

**常熟市城市经营投资有限公司**

**公司债券年度报告**

(2020 年)

二〇二一年四月

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

一、截至 2020 年末，发行人其他应收款为 23.50 亿元，主要包括城市建设重点项目的建设资金投入，若该部分资金无法及时回流，可能会对发行人未来经营收入水平产生一定的影响。

二、截至 2020 年末，发行人存货为 80.19 亿元，占总资产的比例较高，主要为发行人开发中的基础设施建设、动迁房项目和未结算的完工项目。发行人存货周转率较低，存货变现能力较差，可能会制约发行人的盈利能力。

三、截至 2020 年末，发行人对外担保余额 29.97 亿元，占当期净资产的 24.97%，如相关债务人出现违约情形，则发行人负有相关债务的代为偿还责任，可能会对本期债券的偿债能力造成负面影响。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	15
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	16
五、 偿债计划.....	18
六、 专项偿债账户设置情况.....	19
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	20
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	20
第三节 业务经营和公司治理情况.....	22
一、 公司业务和经营情况.....	22
二、 投资状况.....	25
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	25
四、 公司治理情况.....	25
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	26
第四节 财务情况.....	26
一、 财务报告审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 合并报表范围调整.....	26
四、 主要会计数据和财务指标.....	27
五、 资产情况.....	28
六、 负债情况.....	29
七、 利润及其他损益来源情况.....	31
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	31
九、 对外担保情况.....	31
第五节 重大事项.....	31
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	31
二、 关于破产相关事项.....	31
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	31
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	32
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换债券发行人.....	32
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	32
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	32
五、 其他特定品种债券事项.....	32
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第八节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35

附件一： 发行人财务报表.....	35
担保人财务报表.....	48

## 释义

发行人、公司、本公司、常熟城投	指	常熟市城市经营投资有限公司
募集说明书	指	《常熟市城市经营投资有限公司公开发行2016年公司债券募集说明书（面向合格投资者）（第一期）》、《常熟市城市经营投资有限公司公开发行2017年公司债券募集说明书（面向合格投资者）（第一期）》、《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）募集说明书》、《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）募集说明书》《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》
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
本期债券	指	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）、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）、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）、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）、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）、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）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
股东	指	本公司股东
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
债券受托管理协议	指	《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）之债券受托管理协议》、《常熟市城市经营投资有限公司非公开发行2017年公司债券之债券受托管理协议》《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）之债券受托管理协议》
报告期、本年度	指	2020年1月1日至2020年12月31日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元	指	人民币元

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	常熟市城市经营投资有限公司
中文简称	常熟城投
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	钱瑞龙
注册地址	江苏省苏州市 常熟市枫林苑 1 幢
办公地址	江苏省苏州市 常熟市枫林路 180 号
办公地址的邮政编码	215500
公司网址	<a href="http://www.cschengtou.com/">http://www.cschengtou.com/</a>
电子信箱	cjy111111@163.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	田维兴
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事、总经理
联系地址	常熟市枫林路 180 号
电话	0512-51531958
传真	0512-51531166
电子信箱	cjy111111@163.com

### 三、信息披露网址及置备地

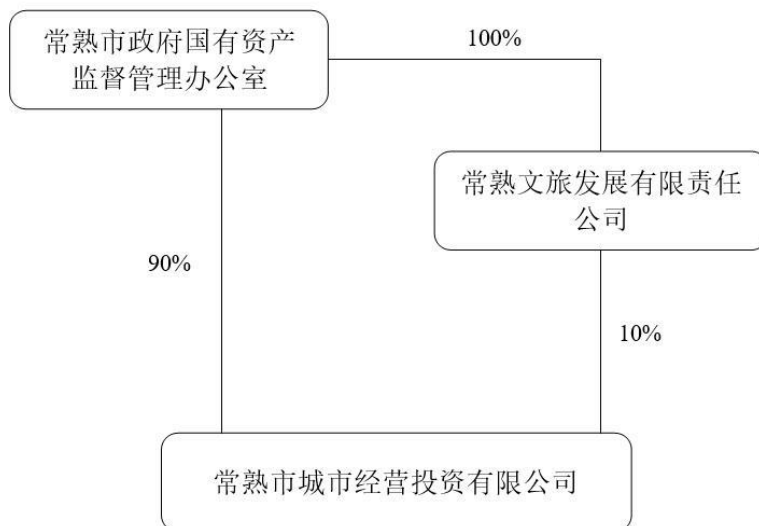
登载年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
年度报告备置地	公司董事会办公室

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：常熟市政府国有资产监督管理办公室

报告期末实际控制人名称：常熟市政府国有资产监督管理办公室

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



##### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

##### （二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

#### 六、中介机构情况

##### （一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	石家庄市长安区广安街77号安侨商务4楼
签字会计师姓名	汪小刚、柴云清

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136809.SH
债券简称	16常城01
名称	东吴证券股份有限公司



办公地址	苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦16楼1601室
联系人	汤佳伟、蒋介磊、金韬恂
联系电话	0512-62938667

