

2021 年第一期常州市晋陵投资集团有限
公司城市停车场建设专项债券
募集说明书

发行人



常州市晋陵投资集团有限公司
Changzhou Jinling Investment Group Co.,Ltd



主承销商/簿记管理人



华福证券有限责任公司
HUAFU SECURITIES CO.,LTD.

二〇二一年四月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为发行人。本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人自身经营收益构成。常州市人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商华福证券有限责任公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券债权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券账户及资金监管协议及其补充协议中的安排。

债券依法发行后，发行人经营变化导致的投资风险，投资者自行负责。

在本期债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，在相应条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第一期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21晋陵专项债01”）。

（二）发行人：常州市晋陵投资集团有限公司。

（三）发行总额：人民币5亿元。

（四）债券期限：本期债券期限为7年。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2021年第一期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同

业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，采用固定利率形式。

（六）发行价格：本期债券面值100元，平价发行。以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

（七）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（八）债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券。

（九）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（十）发行对象：通过承销团成员在银行间市场发行，对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证

券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）承销方式：本期债券由承销团采取余额包销的方式进行承销。

（十二）承销团成员：主承销商为华福证券有限责任公司；分销商为兴业证券股份有限公司、申港证券股份有限公司。

（十三）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。

（十四）债券担保：本期债券无担保。

（十五）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十六）流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（十七）税务提示：本期债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

目 录

目 录.....	5
释 义.....	6
第一条债券发行依据	9
第二条本期债券发行的有关机构	10
第三条发行概要	18
第四条认购与托管	22
第五条债券发行网点	24
第六条认购人承诺	25
第七条债券本息兑付办法	27
第八条发行人基本情况	29
第九条发行人业务情况	67
第十条发行人财务情况	113
第十一条已发行尚未兑付的债券	188
第十二条募集资金用途	190
第十三条偿债保障措施	213
第十四条投资人保护机制	218
第十五条风险与对策	224
第十六条信用评级	237
第十七条法律意见	241
第十八条其他应说明的事项	243
第十九条备查文件	244
附表一	246
附表二	247
附表三	249
附表四	250

释 义

在本募集说明书中，除上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/本公司/晋陵投资	指	常州市晋陵投资集团有限公司
常州市政府/控股股东	指	常州市人民政府
常州市国资委	指	常州市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币10亿元的“2021年常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券”
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币5亿元的“2021年第一期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券”
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2021年第一期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
华福证券	指	华福证券有限责任公司
主承销商	指	华福证券有限责任公司
簿记管理人	指	华福证券有限责任公司
簿记建档	指	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的过程
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2020年常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券承销协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司

中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券托管机构	指	中央国债登记结算有限责任公司或中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
资金监管银行/监管银行	指	兴业银行股份有限公司常州分行、无锡农村商业银行股份有限公司常州分行、苏州银行股份有限公司常州分行、上海银行股份有限公司南京分行
债权代理人	指	华福证券有限责任公司
审计机构/苏亚金诚	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
律师事务	指	江苏华东律师事务所
国开基金	指	国开发展基金有限公司
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2020年常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2020年常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》
募集资金专户监管协议	指	发行人与监管银行签订的《2020年常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金专户监管协议》
偿债资金专户监管协议	指	发行人与监管银行签订的《2020年常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之偿债资金专户监管协议》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理条例	指	《企业债券管理条例》
公司章程	指	《常州市晋陵投资集团有限公司公司章程》
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止
最近三年	指	2017年、2018年、2019年三个会计年度
最近三年及一期/三年及一期	指	2017年、2018年、2019年、2020年1-9月
元/万元/亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分

项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会同意注册（发改企业债券〔2021〕73号）。

2020年9月10日，常州市晋陵投资集团有限公司临时股东会决议，同意向国家发改委申请发行不超过人民币10亿元（含10亿元）的城市停车场建设专项债券，期限不超过7年，在注册有效期内可分期发行。

2020年7月6日，常州市晋陵投资集团有限公司董事会决议，同意向国家发改委申请发行不超过人民币10亿元（含10亿元）的城市停车场建设专项债券。

第二条本期债券发行的有关机构

一、发行人：常州市晋陵投资集团有限公司

住所：常州市天宁区锦绣路2号

法定代表人：王伟明

办公地址：常州市天宁区锦绣路2号

联系人：朱英

联系电话：0519-89863213

传真：0519-89863213

邮编：213000

二、承销团

主承销商、簿记管理人：华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路27号1#楼3层、4层、5层

法定代表人：黄金琳

经办人员：郑庭涛、邹志远、王艾成

办公地址：上海市静安区江宁路168号兴业银行大厦19层

联系电话：021-22018322

传真：021-20655319

邮编：200041

分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际
金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

经办人员：詹昕达

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰
国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639666

传真：021-20639696

邮编：200120

分销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

经办人员：张哲、王杰

办公地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 7 楼

联系电话：021-20370874

传真：021-68982585

邮编：200135

三、托管机构

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰、李皓

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

联系人：王博

办公地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系人：孙治山

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 22-23 层

执行事务合伙人：詹从才

经办人员：李德标、周治

办公地址：常州市晋陵中路 354 号长兴大厦 6 楼

电话：0519-86636160

传真：0519-86606018

邮编：213000

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1栋60101

法定代表人：闫衍

经办人员：胡培、梁绍宁

办公地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼

电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮编：200011

七、发行人律师：江苏华东律师事务所

住所：江苏省常州市新北区太湖东路府琛大厦2号楼9楼

负责人：鞠明

经办人员：徐进、张剑峰

办公地址：江苏省常州市新北区太湖东路府琛大厦2号楼9楼

电话：0519-85151900

传真：0519-85152199

邮编：213022

八、募集资金账户监管银行

(一) 兴业银行股份有限公司常州分行

营业场所：常州市新北区惠国路 69 号山水和园 4 幢

负责人：周浩

经办人员：赵丹

联系地址：常州市新北区惠国路 69 号山水和园 4 幢

电话：0519-86025666

传真：0519-86025689

邮编：213000

(二) 无锡农村商业银行股份有限公司常州分行

营业场所：常州市武宜路 102 号

负责人：徐建良

经办人员：王晶

联系地址：常州市武宜路 102 号

电话：0519-82000008

传真：0519-82000007

邮编：213000

(三) 苏州银行股份有限公司常州分行

营业场所：常州市湖塘镇延政中路 19 号

负责人：王大雷

经办人员：袁昊

联系地址：常州市湖塘镇延政中路 19 号苏州银行二楼

电话：0519-88993090

传真：0519-88993090

邮编：213000

（四）上海银行股份有限公司南京分行

营业场所：南京市玄武区北京东路 22 号

负责人：张晓健

经办人员：印蓓蓓

联系地址：南京市玄武区北京东路 22 号

电话：0519-68186086

传真：0519-88121288

邮编：210018

九、偿债资金账户监管银行：兴业银行股份有限公司常州分行

营业场所：常州市新北区惠国路 69 号山水和园 4 幢

负责人：周浩

经办人员：赵丹

联系地址：常州市新北区惠国路 69 号山水和园 4 幢

电话：0519-86025666

传真：0519-86025689

邮编：213000

十、债权代理人：华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层

法定代表人：黄金琳

经办人员：郑庭涛、邹志远、王艾成

办公地址：上海市静安区江宁路 168 号兴业银行大厦 19 层

联系电话：021-22018322

传真：021-20655319

邮编：200041

第三条 发行概要

一、**发行人：**常州市晋陵投资集团有限公司。

二、**债权代理人：**华福证券有限责任公司。

三、**募集资金账户监管银行：**兴业银行股份有限公司常州分行、无锡农村商业银行股份有限公司常州分行、苏州银行股份有限公司常州分行和上海银行股份有限公司南京分行。

四、**偿债资金专户监管银行：**兴业银行股份有限公司常州分行。

五、**债券名称：**2021年第一期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21晋陵专项债01”）。

六、**发行总额：**人民币5亿元。

七、**债券期限：**本期债券期限为7年。

八、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2021年第一期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，采用固定利率形式。

九、发行价格：债券面值100元，平价发行。以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

十、债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券。

十一、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

十二、发行范围及发行对象：通过承销团成员在银行间市场发行，对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十三、发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自发行首日至2021年5月7日。

十四、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年4月29日。

十五、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年4月30日。

十六、起息日：本期债券存续期限内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限：本期债券的计息期限自2021年5月7日起至2028年5月6日止。

十八、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第3、4、5、6、7个计息年度末按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。偿还本金年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十九、付息日：本期债券付息日为2022年至2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十、兑付日：本期债券兑付日为2024年、2025年、2026年、2027年和2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十一、承销方式：承销团余额包销。

二十二、承销团成员：主承销商为华福证券有限责任公司，分销商为兴业证券股份有限公司、申港证券股份有限公司。

二十三、债券担保：本期债券无担保。

二十四、托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

二十五、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA+。

二十六、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十七、税务提示：本期债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2021年第一期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记结算公司上海分公司托管。具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的机构投资者须持有中国证券登记结算公司上海分公司合格的基金证券账户或A

股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意兴业银行股份有限公司常州分行作为本期债券的偿债资金专户监管银行，与发行人签订《偿债资金专户监管协议》，投资者同意兴业银行股份有限公司常州分行、无锡农村商业银行股份有限公司常州分行、苏州银行股份有限公司常州分行和上海银行股份有限公司南京分行作为本期债券的募集资金账户监管银行，与发行人签订《募集资金专户监管协议》，同意华福证券有限责任公司作为债权代理人，与发行人签订《2020年常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》），接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次, 最后五个计息年度每年的应付利息随本金的兑付一起支付, 每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息, 本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 5 月 7 日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日)。

(二) 本期债券利息的支付通过本期债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规, 投资者投资本期债券应缴纳的 有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿还条款, 分别于本期债券的第 3、4、5、6、7 个计息年度末按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还本金。本金按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配 (每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位, 小于分的金额忽略不计)。

本期债券本金的兑付日为 2024 年、2025 年、2026 年、2027 年和

2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券本金的兑付通过本期债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

名称：常州市晋陵投资集团有限公司

成立日期：2011年03月11日

注册资本：107,000.00 万元人民币

法定代表人：王伟明

企业类型：有限责任公司

注册地址：常州市天宁区锦绣路2号

经营范围：利用自有资金实业投资，创业投资；房地产开发；国有资产经营管理；自有设施租赁经营；场地租赁；文化旅游产业投资建设及运营；文化产品的批发零售；社会事业项目设施建设与开发；项目代建及管理输出；健康、运动医疗、养老服务产业投资建设及运营；体育及服务设施建设及运营；承接国内外演出经营，演出经纪；体育场馆运行管理；体育赛事组织推广；体育培训；体育活动咨询；体育场馆租赁经营；展览服务；体育用品、日用百货的销售；利用自有媒体设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；市场营销策划；企业管理咨询。（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）。

公司成立于2011年3月11日，是常州市人民政府授权的国有资产运营公司，主要负责常州市文旅项目的开发、建设和运营工作，主要包括青果巷历史文化街区改造等。报告期内，收入主要来自商品销

售、房屋销售和体育场馆运营等。

截至 2019 年末，发行人经审计的总资产为 2,762,828.11 万元，净资产为 1,226,197.22 万元，资产负债率为 55.62%。2019 年度发行人实现营业收入 123,523.10 万元，其中主营业务收入 102,962.76 万元，实现净利润 8,654.64 万元。2017-2019 年，发行人三年平均净利润为 6,089.87 万元。

截至 2020 年 9 月末，发行人资产总额为 3,166,461.87 万元，负债总额为 1,939,339.84 万元，所有者权益总额为 1,227,122.02 万元，资产负债率为 61.25%，2020 年 1-9 月，发行人实现营业总收入 93,040.80 万元，净利润 1,566.81 万元，归属于母公司股东的净利润 1,796.24 万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立

发行人原名常州市晋陵投资建设有限公司，由常州市人民政府出资组建，成立于 2011 年 3 月 11 日，并领取了江苏省常州工商行政管理局 320400000040136 号《企业法人营业执照》。发行人设立时注册资本人民币 30,000 万元，由常州市政府于 2011 年 2 月 28 日前以货币方式出资 10,000 万元，其余 20,000 万元自营业执照签发之日起两年内缴足。发行人设立时股权结构如下表所示：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	常州市人民政府	30,000	10,000	100

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
	合计	30,000	10,000	100

2012年3月和5月，发行人分别收到常州市政府缴纳的第2期和第3期注册资本15,000万元和5,000万元。至此，公司注册资本全部到位并经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具苏亚常验（2012）37号验资报告。公司设立时经营范围为：文化产业投资建设；文化产品（报纸、期刊、图书、音像制品、电子出版物除外）的批发零售；通讯及广播设备批发；会展服务；图书馆、档案馆建设经营；对外投资及管理；国有资产经营管理；自有设施租赁；市场营销策划；企业管理咨询（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）。

发行人注册资本到位后股权结构如下表所示：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	常州市人民政府	30,000	30,000	100
	合计	30,000	30,000	100

（二）历史沿革

2015年10月，国开发展基金有限公司对公司增资7,000万元，增资完成后公司注册资本37,000万元，实收资本37,000万元，其中常州市人民政府出资占比81.08%，国开发展基金有限公司出资占比18.92%。根据国开发展基金有限公司与常州市人民政府、发行人、常州市财政局签订的《国开发展基金投资合同》（合同编号：3210201504609010022），本次国开基金增资属于明股实债业务，投

资期限为 15 年，投资存续期内国开基金的年投资收益率为 1.2%。

本次增资后发行人股权结构如下表所示：

序号	股 东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	常州市人民政府	30,000	30,000	81.08
2	国开发展基金有限公司	7,000	7,000	18.92
	合 计	37,000	37,000	100

2017年12月29日，公司更名为常州市晋陵投资集团有限公司，法定代表人变更为王伟明，经营范围调整为：对外投资及管理；房地产开发；国有资产经营管理；自有设施租赁经营；场地租赁；文化旅游产业投资建设及运营；文化产品的批发零售；社会事业项目设施建设与开发；项目代建及管理输出；健康、运动医疗、养老服务产业投资建设及运营；体育及服务设施建设及运营；承接国内外演出经营，演出经纪；体育场馆运行管理；体育赛事组织推广；体育培训；体育活动咨询；体育场馆租赁经营；展览服务；体育用品、日用百货的销售；利用自有媒体设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；市场营销策划；企业管理咨询（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）。

2018年8月16日，公司临时股东会决定将部分资本公积转增注册资本，转增金额为70,000万元。2018年11月1日，公司完成工商变更，公司注册资本变更为107,000万元，其中常州市人民政府出资100,000万元，占公司注册资本的93.46%，国开发展基金有限公司出资7,000万元，占公司注册资本的6.54%。

本次转增注册资本后发行人股权结构如下表所示：

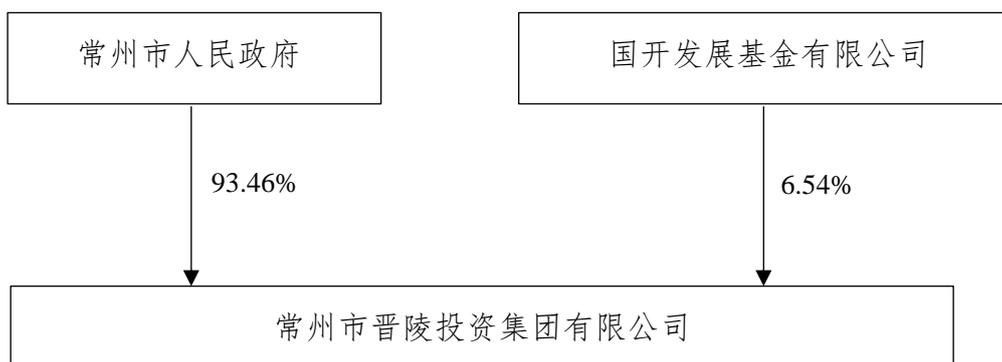
序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	常州市人民政府	100,000	100,000	93.46
2	国开发展基金有限公司	7,000	7,000	6.54
	合计	107,000	107,000	100

截至2020年9月末，发行人注册资本107,000万元，实收资本100,000万元。

截至募集说明书签署日，发行人历史沿革无重大变化。

三、发行人股东情况

(一) 股权结构图



(二) 控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人均为常州市人民政府。

四、公司治理和组织结构

(一) 公司治理结构

公司是具有独立法人资格的国有企业。公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，制定了《常州市晋陵投资集团有限公司章程》，设立了股东会、董事会、监事会和总经理，建立了较为完善的公司治理机制和经营管理体制，为更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。

1、股东会

常州市人民政府国有资产监督管理委员会根据常州市人民政府的授权，与国开发展基金有限公司依照《公司法》和《公司章程》的规定共同履行出资人职责。国开发展基金有限公司不向公司委派董事、监事和高级管理人员，不参与公司经营。

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 决定委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对公司变更经营范围作出决定；
- (9) 对发行公司债券作出决议；

(10) 决定公司总经理人选；

(11) 对于公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(12) 修改公司章程；

(13) 公司章程规定的其他职权。

股东会会议对上述第(7)、第(11)、第(12)项作出决定时，经代表三分之二以上表决权的股东通过，其他事项由代表二分之一以上表决权的股东通过。

2、董事会

公司设董事会，成员为7人，其中6名董事由常州市国资委委派产生，1名董事由公司职工代表大会（简称“职代会”）选举产生。董事每届任期3年，任期届满时，常州市国资委决定继续委派和公司职代会继续选举的，可以连任。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

(1) 向股东会报告工作；

(2) 执行股东会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式、解散的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 根据股东大会的决定，聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、总经理助理和财务负责人，并决定其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 制定修改公司章程的方案；

(12) 公司章程及三重一大决策制度规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由5名监事组成。其中由常州市国资委委派3名、公司职代会选举2名，监事会设主席1名。监事的任期每届三年，任期届满，常州市国资委决定继续委派和公司职代会继续选举的，可以连任。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向常州市人民政府国有资产监督管理委员会提出提案；

(5) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 公司章程规定的其他职权。

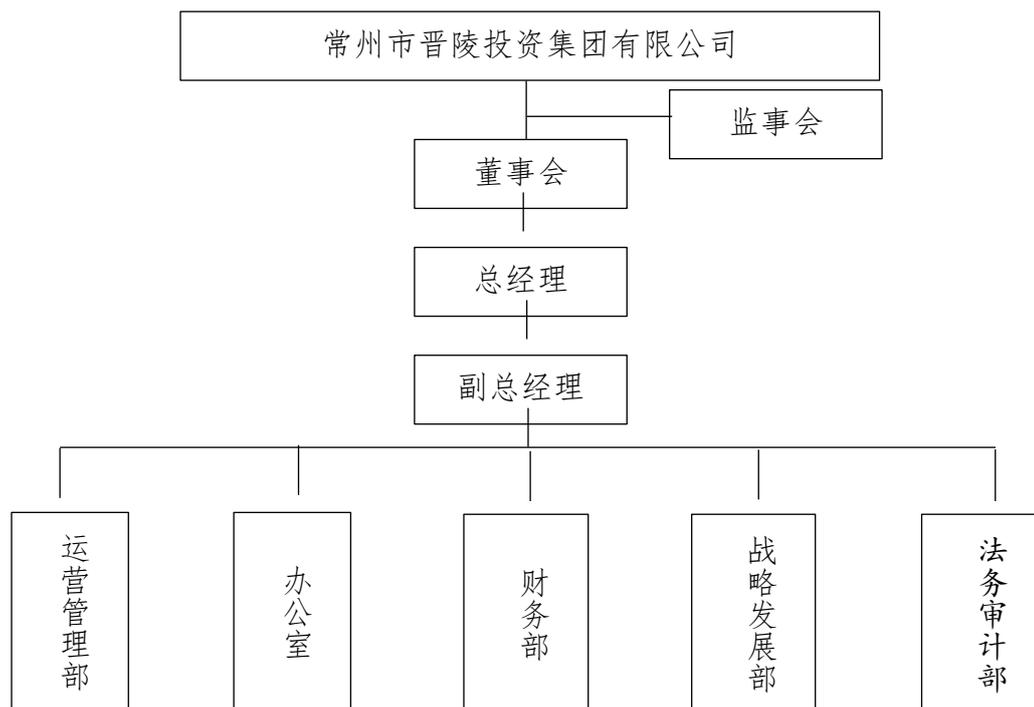
4、总经理

公司设总经理1名，根据股东会的决议，由董事会聘任或解聘。经常州市国资委同意，公司董事会成员可以兼任总经理。公司总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (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) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理和财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

依据《常州市晋陵投资集团有限公司部门职责》规定，公司下设：办公室、财务部、战略发展部、运营管理部、法务审计部等五个职能部门，各部门间岗位职责明确、配合有效。公司的组织结构如下所示：



1、办公室

组织规划、协调及实施公司制度体系建设管理、党工团建设管理、法人治理、人力资源管理、行政管理等事务，协助党委、董事会、总经理室抓好企业文化建设、品牌管理及对外接待公关事务等，充分发挥员工与公司间的桥梁作用，保障集团公司日常经营管理活动开展提供支持和保障，推动集团可持续发展。具体包括：负责公司的管理体系建设、党工团建设、法人治理、企业文化、品牌管理公共关系管理、人力资源规划、招聘与配置管理、薪酬福利管理、绩效管理、人才发展、干部管理、文件管理、档案管理、会议管理、文秘服务、印章管理、固定资产管理、行政接待、行政后勤保障、信访管理等。

2、财务部

依据集团总体发展目标和战略规划的要求，建设与完善集团财务管理体系，组织开展集团财务分析与稽核、会计核算、预决算管理、融资管理、资金管理、财税管理等方面的工作，为集团决策层提供财务依据，为实现集团的战略目标提供有效的财务保障。具体包括财务分析工作、预决算管理、财税管理、会计核算、融资管理、资金管理及协调各部门之间的工作及公司领导交办的其他相关工作。

3、战略发展部

开展集团战略规划、投资管理及信息管理等工作，组织制定集团总体战略规划，定期对战略进行评估；依据集团战略，提出投资方向及新项目，并对投资项目的可研、孵化、评估等进行全面管理；同时负责集团整体信息化体系建设，为集团高层提供决策支持，为集团业务的持续发展提供有力保障，并确保集团战略目标的实现。具体包括：负责公司相关政策与市场研究、战略制定与评估、战略合作管理、战略协同、投资计划、投资研究、投资决策与执行、投资评估、项目申报管理、新业务模式孵化、信息系统建设等工作。

4、运营管理部

建设与完善集团运营体系，全面开展经营计划管理、监督与控制、协同管理、经营分析与业绩考评管理、集团项目管理、安全生产管理等工作，并承担一级土地开发、资产整合、项目注资、专项特许经营的申报等相关工作，确保集团的日常运营管理活动有序进行，降低集团的运营风险，提升集团整体运营效率，有效落实推进集团的战略规

划。具体包括：负责公司运营体系建设与管理、经营计划管理与管控、一级土地开发管理、资产经营管理等工作。

5、法务审计部

根据国家法律法规、党的章程及党内规章制度、集团公司战略规划，建立与完善公司的纪检体系、风控管理体系、审计管理体系、法务管理体系，全面开展纪检监察、党风廉政建设和反腐败的宣传、教育等工作，并组织开展集团审计统筹管理、合同管理、法律事务等工作，确保集团各项决策和生产经营活动合法合规，有效防范及控制运营风险，维护集团公司正常的经营秩序。具体包括：纪检体系建设与管理、党风廉政建设和管理、风控管理体系建设与管理、合规检查的管理、审计体系建设与统筹管理、法务体系建设与管理、合同规范与管理、知识产权保护与管理等工作。

总的来看，公司建立了较为健全的治理结构，制定了符合其经营和管理现状的内部控制制度，能够有效确保公司规范运作并提高管理水平，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础。

（三）公司内控制度及运行情况

1、内控制度建设

作为授权经营国有资产的国有绝对控股企业，结合自身特点和管理需要，发行人制定了较为完善的财务管理、项目资金管理、对外投

资金管理、对外担保管理、人力资源管理、安全生产管理等相关内部控制制度，对公司重大事项进行决策和管理。

（1）财务管理制度

为建立和完善公司财务管理体系，规范财务活动，强化管理手段，控制日常经营活动，提高经济效益，根据财政部《企业国有资本和财务管理暂行办法》的要求，结合发行人实际，制定《常州市晋陵投资集团有限公司财务管理办法》，对内部借款、差旅费报销、现金管理和结算、票据管理、报销审批手续、报销审批权限等方面做出了具体规定；建立定期对账制度、建立往来资金分析制度、定期向上级财政主管部门提供财务报告等一系列制度。

（2）项目资金管理制度

为完善项目资金管理，发行人制定了《常州市晋陵投资集团有限公司项目资金管理制度》。发行人项目的资金包括项目投入资金、工程结算资金等，都通过公司统筹管理。项目报发改委审批阶段，要求明确资金来源，投入规模及投资期限等要素；工程施工阶段，由甲方（指发行人委托代理项目建设的部门，如常州市市政工程管理处、常州市铁路建设处、常州市园林绿化管理局等）按照工程进度向发行人提出资金使用申请，经发行人计划财务部、财务总监、董事会等逐级会签，并报常州市建设局审批或审定，确保项目资金合法合理有效使用。

（3）对外投资管理制度

发行人对外投资严格依据程序办理，制订了《常州市晋陵投资集团有限公司对外投资业务管理办法》，对投资的决策机制做出明确规定，按照经办岗、审核岗、部门经理、相关部门、分管公司领导、总经理及董事会的决策和操作流程办理对外投资业务。

（4）对外担保管理制度

发行人制定了《常州市晋陵投资集团有限公司对外担保业务管理办法》。公司内因融资工作需要的担保抵押，由计划财务部提出申请，报请董事会批准，必要时须取得常州市国资委批准文件。为公司外部企业提供担保以及以公司的自有资产对外抵押担保的，须报经常州市国资委依法审批或审定。

（5）子公司管理制度

发行人制定了《常州市晋陵投资集团有限公司子公司管理办法》，公司对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控。制度规范了母公司在资产管理、子公司治理、人事及考核管理、财务管理、业务管控、审计监督、信息报送和披露等公司行为，以实现子公司同母公司协同发展和可持续发展。

（6）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《常州市晋陵投资集团有限公司关联交易管理制度》，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、披露程序等作了详

尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

（7）人力资源管理制度

发行人依据国家人力资源管理的相关法规，结合自身实际情况，制定《常州市晋陵投资集团有限公司人力资源管理办法及职级薪酬管理规定》，使公司的人力资源管理更加规范化、程序化、制度化，适应公司业务发展的需要。

发行人建立健全了人力资源计划，按照人力资源计划及其规定的招聘程序完成人才的招聘。公司的人力资源部负责管理公司的人事档案，包括人事档案的建立、收集、鉴别、保管、查阅与调转。为全面提高员工的基本素质和职业技能，配合公司战略发展规划，使员工培训管理科学化、规范化，公司按照培训原则的指导，为员工制定符合员工实际的培养方案和培训内容。发行人建立了合理的职级体系和与之对应的薪酬体系，既合理反映员工的能力与资历，又能够激发员工的积极性和创造性，促使员工提高工作绩效与工作技能，从而实现组织行为的良性发展。

（8）安全生产管理制度

发行人严格执行国家安全生产相关法律及规章制度，建立《常州市晋陵投资集团有限公司安全生产管理制度》，对可能涉及到安全生产风险的房地产开发等业务领域，除执行正常的审批手续外，日常生产

活动中，还通过提高技术应用水平，建立动态监测设施，成立技术监督班组等，确保安全生产。

（9）信息披露制度

为建立健全公司信息披露制度，提高公司信息披露水平和信息披露的规范性，保护投资者的合法权益，本着公开、公平、公正的原则，根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、行政法规、部门规章、业务规则及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了信息披露制度。制度对公开发行债务融资工具信息披露事务管理标准、定向发行债务融资工具信息披露事务管理标准、未公开信息的传递、审核、披露流程、信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制等事项做出了明确规定。

（10）预算管理制度

发行人建立《常州市晋陵投资集团有限公司预算管理制度》，明确了发行人预算管理的基本原则、组织机构、工作内容、编制依据、编制和审批程序、预算的执行和控制程序、预算的调整、预算的监督与考核等内容，该制度建立了对集团部门、子公司的各种资源进行分配、考核和控制的机制，以有效组织和协调企业的经营活动，完成既定经营目标。

（11）投资项目管理制

发行人通过建立《常州市晋陵投资集团有限公司投资项目管理办法》细化了投资项目前期、在建、投产及项目融资全过程的管理操作措施，对发行人本部及下属子公司在对外投资项目实现动态财务监督、节约投资成本、提高投资效益、保障公司权益等方面起到了全面指导作用。

（12）突发事件应急管理制度

发行人建立了《常州市晋陵投资集团有限公司突发事件应急管理制度》，在突发事件应急预案方面规定了以下几个方面：发生特大安全生产、环境污染等事件采取的疏散、紧急安全措施以及对外安抚制度，明确了生产现场、危险作业和安全环保设备的管理规定，对岗位人员责任、现场设备维护保养、职业健康安全、现场文明生产、危险作业操作流程制定了细则管理要求，对安全环保设备的配置、申购、使用、维护和校验进行了规范；重大社会舆论对发行人造成不利影响所带来的应急预案、高管人员应急选举方案以及对外应对措施等。一旦发行人高层管理发生变动或者突发事件对发行人的正常经营产生负面影响，发行人将会启动应急选举方案，组建临时董事会或其他临时权力机构，确保公司在突发事件期间及后续期间内企业的正常经营及解决方案，及时向相关部门报备。发行人同时按时、公开对外披露（主要有挂网公告、记者招待会、报刊声明等）其当前经营的真实情况及后续解决措施。

（13）下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

1) 集中财务核算

发行人采用专业财务软件，依托现代化的网络技术，建立集团财务集中管理系统，实现集团公司财务数据集中管理，规范子公司财务核算体系。建立定期对账制度、建立往来资金分析制度、定期向上级财政主管部门提供财务报告等一系列制度。

2) 子公司人事管理

发行人制定了《常州市晋陵投资集团有限公司子公司管理办法》，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。制度规范了母公司在资产管理、子公司治理、人事及考核管理、财务管理、业务管控、审计监督、信息报送和披露公司行为，以实现子公司同母公司协同办理和可持续发展。

3) 子公司资产管理

公司对子公司实行资金集中管理模式，通过全面预算管理，实行资金的统一筹划：统一银行账户管理，确保货币资金安全；统一资金调度，强化资金运作监管；统一资金信贷管理，兼顾筹资效益和安全；统一资金过程控制，提高资金使用效益。

2、内控制度有效性

发行人制订的各项内部控制制度较健全、有效，执行情况良好。发行人设有法务审计部执行内部审计工作，内部审计的责任之一是对内控制度的有效性进行审查。此制度安排较好地促进了发行人内部控制的建立健全。最近三年以来，发行人未发生重大内控事故。

五、发行人独立性情况

公司在资产、人员、机构、财务、业务等方面与控股股东相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

（一）资产独立

发行人合法拥有与主营业务相关的经营性资产，合法拥有土地使用权等资产。上述资产产权关系清晰，不存在法律纠纷。

（二）人员独立

发行人在劳动和人事方面独立，发行人的董事、监事和高级管理人员均按照有关规定通过合法程序产生，前述人员均能按照公司章程等相关规定独立履行职责。

（三）机构独立

发行人已设立了独立的办公室、财务部、战略发展部、运营管理部、法务审计部等经营管理部门。发行人拥有自己独立的日常办公场所。发行人机构与出资人机构均各自独立，不存在与出资人混合经营、合署办公的情况。

（四）财务独立

发行人已设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系和财务会计管理制度，配备有专职财务人员，独立进行财务决策、发行人在银行开设了独立账户，依法独立核算、独立纳税。

（五）业务独立

发行人主要从事房屋建设、商品贸易、体育场馆运营等业务，发行人实行独立核算、自主经营、自负盈亏。发行人拥有完整的经营决策权和实施权，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，能够独立自主地进行生产和经营活动，具有独立市场并经营的能力。

六、发行人子公司情况

（一）发行人子公司情况

截至2020年9月末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共26家。发行人所持有子公司的股权不存在抵押或质押的情况。纳入合并财务报表范围的子公司具体情况如下：

公司全资及控股子公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式	级次
				直接	间接		
1	江苏晋陵建设发展有限公司	20,000.00	基础设施建设；实业投资；房地产开发经营（限房地产开发资质核定范围）	100	-	非同一控制下企业合并	一级
2	江苏晋陵文化旅游发展有限公司	3,000.00	文化旅游项目；商业设施的开发；建设与经营管理等	100	-	投资设立	一级
3	江苏晋陵医疗投资管理有限公司	10,000.00	医院投资管理；企业管理服务；实业投资等	100	-	非同一控制下企业合并	一级
4	常州体育产业集团有限公司	94,803.00	体育场馆运行管理；体育及服务设施建设等	100	-	非同一控制下企业合并	一级

序号	公司名称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式	级次
				直接	间接		
5	常州市工务工程管理有限公司	500.00	项目前期策划；工程咨询和技术服务等	100	-	投资设立	一级
6	常州晋陵商贸有限公司	1,000.00	建设项目管理；建设工程等	-	100	非同一控制下企业合并	二级
7	常州锦绣山水置业有限公司	2,000.00	房地产开发；商品房的租赁、销售等	-	100	非同一控制下企业合并	二级
8	常州晋陵山水置业有限公司	5,000.00	房地产开发；商品房的租赁、销售；建设工程咨询；建设工程技术服务	-	100	投资设立	二级
9	常州晋陵物业管理有限公司	500.00	物业管理服务；园林绿化工程；室内外装潢工程等	-	51	非同一控制下企业合并	二级
10	常州晋陵山水建设工程有限公司	40,000.00	承接:建筑工程、市政工程、水利工程、公路工程、装修装饰工程、幕墙工程、环保工程	-	100	收购	二级
11	常州奥体场馆管理有限公司	5,000.00	体育场馆运行管理；体育设施建设、维护等	-	100	非同一控制下企业合并	二级
12	常州奥体少体校场馆管理有限公司	200.00	体育场馆运行管理；体育设施建设、维护；体育赛事组织推广；体育培训	-	100	非同一控制下企业合并	二级
13	常州乐天体育活动策划有限公司	100.00	体育场馆运行管理；体育赛事组织推广；休闲健身服务；体育设施建设、维护；艺术表演场馆服务；电影放映	-	100	非同一控制下企业合并	二级
14	江苏润龙体育文化	1,000.00	体育赛事的策划、组织、推广等	-	51	非同一控制下	二级

序号	公司名称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式	级次
				直接	间接		
	传媒有限公司					企业合并	
15	常州奥体体育服务有限公司	100.00	体育场馆管理服务；体育设施建设、维护；体育赛事组织推广；体育培训	-	100	非同一控制下企业合并	二级
16	常州奥体春江场馆管理有限公司	100.00	体育场馆运营管理；体育设施建设、维护；体育赛事组织；体育运动训练指导	-	100	非同一控制下企业合并	二级
17	常州奥体戚墅堰场馆管理有限公司	100.00	体育场馆运营管理；体育设施建设、维护；体育赛事组织；体育运动训练指导	-	100	非同一控制下企业合并	二级
18	常州奥体横林场馆管理有限公司	100.00	体育场馆管理服务；体育设施建设、维护；体育赛事组织推广；体育培训	-	100	非同一控制下企业合并	二级
19	常州天宁宝塔文化发展有限公司	5,000.00	文化艺术交流活动策划；文化旅游项目投资管理；游园管理服务；会议及展览服务；旅游开发经营；物业管理服务等	-	50.25	无偿划转	二级
20	常州晋陵中吴酒店管理有限公司	300.00	酒店管理；实业投资；商务信息咨询；品牌管理咨询；公共关系咨询；公关活动策划；酒店形象策划	-	100	投资设立	二级
21	常州晋陵酒店管理有限公司	500.00	酒店管理；实业投资；商务信息咨询；品牌管理咨询；公共关系咨询；公关活动策划；酒店形象策划	-	51	投资设立	二级
22	常州晋陵医疗门诊部有限公司	1,400.00	医疗服务（以《医疗机构经营许可证》核定的范围为准）	-	100	非同一控制下企业合并	二级

序号	公司名称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式	级次
				直接	间接		
23	常州奥体明都国际饭店有限公司	100.00	餐饮；住宿；浴洗服务；预包装食品零售；酒店相关服务		51	非同一控制下企业合并	二级
24	常州飞步体育管理有限公司	300.00	体育设施建设、维护；体育赛事组织策划；体育培训；健身服务；体育场馆、房屋租赁；展览展示服务；体育用品、日用百货的销售等	-	100	非同一控制下企业合并	二级
25	常州西太湖医院有限公司	12,000.00	医疗服务；餐饮服务；住宿服务；医院管理；健康咨询服务(不含诊疗服务)；远程健康管理服务；体育健康服务；养老服务；机构养老服务；餐饮管理	-	83.33	投资设立	二级
26	常州晋陵山河置业有限公司	2,000.00	房地产开发经营；建设工程设计；各类工程建设活动；住房租赁；非居住房地产租赁	-	100	投资设立	二级

1、江苏晋陵建设发展有限公司（简称“晋陵建设”）

成立日期：2006年12月27日

注册资本：20,000.00万元人民币

法定代表人：翁永动

企业类型：有限责任公司

注册地址：常州市天宁区锦绣路2号

经营范围：基础设施建设；实业投资；房地产开发经营（限房地产开发资质核定范围）；房屋建筑工程、市政建设工程、消防设施工程、古建筑工程、园林绿化工程、建筑装修装饰工程、楼宇智能化工

