

伟驰控股集团有限公司
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期) 募集说明书摘要

伟驰控股集团有限公司
WEICHI HOLDING COMPANY CO., LTD

(住所: 常州西太湖科技产业园禾香路 123 号)

本次债券注册金额: 20 亿元
本期债券发行金额 不超过 3.5 亿元 (含 3.5 亿元)
增信情况: 本期债券无担保
发行人主体信用评级: AA+
本期债券信用等级: AA+
信用评级机构: 中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/受托管理人: 方正证券承销保荐有限责任公司

 方正证券承销保荐有限责任公司
FOUNDER FINANCING SERVICES CO., LTD

(住所: 北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 15 层)

联席主承销商: 中泰证券股份有限公司

 中泰证券
ZHONGTAI SECURITIES

(住所: 济南市市中区经七路 86 号)

签署日期: 2023 年 2 月 3 日

声明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重要事项提示

请投资者关注以下重要事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产为 242.67 亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 4.17 亿元（2019-2021 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

（二）中诚信国际于 2023 年 1 月 5 日出具了《伟驰控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（编号：CCXI-20213133D-03）。根据上述评级报告，本期债券的信用等级为 AA+。

（三）发行人所处的行业与国民经济增长速度密切相关，对宏观经济周期变化、宏观经济政策及市场环境较为敏感。如果宏观经济所呈现出的周期性波动以及宏观政策及市场环境发生变化，则可能对公司生产经营、融资及偿债能力产生不利影响。

（四）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 265.45 亿元、287.21 亿元、279.72 亿元和 289.52 亿元，占总负债比例分别为 84.59%、83.23%、82.11%以及 81.74%。发行人负债构成中有息负债余额占比较高，且同比增长较快。由于发行人从事基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，有息负债余额一直维持在较高水平，虽然报告期内发行人股东在优质资产等方面给予大力支持，使发行人资产负债率仍维持在可控范围内，但发行人面临有息负债余额较高的风险。

（五）截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债合计 289.52 亿元，占负债总额的比例为 81.74%。其中，需一年内偿还的有息负债 111.06 亿元，占有息负债的比重为 38.36%；需 1-3 年偿还的有息负债 129.82 亿元，占有息负债的比重为 44.84%。未来三年内发行人需偿还有息负债总额为 240.88 亿元，占有息负债的比重为 83.20%。发行人债务期限结构较为集中且短期偿债压力相对较大，若发行人不能有效改善债务期限结构则可能对其稳健经营产生不利影响。

（六）最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 67.23 亿元、73.61 亿元、72.69 亿元和 77.23 亿元，占总资产的比例分别为 12.76%、12.85%、12.46%和 12.89%。截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款中资金往来款占比最高，主要为与常州西太湖投资发展有限公司的资金往来款，占其他应收款账面价值 30.97%，规模相对较大。尽管发行人其他应收款主要对手方目前经营状况良好，但仍然存在不能及时收回款项的可能性，从而对公司的现金流状况造成负面影响。

（七）最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 6.84 亿元、2.12 亿元、5.78 亿元和 7.04 亿元。经营活动现金流入分别为 52.27 亿元、49.85 亿元、52.98 亿元和 18.39 亿元。最近三年及一期，发行人负债总额分别为 313.80 亿元、345.06 亿元、340.66 亿元和 354.21 亿元，其中有息债务余额分别为 265.45 亿元、287.21 亿元、279.72 亿元和 289.52 亿元。随着业务量的增长，发行人未来几年融资规模可能还将继续扩大，每年债务偿还金额较大。总体来看，发行人经营性净现金流未来仍可能面临较大波动，从而存在对发行人债务的保障能力较弱的风险。

（八）最近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为-15.75 亿元、-11.96 亿元、1.91 亿元和-13.34 亿元，总体呈流出状态。尽管连续三年发行人投资活动现金流量净额情况有所改善，但根据发行人未来 3 年的投资计划，发行人在建拟建项目较多，发行人面临未来资本性支出压力较大的风险。如果将来宏观政策和市场环境发生不利变化，将可能加重发行人的财务负担，进而影响本期债券的本息偿还安全性。

（九）最近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为 14.43 亿元、22.87 亿元、-18.58 亿元和 22.58 亿元。其中，筹资活动产生的现金流入分别为 123.88 亿元、216.81 亿元、149.03 亿元和 142.52 亿元，主要系公司根据经营需要新增有息负债所致。未来伴随公司在建、拟建工程投入，预计仍需较多资金投入，筹资活动现金流量净额仍保持较高水平，可能会增加发行人未来偿债压力。

（十）2019-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 260.34 亿元和 273.06 亿元、275.61 亿元和 272.30 亿元，占总资产比例分别为 49.41%、

47.67%、47.25%和 45.45%。发行人 2019-2021 年度以及 2022 年 1-9 月的公允价值变动损益分别为 1.96 亿元、3.16 亿元、2.91 亿元和 0 亿元，其中投资性房地产公允价值变动损益分别为 1.86 亿元、3.26 亿元、2.38 亿元和 -0.05 亿元，2019-2021 年末发行人投资性房地产公允价值变动损益占各期公允价值变动损益的 42.59%、45.53%、40.82%。投资性房地产公允价值受国家宏观经济形势、房地产政策影响很大，若武进区土地、房地产价格受宏观经济形势及产业政策影响产生下跌压力，可能会引起发行人投资性房地产公允价值下降导致净利润减少。

（十一）截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 214.11 亿元，受限资产主要为货币资金、交易性金融资产、投资性房地产和其他流动资产等，受限资产占净资产比重为 87.43%，占总资产比重为 35.74%，主要用于贷款提供抵押担保。发行人合并口径对外担保余额共计 219.17 亿元，净资产总计 244.89 亿元，占期末净资产的比例为 89.50%。若未来发行人经营情况出现不利情况或出现代偿情况，将影响本期债券的偿付。

（十二）报告期内，发行人的主营业务收入主要来自于基础设施建设工程项目以及安置房建设工程项目。未来发行人主营业务收入仍主要依赖城市基础设施建设业务。城市基础设施建设行业受政策不确定性影响较大，公司较为单一的收入结构将会削弱公司未来生产经营的抗风险能力。

（十三）截至本募集说明书签署日，发行人前董事兼副总经理陈传林涉嫌严重违纪违法，目前正接受武进区纪委监委纪律审查和监察调查，经公司股东决定，免除陈传林公司董事职务，同时一并免除其副总经理职务。公司已按照相关法律法规及公司章程规定，委派薛银刚、赵步同、李小俊、张雪琴为公司新任董事，并办理完成相关工商变更登记手续。

（十四）发行人将在每一会计年度结束之日起四个月内和每一会计年度的上半年结束之日起两个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券无担保。

（二）经中诚信国际信用评级有限责任公司评级，本期债券的信用等级为 AA+，说明本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。中诚信国际肯定了持续增长的区域经济、股东支持力度较强和经营业务多元化等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到短期债务规模持续扩大，即期偿债压力上升、资产流动性弱、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。但在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（三）公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（四）本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于本期债券具体上市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交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（五）在本期债券的存续期内，若受到相关法律法规政策变化，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人经营状况将受到冲击并导致无法如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。

（六）本期债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束

力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（七）本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务。发行人承诺本期债券不用于偿还地方政府债务、地方政府隐性债务或用于公益性项目，本期债券募集资金不得转借他人。

（八）发行人主体信用等级为 AA+，本期公司债券信用等级为 AA+，不足质押式回购交易的条件。

（九）本期债券相关投资者保护约定，请参见本募集说明书之“第十节 投资者保护机制”。

（十）由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，并征得主管部门同意，本次债券名称由“伟驰控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券”变更为“伟驰控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券”。债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

目录

声明	1
重要事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	4
目录	7
释义	9
第一节 发行条款	11
一、本期债券的基本发行条款	11
二、本期债券的特殊发行条款	12
三、本期债券发行、登记结算及上市交易安排	12
第二节 募集资金运用	14
一、本期债券的募集资金规模	14
二、本期债券募集资金使用计划	14
三、募集资金的现金管理	15
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	15
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	15
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	16
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	18
八、前次公司债券募集资金使用情况	18
第三节 发行人基本情况	21
一、发行人基本情况	21
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	21
三、发行人的股权结构	24
四、发行人的重要权益投资情况	25
五、发行人的治理结构等情况	27
六、发行人的董监高情况	33
七、发行人主营业务情况	38

八、其他与发行人主体相关的重要情况	52
第四节 发行人主要财务情况	53
一、发行人财务报告总体情况	53
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	59
三、发行人财务状况分析	72
第五节 发行人信用状况	152
一、本期债券的信用评级情况	152
二、发行人信用评级报告主要事项	152
三、发行人其他信用情况	155
第六节 备查文件	159
一、备查文件	159
二、查阅地点	159

释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/伟驰集团/伟驰控股	指	伟驰控股集团有限公司
牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/方正承销保荐	指	方正证券承销保荐有限责任公司
联席主承销商	指	中泰证券股份有限公司
律师事务所/金诚同达	指	北京金诚同达律师事务所
会计事务所/天衡事务所	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构/中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
本次债券	指	本次公开发行的“伟驰控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券	指	本期公开发行的“伟驰控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
募集说明书/本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《伟驰控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债券受托管理人签署的《伟驰控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《伟驰控股集团有限公司与方正证券承销保荐有限责任公司关于伟驰控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
三年及一期/报告期	指	2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月
武进国资办	指	常州市武进区国有(集体)资产管理办公室
常州市政府	指	常州市人民政府
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《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（2019 年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》
《公司章程》	指	《伟驰控股集团有限公司公司章程》

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	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	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
本期发行	指	本期债券的公开发行
余额包销	指	承销商在规定的发行期限内将未售出的本期债券由主承销商购买余额或承诺包销
工作日	指	商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（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或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：伟驰控股集团有限公司。

（二）债券全称：伟驰控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2022 年 9 月 15 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意伟驰控股集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕2152 号），注册规模为不超过 20 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过（含）3.5 亿元，不设置超额配售。

（五）债券期限：本期债券期限为 3 年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 2 月 10 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 2 月 10 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具

体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 2 月 10 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，本期债券的信用等级为 AA+。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

本期债券无特殊发行条款。

三、本期债券发行、登记结算及上市交易安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2023 年 2 月 7 日。
- 2、发行首日：2023 年 2 月 9 日。
- 3、发行期限：2023 年 2 月 9 日至 2023 年 2 月 10 日。

