### （三）关于不存在捂盘惜售和哄抬房价行为的说明

报告期内，发行人及其子公司不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在被自然资源主管部门因前述行为处以行政处罚或被（立案）调查的情形。

## 十二、其他事项的说明

（一）报告期内，发行人不存在违法违规或被处罚的情况。

（二）报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用的情形。报告期内，发行人不存在其他为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

## 第四节 财务会计信息

本公司聘请中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计了公司 2017 年、2018 年和 2019 年的财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度、2018 年度和 2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表及财务报表附注，并出具了中兴财光华审会字[2018]第 304287 号、中兴财光华审会字[2019]第 304239 号和中兴财光华审字[2020]第 304158 号标准无保留意见的审计报告。本募集说明书摘要中 2017-2019 年的财务数据及相关财务指标的计算均源自经审计的 2017-2019 年的财务报告。2020 年前三季度数据未经审计。

公司执行财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

### 一、发行人最近三年及一期的财务报表

#### （一）合并资产负债表

单位：万元

| 项目                     | 2020 年 9 月末 | 2019 年末    | 2018 年末    | 2017 年末    |
|------------------------|-------------|------------|------------|------------|
| 流动资产：                  |             |            |            |            |
| 货币资金                   | 388,549.05  | 434,507.01 | 784,783.33 | 632,791.46 |
| 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                   | 2,801.53    | 8,547.72   | 700.48     | 538.14     |
| 应收账款                   | 16,917.57   | 28,945.43  | 17,838.32  | 16,344.19  |
| 预付款项                   | 15,035.88   | 7,629.33   | 11,336.86  | 18,386.46  |
| 应收利息                   | -           | -          | 187.76     | 198.39     |
| 应收股利                   | -           | -          | -          | -          |
| 其他应收款                  | 168,013.44  | 155,600.32 | 132,231.79 | 234,061.67 |
| 存货                     | 840,813.03  | 837,775.29 | 884,379.64 | 854,170.45 |
| 划分为持有待售的资产             | -           | -          | -          | -          |

|                        |                     |                     |                     |                     |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 一年内到期的非流动资产            | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他流动资产                 | 24,636.61           | 18,829.68           | 25,648.38           | 28,959.45           |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>1,456,767.11</b> | <b>1,491,834.79</b> | <b>1,857,106.56</b> | <b>1,785,450.20</b> |
| 非流动资产：                 |                     |                     |                     |                     |
| 可供出售金融资产               | 303,197.00          | 302,745.00          | 266,745.00          | 265,235.00          |
| 持有至到期投资                | 60,000.00           | 60,000.00           | 60,000.00           | 93,750.00           |
| 长期应收款                  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期股权投资                 | 10,592.42           | 8,664.80            | 8,759.33            | 7,460.95            |
| 投资性房地产                 | 49,955.91           | 51,145.32           | 52,686.42           | 54,231.09           |
| 固定资产                   | 398,262.14          | 402,230.60          | 371,123.93          | 305,614.79          |
| 固定资产清理                 | -                   | -                   | 4.84                | 82.30               |
| 在建工程                   | 280,367.06          | 233,349.31          | 188,447.75          | 244,071.26          |
| 工程物资                   | -                   | 3,339.44            | 3,005.74            | 1,082.14            |
| 生产性生物资产                | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 油气资产                   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 无形资产                   | 30,272.41           | 30,986.58           | 29,162.07           | 24,658.98           |
| 开发支出                   | -                   | 26.21               | 30.00               | -                   |
| 商誉                     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期待摊费用                 | 2,835.28            | 3,589.53            | 4,288.96            | 6,395.97            |
| 递延所得税资产                | 3,776.90            | 4,126.99            | 4,847.30            | 3,203.84            |
| 其他非流动资产                | -                   | -                   | 1,078.70            | -                   |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>1,139,259.12</b> | <b>1,100,203.78</b> | <b>990,180.04</b>   | <b>1,005,786.34</b> |
| <b>资产总计</b>            | <b>2,596,026.23</b> | <b>2,592,038.57</b> | <b>2,847,286.60</b> | <b>2,791,236.53</b> |
| 流动负债：                  |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款                   | 38,000.00           | 52,100.00           | 167,880.00          | 194,000.00          |
| 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                 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 应付票据                   | 4,225.00            | 5,237.20            | 49,975.00           | 28,665.00           |
| 应付账款                   | 45,800.18           | 60,621.88           | 38,211.89           | 45,743.02           |
| 预收款项                   | 45,998.56           | 33,757.85           | 121,036.77          | 84,991.07           |
| 应付职工薪酬                 | 3,966.23            | 3,715.11            | 2,964.54            | 2,790.27            |
| 应交税费                   | 7,577.44            | 1,700.29            | 5,675.69            | 5,569.76            |

|                |                     |                     |                     |                     |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应付利息           | 2,254.66            | 16,912.94           | 21,332.71           | 15,550.89           |
| 应付股利           | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他应付款          | 170,003.76          | 80,683.16           | 85,821.87           | 152,694.29          |
| 划分为持有待售的负债     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 一年内到期的非流动负债    | 265,510.58          | 33,000.00           | 148,000.00          | 29,300.00           |
| 其他流动负债         | -                   | -                   | -                   | 100,000.00          |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>583,336.41</b>   | <b>287,728.43</b>   | <b>640,898.47</b>   | <b>659,304.30</b>   |
| 非流动负债：         |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款           | 141,525.25          | 166,113.06          | 181,072.14          | 77,380.00           |
| 应付债券           | 513,565.36          | 660,664.10          | 560,477.28          | 517,236.82          |
| 其中：优先股         | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期应付款          | 99,375.56           | 132,837.45          | 173,934.34          | 285,229.84          |
| 长期应付职工薪酬       | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 专项应付款          | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 预计负债           | -                   | 121.12              | 121.12              | -                   |
| 递延收益           | 79,388.50           | 76,945.15           | 68,563.64           | 68,404.00           |
| 递延所得税负债        | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他非流动负债        | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>833,854.66</b>   | <b>1,036,680.88</b> | <b>984,168.52</b>   | <b>948,250.65</b>   |
| <b>负债合计</b>    | <b>1,417,191.07</b> | <b>1,324,409.31</b> | <b>1,625,066.98</b> | <b>1,607,554.96</b> |
| 所有者权益：         |                     |                     |                     |                     |
| 实收资本           | 515,081.94          | 515,081.94          | 515,081.94          | 515,081.94          |
| 其他权益工具         | -                   | 120,000.00          | 120,000.00          | 120,000.00          |
| 其中：优先股         | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 永续债            | -                   | 120,000.00          | 120,000.00          | 120,000.00          |
| 资本公积           | 337,265.95          | 337,335.95          | 333,221.95          | 329,289.18          |
| 减：库存股          | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他综合收益         | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 专项储备           | 916.02              | 1,281.16            | 1,644.56            | 1,829.15            |
| 盈余公积           | 2,934.36            | 2,934.36            | 2,934.36            | 2,934.36            |
| 未分配利润          | 216,584.02          | 198,942.65          | 170,044.58          | 141,155.99          |
| 归属于母公司所有者权益合计  | 1,072,782.28        | 1,175,576.06        | 1,142,927.38        | 1,110,290.62        |

|                   |                     |                     |                     |                     |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 少数股东权益            | 106,052.87          | 92,053.20           | 79,292.24           | 73,390.95           |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>1,178,835.15</b> | <b>1,267,629.26</b> | <b>1,222,219.62</b> | <b>1,183,681.57</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>2,596,026.23</b> | <b>2,592,038.57</b> | <b>2,847,286.60</b> | <b>2,791,236.53</b> |

## （二）合并利润表

单位：万元

| 项目                    | 2020 年 1-9 月     | 2019 年度          | 2018 年度          | 2017 年度          |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>一、营业收入</b>         | 281,697.73       | 473,128.47       | 391,871.28       | 320,387.86       |
| 减：营业成本                | 202,837.68       | 368,723.69       | 293,517.90       | 235,202.87       |
| 税金及附加                 | 5,662.91         | 7,141.96         | 8,526.92         | 6,987.24         |
| 销售费用                  | 3,505.47         | 4,949.19         | 5,107.51         | 5,904.88         |
| 管理费用                  | 20,498.00        | 30,727.38        | 28,713.13        | 27,468.69        |
| 财务费用                  | 4,010.87         | 6,554.21         | 8,926.51         | 5,072.93         |
| 资产减值损失                | -409.35          | 32.70            | 31.93            | -1,831.35        |
| 加：其他收益                | -                | 4,157.12         | 5,044.84         | 1,694.48         |
| 投资净收益                 | 2,164.62         | 2,944.09         | 3,356.73         | 4,510.82         |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | -                | -                | -                | 218.95           |
| 公允价值变动净收益             | -                | -                | -                | -                |
| 资产处置收益                | -                | -                | -5.41            | 277.03           |
| <b>二、营业利润</b>         | <b>47,756.78</b> | <b>62,100.55</b> | <b>55,443.54</b> | <b>48,064.94</b> |
| 加：营业外收入               | 2,814.04         | 2,065.47         | 7,612.40         | 298.48           |
| 减：营业外支出               | 749.13           | 560.28           | 3,004.93         | 1,117.26         |
| <b>三、利润总额</b>         | <b>49,821.69</b> | <b>63,605.74</b> | <b>60,051.00</b> | <b>47,246.16</b> |
| 减：所得税费用               | 16,250.07        | 18,861.71        | 13,094.28        | 11,892.33        |
| <b>四、净利润</b>          | <b>33,571.61</b> | <b>44,744.04</b> | <b>46,956.72</b> | <b>35,353.82</b> |
| 归属于母公司所有者的净利润         | 19,155.36        | 31,983.08        | 44,687.89        | 27,679.87        |
| 少数股东损益                | 14,416.25        | 12,760.96        | 2,268.83         | 7,673.95         |
| <b>五、其他综合收益后的税后净额</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| <b>六、综合收益总额</b>       | <b>33,571.61</b> | <b>44,744.04</b> | <b>46,956.72</b> | <b>35,353.82</b> |

## （三）合并现金流量表



单位：万元

| 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            | 285,079.12        | 340,109.88        | 460,923.52        | 276,541.82        |
| 收到的税费返还                   | -                 | -                 | 221.98            | 442.28            |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 86,865.46         | 166,722.17        | 202,183.77        | 214,317.93        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>371,944.58</b> | <b>506,832.05</b> | <b>663,329.27</b> | <b>491,302.03</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 196,925.81        | 244,121.01        | 324,145.24        | 181,786.91        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 12,754.03         | 20,246.15         | 22,040.83         | 20,763.77         |
| 支付的各项税费                   | 16,028.66         | 20,986.82         | 33,017.35         | 30,243.26         |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 103,531.94        | 136,920.25        | 139,256.22        | 129,581.81        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>329,240.45</b> | <b>422,274.22</b> | <b>518,459.64</b> | <b>362,375.75</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>42,704.14</b>  | <b>84,557.83</b>  | <b>144,869.63</b> | <b>128,926.28</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                   |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 | -                 | -                 | 33,750.00         | 2,250.00          |
| 取得投资收益收到的现金               | 2,164.62          | 3,038.63          | 14,633.34         | 4,889.48          |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 232.07            | 225.12            | 1,752.20          | 1,379.89          |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 58.13             | -                 | 220.32            | -                 |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                 | 6,760.00          | 7,000.00          | 70,000.00         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>2,454.82</b>   | <b>10,023.74</b>  | <b>57,355.85</b>  | <b>78,519.37</b>  |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 62,632.35         | 71,588.62         | 87,366.94         | 68,374.63         |
| 投资支付的现金                   | 2,394.00          | 36,000.00         | 8,952.00          | 31,242.00         |

|                           |                   |                    |                   |                     |
|---------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | -                 | -                  | 1,751.00          | -                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                 | -                  | 7,000.00          | 41,000.00           |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>65,026.35</b>  | <b>107,588.62</b>  | <b>105,069.94</b> | <b>140,616.63</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-62,571.53</b> | <b>-97,564.88</b>  | <b>-47,714.09</b> | <b>-62,097.25</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                    |                   |                     |
| 吸收投资收到的现金                 | 3,800.00          | -                  | -                 | 200,000.00          |
| 其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金    | 3,800.00          | -                  | -                 | -                   |
| 取得借款收到的现金                 | 121,430.94        | 206,465.04         | 353,291.66        | 549,000.00          |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 133,793.19        | 100,900.00         | 51,125.00         | 129,231.32          |
| 发行债券收到的现金                 | -                 | -                  | 146,433.97        | 309,598.82          |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>259,024.13</b> | <b>307,365.04</b>  | <b>550,850.64</b> | <b>1,187,830.14</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 215,661.76        | 393,107.60         | 267,150.00        | 818,860.74          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 12,710.50         | 19,122.71          | 62,089.31         | 52,357.12           |
| 其中：子公司支付给少数股东的现金股利        | -                 | -                  | -                 | 7,517.93            |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 69,821.76         | 231,350.00         | 153,370.00        | 80,235.00           |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>298,194.03</b> | <b>643,580.31</b>  | <b>482,609.31</b> | <b>951,452.86</b>   |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-39,169.89</b> | <b>-336,215.27</b> | <b>68,241.33</b>  | <b>236,377.28</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>-59,037.29</b> | <b>-349,222.32</b> | <b>165,396.87</b> | <b>303,206.31</b>   |

|                       |                   |                   |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 432,316.01        | 781,538.33        | 616,141.46        | 312,935.15        |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>373,278.73</b> | <b>432,316.01</b> | <b>781,538.33</b> | <b>616,141.46</b> |