程、通讯工程的设计、施工；城市规划设计；机电设备工程、道路照明工程、管道工程、钢结构工程、网架工程、预应力工程、地基与基础工程、河道清淤工程、环保工程的施工；建筑机械的租赁；工程项目管理；建设工程咨询；建设工程技术服务；工程项目招标代理；工程造价咨询；工程监理；工程质量检验检测；房屋租赁、销售；物业管理；花卉、苗木（除种苗）的种植、销售；建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2018年9月12日，根据常州市人民政府《市国资委关于同意江苏常体建设发展有限公司国有股权无偿划转的批复》（常国资【2018】92号），常州市国资委将常州体育产业集团持有的江苏常体建设发展有限公司100%股权划归发行人，江苏常体建设发展有限公司于2018年9月18日完成上述工商变更，于2018年9月25日更名为江苏晋陵建设发展有限公司。

截至2020年9月末，晋陵建设总资产43.33亿元，所有者权益2.38亿元；2020年1-9月营业收入9.35亿元，净利润-0.20亿元。截至2019年末，总资产28.34亿元，所有者权益2.70亿元；2019年度营业收入10.15亿元，净利润-0.07亿元。

2、江苏晋陵文化旅游发展有限公司（简称“晋陵文旅”）

成立日期：2006年12月11日

注册资本：3,000.00万元人民币

法定代表人：徐晓芬

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：常州市天宁区和平南路 95 号

经营范围：文化旅游项目、商业设施的开发、建设与经营管理；项目建设管理与咨询服务；房屋销售及租赁；建筑材料销售；物业管理服务；房地产开发与经营；酒店餐饮管理服务；营销策划、会议及展览服务；艺术培训；文化旅游项目策划；文化艺术交流活动的组织、策划；旅游景区销售策划、活动策划；游艺、游乐活动；文艺表演；承接国内外演出经营、演出经纪；文学创作与表演；游乐设备的安装、维修、保养；食品经营（限《食品经营许可证》核定范围）；工艺美术品及收藏品制造、零售；日用百货的销售；旅游纪念品的开发销售；文化旅游用品的开发、销售；停车场管理服务；研学培训；境内旅游业务、入境旅游业务（限《旅游业务经营许可证》核定范围）；旅游信息咨询；体育活动组织、策划；票务代理；客房预定；企业管理咨询；设计、制作、发布、代理国内给类广告业务；行业性实业投资。（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，晋陵文旅总资产 5.03 亿元，所有者权益 3.20 亿元，2020 年 1-9 月营业收入 0.96 亿元，净利润-0.37 亿元。截至 2019 年末，总资产 4.60 亿元，所有者权益 3.57 亿元；2019 年度营业收入 1.11 亿元，净利润-0.13 亿元。

3、江苏晋陵医疗投资管理有限公司（简称“晋陵医疗”）

成立日期：2016 年 1 月 7 日

注册资本：10,000.00 万元人民币

法定代表人：戚科骏

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：常州市新北区晋陵北路1号

经营范围：医院投资管理；企业管理服务；实业投资；健康信息咨询；投资咨询（除证券、期货类咨询）；医疗、计算机及网络科技专业领域内的技术开发、技术咨询、技术服务以及技术转让；企业形象策划；养老服务；医疗器械（除三类）的销售；境内劳务派遣；以服务外包形式提供企业管理服务；机械设备的租赁。（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2020年9月末，晋陵医疗总资产2.16亿元，所有者权益2.12亿元；2020年1-9月营业收入0.15亿元，净利润0.02亿元。截至2019年末总资产1.41亿元，所有者权益0.91亿元；2019年度营业收入0.18亿元，净利润-0.01亿元。

4、常州体育产业集团有限公司（简称“常州体育集团”）

成立日期：2007年6月19日

注册资本：94,803.00 万元人民币

法定代表人：王伟明

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：常州市新北区晋陵北路1号

经营范围：房地产开发；承接国内外演出经营、演出经纪；体育场馆运行管理；体育及服务设施建设；体育赛事组织推广；体育培训；体育活动咨询；健身服务；体育场馆租赁经营；房屋租赁经营；展览服务；体育用品、日用百货的销售；利用自有媒体设计、制作、代理、发布国内各类广告业务（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）。

2018年8月20日，根据常州市人民政府《市政府关于同意体育产业集团国有股权无偿划转给晋陵集团的批复》（常政复【2018】41号），常州市人民政府将其持有的常州体育产业集团有限公司100%股权无偿划转给发行人，2018年8月30日常州体育产业集团有限公司完成上述工商变更。

截至2020年9月末，常州体育集团总资产15.55亿元，所有者权益7.42亿元；2020年1-9月营业收入0.86亿元，净利润-0.25亿元。截至2019年末总资产17.50亿元，所有者权益7.71亿元；2019年度营业收入2.72亿元，净利润0.17亿元。由于体育场馆运营业务具有一定的公益属性，因此常州体育集团综合毛利率较低。

5、常州市工务工程管理有限公司（简称“工务工程”）

成立日期：2013年5月29日

注册资本：500.00万元人民币

法定代表人：姚俊

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：常州市晋陵北路15号

经营范围：项目前期策划、工程咨询和技术服务、项目招标代理、工程管理服务、工程质量检验检测；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年9月末，工务工程总资产0.13亿元，所有者权益0.12亿元；2020年1-9月实现营业收入0.10亿元，净利润0.00亿元。截至2019年末，该公司总资产0.15亿元，所有者权益0.12亿元；2019年度营业收入0.18亿元，净利润0.03亿元。

（二）发行人合营、联营公司情况

截至2020年9月末，发行人合营公司及联营公司共4家，具体情况如下：

截至2020年9月末发行人合营公司及联营公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		是否并表
					直接	间接	
1	常州市保利大剧院管理有限公司	常州市	200.00	电影放映等	-	25.00	否
2	江苏中天钢铁女子排球俱乐部有限公司	常州市	1,000.00	组织排球竞赛及其他体育赛事等	-	10.00	否
3	江苏省大运河（常州）文化旅游发展基金（有限合伙）	常州市	40,000.00	股权投资；创业投资	40.00	-	否
4	常州青奥体育经营管理集团有限公司	常州市	200.00	体育场馆运行管理等	-	49.00	否

1、常州市保利大剧院管理有限公司

成立日期：2009年5月26日

注册资本：200.00万元人民币

法定代表人：姚睿

企业类型：有限责任公司

注册地址：常州市新北区晋陵北路2号

经营范围：电影放映；食品销售、餐饮服务（限《食品经营许可证》核定范围）；艺术表演场馆；组织文化艺术交流；展览展示服务；演出票务代理；演出器材及场地的租赁；舞台美术设计；物业管理服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；演出器材、文化用品、工艺美术品的销售；停车场服务；从事演出经纪业务；艺术培训（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，常州市保利大剧院管理有限公司总资产0.22亿元、净资产0.04亿元；2019年度营业收入0.23亿元、净利润0.01亿元。

2、常州青奥体育经营管理有限公司

成立日期：2011年8月5日

注册资本：200.00万元人民币

法定代表人：盛涵

企业类型：有限责任公司

注册地址：钟楼区清潭路102号

经营范围：体育场馆运行管理；体育服务设施建设与维护；体育赛事组织推广；体育培训及咨询；健身服务；体育场馆租赁经营；自有房屋租赁；展览服务；体育用品、日用品的销售；利用自有媒体设计、制作、代理、发布各类国内广告业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，常州青奥体育经营管理有限公司总资产0.04亿元、净资产0.02亿元；2019年度营业收入0.12亿元、净利润0.00亿元。

3、江苏省大运河（常州）文化旅游发展基金（有限合伙）

成立日期：2019年12月27日

注册资本：40,000.00万元人民币

执行事务合伙人：常州市政府投资基金管理有限公司

企业类型：有限合伙企业

注册地址：常州市新北区高新科技园3号楼A座101-2室

经营范围：股权投资；创业投资；基础设施投资；投资管理；资产受托管理；投资及投资管理咨询（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）。

截至2020年6月末，公司总资产34,006.33万元，净资产34,006.33万元；2020年1-6月，公司实现营业收入0元，实现净利润-585元。

4、江苏中天钢铁女子排球俱乐部有限公司

成立日期：2014年5月4日

注册资本：1,000.00万人民币

法定代表人：高一平

企业类型：有限责任公司

注册地址：常州市武进区遥观镇印墅村

经营范围：组织排球竞赛及其它体育赛事活动；体育赛事咨询；排球人才培养服务；体育用品销售和租赁；广告发布；广告宣传；品牌代言（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，江苏中天钢铁女子排球俱乐部有限公司总资产1,200.30万元，净资产-131.17万元，资产负债率为110.93%；2019年度公司实现收入455.59万元，净利润-409.14万元，亏损主要原因为相关排球俱乐部主要为支持地方体育事业发展，盈利能力较差所致。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	起止日期
王伟明	党委书记、董事长	男	2017年12月至今
季国强	外部董事	男	2017年12月至今
查道寅	外部董事	男	2017年12月至今
高轶	董事、总经理	男	2019年10月至今
杨自强	董事、副总经理	女	2019年3月至今
戚科骏	董事、副总经理	男	2018年9月至今
姚俊	职工董事	男	2017年12月至今
恽志军	监事会主席	男	2019年6月至今
许英娟	监事	女	2019年6月至今
苏刚	监事	男	2017年12月至今
万文娟	职工监事	女	2017年12月至今
沈泽杨	职工监事	男	2017年12月至今
蒋剑飞	副总经理	男	2019年10月至今
周峰	纪委书记（监察专员）	男	2017年9月至今
蔺春光	财务总监	男	2018年8月至今

（二）发行人董事、监事、高级管理人员简历

1、董事简历

王伟明，男，1967年11月出生，江苏常州人，中共党员，大学文化。先后工作于常州市华光城市建设开发公司、常州市城市房屋拆迁管理办公室、常州市体育产业发展有限公司、常州体育中心。2016年3月至今，任常州市体育产业发展有限公司董事长、总经理；2017年9月至今，任常州市晋陵投资集团有限公司党委书记、董事长。

季国强，男，1964年8月出生，江苏常州人，中共党员，本科学历，高级经济师。先后工作于常州市计划委员会、常州市世界银行贷款项目办公室、常州市信托投资公司、常州投资集团有限公司、常州

市常信房地产开发有限公司、常州市常信鑫源房地产开发有限公司。
2014年6月至今，任常州投资集团有限公司副总裁；2017年12月至今，任常州市晋陵投资集团有限公司董事。

查道寅，男，1963年5月出生，安徽望江人，中共党员，研究生文化、工程师。先后工作于常州卜弋煤矿、江苏新辰集团公司、常州贸易国有资产经营有限公司、常州工贸国有资产经营有限公司。2014年4月至今，任常州产业投资集团有限公司党委副书记；2016年6月至今，任常州产业投资集团有限公司副总经理；2017年12月至今，任常州市晋陵投资集团有限公司董事。

高轶，男，1973年11月出生，江苏武进人，本科学历，经济师。先后工作于常州市解危解困住房建设处、常州市城市房屋拆迁管理办公室、常州市房屋征收与补偿办公室。2011年12月至2013年11月任常州市房屋征收与补偿办公室主任助理、常州市晋陵投资建设有限公司总经理助理；2013年12月至今2019年9月任常州市晋陵投资建设有限公司董事、副总经理；2019年10月至今任常州市晋陵投资集团有限公司董事、总经理。

杨自强，女，1970年1月出生，江苏常州人，工商管理硕士，高级会计师。先后工作于常州市政工程管理处、常州市排水管理处（常州市排水公司）、常州瑞和财务顾问有限公司。2011年10月至2013年2月，任常州市晋陵投资建设有限公司财务负责人、总经理助理；现任常州市晋陵投资建设有限公司董事、副总经理。

姚俊，男，1969年3月出生，江苏常州人，硕士学历，高级工程师。先后工作于常州市自来水公司、常州市建设委员会、常州市城乡建设经济研究所、常州市建设材料设备技术咨询站、常州市建设局城市建设处，现任常州市晋陵投资集团有限公司职工董事。

戚科骏，男，1978年2月出生，中共党员，研究生文化、博士学位，高级工程师。先后工作于南京工业大学地下工程系、常州市建设工程施工图设计审查中心。2013年12月-2017年9月任常州市晋陵投资建设有限公司总工程师兼设计技术部经理；2017年9月任常州市晋陵投资建设有限公司副总经理，2018年9月至今任常州市晋陵投资建设有限公司董事、副总经理。

2、监事简历

恽志军，男，1968年12月生，江苏常州人，大学文化。先后工作于常州市财政局、常州市政府采购中心。2016年5月至今任常州市国资委监事会主席；2016年5月至今任常州市晋陵投资集团有限公司监事。

许英娟，女，1963年7月生，江苏常州人，本科文化。先后工作于常州市财政局、常州市国资委。2016年至今任常州市国资委监事会副科级专职监事；2016年5月至今任常州市晋陵投资集团有限公司监事。

苏刚，男，1971年1月生，安徽凤台人，中共党员、硕士学历、副教授。先后工作于江苏省武进师范学校、常州师范专科学校（筹）、常州工学院 2017年12月至今任常州市晋陵投资集团有限公司监事。

万文娟，女，1973年11月出生，江苏常州人，大学文化，中级房地产经济师。先后工作于常州市华光房地产开发有限公司、常州民防建设投资有限公司、常州体育产业发展有限公司、常州锦绣山水房地产开发有限公司、常州锦绣山水置业有限公司、常州奥体建设项目管理有限公司。2017年12月至2018年9月，任江苏常体建设发展有限公司执行董事；2018年9月至2019年3月，任江苏晋陵建设发展有限公司执行董事，兼任常州市工务工程管理有限公司、常州锦绣山水置业有限公司、常州奥体建设项目管理有限公司执行董事；2019年3月至今，任常州体育产业集团有限公司总经理；2019年3月至今任常州市晋陵投资集团有限公司监事。

沈泽杨，男，1965年2月出生，江苏常州人，中共党员，研究生文化，中级工程师。先后工作于东南大学、常州长江经济技术开发总公司、常旅集团、常州新力通信设备有限公司、常州新力电子有限公司。2013年3月至2017年12月，任常州市晋陵投资建设有限公司项目管理部副经理（主持工作），2017年12月至2018年8月，任常州市晋陵投资集团有限公司运营管理部临时负责人，江苏奥康医疗投资管理有限公司副总经理；2018年8月至2019年6月，任常州市晋陵投资集团有限公司监察审计部经理，江苏奥康医疗投资管理有限公

司副总经理；2018年10月，任晋陵集团第一党支部支部委员；2019年6月至2019年11月，任江苏晋陵文化旅游发展有限公司副总经理、党总支委员、一支部书记；2019年11月至今，任江苏晋陵文化旅游发展有限公司副总经理，常州晋陵中吴酒店管理有限公司执行董事，常州晋陵酒店管理有限公司董事长，晋陵文旅党总支委员。2019年11月至今任常州市晋陵投资集团有限公司监事。

3、高级管理人员简历

杨自强、高轶、戚科骏简历见董事会成员简历。

蒋剑飞，男，1973年1月出生，中共党员，大学文化，高级工程师。2005年8月至2010年6月任常州市建设工程质量监督站科员，2010年6月至2012年4月任常州市建设工程质量监督站监督一科副科长，2012年4月至2012年10月任常州市建设工程质量监督站监督巡查科副科长（享受正科长待遇），2012年10月至2016年4月任常州市建设工程质量监督站副站长，其中2012年1月至2013年11月挂职常州市武进区嘉泽镇副镇长，2016年4月至2017年9月任常州市晋陵投资建设有限公司副总经理，2017年11月至2018年9月任常州市工务工程管理有限公司总经理，2018年9月至2019年10月任江苏晋陵建设发展有限公司总经理，兼任常州市工务工程管理有限公司、常州锦绣山水置业有限公司、常州奥体建设项目管理有限公司总经理，2019年10月任常州市晋陵投资集团有限公司副总经理。

周峰，男，1968年7月出生，中共党员，大学文化，工程师。1994年2月至1995年11月任常州市自来水公司建设处主任助理，1995年11月至2000年1月任常州市自来水公司团委副书记，2000年1月至2001年7月任常州市自来水公司营业所副主任兼党支部书记，2001年7月至2008年8月任常州市自来水公司营业所主任兼党支部书记，2008年8月至2015年9月任常州市公交集团公司副总经理，2015年9月至2017年9月任常州国际机场集团有限公司纪委书记，2017年9月至任常州市晋陵投资集团有限公司纪委书记（监察专员）。

蔺春光，男，1965年8月出生，中共党员，本科学历。先后工作于63680部队、常州市财政局。2016年10月至今常州市平台政府公司财务总监，2018年8月任常州市晋陵投资集团有限公司财务总监。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员公务员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高管人员中，2名监事和1名高级管理人员为公务员兼职。

其中恽志军、徐英娟为常州市国资委派驻监事，财务总监蔺春光为财政局委派，不在发行人处领取薪酬，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关要求。

除上述情况外，发行人董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职情况。发行人董事、监事及高级管理人员的任职资格、任命流程、任职行为符合国家法律法规规定。

（四）发行人董事、监事、高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员均未持有发行人的股权及债券。

（五）董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

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。公司董事、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。董事、监事、高级管理人员任职符合《公司章程》中的相关规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是常州市政府直属的大型国有企业，主要负责常州市文旅项目的开发、建设和运营工作，以及相关的安置房建设、土地整理业务，另有商品房开发、体育场馆运营、医疗健康、酒店管理和贸易等业务。报告期内主营业务收入主要来自商品销售、房屋销售和场馆运营。

最近三年及一期，发行人实现主营业务收入分别为 29,177.40 万元、54,687.81 万元、102,962.76 万元和 91,208.41 万元。其中 2018 年较 2017 年增加 25,520.41 万元，增幅为 87.47%，主要系当年房屋销售收入增幅较大、同时当年并入常州体育集团新增体育场馆运营、医疗健康等相关收入所致。2019 年较 2018 年增加 48,264.95 万元，增幅为 88.24%，主要系发行人 2019 年度商品销售收入显著增长所致。2020 年 1-9 月较去年同期增加 68,914.89 万元，增幅为 285.65%，主要系商品销售收入增长所致。

目前，发行人营业收入主要来源于商品销售、房屋销售和场馆运营。2019 年度商品销售、房屋销售和场馆运营收入分别占主营业务收入的 69.13%、8.02%和 9.66%，分别占营业收入的 57.62%、6.68%和 8.05%。商品销售、房屋销售和场馆运营的业务毛利润分别占全部主营业务毛利润的 1.96%、28.38%和 7.10%，分别占全部营业收入毛利润的 1.51%、21.91%和 5.48%。

2020 年 1-9 月发行人上述三项业务收入分别占营业收入的 78.03%、1.57%和 5.17%；业务毛利润分别占全部业务毛利润的 14.46%、

-20.25%和 20.70%，公司房屋销售业务情况恶化，主要系新冠疫情等因素影响所致。

报告期内，发行人营业收入增长较快、毛利润改善显著。2018 年度主营业务毛利率相较 2017 年呈现较大增长，主要系当年房屋销售业务规模较大且毛利率较高所致。2018 年较 2017 年整体营业毛利率下降显著，主要是受当年其他业务投资性房地产转让亏损的影响所致。2019 年度主营业务毛利率较 2018 年度下降主要系 2019 年度毛利率较低的商品销售业务收入规模较大且占比最高所致。2020 年主营业务毛利率较低，系疫情期间公司房屋销售暂停，体育场馆运营时间短所致。

总体来看，发行人营业收入情况呈现逐年增长趋势，但 2020 年 1-9 月利润有所下降，主要系受疫情影响公司房屋销售暂停所致。

2019 年之前，发行人商品销售主要是下属子公司体育集团销售的体育用品等小型商品收入，金额较小。2019 年度发行人商品销售业务主要由子公司晋陵建设开展，以销售化学品乙二醇为主，2020 年增加了部分锌锭贸易。发行人 2019 年商品销售收入占比较高，主要系公司成立时间较短，且代建管理业务、安置房销售业务、场馆运营业务属于中长期投资运营项目，前期投入资金量大、成本高、收益低，还未能大量产生收入回报。后续随着发行人文旅、医疗等项目逐步开始运营，相关业务板块的收入也将有大幅提升。发行人以文旅项目建设业务为主。因此，虽然发行人 2019 年商品销售收入占比较高，但根据后续发展规划及定位，发行人未来将主要承担社

会事业项目建设、文化旅游体育产业培育发展任务，与发行人文旅项目建设主体相匹配。

在业务发展规划方面，根据常州市人民政府对该公司的未来发展定位与市级平台企业转型发展改革的要求，公司未来将继续承担常州市政府性投资社会事业项目建设、管理输出和文化旅游体育产业培育发展任务。公司将努力构建设施建设与开发、文化旅游、健康医疗、体育教育四大业务板块。2017年常州市市委办公室、市政府办公室关于印发《常州市市级投融资平台转型发展改革方案》的通知中对常州市城市建、常州交投和晋陵投资等3家市级投融资平台转型发展制订了改革方案。《方案》指出整合常州市晋陵投资建设有限公司及其子企业、常州体育产业集团有限公司及其子企业，由晋陵投资统一运营，改革后的晋陵投资主要承担政府性投资社会事业项目代建、管理输出和文化旅游体育产业培育发展任务。

目前常州市主体信用评级在AA+及以上的市属投融资平台共五家：常州市城市建设有限公司、常州市交通产业集团有限公司、常高新集团有限公司、常州天宁建设发展集团有限公司和常州市晋陵投资集团有限公司。其中仅有常州城建、常州交投和晋陵投资由常州市政府直接进行管理，而常高新与天宁建设虽然股权关系上隶属于常州市政府，但其分别由高新区政府管委会、天宁区政府管委会直接进行管理。《常州市市级投融资平台转型发展改革方案》同时指出整合城建集团及其子企业、房投公司及其子企业、安居公司，

由城建集团统一运营，整合后城建集团主要从事水务、燃气等公用事业和城市基础建设。整合交通产业集团及其子企业、城铁公司、水投公司、民投公司及其子企业，由交通产业集团统一运营，整合后交通产业集团主要从事常州市交通基础设施建设及运营以及土地开发整理和贸易。此外，常高新主要从事常州市高新区（新北区）内公益类基础设施项目建设及国有资产运营，天宁建设主要从事天宁区内土地整理及基础设施建设等。

因此，发行人与其他四家平台业务分工不存在明显的竞争关系。发行人作为常州市政府直接管理的三大平台公司之一，近年来受到市政府支持，资产规模不断壮大，盈利水平不断增加，在常州市地方国有企业中的地位日益凸显。

最近三年及一期发行人营业收入结构

单位：万元、%

项目	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
商品销售	72,599.26	78.03	71,176.41	57.62	259.65	0.23	-	-
房屋销售	1,464.51	1.57	8,256.08	6.68	38,506.79	34.73	28,179.62	93.27
场馆运营	4,808.53	5.17	9,945.54	8.05	9,208.73	8.30	-	-
工程代建管理	249.00	0.27	711.20	0.58	498.97	0.45	997.78	3.30
其他主营业务	12,087.11	12.99	12,873.53	10.42	6,223.67	5.61	-	-
主营业务收入小计	91,208.41	98.03	102,962.76	83.36	54,697.81	49.33	29,177.40	96.58
其他业务	1,832.39	1.97	20,560.34	16.64	56,185.08	50.67	1,034.32	3.42
营业收入合计	93,040.80	100	123,523.10	100	110,882.89	100	30,211.73	100

最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 30,211.73 万元、110,882.89 万元、123,523.10 万元和 93,040.80 万元。2018 年度发行人营业收入较 2017 年度增加 80,671.16 万元，增幅 267.02%，主要系 2018 年发行人转让投资性房地产导致其他业务收入大幅增长所致。2019 年度发行人营业收入较 2018 年度增加 12,640.21 万元，增幅 11.40%，主要系 2019 年度发行人商品销售业务中新增大宗商品贸易收入所致。2020 年 1-9 月发行人营业收入较上年同期增加 68,914.89 万元，增幅为 285.65%。

最近三年及一期发行人营业成本结构

单位：万元、%

项 目	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
商品销售	72,283.70	79.56	71,008.32	63.18	145.52	0.12	-	-
房屋销售	1,906.54	2.10	5,816.30	5.18	27,248.58	21.61	24,703.17	96.92
场馆运营	4,356.72	4.80	9,334.90	8.31	9,610.83	7.62	-	-
工程代建管理	-	-	98.89	0.09	1,009.72	0.80	574.88	2.26
其他主营业务	9,458.36	10.41	8,107.00	7.21	4,673.39	3.71	-	-
主营业务成本小计	88,005.32	96.86	94,365.40	83.96	42,688.04	33.85	25,278.05	99.18
其他业务	2,852.54	3.14	18,023.04	16.04	83,419.74	66.15	209.48	0.82
营业成本合计	90,857.86	100	112,388.45	100	126,107.78	100	25,487.52	100

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 25,487.52 万元、126,107.78 万元、112,388.45 万元和 90,857.86 万元，主要为商品销售成本、房屋销售成本、场馆运营成本和其他业务成本。2018 年较 2017 年营业成本上升变化较大，主要是由于当年投资性房地产转让的其他业务成本较高，同时当年合并常州体育集团增加了场馆运营、医疗健康等业务成本。2019 年较 2018 年营业成本小幅下降，主要是当年其他业务成本和房屋销售成本显著减少、商品销售业务成本规模虽然大

幅增加但未能超过上述业务减少的规模。2020年1-9月营业成本较去年同期大幅增加，主要系公司商品销售业务增加所致。

最近三年及一期发行人主要毛利润结构

单位：万元、%

项目	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
商品销售	315.56	14.46	168.09	1.51	114.12	-0.75	-	-
房屋销售	-442.03	-20.25	2,439.78	21.91	11,258.20	-73.95	3,476.45	73.59
场馆运营	451.81	20.70	610.64	5.48	-402.09	2.64	-	-
工程代建管理	249.00	11.41	612.31	5.50	-510.75	3.35	422.90	8.95
其他主营业务	2,628.75	120.42	4,766.53	42.81	1,550.28	-10.18	-	-
主营业务毛利润小计	3,203.09	146.73	8,597.35	77.21	12,009.77	-78.88	3,899.36	82.54
其他业务	-1,020.15	-46.73	2,537.30	22.79	-27,234.66	178.88	824.85	17.46
营业毛利润合计	2,182.94	100	11,134.65	100	-15,224.89	100	4,724.20	100

报告期内，发行人实现毛利润分别为 4,724.20 万元、-15,224.89 万元和 11,134.65 万元和 2,182.94 万元，2018 年较 2017 年毛利润大幅减少 19,949.09 万元，主要是由于当年其他业务中投资性房地产转让亏损所致。2019 年较上年毛利润增长 26,359.54 万元，主要系当年其他业务恢复盈利所致。2020 年房屋销售和其他业务的毛利润为负系 2020 年疫情影响，房屋销售停滞，发行人业务开展受阻所致。

最近三年及一期发行人毛利率情况

单位：%

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
商品销售	0.43	0.24	43.95	-
房屋销售	-30.18	29.55	29.24	12.34

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
场馆运营	9.40	6.14	-4.37	-
工程代建管理	100	86.10	-102.36	42.38
其他主营业务	21.75	37.03	24.91	-
主营业务毛利率	3.51	8.35	21.96	13.36
其他业务	-55.67	12.34	-48.47	79.75
营业收入毛利率	2.35	9.01	-13.73	15.64

最近三年及一期内，发行人综合毛利率分别为 15.64%、-13.73%、9.01% 和 2.35%，主营业务综合毛利率分别为 13.36%、21.96% 和 8.35% 和 3.51%。2018 年综合毛利率下降主要是系其他业务中投资性房地产转让毛利率较低所致，2018 年主营业务毛利率上升主要是当年占比最高的房屋销售毛利率较高。2019 年综合毛利率上升主要是由于其他业务毛利率恢复正值，但当年占比最高的商品销售业务毛利率较低导致主营业务毛利率整体下降。2020 年主营业务毛利率较低，系疫情期间公司房屋销售停滞毛利率大幅下降所致。

二、发行人主营业务经营模式

（一）商品销售业务

发行人商品销售业务主要由子公司晋陵建设开展，商品销售收入占主营业务收入比值逐期增加，目前以销售化学品乙二醇为主，2020 年增加了部分锌锭贸易。此外，常州体育集团有少量商品销售业务。

化工品乙二醇为石油行业的衍生产品，易受石油价格的影响而上下波动；锌锭为重要的工业原料，受矿物价格的影响较大。发行人一

般接到下游客户订单后，按其需求采购货物，以达到零库存、减少资金占用，规避价格波动风险的效果。发行人上下游客户合作范围广，合作关系稳定，主要通过上下游买卖价差获得利润。

江苏是精细化工以及各类大中型工业制造业的重要基地，化工品以及金属贸易是一个充分竞争性的市场，发行人正处于转型升级的重要节点，其经营策略（模式）为：利用水路、公路管道联运为优势，以精准性价格定位为策略，以资本差异化、供应模式差异化、服务模式差异化，实施扩张性战略，打破竞争壁垒，跨越对手，逐步扩大市场份额，占据市场优势，取得差异化利润。

发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月商品销售收入分别为 259.65 万元、71,176.41 万元和 72,599.26 万元。2019 年度较 2018 年度增长 70,916.76 万元，主要是由于当期子公司晋陵建设开始开展商品销售业务，该类收入占主营业务收入的比重较高。2017 年度发行人尚未合并晋陵建设和常州体育集团，因此无商品销售收入。

2018 年商品销售业务毛利率为 43.95%，毛利率较高主要系本年度销售的商品多为体育行业相关产品以及日用消费品所致；2019 年商品销售业务毛利率仅为 0.24%，主要原因是本期大量的商品销售为化工产品，产品市场价格透明，毛利率较低符合该类商品贸易的业务特点。2020 年 1-9 月商品销售业务毛利率为 0.43%，较 2019 年该类业务毛利率有所上升。

商品销售业务板块产品明细

单位：万元、%

项目	2020年1-9月		2019年度	
	金额	占比	金额	占比
化工品（乙二醇）	40,007.57	55.32	70,964.03	99.70
锌锭	30,706.59	42.46	-	-
其他（体育用品）	1,601.48	2.21	212.38	0.30
合计	72,315.64	100.00	71,176.41	100

为顺应发行人未来实现以市场化经营业务为主的战略转型目标，发行人将在未来根据市场情况逐步调整销售业务板块贸易品的种类，逐步提升相关业务的盈利水平。

发行人为化工品、金属贸易中间商，不涉及产品的具体生产工艺，目前贸易主要品种为乙二醇，上游供应商主要集中在海南及长三角地区，下游客户主要集中在长三角地区。发行人采用长江国际系统进行线上交割，购买方凭张家港保税区长江国际港务有限公司货权转移指令提货，实现货权快速转移。张家港保税区长江国际库是化工品贸易的主流库区之一，能有效保障发行人化工品贸易的规范性、安全性和专业性。

发行人与上游供应商采用赊购方式进行采购，供应商先发货，每月末发行人与上游供应商以银行汇款方式进行结算，付款周期基本维持在一个月。

发行人与下游采购商采用赊销的方式进行销售，发行人先发货给下游采购商，每月末与下游采购商以银行汇款方式进行结算，收款周期也同样维持在一个月左右。

发行人销售业务板块毛利率较低，主要系为增加市场份额，销售产品定价普遍较低所致。

2019年度商品销售业务板块前五大供应商情况

单位：万元、%

项目	金额	占比	产品	是否关联企业
海南昆仑天盈石油化工有限公司	22,039.05	35.67	乙二醇	否
泰兴市智光环保科技有限公司	14,583.50	23.60	乙二醇	否
上海悦达新实业集团有限公司	10,000.20	16.18	乙二醇	否
泰兴市智光贸易有限公司	9,683.35	15.67	乙二醇	否
贵州中蓝实业有限公司	5,487.80	8.88	乙二醇	否
合计	61,793.90	87.02	-	-

2020年1-9月商品销售业务板块前五大供应商情况

单位：万元、%

项目	金额	占比	产品	是否关联企业
上海华彬供应链有限公司	30,295.74	37.10	锌锭	否
上海悦达新实业集团有限公司	10,003.90	12.25	乙二醇	否
惠州市鑫科安实业有限公司	6,908.00	8.46	乙二醇	否
楚汉友诚国际供应链（广州）有限公司	5,667.70	6.94	乙二醇	否
上海新材料产业技术研究院有限公司	4,939.50	6.05	乙二醇	否
合计	5,7814.84	70.80	-	-

2019年度商品销售业务板块前五大客户情况

单位：万元、%

名称	金额	占比	产品	是否关联方
中安能（江苏）能源有限公司	58,348.62	81.98	乙二醇	否
江苏金银岛跨境电子商务有限公司	4,876.10	6.85	乙二醇	否
常州齐梁商贸有限公司	4,450.23	6.25	乙二醇	否
瑞安量力环保科技有限公司	3,501.47	4.92	乙二醇	否
合计	71,176.41	100	-	-

2020年1-9月商品销售业务板块前五大客户情况

单位：万元、%

名称	金额	占比	产品	是否关联企业
常州双普国际贸易有限公司	34,698.45	42.46	锌锭	否
中安能（江苏）能源有限公司	12,342.75	15.10	乙二醇	否
唐山中林林产品有限公司	7,792.80	9.54	乙二醇	否
永飞企业发展集团有限公司	6,024.4	7.37	乙二醇	否
杭州捷越进出口有限公司	4,945.5	6.05	乙二醇	否
合计	65,803.90	80.52	-	-

发行人商品销售板块上下游集中度较高主要系发行人相关业务具有稳定性以及可持续性，发行人与相关行业供应商、客户建立了长期、稳定的合作关系所致。随着发行人未来代建管理、保障房建设和文旅项目建设等业务板块营收规模逐步扩大，收入来源多元化，发行人经营情况、财务成果对主要供应商和客户的依赖程度将会降低，销售业务板块供应商和客户集中对公司整体经营的影响也将会变小。

（二）房屋销售业务

发行人房屋销售业务包括安置房和商品房两部分。最近三年及一期，房屋销售业务收入分别为 2.82 亿元、3.85 亿元、0.83 亿元和 0.15 亿元。其中，安置房销售收入分别为 2.82 亿元、0.53 亿元、0.40 亿元和 0.09 亿元；商品房销售收入分别为 0.00 亿元、3.32 亿元、0.43 亿元和 0.06 亿元。

1、安置房销售业务

发行人安置房业务包括自建销售和收购销售两种，未来将以自建销售为主，主要是针对公司“青果巷历史文化街区改造”等文旅项目涉及征迁居民的定向安置。发行人的安置房业务未列入省级政府保障性住房或棚户区改造计划。截至 2020 年 9 月末，发行人青果南苑项目及华海城市花园项目处于销售过程中，目前正陆续向安置户销售并实现回款。

(1) 自建销售部分

自建销售部分由晋陵文旅负责开发建设，主要为青果南苑安置房项目。

截至 2020 年 9 月末青果南苑安置房项目情况

单位：平方米、万元

名称	总投资	已投资	建筑面积	已销售面积	销售总额	已回款金额
青果南苑项目	35,009.00	35,009.00	34,029.00	26,158.45	30,725.77	30,725.77

青果南苑项目坐落于晋陵中路东侧，吊桥路北侧，计划总投资 35,009.00 万元，建设周期为 2013-2015 年，主要建设一幢 10 层小高

层住宅楼（裙房商业 2-3 层）、一幢 23 层高层住宅楼（裙房商业 5 层），总建筑面积 34,029.00 平方米，可供销售面积 33,000.00 平方米。截至 2020 年 9 月末，已销售面积 26,158.45 平方米，销售收入 30,725.77 万元。

根据常州市价格认定中心文件《关于青果南苑住宅商品房开发成本认证结论书》（常价证认字【2014】128 号），“青果南苑安置房项目”开发成本（包含土地费用、前期工程费、建筑安装工程费、附属公建配套费和公共基础设施费等）为 8,693 元/平方米，发行人以不低于该成本的价格进行确认“主营业务收入-安置房销售收入”，同时计“应收账款”。在收取安置房购买资金时，冲减“应收账款”。安置房销售业务在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-开发成本”。

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”科目；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。

（2）收购销售部分

收购销售部分由发行人本部负责收购，晋陵文旅代理销售，目前主要项目为“华海城市花园定销房项目”。

2016年发行人集团本部收购了“华海城市花园定销房项目”303户，建筑面积29,524.61平方米，收购金额为28,059.32万元。“华海城市花园定销房项目”销售价格由常州市城乡建设局结合拆迁补偿安置情况及房地产市场情况核定和调整，销售均价不低于9,500元/平方米。截至2020年9月末已销售面积22,184.90平方米，销售收入24,081.75万元。

截至2020年9月末华海城市花园定销房项目情况

单位：平方米、万元

名称	总购买价	建筑面积	已销售面积	销售总额	已回款金额
华海城市花园项目	28,059.32	29,524.61	22,184.90	24,081.75	13,735.45

发行人根据常州市城乡建设局委托，收购定销房并根据用房单位确认的动迁户定向销售，另有部分剩余房源面向市场公开销售。定向销售主要业务流程为：安置房建成后发行人和被征收人（安置户）签订买卖合同、办理过户、按照实际开票金额确认安置房销售收入，同时按平价核算营业成本。

发行人收购定销房，支付收购款，借记“存货-开发产品”，贷记“货币资金”；发行人动迁户销售定销房，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”。在收取安置房购买资金时，冲减“应收账款”。安置房销售业务在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-开发成本”。

现金流量表项目会计处理：发行人根据常州市城市建设局委托，收购定销房支付房款时，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”科目；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。

2、商品房销售业务

发行人商品房销售业务主要由子公司晋陵建设及其下属项目公司负责，实行分级管理体制。晋陵建设拥有房地产开发二级资质，主要负责战略规划、项目投资决策及实施方案审批、资源调配、实施过程控制，项目公司负责开发方案的具体实施、开发成本控制和开发产品销售。