（二）登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排

本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

本次债券发行经发行人董事会 2021 年 8 月 9 日审议通过，同意发行人向证券交易所申请公开发行总额不超过（含）20 亿元的公司债券，并提交股东审议批准。2021 年 8 月 30 日，经发行人股东审议，同意发行人向证券交易所申请发行总额不超过（含）20 亿元的公司债券，并授权发行人董事会全权办理本次债券发行与上市交易的相关事宜。经中国证券监督管理委员会注册（“证监许可[2022]【2152】号”），本次债券注册总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

根据发行人的资金需求，本期债券发行总额不超过（含）3.5 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换因偿付“19 伟驰 01”回售资金支付的 1.6 亿元自有资金，以及偿还“20 伟驰 01”公司债券回售的本金。

本期债券募集资金拟偿还的公司债券计划如下：

单位：万元、%

序号	名称	本息到期日/行权日	年利率	还款金额（本金）
1	19 伟驰 01	2022/11/22	6.49%	16,000.00
2	20 伟驰 01	2023/01/15	6.50%	19,000.00
-	合计	-	-	35,000.00

发行人承诺所偿还的存量债务不涉及地方政府债务以及隐性债务；对于已使用新发行公司债券募集资金偿还的回售债券不实施转售。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况，未来如发行人以自有资金垫付“20 伟驰 01”公司债券回售的本金，则本期债券募集资金将用于置换发行人支付的自有资金。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

发行人调整用于偿还债务的具体金额的，调整金额规模在募集资金总额 10%或 20,000.00 万元以下的，应履行财务负责人、总经理、董事长逐级签字审批的内部程序并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 10%或 20,000.00 万元，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行财务负责人发起用款申请、董事会审议通过的内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

针对本期债券，发行人将建立募集资金监管和隔离机制，确保募集资金用于披露的用途，不得转借他人。具体措施如下：

（一）开立募集资金专户、确保专款专用

发行人将在本期债券发行前开立募集资金专用账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。发行人将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，在监管银行设立本期债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，由监管银行监督募集资金的使用情况。

（二）聘请受托管理人

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人

对发行人的相关情况进行监督。发行人与方正承销保荐签订了本期债券的《债券受托管理协议》。受托管理人制度起到了监督本期债券募集资金使用的作用。

（三）信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司债券发行与交易管理办法》、中国证券业协会、上海证券交易所的有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项账户信息受到债券持有人、债券受托管理人的监督。

（四）偿债资金的归集

1、资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人日常经营所产生的收入及现金流。

2、提取时间、频率及金额

发行人将在本期债券发行前开立专项偿债账户。发行人应在本期债券付息日前及时足额将应付的利息资金全额划付至专项偿债账户。在债券到期日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息及时足额存入专项偿债账户。

3、募集资金与专项偿债账户管理方式

发行人指定部门负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

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

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构发生变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 3.5 亿元，即不考虑融资过程中所产生

的相关费用且全部发生，假设本期债券的期限为 3 年；

3、本期债券计划募集资金不超过（含）3.5 亿元，募集资金在扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券本金；

4、假设本期债券于 2022 年 9 月 30 日完成发行；

5、假设财务数据基准日与本期债券发行完成日之间不发生重大资产、负债和权益变化。

基于以上假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	2,477,072.02	2,477,072.02	-
非流动资产	3,513,899.56	3,513,899.56	-
资产总计	5,990,971.58	5,990,971.58	-
流动负债	1,741,855.58	1,706,855.58	-35,000.00
非流动负债	1,800,199.91	1,835,199.91	35,000.00
负债合计	3,542,005.48	3,542,005.48	-
资产负债率（%）	59.12	59.12	-
流动比率	1.42	1.45	0.03

以 2022 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率不变，同时短期负债占比适当降低，有利于优化债务期限结构。

（二）对发行人财务成本的影响

国内经济下行压力较大，中央银行总体上维持稳健的货币政策走向。未来宏观调控走向存在一定的不确定性，可能增加公司的融资成本。公司将选择在国内资金面相对宽松的时间窗口发行本期债券，有利于锁定中长期融资成本，保障公司的稳定持续发展。

（三）对发行人融资及偿债能力的影响

本期公开公司债券发行，有利于拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，提高经营稳定性。同时较长限公司债券能够较好的匹配发行人到期债务及日常运营资金需求，保证公司债务到期偿还，确保经营稳定性。

综上所述，本期债券的发行将在基本维持资本负债率水平稳定的前提下，增强发行人偿债能力，使发行人更有能力面对市场的挑战，降低融资成本，保持主营业务持续稳定增长，提高发行人盈利能力和核心竞争能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺：将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

公司承诺：如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

公司承诺：发行人不在地方政府融资平台名单内。本期债券不通过地方政府以财政资金直接偿还。本期债券不涉及新增地方政府债务及隐性债务。本期债券募集资金仅用于募集说明书披露的用途，不转借他人使用，不用于地方融资平台，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不被控股股东、实际控制人及关联方违规占用，所偿还债务不涉及地方政府隐性债务。

公司承诺：本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至本期债券募集说明书出具日，发行人历次批文取得和发行时的募集资金用途具体情况如下所示：

序号	债券名称	债券品种	批文取得时间	获批募集资金用途	发行期数	发行债券名称	发行规模(亿元)	发行募集资金用途	募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致
1	江苏伟驰建设发展有限公司 2015 年非公开发行公司债券	私募债	2015 年 6 月 23 日	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部资金拟用于补充流动资金。	3	江苏伟驰建设发展有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第一期)	5.00	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部资金拟用于补充流动资金。	是
						江苏伟驰建设发展有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第二期)	5.00	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部资金拟用于补充流动资金。	是
						江苏伟驰建设发展有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第三期)	5.00	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部资金拟用于补充流动资金。	是
2	江苏伟驰建设发展有限公司 2015 年公司债券	小公募	2015 年 11 月 19 日	公司拟将本次债券募集资金扣除发行费用后用于偿还贷款和补充公司流动资金。	1	江苏伟驰建设发展有限公司 2015 年公司债券	20.00	公司拟将本次债券募集资金扣除发行费用后用于偿还贷款和补充公司流动资金。	是
3	江苏伟驰建设发展有限公司非公开发行 2016 年公司债券	私募债	2016 年 12 月 12 日	公司拟将本次债券募集资金扣除发行费用后用于偿还各类融资和贷款、补充流动资金、优化公司负债结构。	2	伟驰控股集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券(第一期)	2.50	约定用途为 2.50 亿元用于偿还贷款	是
						伟驰控股集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券(第二期)	3.25	约定用途为 3.25 亿元用于偿还贷款	是
4	伟驰控股集团有限公司	小公	2019 年 1 月	公司拟将本次债券	4	伟驰控股集团有限公司面向合格投资者公开发行	10.00	约定用途为 10.00 亿元用于偿还有息负债	是

序号	债券名称	债券品种	批文取得时间	获批募集资金用途	发行期数	发行债券名称	发行规模（亿元）	发行募集资金用途	募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致
	限公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券	募	30 日	募集资金扣除发行费用后用于偿还各类融资和贷款。		2019 年公司债券(第一期)			
						伟驰控股集团有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）	4.00	约定用途为 4.00 亿元用于偿还有息负债	是
						伟驰控股集团有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）	3.50	约定用途为 3.50 亿元用于偿还有息负债	是
						伟驰控股集团有限公司面向合格投资者公开发行 2021 年公司债券(第一期)	2.50	约定用途为 2.50 亿元用于偿还有息负债	是
5	伟驰控股集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券	私募债	2020 年 9 月 14 日	募集资金用于偿还有息债务和补充营运资金。	1	伟驰控股集团有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)	10.00	本期债券募集资金 10 亿元，扣除发行费用后用于偿还有息债务	是

截至报告期末，发行人上述债券不存在挪用募集资金和被监管部门处罚或采取监管措施的情况。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	伟驰控股集团有限公司
法定代表人	王鸣
注册资本	220,000.00 万元人民币
实缴资本	220,000.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2009 年 08 月 17 日
统一社会信用代码	913204126933479030
住所（注册地）	常州西太湖科技产业园禾香路 123 号
邮政编码	213149
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	基础设施建设项目，城市建设项目，旅游项目投资、经营、管理；物业管理；城市开发建设项目及相关信息咨询服务；农村安置房建设，农业土地整理，农业生态环境整治；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	电话号码：0519-81090012 传真：0519-81090012
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：张国良 信息披露事务负责人职位：副总经理 信息披露事务负责人联系方式：0519-81090019

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人历史沿革

1、2009 年 8 月，发行人设立

2009 年 8 月，江苏武进经济开发区项目服务中心以货币出资 20,000.00 万元设立发行人前身常州市伟驰建设发展有限公司。常州永申人合会计师事务所有限公司出具常永申会内验（2009）第 327 号《验资报告》：经审验，截至 2009 年 8 月 13 日，已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）20,000.00 万元，出资方式为货币出资。2009 年 8 月 17 日，发行人经常州市武进工商行政管理局注册登记并领取《企业法人营业执照》，营业执照注册号为 320483000251212。发行

人设立时的股东及出资情况如下：

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

2、2013 年 3 月，发行人第一次增资

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

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

3、2014 年 2 月，公司股东变更及公司更名

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

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

4、2014 年 2 月，发行人第二次增资

2014 年 2 月 15 日，股东常州市武进区国有（集体）资产管理办公室作出股东决定，向发行人增加注册资本 180,000.00 万元，其中以股东所持西太湖滨湖城 100% 股权增加注册资本 150,000.00 万元，以货币资金增加注册资本 30,000.00 万元，货币出资于 2019 年 2 月 14 日前缴清。武进区财政局以武财国（2012）13 号《关于股权变更的批复》批复本次股权增资。

根据常永申评 2013 第 C076 号《评估报告》、《审计报告》以及股东常州市武进区国有（集体）资产管理办公室出具的《股权出资告知承诺书》，发行人本次增资中用以出资的股权已经评估。同时，股东承诺用以出资的股权无权利限制，已经法定的评估机构评估作价，不存在违反规定高估或低估的情形。

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

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

5、2016 年 10 月，发行人住所和名称变更

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

2016 年 10 月 17 日，发行人取得常州市武进区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913204126933479030 的《营业执照》。2016 年 10 月 18 日，发行人取得常州市武进区市场监督管理局颁发的《企业集团登记证》，登记证号为 100107，企业集团名称为伟驰控股集团，企业集团简称为伟驰集团，母公司名称为伟驰控股集团有限公司，母公司注册号为 913204126933479030。

6、2020 年 6 月 12 日，发行人营业期限变更为无固定期限。

7、2021 年 3 月 31 日，发行人法定代表人由邱雪琴变更为梅可佳。

8、2022 年 8 月 11 日，发行人法定代表人由梅可佳变更为王鸣。

（二）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2022 年 9 月末，武进区国资办直接持有发行人 100.00% 股权，为发行人控股股东和实际控制人。发行人股东持股情况如下：