债券代码	143117.SH
债券简称	17常熟01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦16楼1601室
联系人	汤佳伟、蒋介磊、金韬恂
联系电话	0512-62938667

债券代码	143118.SH
债券简称	17常熟02
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦16楼1601室
联系人	汤佳伟、蒋介磊、金韬恂
联系电话	0512-62938667

债券代码	145870.SH
债券简称	17常经01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦16楼1601室
联系人	汤佳伟、蒋介磊、金韬恂
联系电话	0512-62938667

债券代码	150487.SH
债券简称	18常经01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦16楼1601室
联系人	汤佳伟、蒋介磊、金韬恂
联系电话	0512-62938667

债券代码	188010.SH
债券简称	21常熟01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦16楼1601室
联系人	汤佳伟、蒋介磊、金韬恂
联系电话	0512-62938667

### （三）资信评级机构

债券代码	136809.SH、143117.SH、143118.SH、188010.SH
------	---

债券简称	16 常城 01、17 常熟 01、17 常熟 02、21 常熟 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOH06 号楼

#### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136809.SH
2、债券简称	16 常城 01
3、债券名称	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）
4、发行日	2016 年 11 月 8 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 11 月 8 日
8、债券余额	6.00
9、截至报告期末的利率（%）	3.03
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，公司按时完成付息，未出现逾期未偿付资金情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	-
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	-
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	-
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	-
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	-

1、债券代码	143117.SH
2、债券简称	17 常熟 01
3、债券名称	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）
4、发行日	2017 年 5 月 22 日
5、是否设置回售条款	是

6、最近回售日	2020年5月22日
7、到期日	2022年5月22日
8、债券余额	6.93
9、截至报告期末的利率(%)	3.40
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，公司按时完成付息，未出现逾期未偿付资金情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2020年4月16日，发行人发布调整票面利率公告，将本期债券后2年利率由5.50%调整为3.40%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2020年4月28日，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“17常熟01”（债券代码：143117）回售有效期登记数量为7,000手，回售规模未0.07亿元，回售资金已于2020年5月22日发放。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	-
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	-
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	-

1、债券代码	143118.SH
2、债券简称	17常熟02
3、债券名称	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）
4、发行日	2017年5月22日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2022年5月22日
8、债券余额	2.22
9、截至报告期末的利率(%)	5.97
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，公司按时完成付息，未出现逾期未偿付资金情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	-
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	-
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	-
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行	-

情况	
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	-

1、债券代码	145870.SH
2、债券简称	17常经01
3、债券名称	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）
4、发行日	2017年10月25日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2022年10月25日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.50
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，公司按时完成付息，未出现逾期未偿付资金情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	-
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	-
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	-
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	-
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	-

1、债券代码	150487.SH
2、债券简称	18常经01
3、债券名称	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）
4、发行日	2018年6月20日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年6月20日
7、到期日	2023年6月20日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.30
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，公司按时完成付息，未出现逾期未偿付资金情况

14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	-
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	-
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	-
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	-
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	-

1、债券代码	188010.SH
2、债券简称	21 常熟 01
3、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）
4、发行日	2021 年 4 月 23 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 4 月 23 日
7、到期日	2026 年 4 月 23 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率（%）	3.69
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者
13、报告期内付息兑付情况	-
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	-
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	-
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	-
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	-
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	-

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136809.SH

债券简称	16 常城 01
募集资金专项账户运作情况	发行人已按照募集说明书的约定履行资金使用程序，募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	6.00
募集资金期末余额	0.00

募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内按募集说明书约定使用募集资金；截至报告期末，募集资金已使用完毕，使用情况及履行的程序符合主管机关规定及公司内部决策程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143117.SH

债券简称	17 常熟 01
募集资金专项账户运作情况	发行人已按照募集说明书的约定履行资金使用程序，募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	6.93
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内按募集说明书约定使用募集资金；截至报告期末，募集资金已使用完毕，使用情况及履行的程序符合主管机关规定及公司内部决策程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143118.SH

债券简称	17 常熟 02
募集资金专项账户运作情况	发行人已按照募集说明书的约定履行资金使用程序，募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	2.22
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内按募集说明书约定使用募集资金；截至报告期末，募集资金已使用完毕，使用情况及履行的程序符合主管机关规定及公司内部决策程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：145870.SH

债券简称	17 常经 01
募集资金专项账户运作情况	发行人已按照募集说明书的约定履行资金使用程序，募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内按募集说明书约定使用募集资金；截至报告期末，募集资金已使用完毕，使用情况及履行的程序符合

	主管机关规定及公司内部决策程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150487.SH

债券简称	18 常经 01
募集资金专项账户运作情况	发行人已按照募集说明书的约定履行资金使用程序，募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内按募集说明书约定使用募集资金；截至报告期末，募集资金已使用完毕，使用情况及履行的程序符合主管机关规定及公司内部决策程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188010.SH

债券简称	21 常熟 01
募集资金专项账户运作情况	发行人已按照募集说明书的约定履行资金使用程序，募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	-
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	-
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	-
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	-