截至2020年9月末晋陵建设已建成在售商品房项目包括蓝山湖项目、山水和园项目，由常州锦绣山水置业有限公司负责。发行人在建商品房项目为文锦园、文禧园项目，由常州晋陵山水置业有限公司负责，预计2021年交付。截至本募集说明书签署日，发行人无拟建商品房项目。

截至2020年9月末发行人已完工商品房项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	总投资额	建筑面积	已销售面积	销售进度	收入确认金额	已回款金额
1	蓝山湖项目	87,350.00	220,486.56	179,628.43	81.5%	99,468.57	10,7438.09

序号	项目名称	总投资额	建筑面积	已销售面积	销售进度	收入确认金额	已回款金额
2	山水和园项目	26,611.29	56,903.00	55,344.34	97.75%	43,908.34	43,908.34

截至2020年9月末发行人在建项目情况

单位：平方米、亿元

项目名称	项目类别	建筑面积	总投资	已投资	建设期	收入确认金额	未来投资计划		
							2020年	2021年	2022年
文锦园	住宅	145,600.22	13.98	9.00	2018.10-2021.1	0.00	4.99	1.25	-
文禧园	住宅、商业	211,837.70	19.88	15.00	2019.8-2021.9	0.00	2.65	2.65	-
和庭园	住宅、商业	41,725.00	3.50	1.90	2020.4-2022.4	0.00	2.00	1.50	-

(1) 业务流程

发行人通过招拍挂方式取得土地使用权，建筑材料和设备等根据不同情况由施工单位自行采购、由公司集中采购、长期报价采购（合约采购）、特定采购、代理采购等。公司采用招标方式选择设计单位和设计方案、建筑施工单位、监理单位等。

(2) 工程支付及结算模式

工程进度款按当月工程项目进度的一定比例支付，工程项目的工程量在本月项目开发公司进行核实确认后下月支付。工程竣工验收全部合格并竣工备案完成后，施工方在协议约定的时间内向项目开发公司提交工程结算资料，项目开发公司在签收结算资料一定期限内完成复核并答复施工方，双方确认无误后，即进行项目结算。

(3) 会计处理

资产负债表项目会计处理。以工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“存货-开发成本”，并以工程项目为对象设立明细账予以核算。项目竣工验收后，房屋结转列入“存货-开发产品”。

利润表项目会计处理。项目竣工验收后房屋根据签订的销售合同，在办妥房地产交付手续后确认收入，计提缴纳各项税金，同时结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

现金流量表项目会计处理。发行人根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。在收到房屋销售款时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

（三）体育场馆运营业务

发行人场馆运营业务由子公司常州体育集团管理经营，2018年8月20日根据常州市人民政府《市政府关于同意将体育产业集团国有股权无偿划转给晋陵集团的批复》（常【2018】41号），体育集团100%国有股权划归发行人。

常州体育集团目前管理的场馆包括常州奥林匹克体育中心、常州国际会展中心、常州少体校体育场馆、青龙体育馆、青少年校外活动中心等15家体育场馆，具体包括场馆运营、赛事举办、健身业务、运动培训等，另有部分体育场馆广告和房屋出租等，因此发行人体育

场馆运营业务收入包括场馆开放、赛事收入和广告业务收入。发行人最近三年及一期场馆运营业务收入分别为 0.00 万元、9,208.73 万元、9,945.54 万元和 4,808.53 万元。由于 2018 年体育场馆运营处于运营初期，因此当年收入规模不足以覆盖全部运营成本，但随着发行人运营日趋成熟，该业务毛利率逐年增加。

最近两年及一期发行人体育场馆运营收入构成

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
场馆开放	4,283.67	5,233.21	4,699.94
赛事活动	452.87	3,191.64	3,883.50
广告业务	71.98	1,520.68	625.29
合计	4,808.53	9,945.54	9,208.73

（四）工程代建业务

发行人工程代建管理业务主要为常州市政府委托发行人下属二级子公司常州市工务工程管理有限公司（简称“工务公司”）开展，主要业主单位为常州市本地医院、学校、福利院等公共事业单位。发行人作为常州市文化旅游及体育产业基础设施建设主体，共先后代业主方建设完成常州市德安医院迁建工程、江苏省工人常州疗养院常州市康复医院迁建工程、常州福利院提升改造工程、常州市市北实验中学原址翻建工程一期、新建指定居所监视居住场所项目等多个项目。发行人最近三年及一期工程代建管理业务收入分别为 997.78 万元、498.97 万元、711.20 万元和 249.00 万元，总体规模相对较小。

1、业务模式

发行人与业主单位签订《工程项目管理委托协议书》，根据委托人的要求进行工程项目管理，项目资金由委托单位筹集，发行人不负责资金筹措。业主单位按照项目总投资额的1%-2.5%支付公司代建管理费，同时公司以收到的代建管理费确认收入。根据《工程项目管理委托协议书》，发行人负责代管项目的全过程管理，主要职责包括：根据建设项目的总体规划及要求，制定项目的具体开工建设计划表；负责办理各类前期和后期手续，包括规划方案审核、图纸审核、消防审核、规划许可证、施工许可证、通水、通电、竣工备案表等；负责办理涉及代管项目的所有立项、报建、开工等手续；配合业主单位做好项目有关的设计单位、监理单位、施工单位和材料设备采购等招标工作，协调施工方、监理方与业主签订施工合同及工程监理合同；监督监理单位落实各施工单位的进度计划、材料进场计划、人员进场计划等；负责项目施工档案资料的收集、整理、汇编并移交业主；在代管项目建成并经竣工验收合格后十个工作日内，发行人向业主移交项目。

2、会计处理方式

收到委托代建单位款项时收到委托单位预付款项时借记“银行存款”，贷记“预收账款”，现金流量表中归入“收到的其他与经营活动有关的现金”；项目管理过程中发生的工程管理人员工资、职工福利

费、材料费等支出，以支付单据、发票等原始凭证为依据，借记“间接费用”，贷记“银行存款”，现金流量表中归入“购买商品、接受劳务支付的现金”；当整个项目竣工结算并移交委托单位时，发行人与委托单位按照项目总投资额的1%-2.5%进行结算并确认项目管理费用收入，计入“主营业务收入”科目，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“间接费用”；在实际收到代管项目管理费时，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

3、主要项目

截至2020年9月末，发行人已完工代建管理项目情况具体如下：

截至2020年9月末已完工代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	业主单位	总投资	已投资额	拟支付管理费	回款金额	建设期	回款期
1	常州市德安医院迁建工程	常州市德安医院	43,800.00	43,800.00	650.00	650.00	2012.10-2014.5	2012.10-2016.5
2	常州市儿童福利院改扩建工程	常州市儿童福利院	220.00	220.00	6.00	5.4	2013.12-2015.3	2013.12-2017.3
3	江苏省工人常州疗养院常州市康复医院迁建工程	江苏省工人常州疗养院	66,472.00	66,472.00	900.00	810	2015.3-2018.1	2015.3-2018.10
4	常州福利院提升改造工程	常州福利院	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00	2014.6-2016.11	2014.6-2018.11
5	常州市市北实验中学原址翻建工程一期	常州市市北实验中学	13,000.00	13,000.00	109.76	104.27	2016.6-2017.8	2016.6-2018.10
6	常州市丽华中学原址翻建工程	常州市丽华中学	10,000.00	10,000.00	100.35	95.33	2014.12-2016.8	2014.12-2018.12
7	常州市同济中学扩建工程一期	常州市同济中学	12,000.00	12,000.00	57.51	54.63	2014.12-2016.8	2014.12-2018.12

序号	项目名称	业主单位	总投资	已投资额	拟支付管理费	回款金额	建设期	回款期
8	常州市花园中学原址翻建工程	常州市花园中学	9,000.00	9,000.00	88.08	83.67	2014.11-2016.7	2014.11-2019.7
9	常州市田家炳高中易地新建工程	常州市田家炳高级中学	33,193.00	33,193.00	350.66	365.33	2015.3-2017.7	2015.3-2018.12
10	常州市北郊初级中学钟楼新城校区新建工程	常州市北郊初级中学	12,000.00	12,000.00	158.59	150.66	2015.9-2017.5	2015.9-2018.12
11	常州市北环中学虹景校区工程	常州市北环中学	19,496.00	19,496.00	172.53	163.90	2016.2-2017.7	2016.2-2019.7
12	常州市清潭中学（北校区）扩建工程	常州市清潭中学	895.00	895.00	72.36	29.03	2014.12-2016.8	2014.12-2019.8
13	江苏省常州地方税务局档案利用服务中心加固改造工程	江苏省常州地方税务局	853.00	853.00	19.63	19.63	2015.9-2016.7	2015.9-2017.9
14	常州市第三中学易地新建工程	常州市第三中学	27,879.50	27,879.50	288.69	274.26	2016.4-2018.8	2016.4-2019.8
15	江苏省常州高级中学戚墅堰分校新建项目	江苏省常州高级中学	19,050.14	19,050.14	386.67	361.95	2016.5-2018.8	2016.5-2019.8
16	常州市聋哑学校原址翻建项目	常州市聋哑学校	6,428.81	6,428.81	129.00	122.15	2016.10-2018.8	2016.10-2019.8
17	常州市教科院附属中学工程	常州市教科院	11,860.40	11,860.40	237.21	225.34	2016.9-2018.8	2016.9-2019.8
18	常州市同济中学扩建工程综合楼及地下室、入口连廊建筑工程	常州市同济中学	12,000.00	12,000.00	78.63	55.05	2017.4-2018.8	2017.4-2019.8
19	常州市劳动就业管理中心大楼装修项目	常州市劳动监察支队	547.23	547.23	40.00	28	2018.6-2018.9	2018.6-2019.9
20	常州市文化广场 5#-10#楼及地下室二期工程	常州市晋陵投资集团有限公司	15,284.2	152,842	2,528.59	2,023.97	2016.4-2020.1	2016.4-2022.1
21	南市河改造工程	常州市晋陵投资集团有限公司	11,904	11,904	/	/	2019.9-2020.6	
22	常州市机关幼儿园易地新建工程	常州市机关事务局	4,000	4,000	/	/	2018.10-2020.7	
23	皇粮浜 1#楼	常州市晋陵投资集团有限公司	80,000	80,000	880	440	2019.1-2020.7	
24	西林全民健身中心	常州市晋陵投资集团有限公司	11,217.8	11,217.8	/	/	2018.12-2020.8	
25	常州大学一阶段项目	常州大学	30,000	30,000	270	282	2019.8-2020.8	

序号	项目名称	业主单位	总投资	已投资额	拟支付管理费	回款金额	建设期	回款期
26	皇粮浜实验学校建设工程	常州市城西地区综合改造有限公司	46,466	46,466	310.6	202.12	2018.12-2020.8	
合计			645,124.88	645,124.88	7,934.86	6,646.69		

发行人作为常州市文化旅游及体育产业基础设施建设主体，共先后作为代业主方建设完成常州市德安医院迁建工程、江苏省工人常州疗养院常州市康复医院迁建工程、常州福利院提升改造工程、常州市市北实验中学原址翻建工程一期、新建指定居所监视居住场所项目等多个项目，上述项目发行人均签订了《工程项目管理委托协议书》。

（五）医疗健康、酒店管理及其他业务

1、医疗健康业务

发行人医疗健康业务经营主体为子公司晋陵医疗，主要包括罗溪镇全民健身活动中心、奥康天宁体检中心和天宁区全民健身中心3家体检中心的运营，包括体检服务和劳务派遣服务收入。晋陵医疗2018年纳入公司合并范围，因此发行人2017年无医疗健康收入，2018年和2019年医疗健康收入分别为0.10亿元和0.15亿元，2020年1-9月实现收入0.15亿元。

2、酒店管理业务

发行人2019年新增酒店管理业务，全部来自晋陵文旅2019年新纳入合并范围的子公司常州奥体明都国际饭店有限公司（简称“奥体

明都饭店”），2019年实现酒店管理业务收入0.57亿元，2020年1-9月实现收入0.38亿元。随着后续中吴宾馆、文璞酒店等投入运营，公司酒店管理业务收入规模将进一步增加。

3、投资性房地产转让

(1) 业务模式

投资性房地产业务主要由发行人本部负责实施，发行人承担常州市文化旅游开发项目的培育发展任务，具体承建的文旅项目有青果巷历史文化街区保护修缮项目（以下简称“青果巷项目”）、常州市文化广场一期、二期项目、皇粮浜项目，项目建成后自营、对外出租或部分出售。2018年度文化广场一期建设完成，发行人转让部分房产，在当年形成投资性房地产转让收入，未来建成后将主要形成租金收入和酒店管理收入，在2019年又向公积金中心出售了部分房产，形成了投资性房地产业务收入。

(2) 项目实施情况

1) 青果巷历史文化街区保护修缮项目

青果巷历史文化街区位于常州市老城区中部偏南地段，始建于明代，巷内包含恽鸿仪故居、贞和堂、筠星堂、礼和堂、老礼河堂、松健堂、赵元任故居、汤貽汾故居、史良故居、阳湖戏楼等多处全国、江苏省与常州市重点文物保护单位，具有较高的历史文化意义和旅游文化价值。青果巷项目总用地12.6公顷，建设内容主要包括征收民

房 50,344 平方米,企业事业单位 32,990 平方米,回购文保单位 42,180 平方米;修缮、织补文物保护单位和文物控保单位及民房等建筑面积共计 89,684 平方米;新建地下停车场 25,643 平方米;铺装道路面积 10,086 平方米;新建步行桥 1 座;建设绿地 34,541 平方米,建设广场入口处景观 2,780 平方米;同步实施相应的配套工程。

青果巷项目计划总投资规模 35.00 亿元,其中征收费用 18.10 亿元,截至 2020 年 9 月末项目已投资规模 25.11 亿元。从资金来源来看,青果巷项目建设资金由公司自筹解决。青果巷项目于 2012 年 9 月启动征迁工作,2017 年末居民征迁工作已全部完成,青果巷一期街区已于 2019 年 5 月 1 日开街,截至目前正常运营。

2) 常州市文化广场一期、二期项目

文化广场项目于 2015 年 7 月获得施工许可证并投入建设,项目用地面积 17.69 公顷,地上建筑面积 23.57 万平方米,其中文化娱乐用房 13.74 万平方米、金融服务用房 9.24 万平方米,另外配套建设地下建筑面积 27.78 万平方米。该项目计划总投资规模 66.06 亿元,其中建安工程费用 31.47 亿元,土地及相关费用 23.25 亿元,项目资金由公司自筹。为支持发行人建设文化广场,在发行人完成土地招拍挂后,2012 年政府以注资的形式平衡发行人的土地费用。

文化广场项目分两期建设和投入使用,文化广场项目一期包括 12 层单体建筑 4 栋,其中 1-3 号楼作为行政审批中心,4 号楼 1-7 层向邮政储蓄银行定向销售,剩余楼层由公司自用或出租。文化广场项目

二期包括 10 层单体建筑 6 栋、地下商业设施与喷泉绿化等配套景观设施，其中二期 9 号楼、10 号楼将分别出租给常州市图书馆、常州市美术馆，5-8 号楼将由公司自持，用于建设办公楼、酒店；地下商业设施建筑面积 3.99 万平方米。截至 2020 年 9 月末，文化广场项目一期已完成建设并投入使用，二期项目于 2020 年 10 月左右竣工，到期交付后由发行人自行运营，主要收入为 3 栋写字楼、地下商铺的出租收入以及酒店运营物业管理收入。

发行人根据文化广场的建设规划，2018 年度发行人将 1-3 号楼、4 号楼 1-7 层对外转让，实现销售收入 55,755.26 亿元，其中 1-3 号楼的销售均价为 6,500 元/平方米。价格低于市场价的原因为文化广场地块成本是土地成本通过冲抵专项应付款中前期常州市政府针对该项目拨付的专项资金的形式平衡，故销售价格仅包含建安成本，具体明细如下：

截至2020年9月末发行人投资性房地产转让情况

单位：平方米、万元、万元/平方米

序号	销售对象	销售房屋	已售面积	销售收入	销售均价	已回笼金额
1	邮储银行	文化广场 4 号楼 1-7 层	11,945.06	14,100.00	1.18	13,395
2	公共资源交易中心	文化广场 1-2 号楼 4-7 层，2-1 号楼 1 层及负三层，1 号楼负三层 1 号	13,143.96	8,543.57	0.65	5,500
3	机关事务局	文化广场 1 号楼负二层 1 号、2 号，1 号楼负三层 2 号，2 号楼负一层 1 号，2 号楼负二层 1 号，1 号楼 1-3 层，1-1 号楼 4 层、6-9 层、11-12 层，1-2 号楼 8-12 层	48,493.5	31,520.78	0.65	23,000.00

序号	销售对象	销售房屋	已售面积	销售收入	销售均价	已回笼金额
4	审图中心	文化广场1号楼负三层3号、1-1号楼5层	2,447.56	1,590.91	0.65	569.85
5	公积金中心	文化广场1号楼负三层4号、2-2号楼2层、2-2号楼6层、2-2号楼7层	10,337.72	6,719.51	0.65	6,719.51
	合计	-	76,030.08	62,474.77	-	49,184.36

除上述情况外，还有部分楼层出租，补充该项目的现金流。

常州市文化广场二期项目预计到期后，将由发行人自行运营，主要收入为3栋写字楼、地下商铺的出租收入以及酒店运营物业管理收入，具体情况为二期9号楼出租给常州市图书馆，二期10号楼出租给常州市美术馆，二期5-8号楼为公司自用建设办公楼、酒店经营。其中租金收入预计3,500万/年，随着酒店、办公楼投入使用，后续将还会有运营收入、办公楼物业管理收入。后续随着该项目的持续运营，将在后期获得稳定的现金流。

发行人投资性房地产转让的会计核算方式如下：

资产负债表项目会计处理：发行人以工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“在建工程”，并以工程项目为对象设立明细账予以核算。项目竣工验收后，在建工程结转至“投资性房地产”科目。

利润表项目会计处理：项目竣工验收后根据与用房单位签订的转让合同，在办妥房地产转让手续后确认收入，计提缴纳各项税金，同时结转相应的工程成本和土地成本，在利润表形成“营业收入”、“营业成本”项目，最终形成经营利润。

现金流量表项目会计处理：发行人根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。在收到投资性房地产转让款时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

文化广场二期项目于 2020 年竣工，发行人将建立商业综合体运营管理服务标准，做好运营管理工作，后续主要实现租金收入和酒店管理收入。

3) 皇粮浜项目

皇粮浜项目于 2017 年 12 月启动，项目建设内容包括酒店、酒店式养老公寓、会议中心及绿化、景观等相关配套设施。该项目用地面积 22.34 万平方米，总建筑面积 33.92 万平方米，其中一期建筑面积 5.51 万平方米，建设内容为客房、会议中心与园林仿古建筑等，预计将于 2018 年末完工；二期建筑面积 7.93 万平方米，建设内容为酒店与地下设施，于 2020 年 6 月完工；三期建筑面积 20.48 万平方米，建设内容为 4 座 23 层酒店式公寓，预计将于 2020 年后完工。

皇粮浜项目计划总投资规模 39.53 亿元，其中工程建设费用 24.34 亿元（一至三期工程建设费用分别为 6.29 亿元、9.22 亿元和 6.14 亿元，景观市政供电供水等所有配套项目建设费用 2.68 亿元），工程建设相关的其他费用 10.47 亿元（其中土地出让金及契税 6.70 亿元），其余为财务费用等开发间接费用和预备费用。截至 2020 年 9 月末皇

粮浜项目已投资 17.50 亿元，2020 年计划投资 9.00 亿元，项目资金由公司自筹解决。公司计划在该项目建设完成后将其对外出租或出售。

发行人开展的投资性房地产业务合法合规，符合国家相关政策。

4) 体育运动服务综合楼

体育运动服务综合楼位于龙锦路相关土地体育产业集团于 2016 年取得，2018 年体育集团一并并入发行人，2019 年发行人将部分楼层出售，具体情况如下：

截至2020年9月末体育运动服务综合楼投资性房地产转让情况

单位：平方米、万元、万元/平方米

序号	销售对象	销售房屋	已售面积	销售收入	销售均价	已回笼金额
1	常州市交通产业集团有限公司	体育运动服务综合楼 5、6、7、8 楼	5,147.00	5,717.65	0.90	5,717.65
2	常州房屋担保置换有限公司	体育运动服务综合楼 11 楼	1,286.75	1,429.41	0.90	1,429.41
3	常州市体育彩票管理中心	体育运动服务综合楼 17、18 楼	2,573.50	2,573.50	1.01	2,573.50
4	常州正泰房产居间服务有限公司	体育运动服务综合楼 15 楼	1,286.75	1,429.41	0.90	1,429.41
	合计	-	10,294.00	11,112.59	-	11,112.59

发行人开展的投资性房地产业务合法合规，符合国家相关政策。

三、发行人所在行业现状和前景分析

(一) 基础设施建设行业现状和前景

1、我国城市基础设施建设行业的发展现状

城市基础设施是国民经济发展的重要物质基础，是衡量投资环境的一项重要内容和提高城乡人民生活水平的基本保障，对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、协调城市经济与社会需求共同发展的作用。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工程等。

改革开放以来，经过三十多年的城市建设和发展，我国城市建设取得巨大成就，城市化水平不断提高。同时，我国城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次城镇体系也已形成。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率超过 70%。“城镇化战略”成为我国迈向现代化第三步的重要举措，随着农业生产水平水平的提高和工业化进程的加快，我国推进城镇化的条件已渐成熟，必须不失时机地大力实施城镇化战略。由于城市基础设施建设是城市发展的基础，因此整体上说城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。

2、我国城市基础设施建设行业的发展前景

随着政策和实践的发展，我国城市基础设施建设投融资体制改革在不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，城市基

基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设的企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到2020年全国总人口预计将达到14.5亿人，城镇人口达到8.1-8.4亿人，城镇化率达到56%-58%。届时我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到70%以上，城镇总人口将超过10亿人，成为一个高度城镇化的国家。

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，城市基础设施行业有较好的发展前景。

此外，“新基建”正成为国策。4月1日国家最高领导人在浙江考察时强调，“要抓住产业数字化、数字产业化赋予的机遇，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设，抓紧布局数字经济、生命健康、新材料等战略性新兴产业、未来产业，大力推进科技创新，着力壮大新增长点、形成发展新动能。”3月4日中央政治局会议明确强调，“加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。要注重调动民间投资积极性。”广东、浙江、山东、江苏等20多个省市加大新基建投资力度。2020年中央政府工作报告更是明确提出，加大新型基础设施建设力度。

综上所述，中国基础设施建设市场前景广阔，仍然具有较大发展潜力。

3、常州市基础设施建设行业现状与前景

城市基础设施是城市赖以生存和发展的重要条件，是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济和地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能具有积极作用。城市化和城市发展已经成为我国整体发展战略的核心内容，1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5%-2.2% 的速度持续增长。截至 2019 年底，我城镇化水平跨过 60% 的门槛，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。

城市化发展是我国经济社会发展的重要拉动力量。目前，城市基础设施建设相对滞后于经济和社会发展的需要仍是我国城市化进程中的紧迫问题，具体表现为：大城市交通拥挤、道路发展难以适应城市发展、居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。我国仍处于大规模城市化刚刚起步的阶段，未来十多年，我国的城镇化进程将进入加速发展阶段。伴随着我国整个城市化进程的快速推进，城市人口数量快速增长，对城市基础设施建设的需要不断增加，基础设施投资占 GDP 的比重不断上升。目前，基础设施投资占 GDP 的比重已经由上个世纪 80 年代的 4.4% 上升到 8%-9% 左右。城市基础设施建设行业承担公共服务功能，社会性、公益性是其主要特点，其发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。在我国国民经济继续保持稳定快速发展的背景之下，各级

财政收入将持续较快增长，国家及地方政府对城市基础设施的投资将持续加大。

“十二五”期间，常州推进城市建设由“筑形态”向“优品质”转变，城市功能板块建设步伐加快，新龙国际商务城、钟楼新城、凤凰新城等城市新片区建设成果显著。京沪高铁常州北站、泰州大桥南接线、西绕城高速、青洋路高架北延、城市防洪包围圈、锡溧漕河等一批重大基础设施建成投运。建成新堂北路、永宁路、飞龙西路等一批城市道路。常州机场完成4E级改造并实现一类口岸开放。“9313”综合整治工程稳步推进，成为首批“江苏省优秀管理城市”。五年新增城乡绿地5,000公顷以上，建成区绿化覆盖率达43%，生态绿城建设初见成效。常州市在江苏省委、省政府和中共常州市委的领导下，全面实施“四大战略”，深入推进“八项工程”，统筹做好稳增长、调结构、抓创新、惠民生、促和谐各项工作，经济社会发展保持了稳中有进的良好态势。在现有基础设施建设的前提下，进一步推动城乡一体化建设，着力改善民生，力争“十三五”期间常州市城市基础设施建设取得重大进展。基础设施日趋完善，新城建设加快实施。未来一段时期，常州市人民政府及相关负责部门将进一步加大城市基础设施建设力度，坚持统筹为要，加快推进城乡建设和管理，努力促进城乡一体、互动并进、共同繁荣。

总体看，我国的城市基础设施建设仍不能满足经济社会发展的迫切需求，国家的发展战略为城市基础设施建设提供了政策支持，城市

基础设施行业的发展空间较大，行业发展前景良好。常州市位于经济发达的江苏省，借着城市大规模建设、更新的现实需要，使得发行人从事的城市基础设施建设业务面临难得的发展机遇。

（二）保障房建设行业现状和前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题。

我国《“十三五”规划纲要》重点提出“十三五”期间将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。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。多渠道筹集公共租赁住房房源。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。一系列文件要求加大保障性住房建设力度，解决城市低收入住房困难家庭的住房及棚户区改造问题。近年来，实际完工保障性住房套数不断增长。“十三五”期间，我国预计完成城镇棚户区住房改造 2,000 万套。5 年后，城镇棚户区住房改造将完成 2,000 万套，基本完成城镇棚户区和危房改

造任务建设 3,600 万套，这意味着 2,000 万户家庭将搬进窗明几净的楼房。

此外根据《示范区规划》及《实施意见》，2013 年至 2020 年，包括常州市在内的苏南地区将加强以公共租赁住房为重点的保障性安居工程建设，相应给予地方债债券发行额度，实现中等偏下收入城镇住房困难家庭住房有保障，城镇就业人员和外来务工人员租房有支持，开展常州住房保障体系试点。在政策的支持和市场需求的推动下，常州市保障性住房建设行业有着较为广阔的发展前景。

（三）文旅行业的现状和前景

1、我国文旅行业的发展现状

文化旅游产业是旅游业的重要组成部分，它是一个国家和地区从历史文化中留存下来进入旅游市场的物质和精神遗产。主要指文物古迹、风景名胜，宗教民俗设施及有关的风土人情、民俗礼仪。文化旅游资源作为一种特殊的商品提供给旅游者，供其参观、欣赏和游览，同时提供食、住、行等服务，形成产业的利润环节。

随着我国居民收入水平的持续提高，旅游市场将继续保持强劲增长的态势。2019 年国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长，入境旅游市场基础更加牢固。全年国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%；入境旅游人数 14,531 万人次，比上年同期增长 2.9%；出境旅游人数 15,463 万人次，比上年同期增长 3.3%；全年实现旅游总收

入 6.63 万亿元，同比增长 11.1%。2011 年-2019 年我国旅游业主要发展指标情况如下：

年份	国内旅游人次（亿人次）	国内旅游收入（亿元）	入境旅游人次（万人次）	入境旅游收入（亿美元）	出境旅游人次（万人次）	旅游总收入（万亿元）
2011 年	26.41	19,305.00	13,542.00	484.64	7,025.00	2.25
2012 年	29.57	22,706.00	13,241.00	500.28	8,318.00	2.59
2013 年	32.62	26,276.00	12,908.00	516.64	9,819.00	2.95
2014 年	36.11	30,312.00	12,850.00	1,053.80	10,728.00	3.73
2015 年	39.90	34,195.00	13,382.00	1,136.50	11,689.00	4.13
2016 年	44.35	39,390.00	13,844.00	1,200.00	12,203.00	4.69
2017 年	50.01	45,661.00	13,948.00	1,234.17	13,051.00	5.40
2018 年	55.39	51,278.00	14,120.00	1,271.03	14,972.00	5.97
2019 年	60.06	57,251.00	14,531.00	1,313.00	15,463.00	6.63

受 2020 年新冠肺炎疫情疫情影响，我国文化旅游产业遭受巨大打击，目前正在逐步恢复的过程中。据国家文旅部数据显示，截至 9 月末，全国 A 级景区复工率已达 94.6%，经过清明节、劳动节、端午节和中秋节四个假期，本地游及国内近程市场首先得到恢复。

2、我国文旅行业的发展前景

目前中国的中产阶级占总就业人口的 20% 以上，并以每年 1% 的速度增长。这一由中国经济持续飞速增长催生出来的中产阶级具有较强的旅游消费能力，消费需求与消费动机，将中国变成近年来高规格国内旅游发展最强势的国家，为中国旅游业的可持续发展提供了强大的客源支持和消费保障。

至 2022 年预计全球休闲游比例将达到 62%，市场规模超 4 万亿美元，中国受益于消费升级和中产崛起，旅游市场持续扩容。但对比

美国成熟市场 70%的休闲游占比仍有 20%以上的转化空间。预计至 2022 年我国休闲度假市场规模有望达到 3.3 万亿元，文旅行业公司将持续享受行业规模扩大的红利。

与此同时，我国旅游业发展也呈现以下趋势。

(1) 出入境旅游和国内旅游同步快速发展。

随着我国改革开放的不断深入，我国在国际上政治、经济地位不断提高，影响不断增大。加上日趋快捷舒适的交通体系的构建，相对稳定安全的国内社会秩序以及悠远的历史文化，我国作为一个旅游目的地国家，日益受到国外旅客的青睐。

(2) 旅游业的支柱产业地位将进一步得到确立。

由于旅游业在优化产业结构，扩大就业，加快货币回笼，增加外汇储备，拉动内需等方面能发挥巨大的作用，全国各地纷纷把旅游业作为国民经济的支柱产业来培育和发展。我国未来将不断强化旅游业的 market 地位，继续将其培育为拉动内需，提升消费，提高居民生活质量的核心产业，成为我国社会经济改革和发展的排头兵。

(3) 旅游区域间协调发展重现生机。

旅游区域间的协调发展是指各行政区域加强旅游的联系和合作，以实现区域间旅游资源的优势互补，通过开展多样化特色化的旅游活动，发挥区域间的整体旅游优势。

(4) 国内旅游消费将呈现多元化趋势。

随着游客收入水平和需求层次的提高，国内旅游消费不再满足于传统的观光旅游，而是趋于追求满足特定需求的方式，注重旅游过程的体验性。

3、常州市文旅行业现状与前景

常州地处江苏省南部，属长江三角洲沿海经济开放区。北倚长江天堑，南与安徽省交界，东濒太湖与无锡市相连，西与南京、镇江两市接壤，拥有 2,500 多年历史，素有“三吴重镇、八邑名都”之誉。

近年来，常州市致力于文旅产业的发展。在文旅融合的大背景下，常州旅游通过发掘传承文化资源、推进重大项目建设、促进融合创新发展等一系列举措，品牌影响力不断彰显。

2019年常州市接待国内外游客 7,947 万人次(合 21.8 万人次/天)，实现旅游总收入 1,197.6 亿元（合 3.3 亿元/天），同比增长约 10%；旅游业增加值占 GDP 比重达 7.6%。常州市旅游经济主要指标稳居江苏省第一方阵(上述数据包括对旅游景区景点和旅游宾馆等的统计)。

全市文旅系统聚力凝神统筹全局发展，建设全域旅游。当前常州市重点推进的文旅建设项目有：中华恐龙园雨林区改扩建、蓝城、竹溪谷、南市河历史文化街区 4 个项目提前完成年度任务。其中南市河历史文化街区项目顺利开工，青果巷历史文化街区保护工程一期、常州太湖湾露营谷和中华恐龙园雨林区改扩建项目建成投运。投资 280 亿元的中国曹山未来城在溧阳奠基，曹山未来城项目涵盖国际会议中心、艺术中心、水乡小镇、精品酒店、度假公寓等多种功能形态和旅

游业态，是常州史上规模最大的文旅项目，将被打造成长三角全域旅游首选地。

2020年5月中共常州市委、常州市人民政府发布《常州市文旅休闲明星城市建设三年行动计划（2020-2022年）》。计划围绕打造长三角独具特色、充满魅力的旅游城市目标，充分发挥常州深厚历史文化底蕴和丰富旅游资源优势，全力把常州打造成为全国一流旅游目的地城市。计划提出到2022年，全市旅游总收入超1,500亿元，旅游业增加值占GDP比重达8%以上，成为重要战略性支柱产业。新增国家5A级旅游景区1家、国家级旅游度假区2家、全国乡村旅游重点村5家、五星级酒店及国际高端知名品牌酒店10家，培育全国知名综合性文旅集团5家，培育全国知名旅行社5家。溧阳市创成国家全域旅游示范区，金坛区、武进区、新北区创成省级全域旅游示范区。常州创成国家文化和旅游消费试点城市，创成2至3个省级文化和旅游消费试点、示范单位。

四、发行人的行业地位和竞争优势

（一）发行人的行业地位

根据常州市人民政府文件《常州市市级投融资平台转型发展改革方案》，常州市平台主要整合为三家，投资方向有明显的区分，发行人合并常州体育产业集团有限公司及其子公司，主要负责政府性投资社会事业项目代建、管理输出和文化旅游体育产业培育发展任务；常州市城市建设（集团）有限公司主要承担城区内基础设施、危旧房（棚

户区)改造、保障房等建设项目及相关产业的投资建设任务;常州市交通产业集团有限公司主要承担交通运输、水利、民防基础设施等建设项目及相关产业的投资建设任务。

发行人作为常州市文化旅游板块主要的投资建设主体,专注于文化、旅游、体育等产业项目投资、建设、积极履行战略投资者职能。发行人立足长江三角洲经济圈,依托常州市政府的强有力支持,其业务在常州市具有一定的垄断地位。

(二) 发行人的主要竞争优势

1、城市基础设施建设行业拥有较高的进入壁垒

城市基础设施建设行业属于关系到国计民生的基础产业,并且具有投资规模大、建设周期长、涉及范围广的特点,因而拥有较高的政策壁垒、地域壁垒和资金壁垒。行业特征有利于发行人减少行业竞争,维持较高的利润水平。随着常州市经济的不断发展,经济社会对城市基础设施的数量和质量要求的不断提高,公司的城市基础设施建设业务亦将逐步增长。

2、人才优势和管理经验

公司在长期从事文旅项目开发运营、保障性住房建设、体育产业运营业务过程中积累了丰富的经验,培养出一大批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才,形成了一套有效的管理制度,能为公司管理及运作提供良好的人力资本的支持。

3、规范的运营模式

公司具有规范的运营模式。在重大项目的选项、投资规模、资金筹措等事项决策上，均由董事会开会集体研究决定，个人无权独自决策。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按进度、按预算，对资金运作实行全程监管。在项目管理上，坚持民主、科学决策，阳光操作。在偿债措施上，严格筹资预算和偿债预算，合理控制投融资规模，有效地防范了债务风险。在监督上，加强内部审计与外部审计监督。

4、区域经营垄断性

发行人为常州市文化旅游板块最主要的投资建设主体，其承建项目需要投入巨额资金，建设周期较长，在规划、投入、运行等方面具有自然排他性。因此，一旦项目建立，其他企业因设施缺失、投入太大等因素难以介入该行业。因此发行人在常州市文化旅游板块具有较高的市场占有率，具有一定的区域专营优势。

5、经营环境优势

常州市处于长三角中心地带，不仅是沪宁诸城市的中心城市，更是京杭空间直线距离最短的直线枢纽城市。常州在苏南地区、江苏省乃至长三角均有着绝对的区位优势。

常州市交通便捷，铁路运输有京沪高铁、沪宁城际高速铁路；公路运输有312国道和沪宁、宁杭、常宁、沿江（常苏）、常澄、锡宜等高速公路；航空及河道运输有4E级民航常州奔牛机场以及京杭大运河，

这些构成了常州发达的水陆空交通网。常州市自20世纪80年代就成为全国闻名的工业明星城市，并与苏州、无锡等城市共同创造了著名的“苏南模式”。近年来，经济发展稳定，可持续性强，产业结构稳定，成为江苏省的发展样板，在不断加强机械制造等传统支柱产业发展的同时，积极推进装备制造、新能源、新材料、电子信息、生物医药等五大战略性新兴产业的发展。

经济的快速增长和财政实力的不断增强，为常州市城市基础设施以及保障性住房的投资建设奠定了较好的经济基础。

6、当地政府支持

公司是常州市政府直属的国有独资企业，作为常州市文旅板块主要的产业投资平台和国有资本运作平台，具有良好的政府背景，参与国有企业的重组，同时在资本运作等方面拓展业务空间，为常州市的经济、社会发展服务；对市政府确定的重点项目、政策性投资项目以及符合常州市产业政策具有良好经济效益和发展前景的项目进行开发、投资和经营管理。常州市政府通过优惠性政策等方式给予公司大力支持，使公司的资本实力和抗风险能力不断强化。

五、发行人地域经济情况

（一）常州市地域经济

江苏省综合实力持续增强，经济总量再上新台阶。经初步核算，2019年全省地区生产总值（GDP）99,631.50亿元，按可比价格计算，

比上年增长6.1%。其中第一产业增加值4,296.30亿元，增长1.3%；第二产业增加值44,270.50亿元，增长5.9%；第三产业增加值51,064.70亿元，增长6.6%。三次产业结构为4.3: 44.4: 51.3。人均生产总值123,607元，增长5.8%。

常州市是国务院批复确定的中国长江三角洲地区中心城市之一、先进制造业基地和文化旅游名城。常州地处江苏省南部、长三角腹地，东与无锡相邻，西与南京、镇江接壤，南与无锡、安徽宣城交界，与上海、南京两大都市等距相望，区位条件优越。常州同时也是一座拥有3,200多年历史的文化古城，境内名胜古迹众多，历史文化名人荟萃。