股东名称	认缴情况		实缴情况		出资方式
	出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资额 (万元)	出资时间	
常州市武进区国有 (集体) 资产管理办 公室	220,000	100%	20,000	2009 年 8 月	货币
			20,000	2013 年 3 月	货币
			150,000	2014 年 3 月	股权
			30,000	2015 年 12 月	货币
合计	220,000	100%	220,000	-	-

截至 2022 年 9 月末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

截至 2022 年 9 月末，武进区国资办直接持有发行人 100.00% 股权。发行人控股股东为武进区国资办。

（三）实际控制人基本情况

截至 2022 年 9 月末，发行人实际控制人为武进区国资办。常州市武进区国有（集体）资产管理办公室系常州市武进区人民政府设立的事业单位，主要负责常州市武进区国有资产日常运营管理及保值增值目标落实。

截至 2022 年 9 月末，常州市武进区国有（集体）资产管理办公室持有的发行人 100% 股权均无质押情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 19 家，基本情况如下：

单位：万元、%

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
			直接	间接
常州市西太湖旅游发展有限公司	常州市	旅游项目投资和经营管理	-	100.00
常州市武进滆湖实业有限公司	常州市	建设项目、销售	100.00	-
江苏慧德科技发展有限公司	常州市	咨询、场地租赁	100.00	-
常州西太湖国际智慧园创业服务有限公司	常州市	咨询、场地租赁	-	100.00
常州西太湖物业服务有限公司	常州市	物业服务	100.00	-
常州市武进滆湖自来水有限公司	常州市	自来水销售	100.00	-
常州市西湖生态农业发展有限公司	常州市	农业项目开发利用	100.00	-
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	常州市	项目建设、基础设施建设	100.00	-
常州市武进农工商联合有限公司	常州市	销售	100.00	-
江苏格瑞石墨烯创业投资有限公司	常州市	创业投资	-	95.30
常州华北建筑有限公司	常州市	建筑工程施工	100.00	-
常州伟驰股权基金管理有限公司	常州市	投资、咨询	100.00	-
常州西太湖新兴产业投资基金有限公司	常州市	投资、咨询	50.00	1.00
常州烯望建设发展有限公司	常州市	项目建设、基础设施建设	100.00	-
常州以联西建设发展有限公司	常州市	项目建设、基础设施建设	100.00	-
江苏花博投资发展有限公司	常州市	投资、咨询	70.00	-
常州市花博园旅游发展有限公司	常州市	旅游项目投资和经营管理	-	100.00
常州龙城金谷创业投资合伙企业（有限合伙）	常州市	创业投资、咨询	-	90.25
常州湖湾城建设项目管理有限公司	常州市	咨询、服务	100.00	-

截至 2021 年末，发行人最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%或对发行人偿债、经营能力影响较

大的主要子公司 2 家，基本情况如下：

单位：万元、%

企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润
江苏花博投资发展有限公司	投资、咨询	70.00	1,475,450.39	629,476.13	845,974.26	29,126.21	1,793.44
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	项目建设、基础设施建设	100.00	1,956,954.99	1,314,016.04	642,938.95	110,229.78	13,622.74

2021 年度，花博投资净利润为 1,793.44 万元，较 2020 年度下降 6,210.37 万元，下降比例为 77.59%。花博投资 2020 年度净利润较高，系 2020 年度公允价值变动收益较高所致，主要为该年度投资性房地产的评估增值。

2021 年度，滨湖城建营业收入为 110,229.78 万元，较 2020 年度增加 46,842.05 万元，增加比例为 73.90%；净利润为 13,622.74 万元，较 2020 年度增加 6,306.91 万元，增加比例为 86.21%；滨湖城建 2021 年度营业收入及净利润较高，系 2021 年度内确认收入的建设项目较多所致。

（二）参股公司情况

截至 2021 年末，发行人参股公司共 11 家，具体情况如下：

合营企业或联营企业名称	实收资本（万元）	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
			直接	间接	
常州慧谷科技园有限公司	100.00	科技园开发与管理	-	49.00	权益法
常州市武进经发区人力资源开发有限公司	100.00	人才资源管理咨询	-	50.00	权益法
常州医疗器械产业研究院有限公司	1,000.00	医疗器械方面的技术研发、技术咨询	-	27.00	权益法
常州碳维纳米科技有限公司	500.00	纳米材料、电子产品的研发、销售。	-	49.00	权益法
常州碳宇纳米科技有限公司	800.00	纳米材料、电子产品的研发、销售。	-	35.00	权益法
常州众创科技服务有限公司	50.00	提供企业科技信息咨询，科技项目申报及代理服务	-	20.00	权益法
常州阿德凡斯新材料科技有限公司	450.00	碳材料及其他新材料、仪器仪表、计算机软硬件、通用机械设备的研发；提供上述产品的技术服务和技术转让	-	33.33	权益法
常州国药医学检验实验室有限公司	1,000.00	临床医学检验和病理诊断领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让	-	20.00	权益法

常州银西捌号投资合伙企业（有限合伙）	-	创业投资、实业投资	-	99.99	权益法
常州西太湖产业投资合伙企业（有限合伙）	-	投资、咨询	99.00	-	权益法
常州市武进区产业投资基金合伙企业（有限合伙）	-	投资、咨询	25.00	-	权益法

[注]：1、常州市武进漏湖实业有限公司对常州市武进经济开发区人力资源开发有限公司初始投资成本 50 万元，对该公司按权益法核算使股权投资账面价值减为 0；

2、格瑞石墨烯对常州众创科技服务有限公司初始投资成本 5 万元，对该公司按权益法核算使股权投资账面价值减为 0。

3、对于常州银西捌号投资合伙企业（有限合伙），根据合伙协议约定，发行人承担有限合伙人义务，执行事务合伙人为浙江浙银昆仑资产管理有限公司，发行人公司并无实际控制权，没有能力主导经营决策，不满足控制条件。

4、对常州西太湖产业投资合伙企业（有限合伙）持股比例 99%，根据合伙协议约定所有合伙人享有同等权利，能够对合伙企业施加重大影响但不控制。

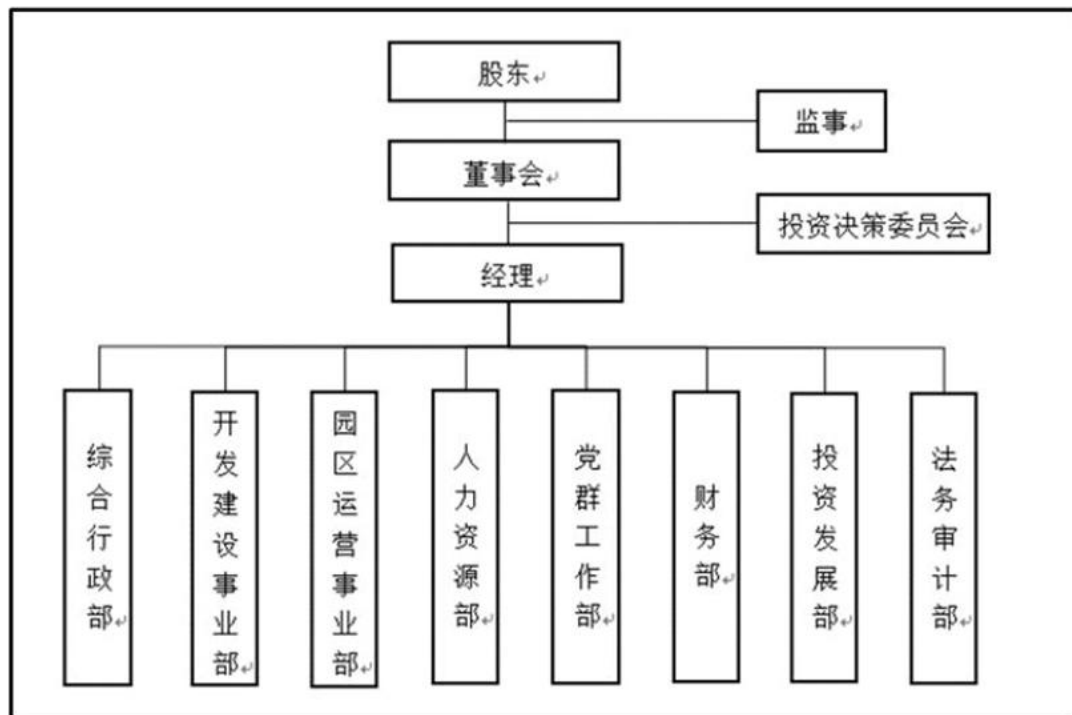
截至 2021 年末，发行人没有重要的参股公司、合营企业和联营企业。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人设立了董事会、监事和经理层，已形成了较为完善的法人治理结构。董事会是公司的决策机构，负责处理公司重大事项；监事处于监督评价的核心地位；经理负责公司的日常经营管理。另外，公司建立了完善的岗位责任制度和岗位规范管理措施，各业务部门、各级分支机构在规定的业务、财务、人事等授权范围内行使相应的经营管理职能。报告期内，发行人治理结构及各组织机构运行良好。

发行人组织架构图如下：



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

1、股东

发行人不设股东会。股东行使如下职权：

1) 决定公司的经营方针和投资计划；2) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；3) 审批董事会的报告；4) 审批监事的报告；5) 审批公司的年度财务预算方案、决算方案；6) 审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；8) 对发行公司债券作出决定；9) 对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决定；及 10) 修改公司章程。

2、董事会

发行人设立董事会，成员为 7 人，其中 6 人由股东委派产生，1 人由职工代表大会选举产生。董事的任期每届为三年。董事会设董事长一人，由股东委派产生。

董事会行使下列职权：1) 向股东报告工作；2) 执行股东的决定；3) 决定

公司的经营计划和投资方案；4）决定公司的融资计划和具体融资事项；5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7）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；8）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；9）决定公司内部管理机构的设置；10）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；11）制定公司的基本管理制度。

3、监事

发行人不设监事会，设监事一人，由股东委派产生，每届任期 3 年。监事行使下列职权：

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、公司章程或者股东会决定的董事、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的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；4）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、经理

发行人设经理，由董事会决定聘任或解聘。经理行使下列职权：

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）拟定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经理、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）内部管理制度

为促进公司规范运作和健康发展，根据《公司法》《证券法》等法律、行政法规、部门规章和《公司章程》的规定，公司制定了《财务报销制度及报销流程》《债券募集资金使用管理制度》《对外担保管理办法》《规范与关联方资金往来的管理制度》《信息披露管理制度》等一系列制度及规定，各部门职能制度及规定列明了各部门所具有的职能及工作范围，形成了规范管理体系，