#### （四）母公司资产负债表

单位：万元

| 项目                     | 2020 年 9 月末         | 2019 年末             | 2018 年末             | 2017 年末             |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产：                  |                     |                     |                     |                     |
| 货币资金                   | 209,450.56          | 273,702.63          | 477,782.65          | 476,578.02          |
| 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                   | -                   | -                   | -                   | 20.00               |
| 应收账款                   | 989.05              | 1,153.81            | 1,126.92            | -                   |
| 预付款项                   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 应收利息                   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 应收股利                   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他应收款                  | 182,511.74          | 200,431.19          | 90,508.43           | 194,724.58          |
| 存货                     | 685,699.32          | 710,018.55          | 786,347.07          | 768,326.40          |
| 划分为持有待售的资产             | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 一年内到期的非流动资产            | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他流动资产                 | 14,415.52           | 1,368.66            | 21,128.66           | 13,803.09           |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>1,093,066.20</b> | <b>1,186,674.85</b> | <b>1,376,893.74</b> | <b>1,453,452.09</b> |
| 非流动资产：                 |                     |                     |                     |                     |
| 可供出售金融资产               | 303,197.00          | 302,745.00          | 266,070.00          | 264,560.00          |
| 持有至到期投资                | 60,000.00           | 60,000.00           | 60,000.00           | 93,750.00           |
| 长期应收款                  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期股权投资                 | 387,588.28          | 373,098.91          | 375,273.91          | 167,746.75          |
| 投资性房地产                 | 48,998.92           | 50,154.74           | 51,695.84           | 53,236.93           |
| 固定资产                   | 123,553.49          | 120,931.20          | 103,089.66          | 38,500.11           |
| 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                   | 2,131.70            | 2,174.10            | 2,159.54            | 2,133.71            |
| 开发支出                   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 商誉                     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期待摊费用                 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 递延所得税资产                | 1,764.90            | 840.14              | 1,603.44            | 1,626.44            |
| 其他非流动资产                | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>927,234.29</b>   | <b>909,944.10</b>   | <b>859,892.40</b>   | <b>621,553.94</b>   |
| <b>资产总计</b>            | <b>2,020,300.49</b> | <b>2,096,618.95</b> | <b>2,236,786.14</b> | <b>2,075,006.03</b> |
| 流动负债：                  |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款                   | 20,000.00           | 20,000.00           | 75,000.00           | -                   |
| 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                 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 应付票据                   | 995.00              | 2,191.00            | 6,760.00            | 4,515.00            |
| 应付账款                   | -                   | -                   | -                   | 1,611.49            |
| 预收款项                   | 4,786.29            | 5,568.35            | 72,602.34           | 18,640.83           |
| 应付职工薪酬                 | 336.23              | 502.62              | 417.64              | 455.82              |
| 应交税费                   | 901.94              | 970.77              | 679.54              | 307.96              |
| 应付利息                   | 2,210.51            | -                   | -                   | 15,536.27           |
| 应付股利                   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他应付款                  | 324,615.64          | 336,998.41          | 302,405.37          | 336,175.67          |
| 划分为持有待售的负债             | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 一年内到期的非流动负债            | 186,510.58          | 33,000.00           | 124,000.00          | 28,600.00           |
| 其他流动负债                 | -                   | -                   | -                   | 100,000.00          |
| <b>流动负债合计</b>          | <b>540,356.19</b>   | <b>399,231.15</b>   | <b>581,864.89</b>   | <b>505,843.04</b>   |
| 非流动负债：                 |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款                   | 80,600.00           | 42,000.00           | 82,430.00           | 67,030.00           |
| 应付债券                   | 513,565.36          | 660,664.10          | 584,446.46          | 517,236.82          |
| 其中：优先股                 | -                   | -                   | -                   | -                   |

|                   |                     |                     |                     |                     |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 永续债               | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期应付款             | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期应付职工薪酬          | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 预计负债              | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 递延收益              | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 递延所得税负债           | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他非流动负债           | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>594,165.36</b>   | <b>702,664.10</b>   | <b>666,876.46</b>   | <b>584,266.82</b>   |
| <b>负债合计</b>       | <b>1,134,521.55</b> | <b>1,101,895.25</b> | <b>1,248,741.35</b> | <b>1,090,109.86</b> |
| 所有者权益：            |                     |                     |                     |                     |
| 实收资本              | 515,081.94          | 515,081.94          | 515,081.94          | 515,081.94          |
| 其他权益工具            | -                   | 120,000.00          | 120,000.00          | 120,000.00          |
| 其中：优先股            | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 永续债               | -                   | 120,000.00          | 120,000.00          | 120,000.00          |
| 资本公积              | 339,328.16          | 332,280.79          | 332,280.79          | 332,280.79          |
| 减：库存股             | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他综合收益            | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 专项储备              | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 盈余公积              | 2,934.36            | 2,934.36            | 2,934.36            | 2,934.36            |
| 未分配利润             | 28,434.49           | 24,426.62           | 17,747.70           | 14,599.09           |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>885,778.94</b>   | <b>994,723.70</b>   | <b>988,044.79</b>   | <b>984,896.17</b>   |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>2,020,300.49</b> | <b>2,096,618.95</b> | <b>2,236,786.14</b> | <b>2,075,006.03</b> |

### （五）母公司利润表

单位：万元

| 项目     | 2020 年 1-9 月     | 2019 年度           | 2018 年度           | 2017 年度          |
|--------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 一、营业收入 | <b>34,169.98</b> | <b>126,436.50</b> | <b>116,775.60</b> | <b>92,358.70</b> |
| 减：营业成本 | 24,244.85        | 103,989.71        | 99,567.71         | 78,757.10        |
| 税金及附加  | 4,076.44         | 4,713.61          | 6,580.32          | 5,096.26         |
| 销售费用   | -                | -                 | 33.00             | 1,364.54         |
| 管理费用   | 1,268.26         | 2,392.71          | 2,414.82          | 6,198.78         |
| 财务费用   | 5,220.96         | 7,768.43          | 7,942.72          | 4,992.30         |
| 资产减值损失 | 558.45           | -776.39           | 498.95            | 19.47            |

|                    |                 |                  |                 |                 |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 加：其他收益             | -               | 533.64           | 1,703.07        | -               |
| 投资收益               | 8,592.68        | 4,978.84         | 5,501.80        | 6,529.55        |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -               | -                | -               | 222.83          |
| 公允价值变动收益           | -               | -                | -               |                 |
| 资产处置收益             | -               | -                | 0.03            | 0.28            |
| <b>二、营业利润</b>      | <b>7,393.70</b> | <b>13,860.90</b> | <b>6,942.97</b> | <b>2,460.07</b> |
| 加：营业外收入            | 756.50          | 65.82            | 1,093.81        | 11.36           |
| 减：营业外支出            | 40.36           | 77.74            | 1,829.46        | 50.72           |
| <b>三、利润总额</b>      | <b>8,109.83</b> | <b>13,848.98</b> | <b>6,207.32</b> | <b>2,420.72</b> |
| 减：所得税费用            | 2,587.96        | 4,085.06         | -               | -4.87           |
| <b>四、净利润</b>       | <b>5,521.87</b> | <b>9,763.91</b>  | <b>6,207.32</b> | <b>2,425.58</b> |
| 五、其他综合收益后的税后净额     | -               | -                | -               | -               |
| <b>六、综合收益总额</b>    | <b>5,521.87</b> | <b>9,763.91</b>  | <b>6,207.32</b> | <b>2,425.58</b> |

#### （六）母公司现金流量表

单位：万元

| 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        | 33,844.07        | 60,498.72         | 169,887.30        | 26,325.63         |
| 收到的税费返还               | -                | -                 | -                 | -                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 37,482.65        | 65,660.95         | 460,894.18        | 561,142.63        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>71,326.72</b> | <b>126,159.67</b> | <b>630,781.48</b> | <b>587,468.25</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 24,823.64        | 33,710.51         | 118,653.32        | 81,315.02         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 712.65           | 733.87            | 1,397.32          | 2,006.22          |
| 支付的各项税费               | 8,840.22         | 13,754.98         | 23,592.08         | 6,412.22          |
| 支付其他与经营活动有关的现金        | 33,531.94        | 65,660.95         | 389,117.96        | 363,348.52        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>     | <b>67,908.46</b> | <b>113,860.31</b> | <b>532,760.68</b> | <b>453,081.99</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>3,418.25</b>  | <b>12,299.36</b>  | <b>98,020.80</b>  | <b>134,386.27</b> |

|                           |                   |                    |                    |                   |
|---------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                    |                    |                   |
| 收回投资收到的现金                 | -                 | -                  | 33,750.00          | 2,250.00          |
| 取得投资收益收到的现金               | 8,592.68          | 5,501.80           | 5,501.80           | 6,306.71          |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | -                 | 225.12             | -                  | 0.34              |
| 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            | -                 | 6,760.00           | 7,000.00           | 62,000.00         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>8,592.68</b>   | <b>12,486.92</b>   | <b>46,251.80</b>   | <b>70,557.05</b>  |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 41.17             | 47,141.19          | 140.78             | 478.86            |
| 投资支付的现金                   | 8,594.00          | 36,000.00          | 209,710.00         | 36,492.00         |
| 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            | -                 | -                  | 7,000.00           | 30,000.00         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>8,635.17</b>   | <b>83,141.19</b>   | <b>216,850.78</b>  | <b>66,970.86</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-42.49</b>     | <b>-70,654.28</b>  | <b>-170,598.98</b> | <b>3,586.19</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                    |                    |                   |
| 吸收投资收到的现金                 | -                 | -                  | -                  | 200,000.00        |
| 取得借款收到的现金                 | 85,600.00         | 116,457.64         | 170,000.00         | 140,000.00        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 67,974.07         | 162,320.57         | 24,100.26          | 129,385.00        |
| 发行债券收到的现金                 | -                 | -                  | 146,433.97         | 309,445.14        |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>153,574.07</b> | <b>278,778.21</b>  | <b>340,534.23</b>  | <b>778,830.14</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 160,000.00        | 208,000.00         | 64,200.00          | 361,584.00        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 5,329.81          | 19,919.49          | 49,181.41          | 44,359.52         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 35,958.36         | 224,972.87         | 153,370.00         | 68,100.00         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>201,288.17</b> | <b>452,892.36</b>  | <b>266,751.41</b>  | <b>474,043.52</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-47,714.10</b> | <b>-174,114.15</b> | <b>73,782.82</b>   | <b>304,786.63</b> |

|                    |                   |                    |                   |                   |
|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -                 | -                  | -                 | -                 |
| 五、现金及现金等价物净增加额     | <b>-44,338.34</b> | <b>-232,469.07</b> | <b>1,204.63</b>   | <b>442,759.08</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额     | 240,798.58        | 473,267.65         | 472,063.02        | 29,303.94         |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | <b>196,460.24</b> | <b>240,798.58</b>  | <b>473,267.65</b> | <b>472,063.02</b> |

## 二、最近三年及一期合并财务报表范围及会计政策变化情况

### （一）合并财务报表范围变化

发行人的合并报表范围符合企业会计准则的相关规定。最近三年及一期公司合并范围变化情况如下：

#### 1、2017 年度报表合并范围变化

2017 年度，发行人纳入合并报表范围的子公司为 22 家，较上年新增 6 家，具体如下：

| 序号 | 公司名称            | 增加/减少 | 控股比例    | 取得方式 |
|----|-----------------|-------|---------|------|
| 1  | 常熟中法工业污水预处理有限公司 | 增加    | 51.00%  | 新设立  |
| 2  | 苏州缘智信息科技有限公司    | 增加    | 51.00%  | 新设立  |
| 3  | 常熟市城北投资经营有限公司   | 增加    | 100.00% | 新设立  |
| 4  | 常熟市城铁投资经营有限公司   | 增加    | 100.00% | 新设立  |
| 5  | 常熟市城南投资经营有限公司   | 增加    | 100.00% | 新设立  |
| 6  | 常熟市教育投资有限公司     | 增加    | 100.00% | 新设立  |

#### 2、2018 年度报表合并范围变化

2018 年度，发行人纳入合并报范围的子公司为 24 家，较上年新增 3 家，减少 1 家。具体如下：

| 序号 | 公司名称            | 增加/减少 | 控股比例    | 取得方式 |
|----|-----------------|-------|---------|------|
| 1  | 常熟市盛通交通设施工程有限公司 | 增加    | 100.00% | 新设立  |
| 2  | 杭州智缤科技有限公司      | 增加    | 51.00%  | 新设立  |
| 3  | 常熟市恒翔建设有限公司     | 增加    | 100.00% | 新设立  |
| 4  | 常熟市教育投资有限公司     | 减少    | 100.00% | 处置股权 |

#### 3、2019 年度报表合并范围变化

2019 年度，发行人纳入合并报范围的子公司为 25 家，较上年新增 1 家。具体如下：



| 序号 | 公司名称              | 增加/减少 | 控股比例    | 取得方式 |
|----|-------------------|-------|---------|------|
| 1  | 常熟市美绿园林绿化工程有限责任公司 | 增加    | 100.00% | 划拨   |

#### 4、2020 年 1-9 月报表合并范围变化

2020 年 1-9 月,发行人纳入合并报范围的子公司为 24 家,较上年新增 1 家,减少 2 家。具体如下:

| 序号 | 公司名称             | 增加/减少 | 控股比例    | 取得方式 |
|----|------------------|-------|---------|------|
| 1  | 常熟市乡村振兴产业园开发有限公司 | 增加    | 62.00%  | 新设立  |
| 2  | 杭州智缤科技有限公司       | 减少    | 51.00%  | 处置股权 |
| 3  | 江苏城投材料物资有限公司     | 减少    | 100.00% | 注销   |

## （二）报告期会计政策变化情况

### （1）会计政策变更

#### ①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

a. 2017 年 4 月 28 日,财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(财会〔2017〕13 号),自 2017 年 5 月 28 日起施行,对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营,要求采用未来适用法处理。

b. 2017 年 5 月 10 日,财政部发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助(2017 年修订)》(财会〔2017〕15 号),自 2017 年 6 月 12 日起施行,对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理,对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

c. 2017 年 12 月 25 日,财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号),适用于 2017 年度及以后期间的财务报表的编制。

以上三项调整,公司按照规定,相应对前期财务报表项目列报进行了修订。

d. 2018 年 6 月 15 日,财政部发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号),对一般企业财务报表格式进行了修订。

公司按照规定,相应对财务报表格式进行了修订。

e. 2019 年 4 月 30 日,财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财

务报表格式的通知》（财会[2019]6号），于2019年9月19日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

公司按照规定，相应对财务报表格式进行了修订。

## ②其他会计政策变更

公司对政府补助形成的长期资产改按全额法确认，收到的与资产相关的政府补助计入递延收益，按长期资产使用年限摊销计入损益。

公司按照规定，经管理层批准，已对财务报表科目列报进行了调整。

## （2）会计估计变更

公司本报告期无需要披露的会计估计变更事项。

## 三、最近三年及一期主要财务指标

| 项目                | 2020年9月末/1-9月 | 2019年末/2019年度 | 2018年末/2018年度 | 2017年末/2017年度 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 总资产（亿元）           | 259.60        | 259.20        | 284.73        | 279.12        |
| 总负债（亿元）           | 141.72        | 132.44        | 162.51        | 160.76        |
| 全部债务（亿元）          | 96.28         | 91.71         | 110.74        | 84.66         |
| 所有者权益（亿元）         | 117.88        | 126.76        | 122.22        | 118.37        |
| 营业总收入（亿元）         | 28.17         | 47.31         | 39.19         | 32.04         |
| 利润总额（亿元）          | 4.98          | 6.36          | 6.01          | 4.72          |
| 净利润（亿元）           | 3.36          | 4.47          | 4.70          | 3.54          |
| 扣除非经常性损益后的净利润（亿元） | 3.20          | 4.32          | 4.75          | 3.19          |
| 归属于母公司所有者的净利润（亿元） | 1.92          | 3.20          | 4.47          | 2.77          |
| 经营活动产生的现金流量净额（亿元） | 4.27          | 8.46          | 14.49         | 12.89         |
| 投资活动产生的现金流量净额（亿元） | -6.26         | -9.76         | -4.77         | -6.21         |
| 筹资活动产生的现金流量净额（亿元） | -3.92         | -33.62        | 6.82          | 23.64         |
| 流动比率（倍）           | 2.50          | 5.18          | 2.90          | 2.71          |
| 速动比率（倍）           | 1.06          | 2.27          | 1.52          | 1.41          |
| 资产负债率（%）          | 54.59         | 51.10         | 57.07         | 57.59         |
| 债务资本比率（%）         | 44.96         | 41.98         | 47.54         | 41.70         |

|                          |       |       |       |       |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 营业毛利率（%）                 | 28.20 | 21.02 | 23.49 | 23.92 |
| 平均总资产报酬率（%/年）            | 2.76  | 2.58  | 2.40  | 1.95  |
| 加权平均净资产收益率（%/年）          | 3.66  | 3.59  | 3.91  | 3.30  |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%/年） | 3.49  | 3.47  | 3.95  | 2.98  |
| EBITDA（亿元）               | 7.55  | 10.01 | 13.16 | 8.29  |
| EBITDA 全部债务比（倍/年）        | 0.08  | 0.11  | 0.12  | 0.10  |
| EBITDA 利息倍数（倍）           | 3.46  | 1.86  | 2.32  | 1.82  |
| 应收账款周转率（次/年）             | 16.38 | 20.23 | 22.93 | 21.41 |
| 存货周转率（次/年）               | 0.32  | 0.43  | 0.34  | 0.29  |