2017-2019年度常州市经济指标

单位：亿元、%

指标	2017年	2018年	2019年
地区生产总值	6,618.42	7,050.3	7,400.86
一般公共预算收入	518.81	560.33	590.03
一般公共预算支出	551.55	594.82	653.74
地方政府债务余额	355.36	854.66	1,006.84
地方政府债务限额	706.00	865.80	1,027.33
债务率	5.37	12.12	13.60

(二) 常州市属平台情况

常州市整体经济实力较为雄厚，市属平台财务状况较好。发行人常州市属平台中处于中等规模，近年来受到常州市政府支持，资产规模不断壮大，盈利水平不断增加，有较好的发展预期。

常州市属平台情况

单位：亿元

公司名称	年度	总资产	净资产	总负债	营业收入	净利润	主体评级	存续债券
常州市城市建设（集团）有限公司	2019年末/度	1,348.89	479.64	869.24	34.87	5.34	AAA	总额 384.8 亿元：中期票据、企业债 73 亿元、（超）短期融资券 37 亿元、定向工具 50 亿元、公募公司债 50 亿元、私募公司债 149.8 亿元
	2018年末/度	1,267.97	425.38	842.59	31.43	5.10		
常高新集团有限公司	2019年末/度	717.87	211.46	506.41	116.53	7.27	AAA	总额 195.95 亿元：中期票据、企业债 30 亿元、（超）短期融资券 14 亿元、定向工具 59 亿元、公募公司债 43 亿元、私募公司债 49.95 亿元
	2018年末/度	661.72	207.75	453.97	111.28	4.74		
常州市交通产业集团有限公司	2019年末/度	607.98	242.11	365.87	31.93	3.60	AA+	总额 121 亿元：中期票据、企业债 40 亿元、（超）短期融资券 6 亿元、定向工具 35 亿元、私募公司债 40 亿元
	2018年末/度	593.01	232.81	360.19	30.10	2.92		
常州钟楼新城投资建设有限公司	2019年末/度	379.00	140.16	238.84	23.21	0.52	AA	总额 35.85 亿元：中期票据、企业债 20.35 亿元、（超）短期融资券 7.5 亿元、定向工具 8 亿元
	2018年末/度	361.88	126.99	234.88	16.11	0.68		
常州天宁建设发展集团有限公司	2019年末/度	356.30	153.84	202.47	23.71	3.37	AA+	总额 62.8 亿元：中期票据、企业债 18.8 亿元、（超）短期融资券 4 亿元、定向工具 5 亿元、私募
	2018年末/度	232.09	103.96	142.79	19.53	1.50		

公司名称	年度	总资产	净资产	总负债	营业收入	净利润	主体评级	存续债券
								公司债 23 亿元、公募公司债 12 亿元
常州滨江经济开发区投资发展集团有限公司	2019 年末/度	243.41	124.02	119.38	27.45	1.39	AA	总额 5 亿元：中期票据、企业债 5 亿元
	2018 年末/度	236.72	122.31	114.41	26.42	1.35		
龙城旅游控股集团有限公司	2019 年末/度	138.74	54.23	84.52	23.61	0.21	AA	总额 13 亿元：中期票据、企业债 10 亿元、（超）短期融资券 3 亿元
	2018 年末/度	142.04	55.43	86.60	27.13	-0.50		
常州新航建设发展集团有限公司	2019 年末/度	161.90	67.25	94.64	14.69	1.23	AA	总额 21.2 亿元：中期票据、企业债 2 亿元、定向工具 7.7 亿元、私募公司债 11.5 亿元
	2018 年末/度	140.94	65.96	75.35	14.51	1.23		
发行人	2019 年末/度	276.28	122.62	153.66	12.35	0.87	AA+	总额 22 亿元：（超）短期融资券 18.5 亿元、定向工具 3.5 亿元
	2018 年末/度	219.02	78.80	140.23	11.09	0.60		

注：1、上表按各公司2019年末总资产规模排序。

2、除常高新集团有限公司股东为常州市新北区人民政府外，上表其他公司股东或控股股东均为常州市人民政府。

3、上述主体评级、债券余额为截至本募集说明书签署日情况。

六、发行人发展规划

（一）整体发展战略

根据常州市人民政府对该公司的未来发展定位与市级平台企业转型发展改革的要求，公司未来将继续承担常州市政府性投资社会事业项目代建、管理输出和文化旅游体育产业培育发展任务。在未来发展规划中，公司将努力构建设施建设与开发、文化旅游、健康医疗、体育教育四大业务板块，在经营方面加强能力建设，在管理方面完善企业内控机制。目前公司已提出“构建幸福产业综合服务平台”的战略目标，努力创新运营模式、优化投资方式；同时通过打造成为专注幸福产业领域的专业化公司，促进公司业务经营向实体化、市场化、集团化方向转型发展。

（二）具体发展战略

1、统一方向、达成共识

明确集团定位，确立各业务板块的战略方向，形成集团战略规划及目标；实现业务协同发展：围绕集团战略，指导集团、各板块业务发展及板块间协同，体现战略牵引作用；建设企业文化体系，通过企业文化教育，提升员工认同感，达成统一共识。

2、提升专业服务能力

建立良好的政府及公共关系，为集团核心资源的获取夯实基础；加大战略合作，通过自建合作等方式，迅速整合平台资源和专业能力，

提升平台服务运营水平；建立资源筛选及配置机制，结合各板块需求及具体特征，实现资源有效规划与分配，进一步推动业务发展。

3、打造幸福产业平台

以开发建设板块为基础，打造文旅、体育、医疗健康产业平台，形成晋陵集团城市功能服务平台；通过战略合作的引进，扩大平台影响力及业务范围，打造晋陵服务平台品牌；全面打造幸福产业大平台，各业务板块实现社会影响力、规模与效益共增长的态势。

4、完善运营管理体系

形成并优化管理机制，持续累积管理经验，持续提升运营管理效率及有效性，形成具有竞争优势的运营管理体系；以企业战略为指导，形成全面风险管理工具，并通过数据积累及比较分析，形成预警机制。

5、实现高效资本运营

建立专业资本运营管理团队，建立基本资产管理能力及管理体系；进一步提升资本运作能力，推进集团资产证券化，推进部分企业上市计划。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于常州市晋陵集团有限公司2017-2019年经审计的合并财务报表,以及2020年1-9月未经审计的合并财务报表。苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017-2019年的财务报告进行了审计,并出具了苏亚常审【2020】258号标准无保留意见的审计报告。本募集说明书中2017-2019年财务数据及相关财务指标的计算均源自上述审计报告。2020年1-9月财务报表未经审计。

报告期内,发行人重要会计政策变更如下:

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

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

发行人受影响的财务报表项目明细情况如下:

单位:元

调整前			调整后		
报表项目	2018年12月31日/2018年度	2017年12月31日/2017年度	报表项目	2018年12月31日/2018年度	2017年12月31日/2017年度
应收票据及应收账款	220,619,905.16	74,922,685.74	应收票据	-	-
			应收账款	220,619,905.16	74,922,685.74
	767,346,233.73	349,620,165.15	应付票据	164,878,200.00	320,000,000.00

调整前			调整后		
应付票据及应付账款			应付账款	582,468,033.73	29,620,165.15

报告期内，发行人重要会计估计变更如下：

单位：元

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的2019年度报表项目名称	影响金额
母公司及下属子公司江苏晋陵文化旅游发展有限公司房屋建筑类资产会计折旧年限由20年变更为35年	公司董事会决议	2019年1月1日	固定资产-累计折旧	-9,695,206.63
			投资性房地产-累计折旧	-9,344,171.61
			营业成本	-19,039,378.24

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人最近三年及一期主要财务数据

发行人最近三年及一期主要财务数据情况

单位：万元

项目		2020年9月末/1-9月份	2019年末/年度	2018年末/年度	2017年末/年度
资产负债表	资产合计	3,166,461.87	2,762,828.11	2,190,241.18	1,765,016.54
	其中：流动资产	1,875,777.56	1,664,400.23	1,194,830.82	953,479.62
	负债合计	1,939,339.84	1,536,630.89	1,402,282.78	1,077,864.09
	其中：流动负债	818,558.87	733,138.36	396,708.72	270,374.71
	股东权益合计	1,227,122.02	1,226,197.22	787,958.40	687,152.46
	营业收入	93,040.80	123,523.10	110,882.89	30,211.73
	营业利润	1,601.28	12,309.26	9,696.63	4,377.04

项目		2020年9月末 /1-9月份	2019年末/年 度	2018年末/年 度	2017年末/年 度
利润表	利润总额	1,686.92	12,196.46	9,480.89	4,307.32
	净利润	1,566.81	8,654.64	6,049.46	3,565.52
	归属于母公司的净利润	1,796.24	8,516.63	6,011.91	3,565.52
现金流量表	经营活动现金流量净额	73,691.65	25,658.60	-13,864.48	15,119.15
	投资活动现金流量净额	-116,443.21	114,034.48	69,538.20	-60,553.79
	筹资活动现金流量净额	-51,892.44	-16,020.02	38,475.42	-23,381.02

注：发行人最近三年及一期合并资产负债表（见附表【二】）

发行人最近三年及一期合并利润表（见附表【三】）

发行人最近三年及一期合并现金流量表（见附表【四】）

二、发行人财务分析

（一）资产负债结构分析

发行人最近三年及一期资产负债结构

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
流动资产合计	1,875,777.56	59.24	1,664,400.23	60.24	1,194,830.82	54.55	953,479.62	54.02
非流动资产合计	1,290,684.30	40.76	1,098,427.88	39.76	995,410.36	45.45	811,536.92	45.98
资产总计	3,166,461.87	100	2,762,828.11	100	2,190,241.18	100	1,765,016.54	100
流动负债合计	818,558.87	42.21	733,138.36	47.71	396,708.72	28.29	270,374.71	25.08
非流动负债合计	1,120,780.97	57.79	803,492.53	52.29	1,005,574.06	71.71	807,489.37	74.92
负债合计	1,939,339.84	100	1,536,630.89	100	1,402,282.78	100	1,077,864.09	100

截至2017-2020年9月末，发行人流动资产规模分别为953,479.62万元、1,194,830.82万元、1,664,400.23万元和1,875,777.56万元，占总资产的比重分别为54.02%、54.55%、60.24%和59.24%；非流动资

产规模分别为 811,536.92 万元、995,410.36 万元、1,098,427.88 万元和 1,290,684.30 万元, 占总资产的比重分别为 45.98%、45.45%、39.76% 和 40.76%。发行人资产中, 流动资产占比较大, 主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。

截至 2017-2020 年 9 月末, 发行人流动负债规模分别为 270,374.71 万元、396,708.72 万元、733,138.36 万元和 818,558.87 万元, 占总负债的比重分别为 25.08%、28.29%、47.71% 和 42.21%。发行人流动负债规模逐渐增加。2019 年, 发行人流动负债较上年末增加 336,429.64 万元, 增幅 84.81%, 主要系预收款项、一年内到期的非流动负债、应付票据、短期借款和其他应付款增加所致。

截至 2017-2020 年 9 月末, 发行人非流动负债规模分别为 807,489.37 万元、1,005,574.06 万元、803,492.53 万元和 1,120,780.97 万元, 占总负债的比重分别为 74.92%、71.71%、52.29% 和 57.79%, 发行人非流动负债占总资产比重较大。发行人从事常州市文化、旅游及体育产业基础设施建设, 项目建设周期较长, 主要以长期限融资为主, 报告期内发行人非流动负债主要由长期借款及长期应付款构成。2019 年末以及 2020 年 9 月末较 2018 年末存在一定降低, 主要原因为长期应付款的减少。

总体来看, 发行人资产规模保持稳步增长, 资产结构较为稳定, 负债结构相对合理, 流动负债占比逐渐提高。

(二) 主要资产及权属来源分析

发行人最近三年及一期末发行人主要资产

单位：万元、%

项目	2020年9月末			2019年末			2018年末			2017年末	
	金额	占比	增长率	金额	占比	增长率	金额	占比	增长率	金额	占比
货币资金	390,723.51	12.34	-4.31	408,327.50	14.78	49.35	273,407.75	12.48	14.79	238,172.43	13.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.27	0.00	0.00	0.27	0.00	0.00	0.27		-	-	-
应收账款	52,624.50	1.66	8.00	48,728.33	1.76	120.87	22,061.99	1.01	194.46	7,492.27	0.42
应收票据	6,275.00	0.20	-71.40	21,942.00	0.79	-					
预付款项	44,384.09	1.40	43.04	31,028.67	1.12	-3.56	32,175.14	1.47	-36.10	50,352.03	2.85
其他应收款	501,488.83	15.84	35.33	370,557.73	13.41	41.55	261,783.37	11.95	116.02	121,182.05	6.87
存货	711,210.70	22.46	9.08	651,988.42	23.60	24.06	525,554.34	24.00	2.17	514,369.35	29.14
其他流动资产	169,070.68	5.34	28.25	131,827.31	4.77	65.10	79,847.96	3.65	264.41	21,911.50	1.24
流动资产合计	1,875,777.56	59.24	12.70	1,664,400.23	60.24	39.30	1,194,830.82	54.55	25.31	953,479.62	54.02
非流动资产：											
可供出售金融资产	16,100.00	0.51	16000.00	100.00	0.00	0.00	100	0.00	-	-	-
长期股权投资	193.30	0.01	-14.20	225.29	0.01	8.94	206.81	0.01	-	-	-
投资性房地产	165,692.90	5.23	-2.15	169,337.96	6.13	75.96	96,238.64	4.39	-	-	-
固定资产	171,420.42	5.41	-0.40	172,102.35	6.23	54.78	111,194.72	5.08	907.52	11,036.51	0.63
在建工程	490,653.40	15.50	27.41	385,100.23	13.94	-4.08	401,487.58	18.33	-41.06	681,180.37	38.59
无形资产	410,113.48	12.95	22.68	334,286.81	12.10	-4.62	350,467.55	16.00	250.66	99,944.04	5.66
长期待摊费用	4,592.53	0.15	99.88	2,297.66	0.08	1.46	2,264.55	0.10	574.11	335.93	0.02
递延所得税资产	2,692.23	0.09	-13.35	3,106.92	0.11	164.76	1,173.48	0.05	304.54	290.08	0.02
其他非流动资产	29,226.05	0.92	-8.30	31,870.66	1.15	-1.26	32,277.02	1.47	72.14	18,750.00	1.06
非流动资产合计	1,290,684.30	40.76	17.50	1,098,427.88	39.76	10.35	995,410.36	45.45	22.66	811,536.92	45.98
资产总计	3,166,461.87	100	14.61	2,762,828.11	100	26.14	2,190,241.18	100	24.09	1,765,016.54	100

近年来，随着常州市基础设施投资建设规模的不断加大，发行人作为文化、旅游产业基础设施投资主体，资产规模保持持续快速增长。截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人总资产分别为1,765,016.54万元、2,190,241.18万元、2,762,828.11万元和3,166,461.87万元。

2017年发行人占比较大的资产主要为存货、货币资金和在建工程，2017年上述资产占总资产的比重合计为81.23%。2018年存货、货币资金和在建工程分别增长2.17%、14.79%和-41.06%，其他应收款和无形资产在发行人总资产中占比分别上升至11.95%和16.00%。截至2019年末和2020年9月末，发行人占比较大的资产未发生明显变化，仍然是货币资金、存货、其他应收款、在建工程和无形资产，在总资产中的合计比例分别达到了77.83%和79.08%。

1、货币资金

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人货币资金分别为238,172.43万元、273,407.75万元、408,327.50万元和390,723.51万元，占总资产的比重分别为13.49%、12.48%、14.78%和12.34%。截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人货币资金中受限的货币资金分别为104,600.00万元、46,686.19万元、56,925.61万元和16,712.97万元。2018年末发行人货币资金较2017年末增加35,235.32万元，上升14.79%，主要为发行人及下属子公司因新增了融资以及取得了财政拨款。2019年末发行人货币资金较2018年增加了134,919.75万元，上升49.35%，主要原因为发行人获得外部评级，发行人及下属子公司进一步获得了融资以及财政拨款的大力支持。2020年9月末货币资金较2019年末略有

下降，主要是2020年前三个季度公司资金需求小、融入资金较少。发行人货币资金主要由银行存款和其他货币资金组成，具体构成详见下表：

最近一年及一期末发行人货币资金构成情况表

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	81.75	0.02	66.51	0.02
银行存款	365,428.78	93.53	351,301.63	86.03
其他货币资金	25,212.97	6.45	56,959.37	13.95
合计	390,723.51	100.00	408,327.50	100.00

截至2020年9月末，发行人货币资金受限情况如下：

截至2020年9月末发行人受限资金明细

单位：万元

序号	抵质押权人	抵质押物	账面价值	抵押期限	
				起始日	到期日
1	农业银行	货币资金	12,073.90	2019年12月	2020年12月
2				2020年4月	2021年4月
3	建信村镇银行	货币资金	639.07	2020年1月	2021年1月
4	苏宁银行	货币资金	4,000.00	2019年9月	2022年9月
合计		-	16,712.97	-	-

除此，发行人货币资金中不存在抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、应收账款

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人应收账款分别为7,492.27万元、22,061.99万元、48,728.33万元和52,624.50万元，占总资产的比重分别为0.42%、1.01%、1.76%和1.66%，发行人应收账

款占比较小，主要为应收华海安置房销售房款及应收代建服务收入。截至2020年9月末，发行人应收账款前五名金额合计为47,271.42万元，占应收账款总额的89.83%，应收账款主要明细如下：

2019年末发行人主要应收账款明细

单位：万元

单位名称	与发行人关系	金额	形成原因	占比	账龄
常州正泰房产居间服务有限公司	非关联方	21,528.60	预售商品房 托管资金	43.97%	1年以内
常州市机关事务管理局	非关联方	8,520.78	文化广场资 产转让款	17.40%	1-2年
常州市市政工程管理中心（含常州市铁路建设处）	非关联方	7,703.65	华海安置房 销售款	15.73%	1年以内
常州市住房公积金管理中心	非关联方	3,672.76	文化广场资 产转让款	7.50%	1年以内
常州市公共资源交易中心	非关联方	3,043.57	文化广场资 产转让款	6.22%	1-2年
合计	-	44,469.36	-	90.82%	-

2020年9月末发行人主要应收账款明细

单位：万元、%

单位名称	形成原因	金额	账龄	占比	回款情况	回款计划
常州正泰房产居间服务有限公司	预售房款	27,281.31	1年以内	57.71	无回款	预计2021年回款27,281.31万元
常州市机关事务管理局	投资性房地 产转让 房款	8,520.78	1年以内	18.03	23,000	预计2021年回款8,520.78万元
常州市市政工程管理处	安置房房 款	7,120.34	1年以内	15.06	无回款	预计2021年回款7,120.34万元
常州市公共资源交易中心	投资性房地 产转让 房款	3,043.57	1-2年	6.44	5,500	预计2021年回款3,043.57万元
常州市武进区丁堰街道房屋	安置房房 款	1,305.42	1年以内	2.76	无回款	预计2021年回款1,305.42万元

征收与补偿服务中心						
合计		47,271.42	-	89.83	28,500	-

最近两年及一期发行人应收账款账龄情况明细

单位：万元、%

项目	2020年9月末			2019年末			2018年末		
	金额	占比	减值准备	金额	占比	减值准备	金额	占比	减值准备
1年以内	48,248.90	91.68		44,333.21	90.54	-	21,747.50	98.34	-
1-2年	4,332.19	8.23		4,352.86	8.89	1.15	152.25	0.69	-
2-3年	40.41	0.08	63.27	103.68	0.21	63.27	162.24	0.73	-
3年以上	3.00	0.01	172.17	175.17	0.36	172.2	51.9	0.23	51.9
合计	52,624.50	100	235.44	48,964.91	100	236.6	22,113.89	100	51.9

根据上表可知，发行人应收账款主要为商品房销售款及文化广场资产转让，应收账款占总资产比重较小，账龄主要在一年以内。截至2020年9月末，发行人应收账款余额中无应收持公司5%（含5%）以上股份的股东款项。发行人的应收账款主要包括商品房销售、安置房销售和文化广场资产转让等，均为经营性应收款项，不存在往来占款或资金拆借的情况，不涉及违反国发【2014】43号文《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》为政府融资及违规拆借的行为，不存在替政府融资等行为，符合国家相关法律规定。

发行人应收账款集中度较高主要系发行人应收账款主要为商品房销售款，截至2020年9月末，该部分应收账款占比高达57.71%。且商品房销售款回款周期较长所致。

3、其他应收款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 121,182.05 万元、261,724.20 万元、370,557.73 万元和 501,488.83 万元，占总资产的比重分别为 6.87%、11.95%、13.41%和 15.84%。发行人其他应收款主要系土地一级开发支出和政府往来等，2019 年末及 2020 年 9 月末其他应收款主要明细如下：

截至 2020 年 9 月末发行人其他应收款金额前五名列表

单位：万元、%

单位/项目名称	与发行人关系	款项性质	金额	占比	回款情况	回款计划
常大白云校区及周边地块	非关联	土地一级开发	121,655.52	24.26	无回款	预计 2021 年回款 120,000.00 万元
常州市财政局	非关联	政府往来	115,264.82	22.98	无回款	暂无明确回款计划
芦墅路旧城改造	非关联	土地一级开发	56,278.87	11.22	无回款	暂无明确回款计划
常州市天宁区天宁街道房屋征收与补偿服务中心	非关联	土地一级开发、棚户区改造	39,948.39	7.97	无回款	暂无明确回款计划
丁塘河湿地公园西侧地块	非关联	土地一级开发	33,288.17	6.64	无回款	预计 2021 年回款 33,288.17 万元
合计	-	-	366,435.77	73.07	-	-

注：与常州市财政局的政府往来款项主要为土地一级开发涉及的相关费用和其他代建项目款项，公司与财政局之间定期或不定期会进行结算，该部分款项均具有经营性业务背景，不属于非经营性资金占用情形，按照正常业务往来结算。

2019 年末发行人其他应收款金额前五名列表

单位：万元

单位/项目名称	与发行人关系	形成原因	余额	占比
常州市财政局	非关联	政府往来	89,717.36	24.21%
常州市钟楼区住房和城乡建设局	非关联	土地一级开发-常大白云校区及周边地块	70,704.40	19.08%

单位/项目名称	与发行人关系	形成原因	余额	占比
常州市钟楼区南大街办事处	非关联	土地一级开发-芦墅路旧城改造	55,138.97	14.88%
常州市天宁区天宁街道房屋征收与补偿服务中心	非关联	土地一级开发支出	38,584.72	10.41%
常州市钟楼区房屋征收与补偿办公室	非关联	土地一级开发-北郊中学地块	31,792.30	8.58%
合计	-	-	285,937.75	77.16%

发行人其他应收款账龄情况表

单位：万元

项目	2020年9月末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	431,841.39	86.11%	297,551.56	80.30%
1-2年	48,204.24	9.61%	49,091.03	13.25%
2-3年	11.31	0.00%	2,465.74	0.67%
3年以上	21,431.89	4.28%	21,449.38	5.79%
合计	501,488.83	100%	370,557.71	100%

发行人其他应收款集中度较高主要系发行人其他应收款以土地一级开发涉及的相关费用和其他代建项目款项为主，发行人与财政局定期或不定期进行结算所致。截至2020年9月末，发行人其他应收款主要为经营性其他应收款，发行人其他应收款主要为土地一级开发支出、棚户区改造项目支出及代建项目垫付款项等，应收政府部门的款项主要是由于发行人作为常州市文化、旅游、体育产业主要的国有资产运营主体，承担着重要的基础设施建设等职能，项目实际运作时需由发行人前期垫付征地费用、工程款等，项目投入金额较大，待项目完工后将由发行人与相关部门结算款项，主要其他应收款均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不涉及违反

国发【2014】43号文为政府融资及违规拆借的行为，符合国家相关法律规定。

发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：作为常州市主要的基础设施建设主体，发行人在历史业务开展过程中产生了部分与主营业务相关的土地一级开发、棚户区改造的前期代垫款项，视作经营性其他应收款；而与主营业务无关的其他应收款，如无业务背景产生的往来款、资金拆借等，视作非经营性其他应收款。

发行人应收款项中不涉及往来占款或资金拆借。根据发行人内部控制制度等相关规定，发行人对往来款均已在相应的决策权限内履行了内部决策程序。根据发行人《公司章程》《关联交易管理规定》的规定，发行人往来占款等其他应收款的交易决策权限和程序、定价机制如下：

（1）决策权限

晋陵集团与下属单位、下属单位之间的往来占款或资金拆借事项属于晋陵集团“三重一大”事项。往来占款或资金拆借事项决策时，应根据职责范围确定决策机构，并以会议集体讨论审议的方式履行程序，不得以传阅会签或个别征求意见等方式代替。紧急情况下由个人或少数人临时决定的，应在事后及时向晋陵集团党委、董事会或总经理办公会报告，按程序予以追认。晋陵集团党委、董事会或总经理办公会认为临时决定不正确的，应当重新决策。

须晋陵集团党委参与决策的往来占款或资金拆借事项，应在提交董事会、经理层决策前召开晋陵集团党委会议讨论研究，提出意见和建议。进入董事会、经理层尤其是任董事长或总经理的党委成员，要在议案正式提交董事会或总经理办公会前，就晋陵集团党委的有关意见和建议与董事会、经理层其他成员进行沟通。进入董事会、经理层的党委成员在董事会、经理层决策时，要充分表达党委意见和建议，并将决策情况及时向晋陵集团党委报告。

（2）定价机制

常州市国资委每季度定期召开融资会议，并制定相关单位融资指导价格，各单位融资成本不得超过该报价。公司往来占款或资金拆借事项定价参照集团内部综合成本执行。

往来占款或资金拆借交易无法按照上述原则和方法定价的，应当说明往来占款或资金拆借事项交易价格的确定原则及其方法，并对该定价的运行作出说明。

（3）决策程序

往来占款或资金拆借事项决策必须严格按照规则中的决策流程进行决策，并按照晋陵集团现有规章制度履行相关审批程序。发行人与非关联方产生的往来占款或资金拆借均根据《公司管理制度》和《公司资金管理制度》规定的权限和决策程序执行。发行人与非关联方之间资金往来交易，按公司财务部经办人→财务部经理→分管副总→总经理办公会或董事会的顺序逐级进行审批，并建立应收账款跟踪和对账等后续监督机制。发行人与关联方往来参照企业会

计准则《关联方披露》相关要求执行。对于往来占款的定价机制，根据对手方信用状况，与对手方协商后签订借款合同，并按合同约定收取资金占用费或借款利息。

发行人应收款项均与业务相关，不涉及往来占款或资金拆借。

4、存货

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人的存货余额分别为514,369.35万元、525,554.34万元、651,988.42万元和711,210.70万元，占总资产的比重为29.15%、24.00%、23.60%和22.46%。报告期内发行人存货余额持续上升，主要系随着公司营收规模的扩大，投入的土地开发、建设成本等余额大幅增加所致。存货主要由开发成本、待售的安置房等构成。

2017年开始发行人受常州市城乡建设局委托购入华海城市花园定销房已按照城乡建设局要求陆续交付给安置户，截至2019年末代销安置房余额为9,555.24万元。存货主要明细如下：

2019年末和2020年9月末发行人存货结构表

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例
地块及开发成本	678,096.69	95.34	611,226.17	93.75
开发产品	20,788.48	2.92	21,220.33	3.25
定销安置房	8,381.84	1.18	9,555.24	1.47
其他	3,943.69	0.55	9,986.69	1.54
合计	711,210.70	100	651,988.43	100

截至2020年9月末发行人开发产品细表

单位：万元、平方米

序号	项目名称	类别	总投资额	已投资额	建筑面积	已销售面积	销售进度
1	蓝山湖项目	已完工商品房	87,350.00	87,350.00	220,376.65	179,628.43	81.50%
2	山水和园	已完工商品房	26,611.29	26,611.29	56,618.56	55,344.34	97.75%
3	青果南苑项目	已完工安置房	35,009.00	35,009.00	34,029.00	26,158.45	76.87%

存货的地块开发成本包括房产项目及土地使用权。地块开发成本中的房产项目为晋陵和庭、文禧园和文锦园三个在建商品房项目，具体情况如下表所示：

截至2020年9月末发行人开发成本中房产项目明细表

单位：万元、平方米

项目名称	项目开发主体	项目类别	项目性质	是否为政府代建项目	是否依法承接	是否依法合规签定相关协议	总投资	已投资	建设期	账面价值
文锦园	常州晋陵山水置业有限公司	住宅	市场化经营性项目	否	是	是	13.98	9.00	2018.10-2021.1	8.16
文禧园	常州晋陵山水置业有限公司	住宅、商业	市场化经营性项目	否	是	是	19.88	15.00	2019.8-2021.9	12.09
和庭园	常州锦绣山水置业有限公司	住宅、商业	市场化经营性项目	否	是	是	3.50	1.90	2020.4-2022.4	1.84

注：上述项目已投资规模高于账面价值，主要系项目预付、垫付的款项。

截至报告期末，发行人存货的土地使用权明细如下：

截至2020年9月末发行人存货中土地使用权明细表

单位：万平方米、亿元、亿元/万平方米

序号	地块名称	国有土地使用权证号	使用权类型	获得方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押	用途	面积	账面价值	单价	入账方式
1	东经120路西侧、北塘河南侧地块	常国用(2012)第7548号	出让	招拍挂	是	否	商住	1.99	2.79	1.40	成本法
2	运河路北侧、桂花路两侧地块	常国用(2012)第7982号	出让	招拍挂	是	是	商住	9.09	5.91	0.65	成本法
3	运河路北侧、桂花路两侧地块	苏(2018)常州市不动产权第0009930号	出让	招拍挂	是	是	商住	5.65	3.68	0.65	成本法
4	大观楼地块	常国用(2013)第35933号	出让	招拍挂	是	否	商住	2.23	2.75	1.23	成本法
5	东方东路南侧华丰路东侧地块	苏(2018)常州市不动产权第2005456号	出让	招拍挂	是	否	商住	3.17	3.93	1.24	成本法
6	泡桐路南侧、戚区道路四十五东侧、泡桐路地道西侧地块	苏(2018)常州市不动产权第2033646号	出让	招拍挂	是	是	商住	1.31	1.22	0.93	成本法

序号	地块名称	国有土地使用权证号	使用权类型	获得方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押	用途	面积	账面价值	单价	入账方式
7	玫瑰路以西、学府路以北、中吴大道以东、梅庄路以南地块	常国用(2014)第52201号	出让	招拍挂	是	是	商住	11.72	10.87	0.93	成本法
8	五益路以南、戚区道路三十七以东、戚区道路三十九以北、以西地块	苏(2018)常州市不动产权第2035009号	出让	招拍挂	是	否	商住	3.53	3.27	0.93	成本法
9	青丰路以西、北塘河路以北、龙锦路以东、北塘河以南地块	常国用(2014)第52204号	出让	招拍挂	是	否	商住	5.57	5.16	0.93	成本法
10	竹林北路南侧、紫荆公园内地块	苏(2018)常州市不动产权第0067943号	出让	招拍挂	是	否	商住	0.52	2.04	3.92	成本法
11		苏(2018)常州市不动产权第0067939号	出让	招拍挂	是	否	商住	1.68	-	-	成本法
12	延陵中路南侧、京杭运河以北地块	常国用(2014)第63872号	出让	招拍挂	是	否	商住	0.74	2.53	4.92	成本法
13		常国用(2014)第63873号	出让	招拍挂	是	否	商住	1.99	-	-	成本法

序号	地块名称	国有土地使用权证号	使用权类型	获得方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押	用途	面积	账面价值	单价	入账方式
			-	-	-	-	-	49.19	44.15	-	-

5、其他流动资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他流动资产分别为 21,911.50 万元、79,847.96 万元、131,827.31 万元和 169,070.68 万元，占总资产比重分别为 1.24%、3.65%、4.77%和 5.34%，主要为发行人购进的理财产品及待抵扣进项税。

发行人2020年9月末其他流动资产明细表

单位：万元、%

项目明细	金额	占比
购买理财产品	126,600.00	74.88
预交增值税及附加等	40,387.83	23.89
其他	2,082.85	1.23
合计	169,070.68	100

截至 2020 年 9 月末发行人理财产品明细

单位：万元

银行	种类	理财/存款期限	金额	预计收益率
光大银行	结构性存款	2020.01.19-2021.01.19	20,000	3.45%
光大银行	结构性存款	2020.01.19-2021.01.19	8,000	3.45%
中信银行	结构性存款	2020.01.22-2023.01.22	5,000	3.80%
农业银行	结构性存款	2020.01.17-2021.01.15	40,000	2.25%-3.7%
农业银行	结构性存款	2020.05.22-2021.05.14	10,000	3.50%
南京银行	结构性存款	2020.08.21-2020.11.20	5,000	3.20%
招商银行	结构性存款	2020.07.04-2020.09.04	3,200	2.80%
平安银行	结构性存款	2020.07.10-2020.09.10	5,400	3.00%
民生银行	大额存单	2020.07.21-2021.01.21	10,000	1.95%
民生银行	大额存单	2020.07.21-2020.10.21	10,000	1.65%
民生银行	大额存单	2020.07.30-2020.10.30	10,000	1.65%
	合计		126,600.00	

6、固定资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人固定资产净值分别为 11,036.51 万元、111,194.72 万元、172,102.35 和 171,420.42 万元，占总资产比重分别为 0.63%、5.08%、6.23%和 5.41%，占比较小。报告期内发行人固定资产主要为房屋建筑物及部分办公设备，2019 年较 2018 年增长较多，主要原因为房屋建筑物的增加。截至 2020 年 9 月末发行人固定资产明细如下：

截至2020年9月末发行人固定资产明细

单位：万元

类别	原值	累计折旧	期末余额
房屋建筑物	177,610.40	12,906.63	164,703.77
机器设备	7,331.68	2,755.22	4,576.46
电子及办公设备	4,824.59	2,804.70	2,019.89
其他设备	733.72	671.29	62.43
运输设备	246.82	180.46	66.35
合计	190,747.21	19,318.29	171,428.92

截至 2020 年 9 月末发行人固定资产中房屋建筑物具体明细如下：

单位：万元

序号	权属单位	名称	所有权证编号	坐落	权利性质	证载用途	账面净值	入账方式	抵押情况
1	常州体育产业集团有限公司	新闻全民健身中心工程项目	苏 2017 常州市不动产权第 0058623 号	玉龙南路 386 号	-	体育/文体娱乐用地	6,926.40	成本法	否
2	常州体育产业集团有限公司	春江镇全民健身中心	苏（2019）常州市不动产权第 0077539 号	赣江路 298 号	自建房/出让	体育及配套/体育用地	6,942.85	成本法	否
3	常州体育产业集团有限公司	戚区全民健身中心	常房权证戚字第 00808018 号	东方西路 10 号	-	其它	75.86	成本法	否

	常州体育产业集团有限公司							成本法	是
4	常州体育产业集团有限公司	戚区全民健身中心	常国用(2012)第37584号	东方路北侧、丁塘河西路西侧	划拨	文体娱乐用地	6,031.17	成本法	是
5	常州体育产业集团有限公司	横林全民健身中心	苏(2017)常州市不动产权第2009671号	横林镇新槐路72号	自建房/划拨	文体娱乐/文体娱乐用地	4,317.12	成本法	否
6	常州体育产业集团有限公司	天宁区全民健身中心	苏(2018)常州市不动产权第0030642号	龙锦路720号	自建房/划拨	体育/文体娱乐用地	12,239.16	成本法	否
7	常州市晋陵投资集团有限公司	戏楼	苏(2019)常州市不动产权第0026197号	和平南路91号	自建房/划拨	其它/文化设施用地	2,233.48	成本法	否
8	常州市晋陵投资集团有限公司	汤貽汾故居	苏(2019)常州市不动产权第0093802号	正素巷2号	商品房/划拨	其它/文化设施用地	1,500.48	成本法	否
9	常州市晋陵投资集团有限公司	14-1号组团	苏(2019)常州市不动产权第0061051号	青果巷84号	自建房/划拨	其它/文化设施用地	4,984.66	成本法	否
10	常州市晋陵投资集团有限公司	14-2号组团	苏(2019)常州市不动产权第0064614号	青果巷86号	自建房/划拨	其它/文化设施用地	8,237.90	成本法	否
11	常州市晋陵投资集团有限公司	18-1号组团	苏(2019)常州市不动产权第0027751号	青果巷6号	自建房/划拨	其它/文化设施用地	6775.50	成本法	否
12	常州市晋陵投资集团有限公司	11号组团	苏(2019)常州市不动产权第0027745号	青果巷131号	自建房/划拨	其它/文化设施用地	5,972.18	成本法	否
13	常州市晋陵投资集团有限公司	18-2 18-5号组团	苏(2019)常州市不动产权第0056799号	古村5弄12号	自建房/划拨	其它/文化设施用地	5,010.74	成本法	否

14	常州市晋陵投资集团有限公司	33号组团	苏(2019)常州市不动产权第0057028号	和平北路124号	商品房/划拨	其它/文化设施用地	1,287.56	成本法	否
15	常州市晋陵投资集团有限公司	常州市西林公园管理用房及综合服务用房	苏(2018)常州市不动产权第0009864号	中吴大道2088号	自建房/出让	其他商服用地	2,140.02	成本法	否
16	常州市晋陵投资集团有限公司	商品房-栖霞区环陵路99号10幢101室	苏(2018)宁栖不动产权第0029601号	商品房-栖霞区环陵路99号10幢101室	出让/其它	城镇单一住宅用地/一般住宅	900.54	成本法	是
17	常州市晋陵投资集团有限公司	商品房-栖霞区环陵路99号10幢103室	苏(2018)宁栖不动产权第0029599号	商品房-栖霞区环陵路99号10幢103室	出让/其它	城镇单一住宅用地/一般住宅	858.44	成本法	是
18	常州市晋陵投资集团有限公司	15号组团 恽鸿仪宅	-	-	-	-	15,797.36	成本法	否
19	常州市晋陵投资集团有限公司	16、27号 组团三锡堂	-	-	-	-	20,023.27	成本法	否
20	常州市晋陵投资集团有限公司	保利大剧院	-	-	-	-	41,846.20	成本法	否
21	常州市晋陵投资集团有限公司	文化广场 2-2号楼 11楼	苏(2018)常州市不动产权第0046847号	锦绣路2号	自建房/出让	金融服务及配套/商务金融	2,386.87	成本法	否
22	常州市晋陵投资集团有限公司	文化广场 2-1号楼 12层	苏(2018)常州市不动产权第0046847号	锦绣路2号	自建房/出让	金融服务及配套/商务金融	1,156.93	成本法	否