体系完整、层次分明的内部控制制度。

1、财务报销制度及报销流程

为加强公司内部管理，规范公司财务报销行为，倡导厉行节约的指导思想，合理控制费用支出，制定了《伟驰控股集团有限公司财务报销制度及报销流程》。该制度规定了借支管理规定及借支流程、日常费用报销制度及流程、专项支出财务报销制度及流程等。各部门负责人对本部门人员费用报销的实质性、合理性进行一级审查，分管副总进行确认，财务负责人对报销票据的合法性进行二级审查，由财务分管副总进行确认，由总经理进行最后的审核批准。公司的专项支出包括软件及固定资产购置、咨询顾问费用、广告宣传活动费及其他专项费用等。

2、债券募集资金使用管理制度

为了规范公司债券募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者合法权益，制定了《伟驰控股集团有限公司债券募集资金使用管理制度》。该制度规定了募集资金存储、募集资金使用、募集资金使用管理与监督等。公司的董事、监事和管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途。公司的募集资金应当存放在公司开立的募集资金专项账户集中管理。公司应当审慎使用募集资金，按照发行申请文件中承诺的募集资金使用计划使用募集资金，出现严重影响募集资金使用计划正常进行的情形，公司应当及时报告承销机构或受托管理机构。募集资金使用的申请、分级审批权限、决策程序及信息披露程序应严格按照公司相关规定执行。公司应当真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况，受托管理机构可对公司募集资金的存放与使用情况进行检查。

3、对外担保管理办法

为规范公司的对外担保行为，确保投资者的合法权益，保护公司财产安全，降低经营风险，根据《公司法》《担保法》等法律法规和《公司章程》的规定，结合公司实际情况，制定了《伟驰控股集团有限公司对外担保管理办法》。该制度规定了公司对外担保的审查和审批程序、对外担保的风险管理等。公司对

外担保应当遵循平等、自愿、公平、诚信、互利的原则，公司对外担保需要经过股东决定或董事会决议，未经董事会或股东批准，公司不得对外提供担保。公司对外担保的管理部门是财务部，公司其他部门应当予以协助。公司决定提供担保前，应当掌握被担保对象的资信状况，财务部应当制作对外担保审批流转单并提交总经理审核，总经理审核同意后报董事会批准，董事会应当审慎分析被担保人的状况，审慎做出决定，必要的时候报请股东审议。

4、规范与关联方资金往来的管理制度

为规范公司与控股股东、实际控制人及其他关联方的资金往来，避免公司控股股东、实际控制人及其他关联方占用公司资金。根据《公司法》《证券法》等法律法规和《公司章程》等规定，制定了《伟驰控股集团有限公司规范与关联方资金往来的管理制度》。该制度规定了公司关联方资金往来规范、关联方资金占用的防范措施、责任追究及处罚等。公司在与关联方发生资金往来时，应严防资金占用。公司不得以垫支工资、福利、保险、广告等期间费用等方式将资金提供给公司关联方使用，公司财务部门在办理与控股股东、实际控制人及其他关联方之间的支付事宜时，应当严格遵守公司的各项规章制度和财务纪律。公司控股股东、实际控制人及其他关联方违反有关法律法规和公司章程占用公司资金的，公司应及时发出催还通知并同意向有关部门举报，要求有关部门追究其法律责任，给公司造成损失的，公司应及时要求赔偿，必要时通过诉讼或其他法律形式索赔。

5、信息披露管理制度

为加强公司发行债务融资工具的信息披露事务管理，规范公司的信息披露行为，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，依据《公司法》《证券法》及《公司章程》的规定，结合公司实际，制定了《伟驰控股集团有限公司信息披露管理制度》。该制度规定了信息披露的基本原则、信息披露的内容及标准、信息披露的流程、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等在信息披露的职责、信息披露的保密措施、子公司信息披露要求等。公司在证监会管理下的交易所债券市场发行债券融资工具的信息披露工作应遵循真实、准确、完整、及时的原则，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司信

信息披露应该满足相关法律法规和证监会、中国证券业协会、交易所规定的最低披露标准，包括发行信息披露和持续性信息披露等。公司定期报告、临时重大事项的报送、披露由信息披露负责人负责，信息披露负责人应及时做好相关信息披露工作。公司董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责、关注信息披露文件的编制，保证信息披露的真实、准确、完整、及时，并对相关信息披露负有保密义务。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、业务方面

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

2、人员方面

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

3、资产方面

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

4、机构方面

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

5、财务方面

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）基本情况

发行人依照《公司法》和《公司章程》设立了董事会、监事以及聘任高级管理人员，董事及监事的人数、结构符合公司法的要求。根据发行人《公司章程》，公司设董事会由 7 人组成，公司不设监事会，设监事 1 名。

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情况如下表所示：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
王鸣	董事长	2022.8-2023.8	是	否
王建松	董事、总经理	2021.3-2024.3	是	否
张云川	董事、副总经理	2021.3-2024.3	是	否
薛银刚	董事	2022.12-2025.12	是	否
赵步同	董事	2022.12-2025.12	是	否
李小俊	董事	2022.12-2025.12	是	否

张雪琴	董事	2022.12-2025.12	是	否
蒋建锋	监事	2021.3-2024.3	是	否
林云志	副总经理	2022.8-2023.8	是	否
张国良	副总经理	2021.3-2024.3	是	否

（二）董事、监事、高级管理人员简介

1、董事会成员

王鸣，1982 年 2 月出生，本科学历，中共党员。2004 年 7 月起，先后在武进区公路管理处、武进交通产业发展公司、江苏先行控股集团有限公司工作。2017 年 4 月，任江苏先行控股集团有限公司副总经理、党委委员。2021 年 2 月，任江苏先行控股集团有限公司党委书记。2022 年 8 月至今任伟驰控股集团有限公司董事长兼法定代表人。

王建松，男，1976 年 5 月出生，研究生学历，中共党员，2008 年 4 月毕业于河海大学工业工程专业。1999 年 8 月至 2009 年 11 月，任职于武进区交通建设工程管理处；2009 年 11 月至 2012 年 5 月，历任武进区公路管理处工程管理科负责人、管理科科长、副处长；2012 年 5 月，任武进区交通局综合计划科副科长（主持工作）；2012 年 9 月任武进区交通局综合计划科副科长（主持工作）兼质监站站长；2013 年 5 月，任武进区交通局局综合计划科科长兼质监站站长；2016 年 12 月，任江苏先行控股集团有限公司副总经理。2021 年 3 月至今任伟驰控股集团有限公司董事、总经理。

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

薛银刚，男，1981 年 2 月出生，博士学历，中共党员。2009 年 6 月参加工作。2009 年 6 月至 2010 年 4 月任苏州市出入境检验检疫局综合技术中心项目开发部部长；2010 年 4 月至 2022 年 11 月在江苏省常州环境监测中心任副主任、

主任；2020 年 11 月任常州大学环境健康和生态循环研究院院长、常州大学产学研合作处副处长。2022 年 12 月至今任伟驰控股集团有限公司董事。

赵步同，男，1967 年 6 月出生，博士学历，中共党员。1988 年 8 月至 2000 年 8 月任江苏兴化市海河中学物理教师；2002 年 5 月至 2003 年 3 月任职江阴某大型集团企业人力资源部（兼）；2004 年 3 月至 2006 年 11 月任常州某服装有限公司人力资源部经理（兼）；2008 年 12 月至 2010 年 6 月任常州某纺织品有限公司副总经理（兼）；2011 年 4 月至 2016 年 10 月任常州某服装企业副总经理（兼）；2015 年 8 月至 2016 年 8 月任常州河海街道党工委副书记（挂职）；2003 年 9 月至今任江苏理工学院管理学院人力资源系教师、人力资源管理系主任、江苏理工学院人力资源开发中心副主任。2022 年 12 月至今任伟驰控股集团有限公司董事。

李小俊，男，1978 年 6 月出生，本科学历，中共党员。2000 年 8 月至 2008 年 4 月，任常州外贸储运实业有限公司职工、部门经理；2008 年 5 月至 2019 年 12 月，任常州西太湖科技产业园管委会（江苏武进经济开发区管委会）招商局项目经理、副处长、处长、副局长，兼任西太湖国际医疗产业园管理办公室副主任；特色产业管理办公室主任；2020 年 1 月至 2022 年 6 月，任常州西太湖科技产业园管委会健康产业发展中心（西太湖医药科技国际创新中心）主任、招商局副局长；2022 年 7 月至今，任常州西太湖科技产业园管委会健康产业发展中心（西太湖医药科技国际创新中心）主任、招商一分局局长。2022 年 12 月至今任伟驰控股集团有限公司董事。

张雪琴，女，1976 年 9 月出生，本科学历，中共党员。1997 年 10 月至 2003 年 12 月任常州市明达机械厂任车间统计；2004 年 1 月至 2008 年 2 月任职武进统计局综合抽样调查队；2008 年 2 月至 2009 年 6 月任经发区科技经贸局科员；2009 年 7 月至 2011 年 12 月任经发区科技经贸局经济运行科副科长；2012 年 1 月至 2013 年 5 月任经发区科技经贸局经济运行科科长；2013 年 5 月至 2018 年 3 月任西太湖科技产业园（经发区）经济发展局综合统计科科长；2018 年 3 月至 2020 年 8 月任职石墨烯小镇建设领导小组办公室；2020 年 8 月至今任特色小镇建设办公室科长。2022 年 12 月至今任伟驰控股集团有限公司董事。

2、监事人员

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

3、高级管理人员

王建松，总经理，详见“董事会成员”。

张云川，副总经理，详见“董事会成员”。

张国良，男，1975 年 5 月出生，中共党员。1996 年曾任职于建设银行鸣凰办事处，历任客户经理、办事处主任；2008 年起历任招商银行武进支行市场部经理、行长处理、副行长、第一负责人、行长；2017 年任江阴农村商业银行常州分行副行长；2019 年任职于伟驰控股集团，现任伟驰控股集团有限公司副总经理。

林云志，1976 年 9 月出生，本科学历，中共党员。1999 年 10 月起，长期在财政系统工作。2009 年 8 月，任武进区财政局湖塘分局副局长，2011 年 4 月，任武进区财政局前黄分局副局长，2016 年 6 月，任武进区财政局牛塘分局副局长。2022 年 8 月至今任伟驰控股集团有限公司副总经理。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

姓名	在公司职务	兼职单位	与本公司关系	兼职情况
王鸣	董事长	常州禹恒水务有限公司	非关联方	董事
		常州禹润水务有限公司	非关联方	董事
		常州禹安水务有限公司	非关联方	董事
王建松	董事、总经理	常州伟驰股权基金管理有限公司	子公司	执行董事
张云川	董事、副总经理	江苏花博投资发展有限公司	子公司	董事
		江苏江南石墨烯科技有限公司	非关联方	董事长