注：（1）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+短期应付债券+一年内到期的长期负债

（2）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

（3）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

（4）EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

（6）应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

（7）存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

（8）流动比率=流动资产÷流动负债

（9）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（10）资产负债率=负债总额÷资产总额

（11）营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

（12）平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额

（13）平均资产总额=（资产总额年初数+资产总额年末数）/2

（14）加权平均净资产收益率=净利润（含少数股东损益）/平均净资产

#### 四、管理层讨论和分析

公司管理层根据最近三年及一期的财务情况，对公司的资产构成、负债构成、盈利能力、现金流量和偿债能力进行了讨论和分析。

##### （一）资产构成及变动分析

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末公司资产结构如下：

单位：万元/%

| 项目   | 2020 年 9 月末  |       | 2019 年末      |       | 2018 年末      |       | 2017 年末      |       |
|------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|
|      | 金额           | 比例    | 金额           | 比例    | 金额           | 比例    | 金额           | 比例    |
| 流动资产 | 1,456,767.11 | 56.12 | 1,491,834.79 | 57.55 | 1,857,106.56 | 65.22 | 1,785,450.20 | 63.97 |

|             |                     |               |                     |               |                     |               |                     |               |
|-------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 合计          |                     |               |                     |               |                     |               |                     |               |
| 非流动资产合计     | 1,139,259.12        | 43.88         | 1,100,203.78        | 42.45         | 990,180.04          | 34.78         | 1,005,786.34        | 36.03         |
| <b>资产总计</b> | <b>2,596,026.23</b> | <b>100.00</b> | <b>2,592,038.57</b> | <b>100.00</b> | <b>2,847,286.60</b> | <b>100.00</b> | <b>2,791,236.53</b> | <b>100.00</b> |

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人资产总额分别为 2,791,236.53 万元、2,847,286.60 万元、2,592,038.57 万元和 2,596,026.23 万元，报告期内总体呈稳定趋势，主要是发行人业务开展具有很强的稳定性。

流动资产与非流动资产占比也较为稳定。从构成来看发行人主要以流动资产为主，这主要与发行人的主营业务重点板块燃气、水务及路桥建造业务每年随着城市规模扩大及管网建设的加强有关。

### 1、流动资产分析

报告期内，公司的流动资产的构成如下：

单位：万元/%

| 项目            | 2020 年 9 月末         |               | 2019 年末             |               | 2018 年末             |               | 2017 年末             |               |
|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|               | 金额                  | 比例            | 金额                  | 比例            | 金额                  | 比例            | 金额                  | 比例            |
| 货币资金          | 388,549.05          | 26.67         | 434,507.01          | 29.13         | 784,783.33          | 42.26         | 632,791.46          | 35.44         |
| 应收票据          | 2,801.53            | 0.19          | 8,547.72            | 0.57          | 700.48              | 0.04          | 538.14              | 0.03          |
| 应收账款          | 16,917.57           | 1.16          | 28,945.43           | 1.94          | 17,838.32           | 0.96          | 16,344.19           | 0.92          |
| 预付款项          | 15,035.88           | 1.03          | 7,629.33            | 0.51          | 11,336.86           | 0.61          | 18,386.46           | 1.03          |
| 应收利息          | -                   | -             | -                   | -             | 187.76              | 0.01          | 198.39              | 0.01          |
| 其他应收款         | 168,013.44          | 11.53         | 155,600.32          | 10.43         | 132,231.79          | 7.12          | 234,061.67          | 13.11         |
| 存货            | 840,813.03          | 57.72         | 837,775.29          | 56.16         | 884,379.64          | 47.62         | 854,170.45          | 47.84         |
| 其他流动资产        | 24,636.61           | 1.69          | 18,829.68           | 1.26          | 25,648.38           | 1.38          | 28,959.45           | 1.62          |
| <b>流动资产合计</b> | <b>1,456,767.11</b> | <b>100.00</b> | <b>1,491,834.79</b> | <b>100.00</b> | <b>1,857,106.56</b> | <b>100.00</b> | <b>1,785,450.20</b> | <b>100.00</b> |

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动资产分别为 1,785,450.20 万元、1,857,106.56 万元、1,491,834.79 万元和 1,456,767.11 万元，占总资产的比重分别为 63.97%、65.22%、57.55%和 56.12%。发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。

#### （1）货币资金

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 632,791.46 万元、784,783.33 万元、434,507.01 万元和 388,549.05 万元，占流动资产的比例分别为 35.44%、42.26%、29.13%和 26.67%。公司近年来货币资金一直保持较高数量，货币资金占总资产的比重也处于较高水平，反映了

公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人货币资金明细如下：

单位：万元

| 项目        | 2020 年 9 月末       | 2019 年末           | 2018 年末           | 2017 年末           |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 库存现金      | 13.61             | 13.24             | 21.54             | 30.85             |
| 银行存款      | 383,054.98        | 432,302.77        | 781,516.79        | 616,110.61        |
| 其他货币资金    | 5,480.46          | 2,191.00          | 3,245.00          | 16,650.00         |
| <b>合计</b> | <b>388,549.05</b> | <b>434,507.01</b> | <b>784,783.33</b> | <b>632,791.46</b> |

截至 2020 年 9 月末，公司受限的货币资金为人民币 5,425.00 万元，为银行承兑汇票保证金。除此之外，公司无其他使用受到限制的货币资金。

## （2）其他应收款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 234,061.67 万元、132,231.79 万元、155,600.32 万元和 168,013.44 万元，占流动资产的比例分别为 13.11%、7.12%、10.43% 和 11.53%，总体呈波动状态。

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，其他应收款项目，根据应收利息、应收股利和其他应收款科目的期末余额合计数，减去坏账准备科目中相关坏账准备期末余额后的金额填列。具体如下：

单位：万元

| 项目        | 2020 年 9 月末       | 2019 年末           | 2018 年末           |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 应收利息      | 12.71             | 194.33            | 187.76            |
| 应收股利      | -                 | -                 | -                 |
| 其他应收款     | 168,000.72        | 155,406.00        | 132,231.79        |
| <b>合计</b> | <b>168,013.44</b> | <b>155,600.32</b> | <b>132,419.55</b> |

发行人其他应收款主要对象为常熟市土地储备中心、常熟市财政局、常熟市农业基础设施开发建设有限公司、常熟市沙家浜镇城镇经营投资有限公司、常熟市国兴置业有限公司等。发行人对经营性和非经营性其他应收款的划分依据为：公司将与主营业务的开展存在必要关联关系的往来款项定义为经营性往来款，将与主营业务的开展无关联关系的往来款项定义为非经营性往来款。截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款全部为经营性的其他应收款，款项性质分类具体如下：

单位：万元/%

| 性质        | 2020 年 9 月末       |               |
|-----------|-------------------|---------------|
|           | 金额                | 占比            |
| 经营性其他应收款  | 168,013.44        | 100.00        |
| 非经营性其他应收款 | 0.00              | 0.00          |
| <b>合计</b> | <b>168,013.44</b> | <b>100.00</b> |

截至 2019 年末，发行人前五大经营性其他应收款主要对象情况如下：

单位：万元/%

| 序号 | 项目名称            | 余额                | 占比           | 账龄    | 款项性质   | 与公司关系 | 是否经营性 |
|----|-----------------|-------------------|--------------|-------|--|-------|-------|
| 1  | 财政局（国库科）        | 31,571.42         | 19.35        | 1 年以内 | 发行人开展重点市政项目建设余量资金调拨到财政局国库科，待使用时再行拨付。                               | 非关联   | 是     |
| 2  | 常熟市财政局          | 24,347.03         | 14.92        | 1 年以内 | 主要是为动迁房房差款余额；部分为开展重大市政建设为财政垫付资金发生的往来款本息。                           | 非关联   | 是     |
| 3  | 常熟市土地储备中心       | 21,878.92         | 13.41        | 1-2 年 | 发行人受土储中心委托开展片区开发业务，开展文化片区慢行二期、泰山路北延、泰山路北延二期片区开发款。                  | 非关联   | 是     |
| 4  | 常熟市财政局（综合科）     | 20,000.00         | 12.26        | 1 年以内 | 发行人开展重点市政项目建设余量资金调拨到财政局综合科，余量调剂，待使用时再行拨付。                          | 非关联   | 是     |
| 5  | 常熟市农业基础设施开发有限公司 | 20,000.00         | 12.26        | 1 年以内 | 发行人与常熟市农业基础设施开发有限公司合作开发常熟市下辖各乡镇（区）污水管网建设、路桥、照明等新农村基础设施建设，发生的资金往来款。 | 非关联   | 是     |
|    | <b>合计</b>       | <b>117,797.37</b> | <b>72.20</b> |       |  |       |       |

截至 2020 年 9 月末，发行人经营性其他应收款主要对象情况如下：

单位：万元/%

| 序号 | 项目名称            | 余额                | 占比           | 账龄    | 款项性质   | 与公司关系 | 是否经营性 |
|----|-----------------|-------------------|--------------|-------|--|-------|-------|
| 1  | 常熟市财政局          | 44,772.05         | 26.65        | 1 年以内 | 部分为历史上动迁房差款余额；部分为开展重大市政建设为财政垫付资金发生的往来款本息。                          | 非关联   | 是     |
| 2  | 常熟市土地储备中心       | 41,287.63         | 24.57        | 1-2 年 | 发行人受土储中心委托开展片区开发业务，开展文化片区慢行二期、泰山路北延、泰山路北延二期片区开发款                   | 非关联   | 是     |
| 3  | 常熟市财政局（综合科）     | 36,530.36         | 21.74        | 1 年以内 | 发行人开展重点市政项目建设余量资金调拨到财政局综合科，余量调剂，待到使用时再行拨付。                         | 非关联   | 是     |
| 4  | 常熟市农业基础设施开发有限公司 | 20,000.00         | 11.90        | 1 年以内 | 发行人与常熟市农业基础设施开发有限公司合作开发常熟市下辖各乡镇（区）污水管网建设、路桥、照明等新农村基础设施建设，发生的资金往来款。 | 非关联   | 是     |
|    | <b>合计</b>       | <b>142,590.04</b> | <b>84.87</b> |       |  |       |       |

发行人对于常熟市财政局、常熟市土地储备中心等单位的应收类款项均严格按照公司内部管理制度的相关规定履行资金支出的审批程序，不涉及地方政府及其所属部门举借债务或为其他单位和个人的债务提供担保；不涉及新增地方政府债务；在地方政府债务认定过程中未被认定为政府性债务，不属于地方政府债务。截至目前，发行人其他应收款均系经营性款项，均由开展城市重点项目建设产生，资金往来均不存在违反《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）等地方政府债务管理有关规定的情况。

发行人承诺本期债券存续期内不新增非经营性往来占款或因资金拆借而形成的其他应收账款事项。若因特殊情况发生非经营性往来占款将严格执行如下决

策程序和披露原则：

决策程序：（1）往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000 万元人民币以下的，需通过法定代表人或其授权代表批准；（2）往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000 万元人民币以上，应当提交董事会审议；（3）与股东发生的往来占款或者资金拆借需将董事会决议和股东批复抄送实际控制人。发行人子公司非经营性往来或者资金拆借的决策程序亦根据上述标准执行。

定价机制：发行人对外发生非经营性资金拆借的，原则上以银行同期贷款基准利率上浮一定比例为定价基准，具体利率根据借款方情况、借款期限、增信方式和业务联系情况综合确定；公司与关联企业之间的资金往来按一般市场规则进行，与其他业务往来企业同等对待。公司与关联企业之间的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方发生非经营性资金往来的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

披露原则：对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额不超过最近一期经审计合并净资产 10% 的，由受托管理人以年度为单位，通过每年度的受托管理事务报告向专业投资者定向披露。对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额超过最近一期经审计合并净资产 10% 的，由发行人及时向专业投资者披露临时公告，必要时由受托管理人向专业投资者出具临时受托管理事务报告。

### （3）存货

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人存货余额分别为 854,170.45 万元、884,379.64 万元、837,775.29 万元和 840,813.03 万元，占流动资产的比例分别为 47.84%、47.62%、56.16% 和 57.72%。发行人存货中主要由原材料、工程施工、开发产品、开发成本和库存商品等构成。报告期内公司存货余额呈波动趋势，主要是由于近年来公司动迁房建设、路灯安装、路桥建造以及污水厂建设等开发项目投入较多所致。

发行人截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末存货构成情况如下：

单位：万元/%



| 项目              | 2020 年 9 月末       |               | 2019 年末           |               | 2018 年末           |               | 2017 年末           |               |
|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                 | 金额                | 比例            | 金额                | 比例            | 金额                | 比例            | 金额                | 比例            |
| 原材料             | 3,341.23          | 0.40          | 1,935.25          | 0.23          | 2,743.22          | 0.31          | 2,667.64          | 0.31          |
| 建造合同形成的已完工未结算资产 | 26,407.72         | 3.14          | 47,463.73         | 5.67          | 65,863.73         | 7.45          | 68,597.09         | 8.03          |
| 开发产品            | 220,852.63        | 26.27         | 250,757.27        | 29.93         | 331,496.25        | 37.48         | 345,411.08        | 40.44         |
| 开发成本            | 567,038.56        | 67.44         | 522,708.70        | 62.39         | 464,878.91        | 52.57         | 423,295.16        | 49.56         |
| 库存商品            | 23,067.31         | 2.74          | 14,754.77         | 1.76          | 19,232.55         | 2.17          | 14,094.30         | 1.65          |
| 委托加工物资          | 63.98             | 0.01          | 106.64            | 0.01          | 138.85            | 0.02          | 84.15             | 0.01          |
| 低值易耗品           | 41.59             | 0.00          | 48.93             | 0.01          | 26.13             | <0.01         | 21.03             | <0.01         |
| <b>合计</b>       | <b>840,813.03</b> | <b>100.00</b> | <b>837,775.29</b> | <b>100.00</b> | <b>884,379.64</b> | <b>100.00</b> | <b>854,170.45</b> | <b>100.00</b> |

截至 2020 年 9 月末，发行人开发成本全部为基础设施建设项目，明细如下：

| 建设内容      | 项目名称                 | 2019 年末账面余额（万元）   | 2020 年 9 月末账面余额（万元） |
|-----------|----------------------|-------------------|---------------------|
| 基础设施建设项目  | 老城改造工程               | 277,274.09        | 297,807.28          |
|           | 城区地块                 | 15,514.61         | 15,514.61           |
|           | 冶塘尚湖西入口地块            | 104,052.46        | 104,052.46          |
| 片区开发      | 城铁片区交通枢纽配套工程（沪通铁路片区） | 43,345.12         | 51,412.38           |
|           | 城南道路工程               | 13,902.28         | 16,975.22           |
|           | 城北道路工程               | 23,741.24         | 36,397.72           |
|           | 常沙线快速化工程             | 44,878.90         | 44,878.90           |
| <b>合计</b> |                      | <b>522,708.70</b> | <b>567,038.56</b>   |