23	常州市晋陵投资集团有限公司	老房产大楼	-	延陵中路21号	-	-	3,563.87	成本法	否
24	江苏晋陵建设发展有限公司	罗溪全民健身中心	-	-	-	-	3,486.12	成本法	否
25	江苏晋陵医疗投资管理有限公司	废水处理池	-	-	-	-	9.09	成本法	否
合计							164,703.77	-	

7、长期股权投资

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人长期股权投资分别为0.00万元、206.81万元、225.29万元和193.30万元，在总资产中的占比分别为0.00%、0.01%、0.01%和0.01%。截至2020年9月末，发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

科目	被投资单位	期末余额
长期股权投资	常州保利大剧院管理有限公司	71.63
长期股权投资	常州青奥体育经营管理有限公司	121.67
合计	-	193.30

8、投资性房地产

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人投资性房地产分别为0.00万元、96,238.64万元、169,337.96万元和165,692.90万元，在总资产中的占比分别为0.00%、4.39%、6.13%和5.23%。发行人投资性房地产采用成本计量模式。

截至2019年末，发行人投资性房地产明细如下表所示：

投资性房地产明细

单位：万元、平方米

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况
1	苏（2017）常州市不动产权第0101135号	健身路15-1号	商服	房屋1,590.82	1,062.99	成本	是
			其他商服用地	宗地513	296.66	成本	是
2	苏（2017）常州市不动产权第0101128号	健身路19号	商服	房屋3,500.89	1,233.29	成本	是
			其他商服用地	宗地886	512.25	成本	是
3	常房权证字第00842548号	清潭路102号		房屋2,752.53	806.77	成本	是
4	常国用（2015）第67101号		其他商服用地	宗地524.80	144.33	成本	是
5	苏（2017）常州市不动产权第0060934号	清潭路102号	商服	房屋2,640.41	164.64	成本	是
			其他商服用地	宗地3,632	1,707.66	成本	是
6	苏（2018）常州市不动产权第0095199号	天目山路6号			3,125.52	成本	是
		天目山路6号（原田径馆改造）	商业	房屋17,571.31	1,809.77	成本	是
		天目山路6号	商业用地	宗地12,315.8	4,350.48	评估	是
7	苏（2017）常州市不动产权第0060935号	晋陵北路15号	商业	房屋7,081.22	1,135.14	成本	是
			商业用地	宗地4,342	2,245.17	评估	是
8		龙锦路1261号	商服	房屋23,249.99	11,913.12	成本	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况
	苏(2018)常州市不动产权第0096410号		商业服务业	宗地 7,223.8	4,657.75	评估	是
9	苏(2019)常州市不动产权第0078993号	和平北路10号	风景名胜设施用地	宗地 3,834.2	211.71	成本	否
			其它	房屋 679.41	1,850.72	成本	否
10	苏(2019)常州市不动产权第0079410号	和平北路2-1号等共四套		房屋 5,590.18	-	成本	否
			风景名胜设施用地	宗地 8,322	495.31	成本	否
11	苏(2016)常州市不动产权第0084017号	龙锦路1259号车库	车库/商业服务业	房屋 10,745.83	4,341.82	成本	否
12	苏(2016)常州市不动产权第0084324号	龙锦路1259号1幢消防控制室	其它/商业服务业	房屋 59.09	23.88	成本	否
13	苏(2016)常州市不动产权第0084019号	龙锦路1259号1幢101、201、301号	商业/商业服务业	房屋 10,434.36	4,215.97	成本	是
14	苏(2016)常州市不动产权第0084322号	龙锦路1259号1幢水泵房	其它/商业服务业	房屋 35.5	14.34	成本	否
15	苏(2016)常州市不动产权第0084281号	龙锦路1259号1幢401号	办公/商业服务业	房屋 1,286.75	519.91	成本	是
16	苏(2016)常州市不动产权第0084320号	龙锦路1259号1幢901号	办公/商业服务业	房屋 1,286.75	519.91	成本	是
17	苏(2016)常州市不动产权第0083608号	龙锦路1259号1幢1001号	办公/商业服务业	房屋 1,286.75	519.91	成本	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况
18	苏(2016)常州市不动产权第0084060号	龙锦路1259号1幢1201号	办公/商业服务业	房屋1,286.75	519.91	成本	是
19	苏(2016)常州市不动产权第0084158号	龙锦路1259号1幢1301号	办公/商业服务业	房屋1,286.75	519.91	成本	是
20	苏(2016)常州市不动产权第0084160号	龙锦路1259号1幢1401号	办公/商业服务业	房屋1,286.75	519.91	成本	是
21	苏(2016)常州市不动产权第0084165号	龙锦路1259号1幢1601号	办公/商业服务业	房屋1,286.75	519.91	成本	是
22	苏(2016)常州市不动产权第0084262号	龙锦路1259号1幢1901号	办公/商业服务业	房屋1,283.65	518.65	成本	是
23	苏(2016)常州市不动产权第0084268号	龙锦路1259号1幢2001号	办公/商业服务业	房屋1,283.65	518.65	成本	是
24	苏(2016)常州市不动产权第0084272号	龙锦路1259号1幢2101号	办公/商业服务业	房屋1,283.65	518.65	成本	是
25	苏(2016)常州市不动产权第0084274号	龙锦路1259号1幢2201号	办公/商业服务业	房屋1,283.65	518.65	成本	是
26	苏(2016)常州市不动产权第0084331号	龙锦路1259号2幢102号	商业/商业服务业	房屋1,218.62	492.38	成本	否
27	苏(2016)常州市不动产权第0083638号	龙锦路1259号2幢201号	商业/商业服务业	房屋1,452.37	586.83	成本	否
28	苏(2016)常州市不动产权第0083641号	龙锦路1259号2幢301号	商业/商业服务业	房屋2,119.86	856.52	成本	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况
29	苏(2016)常州市不动产权第0083642号	龙锦路1259号2幢401号	办公/商业服务业	房屋1,118.52	451.93	成本	否
30	苏(2016)常州市不动产权第0084005号	龙锦路1259号2幢501号	办公/商业服务业	房屋1,119.25	452.23	成本	否
31	苏(2016)常州市不动产权第0084007号	龙锦路1259号2幢601号	办公/商业服务业	房屋1,126.71	455.24	成本	否
32	苏(2016)常州市不动产权第0084008号	龙锦路1259号2幢701号	办公/商业服务业	房屋1,127.17	455.43	成本	否
33	苏(2016)常州市不动产权第0084013号	龙锦路1259号2幢801号	办公/商业服务业	房屋1,127.61	455.61	成本	否
34	苏(2016)常州市不动产权第0084014号	龙锦路1259号2幢901号	办公/商业服务业	房屋1,127.61	455.61	成本	否
35	苏(2016)常州市不动产权第0084327号	龙锦路1259号2幢1001号	办公/商业服务业	房屋1,127.61	455.61	成本	否
36	苏(2016)常州市不动产权第0083630号	龙锦路1259号2幢1101号	办公/商业服务业	房屋1,127.61	455.61	成本	否
37	苏(2016)常州市不动产权第0083627号	龙锦路1259号2幢1201号	办公/商业服务业	房屋1,125.2	454.63	成本	否
38	苏(2016)常州市不动产权第0083631号	龙锦路1259号2幢1301号	办公/商业服务业	房屋1,125.2	454.63	成本	否
39	苏(2016)常州市不动产权第0083632号	龙锦路1259号2幢1401号	办公/商业服务业	房屋1,125.2	454.63	成本	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况
40	苏(2016)常州市不动产权第0083633号	龙锦路1259号2幢1501号	办公/商业服务业	房屋1,125.2	454.63	成本	否
41	苏(2016)常州市不动产权第0083635号	龙锦路1259号2幢1601号	办公/商业服务业	房屋1,125.2	454.63	成本	否
42	苏(2016)常州市不动产权第0083637号	龙锦路1259号2幢1701号	办公/商业服务业	房屋1,125.2	454.63	成本	否
43	苏(2019)常州市不动产权第0063018号	青果巷21-1号	其他/文化设施用地	房屋232.04宗地303.57	1,005.57	成本	否
44	苏(2019)常州市不动产权第0063014号	青果巷29号	其他/文化设施用地	房屋47.94宗地89.03	207.75	成本	否
45	苏(2019)常州市不动产权第0039395号	青果巷37号	其他/文化设施用地	房屋462.6宗地595.1	2,004.72	成本	否
46	苏(2019)常州市不动产权第0063122号	青果巷51-1号	其他/文化设施用地	房屋152.42宗地303.59	652.54	成本	否
47	苏(2019)常州市不动产权第0063055号	青果巷65号	其他/文化设施用地	房屋1,051.06宗地1,180.08	4,499.79	成本	否
48	苏(2019)常州市不动产权第0039311号	青果巷133号	其他/文化设施用地	房屋1,273.48宗地1,704.63	1,197.75	成本	否
49	苏(2019)常州市不动产权第0057054号	青果巷69号	其他/文化设施用地	房屋774.57宗地1,018.01	3,348.76	成本	否
50	苏(2019)常州市不动产权第0065184号	青果巷103号	其他/文化设施用地	房屋1,265.95宗地1,000.93	5,261.13	成本	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况
51	苏（2019）常州市不动产权第0042791号	青果巷115号	其他/文化设施用地	房屋894.19宗地1,162.28	3,918.52	成本	否
52	苏（2019）常州市不动产权第0039397号	青果巷119号	其他/文化设施用地	房屋932.08宗地1,150.84	3,996.99	成本	否
53	苏（2019）常州市不动产权第0091824号	青果巷141号	其他/文化设施用地	房屋1,097.58宗地1,498.5	4,987.68	成本	否
54	苏（2019）常州市不动产权第0025928号	青果巷20号	其他/文化设施用地	房屋899.57宗地1,117.05	3,865.40	成本	否
55	苏（2019）常州市不动产权第0046166号	青果巷10号	其他/文化设施用地	房屋644.6宗地947.91	2,801.07	成本	否
56	苏（2019）常州市不动产权第0067370号	青果巷2号	其他/文化设施用地	房屋2,977.78宗地4,568.58	14,030.77	成本	否
57	苏（2019）常州市不动产权第0093479号	雪洞巷20号	其他/文化设施用地	房屋1,331.74宗地2,003.8	6,229.79	成本	否
58	苏（2019）常州市不动产权第0095275号	和平南路93号、和平南路95号	其他/文化设施用地	房屋580.9宗地1,115.09	2,694.01	成本	否
59	常房权证字第00626069号	府河名居6-102	商业	房屋78.15土地使用权2.6	23.43	成本	否
	-						

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况
60	常房权证字第 00625958 号常国用 (2013) 第 32136 号	府河名居 7-101	商业、辅房	房屋 297.05 土地使 用权 9.90	165.96	成本	否
61	常房权证字第 00626080 号常国用 (2013) 第 39490 号	府河名居 7-107	商业	房屋 264.90 土地使 用权 141.96	148.00	成本	否
62	常房权证字第 00626084 号常国用 (2013) 第 39499 号	府河名居 11-111	商业	房屋 132.99 土地使 用权 49.71	98.96	成本	否
63	苏(2018)常州市不动产权第 0046847 号	锦绣路 2 号常州市文化 广场 1-1 号楼 4 层	金融服务及配 套/商务金融	房屋 42,476.43	27,854.44	成本	否
		锦绣路 2 号常州市文化 广场 1-1 号楼 4 层		宗地 11,908.33	12,871.82	成本	否
64	未办理产权证	青果巷 3 号			1,794.52	成本	否
65	20160019563	青果巷南苑 1-101	商业	168.89	146.74	成本	否
66	20160019563	青果巷南苑 1-102	商业	172.76	150.28	成本	否
67	20160019563	青果巷南苑 1-103	商业	205.61	178.85	成本	否
68	20160019563	青果巷南苑 1-104	商业	178.57	155.33	成本	否
69	20160019563	青果巷南苑 1-105	商业	105.7	91.94	成本	否
70	20160019563	青果巷南苑 1-201	商业	879.2	764.78	成本	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况
71	20160019563	青果巷南苑 1-202	商业	917.2	797.84	成本	否
72	20160019563	青果巷南苑 1-301	商业	1,172.13	1,019.59	成本	否
73	20160019563	青果巷南苑 1-401	商业	1,172.13	1,019.59	成本	否
74	20160019563	青果巷南苑 1-501	商业	1,172.13	1,019.59	成本	否
		合计			169,337.96		

注：序号 65-74 属于江苏晋陵文化旅游发展有限公司开发建设的青果南苑，为自建房开发建设后剩余房源，现用于对外出租，已办理商品房初始登记权属清册，不动产权证书号均为 20160019563。

截至2019年末，发行人未办妥产权证书的投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
青果巷3号组团	1,794.52	权证尚在办理中
合计	1,794.52	-

截至2019年末，发行人投资性房地产设定抵押情况如下：

单位：平方米、万元

投资性房地产类别	面积	账面原值	账面净值
房屋建筑物	82,963.38	56,506.29	45,095.48
土地使用权	29,437.40		
合计	112,400.78	56,506.29	45,095.48

9、在建工程

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人在建工程分别为681,180.37万元、401,487.58万元、385,100.23和490,653.40万元，占总资产的比例分别为38.59%、18.33%、13.94%和15.50%。发行人为常州市文化、旅游、体育产业建设主体，主要负责青果巷历史文化街区改造项目、文化广场项目及皇粮浜项目等。发行人在建工程明细情况如下：

截至2020年9月末，发行人主要的在建工程如下：

单位：万元

项目	建设期间	账面价值	项目性质	是否为政府代建项目	是否依法承接	是否依法合规签定相关协议
文化广场	2015-2021	253,293.32	市场化经营性项目	否	是	是
青果巷历史文化街区改造项目	2012-2021	120,039.02	市场化经营性项目	否	是	是
皇粮浜项目	2017-2021	116,299.44	市场化经营性项目	否	是	是
其他	-	1,021.62	市场化经营性项目	否	是	是
合计		490,653.40	-	-	-	-

注：其他项目主要为皇粮浜实验学校体育馆、罗溪全民健身中心、常柴技校改造项目、四校体育馆改造工程等小工程。

10、无形资产

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人无形资产分别为99,944.04万元、350,467.55万元、334,286.81和410,113.48万元，占总资产比重分别为5.66%、16.00%、12.10%和12.95%。发行人无形资产主要由土地使用权构成。

2018年末，发行人无形资产较2017年增加250,523.51万元，增幅为250.66%，主要原因为文化广场一期工程完工后土地使用权结转至无形资产科目。2020年9月末，发行人无形资产余额较2019年末增加75,826.67万元，增幅为22.68%。发行人无形资产明细如下：

最近三年及一期发行人无形资产结构表

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
土地使用权	409,817.71	333,925.49	350,310.57	99,937.51
软件	295.77	361.32	156.98	6.53
小计	410,113.48	334,286.81	350,467.55	99,944.04

截至2019年末发行人无形资产中土地使用权明细表

单位：万平方米、亿元

序号	土地名称	国有土地使用权证号	取得时间	使用权类型	获得方式	用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳出让金	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	地块所在区域	近期该区域土地均价
1	锦绣路2号常州市文化广场1-1号楼4层	苏(2018)常州市不动产权第0046847号	2012.07.30	出让	招拍挂	商务金融用地	0.1	0.17	成本法	否	是	22.56	22.56	新北区	0.64
2	锦绣路2号	苏(2018)常州市不动产权第0047077号	2012.07.30	出让	招拍挂	商务金融用地	14.09	17.43	成本法	是	是				
3	中吴大道南侧、白云南路西侧地块	苏(2018)常州市不动产权第0005411号	2017.12.31	出让	招拍挂	其他商服用地	22.33	6.16	成本法	否	是	6.3	6.3	钟楼区	1.38
4	中吴大道、学府路交叉口东北角地块	苏(2018)常州市不动产权第0009864号	2012.09.30	出让	招拍挂	其他商服用地	1.09	0.48	成本法	否	是	0.49	0.49	钟楼区	1.38
5	竹林北路南侧、龙锦路东侧地块	苏(2018)常州市不动产权第0009963号	2012.09.30	出让	招拍挂	其他商服用地	0.53	0.74	成本法	否	是	0.77	0.77	天宁区	1.51
		0.17													
6	东经120路西侧、北塘河南侧地块	常国用(2012)第7548号	2012.09.30	出让	招拍挂	其他商服用地	1.99	2.22	成本法	是	是	2.29	2.29	天宁区	1.51
7	劳动东路南侧、五一路西侧地块	常国用(2012)第12006号	2012.09.30	出让	招拍挂	其他商服用地	0.32	0.15	成本法	否	是	0.15	0.15	经开区	-
8	延陵中路南侧、市河东侧地块	苏(2018)常州市不动产权第0009855号	2012.09.30	出让	招拍挂	其他商服用地	0.17	0.19	成本法	否	是	0.2	0.2	天宁区	1.51
9	勤丰路北侧、龙锦路东侧地块	苏(2018)常州市不动产权第0009861号	2012.09.30	出让	招拍挂	其他商服用地	0.67	0.57	成本法	否	是	0.59	0.59	天宁区	1.51
10	泡桐路南侧地块配套地块	苏(2018)常州市不动产权第2035666号	2013.12.30	出让	招拍挂	其他商服用地	0.2	0.09	成本法	否	是	0.09	0.09	经开区	-
11	新市路北侧、芦墅芦西侧地块	苏(2019)常州市不动产权第0016980号	2017.06.30	出让	招拍挂	其他商服用地	2.62	5.01	成本法	是	是	5.13	5.13	钟楼区	1.38
		苏(2019)常州市不动产权第0016986号	2017.06.30	招拍挂	其他商服用地 0.9144公顷,普通商品住宅用地	3.05									

序号	土地名称	国有土地使用权证号	取得时间	使用权类型	获得方式	用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳出让金	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	地块所在区域	近期该区域土地均价
						2.1336公顷									
12	赣江路298号-春江镇全民健身中心	苏(2019)常州市不动产权第0077539号	2019.10.22	出让	招拍挂	体育用地	1.69	0.17	成本法	否	是	0.17	0.17	新北区	0.64
	合计							33.39				39.61	39.61		

截至2019年末，发行人未办妥产权证书的房产情况如下：

单位：万元

序号	取得方式	入账方式	项目	账面价值 (万元)	所有权人	抵押情况
1	建造	成本	青果巷3号	1,794.52	常州市晋陵投资集团有限公司	否
2	建造	成本	青果巷15号组团	16,131.03	常州市晋陵投资集团有限公司	否
3	建造	成本	青果巷16、27号组团	20,446.19	常州市晋陵投资集团有限公司	否
4	划拨	成本	保利大剧院	42,809.86	常州市晋陵投资集团有限公司	否
5	建造	成本	罗溪全民健身中心	3,614.90	江苏晋陵建设发展有限公司	否
合计				84,796.50	-	-

截至2019年末，发行人未办妥产权证书的土地情况如下：

单位：万元

序号	取得方式	入账方式	项目	账面价值 (万元)	所有权人	抵押情况
1	建造	成本	西直街地块	6,428.31	江苏晋陵文化旅游发展有限公司	否
合计				6,428.31	-	-

截至2019年末，未办妥产权证书资产价值总额为91,224.81万元，分别占总资产、净资产的3.30%和7.44%，所占比重较小，发行人将尽快推动相关产权证书的办理。

（三）负债结构分析

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人负债总额分别为1,077,864.09万元、1,402,282.78万元、1,536,630.89万元和1,939,339.84万元。2018年末发行人负债总额同比增加324,418.69万元，增幅为30.10%，主要因为本期常州体投纳入发行人合并范围，资产及负债相应增加，2019年末发行人负债总额同比增加134,348.19万元，主要系预收账款、一年内到期的非流动负债的增加。随着发行人业务规模的

扩张，基础设施建设所需资金投入逐年增多，发行人新增了金融机构借款，同时业务相关往来也在增加。2020年9月末发行人负债总额同比增加402,708.956万元，主要系预收账款、其他流动负债、长期借款和长期应付款的增加，随着发行人业务规模的扩张，基础设施建设所需资金投入逐年增多，发行人新增了金融机构借款，同时业务相关往来也在增加所致。发行人负债明细如下：

最近三年及一期末发行人负债结构明细

单位：万元、%

负债	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	132,100.00	6.81	109,500.00	7.13	130,975.00	9.34	47,600.00	4.42
应付票据	95,545.00	4.93	115,695.00	7.53	18,487.82	1.32	32,000.00	2.97
应付账款	53,981.87	2.78	66,308.29	4.32	58,246.80	4.15	2,962.02	0.27
预收款项	333,793.18	17.21	158,408.40	10.31	2,659.52	0.19	1,358.91	0.13
应付职工薪酬	612.54	0.03	1,427.49	0.09	731.38	0.05	25.02	0.00
应交税费	7,610.11	0.39	15,255.01	0.99	10,992.16	0.78	658.8	0.06
其他应付款	53,704.72	2.77	98,103.53	6.38	70,483.87	5.03	12,282.06	1.14
一年内到期的非流动负债	31,211.45	1.61	143,440.65	9.33	104,132.16	7.43	173,487.92	16.10
其他流动负债	110,000.00	5.67	25,000.00	2.32	-	-	-	-
流动负债合计	818,558.87	42.21	733,138.36	47.71	396,708.72	28.29	270,374.71	25.08
长期借款	697,913.47	35.99	549,837.28	35.78	650,016.94	46.35	487,458.00	45.22
应付债券	35,000.00	1.80	35,000.00	2.28	-	-	-	-
长期应付款	345,327.98	17.81	176,323.05	11.47	347,730.22	24.80	320,031.37	29.69
递延收益	7,539.52	0.39	7,332.20	0.48	7,826.90	0.56	-	-
其他非流动负债	35,000.00	1.80	35,000.00	2.28	-	-	-	-
非流动负债合计	1,120,780.97	57.79	803,492.53	52.29	1,005,574.06	71.71	807,489.37	74.92
负债合计	1,939,339.84	100.00	1,536,630.89	100	1,402,282.78	100	1,077,864.09	100

2017-2019年末及2020年9月末，发行人流动负债分别为270,374.71万元、396,708.72万元、733,138.36万元和818,558.87万元，主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。流动负债占总负债比重分别为25.08%、28.29%、47.71%和42.21%，占比呈明显提高趋势。

1、短期借款

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人的短期借款分别为47,600.00万元、130,975.00万元、109,500.00万元和132,100.00万元，在总负债中所占比重分别为4.42%、9.34%、7.13%和6.81%。2018年末，发行人短期借款较年初增加83,375.00万元，增幅为175.16%，主要原因为常州体投纳入合并范围，其短期借款相应增加。2019年较2018年降低21,475.00万元，降幅为16.40%。2020年9月末，发行人短期借款余额较2019年末增加22,600.00万元，增幅为20.64%，主要系发行人债务结构调整，新增部分短期借款所致。

最近三年及一期发行人短期借款构成表

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
担保借款	89,800.00	67.98	63,000.00	57.53	54,150.00	41.34	14,000.00	29.41
抵押、质押借款	42,300.00	32.02	46,500.00	42.47	76,825.00	58.66	33,600.00	70.59
合计	132,100.00	100	109,500.00	100	130,975.00	100	47,600.00	100

2、应付票据

2017-2019年末及2020年9月末，发行人的应付票据分别为32,000.00万元、18,487.82万元、115,695.00万元和95,545.00万元，占总负债比重分别为2.97%、1.32%、7.53%和4.93%。发行人在项目建设、原材料采购中部分采用票据进行支付结算，不同结算时点，应

付票据余额波动变化。报告期内，发行人应付票据变化幅度较大，主要系具体业务中付款方式变动，造成时点应付票据余额变化较大所致。

3、应付账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人的应付账款分别为 2,962.02 万元、58,246.80 万元、66,308.29 万元和 53,981.87 万元，占总负债比重分别为 0.27%、4.15%、4.32% 和 2.78%，发行人应付账款主要为应付项目工程款。

最近三年及一期发行人应付账款账龄明细情况

单位：万元、%

账龄	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
1 年以内	42,566.43	78.85	53,730.47	81.03	54,103.25	92.89	454.07	15.33
1 至 2 年	9,757.63	18.08	10,329.75	15.58	1,708.88	2.93	606.59	20.48
2 至 3 年	777.44	1.44	1,023.51	1.54	1,914.74	3.29	51.85	1.75
3 年以上	880.37	1.63	1,224.56	1.85	519.93	0.89	1,849.50	62.44
合计	53,981.87	100	66,308.29	100	58,246.80	100	2,962.02	100

最近三年末发行人应付账款分类明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付货款	1,571.43	1,070.34	-
应付工程及设备款	62,189.65	55,730.44	2,445.28
应付项目保证金	1,220.00	220.00	-
应付费用	562.09	229.24	-
代建工程款	25.49	197.58	-
其他	739.62	799.21	516.74
合计	66,308.29	58,246.80	2,962.02

4、预收账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预收账款分别为 1,358.91 万元、2,659.52 万元、158,408.40 和 333,793.18 万元，在总负债中的占比分别为 0.13%、0.19%、10.31% 和 17.21%，2017 年末以及

2018年末预收账款金额占总资产比重较小。2019年末以及2020年9月末大幅增长，主要系文禧园和文锦园预收房款的增加所致。发行人预收账款明细如下：

截至2019年末发行人预收账款分类明细

单位：万元

名称	金额	占比
预收房款	155,212.48	97.98%
预收租金	2,374.57	1.50%
预收广告费	25.55	0.02%
预收体检费	13.54	0.01%
预收水电费	106.62	0.07%
预收物业费	264.46	0.17%
预收充值卡	271.68	0.17%
预收场馆开放收入	52.91	0.03%
其他	86.58	0.05%
合计	158,408.40	100%

5、其他应付款

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人其他应付款分别为12,282.06万元、70,483.87万元、98,103.53万元和53,704.72万元，占总负债的比重分别为1.14%、5.03%、6.38和2.77%。发行人的其他应付款主要为建设单位缴存的保证金及其他单位的往来款等。2017年末发行人其他应付款余额为12,282.06万元，包含焦化厂地块保证金5,800.00万元；2018年末其他应付款余额为70,483.87万元，较去年同期增加58,201.81万元，增幅为473.88%，主要原因为常州体投纳入合并范围；2019年末较2018年增加了27,619.66万元，增幅39.19%；2020年9月末，发行人其他应付款余额较2019年末减少44,398.81万元，减幅为45.26%，主要系发行人与其他国企或者政府单位往来款减少所致。发行人其他应付款明细如下：

发行人其他应付款账龄明细情况

单位：万元

账龄	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
1年以内	21,315.95	39.69%	48,912.18	49.86%	28,838.25	41.10%	454.64	3.70%
1-2年	14,085.68	26.23%	14,253.02	14.53%	11,451.29	16.25%	258.06	2.10%
2-3年	3,916.30	7.29%	4,440.70	4.53%	16,584.76	23.53%	23.31	0.19%
3年以上	14,386.80	26.79%	30,497.62	31.09%	13,480.41	19.13%	11,546.04	94.01%
合计	53,704.72	100%	98,103.53	100%	70,483.87	100%	12,282.06	100%

2020年9月末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	与发行人关系	账龄
常州市注册会计师管理服务 中心	15,921.55	29.65	往来款	非关联方	1年以内
常州安居投资发展有限公司	10,368.08	19.31	棚户区改造项目资本金	非关联方	1-2年
常州钟楼投资建设有限公司	5,800.00	10.80	焦化厂地块保证金	非关联方	3年以上
常州市体育局	4,863.75	9.06	天宁健身中心项目篮球 学校补助资金	非关联方	1-3年
常州市城乡建设局	3,575.61	6.66	往来款	非关联方	3年以上
合计	40,528.99	75.47			

6、一年内到期的非流动负债

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为173,487.92万元、104,132.16万元、143,440.65万元和31,211.45万元，占总负债比重分别为16.10%、7.43%、9.33%和1.61%。2018年末，发行人一年内到期的非流动负债余额为104,132.16万元，同比下降69,355.76万元，降幅为39.98%，主要原因为部分长期借款到期偿付；2019年末较2018年末增加了39,308.49万元，增幅37.75%，主要原因为长期借款临近到期日；2020年9月末，发行

人一年内到期的非流动负债余额较 2019 年末减少 112,229.20 万元，降幅为 78.24%，主要因为部分借款到期偿还。

7、长期借款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人长期借款分别为 487,458.00 万元、650,016.94 万元、549,837.28 万元和 697,913.47 万元，在负债总额中所占比重分别为 45.22%、46.35%、35.78% 和 35.99%。2018 年末，发行人长期借款较 2017 年末增加 162,558.94 万元，增幅为 30.95%，主要原因为常州体投集团并入发行人合并范围，负债规模增加；2019 年末，发行人长期借款较年初减少 100,179.66 万元，降幅为 15.41%，主要原因为长期借款转入一年内到期的非流动负债；2020 年 9 月末，发行人长期借款余额较 2019 年末增加 148,076.19 万元，增幅为 26.93%。

发行人最近三年及一期长期借款构成表

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	金融	占比	金额	占比
质押借款	-	-	500	0.09	500	0.08	500	0.1
抵押借款	117,985.00	16.91	62,060.00	11.29	68,720.00	10.57	49,940.00	10.24
保证借款	238,651.50	34.19	223,412.04	40.63	374,586.35	57.63	274,360.00	56.28
信用借款	47,302.00	6.78	38,449.00	6.99	38,963.00	5.99	28,963.00	5.94
质押\保证借款	32,348.00	4.63	27,000.00	4.91	27,000.00	4.15	27,000.00	5.54
抵押\保证借款	261,626.97	37.49	198,416.24	36.09	140,247.58	21.58	106,695.00	21.89
合计	697,913.47	100	549,837.28	100	650,016.94	100	487,458.00	100

8、长期应付款

根据《政府会计准则第 7 号—会计调整》的通知，“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目，截至 2017 年-2019 年末及 2020 年 9

月末，发行人长期应付款分别为 320,031.37 万元、347,730.22 万元、176,323.05 万元和 345,327.982 万元，在总负债中所占比重分别为 29.69%、24.80%、11.47%和 17.81%。发行人长期应付款主要系土地收储收益、土地出让金和财政局、建设局拨付的专项资金。

2019 年末发行人长期应付款较 2018 年减少 171,407.17 万元，降幅为 49.29%，主要系政府相关借款、专项资金转增资本所致。2020 年 9 月末，发行人长期应付款余额较 2019 年末增加 169,004.93 万元，增幅为 95.85%，主要系应付地方政府专项资金增加所致。

截至2019年末发行人长期应付款明细表

单位：万元

项目	2019 年末	形成原因
国开发展基金有限公司 ¹	7,000.00	投资划入
财政拨款	102,607.59	财政拨入
青果巷专项资金	125.00	财政拨入
创建历史文化名城专项资金	11,800.00	财政拨入
华海城市花园定销房项目专项资金	10,000.00	财政拨入
校安工程建设资金	20,000.00	财政拨入
南市河项目债务	5,000.00	财政拨入
大诚厂文保地块	690.41	财政拨入
春江全民中心出让金返还	1,705.35	财政拨入
松健堂抗震加固项目财政拨款	20.00	财政拨入
史良故居抗震加固项目财政拨款	30.00	财政拨入
荆川里续建房屋购置资金	34.35	财政拨入
阳湖戏楼省级文物保护专项补助经费	40.00	财政拨入
礼和堂抗震加固专项资金	50.00	财政拨入

¹ 国开发展基金有限公司长期应付款余额 7,000.00 万元为根据公司与国开发展基金有限公司、常州市人民政府及常州市财政局签订的《国开发展基金投资合同》等约定，国开发展基金有限公司对公司投资 7,000.00 万元用于对“常州市文化广场停车场项目”建设，投资期限 15 年，年化收益率 1.2%，协议中约定国开发展基金有限公司投资完成后，不向公司委派董事、监事和高级管理人员，不直接参与其日常经营活动。综上所述，该投资实质为借款性质，应列入长期应付款核算。此外，国开基金投资收益将从发行人的可分配利润中提取，而非直接来自于该停车场项目的专项收益，不涉及本停车场项目收益归属问题。

项目	2019年末	形成原因
青果巷历史街区保护修缮	5,000.00	财政拨款
青果巷历史文化街区招商经费	5.00	财政拨款
青果巷历史文化街区建设综合补助	3.12	财政拨款
青果巷历史文化街区5片传统民居组团修缮和基础设施改善工程拨款	500.00	财政拨款
恽鸿仪故居专项拨款	50.00	财政拨款
2017年省级现代服务业务发展专项资金（青果巷名人文化体验建设项目）	100.00	财政拨款
建筑节能和绿色建筑专项引导资金	450.80	财政拨款
图书馆、美术馆专项资金	8,000.00	财政拨款
生态绿城建设专项资金	2,500.00	财政拨款
财政局拨入大剧院绿化补贴	50.00	财政拨款
文化产业引导资金	561.42	财政拨款
合计	176,323.05	-

截至2020年9月末发行人长期应付款明细表

单位：万元

项目	期末余额
江苏省文化和旅游发展专项资金	90.00
天宁区街道高品位步行街培育街区专项资金	30.00
引导资金	564.42
国开发展基金	7,000.00
大诚北厂土地	13,000.00
绝缘材料厂地块（ZX040104-1、ZX040105-1）	51,235.68
北郊地块成本返还	24,608.85
丁塘河地块	45,275.56
新闻地块	2,176.68
大成厂文保地块	690.41
春江全民健身中心	1,705.35
天宁全民健身中心	3,750.30
戚区全民健身中心	2,487.27
横林全民健身中心	2,510.57
青果巷二期地块	68,100.00

项目	期末余额
青果巷一期地块	427.12
大剧院地块	8,477.50
其他（青果巷专项资金）	125.00
其他（重点工程专项资金）	11,800.00
其他（化解隐性债务）	3,200.00
地方政府专债（意园）	2,500.00
地方政府专债（夏家大院）	4,000.00
地方政府专债（南市河）	11,000.00
安置房专项资金	10,000.00
校安资金	20,000.00
青果巷旅游发展专项引导资金	40.00
“史良故居”加固专项资金拨款	30.00
“松建堂”抗震加固专项资金拨款	20.00
市政安置房配建资金拨款	34.35
青果巷街区建设综合补助	3.12
抗震加固专项资金	50.00
文物保护专项资金（阳湖戏楼）	40.00
青果巷历史文化街区招商经费	5.00
青果巷历史文化街区文物保护专项资金	5,000.00
天宁区青果巷历史文化街区5片传统民居组团修缮和基础设施改善工程拨款	500.00
恽鸿仪故居专项拨款	50.00
青果巷名人文化体验建设项目	100.00
青果巷地方政府专债	10,000.00
图书馆、美术馆专项资金	8,000.00
省级建筑节能专项引导资金	450.80
文化广场地方政府专债	23,700.00
生态绿城建设专项资金	2,500.00
“三大工程”指挥部财政局拨款（大剧院绿化补贴）	50.00
合计	345,327.98

（四）净资产分析

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人所有者权益合计分别为694,152.46万元、787,958.40万元、1,226,197.22万元和1,227,122.02万元，主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

最近三年及一期末发行人所有者权益结构情况

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
实收资本	100,000.00	8.15	100,000.00	8.16	100,000.00	12.69	30,000.00	4.37
资本公积	1,103,991.20	89.97	1,103,991.20	90.03	677,948.90	86.04	653,061.32	95.04
盈余公积	2,062.65	0.17	2,062.65	0.17	1,021.00	0.13	385.29	0.06
未分配利润	13,964.27	1.14	14,467.03	1.18	8,345.05	1.06	3,705.85	0.54
归属于母公司所有者权益合计	1,220,018.12	99.42	1,220,520.88	99.54	787,314.95	99.92	687,152.46	100
少数股东权益	7,103.91	0.58	5,676.34	0.46	643.45	0.08	-	-
所有者权益合计	1,227,122.02	100	1,226,197.22	100	787,958.40	100	687,152.46	100

1、实收资本

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人实收资本分别为30,000.00万元、100,000.00万元、100,000.00万元和100,000.00万元，在所有者权益中所占比重分别为4.37%、12.69%、8.16%和8.15%。

截至2020年9月末发行人股东出资情况表

单位：万元

股东名称	投资比例	出资额	出资形式
常州市人民政府	100%	100,000.00	货币资金出资
合计	100%	100,000.00	-

截至2020年9月末，发行人工商登记的注册资本为10.7亿元，其中常州市人民政府出资10亿元，国开发展基金有限公司以名股实债的形式出资0.7亿元。在会计处理中，上述明股实债计入发行人负债中的长期应付款科目，因此发行人实收资本为10亿元。

2、资本公积

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资本公积分别为 653,061.32 万元、677,948.90 万元、1,103,991.20 万元和 1,103,991.20 万元。在所有者权益中所占比重分别 95.04%、86.04%、90.03% 和 89.97%，所占比重较大。2019 年末较 2018 年末增长 426,042.29 万元，其中经常州市财政局批准同意从专项应付款中转入资本公积 421,400.00 万元，根据常州市人民政府国有资产监督管理委员会文件，子公司江苏晋陵文化旅游发展有限公司无偿受让常州天宁宝塔文化发展有限公司股权确认 4,642.29 万元。2020 年 9 月末，发行人资本公积较 2019 年末无变动。