		常州铭慧投资发展有限公司	非关联方	执行董事兼总经理
		常州慧谷科技园有限公司	二级子公司	董事
		江苏慧德科技发展有限公司	子公司	执行董事兼总经理
薛银刚	董事	常州大学产学研合作处	非关联方	副处长
		江苏先行控股集团有限公司	非关联方	董事
赵步同	董事	江苏理工学院人力资源开发中心	非关联方	副主任
		江苏武进经济发展集团有限公司	非关联方	董事
李小俊	董事	常州西太湖科技产业园管委会健康产业发展中心（西太湖医药科技国际创新中心）	非关联方	主任
		招商一分局	非关联方	局长
		常州西太湖医院有限公司	非关联方	董事
		常州西太湖健康投资有限公司	非关联方	董事长兼总经理
		常州西太湖细胞治疗前沿技术研究有限公司	非关联方	执行董事兼总经理
		常州市西太湖细胞生物技术有限公司	非关联方	董事长
		江苏蓝鲸生物医疗科技有限公司	非关联方	执行董事
		常州康慧投资发展有限公司	非关联方	执行董事兼总经理
张雪琴	董事	常州西太湖科技产业园石墨烯小镇建设领导小组	非关联方	科长
蒋建锋	监事	常州华北建筑有限公司印江分公司	子公司	负责人
林云志	副总经理	无	-	-
张国良	副总经理	常州嘉发控股集团有限公司	非关联方	董事长兼总经理
		苏澳融资租赁（江苏）有限公司	非关联方	董事长
		江苏常澳投资发展有限公司	非关联方	执行董事兼总经理
		常州华北建筑有限公司	子公司	董事
		常州以澳腾商贸有限公司	非关联方	法定代表人
		常州武澳投资发展有限公司	非关联方	执行董事
		常州苏恒生态建设有限公司	非关联方	董事长兼总经理

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股权或债券情况

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员均未持有公司股权，也均未持有公司债券。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

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

（二）发行人最近三年及一期主营营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期内，发行人按主营业务类型划分的营业收入情况如下：

单位：万元、%

主营业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	48,543.69	39.28	113,029.76	48.26	72,357.23	30.02	70,305.83	35.22
安置房建设	52,599.94	42.57	24,214.29	10.34	68,285.85	28.33	48,893.19	24.5
工程施工	810.17	0.66	9,739.44	4.16	42,681.41	17.71	51,445.47	25.78
土地整理收入	-	0.00	12,435.87	5.31	26,394.50	10.95	-	-
贸易收入	-	0.00	42,416.85	18.11	-	-	-	-
厂房出租等出租业务	14,749.46	11.94	22,767.06	9.72	21,870.58	9.07	19,635.79	9.84
项目管理	2,617.24	2.12	4,041.63	1.73	3,141.27	1.30	3,150.47	1.58
水电销售	3,512.03	2.84	3,921.13	1.67	3,993.73	1.66	3,731.28	1.87
物业管理	685.41	0.55	1,512.60	0.65	2,214.06	0.92	2,264.05	1.13
旅游景点	55.03	0.04	124.81	0.05	121.71	0.05	165.52	0.08
合计	123,572.98	100.00	234,203.45	100.00	241,060.32	100.00	199,591.59	100

报告期内，发行人按主营业务类型划分的营业成本情况如下：

单位：万元、%

主营业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	43,732.09	44.35	98,860.77	51.64	63,242.52	33.05	62,029.00	37.12
安置房建设	48,820.97	49.52	22,500.00	11.75	61,988.30	32.40	44,339.73	26.53
工程施工	1,106.10	1.12	10,416.86	5.44	34,791.13	18.18	54,463.09	32.59

土地整理	-	-	11,778.85	6.15	25,000.00	13.07	-	-
贸易	-	-	42,121.65	22.00	-	-	-	-
厂房出租等出租业务	769.44	0.78	711.27	0.37	977.82	0.51	415.97	0.25
项目管理	641.36	0.65	1,114.08	0.58	817.26	0.43	650.47	0.39
水电销售	3,390.05	3.44	3,629.80	1.90	3,735.69	1.95	3,225.49	1.93
物业管理	102.27	0.10	252.59	0.13	734.70	0.38	1,893.13	1.13
旅游景点	33.52	0.03	60.89	0.03	51.55	0.03	96.20	0.06
合计	98,595.81	100.00	191,446.75	100.00	191,338.98	100.00	167,113.08	100.00

报告期内，发行人按主营业务类型划分的毛利情况如下：

单位：万元、%

主营业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
城市基础设施建设	4,811.60	9.91	14,168.99	12.54	9,114.71	12.60	8,276.83	11.77
安置房建设	3,778.97	7.18	1,714.29	7.08	6,297.55	9.22	4,553.46	9.31
工程施工	-295.93	-36.53	-677.42	-6.96	7,890.28	18.49	-3,017.62	-5.87
土地整理收入	-	-	657.02	5.28	1,394.50	5.28	-	-
贸易收入	-	-	295.19	0.70	-	-	-	-
厂房出租等出租业务	13,980.02	94.78	22,055.80	96.88	20,892.76	95.53	19,219.82	97.88
项目管理	1,975.88	75.49	2,927.56	72.44	2,324.01	73.98	2,500.00	79.35
水电销售	121.98	3.47	291.33	7.43	258.04	6.46	505.79	13.56
物业管理	583.14	85.08	1,260.01	83.30	1,479.36	66.82	370.92	16.38
旅游景点	21.51	39.08	63.93	51.22	70.16	57.65	69.32	41.88
合计	24,977.17	20.21	42,756.70	18.26	49,721.34	20.63	32,478.51	16.27

报告期内，发行人主营业务收入保持了良好的增长趋势，公司承担了常州西太湖科技产业园区的基础设施建设、安置房建设及园区运营管理任务，随着园区的快速发展和公司经营规模的扩大，公司营业收入逐年增长。2019-2021 年和 2022 年 1-9 月主营业务收入分别为 199,591.59 万元、241,060.32 万元、234,203.45 万元和 123,572.98 万元。公司营业收入中包含城市基础设施建设收入、安置房建设收入、工程施工收入、厂房出租等出租业务收入、项目管理收入、水电销售收入、物业管理收入及其他收入，其中以城市基础设施建设收入、安置房建设收入和工程施工收入为主。

（三）主要业务板块

1、基础设施建设板块

（1）业务开展情况

发行人自身的发展定位是环西太湖（漏湖）基础设施建设主体及西太湖科技产业园综合服务提供商，其基础设施建设业务具体运作模式如下：公司根据委托方的要求进行基础设施项目的开发建设，项目建成后由委托方按结算协议进行回款；项目开发建设所需资金由公司筹措，项目建成后以项目的回款偿还公司前期筹集的资金。

截至 2022 年 9 月末，公司已完工基础设施建设项目累计投资 1,026,971.12 万元，其中，西太湖整治保护工程总投资 538,500.00 万元、花博会一级开发及配套项目总投资 376,133.62 万元（该项目系西太湖科技产业园管委会委托花博投资为第八届中国花博会建设项目，2019 年 12 月在公司取得花博投资 70% 股权后纳入公司合并报表范围。花博投资与西太湖科技产业园管理委员会签订项目投资建设与转让收购协议书，该项目回款期为 12 年，西太湖科技产业园管理委员会将视自身财力情况，分期支付回款。截至 2022 年 9 月末，公司已完工代建项目共收到回款 656,072.00 万元。公司代建项目均与委托方签订合同。

截至 2022 年 9 月末，公司基础设施建设板块已完工项目投资及回款情况：

单位：万元

序号	项目	竣工日期	总投资	已回款
1	腾龙路改造	2012.9	23,000.00	25,285.00
2	西太湖整治保护工程	2011.12	538,500.00	461,900.00
3	邻里公园及周边景观提升工程	2016.12	600.00	678.00
4	防洪大包围	2016.12	49,700.00	-
5	西太湖大道	2016.9	10,830.00	12,236.00
6	石墨烯科技产业园东侧景观提升工程	2016.12	820.00	926.00
7	祥云路北延工程	2016.11	2,138.50	2,416.00
8	禾香路东延	2016.11	960.00	1,084.00
9	健康城孵化平台展厅	2016.11	600.00	678.00

10	创森景观工程	2017.5	1,700.00	1,921.00
11	职工宿舍北区电力工程	2017.4	1,200.00	-
12	职工宿舍北区装修	2017.3	6,000.00	-
13	塔下村安置区配套工程	2017.3	1,200.00	-
14	影视基地改造维修	2017.3	1,630.00	1,842.00
15	蠡河中心公园	2017.12	1,400.00	1,540.00
16	石墨烯大楼装修	2017.12	2,000.00	-
17	清水工程	2017.12	1,500.00	1,650.00
18	智慧园公共服务平台二期装修	2017.12	4,500.00	-
19	兰香路东延	2017.12	2,559.00	2,501.00
20	花博会一级开发及配套	2013.9	376,133.62	141,415.00
合计		-	1,026,971.12	656,072.00

截至 2022 年 9 月末，发行人在建的基础设施建设项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	销售期间	总投资额	已投资额
1	石墨烯小镇片区开发一期道路	2019-2021	2021-2023	13,340.00	6,200.00
2	石墨烯小镇内景观绿化工程	2019-2025	2021-2026	34,253.00	2,000.00
3	西太湖大道生态林地	2020-2022	2022-2025	3,500.00	300.00
4	石墨烯小镇杆线入地	2021-2022	2022-2025	6,000.00	3,500.00
合计		-	-	57,093.00	12,000.00

截至 2022 年 9 月末，发行人拟建的基础设施建设项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	预计完工时间	计划总投资额
1	果香路（西太湖大道-凤苑路）	2023.2	2023.12	12,800.00
2	常州石墨烯科技产业园东侧地块道路工程	2022.12	2023.6	2,500.00
3	菊香路东延（绿杨路~凤苑路）	2022.12	2023.12	4,200.00
4	金谷路南延（果香路-禾香路）	2022.12	2023.12	2,963.00
5	西太湖地铁五号线周边地块片区开发（一期）	2022	2026	50,000.00
6	西太湖北部田园综合体	2022	2024	80,000.00
合计		-	-	152,463.00

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-9 月，发行人基础设施建设业务分

别实现收入 70,305.83 万元、72,357.23 万元、113,029.76 万元和 48,543.69 万元，占主营业务收入比例分别为 35.22%、30.02%、48.26%和 39.28%，基础设施建设是目前发行人最为主要的收入来源之一。