截至 2020 年 9 月末，发行人开发产品均为完工待售动迁房及已完工工程的未结算工程款，开发产品具体明细如下：

单位：万元

| 建设内容 | 项目名称        | 建设期间           | 投资金额      | 2020 年 9 月末账面余额 |
|------|-------------|----------------|-----------|-----------------|
| 动迁房  | 荷香馆         | 2009.8-2013.10 | 7,433.28  | 278.16          |
|      | 鸭潭头小区       | 2003.12-2006.6 | 4,551.95  | 188.89          |
|      | 莲花新村        | 2005.4-2007.6  | 13,377.32 | 2,451.69        |
|      | 枫泾新村四区      | 2005.6-2007.12 | 15,617.80 | 65.48           |
|      | 泰安街两侧商业地块项目 | 2006.8-2008.6  | 30,703.17 | 402.66          |
|      | 东市河小区       | 2007.9-2009.6  | 2,820.88  | 38.45           |

| 建设内容      | 项目名称                | 建设期间            | 投资金额       | 2020年9月末账面余额      |
|-----------|---------------------|-----------------|------------|-------------------|
|           | 阜湖路北侧地块项目           | 2007.3-2009.6   | 3,339.70   | 43.53             |
|           | 泰安新居                | 2007.5-2009.8   | 8,174.31   | 171.80            |
|           | 金山苑三区               | 2007.8-2009.6   | 198,387.69 | 572.66            |
|           | 东引线两侧商业项目           | 2008.2-2009.11  | 40,062.55  | 1,239.55          |
|           | 阜安桥堍环城东路 90 号       | 2006.9-2009.12  | 2,850.41   | 206.88            |
|           | 东门两侧安置地块项目          | 2008.7-2010.3   | 4,836.84   | 256.23            |
|           | 电讯厂 3 号地块/六弦河项目     | 2008.9-2010.6   | 5,321.56   | 222.16            |
|           | 西门南侧地块              | -               | -          | -                 |
|           | 琴川河地块项目             | 2009.1-2010.10  | 6,220.79   | -                 |
|           | 皮革厂地块项目             | 2008.1-2010.11  | 5,887.25   | 28.37             |
|           | 糖烟酒公司地块项目           | 2009.11-2011.2  | 5,845.70   | 636.40            |
|           | 衡器厂地块项目             | 2009.7-2011.3   | 14,286.85  | 100.72            |
|           | 轴承厂地块项目             | 2010.1-2011.4   | 27,164.40  | 758.82            |
|           | 琴湖家园一期              | 2009.8-2013.5   | 76,836.28  | 10,132.67         |
|           | 文化片区一期/金桂家园         | 2010.6-2012.12  | 32,530.37  | 3,161.27          |
|           | 金山苑四区一期             | 2011.10-2014.12 | 37,284.12  | 9,398.11          |
|           | 元和高专 17 号地块         | 2012.8-2014.10  | 15,980.95  | 4,668.09          |
|           | 开发产品-七中地块           | 2011.9-2014.10  | 15,184.73  | 4,742.09          |
|           | 开发产品—枫泾四区 20 幢      | 2012.6-2014.11  | 2,339.93   | 293.40            |
|           | 西门大街 115 号(老房产公司地块) | 2010.7-2012.1   | 1,401.21   | 196.18            |
|           | 金腾家园                | 2013.8-2016.3   | 12,377.42  | 5,214.17          |
|           | 方塔园四期               | 2019.2-2019.12  | 7,577.61   | -                 |
|           | 衡丰家园                | 2013.9-2018.1   | 80,037.03  | 14,044.61         |
|           | 金桂家园二期              | 2013.5-2017.5   | 83,703.43  | 12,963.42         |
|           | <b>小计</b>           |                 | <b>-</b>   | <b>72,476.46</b>  |
| 基础设施建设项目  | 城乡污水收集管网工程          | -               | 84,212.33  | 62,342.21         |
|           | 沙家浜、水龙坝桥工程          | 2003.04-2009.10 | 22,354.91  | 22,354.91         |
|           | 昆承路                 | 2002.09-2007.12 | 53,262.22  | 47,661.25         |
|           | 董古线—建材市场规划道路贯通工程    | 2008.11-2010.9  | 16,017.81  | 16,017.81         |
|           | <b>小计</b>           |                 | <b>-</b>   | <b>148,376.17</b> |
| <b>合计</b> |                     |                 |            | <b>220,852.63</b> |

开发成本和开发产品中已完工基础设施建设项目基本情况如下表：

单位：亿元

| 项目名称             | 委托方     | 是否签订协议 | 开工时间    | 竣工时间    | 项目进度         | 预计总投资        | 已投资额         | 已确认收入金额     | 已回款金额       |
|------------------|---------|--------|---------|---------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 老城改造工程           | 常熟市建设局  | 未签订协议  | 2009.06 | 2019.03 | 已完工未决算       | 25.13        | 29.78        | -           | -           |
| 城乡污水收集管网工程       | 常熟市建设局  |        | 2013.09 | 2018.10 | 已完工未决算       | 18.41        | 6.23         | -           | -           |
| 沙家浜、水龙坝桥工程       | 常熟市交通局  |        | 2013.04 | 2019.10 | 已完工未决算       | 1.96         | 2.24         | -           | -           |
| 昆承路              | 常熟市交通局  |        | 2012.09 | 2017.12 | 已完工未决算       | 5.06         | 4.77         | -           | -           |
| 董古线—建材市场规划道路贯通工程 | 常熟市交通局  |        | 2016.11 | 2020.09 | 已完工未决算       | 2.91         | 1.60         | -           | -           |
| <b>合计</b>        |         |        |         |         |              | <b>53.47</b> | <b>44.62</b> | <b>0.00</b> | <b>0.00</b> |
| <b>待开发地块</b>     |         |        |         |         |              |              |              |             |             |
| 项目名称             | 入账时间    |        | 取得方式    |         | 账面价值         |              | 后续安排         |             |             |
| 城区地块             | 2012.08 |        | 划拨      |         | 1.55         |              | 待开发          |             |             |
| 冶塘尚湖西入口地块        | 2013.06 |        | 划拨      |         | 10.41        |              | 待开发          |             |             |
| <b>合计</b>        |         |        |         |         | <b>11.96</b> |              |              |             |             |

## 2、非流动资产分析

报告期内，公司非流动资产的构成如下：

单位：万元/%

| 项目       | 2020年9月末   |       | 2019年末     |       | 2018年末     |       | 2017年末     |       |
|----------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|          | 金额         | 比例    | 金额         | 比例    | 金额         | 比例    | 金额         | 比例    |
| 可供出售金融资产 | 303,197.00 | 26.61 | 302,745.00 | 27.52 | 266,745.00 | 26.94 | 265,235.00 | 26.37 |
| 持有至到期投资  | 60,000.00  | 5.27  | 60,000.00  | 5.45  | 60,000.00  | 6.06  | 93,750.00  | 9.32  |
| 长期股权投资   | 10,592.42  | 0.93  | 8,664.80   | 0.79  | 8,759.33   | 0.88  | 7,460.95   | 0.74  |
| 投资性房地产   | 49,955.91  | 4.38  | 51,145.32  | 4.65  | 52,686.42  | 5.32  | 54,231.09  | 5.39  |
| 固定资产     | 398,262.14 | 34.96 | 402,230.60 | 36.56 | 371,123.93 | 37.48 | 305,614.79 | 30.39 |
| 固定资产清理   | -          | -     | -          | -     | 4.84       | 0.01  | 82.30      | 0.01  |
| 在建工程     | 280,367.06 | 24.61 | 233,349.31 | 21.21 | 188,447.75 | 19.03 | 244,071.26 | 24.27 |
| 工程物资     | -          | -     | 3,339.44   | 0.30  | 3,005.74   | 0.30  | 1,082.14   | 0.11  |
| 无形资产     | 30,272.41  | 2.66  | 30,986.58  | 2.82  | 29,162.07  | 2.95  | 24,658.98  | 2.45  |

|                |                     |               |                     |               |                   |               |                     |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 开发支出           | -                   | -             | 26.21               | 0.01          | 30.00             | <0.01         | -                   | -             |
| 长期待摊费用         | 2,835.28            | 0.25          | 3,589.53            | 0.33          | 4,288.96          | 0.43          | 6,395.97            | 0.64          |
| 递延所得税资产        | 3,776.90            | 0.33          | 4,126.99            | 0.38          | 4,847.30          | 0.49          | 3,203.84            | 0.32          |
| 其他非流动资产        | -                   | -             | -                   | -             | 1,078.70          | 0.11          | -                   | -             |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,139,259.12</b> | <b>100.00</b> | <b>1,100,203.78</b> | <b>100.00</b> | <b>990,180.04</b> | <b>100.00</b> | <b>1,005,786.34</b> | <b>100.00</b> |

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 1,005,786.34 万元、990,180.04 万元、1,100,203.78 万元和 1,139,259.12 万元，占资产总额的比例分别为 36.03%、34.78%、42.45%和 43.88%，金额和占比整体稳定。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产、在建工程、投资性房地产和持有至到期投资构成。

#### （1）可供出售金融资产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人可供出售金融资产账面价值合计分别为 265,235.00 万元、266,745.00 万元、302,745.00 万元和 303,197.00 万元，占非流动资产的比例分别为 26.37%、26.94%、27.52%和 26.61%。发行人的可供出售金融资产主要是对其他企业的投资。2018 年新增对江苏苏城能源有限公司和常熟市福绿贝尔教育管理有限公司（已处置）的投资，分别为 1,440.00 万元和 70.00 万元，2019 年新增对常熟招商琴湖投资发展有限公司的投资 36,000.00 万元。

发行人 2020 年 9 月末可供出售金融资产具体明细如下：

单位：万元/%

| 资产名称                | 金额                | 持股比例     |
|---------------------|-------------------|----------|
| 常熟港口开发建设有限公司        | 125,000.00        | 16.34    |
| 常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司 | 125,000.00        | 21.93    |
| 苏州银行股份有限公司          | 10,400.00         | 0.67     |
| 东吴人寿保险股份有限公司        | 4,160.00          | 1.00     |
| 江苏苏城能源有限公司          | 1,440.00          | 8.00     |
| 苏州天然气管网有限公司         | 675.00            | 4.35     |
| 常熟招商琴湖投资发展有限公司      | 36,000.00         | 30.00    |
| 苏州市铁路投资有限公司         | 522.00            | 0.08     |
| <b>合计</b>           | <b>303,197.00</b> | <b>-</b> |

注：公司对常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司和常熟招商琴湖投资发展有限公司的持股比例超过 20%，但只享有分红，不参与管理，故按照可供出售金融资产核算。

### 1) 常熟港口开发建设有限公司

常熟港口开发建设有限公司成立于 2007 年 8 月，注册资本 765,000 万元，为发行人的参股公司。法定代表人为周杨，公司注册地址为江苏省常熟经济开发区沿江工业区望江路 1 号滨江国际大厦 1411、1413 室。经营范围包括：港口经营（限《港口经营许可证》所列经营范围经营）；标准厂房的建设、经营；房屋租赁；承担规划区域内政府确定的基础设施建设。（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）。

报告期内，常熟港口开发建设有限公司生产经营合法合规，不存在失信情况。

### 2) 常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司

常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司成立于 2004 年 6 月，注册资本 570,000 万元，为发行人的合营公司。法定代表人为周杨，公司注册地址为江苏省常熟经济开发区沿江工业区常熟市滨江国际大厦。经营范围包括：房地产开发；经营管理授权范围内的国有资产及实现保值增值；承担规划区域内政府确定的基础设施建设投资；投资和经营授权范围内的城市资源；市政公用事业的经营和运作；日杂用品销售；污水处理服务；土地整理和环境整治。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

报告期内，常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司生产经营合法合规，不存在失信情况。

### 3) 常熟招商琴湖投资发展有限公司

常熟招商琴湖投资发展有限公司成立于 2018 年 4 月，注册资本 120,000 万元，为发行人的合营公司。法定代表人为温恩奇，公司注册地址为常熟市沙家浜路 196 号。经营范围包括：招商引资管理活动；开展城市基础设施、城市信息化产业、城市交通建设等城市发展方面的投资、建设及运营；市场营销策划；房地产开发经营；物业管理；企业管理服务；大型活动组织服务；展览展示服务。（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）。

报告期内，常熟招商琴湖投资发展有限公司生产经营合法合规，不存在失信情况。

## （2）投资性房地产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 54,231.09 万元、52,686.42 万元、51,145.32 万元和 49,955.91 万元，分别占非流动资产比例 5.39%、5.32%、4.65%和 4.38%。公司投资性房地产主要是公司为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

## （3）固定资产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人固定资产账面价值分别为 305,614.79 万元、371,123.93 万元、402,230.60 万元和 398,262.14 万元，占非流动资产比例分别为 30.39%、37.48%、36.56%和 34.96%。

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》之要求，固定资产与固定资产清理科目在报表中合并列示。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年 9 月末，固定资产清理科目余额为 4.84 万元、0 万元和 0 万元，占比极小。

发行人固定资产主要为房屋及建筑物、办公设备、运输设备和电子设备等。

发行人采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类固定资产的年折旧率如下：

| 类别      | 使用年限（年） | 残值率% | 年折旧率%      |
|---------|---------|------|------------|
| 房屋及建筑物  | 10-40   | 0-5  | 2.38-9.50  |
| 机器设备    | 5-35    | 0-5  | 2.17-19.00 |
| 运输设备    | 5-10    | 0-5  | 9.50-20    |
| 电子设备    | 5-10    | 0-5  | 9.50-20    |
| 办公及其他设备 | 5-10    | 0-5  | 9.50-20    |

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

截至 2020 年 9 月末，固定资产及累计折旧具体明细如下：

单位：万元/%

| 项目 | 账面原值 | 累计折旧 | 账面价值 |
|----|------|------|------|
|----|------|------|------|

|           | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 房屋及构筑物    | 330,851.91        | 53.66         | 90,406.61         | 41.42         | 240,445.30        | 60.37         |
| 机器设备      | 110,898.41        | 17.99         | 49,138.43         | 22.51         | 61,759.98         | 15.51         |
| 运输设备      | 172,480.96        | 27.98         | 77,685.71         | 35.59         | 94,795.25         | 23.80         |
| 电子设备      | 2,031.01          | 0.33          | 887.56            | 0.41          | 1,143.45          | 0.29          |
| 办公室及其他设备  | 257.01            | 0.04          | 138.85            | 0.06          | 118.16            | 0.03          |
| <b>合计</b> | <b>616,519.29</b> | <b>100.00</b> | <b>218,257.16</b> | <b>100.00</b> | <b>398,262.14</b> | <b>100.00</b> |

#### （4）在建工程

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司在建工程分别为 244,071.26 万元、188,447.75 万元、233,349.31 万元和 280,367.06 万元，分别占公司非流动资产的 24.27%、19.03%、21.21%和 24.61%。报告期内，公司在建工程占总资产的比重总体稳定。