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136809.SH、143117.SH、143118.SH、188010.SH
债券简称	16 常城 01、17 常熟 01、17 常熟 02、21 常熟 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年6月23日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+

评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债券信用质量很高，信用风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变

## （二） 主体评级差异

适用 不适用

## 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末增信机制情况

#### 1. 保证担保

##### 1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

##### 2) 自然人保证担保

适用 不适用

#### 2. 抵押或质押担保

适用 不适用

#### 3. 其他方式增信

适用 不适用

### （三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：136809.SH

债券简称	16 常城 01
其他偿债保障措施概述	1、公司承诺在出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，将采取不向股东分配利润、停发董事和高级管理人员的奖金等措施；2、发行人将安排专员负责管理本次债券的还本付息工作；3、开立募集资金和偿债保障金专项账户；4、制定债券持有人会议规则；5、制定债券受托管理人制度；6、严格履行信息披露义务
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按照相关文件约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是



债券代码：143117.SH

债券简称	17 常熟 01
其他偿债保障措施概述	1、公司承诺在出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，将采取不向股东分配利润、停发董事和高级管理人员的奖金等措施；2、发行人将安排专员负责管理本次债券的还本付息工作；3、开立募集资金和偿债保障金专项账户；4、制定债券持有人会议规则；5、制定债券受托管理人制度；6、严格履行信息披露义务
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按照相关文件约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：143118.SH

债券简称	17 常熟 02
其他偿债保障措施概述	1、公司承诺在出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，将采取不向股东分配利润、停发董事和高级管理人员的奖金等措施；2、发行人将安排专员负责管理本次债券的还本付息工作；3、开立募集资金和偿债保障金专项账户；4、制定债券持有人会议规则；5、制定债券受托管理人制度；6、严格履行信息披露义务
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按照相关文件约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：145870.SH

债券简称	17 常经 01
其他偿债保障措施概述	1、公司承诺在出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，将采取不向股东分配利润、停发董事和高级管理人员的奖金等措施；2、发行人将安排专员负责管理本次债券的还本付息工作；3、开立募集资金和偿债保障金专项账户；4、制定债券持有人会议规则；5、制定债券受托管理人制度；6、严格履行信息披露义务
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-

报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按照相关文件约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：150487.SH

债券简称	18 常经 01
其他偿债保障措施概述	1、公司承诺在出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，将采取不向股东分配利润、停发董事和高级管理人员的奖金等措施；2、发行人将安排专员负责管理本次债券的还本付息工作；3、开立募集资金和偿债保障金专项账户；4、制定债券持有人会议规则；5、制定债券受托管理人制度；6、严格履行信息披露义务
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按照相关文件约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：188010.SH

债券简称	21 常熟 01
其他偿债保障措施概述	1、公司承诺在出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，将采取不向股东分配利润、停发董事和高级管理人员的奖金等措施；2、发行人将安排专员负责管理本次债券的还本付息工作；3、开立募集资金和偿债保障金专项账户；4、制定债券持有人会议规则；5、制定债券受托管理人制度；6、严格履行信息披露义务
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	-
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	-

## 五、偿债计划

### （一）偿债计划变更情况

适用 不适用

**（二）截至报告期末偿债计划情况**

□适用 √不适用

**六、专项偿债账户设置情况**

√适用 □不适用

债券代码：136809.SH

债券简称	16 常城 01
账户资金的提取情况	报告期内，专项偿债账户资金提取情况正常，公司无使用该专项偿债账户资金进行投资的情况。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：143117.SH

债券简称	17 常熟 01
账户资金的提取情况	报告期内，专项偿债账户资金提取情况正常，公司无使用该专项偿债账户资金进行投资的情况。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：143118.SH

债券简称	17 常熟 02
账户资金的提取情况	报告期内，专项偿债账户资金提取情况正常，公司无使用该专项偿债账户资金进行投资的情况。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：145870.SH

债券简称	17 常经 01
账户资金的提取情况	报告期内，专项偿债账户资金提取情况正常，公司无使用该专项偿债账户资金进行投资的情况。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	-
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：150487.SH

债券简称	18 常经 01
账户资金的提取情况	报告期内，专项偿债账户资金提取情况正常，公司无使用该专项偿债账户资金进行投资的情况。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	-
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：188010.SH

债券简称	21 常熟 01
账户资金的提取情况	-
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	-
与募集说明书相关承诺的一致情况	-

## 七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

## 八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136809.SH
债券简称	16 常城 01
债券受托管理人名称	东吴证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	发行人聘请了东吴证券股份有限公司作为本次债券受托管理人，并与其签订了《债券受托管理协议》。报告期内，债券受托管理人定期对发行人进行了后续跟踪，并对发行人进行了持续督导，较好地履行了债券受托管理人的职责，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	-
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是， <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

债券代码	143117.SH
债券简称	17 常熟 01
债券受托管理人名称	东吴证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	发行人聘请了东吴证券股份有限公司作为本次债券受托管理人，并与其签订了《债券受托管理协议》。报告期内，债券受托管理人定期对发行人进行了后续跟踪，并对发行人进行了持续督导，较好地履行了债券受托管理人的职责