2019 年发行人从专项应付款中转入资本公积 421,400.00 万元。根据常州市财政局《关于加强政府性城市建设融资公司核算的若干意见》（常财建[2008]38 号文）有关规定：收到财政拨入的土地收益或其他财政性资金，作为专项应付款入账，经批准后可转作资本公积或补贴收入。

（1）25.84 亿元专项拨款转入资本公积

根据常州市政府要求，发行人投资建设青果巷历史文化街区修缮保护工程及常州市文化广场两个重点文化旅游项目，累计收到财政项目专项拨款 25.84 亿元。目前，两个项目一期形成的固定资产为 27.65 亿，其中对应财政专项拨款形成的资产为 25.84 亿元。

2020 年 4 月 13 日，发行人向常州市人民政府提交常晋投〔2020〕10 号《关于将已完工项目所形成资产留存晋陵集团的请示》，申请将青果巷历史文化街区修缮保护工程、常州市文化广场项目财政拨款 25.84 亿转增资本公积。

2020年4月30日，根据市政府常政办〔2020〕110号办文单批复意见，常州市财政局出具常财债〔2020〕12号《关于将已完工项目所形成资产留存晋陵集团的通知》，同意发行人承建的青果巷历史街区和文化广场项目一期所形成的已交付使用固定资产暂估价25.84亿元留存并转增2019年度资本公积。

（2）16.30亿元专项拨款转入资本公积

2019年12月27日，发行人向常州市财政局提交常晋投〔2019〕35号《关于晋陵公司2019年审计年报账务处理的请示》，申请将专项应付款科目余额中的16.30亿元转入资本公积科目。

2019年12月27日，常州市财政局出具常财债〔2019〕14号《关于常州市晋陵投资集团有限公司2019年度有关财务事项处理的通知》，同意发行人从2019年专项应付款科目余额中转出16.30亿元用于增加资本公积。

《企业会计准则应用指南—会计科目和主要账务处理》“专项应付款”科目使用说明明确，该科目核算企业取得政府作为企业所有者投入的具有专项或特定用途的款项。如属于“专项应付款”核算，工程项目完工所形成的长期资产部分，转入“资本公积—资本溢价”科目。

根据上述文件，2019年发行人将专项应付款转入资本公积共计42.14亿元，该核算方法符合《企业会计准则应用指南》及其相关规定。

发行人资本公积构成表

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
常州大剧院无偿划拨转入	47,455.18	4.30	47,455.18	4.30
西林公园管理用房及综合服务用房无偿划拨转入	3,027.83	0.27	3,027.83	0.27

项目	2020年9月末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
财政拨款转入	1,003,933.32	90.94	1,003,933.32	90.94
财政拨入国有资本经营预算收入	115.00	0.01	115.00	0.01
常州天宁宝塔文化发展有限公司无偿划拨转入	4,642.30	0.42	4,642.30	0.42
常州体育产业集团有限公司无偿划拨转入	33,797.50	3.06	33,797.50	3.06
江苏晋陵建设发展有限公司无偿划拨转入	11,020.08	1.00	11,020.08	1.00
合计	1,103,991.20	100	1,103,991.20	100

发行人历次财政拨款资本公积变动明细

单位：万元

序号	时间	文号	变动	金额
1	2016年4月12日	常财办资债【2016】14号	转入	575,000.00
2	2017年4月25日	常财办资债【2017】5号	转入	500.00
3	2017年10月13日	常财办资债【2017】22号	转入	27,033.32
4	2018年12月28日	常财资债【2018】48号	转入	50,000.00
5	2018年9月20日	常政复【2018】41号	转入	33,797.50
6	2018年9月12日	常国资【2018】92号	转入	11,020.08
7	2018年10月31日	常国资【2018】98号	转入	70.00
8	2018年8月16日	股东会决议	转出	70,000.00
合计			-	602,533.32

根据2011年12月常州市国资委《关于同意“三大工程”中相关资产处理的批复》（常国资【2011】73号）文件，常州市国资委将常州大剧院及相关管理用房划拨至发行人，作价47,455.48万元，目前资产已入账，尚未办妥相关权证；根据2011年9月常州市人民政府办公室会议纪要《关于整合园林城管相关经营性资产的会议纪要》（会议纪要26号），将西林公园管理用房资产注入发行人，入账价值3,027.83万元，合计金额为50,483.01万元。

除上述情况外，发行人不存在其他以学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费官网设施等不能带来经营性收入的资产、基础设施等资本注入的情况。

3、盈余公积

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人的盈余公积分别为385.29万元、1,021.00万元、2,062.65万元和2,062.65万元，在所有者权益中所占比重分别为0.06%、0.13%、0.17%和0.17%。发行人的盈余公积全部为法定盈余公积。

4、未分配利润

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人的未分配利润分别为3,705.85万元、8,345.05万元、14,467.03万元和13,964.27万元，在所有者权益中所占比重分别为0.54%、1.06%、1.18%和1.14%，占比较小。

（五）收入及利润分析

最近三年及一期发行人营业收入结构

单位：万元、%

项目	2020年1-9月		2019年		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	72,599.26	78.03	71,176.41	57.62	259.65	0.23	-	-
房屋销售	1,464.51	1.57	8,256.08	6.68	38,506.79	34.73	28,179.62	93.27
场馆运营	4,808.53	5.17	9,945.54	8.05	9,208.73	8.30	-	-
工程代建管理	249.00	0.27	711.20	0.58	498.97	0.45	997.78	3.30
其他主营业务	12,087.11	12.99	12,873.53	10.42	6,223.67	5.61	-	-
主营业务收入小计	91,208.41	98.03	102,962.76	83.36	54,697.81	49.33	29,177.40	96.58
其他业务	1,832.39	1.97	20,560.34	16.64	56,185.08	50.67	1,034.32	3.42
营业收入合计	93,040.80	100	123,523.10	100	110,882.89	100	30,211.73	100

注：发行人营业收入的具体分析详见“第九条发行人业务情况之发行人主营业务情况”

最近三年发行人分别实现营业收入 30,211.73 万元、110,882.89 万元和 123,523.10 万元，政府补贴收入分别为 10,000 万元、57,851.95 万元和 39,199.45 万元，营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为 75.13%、65.71%和 75.91%，2017-2019 年三年平均占比为 71.20%。

（六）盈利能力分析

最近三年及一期发行人主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	93,040.80	123,523.10	110,882.89	30,211.73
营业成本	90,857.86	112,388.45	126,107.78	25,487.52
营业利润	1,601.28	12,309.26	9,696.63	4,377.04
利润总额	1,686.92	12,196.46	9,480.89	4,307.32
净利润	1,566.81	8,654.64	6,049.46	3,565.52
净利润率	1.68	7.01	5.46	11.80
净资产收益率 (年化)	0.17	0.85	0.81	0.53
总资产收益率 (年化)	0.08	0.35	0.31	0.21

注：净利润率=净利润/营业收入*100%

资产负债率=总负债/总资产

应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额（扣除少数股东权益）

总资产收益率=净利润/总资产平均余额

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 30,211.73 万元、110,882.89 万元、123,523.10 万元和 93,040.80 万元；利润总额分别为 4,307.32 万元、9,480.89 万元、12,196.46 万元和 1,686.92 万元；发行人净利润率分别为 11.80%、5.46%、7.01%和 1.68%；净资产收益率分

别为 0.53%、0.81%、0.85% 和 0.17%；年化总资产收益率分别 0.21%、0.31%、0.35% 和 0.07%。发行人盈利状况良好，体现了较好的盈利能力。

发行人净利润逐年上升，最近三年及一期净利润分别达到 3,565.52 万元、6,049.46 万元、8,654.64 万元和 1,566.81 万元，其中补贴收入为公司利润的重要来源。2020 年 1-9 月，发行人净利润较上年同期增加 107.72%，随着 2020 年第 4 季度发行人下属项目陆续回款，净利润将进一步增加。随着常州市经济的不断发展，发行人主营业务的营业利润将不断提高，未来营业利润状况将逐步好转，从而使发行人净利润得到改善。

（七）营运能力分析

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率 (次)	2.45	3.49	7.50	8.05
存货周转率 (次)	0.18	0.19	0.24	0.05
总资产周转率 (次)	0.04	0.05	0.06	0.02

注：应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

总资产周转率=营业收入/平均资产总额

1、应收账款周转率

最近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为 8.05、7.50、3.49 和 2.45，该指标值在城投公司中处于较高水平。2019 年发行人应收账款周转率下降较多主要系公司 2019 年营业收入规模有所增长，尚在信用期内的应收账款增加较多所致，2020 年 1-9 月发行人收入较少，应收账款尚未收到回款。总体来看，发行人的应收账款周转率处于较好的水平。

2、存货周转率

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为 0.05、0.24 和 0.19 和 0.18。存货周转率较低，主要系发行人作为基础设施建设主体，土地等存货占比较高所致，符合所在行业的一般特征。

3、总资产周转率

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.02、0.06、0.05、和 0.04，发行人总资产周转率处于较低水平，主要系其作为城建类企业，存货等流动资产在资产总额中占比较高所致。

（八）偿债能力分析

项目	2020年1-9月/月末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动比率	2.29	2.27	3.01	3.53
速动比率	1.42	1.38	1.69	1.62
资产负债率（%）	61.25	55.62	64.02	61.07
利息保障倍数	-	1.94	4.70	4.24

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债/总资产

利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出）/（费用化利息支出+资本化利息支出）

近几年来，发行人偿债能力指标基本保持稳定，表明其在规模扩张的同时不断优化自身资产负债结构，将偿债风险控制在可控范围内。发行人目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势。公司财务稳健，运行状况良好，偿债能力较强。

1、短期偿债能力分析

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人流动比率分别为3.53、3.01、2.27和2.29，速动比率分别为1.62、1.69、1.38和1.42；报告期内发行人的流动比率、速动比率逐年下降，主要原因为名下固定资产增

加所致且整体保持在较高水平。发行人在流动性指标方面保持了较高水平，短期内的偿还债务及偿还利息能力较强。

2、长期偿债能力分析

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人的资产负债率分别为61.07%、64.02%、55.62%和61.25%，随着承建项目增加，发行人负债规模及资产负债率保持在较高水平，但总体上发行人长期偿债能力指标保持在较为合理的水平。

（九）现金流量分析

最近三年及一期发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	290,498.55	283,915.64	66,891.92	25,684.43
经营活动现金流出小计	216,806.90	258,257.04	80,756.41	10,565.28
经营活动产生的现金流量净额	73,691.65	25,658.60	-13,864.48	15,119.15
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	199,193.07	367,461.93	204,510.26	127,613.94
投资活动现金流出小计	315,636.28	253,427.45	134,972.06	188,167.73
投资活动产生的现金流量净额	-116,443.21	114,034.48	69,538.20	-60,553.79
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	453,183.47	419,213.53	451,974.58	315,075.00
筹资活动现金流出小计	505,075.91	435,233.55	413,499.16	338,456.02
筹资活动产生的现金流量净额	-51,892.44	-16,020.02	38,475.42	-23,381.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	7.27	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-94,644.00	123,680.33	94,149.14	-68,815.66

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
加：期初现金及现金等价物余额	351,401.89	227,721.56	133,572.43	202,388.08
六、期末现金及现金等价物余额	256,757.89	351,401.89	227,721.56	133,572.43

1、经营活动产生的现金流量

2017-2019年度及2020年1-9月，发行人经营活动产生的现金流入分别为25,684.43万元、66,891.92万元、283,915.64万元和290,498.55万元；经营活动产生的现金流出分别为10,565.28万元、80,756.41万元、258,257.04万元和216,806.90万元；经营活动净现金流分别为15,119.15万元、-13,864.48万元、25,658.60万元和73,691.65万元。

发行人经营活动产生的现金流入主要为发行人销售商品、提供劳务收到的现金，收到的利息收入、履约保证金以及其他（往来收入）等，经营活动现金流出，主要是发行人购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费以及营业费用、管理费用有关的现金等。2018年度发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因为当期发行人购买商品、接受劳务支付等流出金额较大，导致经营活动流出的现金金额较大。

2、投资活动产生的现金流量

2017-2019年度及2020年1-9月，发行人的投资活动产生的现金流入分别为127,613.94万元、204,510.26万元、367,461.93万元和199,193.07万元；投资活动产生的现金流出分别为188,167.73万元、134,972.06万元、253,427.45万元和315,636.28万元；投资活动净现金流分别为-60,553.79万元、69,538.20万元、114,034.48万元和-116,443.21万元，呈波动态势。

发行人主要承担了青果巷历史文化街区项目、文化广场等项目建设，资金投资活动支出的现金流量较大。发行人在建项目投资金额较高，同时近年来收到财政专项基金规模较大，投资性现金流呈现较大波动。其中2018年公司投资性现金流呈现大幅净流入状态，主要是由于当年收到的财政专项资金增加，以及常州体育集团纳入合并时其货币资金纳入合并导致。2019年流入继续增加，主要为收回投资收到的现金以及出售固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金。2020年1-9月，投资活动现金净流量为呈大幅净流出状态，主要系在建文旅项目的资本投入增加导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加，同时本期收到财政专项资金有所减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量

2017-2019年度及2020年1-9月，发行人的筹资活动产生的现金流入分别为315,075.00万元、451,974.58万元、419,213.53万元和453,183.47万元，主要是发行人吸收借款收到的现金；流出金额分别为338,456.02万元、413,499.16万元、435,233.55万元和505,075.91万元，主要用来偿还债务和相应利息以及分配股利、利润；筹资活动净现金流分别为-23,381.02万元、38,475.42万元、-16,020.02万元和-51,892.44万元，2019年为负主要系偿还债务的现金增加所致，2020年1-9月为负主要系支付其他与筹资活动有关的现金增加所致。

(十) 授信情况

发行人资信情况较好，截至2020年9月末，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的跟踪评级报告，发行人主体评级最新为AA+，主体资质情况较好。公司拥有较强的经济实力和较高的信用度，与多家商业银行保持良好的合作关系。

截至 2020 年末，发行人合并口径已获得金融机构授信总额为 183.64 亿元，其中未使用授信额度为 60.64 亿元。此外，截至 2020 年 9 月末，发行人共发行定向融资工具 3.50 亿元，短期融资券 6 亿元，超短期融资券 5 亿元，已接受注册的中期票据共计 13.00 亿元、短期融资券 9.00 亿元、定向工具 10 亿元及超短期融资券 5 亿元。公司融资渠道畅通且多元化，为偿债能力提供较强的补充保证。

截至 2020 年末发行人主要金融机构授信情况

单位：万元

序号	贷款方	授信类型	授信额度 (万元)	实际放款 (万元)	授信余额 (万元)
1	农业银行	项目贷	78,000	50,000	1,000
				27,000	
2	光大银行	项目贷	60,000	15,000	0
				45,000	
3	交通银行	项目贷	60,000	20,000	0
				40,000	
4	招行（招商财富-新投天山）	项目贷	250,000	62,500	125,000
				37,500	
				25,000	
5	国开行	项目贷	22,883	6,230	0
				6,459	
				10,194	
6	国开行	项目贷	6,080	6,080	0
			10,000	10,000	
7	上海银行	流贷	5,000	5,000	0
8	华夏银行	项目贷	95,000	15,700	0
				29,300	
				20,000	
				7,600	
				22,400	
9	中行 1	项目贷	140,000	500	2,000
	交行 1			195	

序号	贷款方	授信类型	授信额度 (万元)	实际放款 (万元)	授信余额 (万元)
	交行 2			20,000	
	中行 2			50,000	
	中行 3			47,500	
	交行 3			19,805	
10	苏州信托	信托	40,000	28,000	0
				10,000	
				2,000	
11	光大金租	金融租赁	50,000	50,000	0
12	南京银行 (北金所)	债权融资 计划	50,000	10,000	40,000
13	平安银行	流贷	20,000	0	10,000
				10,000	0
14	19 晋陵投资 PPN001	PPN	100,000	35,000	65,000
15	江南银行	流贷	9,000	9,000	0
16	江南银行 (北金所)	债权融资 计划	50,000	25,000	25,000
17	19 晋陵投资 CP001	短融	150,000	25,000	50,000
	20 晋陵投资 CP001			35,000	
	20 晋陵投资 CP002			40,000	
18	兴业银行	流贷	30,000	30,000	0
19	渤海信托	信托	40,000	40,000	0
20	兴业银行	流贷	10,000	10,000	0
21	广发银行	流贷	15,000	15,000	0
22	北京银行	流贷	20,000	10,000	0
				5,000	
				5,000	
23	无锡银行	流贷	10,000	10,000	0
24	江苏银行	项目贷	80,000	60,000	20,000
25	南京银行	流贷	20,000	10,000	10,000
26	民生银行	流贷	10,000	10,000	0
27	浙商银行	流贷	40,000	23,000	17,000
28	渤海银行	流贷	40,000	0	40,000
29	苏州银行	流贷	10,000	10,000	0

序号	贷款方	授信类型	授信额度 (万元)	实际放款 (万元)	授信余额 (万元)
30	光大银行-光大证 券	MTN	80,000	0	80,000
31	招商银行	MTN	50,000	0	50,000
32	南京银行	SCP	100,000	50,000	50,000
33	兴业银行	项目贷	9,000	9,000	0
34	兴业银行	项目贷	27,000	27,000	0
35	富邦华一	流贷	12,000	10,000	2,000
36	浙商银行	流贷	5,000	0	5,000
37	江苏银行	项目贷	10,000	10,000	0
38	江苏银行	流贷	7,000	0	7,000
39	南京银行	流贷	6,000	0	6,000
40	招商银行	流贷	9,400	8,000	1,400
合计			1,836,363	1,229,963	606,400

(十一) 对外担保

截至2019年末，发行人对外担保余额为52.03亿元，占同期净资产的比例为42.43%。截至2020年9月末，发行人对外担保余额为30.90亿元，占同期净资产的比例为25.18%，具体明细如下表所示：

截至2019年末发行人对外担保明细

单位：亿元

被担保单位名称	注册资本	实际控制人	担保余额	担保类型	担保方式	反担保措施	起止日期
常州市东吴建设发展有限公司	2	常州市人民政府	1.79	贷款	信用担保	无	2014.06.11-2024.06.11
常州产业投资集团有限公司	10	常州市人民政府国有资产监督管理委员会	0.49	贷款	信用担保	无	2019.12.09-2020.12.08
			5.00	贷款	信用担保	无	2018.11.15-2022.08.18
常州市天宁禅寺	-	-	0.59	贷款	信用担保	无	2019.04.08-2020.03.31
常州市缘龙文化发展有限公司	1	李凤强	0.30	贷款	信用担保	有	2019.01.29-2020.01.29
常州市交通产业集团有限公司	20	常州市人民政府	1.99	贷款	信用担保	无	2019.01.24-2021.01.22
			1.00	贷款	信用担保	无	2019.02.27-2020.02.26
常州金融商务区发展有限公司	5	常州市人民政府	2.00	贷款	信用担保	无	2018.07.05-2020.03.17
			3.00	贷款	信用担保	无	2018.07.06-2020.03.17
			0.95	贷款	信用担保	无	2018.07.05-2020.11.27
常州市城市建设(集团)有限公司	10	常州市人民政府	6.00	贷款	信用担保	无	2019.12.13-2021.12.12
			5.00	贷款	信用担保	无	2017.08.24-2020.08.24
			2.00	贷款	信用担保	无	2017.12.14-2020.12.14
			6.55	贷款	信用担保	无	2017.09.26-2020.09.26
			0.95	贷款	信用担保	无	2018.02.23-2021.02.22

			1.05	贷款	信用担保	无	2018.03.16-2021.02.22
			2.31	贷款	信用担保	无	2018.09.05-2021.03.05
			1.83	贷款	信用担保	无	2018.10.24-2021.04.24
			1.56	贷款	信用担保	无	2018.10.26-2021.04.26
			0.18	贷款	信用担保	无	2018.11.08-2021.05.08
			2.50	贷款	信用担保	无	2019.02.12-2020.02.04
			1.10	贷款	信用担保	无	2019.07.25-2020.07.24
			3.90	贷款	信用担保	无	2019.07.31-2020.07.30
合计			52.03				

截至2020年9月末发行人对外担保明细

单位：亿元

被担保单位名称	注册资本	实际控制人	担保余额	担保类型	担保方式	反担保措施	起止时间
常州市城市建设（集团）有限公司	10	常州市人民政府	0.50	贷款	信用担保	无	2020.07.30-2021.07.27
			2.00	贷款	信用担保	无	2017.12.14-2020.12.14
			0.95	贷款	信用担保	无	2018.02.23-2021.02.22
			1.05	贷款	信用担保	无	2018.03.16-2021.02.22
			2.31	贷款	信用担保	无	2018.09.05-2021.03.05
			1.83	贷款	信用担保	无	2018.10.24-2021.04.24

被担保单位名称	注册资本	实际控制人	担保余额	担保类型	担保方式	反担保措施	起止时间
			1.56	贷款	信用担保	无	2018.10.26-2021.04.26
			0.18	贷款	信用担保	无	2018.11.08-2021.05.08
			6.00	贷款	信用担保	无	2019.12.13-2021.12.12
			1.50	贷款	信用担保	无	2020.04.01-2020.12.30
常州产业投资集团有限公司	10	常州市人民政府国有资产监督管理委员会	0.49	贷款	信用担保	无	2019.12.09-2020.12.08
			0.50	贷款	信用担保	无	2020.05.13-2021.05.13
			5.00	贷款	信用担保	无	2018.11.15-2022.08.18
常州市交通产业集团有限公司	20	常州市人民政府	2.00	贷款	信用担保	无	2020.05.15-2023.05.10
			2.00	贷款	信用担保	无	2020.06.23-2021.06.21
常州市东吴建设发展有限公司	2	常州市人民政府	1.68	贷款	信用担保	无	2014.06.11-2024.06.11
常州金融商务区投资发展有限公司	5	常州市人民政府	0.95	贷款	信用担保	无	2018.07.05-2020.11.27
其他	-	-	0.40	贷款	信用担保	无	-
合计			30.90				

主要被担保单位简介如下：

(1) 常州市城市建设（集团）有限公司

常州市城市建设（集团）有限公司于2002年11月01日成立，注册资本100,000万元，控股股东为常州市人民政府（持股比例为100%），法人代表为徐晓钟，经营范围为市政府授权范围内国有资产经营、管理；城市建设项目投资、经营、管理；城市开发建设项目及相关信息咨询服务；房屋租赁、场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年9月末，常州市城市建设（集团）有限公司总资产14,061,825.21万元，净资产4,796,090.69万元，资产负债率为65.89%，2020年1-9月公司实现收入227,309.03万元，净利润12,005.71万元。

常州市城市建设（集团）有限公司业务包括城建和公用事业，前者不产生收入，依赖土地出让平衡资金，但重要性高，政府支持力度大。总体看，常州市经济财政实力较强，对公司的支持能力也较强，公司有较高的市场认可度，再融资能力较强，资质较好。根据中诚信国际2020年11月09日出具的最新评级报告，常州市城市建设（集团）有限公司主体评级为AAA，展望为稳定，发生违约的概率极低。

截至募集说明书签署日，发行人与常州市城市建设（集团）有限公司业务往来为：自2017年起，常州市城市建设（集团）有限公司受常州市城乡建设局委托购入发行人所建设的华海城市花园定销房，并按照城乡建设局要求陆续交付给安置户。

(2) 常州产业投资集团有限公司

常州产业投资集团有限公司于2007年6月18日成立，注册资本100000万元，控股股东为常州市人民政府国有资产监督管理委员会（持股比例100%），法人代表周云东，经营范围为产业投资、股权

投资、项目投资、产业园区建设、投资管理、项目管理、咨询服务；自有房屋租赁；物业管理服务。

截至 2019 年末，常州产业投资集团有限公司总资产 344,010.34 万元，净资产 185,527.06 万元，资产负债率为 46.07%。2019 年度实现营业收入 30,606.56 万元，实现净利润为 7,881.13 万元。

常州产业投资集团有限公司资产结构稳定，融资情况顺畅，目前财务状况良好，报告期内不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，资信情况良好。

截至募集说明书签署日，发行人与常州产业投资集团有限公司唯一业务往来为：为支持政府决策和工作连续性，解决收储遗留问题，支持街区发展，发行人以五毛厂地块与常州产业投资集团有限公司劳动东路塑料集团地块及吊桥路 1 号地块进行地块交换，并于 2019 年 5 月向常州产业投资集团有限公司支付 2,449.94 万元以用于结清该地块交换未结清尾款。

(3) 常州市交通产业集团有限公司

常州市交通产业集团有限公司于 2003 年 8 月 11 日成立，注册资本 200,000 万元，控股股东为常州市人民政府（持股比例 100%），法人代表叶军，经营范围为市政府授权范围内国有资产的经营管理；从事交通运输及相关产业的投资、从事交通运输及相关产业的投资、从事交通基础设施建设的投资及资产经营管理；国内贸易（除专项规定）；土地整理开发；实物租赁。

截至 2020 年 9 月末，常州市交通产业集团有限公司总资产 6,122,472.74 万元，净资产 2,418,821.95 万元，资产负债率为 60.49%，2020 年 1-9 月常州市交通产业集团有限公司实现收入 262,578.50 万元，净利润 25,613.25 万元。

常州市交通产业集团有限公司为常州市交通基础设施投融资及交运相关资产的运营主体，市级主平台，重要性高，收入主要来源于贸易、代建、码头劳务、航空、高速公路等，常州市交通产业集团有限公司承担大量基建任务和民生业务，且有较多土地，资产结构稳定，融资情况顺畅，目前经营财务状况良好，报告期内不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，资信情况良好。

截至募集说明书签署日，发行人与常州市交通产业集团有限公司无业务往来。

(4) 常州市东吴建设发展有限公司

常州市东吴建设发展有限公司于2013年01月15日成立，注册资本20,000万元，控股股东为常州市人民政府(持股比例为100%)，法人代表为董毅，经营范围为城市基础设施项目的投资、建设、经营；城市开发建设项目的投资与经营管理及相关信息咨询服务；金属材料、建筑材料、装饰材料、机械设备、电气设备、通用设备、电子产品、金属制品、五金产品、交电的销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2019年9月末，常州市东吴建设发展有限公司总资产137,020.01万元，净资产50,000.00万元，资产负债率为63.51%，2019年1-9月实现收入0.00万元，净利润0.00万元。常州市东吴建设发展有限公司为常州地铁建设公司，由于常州地铁仍在建设中，还未开始运营，故无销售收入。

截至募集说明书签署日，发行人与常州市东吴建设发展有限公司无业务往来。

综上所述，发行人提供担保对象均为常州市重要国有企业，资信良好，且被担保人经营良好，故发行人为担保方代偿债务风险较低。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在为其他企业发债提供担保或者差额补偿的情况。

（十二）受限资产情况

截至2019年末，发行人受限资产69.80亿元，主要为定期存单、保证金、土地及房产抵押等，占同期净资产的比例为56.92%。

截至2020年9月末，发行人受限资产价值60.31亿元，占同期末净资产的比例为49.15%，受限资产相关信息如下：

2020年9月末发行人受限资产明细

单位：万元

序号	抵质押权人	抵质押物	账面价值	抵押期限	
				起始日	到期日
1	农业银行	土地	21,664.84	2014年6月	2022年12月
	兴业银行			2020年6月	2028年6月
2	光大银行	土地	108,717.17	2015年12月	2023年11月
				2016年1月	2023年11月
3	华夏银行	土地	59,131.19	2017年2月	2027年2月
				2017年5月	2026年12月
				2017年6月	2026年12月
4	中行银团	土地	170,282.73	2018年12月	2026年5月
			36,750.87	2019年1月	2026年5月
			1,423.21	2019年7月	2029年11月
5	光大金租	土地、房产	12,168.92	2018年9月	2023年9月
6	兴业银行	土地、房产	4,648.78	2020年5月	2021年5月
			7,254.12		
7	兴业银行	土地、房产	49,085.03	2020年9月	2021年9月

序号	抵质押权人	抵质押物	账面价值	抵押期限	
				起始日	到期日
8	江苏银行	土地、房产	63,000.00	2020年7月	2025年7月
				2020年8月	2025年7月
9	农业银行	土地、房产	22,132.68	2016年11月	2021年4月
10	工商银行	土地、房产	25,255.71	2011年12月	2028年11月
11	兴业银行	土地、房产	1,826.89	2020年8月	2021年8月
12	江苏银行	土地、房产	3,033.32	2017年12月	2020年12月
13	农业银行	货币资金	12,073.90	2019年12月	2020年12月
				2020年4月	2021年4月
14	建信村镇银行	货币资金	639.07	2020年1月	2021年1月
15	苏宁银行	货币资金	4,000.00	2019年9月	2022年9月
合计		-	603,088.43	-	-

发行人受限资产账面价值占净资产比重较高，但其中多为非流动性资产（包括土地和房产），受限的货币资金资产仅占 2.77% 左右。由于非流动资产变现能力较弱，发行人的偿债能力高低更依赖于流动性资产，因此受限资产对发行人的偿债能力影响有限。

发行人受限资产规模较大主要由于发行人作为常州市基础设施投资建设的主要国有资产运营主体，承担着重要的基础设施建设等职能，发行人前期征地费用、工程款等投入金额较大，需发行人通过土地使用权、存单等作为抵押品进行大量融资，满足公司发展的资金需求。截至报告期末，除已披露的受限资产外，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（十三）关联交易情况

1、关联方及关联关系

根据《公司法》《企业会计准则第36号—关联方披露》及相关法律、法规的规定，截至本募集说明书签署之日，发行人主要关联方包括：

(1) 发行人控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，常州市人民政府持有发行人 93.46% 的股份，常州市人民政府是公司的实际控制人。

(2) 发行人子公司

截至 2020 年 9 月末，发行人子公司情况见本募集说明书“第八条五、（一）发行人子公司情况”。

(3) 发行人联营、合营公司情况

发行人子公司、合营和联营企业情况见本募集说明书之“第八条六、（二）发行人合营、联营公司情况”。上述公司因发行人对其存在投资，从而构成发行人的关联方。

2、发行人的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，关键管理人员包括发行人董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员是指在处理与发行人的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。发行人董事、监事和高级管理人员的情况详见本募集说明书之“第八条六发行人董事、监事及高级管理人员情况”。

3、关联方往来及交易情况

(1) 关联方交易及往来

根据发行人审计报告披露，最近三年及一期发行人不存在关联交易情况。

(2) 关联方担保

截至2020年9月末，发行人不存在对合并范围外的关联方担保的情况。

三、发行人有息债务情况

(一) 债务结构

截至2020年9月末，发行人有息债务合计为1,041,224.92万元，以长期借款为主，这与发行人从事的业务周期较长相一致，具体如下：

2019年末及2020年9月末发行人有息债务结构情况

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	132,100.00	12.69	109,500.00	11.68
一年内到期的非流动负债	31,211.45	3.00	143,440.65	15.30
其他流动负债	110,000.00	10.56	25,000.00	2.32
长期借款	697,913.47	67.03	549,837.28	58.63
应付债券	35,000.00	3.36	35,000.00	3.73
其他应付款（有息部分）	0.00	0.00	40,000.00	4.27
其他非流动负债	35,000.00	3.36	3,500.00	3.73
合计	1,041,224.92	100	937,777.93	100

发行人有息负债规模较大由于发行人的代建管理业务、安置房销售业务、场馆运营业务属于中长期投资运营项目，前期投入资金量大、成本高、收益低，还未能大量产生收入回报。发行人通过多种渠道融资以保证经营的顺利进行，导致有息负债规模较大。

截至2020年9月末发行人有息负债结构情况表

单位：万元

项目	金额	占比
银行借款	790,267.37	75.90%
应付债券	145,000.00	13.93%

项目	金额	占比
非传统融资	105,957.55	10.18%
合计	1,041,224.92	100%

注：应付债券含已计入其他流动负债的50,000.00万元超短期融资券和60,000.00万元短期融资券。

截至2020年9月末发行人有息债务担保结构情况表

单位：万元

项目	短期借款	其他非流动负债	其他流动负债	一年内到期的非流动负债	应付债券	长期借款	总计
担保	89,800.00	35,000.00		3,662.11		238,651.50	367,113.61
抵押	42,300.00			6,705.00		117,985.00	166,990.00
抵押-担保				18,192.34		261,626.97	279,819.31
抵押-质押-担保						-	-
信用			110,000.00	500.00	35,000.00	47,302.00	192,802.00
质押-担保				2,152.00		32,348.00	34,500.00
总计	132,100.00	35,000.00	110,000.00	31,211.45	35,000.00	697,913.47	1,041,224.92

(二) 有息债务情况

1、银行借款情况

2020年9月末发行人银行借款明细表

单位：万元

借款主体	贷款银行	借款余额	借款起始日	借款到期日	年利率	借款方式
常州市晋陵投资集团有限公司	农业银行常州分行	25,500	2014.06.13	2022.12.12	4.90%	抵押-担保
	光大银行常州分行	11,250	2015.12.23	2023.11.22	5.39%	抵押-担保
	光大银行常州分行	30,000	2016.01.04	2023.11.23	5.39%	抵押-担保
	光大银行常州分行	3,750	2016.01.04	2023.11.23	5.39%	抵押-担保
	交通银行常州分行	17,500	2016.06.08	2023.12.20	5.39%	担保
	交通银行常州分行	34,500	2017.01.06	2023.12.20	4.90%	质押-担保
	招商银行常州分行	62,500	2016.06.22	2024.06.22	4.64%	担保
	招商银行常州分行	37,500	2016.12.30	2024.06.22	4.16%	担保
	招商银行常州分行	25,000	2017.01.25	2024.06.22	4.00%	担保
	国开行江苏省分行	21,855	2016.08.12	2040.12.27	4.66%	信用

借款主体	贷款银行	借款余额	借款起始日	借款到期日	年利率	借款方式
	国开行江苏省分行	5,947	2017.11.17	2042.11.16	4.66%	信用
	国开行江苏省分行	10,000	2018.03.30	2042.11.16	4.66%	信用
	华夏银行常州分行	15,630	2016.12.29	2026.12.29	4.90%	担保
	华夏银行常州分行	29,230	2017.01.03	2027.01.03	4.90%	担保
	华夏银行常州分行	19,930	2017.02.23	2027.02.23	4.90%	抵押
	华夏银行常州分行	7,530	2017.05.31	2026.12.21	4.90%	抵押
	华夏银行常州分行	22,330	2017.06.21	2026.12.21	4.90%	抵押
	交通银行常州分行	18,770	2018.12.29	2026.05.14	5.15%	抵押-担保
	中国银行常州分行	46,925	2019.01.03	2026.05.14	5.15%	抵押-担保
	中国银行常州分行	47,500	2019.07.19	2029.11.14	5.15%	抵押-担保
	交通银行常州分行	19,805	2020.04.30	2029.11.14	4.88%	抵押-担保
	兴业银行常州分行	30,000	2020.09.18	2021.09.17	3.85%	抵押
	平安银行常州分行	10,000	2020.06.23	2020.12.23	3.85%	担保
	平安银行常州分行	5,000	2020.01.17	2020.12.17	4.57%	担保
	无锡农村商业银行常州分行	10,000	2020.07.13	2023.05.26	4.45%	担保
	江南农商行	19,800	2019.09.27	2021.09.28	3.85%	担保
	兴业银行常州分行	6,800	2020.05.22	2021.05.21	4.04%	抵押
	广发银行常州分行	5,000	2020.06.02	2021.06.01	3.85%	担保
	广发银行常州分行	10,000	2020.06.29	2021.06.28	3.75%	担保
	兴业银行常州分行	7,752.87	2020.06.09	2026.12.15	4.65%	抵押-担保
	兴业银行常州分行	27,000	2020.06.22	2028.12.30	4.65%	抵押-担保
	苏州银行常州分行	10,000	2020.08.27	2023.08.25	4.45%	信用
	江苏银行常州分行	40,000	2020.07.24	2025.07.22	4.45%	抵押
	江苏银行常州分行	20,000	2020.08.06	2025.07.22	4.45%	抵押
	北京银行常州分行	5,000	2020.09.25	2021.09.24	3.80%	担保
	北京银行常州分行	10,000	2020.08.18	2021.08.17	3.80%	担保
	北京银行常州分行	5,000	2020.06.28	2021.06.27	3.80%	担保
	浙商银行	10,000	2020.06.30	2021.06.28	3.00%	担保
	浙商银行	2,000	2020.08.20	2021.07.20	3.25%	担保
常州体育产业集团有限公司	工商银行常州分行	8,600	2018.12.30	2028.11.25	4.95%	抵押
	江苏银行常州分行	10,000	2020.03.06	2029.09.04	5.23%	抵押-担保
	兴业银行常州分行	5,500	2020.08.27	2021.08.26	3.85%	抵押

借款主体	贷款银行	借款余额	借款起始日	借款到期日	年利率	借款方式
	招商银行常州分行	8,000	2019.12.25	2020.12.24	4.56%	担保
	农业银行常州分行	1,900	2014.01.02	2021.04.27	4.90%	抵押
	工商银行常州分行	2,500	2011.12.31	2021.12.25	4.90%	抵押
	民生银行常州分行	1,500	2016.03.30	2021.03.30	5.46%	担保
	农业银行常州分行	1,900	2014.01.02	2021.04.27	4.90%	抵押
常州奥体场馆管理有限公司	江苏银行常州分行	4,062.5	2016.11.29	2026.11.28	4.90%	担保