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》之要求，在建工程和工程物资合并列示。

发行人近一年及一期末在建工程构成情况如下：

单位：万元/%

| 项目            | 2020 年 9 月末       |               | 2019 年末           |               |
|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|               | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
| <b>在建工程项目</b> |                   |               |                   |               |
| 水务（含污水）管网工程   | 254,382.32        | 90.73         | 223,121.01        | 94.27         |
| 天然气管道及加气站     | 23,593.79         | 8.42          | 71.86             | 0.03          |
| 节能工程          | 65.43             | 0.02          | 10,156.44         | 4.29          |
| <b>工程物资</b>   | <b>2,325.52</b>   | <b>0.83</b>   | <b>3,339.44</b>   | 1.41          |
| <b>合计</b>     | <b>280,367.06</b> | <b>100.00</b> | <b>236,688.75</b> | <b>100.00</b> |

截至 2020 年 9 月末，发行人在建工程项目进度情况如下：

单位：万元

| 在建工程项目      | 项目名称              | 2020 年 9 月末余额 |
|-------------|-------------------|---------------|
| 水务（含污水）管网工程 | 滨江水厂深度处理          | 17,062.28     |
| 水务（含污水）管网工程 | 城东净水厂             | 48,257.98     |
| 水务（含污水）管网工程 | 八字桥、辛庄、虞山、周行污水厂改造 | 13,552.88     |
| 水务（含污水）管网工程 | 污水分公司在建工程         | 769.05        |
| 水务（含污水）管网工程 | 三水厂深度处理           | 16,745.60     |
| 水务（含污水）管网工程 | 乡镇污水工程            | 157,994.53    |

|           |                           |          |
|-----------|---------------------------|----------|
| 天然气管道及加气站 | 常福路管道                     | 551.57   |
| 天然气管道及加气站 | 谢桥片区                      | 1,421.01 |
| 天然气管道及加气站 | 高新技术园—尚湖镇                 | 952.56   |
| 天然气管道及加气站 | 北三环改线工程                   | 0.01     |
| 天然气管道及加气站 | 昆承片区                      | 151.24   |
| 天然气管道及加气站 | 大义片区                      | 330.57   |
| 天然气管道及加气站 | 门站—东南开发区                  | 574.50   |
| 天然气管道及加气站 | 沿江开发区管网                   | 580.39   |
| 天然气管道及加气站 | 辛庄镇管网                     | 548.67   |
| 天然气管道及加气站 | 文化片区                      | 930.26   |
| 天然气管道及加气站 | 中央商务区                     | 19.38    |
| 天然气管道及加气站 | 虞山工业园管网                   | 103.80   |
| 天然气管道及加气站 | 海虞镇管网（新材料工业园）             | 842.55   |
| 天然气管道及加气站 | 原管道公司延伸工程                 | 124.54   |
| 天然气管道及加气站 | 招商城管网                     | 85.34    |
| 天然气管道及加气站 | 老城区管网                     | 362.91   |
| 天然气管道及加气站 | 董浜镇管网                     | 924.67   |
| 天然气管道及加气站 | 梅李管网（梅李工业园）               | 2,268.28 |
| 天然气管道及加气站 | 古里、淼泉管网                   | 1,808.06 |
| 天然气管道及加气站 | 支塘管网                      | 476.23   |
| 天然气管道及加气站 | 莫城管网                      | 872.56   |
| 天然气管道及加气站 | 沙家浜管网（常昆工业园）              | 906.26   |
| 天然气管道及加气站 | 练塘管网                      | 24.37    |
| 天然气管道及加气站 | 房屋-董浜门站                   | 0.35     |
| 天然气管道及加气站 | 西环线高压管道                   | 7,132.83 |
| 天然气管道及加气站 | 常福片区整体转换                  | 216.50   |
| 天然气管道及加气站 | 在建工程-分布式能源站               | 21.51    |
| 天然气管道及加气站 | “263”燃气专项规划               | 461.93   |
| 天然气管道及加气站 | 古里调压站扩建工程                 | 3.77     |
| 天然气管道及加气站 | 六房巷门站                     | 4.85     |
| 天然气管道及加气站 | 支塘何市天然气临供站                | 77.47    |
| 天然气管道及加气站 | 龚家圩互通站                    | 45.01    |
| 天然气管道及加气站 | 谢桥门站扩建                    | 411.61   |
| 天然气管道及加气站 | 庙港路管道迁移工程                 | 8.39     |
| 天然气管道及加气站 | 在建工程-分布式能源-城铁片区数据中心供冷管道箱涵 | 85.32    |
| 天然气管道及加气站 | 人力系统 S-HR                 | 30.20    |
| 天然气管道及加气站 | 智能光纤报警系统                  | 45.02    |
| 天然气管道及加气站 | 管道迁移工程                    | 185.98   |
| 天然气管道及加气站 | LNG 储配站 BOG 回收系统工程        | 3.30     |

截至 2020 年 9 月末，公司在建工程中不存在应转固而未转固的情形。

#### （5）持有至到期投资



截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司持有至到期投资分别为 93,750.00 万元、60,000 万元、60,000 万元和 60,000 万元，分别占公司非流动资产的 9.32%、6.06%、5.45%和 5.27%。主要是公司参与出资的常熟市国有企业改革发展基金（契约式）和常熟乡镇发展基金集合资金信托计划。

截至 2020 年 9 月末，公司持有至到期投资明细如下：

单位：万元

| 项目名称                  | 基金投资范围             | 认购金额             | 起止日             |
|-----------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| 常熟市国有企业改革发展基金（契约式）    | 股权或债权投资、银行存款、理财产品等 | 50,000.00        | 2016.12-2028.12 |
| 国联信托-常熟乡镇发展基金集合资金信托计划 | 债权投资               | 10,000.00        | 2016.11-2026.11 |
| 合计                    |                    | <b>60,000.00</b> |                 |

## （二）负债构成及变动分析

报告期内，公司的负债结构如下：

单位：万元/%

| 项目          | 2020 年 9 月末         |               | 2019 年末             |               | 2018 年末             |               | 2017 年末             |               |
|-------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|             | 金额                  | 比例            | 金额                  | 比例            | 金额                  | 比例            | 金额                  | 比例            |
| 流动负债合计      | 583,336.41          | 41.16         | 287,728.43          | 21.73         | 640,898.47          | 39.44         | 659,304.30          | 41.01         |
| 非流动负债合计     | 833,854.66          | 58.84         | 1,036,680.88        | 78.27         | 984,168.52          | 60.56         | 948,250.65          | 58.99         |
| <b>负债合计</b> | <b>1,417,191.07</b> | <b>100.00</b> | <b>1,324,409.31</b> | <b>100.00</b> | <b>1,625,066.98</b> | <b>100.00</b> | <b>1,607,554.96</b> | <b>100.00</b> |

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人负债合计分别为 1,607,554.96 万元、1,625,066.98 万元、1,324,409.31 万元和 1,417,191.07 万元。负债总额整体呈波动下降趋势，一定程度上反映发行人提高资金使用效率，减少财务杠杆水平。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末，发行流动负债占比逐年下降，非流动负债占比逐年上升。主要原因是近年来发行人努力调整负债期限结构，通过将短期债务转换为长期借款、债券等中长期债务，压缩短期负债，提升中长期负债比例，有助于提升财务稳定性，减少短期负债压力。2020 年 9 月末，流动负债占比上升系非流动负债重分类所致。

### 1、流动负债分析

报告期内，公司的流动负债构成如下：

单位：万元/%

| 项 目           | 2020 年 9 月末       |               | 2019 年末           |               | 2018 年末           |               | 2017 年末           |               |
|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|               | 金额                | 比例            | 金额                | 比例            | 金额                | 比例            | 金额                | 比例            |
| 短期借款          | 38,000.00         | 6.51          | 52,100.00         | 18.11         | 167,880.00        | 26.19         | 194,000.00        | 29.42         |
| 应付票据          | 4,225.00          | 0.72          | 5,237.20          | 1.82          | 49,975.00         | 7.80          | 28,665.00         | 4.35          |
| 应付账款          | 45,800.18         | 7.85          | 60,621.88         | 21.07         | 38,211.89         | 5.96          | 45,743.02         | 6.94          |
| 预收款项          | 45,998.56         | 7.89          | 33,757.85         | 11.73         | 121,036.77        | 18.89         | 84,991.07         | 12.89         |
| 应付职工薪酬        | 3,966.23          | 0.68          | 3,715.11          | 1.29          | 2,964.54          | 0.46          | 2,790.27          | 0.42          |
| 应交税费          | 7,577.44          | 1.30          | 1,700.29          | 0.59          | 5,675.69          | 0.89          | 5,569.76          | 0.84          |
| 应付利息          | 2,254.66          | 0.39          | 16,912.94         | 5.88          | 21,332.71         | 3.33          | 15,550.89         | 2.36          |
| 其他应付款         | 170,003.76        | 29.14         | 80,683.16         | 28.04         | 85,821.87         | 13.39         | 152,694.29        | 23.16         |
| 一年内到期的非流动负债   | 265,510.58        | 45.52         | 33,000.00         | 11.47         | 148,000.00        | 23.09         | 29,300.00         | 4.44          |
| 其他流动负债        | -                 | -             | -                 | -             | -                 | -             | 100,000.00        | 15.17         |
| <b>流动负债合计</b> | <b>583,336.41</b> | <b>100.00</b> | <b>287,728.43</b> | <b>100.00</b> | <b>640,898.47</b> | <b>100.00</b> | <b>659,304.30</b> | <b>100.00</b> |

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动负债分别为 659,304.30 万元、640,898.47 万元、287,728.43 万元和 583,336.41 万元，占负债总额的比例分别为 41.01%、39.44%、21.73%和 41.16%。具体项目分析如下：

#### （1）短期借款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人短期借款分别为 194,000.00 万元、167,880.00 万元、52,100.00 万元和 38,000.00 万元，占流动负债比例分别为 29.42%、26.19%、18.11%和 6.51%。短期借款逐年下降，尤其是 2019 年以来较以前年度大幅压缩，原因是公司主动调整负债结构所致。

报告期内各期末短期借款按类别分明细如下：

单位：万元

| 借款类别      | 2020 年 9 月末      | 2019 年末          | 2018 年末           | 2017 年末           |
|-----------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 信用借款      | -                | 35,100.00        | 31,900.00         | 116,000.00        |
| 保证借款      | 38,000.00        | 17,000.00        | 135,980.00        | 78,000.00         |
| <b>合计</b> | <b>38,000.00</b> | <b>52,100.00</b> | <b>167,880.00</b> | <b>194,000.00</b> |

#### （2）应付账款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人应付账款分别为 45,743.02 万元、38,211.89 万元、60,621.88 万元和 45,800.18 万元，占流

动负债的比例分别为 6.94%、5.96%、21.07% 和 7.85%。除 2019 年末，金额和占比均呈稳定趋势。2019 年末较 2018 年末增长的原因是应付工程款的金额大幅增加。

报告期内应付账款主要由应付货款和应付工程款构成，应付账款明细如下：

单位：万元

| 项目        | 2020 年 9 月末      | 2019 年末          | 2018 年末          | 2017 年末          |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 货款        | 12,957.47        | 14,501.42        | 13,537.73        | 18,174.99        |
| 材料款       | 4,525.16         | -                | 2.46             | 3,345.10         |
| 工程款       | 20,491.75        | 38,389.73        | 23,126.69        | 19,698.67        |
| 管网维修费     | 3,013.81         | 4,302.46         | 126.63           | 83.17            |
| 设备款       | 3,405.77         | 2,347.94         | 12.28            | 320.40           |
| 人工成本      | 1,040.22         | 845.71           | 635.60           | -                |
| 其他        | 365.99           | 234.61           | 770.50           | 4,120.69         |
| <b>合计</b> | <b>45,800.18</b> | <b>60,621.88</b> | <b>38,211.89</b> | <b>45,743.02</b> |

### （3）预收款项

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人预收款项分别为 84,991.07 万元、121,036.77 万元、33,757.85 万元和 45,998.56 万元，占流动负债的比例分别为 12.89%、18.89%、11.73% 和 7.89%。2018 年末公司预收款项相比上年增加 36,045.70 万元，增幅为 42.41%，主要由于预收工程款的增加。2019 年末较 2018 年末下降 87,278.92 万元，同样是由于应付工程款的减少所致。截至 2020 年 9 月末，发行人不存在账龄超过 1 年的重要预收账款。

### （4）其他应付款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 152,694.29 万元、107,154.58 万元、97,596.10 万元和 172,258.42 万元，占流动负债的比例分别为 23.16%、16.72%、33.92% 和 29.53%。发行人其他应付款主要为应付利息、财政往来、用气保证金、工程款和管网保证金等。

其中，根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，发行人其他应付款项目，根据应付利息、应付股利和其他应付款科目的期末余额合计数填列。具体构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|----|-------------|---------|---------|
|----|-------------|---------|---------|

|           |                   |                  |                   |
|-----------|-------------------|------------------|-------------------|
| 应付利息      | 2,254.66          | 16,912.94        | 21,332.71         |
| 应付股利      | -                 | -                | -                 |
| 其他应付款     | 170,003.76        | 80,683.16        | 85,821.87         |
| <b>合计</b> | <b>172,258.42</b> | <b>97,596.10</b> | <b>107,154.58</b> |

报告期发行人其他应付款主要构成情况如下：

单位：万元/%

| 项 目       | 2020 年 9 月末       |               | 2019 年末          |               | 2018 年末          |               | 2017 年末           |               |
|-----------|-------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
|           | 金额                | 比例            | 金额               | 比例            | 金额               | 比例            | 金额                | 比例            |
| 财政往来      | 87,350.59         | 51.38         | 36,120.64        | 44.77         | 39,085.74        | 45.54         | 69,541.36         | 45.54         |
| 用气保证金及工程款 | 18,030.70         | 10.61         | 9,744.05         | 12.08         | 9,715.61         | 11.32         | 17,286.02         | 11.32         |
| 管网保证金     | 28,776.04         | 16.93         | 14,654.31        | 18.16         | 15,171.45        | 17.68         | 26,993.05         | 17.68         |
| 其他        | 35,846.43         | 21.09         | 20,164.16        | 24.99         | 21,849.07        | 25.46         | 38,873.86         | 25.46         |
| <b>合计</b> | <b>170,003.76</b> | <b>100.00</b> | <b>80,683.16</b> | <b>100.00</b> | <b>85,821.87</b> | <b>100.00</b> | <b>152,694.29</b> | <b>100.00</b> |

#### （5）一年内到期的非流动负债

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 29,300.00 万元、148,000.00 万元、33,000.00 万元和 265,510.58 万元，占流动负债的比例分别为 4.44%、23.09%、11.47%和 45.52%。2018 年末金额较大的原因是“14 常熟城投 MTN001”8 亿元到期和“12 常熟经营债”兑付剩余本金 2.4 亿元。2020 年 9 月末金额较大的原因主要是一年内到期的应付债券重分类所致。

#### （6）其他流动负债

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他流动负债分别为 100,000.00 万元、0 万元、0 万元和 0 万元，占流动负债的比例分别为 15.17%、0%、0%和 0%。2017 年末，发行人其他流动负债主要是公司发行超短期融资券“17 常熟城投 SCP001”10 亿元，后续未发行新的超短期融资券。