	，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	-
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是， <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

债券代码	143118.SH
债券简称	17常熟02
债券受托管理人名称	东吴证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	发行人聘请了东吴证券股份有限公司作为本次债券受托管理人，并与其签订了《债券受托管理协议》。报告期内，债券受托管理人定期对发行人进行了后续跟踪，并对发行人进行了持续督导，较好地履行了债券受托管理人的职责，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	-
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是， <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

债券代码	145870.SH
债券简称	17常经01
债券受托管理人名称	东吴证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	发行人聘请了东吴证券股份有限公司作为本次债券受托管理人，并与其签订了《债券受托管理协议》。报告期内，债券受托管理人定期对发行人进行了后续跟踪，并对发行人进行了持续督导，较好地履行了债券受托管理人的职责，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	-
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是， <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

债券代码	150487.SH
债券简称	18常经01
债券受托管理人名称	东吴证券股份有限公司

受托管理人履行职责情况	发行人聘请了东吴证券股份有限公司作为本次债券受托管理人，并与其签订了《债券受托管理协议》。报告期内，债券受托管理人定期对发行人进行了后续跟踪，并对发行人进行了持续督导，较好地履行了债券受托管理人的职责，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	-
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是， <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

债券代码	188010.SH
债券简称	21 常熟 01
债券受托管理人名称	东吴证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	发行人聘请了东吴证券股份有限公司作为本次债券受托管理人，并与其签订了《债券受托管理协议》。报告期内，本期债券尚未发行
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	-
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	-

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

公司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、路灯安装等两项业务；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。

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。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。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。随着天然气的使用越来越普遍，公司煤气板块收入预计将逐渐呈萎缩趋势。

水务板块：发行人的水务业务基本上以经营性业务为主，收入主要来源于自来水销售收入。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。发行人当前水务工程项目主要为常熟市乡镇生活污水处理项目，由江南水务全面负责运营。

房屋销售板块：发行人本部全面负责全市范围内（主要包括常熟市老城区）动迁房开发及部分商品房开发。

基础设施板块：发行人工程承包建设业务主要包括片区开发、路桥建设和路灯安装。近年来，发行人开展了包括老城区改造、沪通铁路片区能工程；路桥建设主要由鑫达路桥承包完成，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、长江路贯通道路工程和新世大道北延道路工程。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路照明及景观亮化的项目，主要由路灯安装公司通过市政管理处向当地建设局招投标领导小组采取竞标方式取得。

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。公司将在下阶段按照管控体系现代化、经营机制市场化、业务管理专业化、人才队伍优先化的发展思路，主动找差距、补短板，大胆探索工程建设、运营维护、投融资等领域的体制机制创新，提升企业核心竞争力和综合盈利能力，打好提质增效的攻坚战，切实服务好常熟经济社会发展。

## （二）经营情况分析

### 1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
天然气	24.66	19.67	20.21	53.25	18.82	15.16	19.45	39.77
自来水	5.01	3.19	36.36	10.82	5.03	3.35	33.34	10.62
房地产	2.48	1.62	34.45	5.36	9.63	7.60	21.00	20.35
路桥建造	1.86	1.62	13.24	4.02	2.92	2.58	11.64	6.17
污水处理	0.74	0.57	23.30	1.60	0.65	0.49	24.94	1.37
水务工程	2.44	1.80	26.24	5.27	1.85	1.37	25.72	3.91
路灯安装	1.24	1.00	19.79	2.68	0.82	0.69	15.79	1.73
运输业	0.27	0.22	15.98	0.58	0.42	0.29	32.33	0.90
液化气	0.22	0.14	37.07	0.48	0.29	0.20	31.67	0.61
物业管理	0.72	0.55	23.83	1.55	0.62	0.51	17.29	1.30
技术服务	0.47	0.17	63.61	1.01	0.26	0.16	38.71	0.54
基础设施建设	3.30	3.00	8.93	7.13	2.55	2.23	12.54	5.40
其他业务	2.91	1.71	41.11	6.28	3.47	2.25	35.25	7.33
合计	46.31	35.26	23.86	-	47.31	36.87	22.07	-

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
天然气	24.66	19.67	20.21	31.04	29.79	3.93
自来水	5.01	3.19	36.36	-0.28	-4.80	9.06
房屋	2.48	1.62	34.45	-74.26	-78.64	64.06
路桥建设工程	1.86	1.62	13.24	-36.17	-37.32	13.73
污水处理服务费	0.74	0.57	23.30	14.31	16.81	-6.58
水务工程	2.44	1.80	26.24	31.81	30.89	2.02
路灯工程	1.24	1.00	19.79	51.46	44.25	25.37
轮渡运输	0.27	0.22	15.98	-37.12	-21.93	-50.56
液化气	0.22	0.14	37.07	-25.09	-31.01	17.06
物业管理	0.72	0.55	23.83	16.97	7.72	37.82
技术服务	0.47	0.17	63.61	82.16	8.17	64.32
基础设施建设	3.30	3.00	8.93	29.12	34.44	-28.77
其他业务	2.91	1.71	41.11	-16.10	-23.70	16.62
合计	46.31	35.26	23.86	-2.12	-4.37	8.12