注：截至本募集说明书出具日，发行人已到期借款均已如期偿还。

2、非传统融资情况

2020年9月末发行人非传统融资明细表

单位：万元

借款人	贷款人	借款金额	借款余额	借款利率	贷款期限	担保方式	贷款类型
发行人	光大金租	50,000.00	31,566.44	5.23%	2018.09.20-2023.09.20	保证+抵押	项目贷款
发行人	渤海信托	40,000.00	39,000.00	5.23%	2020.02.26-2023.02.26	保证	流贷
体投公司	远东租赁	5,000.00	391.11	5.94%	2016.1.5-2021.1.6	保证	项目借款
发行人	南京银行	50,000.00	10,000.00	6.22%	2019.01.15-2021.01.15	保证	债权融资计划
发行人	江南银行	50,000.00	25,000.00	5.30%	2019.11.06-2022.11.06	保证	债权融资计划
合计	-	195,000.00	105,957.55	-	-	-	-

注：截至本募集说明书出具日，发行人已到期的非传统融资借款均已如期偿还。

3、直接债务融资情况

截至本募集说明书签署日发行人直接融资明细表

债券名称	债券品种	发行利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行日	到期日
21 晋陵投资 MTN001	一般中期票据	4.35	5.00	5.00	2021-03-09	2024-03-11
19 晋陵投资 PPN001	定向工具	5.50	3.50	3.50	2019-09-19	2022-09-20

21 晋陵投资 CP001	一般短期融 资券	3.65	6.00	6.00	2021-01-06	2022-01-08
20 晋陵投资 CP001	一般短期融 资券	3.53	3.50	3.50	2020-09-09	2021-09-11
21 晋陵投资 SCP001	超短期融资 债券	3.30	5.00	5.00	2021-03-22	2021-08-20
总计			23.00	23.00		

注：截至本募集说明书签署日，发行人到期的有息债务均已按时偿还。

（三）有息负债偿还压力测试

截至2020年9月末，发行人有息负债总额104.12亿元，主要包括短期借款、长期借款、应付债券和长期应付款等，发行人有息负债金额明细情况表如下：

单位：亿元

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债 当年偿付 规模	4.92	20.68	8.55	18.75	12.5	6.00	12.18	4.92	15.62
短期借款	2.42	10.36							
长期借款		0.05	2.10	17.63	12.5	6.00	11.61	4.92	15.62
应付债券	2.50	8.50	3.50						
长期应付款		1.77	2.95	1.12			0.57		
本次债券 还本规模					2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
合计	4.92	20.68	8.55	18.75	14.50	8.00	14.18	6.92	17.62

整体而言，发行人有息负债规模较大，但以长期借款为主，财务结构较为稳健，本次债券存续期内有息负债分布较为均匀，偿还压力尚可。

截至2020年9月末，发行人总资产316.65亿元，总负债193.93亿元，资产负债率为61.25%；流动资产187.58亿元，流动负债81.86亿元，流

动比率为2.29，速动比率为1.42。资产变现能力相对较强，偿还债务能力有一定保障。

此外，截至2020年末，发行人获得包括农业银行、招行基金、中行银团、南京银行、平安银行等多家金融机构授信，授信总额为183.64亿元，其中未使用授信额度为60.64亿元。

截至2020年9月末，发行人共发行定向融资工具3.50亿元，短期融资券6亿元，超短期融资券5亿元，已接受注册的中期票据共计13.00亿元、短期融资券9.00亿元、定向工具10亿元及超短期融资券5亿元。整体来看，公司融资渠道畅通且多元化，为本期债券偿付提供了一定的补充保证。

（四）直接债务融资计划

除本次债务融资工具外，发行人暂无计划。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券融资情况

截至本募集说明书出具日，发行人通过债券直接融资23亿元，已发行尚未兑付的债券具体情况如下：

债券名称	债券品种	发行利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行日	到期日
21 晋陵投资 MTN001	一般中期票据	4.35	5.00	5.00	2021-03-09	2024-03-11
19 晋陵投资 PPN001	定向工具	5.50	3.50	3.50	2019-09-19	2022-09-20
21 晋陵投资 CP001	一般短期融资券	3.65	6.00	6.00	2021-01-06	2022-01-08
20 晋陵投资 CP001	一般短期融资券	3.53	3.50	3.50	2020-09-09	2021-09-11
21 晋陵投资 SCP001	超短期融资债券	3.30	5.00	5.00	2021-03-22	2021-08-20

注：发行人到期债券融资、借款均已按约定偿付。

二、高利融资情况

截至 2020 年 9 月末，发行人及其下属全资或控股子公司通过保险债权计划、信托计划、融资租赁以及股权方式融资的利率情况如下表所示：

类型	融资机构	融资余额 (万元)	到期日	年利率
融资租赁	光大金融租赁	29,121.24	2023-09-20	5.23%
	光大金融租赁	2,445.20	2023-09-20	5.23%
信托计划	渤海国际信托	39,000.00	2023-02-26	5.23%
	远东租赁	194.07	2021-01-06	5.94%
	远东租赁	197.04	2021-01-06	5.94%

综上，发行人及其下属全资或控股子公司不存在利率超过同期贷款利率 2 倍的融资情况，不存在高利融资，符合相关要求。

除上述融资方式之外，发行人不存在其他已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、债券募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金 5.00 亿元，其中 3.00 亿元拟用于常州市文化广场地下停车场项目，2.00 亿元拟用于补充公司营运资金。本期债券募集资金使用分配情况如下表：

募集资金使用分配表

序号	项目名称	总投资规模（万元）	拟使用募集资金（万元）	本期募集资金占总投资比例	拟用募集资金/本期募集资金总额
1	常州市文化广场地下停车场项目	98,290.50	30,000.00	30.52%	60.00%
2	补充营运资金	-	20,000.00	-	40.00%
合计		98,290.50	50,000.00	-	100%

项目估算总投资 98,290.50 万元，其中工程费用 55,784.00 万元，工程建设其他费用 33,540.29 万元，基本预备费 4,466.21 万元，建设期利息 4,500.00 万元。资金由常州市晋陵投资集团有限公司筹集解决，其中：自筹资金 38,290.50 万元，占总投资的比重为 38.96%；拟使用本期债券募集资金 30,000.00 万元，占总投资比重为 30.52%。

本募投项目停车位单个造价约为 28.16 万元，相对较高，主要原因系：（1）常州地处江苏省南部，与上海、南京两大都市等距相望，是中国“大上海经济圈”的重要城市；同时与苏州、无锡联袂成片，构成中国最富庶的“苏锡常地区”，经济发展程度较高。常州市文化广场位于常州市中心地带，周边为重要的行政区和商业区，集中了娱乐、休闲、办公、购物等多种功能，地理位置优越，土地费用为相对较高。

（2）本项目工程建筑结构安全等级为二级，主体结构的设计使用年限为 50 年，地基基础设计为甲等级，各项等级较高。地下工程主要

施工内容包括土方开挖回填、深基坑支护、深井降水、人防工程等。本停车场共地下两层，总高度为 12.70 米，其中地下一层层高为 8.10 米，局部为 8.25 米；地下二层层高为 4.6 米，局部为 4.75 米，地下一层南侧局部设置夹层。本项目停车场综合土建单价为 2,500.00 元/m²，目前常州市一层地下车库正常单价约 3,000.00 元/m²，两层地下车库约 4,500.00 元/m²，因本项目招标时间较早，单位成本偏低，且本项目室内外水电工程费用、设备购置费和设备安装费用等均综合参考市场情况设定，工程费用与当地市场情况相吻合。(3) 经查询公开资料，从近两年部分停车场专项债券披露文件中可以看出，本项目单停车位造价相对合理，具体情况如下表：

单位：万元、个、万元/个

债券简称	总投资	地上停车位	地下停车位	停车位合计	其中：机械车位	单个停车位造价	备注
20 上虞停车场债 01	187,100.31	5,750	5,800	11,550	-	16.20	地上停车位较多，造价相对较低
20 玉林城投专项债 01	140,708.64	3,411	1,740	5,151	1,740	27.32	玉林为华南地区地级市，地上停车位偏多
20 胶州专项债 01	217,372.79	1,780	11,100	12,880	1130	16.88	胶州市为县级市，机械停车位占比相对较低
20 贵州双龙停车场债 01	541,652.05	5,358	15,635	20,993	-	25.80	贵阳市位于西南地区，地上停车位较多，造价相对较低
20 绍兴柯岩专项债 01	105,860.01	-	-	4,707	-	22.49	-
19 长兴城投专项债	114,448.00	753	3,563	4,316	-	26.52	长兴县为县级市，该项目未建设机械停车位，造价相对较低

21 晋陵 专项债 01	98,290.50	-	3,490	3,490	1,051	28.16	常州为东部发达地区，均为地下停车位，且机械停车位较多
--------------------	-----------	---	-------	-------	-------	-------	----------------------------

本项目资本金为 38,290.50 万元，占总投资比例为 38.96%，所占比例满足《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发[2015]51 号）的要求。截至 2020 年 9 月末，本项目建设资本金已全部到位。

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

截至本募集说明书签署日，本期募投项目的收费权不存在抵押、质押或有其他权利限制的情况。

二、募集资金投资项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下：

本次债券募投项目审批表

批复文件名称	文号	发文/备案机关	印发时间
《市发展改革委关于 QL-090708 地块（常州市文化广场）开发项目核准的批复》	常发改【2014】110号	常州市发改委	2014-4-24
《市发展改革委关于 QL-090708 地块（常州市文化广场）开发项目调整建设方案的批复》	常发改【2015】139 号	常州市发改委	2015-6-4
《关于对 QL-090708 地块（常州市文化广场）项目环境影响报告书的批复》	常环服【2014】12号	常州市环保局	2014-4-10
《市环保局关于对 QL-090708 地块（常州市文化广场）项目环境影响修编报告的批复》	常环审【2015】29号	常州市环保局	2015-6-2
《建设用地规划许可证》	地 字 第 320400201400038 号	常州市规划局	2014-5-15

批复文件名称	文号	发文/备案机关	印发时间
《建设工程规划许可证》	建字第320400201540047号	常州市规划局	2015-6-9
《建筑工程施工许可证（一期）》	320400201507060101	常州市城乡建设局	2015-7-6
《建筑工程施工许可证（二期）》	320400201604290501	常州市城乡建设局	2016-4-29
《建筑工程施工许可证》	320400201506260102	常州市城乡建设局	2015-6-26
《不动产权证》	苏（2018）常州市不动产权第0046847号	常州市国土资源局	2018-6-19
《不动产权证》	苏（2018）常州市不动产权第0047077号	常州市国土资源局	2018-6-13
《市发展改革委关于常州市晋陵投资建设有限公司QL-090708地块（常州市文化广场）项目节能评估报告书的审查意见》	常发改行服【2014】76号	常州市发改委	2014-4-21
《市发展改革委关于QL-090708（常州市文化广场）开发项目之停车场建设项目的专项意见》	-	常州市发改委	2020-7-23

三、募集资金投资项目概况

本期债券的募投项目为常州市文化广场地下停车场建设项目，项目实施和运营主体为发行人。项目具体情况如下：

（一）项目整体概况

项目按照常州市城市规划确定的规模、用地、与城市道路连接方式等要求，以及停车设施的性质进行总体布置。估算总投资 98,290.50 万元，其中工程费用 55,784.00 万元，工程建设其他费用 33,540.29 万元，基本预备费 4,466.21 万元，建设期利息 4,500.00 万元。项目总建筑面积 192,700 平方米，地下停车位 3,490 辆，其中机械车位 1,051 辆，普通停车位 2,439 辆。未建设充电车位，不涉及相关服务费收取。

常州市文化广场项目规划用地面积 17.69 公顷，约为 265.35 亩，本项目为文化广场配套地下停车场项目。东至晋陵中路，南至锦绣路，西至惠国路，北至龙城大道，位于文化广场地下一层及地下二层。规划用地性质为商业金融业和文娱娱乐混合用地，用地性

质符合相关规划要求。本项目在常州市文化广场项目用地范围内，项目用地通过出让方式取得，土地出让金已缴纳完成。

本项目为常州市文化广场项目的组成部分，土地费用按比例分摊并计入本项目总投资。文化广场项目土地费用合计 232,455.80 万元，文化娱乐、金融服务、商业建筑等可经营面积合计 313,140.00 平方米（地上建筑面积 235,720.00 平方米、地下商业 39,990.00 平方米、地下文化娱乐建筑面积 11010.00 平方米、地下金融服务用房建筑面积 26,420.00 平方米），地下停车场面积 154,700.00 平方米，其他面积 21,530.00 平方米。文化广场可经营面积价格按 25,000.00 元/平方米估算，车位价格按照 30 万元/个估算，可经营面积及停车位价值合计 887,550.00 万元。停车场 154,700.00 平方米，价值 104,700.00 万元，约占文化广场可经营面积和停车位总价值的 11.80%，本项目按比例分摊土地费用 27,421.69 万元。

本期募投项目的实施主体为发行人，资金由常州市晋陵投资集团有限公司筹集解决，其中：自筹资金 38,290.50 万元，占总投资的比重为 38.96%。

本项目未涉及配套商业建筑及设施，因此总投资中不包含商业配建部分的投资额度。

（二）项目建设的必要性、经济效益和社会效益

1、项目建设的必要性

根据《住房城乡建设部国土资源部关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》《常州市新型城镇化与城乡发展一体化规划》《城市停车场建设专项债券发行指引》等文件规定，本项目为常州市文化广场地下停车场项目，项目的实施符合国家及地方相关政策要求。

近年来，随着常州城市经济的快速增长，汽车进入家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛。相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。城区现状建筑密度高，街道窄，改造难度大，配建及路外公共停车场严重缺乏，路内停车加剧交通拥堵，城区停车问题已成为常州市城区面临的突出交通问题。据不完全统计，常州市 2019 年民用汽车保有量为 147.72 万辆，停车位缺口约 60 万。停车设施供给不足问题日益凸显，停车位供不应求。本项目将有助于改善常州市城区交通和停车的环境，缓解区域内停车位不足的现象，从而提升城区的服务水平和服务质量，对于提升常州市的知名度和美誉度有重要意义。

现代社会城市已变得拥挤，城市地面空间及上空被高层建筑和高架路挤占，开发地下空间将是城市可持续发展，解决城市土地紧缺问题的有效途径。

耕地资源是一个国家最重要的战略资源之一，土地资源的可持续利用是我国实施可持续发展战略的基础。城市地下空间资源的开发利用，可以保护现有耕地不被破坏，减少环境污染，提高城市化水平。

我国城市地下空间开发起步于 20 世纪 60 年代的人防工程，其主导思想是以防止战争空袭为目的，当时尚未认识到地下空间与城市用地及平时用地的利用关系，因而有相当多的工程没有同城市建设相结合。随着社会的发展与进步及城市化程度不断的提高，地下空间开发的意义已被人们所认识，19 世纪是“桥”的世纪，20 世纪是“高层建筑”的世纪，21 世纪是地下空间的世纪。本项目为地下停车场建设，对于解决土地资源紧缺与城市发展的矛盾起到了积极的作用。

综上，本项目的建设是解决常州市城区停车难问题的需要，符合常州市城市规划建设方案，有利于提高区域服务质量，是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径。因此，本项目建设是必要的。

2、项目的建设经济效益

本项目的财务评价计算期 15 年，建设期 2 年，经营期 13 年。项目营业收入主要包括停车位出租出售和广告收入。税前财务内部收益率 11.80%、税后 9.67%，债券存续期内项目净收益 79,263.15 万元，项目经营期净收益合计 168,644.69 万元，能够满足债券存续期项目净收益覆盖拟使用募集资金本息要求和项目运营期项目净收益覆盖项目总投资要求。具体收入来源情况如下：

停车位出租出售收入：本项目停车位共 3,490 个，停车位空置率按 15% 估算。经营期前 3 年每年出售车位 200 个，停车位出售收入每年 6,000 万元、3 年合计 18,000.00 万元。其余车位用于日常运营，根据 2017 年常州市综合交通调查成果，考虑单个停车位每日周转 8 次，平均停车时间 1.5 小时，收费按照 10 元/辆估算，车位收费 80 元/车位·天，运营期前 3 年停车位收费将分别达到 8,165.78 万元、7,669.38 万元和 7,172.98 万元，自运营期第 4 年起预计每年产生的可持续性收入将维持在 7,172.98 万元。

广告收入：地下车库立柱 1,100 个，每个立柱广告位（含两组）按照 0.2 万元/月收费，每年立柱广告租金收入 2,640.00 万元。地下停车库出入口 12 个，每个出入口通道墙壁广告 2 组（2 层，每层 2 组，共计 48 组），每组按照约 4.85 万元/月收费，预计每年通道墙壁广告收入 2,791.20 万元。项目建设完成后，广告位收入每年为 5,431.20 万元。

3、项目建设的社会效益

(1) 有利于解决城市停车难的问题

近年来,随着常州城市经济的快速增长,汽车进家庭的步伐加快,城市机动车发展迅猛,相比之下,城市停车设施建设明显滞后,使停车供求矛盾日益尖锐,停车难的问题日益凸显。尤其在中心城区,由于很多公用建筑配建泊位严重不足,停车位更是一位难求。本项目建成后可以有效解决城市停车难这一问题。

(2) 为社会提供更多就业机会

本项目建成后将为社会就业提供更多的机会,发挥更大的经济和社会效益。同时也可以帮助无业的贫困人员,为他们创造通过自己劳动改善生活现状的机会,促进社会的和谐发展。

(3) 完善常州市的基础设施建设

随着常州市城发展规划,城市基础配套设施的建设也要同步推进,减少配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题,保证常州市城市持续健康的发展。本项目是常州城市基础设施建设的组成部分,建成后将推进常州城市基础设施建设起到积极的作用。

(三) 项目建设期及进度情况

项目计划建设周期为2年,自2019年7月至2021年6月。计划第1年投入67,153.35万元,第2年投入31,137.15万元。截至2020年9月末,项目已投资6.35亿元,占总投资比重为64.60%。

项目总进度包括从项目前期准备、工程勘察与设计、项目实施到项目完成的全过程。项目计划2019年7月至2020年末,完成建筑工程建设;2020年8月至2021年5月,完成给排水工程、供电工程和配套工程建设;2021年6月末完成项目的竣工验收。截至2020年9月末,项目的建筑工程建设已基本完成,排水工程、供电工程和配

套工程建设均已开工。预计至 2021 年 6 月末，还需投入资金 3.48 亿元。

（四）募投资项目盈利性分析

1、项目经营收入

项目营业收入主要包括停车位出租出售、广告收入。债券存续期内项目净收益 79,263.15 万元，项目经营期净收益合计 168,644.69 万元，具体收入来源情况如下：

停车位出租出售收入：本项目停车位共 3,490 个，停车位空置率按 15% 估算。经营期前 3 年每年出售车位 200 个，停车位出售收入每年 6,000 万元、3 年合计 18,000.00 万元。其余车位用于日常运营，根据 2017 年常州市综合交通调查成果，考虑单个停车位每日周转 8 次，平均停车时间 1.5 小时，收费按照 10 元/辆估算，车位收费 80 元/车位·天，运营期前 3 年停车位收费将分别达到 8,165.78 万元、7,669.38 万元和 7,172.98 万元，自运营期第 4 年起预计每年产生的可持续性收入将维持在 7,172.98 万元。

广告收入：地下车库每年立柱广告租金收入 2,640.00 万元，地下停车库出入口预计每年通道墙壁广告收入 2,791.20 万元。项目建设完成后，广告位收入每年为 5,431.20 万元。

本项目收入来源中未包含财政补贴进行补充。

2、项目收入测算依据

（1）停车位出租测算

1) 常州市及周边部分地下停车场收费情况

名称	定价方式	免费时长	收费标准	单次最高收费 (24 小时)
南京南站	政务定价	15 分钟	白天时段 2 元/15 分钟，夜间时段 1 元/	单次 50 元封顶

名称	定价方式	免费时长	收费标准	单次最高收费 (24小时)
			小时，每一个时段6小时封顶。	
苏州中心广场	政务定价	2小时	4元/半小时。	单次80元封顶
苏州火车站	政务定价	30分钟	前一小时6元/小时，之后3元/半小时。	上不封顶
常州机场	政府定价	15分钟	前2小时10元，后每小时5元。	单次最高30元
常州江南环球港	市场调节	30分钟	前2小时10元，后每小时5元。	单次封顶35元
常州新北万达	市场调节	1小时	第二个小时10元，2小时后每小时各5元。	单次35元封顶
常州丰臣国际广场	市场调节	1小时	第2个小时10元，2小时后每小时各5元。	单次35元封顶
常州路劲又一城	市场调节	无	5元/小时，10元起收。	单次35元封顶
常州吾悦国际	市场调节	无	5元/小时，10元起收。	单次35元封顶

本项目收费标准参照常州市区及周边部分地区停车场收费标准，如苏州中心广场、南京南站广场等，收费具体标准如下：

本停车场前15分钟免费；超过15分钟的，按以下标准计费：

时间	车型	计费单位	前15分钟 (含)	15分钟-1小时 (含)	大于1小时	备注
8:30-21:30	小型	元	免费	6元	4元/半小时	前15分钟(含)免费，超过15分钟即开始连续计费；过夜车15元每次
	中型	元	免费	7元	4.5元/半小时	
	大型	元	免费	8元	5元/半小时	
21:30-次日8:30	-	元	15元/次			

2) 停车位使用率分析

考虑到该停车场地处常州市中心城区，人流量和车流量较大。但同时停车场服务收费以短时出租为主，时间上以工作日的白天为主，服务对象以除职工之外临时办事、娱乐休闲人员为主，流动性较大。因此停车位使用率按 85% 估算。

3) 本项目收费标准合理性分析

本项目尚未完工，相关部门尚未出具定价依据。本项目收益预测时参考南京南站、苏州中心、苏州站、常州机场、常州新北万达、常州路劲又一城、常州吾悦国际等地下停车场收费标准。需要说明的是，上述常州地区停车场功能单一，如常州机场属于城市交通枢纽，以短间接驳停车需求为主；常州新北万达、吾悦广场属于办公和商业休闲性质，停车逗留时间相对较长。本项目系常州市文化广场附属建筑，既包括政务中心，亦涵盖酒店、商业、图书馆等设施，两种停车需求同时存在，未来周边还将叠加赛事、商演等活动引发的冲击性停车需求。根据《常州市机动车停放服务收费管理实施办法》中有关实行差别化停车服务收费政策的要求，本项目建成后拟定收费政策时将主要考虑如何更好地满足 0.5-2 小时短时间停车需求，抑制长时间停车需求，故收费政策客观上将导致本项目停车周转率提升。另外，根据 2017 年常州市综合交通调查成果，平均停车时间 1.5 小时左右居多。

综上所述，本停车场项目按照前一小时收费 6 元估算，与南京南站、苏州站持平，低于常州路劲又一城、常州吾悦国际等地；1 小时至 1.5 小时之间，本项目收费 10 元，与南京南站、常州机场、常州江南环球港、常州新北万达、常州丰臣国际广场、常州路劲又一城、常州吾悦国际等地持平；超过 1.5 小时后，本项目停车费略高，主要是考虑到本区域功能齐全、人流较大，行政、金融、商务出行停车需求

较大，而停车位有限的现状，因此公司采用价格调节供求关系，抑制不合理的长时间停车需求。

本项目定价策略符合《常州市机动车停放服务收费管理实施办法》的要求，制定停车服务收费标准时，充分考虑了综合成本、停车设施设备等级、地理位置、服务条件、供求关系、社会承受能力以及有利于资源集约、技术创新等因素，体现了结合当地实际、实行差别化定价的指导精神，标准较为合理。

（2）停车位出售测算

1) 出售数量

考虑到商务楼出售以及出租情况较好、停车位紧张的状况，部分入驻商户有车位购置需求，公司计划于项目正式运营之后出售部分车位，预计前三年各出售 200 个停车位，占停车位总数的 17.19%。

2) 常州市停车位出售价格现状

常州市中心城区部分地下停车位出售价格如下：

序号	位置	物业类型	单价（万元）
1	荷花池公寓	停车位	23.00
2	浦南广景苑	停车位	20.00
3	太湖花园	停车位	28.00
4	京城豪苑	停车位	25.00
5	红梅公寓	停车位	20.00
6	碧水华庭	停车位	22.50
7	湖塘天隼峰	停车位	28.00
8	路劲御城	停车位	24.00

注：以上数据来源于 58 同城等网站

综合考虑常州市文化广场地理位置优越、功能齐全、停车位供不应求的情况，且商务楼出售以及出租情况较好、停车位紧张的状况，预计本项目停车位售价为 30 万元/个，定价较为合理。

（3）广告位出租测算

根据查询，常州市某广告传媒公司地下车库广告投放价格详情如下：

选点发布					
媒体形式	规格		刊例价（元/个/月）	设计费	制作、刊挂费
					（元/幅）
门棉大牌	常规尺寸	≤10m ²	在对应级别刊例价上上浮 30%	免费	1,000
	超大尺寸	≥15m ²	在对应级别刊例价上上浮 60%		1,500
墙面大牌	S 级	5m*2m	25,000		800
	AAA 级	5m*2m	16,800		800
	AA 级	3.5m*1.5m	9,800		800
立柱中牌	S 级	20 个/组	40,000		80
	AAA 级	20 个/组	25,000	80	

由上表可知，立柱中牌价格位于 1,250 元/个至 2,000 元/个之间，墙面大牌（10 平方米）每组价格在 16,800 元至 25,000 元之间，单位面积价格约 1,680 元/平方米至 2,500 元/平方米。

常州市文化广场功能齐全、地理位置优越，地下一层连接地铁口和地下商业区，人流量较大，广告辐射范围广，广告位价值较高。

本项目每个立柱投放 1 组广告，预计每组广告位收入 0.2 万元/月，与目前常州市地下停车场广告收费标准接近。考虑到本项目地理位置优越、人流量大等特点，立柱广告价格标准选取合理。

根据 2019 年常州广告投放收费情况，常州市每个墙面广告（S 级，10 m²）2.50 万元/月（相当于 0.25 万元/m²）。本项目由于项目地下车库通道较长，每个广告面积约 24 m²（6 米*4 米），如按以上标准需收费，每个墙面广告月收入可达 6.00 万元/月。本项目每个通道广告位按照约 4.85 万元/月收费，低于 S 级广告位收费标准，价格合理。

关于广告位出租率，由于常州市文化广场地上建筑共计6栋，其中图书馆1栋、美术馆1栋、酒店1栋、商务楼2栋、用途待定1栋，另约有4万平方米下沉式广场，包括餐饮、商超、服装等多种经营业态；而且项目位于常州市中心地带，周边常州大剧院、常州市人民政府、常州市奥林匹克中心、常州市民广场、常州国际会展中心、新城体院馆和各类金融机构汇集，人流量和车流量较大，属于黄金地段，广告位具有稀缺性，故广告位出租率按照100%估算。

3、项目经营成本

(1) 工程费用

工程费用包括土建工程费、设备购置费及安装费用等，本项目工程费用55,784.0万元，详见下表。

工程费用估算表

序号	工程内容	单位	工程量	综合单价(元/单位)	费用合计(万元)
一	工程费用				
(一)	土建				46,410.00
1.1	地下停车场	平方米	15,4700	2,500	38,675.00
1.2	地下配套商业	平方米	0	2,800	0.00
2	室内水电工程	平方米	15,4700	150	2,320.50
3	室外水电气等	平方米	15,4700	350	5,414.50
(二)	设备购置费				8,151.30
1	消防工程	平方米	15,4700	250	3,867.50
2	通风工程	平方米	15,4700	100	1,547.00
3	空调系统	平方米	0	300	0.00
4	车位管理系统	辆	3,490	1,000	349.00
5	机械停车位	个	1,051	8,000	840.80
6	弱电及智能化	平方米	15,4700	100	1,547.00

序号	工程内容	单位	工程量	综合单价(元/单位)	费用合计(万元)
(三)	设备安装费用	设备费用的15%			1,222.70
	合计	-	-	-	55,784.00

(2) 工程建设其他费用

本项目工程建设其他费用合计 33,540.30 万元，详见下表。

费用估算表

序号	名称	计算量	费率	费用(万元)	备注
1	土地费用			27,421.70	
2	建设单位管理费			586.30	财建【2016】504号
3	规费				
3.1	市政公用基础设施建设配套费	192,700	105.00%	1,624.40	常价服【2014】112号、常财综【2014】21号
3.2	白蚁防治费	192,700	2.3%	35.60	
3.3	审图费	192,700	2.00%	30.90	
3.4	防雷减灾费	192,700	1.56%	24.10	
3.5	城建档案编制整理费	192,700	1.00%	15.50	
3.6	工程排污费	192,700	8.00%	123.80	
4	高可靠性供电费			100.00	常价管【2002】第81号、常价管【2005】185号、苏价工函【2005】157号
5	场地准备及临时设施费		1.00%	557.80	建安工程费用的1%
6	招标代理服务费用			53.40	计价格【2002】1980号
7	标底编制费			116.90	苏价服【2014】383号
8	施工阶段全过程造价控制			209.90	苏价服【2014】383号
9	前期咨询费			95.20	计价格【1999】1283号
10	环境影响评估费			31.20	计价格【2002】125号、发改价格【2011】534号
11	工程监理费			860.80	发改价格【2007】670号
12	勘察设计费			1,307.70	计价格【2002】10号
13	劳动安全卫生评审费		0.10%	55.80	建安工程费用的0.1%

序号	名称	计算量	费率	费用(万元)	备注
14	工程保险费		0.30%	167.40	建安工程费用的0.3%
15	竣工结算审计费			75.50	苏价服【2014】383号
16	其他咨询费			100.00	交评、地震安全评价等其他费用
	合计			33,540.30	-

(3) 基本预备费

基本预备费=(工程费用+工程建设其他费用)×5%

$$= (55,784.00 + 33,540.30) \times 5\%$$

$$= 4,466.20 \text{ 万元}$$

(4) 建设期利息

本项目拟融资 60,000 万元，贷款期限 7 年，利率 5%。项目建设期 2 年，融资资金考虑在建设期第一年年中发放，建设期内只偿还利息。

$$\text{建设期利息} = 60,000 \times 5\% \div 2 + 60,000 \times 5\% = 4,500.0 \text{ 万元}$$

(5) 总投资估算

本项目总投资为 98,290.50 万元，其中工程费用 55,784.00 万元，工程建设其他费用 33,540.30 万元，基本预备费 4,466.20 万元，建设利息 4,500.00 万元。构成情况如下表。

项目总投资汇总表

序号	费用名称	投资估算(万元)	所占比例(%)
1	工程费用	55,784.00	56.75
2	工程建设其他费用	33,540.30	34.12
3	基本预备费	4,466.20	4.54
4	建设期利息	4,500.00	4.58
-	合计	98,290.50	100

4、项目盈利状况

根据可行性研究报告，项目财务评价计算期 15 年，建设期 2 年，经营期 13 年。项目营业收入主要包括停车位出租出售、广告收入。税前财务内部收益率 11.80%、税后 9.67%，债券存续期内项目净收益 79,263.15 万元，项目经营期净收益合计 168,644.69 万元，能够满足债券存续期项目净收益覆盖拟使用募集资金本息要求和项目运营期项目净收益覆盖总投资要求。

项目资本金现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（年）														
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1.1	营业收入	183,343.54			19,596.98	19,100.58	18,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18
1.2	补贴收入																
1.3	销项税额																
1.4	回收固定资产余值	44,499.98															44,499.98
1.5	回收流动资金																
2	现金流出	149,670.58	7,153.35	31,137.15	17,605.01	17,026.82	16,448.62	15,718.48	15,692.94	3,563.52	3,563.53	3,563.52	3,563.52	3,563.52	3,690.19	3,690.19	3,690.19
2.1	项目资本金	38,290.50	7,153.35	31,137.15													
2.2	借款本金偿还	60,000.00			12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00								
2.3	借款利息支付	9,000.00			3,000.00	2,400.00	1,800.00	1,200.00	600.00								
2.4	经营成本	5,909.68			515.02	509.56	504.1	438.1	438.1	438.1	438.1	438.1	438.1	438.1	438.1	438.1	438.1
2.5	进项税额																
2.6	增值税	4,940.07							505.31	886.95	886.96	886.95	886.95	886.95	886.95	886.95	886.95
2.7	税金附加及土地增值税	1,188.24			92.04	92.04	92.04		60.64	106.43	106.43	106.43	106.43	106.43	106.43	106.43	106.43
2.8	所得税	27,681.23			1,997.95	2,025.22	2,052.48	2,080.38	2,088.90	2,132.04	2,132.04	2,132.04	2,132.04	2,132.04	2,258.70	2,258.70	2,258.70
2.9	维持运营投资																

3	净现金流量 (1-2)	78,172.95	-7,153.35	-31,137.15	1,991.97	2,073.76	2,155.56	-3,114.3	-3,088.76	9,040.66	9,040.65	9,040.66	9,040.66	9,040.66	8,913.99	8,913.99	5,3413.97	
	累计净现金流量		-7,153.35	-3,8290.5	-36,298.54	-34,224.78	-32,069.22	-35,183.52	-38,272.29	-29,231.63	-20,190.98	-11,150.32	-2,109.66	6,931.00	15,844.98	24,758.97	78,172.95	
	资本金财务内部收益率	11.30%																
	资本金财务净现值	21,952.54																

项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期(年)														
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1	现金流入	227,843.52			19,596.98	19,100.58	18,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	57,104.16
1.1	营业收入	183,343.54			19,596.98	19,100.58	18,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18	12,604.18
1.2	补贴收入																
1.4	回收固定资产余值																44,499.98
1.5	回收流动资金																
2	现金流出	108,489.35	65,653.35	28,137.15	607.06	601.60	596.14	438.10	1,004.05	1,431.49	1,431.49	1,431.49	1,431.49	1,431.49	1,431.49	1,431.49	1,431.49
2.1	建设投资	93,790.50	65,653.35	28,137.15													
2.2	流动资金																
2.3	经营成本	5,909.68			515.02	509.56	504.10	438.10	438.10	438.10	438.10	438.10	438.10	438.10	438.10	438.10	438.10
2.5	应纳增值税	7,600.93							505.31	886.95	886.96	886.95	886.95	886.95	886.95	886.95	886.95
2.6	税金附加及土地增值税	1,188.24			92.04	92.04	92.04		60.64	106.43	106.43	106.43	106.43	106.43	106.43	106.43	106.43
3	所得税前净现金流量 1-2	119,354.17	-65,653.35	-28,137.15	18,989.92	18,498.98	18,008.04	12,166.08	11,600.13	11,172.69	11,172.69	11,172.69	11,172.69	11,172.69	11,172.69	11,172.69	5,5672.68
4	累计所得税前净现金流量		-65,653.35	-93,790.50	-74,800.59	-56,301.61	-38,293.57	-26,127.49	-14,527.36	-3,354.66	7,818.03	18,990.72	30,163.41	41,336.11	52,508.80	63,681.50	11,9354.17
5	调整所得税	26,058.06					3,102.48	2,830.38	2,538.90	2,282.04	2,132.04	2,132.04	2,132.04	2,132.04	2,258.70	2,258.70	2,258.70
6	所得税后净现金流量 3-5	93,296.11	-65,653.35	-28,137.15	18,989.92	18,498.98	14,905.56	9,335.70	9,061.24	8,890.66	9,040.65	9,040.66	9,040.66	9,040.66	8,913.99	8,913.99	53,413.97

序号	项目	合计	计算期（年）															
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	
7	累计所得税后净现金流量		-65,653.35	-93,790.50	-74,800.59	-56,301.61	-41,396.05	-32,060.36	-22,999.12	-14,108.46	-5,067.81	3,972.85	13,013.50	22,054.16	30,968.15	39,882.14	93,296.11	
	计算指标：																	
1	项目投资财务内部收益率（所得税前）		11.80%															
2	项目投资财务内部收益率（所得税后）		9.67%															
3	项目投资财务净现值（所得税前）		38,076.2				6%											
4	项目投资财务净现值（所得税后）		23,006.6				6%											
5	项目投资回收期（年）（所得税前）		8.30															
6	项目投资回收期（年）（所得税后）		9.56															

5、项目盈利可行性

本期债券募集资金为5亿元，其中3亿元拟用于常州市文化广场地下停车场项目。该项目建成后，预期可实现总收入183,343.54万元，其中包括销售收入18,000.00万元，项目自完工第一年开始销售，到第3年末销售完成；租金收入94,737.94万元，从完工后第1年起开始出租，每年收取租金。项目运营成本及增值税附加合计72,618.00万元，项目收入扣除运营成本及增值税附加后达110,725.50万元，能够满足债券存续期项目净收益覆盖拟使用募集资金本息要求和项目运营期项目净收益覆盖总投资要求。项目本身财务状况较好，有一定的盈利能力，为偿付债务提供了资金保障。

如果未来出现特殊情况，债券存续期内项目净收益无法覆盖的债券本金及利息部分，将由公司自有资金进行偿付。发行人流动资金充足，截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人货币资金分别为238,172.43万元、273,407.75万元、408,327.50万元和390,723.51万元，占总资产的比重分别为13.50%、12.48%、14.78%和12.34%。公司充足的货币资金为本期债券的偿付提供了有力保障，且盈利具有可持续性，将为本期债券偿付提供重要保障。

四、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配。为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的财务管理制度和募集资金管理制度，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用。

(一) 公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

(二) 成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。

(三) 专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、债券债权代理人的监督。

五、发行人承诺

(一) 本期债券募投项目收益将优先用于本期债券本息的偿付，在本期债券兑付完成前，不做其他资金用途安排；

(二) 发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况等；

(三) 发行人如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

(四) 发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

本期债券发行规模为人民币5亿元。每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可缓解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。

募投项目实施主体为发行人，本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益构成。

为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

一、发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了坚实基础

发行人最近三年及一期财务状况

单位：万元

	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计	3,166,461.87	2,762,828.11	2,190,241.18	1,765,016.54
其中：流动资产合计	1,875,777.56	1,664,400.23	1,194,830.82	953,479.62
负债合计	1,939,339.84	1,536,630.89	1,402,282.78	1,077,864.09
其中：流动负债合计	818,558.87	733,138.36	396,708.72	270,374.71
所有者权益合计	1,227,122.02	1,226,197.22	787,958.40	687,152.46
归属于母公司所有者权益合计	1,220,018.12	1,220,520.88	787,314.95	687,152.46
营业收入	93,040.80	123,523.10	110,882.89	30,211.73
营业成本	90,857.86	112,388.45	126,107.78	25,487.52
利润总额	1,686.92	12,196.46	9,480.89	4,307.32