## 2、非流动负债分析

报告期内，公司的非流动负债构成如下：

单位：万元/%

| 项 目 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|-----|-------------|---------|---------|---------|
|-----|-------------|---------|---------|---------|

|                | 金额                | 比例            | 金额                  | 比例            | 金额                | 比例            | 金额                | 比例            |
|----------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 长期借款           | 141,525.25        | 16.97         | 166,113.06          | 16.02         | 181,072.14        | 18.40         | 77,380.00         | 8.16          |
| 应付债券           | 513,565.36        | 61.59         | 660,664.10          | 63.73         | 560,477.28        | 56.95         | 517,236.82        | 54.55         |
| 长期应付款          | 99,375.56         | 11.92         | 132,837.45          | 12.81         | 173,934.34        | 17.67         | 285,229.84        | 30.08         |
| 预计负债           | -                 | -             | 121.12              | 0.01          | 121.12            | 0.01          | -                 | -             |
| 递延收益           | 79,388.50         | 9.52          | 76,945.15           | 7.42          | 68,563.64         | 6.97          | 68,404.00         | 7.21          |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>833,854.66</b> | <b>100.00</b> | <b>1,036,680.88</b> | <b>100.00</b> | <b>984,168.52</b> | <b>100.00</b> | <b>948,250.65</b> | <b>100.00</b> |

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 948,250.65 万元、984,168.52 万元、1,036,680.88 万元和 833,854.66 万元，分别占负债合计比例 58.99%、60.56%、78.27%和 58.84%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。具体科目分析如下：

#### （1）长期借款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人长期借款余额分别为 77,380.00 万元、181,072.14 万元、166,113.06 万元和 141,525.25 万元，占非流动负债的比例分别为 8.16%、18.40%、16.02%和 16.97%。发行人报告期内长期借款呈波动上升趋势。一方面是由于发行人随着业务开展需要增加了长期借款，另一方面是主动调整负债结构，提高长期借款比例。

发行人报告期内长期借款按类别分明细如下：

单位：万元/%

| 项 目          | 2020 年 9 月末       |               | 2019 年末           |               | 2018 年末           |               | 2017 年末          |               |
|--------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
|              | 金额                | 比例            | 金额                | 比例            | 金额                | 比例            | 金额               | 比例            |
| 信用借款         | 133,836.00        | 94.57         | 72,715.06         | 43.77         | 48,151.67         | 26.59         | 1,000.00         | 1.29          |
| 抵押借款         | 20,908.00         | 14.77         | 26,398.00         | 15.89         | 1,350.00          | 0.75          | 34,680.00        | 44.82         |
| 保证借款         | 90,781.25         | 64.14         | 100,000.00        | 60.20         | 150,570.48        | 83.15         | 4,600.00         | 5.94          |
| 质押借款         | -                 | -             | -                 | -             | -                 | -             | 4,400.00         | 5.69          |
| 保证兼抵押借款      | 15,000.00         | 10.60         | -                 | -             | 25,000.00         | 13.81         | 30,000.00        | 38.77         |
| 保证兼质押借款      | -                 | -             | -                 | -             | -                 | -             | 8,000.00         | 10.34         |
| 减：一年内到期的长期借款 | 119,000.00        | 84.08         | 33,000.00         | 19.87         | 44,000.00         | 24.30         | 5,300.00         | 6.85          |
| <b>合计</b>    | <b>141,525.25</b> | <b>100.00</b> | <b>166,113.06</b> | <b>100.00</b> | <b>181,072.14</b> | <b>100.00</b> | <b>77,380.00</b> | <b>100.00</b> |

#### （2）应付债券

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人应付债券余额分别为 517,236.82 万元、560,477.28 万元、660,664.10 万元和 513,565.36 万

元，占非流动负债的比例分别为 54.55%、56.95%、63.73% 和 61.59%。

发行人应付债券主要为公司债、中期票据、定向工具等。2018 年，发行人 2018 年新增发行“18 常经 01”、“18 常熟城投 PPN001”、“18 苏常熟城投 ZR001”债券，2019 年新增发行“19 常熟城投 MTN001”。2020 年 1-9 月末未新增发行。截至 2020 年 9 月末，应付债券明细如下：

单位：万元

| 债券名称           | 发行规模       | 发行日期             | 债券期限  | 账面金额              |
|----------------|------------|------------------|-------|-------------------|
| 16 常熟城投 MTN001 | 45,000.00  | 2016 年 9 月 16 日  | 10 年  | 44,121.42         |
| 16 常城 01       | 60,000.00  | 2016 年 11 月 18 日 | 5 年   | 59,856.54         |
| 17 常熟 01       | 70,000.00  | 2017 年 5 月 22 日  | 3+2 年 | 91,302.14         |
| 17 常熟 02       | 22,000.00  | 2017 年 5 月 22 日  | 5 年   |                   |
| 17 常熟城投 MTN001 | 45,000.00  | 2017 年 6 月 16 日  | 5 年   | 44,527.50         |
| 17 常熟城投 PPN001 | 75,000.00  | 2017 年 9 月 22 日  | 5 年   | 74,437.50         |
| 17 常经 01       | 100,000.00 | 2017 年 10 月 25 日 | 3+2 年 | 99,320.25         |
| 18 苏常熟城投 ZR001 | 47,000.00  | 2018 年 3 月 20 日  | 3 年   | 47,000.00         |
| 18 常熟城投 PPN001 | 50,000.00  | 2018 年 6 月 8 日   | 3 年   | 49,750.00         |
| 18 常经 01       | 50,000.00  | 2018 年 6 月 15 日  | 3+2 年 | 49,760.58         |
| 19 常熟城投 MTN001 | 100,000.00 | 2019 年 3 月 25 日  | 5 年   | 100,000.00        |
| 减：一年内到期的部分     | -          | -                | -     | 146,510.58        |
| <b>合计</b>      |            |                  |       | <b>513,565.36</b> |

### （3）长期应付款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人长期应付款余额分别为 285,229.83 万元、173,934.33 万元、132,837.45 万元和 99,375.56 万元，占非流动负债比例分别为 30.08%、17.67%、12.81% 和 11.92%。报告期内，发行人的长期应付款金额和占比呈下降趋势。

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，发行人长期应付款项目，根据“长期应付款”科目的期末余额，减去相关的“未确认融资费用”科目的期末余额后的金额，以及“专项应付款”科目的期末余额填列。近一年及一期末，长期应付款的明细如下：

单位：万元/%

| 项目 | 2020 年 9 月末 |    | 2019 年末 |    |
|----|-------------|----|---------|----|
|    | 金额          | 占比 | 金额      | 占比 |
|    |             |    |         |    |

|               |                  |               |                   |               |
|---------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 应付融资租赁款       | -                | -             | 21,543.01         | 16.22         |
| 城乡污水管网工程款     | 80,562.24        | 81.07         | 87,631.63         | 65.97         |
| 改制费用及代管资产     | 10,002.39        | 10.07         | 17,333.25         | 13.05         |
| 开户基金          | 3.32             | -             | 3.32              | -             |
| 专项应付款：迁建资产专项款 | 8,807.61         | 8.86          | 6,326.24          | 4.76          |
| <b>合计</b>     | <b>99,375.56</b> | <b>100.00</b> | <b>132,837.45</b> | <b>100.00</b> |

#### （4）递延收益

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人递延收益余额分别为 68,404.00 万元、68,563.64 万元、76,945.15 万元和 79,388.50 万元，占非流动负债比例分别为 7.21%、6.97%、7.42%和 9.52 %。报告期内，余额和占比均保持稳定。发行人递延收益以与资产相关的政府补助为主，近一年及一期具体明细如下：

单位：万元

| 项目            | 2019 年末余额        | 2020 年 9 月末余额    | 是否政府补助  | 形成原因        |
|---------------|------------------|------------------|---------|-------------|
| 迁建资产补助        | 42,010.04        | 43,271.15        | 是，与资产相关 | 迁建资产补助      |
| 十年运行维护费       | 32,566.96        | 33,408.43        | 是，与资产相关 | 十年运行维护      |
| 管道迁移工程        | -                | 532.38           | 是，与资产相关 | 天然气管道迁移工程补助 |
| 二水厂深度处理专项资金补助 | 2,310.33         | 2,120.90         | 是，与资产相关 | 污水处理专项补助    |
| 城建安全供水补助      | 57.81            | 55.64            | 是，与资产相关 | 供水补助        |
| <b>合计</b>     | <b>76,945.15</b> | <b>79,388.50</b> |         |             |

### （三）盈利能力分析

#### 1、主要盈利指标

单位：万元/%

| 项目    | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度    | 2018 年度    | 2017 年度    |
|-------|--------------|------------|------------|------------|
| 营业收入  | 281,697.73   | 473,128.47 | 391,871.28 | 320,387.86 |
| 营业成本  | 202,837.68   | 368,723.69 | 293,517.90 | 235,202.87 |
| 营业利润  | 47,756.78    | 62,100.55  | 55,443.54  | 48,064.94  |
| 营业外收入 | 2,814.04     | 2,065.47   | 7,612.40   | 298.48     |
| 利润总额  | 49,821.69    | 63,605.74  | 60,051.00  | 47,246.16  |
| 净利润   | 33,571.61    | 44,744.04  | 46,956.72  | 35,353.82  |

## (1) 主营业务收入

单位：万元/%

| 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            |
| 燃气销售 | 天然气  | 156,558.65        | 59.96         | 188,172.94        | 42.92         | 161,237.51        | 44.64         | 123,759.28        | 41.07         |
|      | 液化气  | 2,026.24          | 0.78          | 2,907.04          | 0.66          | 6,009.96          | 1.66          | 3,228.73          | 1.07          |
| 水务   | 自来水  | 36,475.17         | 13.97         | 50,253.58         | 11.46         | 47,553.71         | 13.17         | 39,357.73         | 13.06         |
|      | 水务工程 | 12,999.93         | 4.98          | 18,492.31         | 4.22          | 4,632.17          | 1.28          | 20,348.51         | 6.75          |
|      | 污水处理 | 4,991.86          | 1.91          | 6,469.00          | 1.48          | 4,320.47          | 1.20          | 7,499.31          | 2.49          |
| 房屋销售 | 房屋销售 | 15,481.30         | 5.93          | 96,259.22         | 21.95         | 105,155.27        | 29.11         | 79,632.63         | 26.43         |
| 基础设施 | 路桥建造 | 6,669.63          | 2.55          | 29,188.06         | 6.66          | 12,732.76         | 3.53          | 12,039.39         | 4.00          |
|      | 路灯安装 | 5,229.94          | 2.00          | 8,194.67          | 1.87          | 9,177.79          | 2.54          | 8,259.63          | 2.74          |
|      | 片区开发 | 15,276.48         | 5.85          | 25,527.09         | 5.82          | -                 | -             | -                 | -             |
| 公共交通 | 轮渡运输 | 1,889.42          | 0.72          | 4,238.05          | 0.97          | 4,626.17          | 1.28          | 3,599.38          | 1.19          |
|      | 其他   | 3,514.95          | 1.35          | 8,744.10          | 1.99          | 5,753.50          | 1.59          | 3,591.55          | 1.19          |
|      | 合计   | <b>261,113.58</b> | <b>100.00</b> | <b>438,446.06</b> | <b>100.00</b> | <b>361,199.31</b> | <b>100.00</b> | <b>301,316.14</b> | <b>100.00</b> |

## (2) 主营业务成本

单位：万元/%

| 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            |
| 燃气销售 | 天然气  | 119,887.84        | 63.94         | 151,575.28        | 43.77         | 121,104.80        | 43.82         | 89,571.01         | 39.07         |
|      | 液化气  | 1,129.89          | 0.60          | 1,986.47          | 0.57          | 4,237.20          | 1.53          | 2,433.03          | 1.06          |
| 水务   | 自来水  | 22,814.10         | 12.17         | 33,501.08         | 9.67          | 25,001.34         | 9.05          | 23,581.28         | 10.29         |
|      | 水务工程 | 4,962.69          | 2.65          | 13,736.23         | 3.97          | 3,365.13          | 1.22          | 17,155.82         | 7.48          |
|      | 污水处理 | 3,414.59          | 1.82          | 4,855.88          | 1.40          | 4,232.19          | 1.53          | 6,309.38          | 2.75          |
| 房屋销售 | 房屋销售 | 7,991.21          | 4.26          | 76,044.41         | 21.96         | 92,894.95         | 33.61         | 69,498.65         | 30.32         |
| 基础设施 | 路桥建造 | 6,819.87          | 3.64          | 25,789.16         | 7.45          | 10,849.07         | 3.93          | 9,822.16          | 4.28          |
|      | 路灯安装 | 4,138.45          | 2.21          | 6,900.91          | 1.99          | 6,582.17          | 2.38          | 6,034.22          | 2.63          |
|      | 片区开发 | 12,267.41         | 6.54          | 22,327.03         | 6.45          | -                 | -             | -                 | -             |
| 公共交通 | 轮渡运输 | 1,484.18          | 0.79          | 2,867.86          | 0.83          | 3,779.01          | 1.37          | 2,255.51          | 0.98          |
|      | 其他   | 2,580.56          | 1.38          | 6,680.93          | 1.93          | 4,309.38          | 1.56          | 2,589.25          | 1.13          |
|      | 合计   | <b>187,490.81</b> | <b>100.00</b> | <b>346,265.24</b> | <b>100.00</b> | <b>276,355.23</b> | <b>100.00</b> | <b>229,250.33</b> | <b>100.00</b> |

## (3) 各项业务毛利润

单位：万元/%

| 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            |
|----------|-----------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 燃气销售     | 天然气       | 36,670.81        | 49.81         | 36,597.66        | 39.70         | 40,132.71        | 47.30         | 34,188.27        | 47.44         |
|          | 液化气       | 896.35           | 1.22          | 920.57           | 1.00          | 1,772.76         | 2.09          | 795.70           | 1.10          |
| 水务       | 自来水       | 13,661.07        | 18.56         | 16,752.50        | 18.17         | 22,552.37        | 26.58         | 15,776.45        | 21.89         |
|          | 水务工程      | 8,037.24         | 10.92         | 4,756.08         | 5.16          | 1,267.04         | 1.49          | 3,192.69         | 4.43          |
|          | 污水处理      | 1,577.27         | 2.14          | 1,613.12         | 1.75          | 88.28            | 0.10          | 1,189.93         | 1.65          |
| 房屋销售     | 房屋销售      | 7,490.09         | 10.17         | 20,214.81        | 21.93         | 12,260.32        | 14.45         | 10,133.98        | 14.06         |
| 城市基础设施建设 | 路桥建造      | -150.24          | -0.20         | 3,398.90         | 3.69          | 1,883.69         | 2.22          | 2,217.23         | 3.08          |
|          | 路灯安装      | 1,091.49         | 1.48          | 1,293.76         | 1.40          | 2,595.62         | 3.06          | 2,225.41         | 3.09          |
|          | 片区开发      | 3,009.07         | 4.09          | 3,200.06         | 3.47          | -                | -             | -                | -             |
| 公共交通     | 轮渡运输      | 405.24           | 0.55          | 1,370.19         | 1.49          | 847.16           | 1.00          | 1,343.87         | 1.86          |
|          | 其他        | 934.39           | 1.27          | 2,063.17         | 2.24          | 1,444.12         | 1.70          | 1,002.30         | 1.39          |
|          | <b>合计</b> | <b>73,622.77</b> | <b>100.00</b> | <b>92,180.82</b> | <b>100.00</b> | <b>84,844.08</b> | <b>100.00</b> | <b>72,065.81</b> | <b>100.00</b> |