（2）行业地位及竞争情况

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

1）武进区城市基础设施建设行业现状及前景

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

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

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

城市。

“十三五”时期，武进综合经济实力持续增强，主要经济指标保持了稳健增长势头，连续荣获全国综合实力百强区第三名、全国投资潜力百强区第一名、中国工业百强区第八名，同时荣获全省推进高质量发展先进县（市、区）等。以智为先、以造为基，以城促产、以产兴城，武进正全力打造生态滨湖区、现代智造城“一区一城”，大力推动制造业的智能化、服务化转型，努力当好高质量工业明星城排头兵。

根据《常州市武进区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，区政府紧紧围绕“高质量和一体化”这“一个方向”，按照“生态滨湖区、现代智造城”的“两大定位”要求，通过实施“三大战略”，即以“提升创新能力，打造产业强区”为目标的创新发展战略、以“立足长三角、融入大上海”为主题的融合发展战略、以“构建国际国内双循环”为要求的开放发展战略，进一步巩固优势、补齐短板、筑牢底线，到“十四五”末，实现“七个更加”，即改革开放更加深入，高新技术企业数超 2000 家，R&D 经费占地区生产总值比重达 3.5%；综合实力更加强劲，地区生产总值在“十三五”末的基础上力争增加 1000 亿元，上市企业数达 70 家；开放合作更加全面，不断提高区域合作水平；城乡面貌更加靓丽，城镇污水处理率达 95%；生态环境更加优美，林木覆盖率达 27%；人民生活更加幸福，城镇调查失业率控制在 1.7%，普惠型幼儿园覆盖率达 94%；社会治理更加高效，群众安全感达 96%，网格规范达标率达 90%。到 2035 年，人均地区生产总值在“十三五”末的基础上实现翻一番以上，力争达到 5 万美元以上。

2) 发行人所处行业地位

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

改革开放以来，我国建筑业总产值不断增大、产业规模不断扩张，建筑施工企业数量逐年增多，因而行业竞争现象已十分普遍。但在建筑业竞争日趋白

热化的背景下，经过多年的发展，发行人积累了丰富的基础设施建设项目运营管理经验，成为常州西太湖科技产业园区内基础设施建设、安置房建设及园区经营管理的主体。西太湖科技产业园位于武进西太湖北侧核心地带，是环湖发展带、沪宁发展带和沿江发展带交汇的重要区域。近年来，西太湖科技产业园不断优化产业结构、提高自主创新能力，增强了园区主导产业聚焦效应，致力打造以新材料产业、健康产业、智慧经济产业等高新技术产业为重要支撑点的产业园区。而发行人主要承担西太湖科技产业园内基础设施建设、安置房建设、土地整治等任务，近年来主营业务收入金额逐年上升，保持了区域内良好的产业竞争优势。

3) 发行人经营优势

①区域优势

常州市位于长江三角洲中心地带，北携长江，南衔太湖，与上海、省会南京等距相望，与苏州、无锡联袂成片，构成苏锡常都市带。依托较好的区位优势以及已有的工业基础，武进区持续推进纺织、化工、冶金、金属制品、机械、电气机械及器材制造、电子及通信设备制造七大支柱行业发展，整体经济实力较强。随着宏观经济的回稳向好，2021 年地区生产总值、规模以上工业总产值、固定资产投资等经济指标增速保持稳定增长态势。2021 年，武进区实现地区生产总值 2,951.58 亿元，按不变价计算，比上年增长 9.6%。

常州西太湖科技产业园（以下简称“西太湖科技产业园”）成立于 2013 年，辖区面积 68.99 平方公里（含滆湖水域 14 平方公里），2015 年获批筹建省级高新区。西太湖科技产业园园区有国内最大的花博会主展区——中国花博园，西太湖（滆湖）拥有 14 公里黄金水岸线，自 2011 年筹备花博会以来，交通、景观等基建投入超过 100 亿元，建成了“三纵四横”的城市主干道。2021 年西太湖科技产业园实现国内生产总值 186.15 亿元，同比增长 12%；一般预算收入为 18.40 亿元。

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

②政府政策支持优势

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

③产业集聚优势

西太湖科技产业园不断优化产业结构、提高自主创新能力，增强了园区主导产业集聚效应。未来，高新技术产业的发展将成为园区经济增长的重要支撑点。西太湖科技产业园下辖常州新材料产业园、西太湖国际医疗产业园、西太湖国际智慧园和以色列科技园等特色园区。2016 年 3 月，中以两国政府共同发布了《中以常州创新园共建计划》，该计划旨在为以色列企业落户中以常州创新园提供一揽子投资指引，其内容包括中以双边支持政策、申报方式和程序、组织机构和项目服务等，这对西太湖科技产业园进一步优化产业结构、提高自主创新能力、增强园区主导产业聚集效应具有较强的正面影响。此外，2016 年 10 月，江苏省政府与澳门特别行政区政府在澳门签订关于联合筹建苏澳合作园区的备忘录，标志着苏澳合作园区正式落户西太湖科技产业园，将进一步促进西太湖科技产业园的长远发展。

2、安置房建设板块

发行人承担园区安置房项目的建设任务，截至报告期末，发行人已完工安置房业务项目主要包括长汀新农村、聚新家园 C、E 地块项目以及塔下村安置区项目。其中对于塔下安置房项目，主要由公司负责项目的融资、建设，并在工程竣工后向被拆迁户定向销售，销售收入与成本之间的差额为主要利润来源；除此之外，其他项目均由公司与主管部门等签订协议书，由公司负责项目的融资、建设，并在规定时限内将竣工后的项目交付政府部门，经双方验收合格后，

签订协议书，政府部门按照实际工程建设成本的一定比例进行回款，一般回款比例为实际建设成本的 1.13 倍左右，回款金额与成本之间的差额为主要利润来源。

截至 2022 年 9 月末，发行人安置房建设项目具体如下所示：

单位：万元

序号	安置房项目	建设期	总投资额	截至 2022 年 9 月末已回款金额	已回款项目的入账时间
1	湖滨花苑	2004-2007	19,459.92	22,384.06	2012-2013
2	聚新家园 C 地块	2010-2012	48,688.28	54,525.04	2013-2017
3	长汀新农村	2011-2015	28,454.54	31,664.22	2020-2021
4	聚新家园 E 地块	2011-2014	72,543.43	83,311.09	2015-2019
5	烯望家园	2018-2020	206,053.10	36,524.00	2020-2033
6	塔下安置区	2014-2017	95,800.00	119,945.31	2017-2022
合计			470,999.27	348,353.72	-

塔下村安置区项目占地 103 亩，总建筑面积 22 万 m²，建设 11 栋安置房，其中包括 34 层的 8 栋和 24 层的 3 栋，同时配置 1 栋商业配套用房。该项目已经武发改复[2014]175 号批复核准。该项目为向被拆迁居民定向销售项目，截至 2022 年 9 月已对外销售并确认收入 11.63 亿元。

长汀新农村项目占地 145 亩，总建筑面积 7.7 万 m²，建设 50 栋 3 层住宅共 244 户，以及一栋物业用房。该项目已经武经开发[2011]60 号批复核准。该项目于 2010 年 8 月签订《委托建设协议书》，根据工程结算时签订的结算协议书，该项目分二期结算，第一期按 8,000 万元结算，第二期结算金额按项目实际工程成本扣除前期已结算金额计算，结算金额为成本加成 13% 计算。

聚新家园 C 地块项目主要是建设 38 栋住宅 23 万平方米，具体包括 18 栋多层、20 栋小高层、6 个地上车库，项目已经武经开发[2009]31 号批复核准。该项目于 2009 年 12 月签订《委托建设协议书》，根据工程结算时签订的结算协议书，该项目按总投资 46,000 万元分三期结算，第一期和第二期均按 15,333 万元结算，第三期结算金额按项目实际工程成本扣除前两期已结算金额计算，结算金额为成本加成 13%。

聚新家园 E 地块项目占地 213 亩，总建筑面积 26 万 m²，建设 28 栋安置房，其中包括 11 层小高层和 18 层高层两种规格，同时配置 2 栋物业和活动用房。该项目已经武经开发[2011]36 号批复核准。该项目于 2011 年 6 月签订《委托建设协议书》，根据工程结算时签订的结算协议书，该项目按总投资 45,000 万元分三期结算，第一期和第二期均按 15,000 万元结算，第三期结算金额按项目实际工程成本扣除前两期已结算金额计算，结算金额为成本加成 13%。

发行人已完工项目中，最近的安置房项目为常州西太湖科技产业园管委会委托代建的“烯望家园”项目，该项目 2019 年随着以联西股权划转纳入公司合并报表范围，总投资规模约 20.61 亿元，该项目已于 2020 年完成建设。除上述项目外，截至 2022 年 9 月末，发行人无在建以及拟建的安置房项目。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人安置房建设业务收入分别为 48,893.19 万元、68,285.85 万元、24,214.29 万元以及 52,599.94 万元，安置房建设业务成本分别为 44,339.73 万元、61,988.30 万元、22,500.00 万元以及 48,820.97 万元，实现毛利润分别为 4,553.46 万元、6,297.55 万元、1,714.29 万元以及 3,778.97 万元。

3、出租业务

发行人是西太湖科技园的综合服务提供商，为园区内企业提供厂房租赁、项目管理、水电销售和物业管理等服务。为支持片区内高科技企业的发展，发行人自建厂房、职工宿舍和办公楼等相关物业，并出租给符合相关发展条件的企业和职工使用。报告期内，发行人出租业务实现收入分别为 19,635.79 万元、21,870.58 万元、22,767.06 万元和 14,749.46 万元。2019 年末，发行人并表以联西和花博投资新增的影视基地房屋和花博园场馆、展馆等可租赁资产；2020 年 6 月，发行人出售部分标准厂房，标准厂房整体租金收入有所下滑；2021 年得益于威世特及影视基地房屋可出租面积的扩大，2021 年公司租赁收入较上年基本持平，2022 年 1-9 月实现租赁收入 1.47 亿元。

报告期内，发行人出租业务经营情况如下所示：

单位：平方米、万元

物业名称	可出租面积	2019 年租	2020 年租	2021 年租	2022 年 1~9 月租
------	-------	---------	---------	---------	---------------