### 3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

天然气板块：公司 2020 年天然气业务营业收入增长 31.04%主要是由于区域部分企业煤改气，导致天然气用量增大。

房地产板块：公司 2020 年房地产业务营业收入下降 74.26%，营业成本下降 78.64%，毛利率上升 64.06%，主要是由于公司本年度房地产交付规模下降。

路桥建设工程业务、水务工程、路灯安装、基础设施建设：公司 2020 年各项工程业务均发生了 30%以上的波动，主要是受公司工程结算进度影响所致。

运输业板块：公司 2020 年运输业板块营业收入下滑 37.12%，毛利率下滑 50.56%，主要是受到疫情影响，轮渡客流量变小。

#### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

发行人为城投类企业。



#### （四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

#### （五） 公司未来展望

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。

## 二、投资状况

### （一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

### （二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

## 四、公司治理情况

### （一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，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。公司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。

#### 1、业务独立

公司是民营企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

#### 2、人员独立

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度。公司董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生，人员设置相对独立。

#### 3、资产独立

公司与控股股东之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理；控股股东、实际控制人不存在占用公司资金、资产和其他资源的情况。

#### 4、机构独立

公司具有完善的法人治理结构，设有董事会、监事会等机构。公司有独立的管理决策机构和完整的生产单位，与控股股东独立运行。

#### 5、财务独立

公司建立了独立的会计核算系统和财务管理制度，公司独立运作、独立核算、独立纳税；公司不存在与控股股东和实际控制人共用银行账户的情况。

**（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形**

是 否

**（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况**

是 否

**（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

是 否

### 五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

**（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：**

将和本公司经营有关的其他应收款划分为经营性，否则为非经营性。

**（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：**

无

**（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的10%：是 否**

**（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

完全执行 未完全执行

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

### 三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

## 四、主要会计数据和财务指标

## （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	2,619,665.79	2,592,038.57	1.07	-
2	总负债	1,414,622.05	1,324,409.31	6.81	-
3	净资产	1,205,043.74	1,267,629.26	-4.94	-
4	归属母公司股东的净资产	1,093,976.00	1,175,576.06	-6.94	-
5	资产负债率（%）	54.00	51.10	5.69	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	54.63	51.71	5.65	-
7	流动比率	2.49	5.18	-52.02	上年度流动负债较少
8	速动比率	1.09	2.27	-51.92	上年度流动负债较少
9	期末现金及现金等价物余额	299,397.47	432,316.01	-30.75	本年度投资活动现金流净流出较大
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	463,082.84	473,128.47	-2.12	-
2	营业成本	352,601.07	368,723.69	-4.37	-
3	利润总额	74,252.97	63,605.74	16.74	-
4	净利润	51,647.85	44,744.04	15.43	-
5	扣除非经常性损益后净利润	49,309.38	43,238.85	14.04	-
6	归属母公司股东的净利润	32,699.80	31,983.08	2.24	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	111,037.46	101,597.84	9.29	-
8	经营活动产生的现金流量净额	81,798.26	84,557.83	-3.26	-
9	投资活动产生的现金流量净额	-99,341.30	-97,564.88	1.82	-
10	筹资活动产生的现金流量净额	-115,375.50	-336,215.27	-65.68	上年度到期债务较多
11	应收账款周转率	14.76	20.23	-27.00	-
12	存货周转率	0.43	0.43	0.44	-
13	EBITDA 全部债务比	0.11	0.11	0.00	-
14	利息保障倍数	9.15	8.99	1.80	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
15	现金利息保障倍数	8.98	10.63	-15.46	-
16	EBITDA利息倍数	2.46	1.89	29.93	-
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

流动比率/速动比率：公司本期末流动比率相较上期末下降 52.02%，速动比率相较上年末下降 51.92%，主要是由于上年度到期债务较多，流动负债较小。

期末现金及现金等价物余额：公司本期末现金及现金等价物余额相比上期末下降 30.75%，主要是由于本年度投资活动现金流净流出较大。

筹资活动产生的现金流净额：公司本年度筹资活动产生的现金流净额较去年同期下降 65.68%（净流出），主要是由于公司上年度到期债务较多。

## 五、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

#### 1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	30.37	43.45	-30.11	本年度投资活动现金流流出较大
其他应收款	23.50	15.56	51.05	新增与常熟经开控股有限公司往来
存货	80.19	83.78	-4.28	-
可供出售金融资产	26.72	30.27	-11.73	-
持有至到期投资	6.00	6.00	-	-
固定资产	43.75	40.22	8.78	-
在建工程	28.33	23.67	19.70	-