## (4) 各项业务毛利率

单位：%

| 业务板块     |           | 2020年1-9月    | 2019年度       | 2018年度       | 2017年度       |
|----------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 燃气销售     | 天然气       | 23.42        | 19.45        | 24.89        | 27.62        |
|          | 液化气       | 44.24        | 31.67        | 29.50        | 24.64        |
| 水务       | 自来水       | 37.45        | 33.34        | 47.43        | 40.08        |
|          | 水务工程      | 61.83        | 25.72        | 27.35        | 15.69        |
|          | 污水处理      | 31.60        | 24.94        | 2.04         | 15.87        |
| 房屋销售     | 房屋销售      | 48.38        | 21.00        | 11.66        | 12.73        |
| 城市基础设施建设 | 路桥建造      | -2.25        | 11.64        | 14.79        | 18.42        |
|          | 路灯安装      | 20.87        | 15.79        | 28.28        | 26.94        |
|          | 片区开发      | 19.70        | 12.54        | -            | -            |
| 公共交通     | 轮渡运输      | 21.45        | 32.33        | 18.31        | 37.34        |
|          | 其他        | 26.58        | 23.59        | 25.10        | 27.91        |
|          | <b>合计</b> | <b>28.20</b> | <b>21.02</b> | <b>23.49</b> | <b>23.92</b> |

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人分别实现营业收入320,387.86万元、391,871.28万元、473,128.47万元和281,697.73万元，其中主营业务收入分别为301,316.14万元、361,199.31万元、438,446.06万元和261,113.58万元，报告期内呈逐年增长趋势。公司营业收入主要由天然气业务、

自来水业务、动迁房业务和基础设施建设业务构成。天然气业务是发行人当前最主要的收入来源，占发行人营业收入比重均在 40% 以上。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 235,202.87 万元、293,517.90 万元、368,723.69 万元和 202,837.68 万元，其中主营业务成本分别为 229,250.33 万元、276,355.23 万元、346,265.26 和 187,490.81 万元。报告期内发行人营业成本随着营业收入的增长相应增长。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人主营业务毛利率分别为 23.92%、23.49%、21.02% 和 28.20%。其中毛利率较高的业务板块为自来水业务、天然气销售业务，房屋销售业务相对较低。

## 2、期间费用分析

报告期内，公司期间费用如下：

单位：万元、%

| 项 目  | 2020 年 1-9 月     |             | 2019 年度          |             | 2018 年度          |              | 2017 年度          |              |
|------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|      | 金额               | 占营业收入比例     | 金额               | 占营业收入比例     | 金额               | 占营业收入比例      | 金额               | 占营业收入比例      |
| 销售费用 | 3,505.47         | 1.24        | 4,949.19         | 1.05        | 5,107.51         | 1.30         | 5,904.88         | 1.84         |
| 管理费用 | 20,498.00        | 7.28        | 30,727.38        | 6.49        | 28,713.13        | 7.33         | 27,468.69        | 8.57         |
| 财务费用 | 4,010.87         | 1.42        | 6,554.21         | 1.39        | 8,926.51         | 2.28         | 5,072.93         | 1.58         |
| 合计   | <b>28,014.34</b> | <b>9.94</b> | <b>42,230.78</b> | <b>8.93</b> | <b>42,747.15</b> | <b>10.91</b> | <b>38,446.50</b> | <b>12.00</b> |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人期间费用合计分别为 38,446.50 万元、42,747.15 万元、42,230.78 万元和 28,014.34 万元，占当期营业收入的比重分别为 12.00%、10.91%、8.93% 和 9.94%，期间费用占比稳定，较为适中。

## 3、投资收益分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人分别实现投资收益 4,510.82 万元、3,356.73 万元、2,944.09 万元和 2,164.62 万元，发行人的投资收益主要为持有至到期投资在持有期间的投资收益。

## 4、其他收益及营业外收入

根据 2017 年 5 月 10 日财政部发布的《企业会计准则第 16 号——政府补助

（2017 年修订）》（财会〔2017〕15 号），应当在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，计入其他收益的政府补助在该项目中反映。近三年及一期，发行人分别实现其他收益 1,694.48 万元、5,044.84 万元、4,157.12 万元和 0 元。主要是与日常经营活动相关的政府补助。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人营业外收入 298.48 万元、7,612.40 万元、2,065.47 万元和 2,814.04 万元，主要是与日常经营活动无关的非经常性损益。

### 5、利润水平分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业利润 48,064.94 万元、55,443.54 万元、62,100.55 万元和 47,756.78 万元，分别实现净利润 35,353.82 万元、46,956.72 万元、44,744.04 万元和 33,571.61 万元。近三年及一期，发行人加权平均净资产收益率分别为 3.30%、3.91%、3.59% 和 3.66%，盈利能力整体向好，盈利水平呈稳定增长趋势。

### 6、最近三年平均可分配利润足以支付本期公司债券一年的利息

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2017 年、2018 年和 2019 年度的中兴财光华审会字[2018]第 304287 号、中兴财光华审会字[2019]第 304239 号和中兴财光华审字[2020]第 304158 号标准无保留意见的审计报告，发行人 2017 年、2018 年和 2019 年归属于母公司所有者的净利润分别为 2.77 亿元、4.47 亿元和 3.20 亿元，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 3.48 亿元。

因此，假设本期债券发行规模为 5 亿元，发行人最近三年平均可分配利润为 3.48 亿元，足以支付公司债券一年的利息。

### （四）偿债能力分析

| 项 目          | 2020 年 9 月末<br>/1-9 月 | 2019 年末/度 | 2018 年末/度 | 2017 年末/度 |
|--------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率（倍）      | 2.5                   | 5.18      | 2.90      | 2.71      |
| 速动比率（倍）      | 1.06                  | 2.27      | 1.52      | 1.41      |
| 资产负债率（%）     | 54.59                 | 51.10     | 57.07     | 57.59     |
| 债务资本比率（%）    | 44.96                 | 41.98     | 47.54     | 41.70     |
| EBITDA 全部债务比 | 0.08                  | 0.11      | 0.12      | 0.10      |

|                    |      |      |      |      |
|--------------------|------|------|------|------|
| (倍)                |      |      |      |      |
| EBITDA 利息倍数<br>(倍) | 3.46 | 1.86 | 2.32 | 1.82 |

从短期偿债能力指标来看，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动比率分别为 2.71、2.90、5.18 和 2.50，速动比率分别为 1.41、1.52、2.27 和 1.06。速动比率和流动比率逐年改善，反映了发行人资产流动水平将得到进一步提高，财务结构不断优化。

从长期偿债能力指标来看，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 57.59%、57.07%、51.10% 和 54.59%，债务资本比率分别为 41.70%、47.54%、41.98% 和 44.96%。报告期内资产负债率及债务资本比率整体稳定，并有所改善。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司的 EBITDA 全部债务比分别为 0.10、0.12、0.11 和 0.08，EBITDA 利息倍数分别为 1.82、2.32、1.86 和 3.46，利润水平对债务本息覆盖程度较高。

### （五）现金流量分析

报告期内，公司现金流量主要指标如下：

单位：万元

| 项目                   | 2020 年 1-9 月      | 2019 年度            | 2018 年度           | 2017 年度           |
|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 经营活动现金流入小计           | 371,944.58        | 506,832.05         | 663,329.27        | 491,302.03        |
| 经营活动现金流出小计           | 329,240.45        | 422,274.22         | 518,459.64        | 362,375.75        |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>42,704.14</b>  | <b>84,557.83</b>   | <b>144,869.63</b> | <b>128,926.28</b> |
| 投资活动现金流入小计           | 2,454.82          | 10,023.74          | 57,355.85         | 78,519.37         |
| 投资活动现金流出小计           | 65,026.35         | 107,588.62         | 105,069.94        | 140,616.63        |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-62,571.53</b> | <b>-97,564.88</b>  | <b>-47,714.09</b> | <b>-62,097.25</b> |
| 筹资活动现金流入小计           | 259,024.13        | 307,365.04         | 550,850.64        | 1,187,830.14      |
| 筹资活动现金流出小计           | 298,194.03        | 643,580.31         | 482,609.31        | 951,452.86        |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-39,169.89</b> | <b>-336,215.27</b> | <b>68,241.33</b>  | <b>236,377.28</b> |
| 现金及现金等价物净增加额         | -59,037.29        | -349,222.32        | 165,396.87        | 303,206.31        |
| 期末现金及现金等价物余额         | 373,278.73        | 432,316.01         | 781,538.33        | 616,141.46        |

#### 1、经营活动现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

| 经营活动产生的现金流量          | 2020年1-9月         | 2019年度            | 2018年度            | 2017年度            |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金       | 285,079.12        | 340,109.88        | 460,923.52        | 276,541.82        |
| 收到的税费返还              | -                 | -                 | 221.98            | 442.28            |
| 收到其他与经营活动有关的现金       | 86,865.46         | 166,722.17        | 202,183.77        | 214,317.93        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>    | <b>371,944.58</b> | <b>506,832.05</b> | <b>663,329.27</b> | <b>491,302.03</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金       | 196,925.81        | 244,121.01        | 324,145.24        | 181,786.91        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金      | 12,754.03         | 20,246.15         | 22,040.83         | 20,763.77         |
| 支付的各项税费              | 16,028.66         | 20,986.82         | 33,017.35         | 30,243.26         |
| 支付其他与经营活动有关的现金       | 103,531.94        | 136,920.25        | 139,256.22        | 129,581.81        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>    | <b>329,240.45</b> | <b>422,274.22</b> | <b>518,459.64</b> | <b>362,375.75</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>42,704.14</b>  | <b>84,557.83</b>  | <b>144,869.63</b> | <b>128,926.28</b> |

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为128,926.28万元、144,869.63万元、84,557.83万元和42,704.14万元。2019年度，公司经营活动产生的现金流量净额较2018年度减少60,311.80万元，降幅41.63%，主要系2019年度销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金减少所致。

报告期内，公司收到其他与经营活动有关的现金主要由资金往来、政府补助及其他营业外收入和利息收入构成，支付的其他与经营活动有关的现金主要是由于资金往来、期间费用等。

## 2、投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

| 投资活动产生的现金流量               | 2020年1-9月       | 2019年度           | 2018年度           | 2017年度           |
|---------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 收回投资收到的现金                 | -               | -                | 33,750.00        | 2,250.00         |
| 取得投资收益收到的现金               | 2,164.62        | 3,038.63         | 14,633.34        | 4,889.48         |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 232.07          | 225.12           | 1,752.20         | 1,379.89         |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 58.13           | -                | 220.32           | -                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -               | 6,760.00         | 7,000.00         | 70,000.00        |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>2,454.82</b> | <b>10,023.74</b> | <b>57,355.85</b> | <b>78,519.37</b> |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期          | 62,632.35       | 71,588.62        | 87,366.94        | 68,374.63        |

|                      |                   |                   |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产支付的现金              |                   |                   |                   |                   |
| 投资支付的现金              | 2,394.00          | 36,000.00         | 8,952.00          | 31,242.00         |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额  | -                 | -                 | 1,751.00          | -                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金       | -                 | -                 | 7,000.00          | 41,000.00         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>    | <b>65,026.35</b>  | <b>107,588.62</b> | <b>105,069.94</b> | <b>140,616.63</b> |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-62,571.53</b> | <b>-97,564.88</b> | <b>-47,714.09</b> | <b>-62,097.25</b> |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-62,097.25 万元、-47,714.09 万元、-97,564.88 万元和-62,571.53 万元，报告期内公司投资活动现金流均为负，主要为公司购建固定资产、无形资产及其他长期资产所支付的现金流出以及投资支付的现金流出。2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2018 年度减少 49,850.79 万元，一方面系发行人收回投资收到的现金较上年大幅减少，另一方面系发行人出资 36,000.00 万元投资设立常熟招商琴湖投资发展有限公司，导致现金流出。

报告期内，公司收到其他与投资活动有关的现金主要由赎回理财产品和收回委托贷款构成，支付的其他与投资活动有关的现金主要是发放委托贷款。

### 3、筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

| 筹资活动产生的现金流量          | 2020 年 1-9 月      | 2019 年度            | 2018 年度           | 2017 年度             |
|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| 吸收投资收到的现金            | 3,800.00          | -                  | -                 | 200,000.00          |
| 取得借款收到的现金            | 121,430.94        | 206,465.04         | 353,291.66        | 549,000.00          |
| 发行债券收到的现金            | -                 | -                  | 146,433.97        | 309,598.82          |
| 收到其他与筹资活动有关的现金       | 133,793.19        | 100,900.00         | 51,125.00         | 129,231.32          |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>    | <b>259,024.13</b> | <b>307,365.04</b>  | <b>550,850.64</b> | <b>1,187,830.14</b> |
| 偿还债务支付的现金            | 215,661.76        | 393,107.60         | 267,150.00        | 818,860.74          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金    | 12,710.50         | 19,122.71          | 62,089.31         | 52,357.12           |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润  | -                 | -                  | -                 | 7,517.93            |
| 支付其他与筹资活动有关的现金       | 69,821.76         | 231,350.00         | 153,370.00        | 80,235.00           |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>    | <b>298,194.03</b> | <b>643,580.31</b>  | <b>482,609.31</b> | <b>951,452.86</b>   |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-39,169.89</b> | <b>-336,215.27</b> | <b>68,241.33</b>  | <b>236,377.28</b>   |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现

现金流量净额分别为 236,377.28 万元、68,241.33 万元、-336,215.27 万元和 -39,169.89 万元。2017 年度，公司吸收投资收到的现金为 200,000.00 万元，为国寿东吴（苏州）城市产业投资企业以货币资金 200,000.00 万元对公司进行增资。2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 168,135.95 万元，降幅为 71.13%，主要系吸收投资收到的现金和发行债券收到的现金较上年大幅减少所致。2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 404,456.60 万元，原因是一方面 2019 年公司筹资活动现金流入较上年减少 24.35 亿元，系 2019 年公司新增银行贷款减少且发债规模减小，另一方面是 2019 年公司筹资活动现金流出较上年增加 16.1 亿元，系债券集中到期兑付（14 常熟经营 MTN001、12 常熟经营债等）和贷款到期。

报告期内，公司收到其他与投资活动有关的现金主要是收到银行承兑汇票保证金和其他暂借款，支付的其他与投资活动有关的现金主要是支付银行承兑汇票保证金、偿还超短期融资券、归还暂借款等。

#### （六）营运能力分析

报告期内，发行人合并口径营运能力情况如下：

| 项目             | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|----------------|--------------|---------|---------|---------|
| 应收账款周转率<br>(次) | 16.38        | 20.23   | 22.93   | 21.41   |
| 存货周转率(次)       | 0.32         | 0.43    | 0.34    | 0.29    |

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 21.41、22.93、20.23 和 16.38；发行人应收账款周转率较高的原因是应收账款较少且基本保持稳定，资金流动性很好，显示其应收账款管理能力很强。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人存货周转率分别为 0.29、0.34、0.43 和 0.32；报告期内存货周转率较低的主要原因是发行人存货规模较大所致。

#### 五、发行人有息负债情况

发行人有息负债主要包括银行借款、发行的直接融资工具等，体现在财务报表中的短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券、长期应付款中。截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务总余额为 958,601.19 万元，占发行人