		金收入	金收入	金收入	金收入
标准厂房	23,157.11	555.77	555.77	555.76	416.82
石墨烯一期	63,540.32	1,524.97	1,524.96	1,524.96	1,143.72
石墨烯二期	188,464.46	4,104.00	4,523.14	4,523.15	3,392.36
标准厂房	-	374.71	281.03	-	-
标准厂房	102,684.29	1,326.72	2,464.42	2,464.42	1,848.32
北部标准厂房二期	6,232.33	104.66	149.57	149.57	-
健康城孵化平台	201,312.81	4,841.72	4,831.51	4,831.50	3,623.64
西湖家园	70,440.92	-	708.77	175.3	-
智慧园公共服务平台	111,838.12	3,319.04	2,684.11	2,684.12	2,013.09
威世特	7,797.83	481.24	180.46	694.11	301.70
卡迈锡厂房	17,867.58	1,016.31	846.92	957.02	660.60
湖滨二号公共服务中心	6,141.72	28.57	47.62	47.62	-
牛津公学	61,961.00	1,096.89	968.71	1,466.83	-
LYCORED 定向厂房	6,635.71	128.92	101.53	128.92	64.46
商办综合楼	26,979.22	333.33	198.37	144.84	21.06
影视基地房屋	57,000.00	-	521.14	1,042.29	521.14
花博园场馆、展馆	111,001.00	-	908.64	875.3	437.65
零星	4,670.34	398.96	1,082.68	501.35	304.90

4、其他业务板块

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人其他业务收入分别为 30,675.46 万元、17,540.86 万元、29,366.00 万元和 69.43 万元，其他业务成本分别为 25,267.94 万元、12,967.87 万元、25,582.69 万元和 2.66 万元，实现毛利润分别为 5,407.52 万元、4,572.99 万元、3,783.31 万元和 66.77 万元。发行人其他业务主要为公司本部及子公司经营的充电桩运营收入、餐厅收入和园区招聘会收入等。

发行人作为武进区主要的基础设施实施主体，在稳定基础工程项目建设及安置房建设业务的基础上，积极发挥自身在武进区中的优势资源开展市场化业务。伴随未来武进区发展不断深入，发行人市场化业务也将有望得到继续发展。

（四）相关主营业务的合规性

《中华人民共和国预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府

债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等法规、条例关于地方政府债务的规定主要如下：

（1）《中华人民共和国预算法》

《中华人民共和国预算法》（简称“《预算法》”）第三十五条规定：“地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。”

经核查，发行人承担的基础设施建设业务、安置房建设业务以及工程施工业务，不存在由地方政府筹集项目建设资金并纳入政府债务的情况，发行人因上述业务项目而产生的债务不由地方政府及其所属部门提供担保。发行人各项业务符合《预算法》关于地方政府债务管理的相关规定。

（2）《政府投资条例》

《政府投资条例》第五条规定：“政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应。国家加强对政府投资资金的预算约束。政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金。”

发行人从事的基础设施建设业务、安置房建设业务以及工程施工业务为发行人根据业务需要进行投资建设，不涉及政府投资行为，相关建设资金由发行人自有资金及金融机构融资取得，不存在政府及其有关部门举借债务筹措资金

的情形。发行人业务模式符合《政府投资条例》关于地方政府债务管理的相关规定。

（3）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。

发行人从事基础设施建设业务、安置房建设业务以及工程施工业务不存在为地方政府举借债务的情形，不存在新增政府债务的情况。发行人不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能，不存在地方政府为发行人债务提供担保的情况。发行人工程代建业务符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）关于地方政府债务管理的相关规定。

（4）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）

①根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号），地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为。

经核查，常州市政府及其部门不存在违反财预〔2017〕50 号文规定违规将公益性资产、储备土地作为出资注入发行人的情形。常州市政府及其部门不存在承诺将储备土地预期出让收入作为发行人偿债资金来源的情形。

②根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号），进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。地方政府举债一律采取在国务院批准的限额内发行地方政府债券方式，除此以外地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。地方政府及其所属部门不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，

要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债。

经核查，发行人不属于地方政府融资平台。常州市政府及其所属部门未以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定发行人为政府举债或变相为政府举债。本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

综上，发行人从事基础设施建设业务、安置房建设业务以及工程施工业务符合《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）关于地方政府债务管理的相关规定。

（5）《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）

根据《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）第六条规定：“把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算”。

经核查，发行人从事基础设施建设业务、安置房建设业务以及工程施工业务，相关建设资金由发行人自有资金及金融机构融资取得，不存在政府及其有关部门举借债务筹措资金以及增加政府隐性债务的情形，发行人对外融资不存在地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议的情形。发行人工程代建业务符合《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）关于地方政府债务管理的相关规定。

综上所述，发行人基础设施建设业务、安置房建设业务以及工程施工业务

符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第四节 发行人主要财务情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人报告期内的财务状况、经营成果和现金流量。

投资者应通过查阅发行人上述审计报告相关内容，详细了解发行人的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

发行人聘请了具有证券期货相关业务资格的天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年、2020 年、2021 年的财务报表进行了审计，并分别出具了“天衡审字（2020）00859 号”、“天衡审字（2021）00562 号”和“天衡审字（2022）00685 号”的标准无保留意见审计报告。

为保证财务数据计算口径一致及可比性，如无特殊说明，本募集说明书中引用的财务数据资产负债表中 2021 年末及 2020 年末数据取自 2021 年度审计报告期末数及期初数，2019 年末数据取自 2019 年度审计报告期末数，2021 年及 2020 年度利润表及现金流量表数据分别取自 2021 年度审计报告本期数及上期数，2019 年度利润表及现金流量表数据取自 2019 年度审计报告本期数；2022 年 1-9 月财务数据引自未经审计 2022 年 1-9 月财务报告。

（二）会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

1、财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行

了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

2、2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。

3、执行新租赁准则导致的会计政策变更：

经本公司董事会会议于 2021 年 4 月 15 日决议通过，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”），对首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，对首次执行本准则的累积影响，调整 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：

①假设自租赁期开始日即采用新租赁的账面价值（采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率）；

②与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对首次执行日之前的经营租赁，本公司采用以下简化处理：

①将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理。

②计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

③存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

④作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产。

⑤首次执行日前的租赁变更，根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对首次执行日前经营租赁的上述简化处理未对 2021 年 1 月 1 日的留存收益产生重大影响。

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。按照新租赁准则重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前应当作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司按照与首次执行日存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

2020 年末尚未支付的重大经营租赁承诺与 2021 年 1 月 1 日确认租赁负债的调节信息如下：

单位：元

2020 年 12 月 31 日尚未支付的重大经营租赁最低租赁付款额	470,186.67
减：短期租赁（或剩余租赁期少于 12 个月的租赁）、低价值资产租赁、合同已签订但 2021 年 1 月 1 日租赁期尚未开始的	-
加：未在 2020 年 12 月 31 日确认但合理确定将行使续租选择权导致的租赁付款额的增加	-

合计	470,186.67
首次执行日加权平均增量借款利率	4.65%
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	458,606.48
加：2020 年 12 月 31 日应付融资租赁款（含一年内到期部分）	-
2021 年 1 月 1 日租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	458,606.48

根据新租赁准则的相关规定，本公司对首次执行日尚未完成合同的累计影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对 2020 年度的比较财务报表进行调整。

执行新租赁准则对本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并财务报表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	影响数
使用权资产	-	458,606.48	458,606.48
一年内到期的非流动负债	7,082,908,834.53	7,083,219,522.33	310,687.80
租赁负债	-	147,918.68	147,918.68

各项目调整情况说明：

于 2021 年 1 月 1 日，对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日前增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，金额为 458,606.48 元，其中将于一年内到期的金额 310,687.80 元重分类至一年内到期的非流动负债。本公司按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产，金额为 458,606.48 元；同时，预付款项减少 0 元。

母公司财务报表无影响。

（三）前期会计差错更正

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的报表项目名称	2020 年度及 2020 年末影响合并报表金额	2020 年度及 2020 年末影响母公司报表金额
1、公司对自 2018 年起将上海央地科技发展有限公司及其子公司纳入合并范围的判断不准确，为更准确	两项差错更正经公司董事会决议通过，本期	货币资金	-13,747,766.16	-
		预付款项	-85,152.57	-
		其他应收款	-98,995,348.83	-7,875,000.00
		其他流动资产	-5,273,257.45	-5,273,257.45

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的报表项目名称	2020 年度及 2020 年末影响合并报表金额	2020 年度及 2020 年末影响母公司报表金额
地反映实际情况，对财务报表进行追溯重述，不将上海央地及其控制的子公司纳入合并范围； 2、公司对 2020 年度合同编号为 WCKG-RZDA-202002-176 的租赁业务实质判断不准确，对 2020 年度确认租金收入的会计差错进行更正，对财务报表进行追溯重述。	采用追溯重述法对差错进行了更正。	其他权益工具投资	-29,010,000.00	-
		固定资产	-381,512.16	-
		无形资产	-138,000.00	-
		其他非流动资产	-138,000.00	-
		预收款项	-43,943,812.19	-43,943,812.19
		应付职工薪酬	-248,224.52	-
		应交税费	-20,653.17	-
		其他应付款	-	48,096,000.00
			100,015,835.18	
		递延所得税负债	9,667,638.69	9,667,638.69
		盈余公积	-2,696,808.39	-2,696,808.39
		未分配利润	-12,719,915.33	-24,271,275.56
		归属于母公司所有者权益合计	-15,416,723.72	-26,968,083.95
		营业收入	-7,087,711.60	-7,087,711.60
		税金及附加	5,254,768.97	5,273,257.45
		管理费用	-9,099,975.50	-
		财务费用	4,942,667.07	4,939,476.21
		营业外收入	-734.02	-
		营业外支出	-1,017,972.69	-
		所得税费用	9,667,638.69	9,667,638.69
		净利润	-16,835,572.16	-26,968,083.95
		归属于母公司股东的净利润	-19,044,145.08	-
		销售商品、提供劳务收到的现金	-53,583,100.00	-53,583,100.00
		收到其他与经营活动有关的现金	-1,326,748.07	-
		支付给职工以及为职工支付的现金	-1,454,863.88	-
		支付其他与经营活动有关的现金	-18,293,658.09	-7,875,000.00
		购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-237,161.00	-
		投资支付的现金	-29,010,000.00	-
		支付其他与投资活动有关的现金	-84,909,964.00	-
		收到其他与筹资活动有关的现金	-84,868,438.00	53,583,100.00

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的报表项目名称	2020 年度及 2020 年末影响合并报表金额	2020 年度及 2020 年末影响母公司报表金额
		支付其他与筹资活动有关的现金	7,875,000.00	7,875,000.00
		现金及现金等价物净增加额	-13,747,639.10	-

（四）合并报表范围的变化

1、2022 年 1-9 月合并财务报表范围的变化情况

截至 2022 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 20 户。2022 年 1-9 月合并范围比上年度增加 1 户，为非同一控制下企业合并，减少 0 户。