#### 2.主要资产变动的原因

货币资金：报告期末货币资金余额相比上年末减少 30.11%，主要是由于本年度投资活动现金流流出较大。

其他应收款：报告期末其他应收款余额相比上年末增加 51.05%，主要是由于本年度新增与常熟经开控股有限公司往来。

### （二）资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：5.50 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	0.43	-	不适用	银行承兑汇票保证金
固定资产	3.43	-	农业银行抵押借款	-
无形资产	0.89	-	工商银行、中国银行、农业银行、建设银行抵押借款	-
在建工程	0.76	-	国开行抵押借款	-
合计	5.50	-	-	-

## 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

## 六、负债情况

## （一）主要负债情况及其变动原因

## 1. 主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	3.80	5.21	-27.06	-
应付账款	4.49	6.06	-18.33	-
其他应付款	17.08	9.76	75.05	新增各类保证金
一年内到期的非流动负债	28.18	3.30	754.07	到期债券规模较大
长期借款	14.50	16.61	-12.71	-
应付债券	50.45	66.07	-23.64	-
长期应付款	10.53	13.28	-20.76	-
递延收益	8.49	7.69	10.31	-

## 2. 主要负债变动的的原因

其他应付款：报告期末其他应付款相比上年末增加 75.05%，主要是由于本年度新增各类保证金。

一年内到期的非流动负债：报告期末一年内到期的非流动负债相比上年末增加 754.07%，主要是由于本年度到期债券规模较大。

## （二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

**（二） 有息借款情况**

报告期末有息借款总额 97.36 亿元，上年末有息借款总额 91.71 亿元，借款总额总比变动 6.16%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

**（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的**

适用 不适用

**（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况**

不适用

**（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

**（六） 后续融资计划及安排****1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2021 年发行人到期/回售公司债券 11 亿元，到期 PPN5 亿元，银行借款 16.29 亿元，目前公司营业收入水平良好，预计可以偿还到期债务，同时，公司也已制定了相应的融资计划，预计可以覆盖到期债务。

**2. 所获银行授信情况**

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国建设银行常熟支行	26.70	9.18	17.52
国家开发银行苏州分行	19.40	2.81	16.59
交通银行常熟支行	6.60	1.02	5.58
工商银行常熟支行	11.48	2.31	9.17
宁波银行常熟支行	4.40	0.05	4.35
农业银行常熟支行	8.50	2.50	6.00
张家港农商行	2.80	0.30	2.50
招商银行常熟支行	3.00	0.00	3.00
常熟农商行	9.58	0.22	9.36
民生银行常熟支行	4.00	4.00	0.00
中信银行常熟支行	38.56	7.38	31.18
浦发银行常熟支行	4.15	0.80	3.35
中国银行常熟支行	30.28	1.10	29.18
光大银行常熟支行	3.00	0.00	3.00
合计	172.45	31.66	140.79

上年末银行授信总额度：193.27 亿元，本报告期末银行授信总额度 172.45 亿元，本报告期

银行授信额度变化情况：20.82 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至 2020 年 12 月末，公司无已获批待发行的债券或债务融资工具。

### 七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：7.43 亿元

报告期非经常性损益总额：0.23 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

### 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

### 九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：29.97 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-1.56 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

## 第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变

化等情形：是 否

#### 四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

### 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

#### 五、其他特定品种债券事项

不适用

### 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

不适用



## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为常熟市城市经营投资有限公司公司债券年度报告（2020年）盖章页)

常熟市城市经营投资有限公司  
2021年4月29日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：常熟市城市经营投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	3,036,744,704.35	4,345,070,109.37
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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	126,989,169.49	85,477,206.56
应收账款	337,831,574.70	289,454,329.00
应收款项融资		
预付款项	205,353,051.40	76,293,319.15
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,350,318,991.59	1,556,003,233.21
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,019,250,466.27	8,377,752,939.47
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	226,458,777.09	188,296,777.92
流动资产合计	14,302,946,734.89	14,918,347,914.68
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	2,671,970,000.00	3,027,450,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资	600,000,000.00	600,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	555,390,019.72	86,647,986.70
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	496,042,249.02	511,453,199.96
固定资产	4,375,396,426.88	4,022,306,048.90
在建工程	2,833,208,911.60	2,366,887,494.59
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	303,568,802.19	309,865,778.14
开发支出		262,135.92
商誉		
长期待摊费用	28,750,196.69	35,895,274.56
递延所得税资产	29,384,576.58	41,269,878.61
其他非流动资产		
非流动资产合计	11,893,711,182.68	11,002,037,797.38
资产总计	26,196,657,917.57	25,920,385,712.06
<b>流动负债：</b>		
短期借款	380,000,000.00	521,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	42,770,000.00	52,372,000.00
应付账款	448,668,457.61	606,218,793.67
预收款项	284,489,421.77	337,578,452.07
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	43,325,602.01	37,151,115.30
应交税费	23,644,575.13	17,002,882.09
其他应付款	1,708,419,242.20	975,961,024.67
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,818,430,075.54	330,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,749,747,374.26	2,877,284,267.80