	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
净利润	1,566.81	8,654.64	6,049.46	3,565.52
归属于母公司所有者的净利润	1,796.24	8,516.63	6,011.91	3,565.52
经营活动产生的现金流量净额	73,691.65	25,658.60	-13,864.48	15,119.15
投资活动产生的现金流量净额	-116,443.21	114,034.48	69,538.20	-60,553.79
筹资活动产生的现金流量净额	-51,892.44	-16,020.02	38,475.42	-23,381.02
现金及现金等价物净增加额	-94,644.00	123,680.33	94,149.14	-68,815.66

截至2019年末，发行人资产总额为2,762,828.11万元，负债总额为1,536,630.89万元，所有者权益总额为1,226,197.22万元，资产负债率为55.62%，2019年度，发行人实现营业总收入123,523.10万元，净利润为8,654.64万元，归属于母公司股东的净利润为8,516.63万元。

截至2020年9月末，发行人资产总额为3,166,461.87万元，负债总额为1,939,339.84万元，所有者权益总额为1,227,122.02万元，资产负债率为61.25%，2020年1-9月，发行人实现营业总收入93,040.80万元，净利润为1,566.81万元，归属于母公司股东的净利润为1,796.24万元。

2017年至2019年度，发行人年度净利润分别为3,565.52万元、6,049.46万元和8,654.64万元，最近三年平均净利润为6,089.87万元，足以支付本期债券当期应付利息。

综上所述，发行人综合实力较强，财务结构稳健，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

二、募集资金投资项目具有良好的经济效益

项目营业收入主要包括停车位出租出售、广告收入。税前财务内部收益率 11.80%、税后 9.67%，债券存续期内项目净收益 79,263.15 万元，项目经营期净收益合计 168,644.69 万元，能够满足债券存续期项目净收益覆盖拟使用募集资金本息要求和项目运营期项目净收益覆盖总投资要求，具有良好的经济效益。

三、偿债保障的制度性安排

（一）设置偿债资金专项账户

发行人聘请兴业银行股份有限公司常州分行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和本期债券偿债专项归集的资金等。

在本期债券下各期债券的付息日 3 个交易日前，发行人需将当期债券应付利息全额存入偿债保障金专项账户；在本期债券下各期债券的到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等）3 个交易日前，将应偿付或可能偿付的当期债券本息的全额存入偿债保障金专项账户。（特殊原因需要更改偿债保证金专户的，发行人应提前 5 日通知偿债资金监管银行，并办理相关账户变更手续）

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来财务状况的预测与本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）建立了募集资金监管制度，有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与兴业银行股份有限公司常州分行、无锡农村商业银行股份有限公司常州分行、苏州银行股份有限公司常州分行和上海银行股份有限公司南京分行签订了《募集资金专户监管协议》，聘请上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

（五）聘请债权代理人 and 建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，发行人与华福证券签订了本期债券《债权代理协议》，聘请其为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

四、其他偿债保障措施

（一）发行人资产质量优良、结构合理、货币资金保障能力强

截至 2020 年 9 月末，发行人资产负债率为 61.25%，流动资产占总资产的比重为 59.24%；流动负债占总负债的比重为 42.21%，流动比率为 2.29，速动比率为 1.42。综合来看，发行人具备合理的资产负债结构。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人货币资金分别为 238,172.43 万元、273,407.75 万元、408,327.50 万元和 390,723.51 万元，占总资产的比重分 13.49%、12.48%、14.78%和 12.34%。发行人充足的货币资金为本期债券的偿付提供了有力保障。

（二）发行人优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉。目前主要是通过和政策性银行和商业银行的合作满足资金需求，未来发行人将通过加强与银行合作，获取更多的授信，一方面满足公司不断壮大的业务资金需求，同时也为本期债券偿付提供一定的保障。

截至 2020 年末，发行人合并口径已获得金融机构授信总额为 183.64 亿元，其中未使用授信额度为 60.64 亿元。此外，截至 2020 年 9 月末，发行人共发行定向融资工具 3.50 亿元，短期融资券 6 亿元，超短期融资券 5 亿元，已接受注册的中期票据共计 13.00 亿元、短期融资券 9.00 亿元、定向工具 10 亿元及超短期融资券 5 亿元。发行人融资渠道畅通且多元化，为本期债券偿付提供了一定的补充保证。

五、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，本期债券募集资金投资项目具有较好的社会效益和经济效益，发行人资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高、短期和长期偿债能力强。本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第十四条 投资人保护机制

本期债券发行前，发行人将在公告文件中对潜在投资者进行充分的风险告知。投资者认购时，应签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

一、 债权代理人

发行人聘请华福证券有限责任公司为本期债券的债权代理人，并签订了债权代理协议。在债券存续期内，由债权代理人按照规定或者协议的约定维护债券持有人的利益。

二、 投资者保护机制

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向发行人或债权代理人发出书面通知，即刻启动投资者保护机制：

- 1、发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；
- 2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；
- 3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；
- 4、主体评级下降；
- 5、本期公司债券发生违约后的债权保障及清偿安排；
- 6、发生项目资产权属争议时的解决机制。

投资者可以在发生上述重大事项时，向发行人和债权代理人建议启动投资者保护应急预案，或由发行人和债权代理人在发生上述重大事项后主动启动应急预案，也可在监管机构认为必要时要求启动应急

预案。发行人和债权代理人启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

- 1、公开披露有关事项；
- 2、召开债券持有人会议，商议债权保护有关事宜。

此外，发行人出现下列交叉违约情形将构成违约事件：发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的任何债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息或未能清偿到期应付的任何金融机构贷款，且单独或半年内累计的总金额达到或超过人民币 5,000 万元或发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的 3%，以较低者为准。

三、债券持有人会议

发行人和债权代理人制定了完备的债券持有人会议规则，当发行人或项目本身出现对债券还本付息产生重大影响的事项时或作出重大资产处置决策前，将召开债券持有人会议，提出应对措施并进行表决。《债券持有人会议规则》的主要内容如下：

1、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据本规则第一条所列法律、条例、通知、协议及募集说明书等，债券持有人会议的权限范围如下：

- (1) 变更本次债券《募集说明书》的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券票面利率；
- (2) 当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

(3) 对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

(4) 发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本次债券持有人权利的行使；

(5) 对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

(6) 其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项；

(7) 在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

(8) 根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本次债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

2、债券持有人会议的表决、决议及会议记录

(1) 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每1张债券（面值为人民币100元）拥有1票表决权。

(2) 公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

(3) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或参与持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为弃权。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

(4) 除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本次债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券张数不计入有表决权本次债券张数总数：

发行人或债券持有人为发行人关联方；债券持有人持有的本次债券属于如下情形之一：1) 已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本次债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的全部利息和本金；2) 不具备有效请求权的债券。

(5) 每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

(6) 现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

(7) 现场召开债券持有人会议的，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

(8) 债券持有人会议作出的决议，须经代表参与会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务以及变更本规则的决议，须经出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权四分之三以上（包括四分之三）通过才能生效。

(9) 债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

(10) 债券持有人会议的有效决议对决议生效之日登记在册的全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

(11) 债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后2个工作日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的

有表决权的本次债券的张数及占有表决权的本次债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

(12) 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

3) 会议主席姓名、会议议程；

4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

5) 每一表决事项的表决结果；

6) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

7) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

(13) 债券持有人会议记录会议召集人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至本次债券存续期限届满2年之日止。法律、行政法规和国家发改委行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

(14) 召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向发行人所在地省级发展改革部门及本次债券上市交易场所报告。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本次债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险

风险：受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券且期限较长，可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会给本期债券的投资收益水平带来一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关交易场所上市交易或交易流通，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）偿付风险

风险：在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期足额兑付。

对策：发行人目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强；发行人财务稳健、运行状况良好，未来项目经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。

发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金用于募投项目建设和补充营运资金，保障投资项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。

（三）流动性风险

风险：发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准交易场所上市交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的交易所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。

（四）信用评级变化风险

风险：在本期债券存续期内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信情况良好，偿债能力强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，中诚信国际信用评级有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用情况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务情况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定，按时、足额提取偿债资金；保证偿债资金账户中有足够的资金满足本期债券本息的到期偿还，确保公司拥有一个良好的资信水平。

（五）与募投项目相关的风险

1、募投项目投资风险

风险：发行人虽然对本期募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，充分保障项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，影响因素众多，建设过程中可能会面临一些不确定因素，从而对项目的建设及日后正常运营造成影响。

对策：公司将在项目实施过程中，积极加强各环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

2、工程建设风险

风险：本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

对策：在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

3、环境与意外伤害风险

风险：本期债券募投项目在建设过程中有可能造成噪声、固体废弃物等环境污染，引发一定风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

对策：在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

二、与发行人有关的风险

（一）流动性风险

风险：发行人资产规模大，负债水平合理，财务结构较为稳健。但是，发行人承建的房地产开发项目建设周期普遍较长，资金周转压力较大，随着未来项目建设资金的需求，公司有息负债规模将不断扩大，未来存在较大的刚性本息支付压力。

对策：一方面，随着发行人承建项目陆续完工，发行人将有计划的移交建设项目，以进一步提升公司的资产的流动性，尽可能缩短委托代建工程款的支付期限，从而有效降低资金周转压力；另一方面，发行人将根据自身的偿债能力合理制定融资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，确保公司的财务安全。

（二）经营管理风险

风险：发行人作为国有企业，大量基础设施建设项目，资产规模较大，在企业管理上存在一定的难度。这要求发行人不断地提高经营

决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，对潜在生产经营风险进行有效控制，否则将对发行人的未来发展造成一定影响。

对策：发行人今后将不断加强管理，提高公司整体运营实力；进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。从长远来看，随着常州市城市建设的不断推进和拓展，发行人在城市建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用。发行人未来将继续合理制定年度投资计划，并提前安排好债务资金的还本付息。同时发行人还将在以房地产为基础的前提下开展多元化经营，大力开展经营性项目，增强自身造血能力，提高自身盈利能力同时进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，从而保证公司的财务安全。

（三）财务风险

1、资产流动性弱风险

风险：发行人资产规模大，负债水平合理，财务结构较为稳健。但是，发行人资产主要为货币资金、存货、在建工程和无形资产，除了货币资金之外的其他主要资产实际流动性较弱，资产质量一般。另一方面，发行人承建的安置房和商品房项目建设周期普遍较长，资金周转压力较大，随着未来项目建设资金的需求，公司有息负债规模将不断扩大，未来存在较大的刚性本息支付压力。

对策：一方面，随着发行人承建项目陆续完工，发行人将有计划的移交建设项目，以进一步提升公司的资产的流动性，尽可能缩短委托代建工程款的支付期限，从而有效降低资金周转压力；另一方面，发行人将根据自身的偿债能力合理制定融资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，确保公司的财务安全。

2、未来资本支出大的风险

风险：发行人今年来对外投资规模持续扩大，随着公司投资项目的增多，以及项目建设期长，资金回收慢的问题，因而面临着较大的投融资压力。另一方面，由于常州市尚处于城市化进程的快速发展阶段，公司在建及拟建项目投资规模较大，发行人未来资本支出较高使得发行人有一定的资金压力风险以及财务管理挑战。

对策：发行人采用以下方式提高资金周转与财务管理效率：（1）集团内部实行收支两条线管理模式，加强资金管理；（2）优化债务结构，降低资金成本，将成本较高的短期融资方式如银行流贷等更换为成本较低的长期债务；（3）制定项目专业化研究报告，严格把控对外投资项目的质量，提高投资效率，降低投资风险，对项目的资金回报率制定相关指标标准，要求收益均可覆盖项目债务本息。

3、其他应收款回收的风险

风险：发行人的其他应收款主要为棚改专项借款和资金拆借款，截至2020年9月末，发行人其他应收款规模540,693.55万元，占净资产的比重为44.06%。未来发行人的其他应收款交易对手方未能按时归还拆借款项，将对发行人财务状况和正常经营产生不良影响。发行人存在其他应收款无法按时回收的风险。

对策：截至2020年9月末，发行人其他应收款主要为土地一级开发支出、棚户区改造项目支出及代建项目垫付款项等。发行人其他应收款金额前五名总计366,435.77万元，占其他应收款比例为73.07%，前五大应收账款对手方信用程度高，还款能力较强。其他应收款账龄在1年以内的金额为431,841.39万元，占比为86.11%，账龄情况较好。发行人制定了合理的回款计划，并将继续做好协调工作，保证按时落实各项回款。

4、收入较低、盈利能力较弱的风险

风险：最近三年及一期，发行人营业收入分别为 30,211.73 万元、110,882.89 万元、123,523.10 万元和 93,040.806 万元，净利润分别为 3,565.52 万元、6,049.46 万元、8,654.64 万元和 1,566.81 万元，受安置房交付、财政补贴以及“营改增”政策等因素影响，报告期内发行人盈利水平较低，有一定的波动。此外，发行人业务的发展与公益事业整体发展密不可分，经营业绩受政府政策影响较大。如果未来政府调整公共服务的发展规划，缩减公共事业投资规模，发行人将面临收入减少、回款速度变慢等不利情形，对公司的盈利能力和经营状况带来不利影响。

对策：发行人在政策允许的基础上变更定价方式，优化产业结构，进行业务拓展，完善业务发展模式，积极探索布局新的业务模式以扩大市场需求，实行多元化经营，不断增强公司盈利能力，提高社会效益和经济效益。同时，发行人将逐步调整财务结构，加快运营效率，压缩与承建单位的竣工结算进度，提高企业财务运营效率。

5、经营活动现金净流量波动较大的风险

风险：最近三年及一期，发行人经营活动现金净流量分别为 15,119.15 万元、-13,864.48 万元、25,658.60 万元和 73,691.65 万元，波动较大。发行人主要从事常州市文化、旅游、体育产业对外投资及管理等业务，近年来承担了大量文体板块项目建设，项目建设周期较长，发行人后续资金投入量较大，存在经营性活动现金净流量波动较大的风险。

发行人业务以商品销售、房屋销售、场馆运营为主，公司利润水平对政策的依赖性较大，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。另一方面，由于常州市尚处于城市化进程的快

速发展阶段，发行人在建及拟建项目投资规模较大，导致未来资本性支出较大。

对策：报告期内发行人经营活动现金净流量波动较大，主要是由于发行人所属基础设施建设行业的周期特所致。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制经营风险，确保业务的可持续发展，不断提升经营效益，全面提升发行人的经营管理水平，实现经营业绩的持续增长，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

6、投资活动现金净流量波动较大的风险

风险：最近三年及一期，发行人投资活动现金净流量分别为-60,553.79万元、69,538.20万元、114,034.48万元和-116,443.21万元，呈波动态势。其中，2020年1-9月投资活动现金净流量呈大幅净流出状态，主要系在建文旅项目的资本投入增加导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加，同时本期收到财政专项资金有所减少所致。发行人主要承担了青果巷历史文化街区项目、文化广场等项目建设，资金投资活动支出的现金流量较大，同时近年来收到财政专项基金规模较大，存在投资活动现金净流量波动较大的风险。

对策：发行人将严格把控对外投资项目的质量，合理安排在建文旅项目的资本投入，提高投资效率，降低投资风险；同时，发行人将制定合理的融资计划，确保公司在建项目所需资金，保证业务正常开展，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

7、对外担保占比较大风险

风险：截至2020年9月末，发行人对外担保余额为30.90亿元，占同期净资产的比例为25.18%，对外担保规模较大，如果未来被担保公司的所属行业或市场环境发生变化，可能对被担保公司的经营活动产生了负面影响，继而发行人可能出现一定代偿风险。

对策：发行人主要担保对象实际控制人为常州市人民政府及常州市国资委，信用等级高，发生代偿风险的概率极低。此外，发行人制定了《常州市晋陵投资集团有限公司对外担保业务管理办法》，规定公司对外担保事项履行必要的审批程序，并实施必要的风险控制措施。上述措施能够有效防范对外担保带来损失的风险，能够在满足融资发展需要和促进产品销售的同时保护公司和全体股东利益。

8、主要子公司亏损的风险

风险：截至2020年9月末，发行人拥有5家主要全资子公司，其中3家子公司处于亏损状态。2020年1-9月，晋陵建设亏损0.20亿元、晋陵文旅亏损0.37亿元，常州体育集团亏损0.25亿元。若发行人对子公司约束机制不能得到严格执行，将可能导致子公司管理失控、经营亏损等风险。若上述子公司不能及时扭亏为盈，会影响发行人的整体经营业绩。

对策：由于受疫情影响，子公司业绩波动较大。为此，发行人建立了积极有效的应对策略，力求对子公司全年业绩造成的影响降到最低。此外，发行人建立了子公司管理制度，对子公司的生产经营、投资决策进行约束管理，确保子公司合法合规经营。

9、销售板块上下游集中度较高风险

风险：发行人销售板块以销售化学品乙二醇为主，2020年增加了部分锌锭贸易。此外，常州体育集团有少量商品销售业务。目前发行人上游供应商主要集中在海南及长三角地区，下游客户主要集中在长三角地区。2020年度1-9月，发行人前五大供应商供应量金额占总进货金额70.80%，发行人前五大客户采购量金额占发行人总销售量金额80.52%，销售板块上下游集中度均较高，若上下游客户需求出现变动，可能会对发行人商品销售业务造成不利影响。

对策：一方面，发行人接到下游客户订单后，按其需求采购货物，不涉及产品工艺，销售过程零库存、资金占用较少，不会因上下游客户需求变动而造成库存浪费。另一方面，发行人上下游客户合作范围广，合作关系稳定，且发行人不断拓展商品销售业务渠道，2019年及2020年1-9月，商品销售分别占营业收入57.62%和78.03%，占比显著增高；2020年1-9月，发行人前五大供应商供应量金额占发行人总采购量金额占比及前五大客户采购量金额占发行人总销售量金额占比分别较2019年末降低16.22%和19.48%，集中度显著降低，随着公司商品销售业务进一步扩张，集中度较高带来的风险将逐步降低。

10、应收账款及其他应收款集中度较高风险

风险：截至2020年9月末，发行人应收账款余额前五名单位金额合计为47,271.42万元，占应收账款总额的89.83%；截至2020年9月末，发行人其他应收款余额前五名单位金额合计为366,435.77万元，占其他应收款总额的73.07%。发行人应收账款及其他应收款集中度较高，若欠款方生产经营出现问题，不能按时偿还其所欠发行人的款项，将对公司的经营情况和偿债能力产生不利影响。

对策：截至2020年9月末，发行人应收账款占总资产比重为1.66%，占比较小，主要为应收华海安置房销售房款及应收代建服务收入，且账龄在一年以下应收账款占总应收账款比例达91.68%，预计坏账率较低。发行人其他应收款主要系土地一级开发支出和政府往来等，预计坏账率较低。此外，发行人制定企业往来款规定，对公司应收账款及其他应收款管理做出了明确规定，极大地降低了坏账影响资产质量的风险。

11、受限资产规模较大的风险

风险：截至2020年9月末，发行人受限资产账面价值合计为54.01亿元，占总资产比重为17.06%，占净资产比重为44.01%。如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，发行人将失去抵质押及其他权利限制资产的所有权，从而对本期债券的偿付带来不利影响。

对策：发行人受限资产账面价值占净资产比重较高，但其中多为非流动性资产（包括土地和房产），受限的货币资金资产仅占3.09%。由于非流动资产变现能力较弱，发行人的偿债能力高低更依赖于流动性资产。此外，发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行信贷违约记录。因此，受限资产对发行人的偿债能力影响有限。

12、有息负债规模较大的风险

风险：截至2020年9月末，发行人有息负债总额为104.12亿元，占负债总额的比例为53.69%。发行人有息负债规模较大，如果外部融资环境发生变化或债务集中到期，导致债务融资成本发生较大波动或发行人违约的风险，从而影响本期债券偿付。

对策：整体而言，发行人有息负债规模较大，但以长期借款为主，财务结构较为稳健，本期债券存续期内有息负债分布较为均匀，偿还压力尚可。且截至2020年9月30日，发行人流动资产187.58亿元，流动负债81.86亿元，流动比率为2.29，速动比率为1.42。资产变现能力相对较强，偿还债务能力有一定保障。

（四）政策风险

作为城投企业，发行人肩负常州市地区城市基础设施建设职能，业务内容同政府规划、国家产业政策等因素息息相关。发行人及其子公司

目前主要从事城市基础设施建设行业、保障房建设行业和文旅行业，这些行业的发展与国家和地方的产业政策扶持关联性较强，在经济发展的不同阶段，会有不同程度的调整。相关政策的不利变化可能对发行人的经营活动和盈利能力产生负面影响。

1、宏观与产业政策变化风险

风险：发行人主要从事授权范围内的国有资产经营管理、商品销售和房屋销售，其中房屋销售为发行人主营业务之一，该项业务现阶段受到国家和江苏省房地产政策的影响较大。但在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，不排除相关产业政策的变动在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：公司将对房地产相关政策保持高度关注，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，增强对政策变化的预见，适时调整经营策略，应对变化。此外，目前发行人正向业务多元化的方向发展，以应对单一风险，增强抗风险的能力从而降低产业政策变动所造成的影响。

2、文娱政策变化风险

风险：根据国务院 46 号文以及国家体育总局《体育发展“十三五”规划》的要求，我国人均体育场地面积到 2020 年要达到 1.8 平方米；到 2025 年要达到 2 平方米。而根据“第六次全国体育场地普查数据公报”显示，截至 2013 年底我国人均体育场地面积仅为 1.46 平方米。虽然显示情况与目标数据间的差距看似不大，但由于我国人口众多，所以在未来几年场馆筹建项目上，各地方仍面临不小的压力。未来若相关部门改变了体育事业的发展目标，或对文娱政策进行更新与调整，将会对发行人场馆运营业务带来不确定的影响。

对策：2018年发行人业务构成中新增场馆运营业务，且收入占比较高。发行人未来规划公司发展仍将围绕城市建设为中心，逐步拓展关于棚改业务上下游产业，包括建工建材、混凝土、门窗等。且短期内，体育场馆作为稀缺资源，长期内将保持升值趋势，场馆运营业务的收入波动对发行人的业务收入影响有限。

（五）合规使用债券资金的相关风险

风险：本期债券募集资金为5.00亿元，其中3.00亿元拟用于常州市文化广场地下停车场项目，2.00亿元拟用于补充公司营运资金。如果发行人违规将募集资金用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资，则存在募集资金使用违规，偿债保障措施无法落实的风险。

对策：为规范募集资金使用和管理，发行人制定了规范的《财务管理制度》和《募集资金管理制度》，设立本期债券募集资金专户，成立专项资金管理小组。公司通过加强资金使用规划，接受内部风险控制部门和主承销商、债券债权代理人的监督，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的用途安排使用。

第十六条信用评级

根据中诚信国际信用评级有限公司对本期债券发行主体及债券进行的综合评估，本期债券信用等级为AA+级，发行人长期信用等级为AA+级，评级展望为稳定。

一、评级观点

中诚信国际评定常州市晋陵投资集团有限公司主体评级为AA+，评级展望为稳定；评定常州市晋陵投资集团有限公司2021年年度企业债券的债项信用等级为AA+。中诚信国际肯定了良好的区域经济环境，地位突出，业务具有较强的垄断性及政府支持力度较大等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到盈利能力较弱，对政府补贴较依赖、资产流动性较弱及对外担保规模较大等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

二、正面

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

地位突出，业务具有较强的垄断性。作为常州市文旅项目的重点建设单位，公司在常州市政府性投资社会事业项目代建、管理输出和文化旅游体育产业培育发展中地位突出，业务具有较强垄断性。

政府支持力度较大。常州市财政每年给予公司专项资金，用于支持其在城建基础设施领域的业务开展。2017年-2019年，公司分别将2.75亿元、16.49亿元和42.14亿元由专项应付款和无偿受让股权转让

入资本公积，公司资本实力得以增强。此外，2017-2019年公司分别获得财政补贴1.00亿元、5.79亿元和3.92亿元，政府支持力度较大。

三、关注

盈利能力较弱，对政府补贴较依赖。公司承担常州市重点文旅项目的建设，场馆开发业务具有一定的公益性质，自身盈利能力较弱，对政府补贴较依赖。

资产流动性较弱。截至2019年末，公司的其他应收款、存货、在建工程、固定资产、投资性房地产及无形资产占总资产的比重为75.41%，受限资产占总资产的比重为25.59%，公司资产流动性偏弱。

对外担保规模较大。截至2020年3月末，发行人对外担保余额为434,352.50万元，占同期净资产的比例为35.37%，担保对象为常州市城市建设（集团）有限公司等地方企事业单位，面临一定或有负债风险。

四、跟踪评级

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本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，本公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司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，自本次评级报告出具之日起，本公司将

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本公司并提供相关资料，本公司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。

本公司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本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司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。

五、发行人授信情况

报告期内，发行人获得包括农业银行、招行基金、中行银团、南京银行、平安银行等多家金融机构授信。截至 2020 年末，公司合并口径已获得金融机构授信总额为 183.64 亿元，其中未使用授信额度为 60.64 亿元。

六、发行人信用记录及重大诉讼情况

最近三年，发行人信用记录良好，不存在违约的情况。发行人不存在尚未了结或可预见的、影响公司持续经营的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

七、近三年发行人其他评级情况

发行人近三年其他评级情况具体如下：

评级对象	评级公司	评级类型	评级	评级日期	展望	披露日期
晋陵集团	新世纪评级	主体评级	AA	2019/8/7	稳定	2019/12/2
19 晋陵投资 CP001	新世纪评级	债项首次评级	A-1	2019/9/9	-	2019/12/2
19 晋陵投资 CP001	新世纪评级	债项跟踪评级	A-1	2020/6/5	-	2020/6/8
晋陵集团	新世纪评级	主体跟踪评级	AA+	2020/6/5	稳定	2020/6/8
晋陵集团	新世纪评级	主体评级	AA+	2020/6/8	稳定	2020/8/13
20 晋陵投资 CP001	新世纪评级	债项首次评级	A-1	2020/8/25	-	2020/9/7
21 晋陵专项债 01	中诚信国际	债项首次评级	AA+	2020/9/18	-	-
晋陵集团	中诚信国际	主体评级	AA+	2020/9/18	稳定	-
20 晋陵投资 CP002	新世纪评级	债项首次评级	A-1	2020/10/23	-	2020/11/27
晋陵集团	中诚信国际	主体评级	AA+	2021/1/4	稳定	2021/1/4
21 晋陵投资 CP001	中诚信国际	债项首次评级	A-1	2021/1/4	-	2021/1/4

注：短期融资券信用等级包括 A-1（最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高）、A-2（还本付息能力较强，安全性较高）、A-3（还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响）、B（还本付息能力较低，有一定违约风险）、C（还本付息能力很低，违约风险较高）和 D（不能按期还本付息）。

第十七条法律意见

本期债券发行人律师江苏华东律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

一、发行人是依法注册成立并合法存续的企业法人，具备发行本期债券的主体资格；

二、本期债券发行已取得了现阶段所需的有效的内部和外部批准、授权文件，已取得国家发改委关于本期债券发行的同意注册；

三、发行人具备《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《关于加强企业内部债券管理通知》、《发展改革委关于企业债券简化发行核准程序的通知》等法律、法规和规范性文件规定的实质性条件；

四、发行人依法设立，发行人股东依法设立且有效存续，具有担任发行人股东并进行出资的资格；

五、发行人资产独立完整，人员、机构、财务、业务独立，发行人与控股股东、实际控制人不存在同业竞争或者显示公平的关联交易的情形；

六、本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划，且用于固定资产投资项目的募集资金未超过项目总投资的70%，符合《中华人民共和国证券法》第十六条第一款第（四）项、《企业债券管理条例》第十二条第（五）款、《关于加强企业内部债券管理通知》第三条第（一）款第1项及《发展改革委关于企业债券简化发行核准程序的通知》第二条第（四）款的规定；

七、本期债券之债券募集说明书、债权代理协议（含债券持有人会议规则）、账户及资金监管协议等相关发行文件中投资者保护条款合法有效、充分合规，符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定；

八、为本期债券发行提供服务的各中介机构具有从事公司债券发行业务的主体资格和法定资质；

九、《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，上述内容不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

十、本期债券发行的其他重大方面均符合有关法律、法规及规范性文件的规定，不存在可能对本期债券发行产生实质性不利影响的情形。

综上，发行人申请本期企业债券发行已经具备了《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《关于加强企业内部债券管理通知》、《发展改革委关于企业债券简化发行核准程序的通知》等相关法律、法规及规范性文件要求的资格和条件，且已取得必要的批准和授权，发行人对本期企业债券发行方案的实施不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本次债券发行的核准文件
- （二）发行人关于本期债券发行的募集说明书
- （三）发行人 2017-2019 年经审计的财务报告
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）江苏华东律师事务所出具的法律意见书
- （六）债权代理协议
- （七）债券持有人会议规则

二、查询方式

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

常州市晋陵投资集团有限公司

住所：常州市天宁区锦绣路 2 号

法定代表人：王伟明

办公地址：常州市天宁区锦绣路 2 号

联系人：朱英

联系电话：0519-89863213

传真：0519-89863213

邮编：213002

华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层

法定代表人：黄金琳

经办人员：郑庭涛、邹志远、王艾成

办公地址：上海市静安区江宁路 168 号兴业银行大厦 19 层

联系电话：021-22018322

传真：021-20655319

邮编：200120

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一

常州市晋陵投资集团有限公司停车场专项债券发行网点表

序号	承销商名称	承销商地位	发行网点名称	联系地址	联系人	联系电话
1	▲华福证券有限责任公司	主承销商	华福证券有限责任公司投资银行总部发行管理部	上海市静安区江宁路168号兴业银行大厦20层	武舟	021-22018228
2	申港证券股份有限公司	分销商	申港证券股份有限公司债券业务部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	詹昕达	021-20639666
3	兴业证券股份有限公司	分销商	兴业证券股份有限公司债券业务部	上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦7楼	张哲、王杰	021-20370874

附表二

发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	390,723.51	408,327.50	273,407.75	238,172.43
交易性金融资产	0.27	0.27	0.27	0.00
应收票据及应收账款	58,899.50	70,670.33	22,061.99	7,492.27
预付款项	44,384.09	31,028.67	32,175.14	50,352.03
其他应收款	501,488.83	370,557.73	261,783.37	121,182.05
存货	711,210.70	651,988.42	525,554.34	514,369.35
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	169,070.68	131,827.31	79,847.96	21,911.50
流动资产合计	1,875,777.56	1,664,400.23	1,194,830.82	953,479.62
非流动资产：				
可供出售金融资产	16,100.00	100.00	100.00	0.00
长期股权投资	193.30	225.29	206.81	0.00
投资性房地产	165,692.90	169,337.96	96,238.64	0.00
固定资产	171,420.42	172,102.35	111,194.72	11,036.51
在建工程	490,653.40	385,100.24	401,487.58	681,180.37
无形资产	410,113.48	334,286.81	350,467.55	99,944.04
长期待摊费用	4,592.53	2,297.66	2,264.55	335.93
递延所得税资产	2,692.23	3,106.92	1,173.48	290.08
其他非流动资产	29,226.05	31,870.66	32,277.02	18,750.00
非流动资产合计	1,290,684.30	1,098,427.88	995,410.36	811,536.92
资产总计	3,166,461.87	2,762,828.11	2,190,241.18	1,765,016.54
流动负债：				
短期借款	132,100.00	109,500.00	130,975.00	47,600.00
应付票据及应付账款	149,526.87	182,003.29	76,734.62	34,962.02
预收款项	333,793.18	158,408.40	2,659.52	1,358.91
应付职工薪酬	612.54	1,427.49	731.38	25.02
应交税费	7,610.11	15,255.01	10,992.16	658.80
其他应付款	53,704.72	98,103.53	70,483.87	12,282.06

	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
一年内到期的非流动负债	31,211.45	143,440.65	104,132.16	173,487.92
其他流动负债	110,000.00	25,000.00	0.00	0.00
流动负债合计	818,558.87	733,138.36	396,708.72	270,374.71
非流动负债：				
长期借款	697,913.47	549,837.28	650,016.94	487,458.00
应付债券	35,000.00	35,000.00	0.00	0.00
长期应付款	345,327.98	176,323.05	347,730.22	320,031.37
递延收益	7,539.52	7,332.20	7,826.90	0.00
其他非流动负债	35,000.00	35,000.00	0.00	0.00
非流动负债合计	1,120,780.97	803,492.53	1,005,574.06	807,489.37
负债合计	1,939,339.84	1,536,630.89	1,402,282.78	1,077,864.09
实收资本（或股本）	100,000.00	100,000.00	100,000.00	30,000.00
资本公积	1,103,991.20	1,103,991.20	677,948.90	653,061.32
盈余公积	2,062.65	2,062.65	1,021.00	385.29
未分配利润	13,964.27	14,467.03	8,345.05	3,705.85
归属于母公司所有者权益合计	1,220,018.12	1,220,520.88	787,314.95	687,152.46
少数股东权益	7,103.91	5,676.34	643.45	0.00
所有者权益合计	1,227,122.02	1,226,197.22	787,958.40	687,152.46
负债和所有者权益总计	3,166,461.87	2,762,828.11	2,190,241.18	1,765,016.54

附表三

发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	93,040.80	123,523.10	110,882.89	30,211.73
营业成本	90,857.86	112,388.45	126,107.78	25,487.52
税金及附加	1,507.34	5,979.16	6,477.52	753.62
销售费用	4,779.18	3,026.84	520.41	208.95
管理费用	20,512.84	25,948.78	22,431.07	2,778.20
财务费用	1,553.40	3,299.14	3,274.96	6,768.85
其中：利息费用	2,049.53	3,954.26	3,692.26	6,903.78
减：利息收入	539.11	718.47	458.05	137.09
加：其他收益	27,494.53	39,199.45	57,851.95	10,000.00
投资收益	185.30	502.72	-234.04	162.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	38.94	27.46	0.00
资产减值损失	-91.25	-280.40	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	6.76	7.57	0.00
营业利润	1,601.28	12,309.26	9,696.63	4,377.04
加：营业外收入	133.60	84.03	3.14	0.41
减：营业外支出	47.96	196.84	218.88	70.13
利润总额	1,686.92	12,196.46	9,480.89	4,307.32
减：所得税	120.11	3,541.82	3,431.43	741.80
净利润	1,566.81	8,654.64	6,049.46	3,565.52
减：少数股东损益	-229.44	138.01	37.54	0.00
归属于母公司所有者的净利润	1,796.24	8,516.63	6,011.91	3,565.52
加：其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	1,566.81	8,654.64	6,049.46	3,565.52
减：归属于少数股东的综合收益总额	-229.44	138.01	37.54	0.00
归属于母公司普通股股东综合收益总额	1,796.24	8,516.63	6,011.91	3,565.52

附表四

发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

	2020年1-9月 (万元)	2019年度 (万元)	2018年度 (万元)	2017年度 (万元)
经营活动产生的现金流量：	-			
销售商品、提供劳务收到的现金	280,650.59	235,514.38	56,378.84	23,291.25
收到的税费返还	-	1.20	23.96	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	9,847.95	48,400.05	10,489.13	2,393.18
经营活动现金流入小计	290,498.55	283,915.64	66,891.92	25,684.43
购买商品、接受劳务支付的现金	173,975.95	213,147.66	61,197.91	4,069.84
支付给职工以及为职工支付的现金	12,000.87	14,785.07	8,560.03	1,982.75
支付的各项税费	21,759.68	19,618.73	6,846.17	3,213.83
支付其他与经营活动有关的现金	9,070.40	10,705.58	4,152.29	1,298.86
经营活动现金流出小计	216,806.90	258,257.04	80,756.41	10,565.28
经营活动产生的现金流量净额	73,691.65	25,658.60	-13,864.48	15,119.15
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	5,147.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	185.30	20.46	27.35	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25.84	8,684.28	207.57	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	198,981.93	353,610.19	204,275.34	127,613.94
投资活动现金流入小计	199,193.07	367,461.93	204,510.26	127,613.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	291,036.28	249,827.45	133,921.06	185,667.73
投资支付的现金	16,000.00	0.00	51.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	8,600.00	3,600.00	1,000.00	2,500.00
投资活动现金流出小计	315,636.28	253,427.45	134,972.06	188,167.73
投资活动产生的现金流量净额	-116,443.21	114,034.48	69,538.20	-60,553.79
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,000.00	245.00	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,000.00	245.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	422,655.00	182,000.00	387,475.00	269,675.00

	2020年1-9月 (万元)	2019年度 (万元)	2018年度 (万元)	2017年度 (万元)
收到其他与筹资活动有关的现金	28,528.47	176,968.53	64,499.58	45,400.00
发行债券收到的现金		60,000.00		
筹资活动现金流入小计	453,183.47	419,213.53	451,974.58	315,075.00
偿还债务支付的现金	279,208.02	264,346.16	295,659.05	263,979.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,423.34	55,062.20	40,204.65	37,877.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	191,444.55	115,825.19	77,608.15	36,600.00
筹资活动现金流出小计	505,075.91	435,233.55	413,499.16	338,456.02
筹资活动产生的现金流量净额	-51,892.44	-16,020.02	38,475.42	-23,381.02
汇率变动对现金的影响	0.00	7.27	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-94,644.00	123,680.33	94,149.14	-68,815.66
期初现金及现金等价物余额	351,401.89	227,721.56	133,572.43	202,388.08
期末现金及现金等价物余额	256,757.89	351,401.89	227,721.56	133,572.43

(本页无正文，为《2021年第一期常州市晋陵投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》盖章页)

常州市晋陵投资集团有限公司

2021年4月25日