2020 年 9 月末负债总额的比例为 67.64%。

### （一）有息债务余额和类型

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人有息负债余额按科目列示如下：

单位：万元、%

| 项目          | 2020 年 9 月末       |               | 2019 年末             |               | 2018 年末             |               | 2017 年末             |               |
|-------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|             | 金额                | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 短期借款        | 38,000.00         | 3.96          | 52,100.00           | 4.95          | 167,880.00          | 13.64         | 194,000.00          | 17.24         |
| 一年内到期的非流动负债 | 265,510.58        | 27.70         | 33,000.00           | 3.13          | 148,000.00          | 12.03         | 29,300.00           | 2.60          |
| 其他流动负债      | -                 | -             | -                   | -             | -                   | -             | 100,000.00          | 8.89          |
| 长期借款        | 141,525.25        | 14.76         | 166,113.06          | 15.77         | 181,072.14          | 14.71         | 77,380.00           | 6.88          |
| 应付债券        | 513,565.36        | 53.57         | 660,664.10          | 62.72         | 560,477.28          | 45.54         | 517,236.82          | 45.97         |
| 应付融资租赁款     | -                 | -             | 21,543.01           | 2.05          | 53,283.30           | 4.33          | 87,208.47           | 7.75          |
| 其他权益工具（永续债） | -                 | -             | 120,000.00          | 11.39         | 120,000.00          | 9.75          | 120,000.00          | 10.67         |
| <b>总计</b>   | <b>958,601.19</b> | <b>100.00</b> | <b>1,053,420.17</b> | <b>100.00</b> | <b>1,230,712.72</b> | <b>100.00</b> | <b>1,125,125.29</b> | <b>100.00</b> |

### （二）有息负债的担保融资结构

截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债担保结构如下：

单位：万元、%

| 明细            | 合计                | 占比            |
|---------------|-------------------|---------------|
| 信用借款          | 793,911.94        | 82.82         |
| 保证借款          | 128,781.25        | 13.43         |
| 抵押借款          | 20,908.00         | 2.18          |
| 质押借款          | -                 | -             |
| 保证兼抵押借款       | 15,000.00         | 1.56          |
| <b>有息负债总额</b> | <b>958,601.19</b> | <b>100.00</b> |

截至 2020 年 9 月末，发行人的信用借款占期末有息债务总余额的比例为 82.82%，发行人的信用借款包括各银行的信用借款以及公司发行的各类债券。

### （三）银行授信与融资情况

截至 2020 年 9 月末，公司合并口径授信总额为 172.45 亿元，未使用的授信额度为 139.13 亿元。公司资信情况较好，债务融资结构合理，后续融资能力较



强。

#### （四）2020 年 9 月末存续的债券情况

单位：年、亿元、%

| 序号       | 债券简称           | 起息日        | 回售日        | 到期日        | 债券期限 | 发行规模         | 发行利率              | 当前余额         |
|----------|----------------|------------|------------|------------|------|--------------|-------------------|--------------|
| 1        | 16 常城 01       | 2016-11-08 | -          | 2021-11-08 | 5    | 6            | 3.03              | 6            |
| 2        | 17 常熟 01       | 2017-05-22 | 2020-05-22 | 2022-05-22 | 3+2  | 7            | 5.50 <sup>③</sup> | 6.93         |
| 3        | 17 常熟 02       | 2017-05-22 | -          | 2022-05-22 | 5    | 2.22         | 5.97              | 2.22         |
| 4        | 17 常经 01       | 2017-10-25 |            | 2022-10-25 | 3+2  | 10           | 5.50              | 10           |
| 5        | 18 常经 01       | 2018-06-20 | 2021-6-20  | 2023-06-20 | 3+2  | 5            | 6.30              | 5            |
| 公司债券小计   |                | -          | -          | -          | -    | <b>30.22</b> | -                 | <b>30.15</b> |
| 6        | 17 常熟城投 PPN001 | 2017-09-22 | -          | 2022-09-22 | 5    | 7.5          | 5.69              | 7.5          |
| 7        | 18 常熟城投 PPN001 | 2018-06-12 | -          | 2021-06-12 | 3    | 5            | 6.20              | 5            |
| 8        | 15 常熟城投 MTN001 | 2015-09-10 | -          | 2020-09-10 | 5    | 0            | 5.30              | 12           |
| 9        | 16 常熟城投 MTN001 | 2016-09-06 | -          | 2026-09-06 | 10   | 4.5          | 3.99              | 4.5          |
| 10       | 17 常熟城投 MTN001 | 2017-06-16 | -          | 2022-06-16 | 5    | 4.5          | 5.25              | 4.5          |
| 11       | 19 常熟城投 MTN001 | 2019-03-25 | -          | 2024-03-25 | 5    | 10           | 4.65              | 10           |
| 债务融资工具小计 |                | -          | -          | -          | -    | <b>31.5</b>  | -                 | <b>43.5</b>  |
| 12       | 18 苏常熟城投 ZR001 | 2018-03-20 | 2021-03-20 |            | 3    | 4.7          | 6.70              | 4.7          |
| 其他小计     |                |            |            |            |      | <b>4.7</b>   |                   | <b>4.7</b>   |
| 合计       |                | -          | -          | -          | -    | <b>66.42</b> |                   | <b>78.35</b> |

#### 六、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化，假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化；
- 3、假设本期债券的募集资金净额为 50,000 万元，假设全部用于偿还下表所

<sup>③</sup> 当前票面利率为 3.4%。

列示的有息负债，不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司的资产负债结构的影响如下表：

模拟资产负债变动表

单位：万元

| 项目       | 债券发行前        | 债券发行后<br>(模拟) | 模拟变动额 |
|----------|--------------|---------------|-------|
| 流动资产     | 1,456,767.11 | 1,456,767.11  | -     |
| 非流动资产    | 1,139,259.12 | 1,139,259.12  | -     |
| 总资产      | 2,596,026.23 | 2,596,026.23  | -     |
| 流动负债     | 583,336.41   | 583,336.41    | -     |
| 非流动负债    | 833,854.66   | 833,854.66    | -     |
| 总负债      | 1,417,191.07 | 1,417,191.07  | -     |
| 资产负债率(%) | 54.59        | 54.59         | -     |
| 流动比率(倍)  | 2.50         | 2.50          | -     |

如上表，本期债券发行完成且募集款项到账后，资本结构未发生变化，公司的资产负债率和流动比率保持不变。

## 七、日后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

截至本报告签发日，发行人不存在需披露的资产负债表日后非调整事项。

### （二）资产受限情况及或有事项

1、截至 2020 年 9 月末，发行人存在以下资产受限情况：

（1）截至 2020 年 9 月末，公司受限的货币资金为人民币 5,425.00 万元，为银行承兑汇票保证金。除此之外，公司无其他使用受到限制的货币资金。

#### （2）资产抵押事项

单位：万元

| 抵押权银行      | 贷款本金      | 贷款到期日       | 抵押物            | 抵押物账面价值   | 抵押人           | 权证号                      |
|------------|-----------|-------------|----------------|-----------|---------------|--------------------------|
| 中国农业银行常熟分行 | 15,000.00 | 2030 年 12 月 | 香山中路 8 号商务用房抵押 | 34,002.13 | 常熟市城市经营投资有限公司 | 熟房权证虞山字第 10035984 号      |
| 中国工商银行常熟支行 | 5,779.00  | 2034 年 3 月  | 土地权抵押          | 14,614.60 | 江苏中法水务股份有限公司  | 苏 2018 常熟市不动产权 0042597 号 |
| 中国银行常熟支    | 4,452.00  |             |                |           |               |                          |

|            |                  |  |  |                  |  |
|------------|------------------|--|--|------------------|--|
| 行          |                  |  |  |                  |  |
| 中国农业常熟分行   | 4,752.00         |  |  |                  |  |
| 中国建设银行常熟分行 | 1,595.00         |  |  |                  |  |
| <b>合计</b>  | <b>31,578.00</b> |  |  | <b>48,616.74</b> |  |

### （3）资产质押事项

截至 2020 年 9 月末，发行人无资产质押事项。

## 2、或有事项

截至 2020 年 9 月末，发行人存在以下或有事项：

### （1）对外担保

单位：万元

| 担保人           | 被担保人            | 担保性质   | 贷款行      | 担保金额      | 贷款到期日            |
|---------------|-----------------|--------|----------|-----------|------------------|
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市水务投资发展有限公司   | 连带责任担保 | 中国农业发展银行 | 86,000.00 | 2034 年 8 月 28 日  |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市水务投资发展有限公司   | 连带责任担保 | 中国农业发展银行 | 20,000.00 | 2026 年 12 月 15 日 |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市发展投资有限公司     | 连带责任担保 | 华夏银行     | 15,000.00 | 2020 年 10 月 15 日 |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市发展投资有限公司     | 连带责任担保 | 招商银行     | 20,000.00 | 2020 年 11 月 21 日 |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市发展投资有限公司     | 连带责任担保 | 平安银行     | 1,000.00  | 2020 年 12 月 26 日 |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市发展投资有限公司     | 连带责任担保 | 中国农业银行   | 10,000.00 | 2021 年 5 月 24 日  |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市发展投资有限公司     | 连带责任担保 | 中国农业银行   | 10,000.00 | 2021 年 5 月 29 日  |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市发展投资有限公司     | 连带责任担保 | 中国银行     | 36,000.00 | 2028 年 5 月 18 日  |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市交通国有资产经营有限公司 | 连带责任担保 | 广发银行     | 5,000.00  | 2021 年 6 月 1 日   |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市交通国有资产经营有限公司 | 连带责任担保 | 光大金融租赁   | 39,613.10 | 2026 年 2 月 25 日  |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市交通国有资产经营有限公司 | 连带责任担保 | 平安银行     | 10,000.00 | 2021 年 3 月 26 日  |
| 常熟市城市经营投      | 常熟市交通公有         | 连带责    | 平安银行     | 10,000.00 | 2021 年 4         |

|               |                 |        |      |                   |                 |
|---------------|-----------------|--------|------|-------------------|-----------------|
| 资有限公司         | 资产经营有限公司        | 任担保    |      |                   | 月 17 日          |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市交通公有资产经营有限公司 | 连带责任担保 | 浙商银行 | 20,000.00         | 2021 年 3 月 16 日 |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市交通物流产业发展有限公司 | 连带责任担保 | 浙商银行 | 7,000.00          | 2021 年 3 月 28 日 |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市水务投资发展有限公司   | 连带责任担保 | 中信银行 | 3,300.00          | 2040 年 7 月 2 日  |
| 常熟市城市经营投资有限公司 | 常熟市水务投资发展有限公司   | 连带责任担保 | 中信银行 | 4,630.00          | 2040 年 1 月 20 日 |
| <b>合计</b>     |                 |        |      | <b>297,543.10</b> |                 |

### （三）其他重要事项

#### 1、发行人未决重大诉讼及仲裁事项

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在重大的未决诉讼、仲裁和股权纠纷及其他可能影响公司发行公司债券的潜在纠纷。

#### 2、其他事项

2021 年 3 月 5 日，发行人发行中期票据“21 常熟城投 MTN001”，发行规模为 5 亿元，期限为 3 年，票面利率为 3.96%。

2021 年 4 月 16 日，发行人发行中期票据“21 常熟城投 MTN002”，发行规模为 5 亿元，期限为 3 年，票面利率为 3.72%。

## 八、资产受限、担保和其他权利限制安排

### （一）资产受限情况

详见本节“七、日后事项、或有事项及其他重要事项”。

### （二）担保情况

详见本节“七、日后事项、或有事项及其他重要事项”。

### （三）其他权利限制安排

截至 2020 年 9 月末，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

## 第五节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议和股东会决议通过，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册，本次债券发行总额不超过 11 亿元（含 11 亿元），采取分期发行的方式。

本期债券为本次债券第一期发行，拟发行规模为不超过人民币 5 亿元。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券，本期募集资金拟偿还的公司债券如下表：

| 债券简称     | 回售/到期规模<br>(亿元) | 回售日期      | 到期日期      | 产品分类  |
|----------|-----------------|-----------|-----------|-------|
| 18 常经 01 | 5               | 2021-6-20 | 2023-6-20 | 私募公司债 |
| 合计       | 5               |           |           |       |

注：发行人拟为“18 常经 01”预备回售资金。

在公司债券回售或偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

对于行权回售、到期时间或付息时间早于本次债券发行时间的债券，本公司将自筹资金偿还到期或回售债券本金及利息，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间或付息时间晚于本次债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本次债券募集资金兑付回售债券本金及利息后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券的本金及利息。

### 三、募集资金的现金管理

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

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制

措施如下：

发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

公司需从专项账户中提取资金的，应提前向监管银行提交符合要求的支付指令以及资金用途证明。监管银行对公司提交的材料进行审查，并核对划款金额、用途是否与《募集说明书》所披露内容一致；若存在异议或不符，监管银行有权拒绝执行，并及时通知发行人进行改正。

公司应在本期债券的付息日或兑付日前 3 个工作日（T-3 日）之前，将当期应付利息和/或当期应兑付本金划入专项账户。偿债资金只能以银行活期存款或银行协定存款的方式存放在监管银行，并且仅可用于按期支付当期应付利息和/或当期应兑付本金。

### 六、本期债券募集资金运用对财务状况的影响

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化，假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化；
- 3、假设本期债券的募集资金净额为 50,000 万元，假设全部用于偿还有息负债，不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司的资产负债结构的影响如下表：

## 模拟资产负债变动表

单位：万元

| 项目        | 债券发行前        | 债券发行后<br>(模拟) | 模拟变动额 |
|-----------|--------------|---------------|-------|
| 流动资产      | 1,456,767.11 | 1,456,767.11  | -     |
| 非流动资产     | 1,139,259.12 | 1,139,259.12  | -     |
| 总资产       | 2,596,026.23 | 2,596,026.23  | -     |
| 流动负债      | 583,336.41   | 583,336.41    | -     |
| 非流动负债     | 833,854.66   | 833,854.66    | -     |
| 总负债       | 1,417,191.07 | 1,417,191.07  | -     |
| 资产负债率 (%) | 54.59        | 54.59         | -     |
| 流动比率 (倍)  | 2.50         | 2.50          | -     |

如上表，本期债券发行完成且募集款项到账后，资本结构未发生变化，公司的资产负债率与流动比率保持不变。

#### 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期募集资金全部严格按照《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，本期债券将不作为地方政府债务上报财政局、不涉及新增地方政府债务、不用于地方政府融资平台；本期债券的还款来源为本公司自身经营性收益，不纳入地方政府财政预算；本期债券募集资金扣除发行费用后将全部用于偿还到期公司债券，不用于偿还地方政府债务、不转借他人、不用于地方政府融资平台或者投向不产生经营性收入的公益性项目；本期债券募集资金不用于住宅地产业务。发行人承诺本期偿债资金来源不存在违规财政资金偿付的情况。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

### 二、查阅地点

投资者可以在本期债券存续期内到上海证券交易所网站专区或下列地点查阅上述备查文件：

（一）发行人：常熟市城市经营投资有限公司

联系地址：常熟市枫林路 180 号

联系人：曹建英

联系电话：0512-51531178

邮政编码：215500

（二）牵头主承销商：东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系人：朱嘉玺、蒋介磊、金韬恂、邱添、施耀

联系电话：0512-62938667

邮政编码：215021

（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：董妍婷、孙啸博

联系电话：18201085049

邮政编码：100026