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	1,449,928,150.00	1,661,130,620.26
应付债券	5,045,097,310.57	6,606,641,025.87
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,052,659,127.36	1,328,374,493.20
长期应付职工薪酬		
预计负债		1,211,200.00
递延收益	848,788,511.64	769,451,478.44
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,396,473,099.57	10,366,808,817.77
负债合计	14,146,220,473.83	13,244,093,085.57
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	5,150,819,360.93	5,150,819,360.93
其他权益工具		1,200,000,000.00
其中：优先股		
永续债		1,200,000,000.00
资本公积	3,443,833,240.91	3,373,359,535.36
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	14,479,234.81	12,811,627.32
盈余公积	38,563,798.78	29,343,584.75
一般风险准备		
未分配利润	2,292,064,322.07	1,989,426,523.94
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,939,759,957.50	11,755,760,632.30
少数股东权益	1,110,677,486.24	920,531,994.19
所有者权益（或股东权益）合计	12,050,437,443.74	12,676,292,626.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,196,657,917.57	25,920,385,712.06

法定代表人：钱瑞龙 主管会计工作负责人：钱瑞龙 会计机构负责人：曹建英

### 母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：常熟市城市经营投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,568,985,387.75	2,737,026,319.59

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	11,268,320.62	11,538,129.00
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,266,924,940.28	2,004,311,881.30
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,557,762,300.78	7,100,185,542.79
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	133,089,809.13	13,686,592.57
流动资产合计	10,538,030,758.56	11,866,748,465.25
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	2,671,970,000.00	3,027,450,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资	600,000,000.00	600,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	4,322,547,856.70	3,730,989,136.40
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	486,136,461.21	501,547,412.15
固定资产	1,225,122,782.93	1,209,312,047.90
在建工程	213,679.24	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	21,304,033.29	21,741,039.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	16,657,913.64	8,401,405.99
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,343,952,727.01	9,099,441,042.21
资产总计	19,881,983,485.57	20,966,189,507.46
<b>流动负债：</b>		
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00

交易性金融负债		
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	7,200,000.00	21,910,000.00
应付账款	5,242,493.81	
预收款项		55,683,528.15
合同负债		
应付职工薪酬	7,954,245.38	5,026,187.43
应交税费	8,193,894.91	9,707,667.44
其他应付款	2,938,092,628.67	3,369,984,107.71
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,849,430,075.54	330,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,016,113,338.31	3,992,311,490.73
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	926,000,000.00	420,000,000.00
应付债券	5,045,097,310.57	6,606,641,025.87
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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		
非流动负债合计	5,971,097,310.57	7,026,641,025.87
负债合计	10,987,210,648.88	11,018,952,516.60
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	5,150,819,360.93	5,150,819,360.93
其他权益工具		1,200,000,000.00
其中：优先股		
永续债		1,200,000,000.00
资本公积	3,393,281,577.95	3,322,807,872.40
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	38,563,798.78	29,343,584.75
未分配利润	312,108,099.03	244,266,172.78

所有者权益（或股东权益）合计	8,894,772,836.69	9,947,236,990.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,881,983,485.57	20,966,189,507.46

法定代表人：钱瑞龙 主管会计工作负责人：钱瑞龙 会计机构负责人：曹建英

**合并利润表**  
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	4,630,828,362.25	4,731,284,671.60
其中：营业收入	4,630,828,362.25	4,731,284,671.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,016,902,479.00	4,180,964,295.92
其中：营业成本	3,526,010,715.04	3,687,236,931.87
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	79,011,722.15	71,419,625.87
销售费用	49,400,220.35	49,491,863.55
管理费用	297,191,750.80	307,273,773.78
研发费用		
财务费用	65,288,070.66	65,542,100.85
其中：利息费用	91,059,997.38	79,583,718.08
利息收入	26,914,528.74	14,602,325.39
加：其他收益	21,663,030.80	41,571,210.02
投资收益（损失以“-”号填列）	100,299,698.13	29,440,932.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	72,902,033.02	-945,319.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		



“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)		
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-6,734,803.09	-326,976.65
资产处置收益（损失以“－”号填列)	-2,573,534.11	
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	726,580,274.98	621,005,541.14
加：营业外收入	21,064,856.40	20,654,681.92
减：营业外支出	5,115,447.90	5,602,798.74
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	742,529,683.48	636,057,424.32
减：所得税费用	226,051,193.03	188,617,051.45
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	516,478,490.45	447,440,372.87
（一）按经营持续性分类	516,478,490.45	447,440,372.87
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	516,478,490.45	447,440,372.87
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类	516,478,490.45	447,440,372.87
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	326,998,012.16	319,830,755.85
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	189,480,478.29	127,609,617.02
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	516,478,490.45	447,440,372.87
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	326,998,012.16	319,830,755.85
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	189,480,478.29	127,609,617.02
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人: 钱瑞龙 主管会计工作负责人: 钱瑞龙 会计机构负责人: 曹建英

**母公司利润表**  
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业收入	625,936,886.17	1,264,364,969.45
减: 营业成本	511,192,860.90	1,039,897,129.53
税金及附加	54,562,890.09	47,136,055.60
销售费用		
管理费用	22,978,582.52	23,927,147.58
研发费用		
财务费用	82,515,403.02	77,684,296.25
其中: 利息费用	83,619,434.40	69,588,450.57
利息收入	1,150,821.56	1,973,497.66
加: 其他收益		5,336,358.09
投资收益(损失以“-”号填列)	164,557,990.59	49,788,351.33
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	72,545,014.75	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益(损失以“-”号)		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	505,438.57	7,763,941.04
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	119,750,578.80	138,608,990.95
加: 营业外收入	272,856.32	658,202.14
减: 营业外支出	553,605.84	777,421.08
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	119,469,829.28	138,489,772.01
减: 所得税费用	27,267,689.00	40,850,644.35
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	92,202,140.28	97,639,127.66
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	92,202,140.28	97,639,127.66
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		

9.其他		
六、综合收益总额	92,202,140.28	97,639,127.66
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：钱瑞龙 主管会计工作负责人：钱瑞龙 会计机构负责人：曹建英

### 合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	4,681,411,307.43	3,401,098,796.65
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	211,389,226.48	1,667,221,746.52
经营活动现金流入小计	4,892,800,533.91	5,068,320,543.17
购买商品、接受劳务支付的现金	3,369,388,156.38	2,441,210,074.66
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	195,815,712.41	202,461,487.70
支付的各项税费	423,799,954.09	209,868,181.33
支付其他与经营活动有关的现金	85,814,143.83	1,369,202,484.83
经营活动现金流出小计	4,074,817,966.71	4,222,742,228.52
经营活动产生的现金流量净额	817,982,567.20	845,578,314.65
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		

收回投资收到的现金	12,111.18	
取得投资收益收到的现金	98,430,246.31	30,386,251.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	83,722,909.03	2,251,197.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	340,713.04	
收到其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00	67,600,000.00
投资活动现金流入小计	212,505,979.56	100,237,449.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,161,978,934.61	715,886,232.31
投资支付的现金	43,940,000.00	360,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,205,918,934.61	1,075,886,232.31
投资活动产生的现金流量净额	-993,412,955.05	-975,648,783.08
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,518,172,529.74	2,064,650,444.05
收到其他与筹资活动有关的现金	1,443,114,276.16	1,009,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,961,286,805.90	3,073,650,444.05
偿还债务支付的现金	2,434,090,365.84	3,931,076,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	93,664,933.13	191,227,135.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,587,286,524.10	2,313,500,000.00
筹资活动现金流出小计	4,115,041,823.07	6,435,803,135.04
筹资活动产生的现金流量净额	-1,153,755,017.17	-3,362,152,691.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,329,185,405.02	-3,492,223,159.43
加：期初现金及现金等价物余额	4,323,160,109.37	7,815,383,268.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,993,974,704.35	4,323,160,109.37

法定代表人：钱瑞龙 主管会计工作负责人：钱瑞龙 会计机构负责人：曹建英

**母公司现金流量表**  
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019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	592,579,871.23	604,987,211.18
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	534,030,985.80	656,609,467.64
经营活动现金流入小计	1,126,610,857.03	1,261,596,678.82
购买商品、接受劳务支付的现金	577,247,559.24	337,105,096.18
支付给职工及为职工支付的现金	8,128,976.25	7,338,709.33
支付的各项税费	126,055,950.05	137,549,819.21
支付其他与经营活动有关的现金	305,668,979.04	656,609,467.64
经营活动现金流出小计	1,017,101,464.58	1,138,603,092.36
经营活动产生的现金流量净额	109,509,392.45	122,993,586.46
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	12,111.18	
取得投资收益收到的现金	86,526,024.66	55,017,961.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,251,197.90
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		67,600,000.00
投资活动现金流入小计	86,538,135.84	124,869,159.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,637,536.80	471,411,948.48
投资支付的现金	105,940,000.00	360,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	162,577,536.80	831,411,948.48
投资活动产生的现金流量净额	-76,039,400.96	-706,542,788.67
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	976,000,000.00	1,164,576,381.07
收到其他与筹资活动有关的现金	585,751,153.41	1,623,205,713.29
筹资活动现金流入小计	1,561,751,153.41	2,787,782,094.36
偿还债务支付的现金	527,000,000.00	2,080,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,619,434.40	199,194,932.34
支付其他与筹资活动有关的现金	1,830,802,148.19	2,249,728,672.28
筹资活动现金流出小计	2,441,421,582.59	4,528,923,604.61
筹资活动产生的现金流量净额	-879,670,429.18	-1,741,141,510.25

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	-846,200,437.69	-2,324,690,712.46
加：期初现金及现金等价物余额	2,407,985,825.44	4,732,676,537.90
六、期末现金及现金等价物余额	1,561,785,387.75	2,407,985,825.44

法定代表人：钱瑞龙 主管会计工作负责人：钱瑞龙 会计机构负责人：曹建英

## 担保人财务报表

适用 不适用