被购买方名称	股权取得时点	股权取得比例	股权取得方式
常州烯源置业有限公司	2022 年 1 月 7 日	60%	协议转让

2、2021 年合并财务报表范围的变化情况

2021 年度发行人纳入合并范围的子公司共 19 户。与上年度相比，合并范围减少 3 户，其中：由于前期差错更正调减 5 家子公司，分别为：上海央地科技发展有限公司、上海央地丝腾城市规划设计有限公司、上海宣财企业发展有限公司、上海央地实业发展（集团）有限公司以及上海丝腾企业发展有限公司；发行人发起设立 2 家子公司，分别为常州龙城金谷创业投资合伙企业（有限合伙）和常州湖湾城建设项目管理有限公司；新增子公司情况如下所示。

公司名称	股权变化时间	股权变化原因
常州龙城金谷创业投资合伙企业（有限合伙）	2021 年 11 月 11 日	发起设立
常州湖湾城建设项目管理有限公司	2021 年 11 月 18 日	发起设立

3、2020 年合并财务报表范围的变化情况

2020 年度发行人纳入合并范围的子公司共 22 户，与上年度相比，发行人合并口径比上年度增加 3 户，减少 0 户，新增子公司情况如下：

新增子公司名称	股权取得时间	股权取得比例	出资金额
上海宣财企业发展有限公司	2020.09.23	100.00%	2,800.00
上海央地实业发展（集团）有限公司	2020.02.27	55.00%	11,000.00

上海丝腾企业发展有限公司	2020.09.23	100.00%	500.00
--------------	------------	---------	--------

4、2019 年合并财务报表范围的变化情况

①本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得比例	股权取得方式
江苏花博投资发展有限公司	2019.12.17	70.00%	收购取得
常州以联西建设发展有限公司	2019.11.28	100.00%	划拨取得

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

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：元

项目	2022年9月30日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,980,261,348.80	1,850,920,755.68	2,937,154,385.07	2,751,827,662.22
交易性金融资产	305,030,000.00	111,850,136.99	649,264,821.92	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,080,723,713.92	911,689,389.74	468,514,811.69	108,991,199.54
应收款项融资	-	-	-	700,000.00
预付款项	7,416,745.01	9,429,868.66	3,978,282.25	68,223,776.54
其他应收款	7,723,140,014.02	7,269,376,826.20	7,360,779,461.34	6,722,925,866.45

存货	10,142,651,958.49	10,711,079,619.79	9,607,400,300.43	8,957,147,384.26
合同资产	193,987,482.76	256,122,896.35	457,081,024.03	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	902,492,896.49	-
其他流动资产	2,337,508,927.43	2,064,669,721.82	983,394,910.98	497,833,555.95
流动资产合计	24,770,720,190.43	23,185,139,215.23	23,370,060,894.20	19,107,649,444.96
非流动资产：				
债权投资	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	162,975,706.93	32,975,706.93	32,242,516.12	33,640,543.05
其他权益工具投资	214,068,562.51	223,295,630.52	187,393,100.04	227,567,920.07
其他非流动金融资产	284,629,590.00	134,588,550.00	77,850,050.00	100,230,774.00
投资性房地产	27,230,086,018.37	27,561,411,192.37	27,306,158,893.96	26,033,948,651.74
固定资产	95,413,125.54	100,501,849.66	106,469,932.14	232,182,426.09
使用权资产	-	168,960.32	-	-
无形资产	33,305,770.27	33,833,992.81	32,697,194.99	84,618,828.75
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	34,930,555.35	31,638,333.14	26,310,287.21	45,435,993.55
递延所得税资产	70,063,399.73	65,941,658.89	73,213,092.65	61,713,192.16
其他非流动资产	6,963,522,917.85	6,913,302,130.18	6,063,931,550.00	6,762,992,896.49
非流动资产合计	35,138,995,646.55	35,147,658,004.82	33,906,266,617.11	33,582,331,225.90
资产总计	59,909,715,836.98	58,332,797,220.05	57,276,327,511.31	52,689,980,670.86
流动负债：				

短期借款	3,232,902,155.55	3,281,775,175.44	3,568,013,176.93	4,183,650,000.00
应付票据	2,294,500,000.00	1,996,500,000.00	1,528,920,000.00	1,732,070,000.00
应付账款	383,176,824.36	431,978,225.94	557,497,598.28	258,715,277.58
预收款项	544,724.00	769,667.55	544,920.65	10,870,747.34
合同负债	98,575,155.24	99,109,543.85	18,261,940.84	-
应付职工薪酬	24,393.05	266,346.99	193,439.70	239,505.41
应交税费	35,054,648.72	81,065,087.90	110,190,249.56	93,549,659.22
其他应付款	1,812,862,383.16	1,679,398,682.63	976,897,038.44	1,319,280,122.17
其中：应付利息	-	-	-	109,690,512.95
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	7,747,186,071.52	9,051,719,134.41	7,082,908,834.53	7,977,768,500.15
其他流动负债	1,813,729,430.25	769,652,972.43	967,834,712.76	-
流动负债合计	17,418,555,785.85	17,392,234,837.14	14,811,261,911.69	15,576,143,811.87
非流动负债：				
长期借款	12,132,417,027.88	11,014,819,871.63	10,968,854,528.21	11,373,418,817.71
应付债券	4,034,344,936.12	3,862,576,208.25	7,100,838,912.92	3,010,000,000.00
长期应付款	197,980.00	-	-	-
递延收益	61,441,660.98	65,299,646.90	14,122,500.00	17,764,000.00
递延所得税负债	1,773,597,456.22	1,730,583,748.72	1,610,757,572.45	1,402,965,019.67
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	18,001,999,061.20	16,673,279,475.50	19,694,573,513.58	15,804,147,837.38
负债合计	35,420,554,847.05	34,065,514,312.64	34,505,835,425.27	31,380,291,649.25
所有者权益：				

实收资本	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	14,072,743,745.00	14,072,743,745.00	13,072,743,745.00	12,072,743,745.00
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	957,478,593.55	957,478,593.55	955,379,676.55	963,535,644.44
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	119,214,201.64	119,214,201.64	106,648,883.75	102,242,300.93
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	4,516,420,553.88	4,324,299,112.74	3,888,429,040.58	3,449,396,333.04
归属于母公司所有者权益合计	21,865,857,094.07	21,673,735,652.93	20,223,201,345.88	18,787,918,023.41
少数股东权益	2,623,303,895.86	2,593,547,254.48	2,547,290,740.16	2,521,770,998.20
所有者权益合计	24,489,160,989.93	24,267,282,907.41	22,770,492,086.04	21,309,689,021.61
负债和所有者权益总计	59,909,715,836.98	58,332,797,220.05	57,276,327,511.31	52,689,980,670.86

合并利润表

单位：元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,236,424,041.25	2,635,694,462.92	2,586,011,805.55	2,302,670,543.99
其中：营业收入	1,236,424,041.25	2,635,694,462.92	2,586,011,805.55	2,302,670,543.99
二、营业总成本	1,114,145,446.53	2,312,113,023.99	2,202,522,933.62	2,073,083,629.77
其中：营业成本	985,984,725.33	2,170,294,451.58	2,043,068,521.35	1,923,810,244.12
税金及附加	42,847,593.28	68,144,635.26	98,732,268.73	67,672,002.91
销售费用	-	2,043,202.05	2,147,442.76	-
管理费用	48,134,669.01	59,787,296.06	65,624,054.07	54,841,656.37

财务费用	37,178,458.91	11,843,439.04	-7,049,353.29	26,759,826.37
其中：利息费用	48,325,383.67	74,245,004.54	51,519,370.76	25,896,437.09
利息收入	12,493,614.91	67,982,073.66	64,653,993.17	2,714,887.97
资产减值损失 （损失以“-”号填列）	-	-	-	-2,676,538.68
加：公允价值变动收 益（损失以“-”号填列）	110,456.15	291,111,490.04	315,558,635.21	196,278,203.08
加：信用减值损失 （损失以“-”号填列）	2,576,244.53	-53,578,102.57	-14,934,313.04	2,409,674.66
投资收益（损失以“-” 号填列）	23,099,304.92	12,074,622.10	4,024,227.02	5,905,187.64
其中：对联营企业和 合营企业的投资收益	-	733,190.81	-23,461.98	-
资产处置收益（损失 以“-”号填列）	99,007,388.39	-	188,047.96	1,390,793.76
其他收益	3,831,740.30	13,283,484.36	31,356,300.07	5,141,500.00
三、营业利润（亏损以 “-”号填列）	250,903,729.01	586,472,932.86	719,681,769.15	438,035,734.67
加：营业外收入	204,995.25	408,052.40	286,373.11	3,074.69
减：营业外支出	505,044.41	3,737,282.16	4,066,698.47	1,294,904.82
四、利润总额（亏损总 额以“-”号填列）	250,603,679.85	583,143,703.10	715,901,443.79	436,743,904.54
减：所得税费用	51,450,597.33	128,636,298.73	250,414,027.83	68,350,088.85
五、净利润（净亏损以 “-”号填列）	199,153,082.52	454,507,404.37	465,487,415.96	368,393,815.69
归属于母公司所有者 的净利润	192,121,441.14	448,435,390.05	439,811,869.00	363,910,592.76
少数股东损益	7,031,641.38	6,072,014.32	25,675,546.96	4,483,222.93
六、其他综合收益的税 后净额	-	2,098,917.00	-8,311,772.89	-14,203,331.25
归属于母公司所有者 的其他综合收益税后净额	-	2,098,917.00	-8,155,967.89	-14,211,086.25
（一）以后不能重分类 进损益的其他综合收益	-	2,098,917.00	-23,486,858.25	-14,211,086.25
（二）以后将重分类进 损益的其他综合收益	-	-	15,330,890.36	-
1.权益法下在被投资单 位以后将重分类进损益 的其他综合收益中享有 的份额	-	-	-	-

2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得	-	-	15,330,890.36	-
7.其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-155,805.00	7,755.00-
七、综合收益总额	199,153,082.52	456,606,321.37	457,175,643.07	354,190,484.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	192,121,441.14	450,534,307.05	431,655,901.11	349,699,506.51
归属于少数股东的综合收益总额	7,031,641.38	6,072,014.32	25,519,741.96	4,490,977.93

合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,189,817,288.92	2,313,562,200.00	1,972,186,283.96	3,511,501,335.12
收到的税费返还	15,993,302.70	-	27,846,845.03	-
收到其他与经营活动有关的现金	633,263,029.03	2,984,075,451.85	2,984,729,520.90	1,715,456,980.22
经营活动现金流入小计	1,839,073,620.65	5,297,637,651.85	4,984,762,649.89	5,226,958,315.34
购买商品、接受劳务支付的现金	841,634,103.93	3,475,503,291.89	2,889,020,375.64	2,342,902,357.69
支付给职工以及为职工支付的现金	18,448,535.95	19,010,483.26	16,108,982.74	18,426,310.03
支付的各项税费	146,793,248.38	178,353,124.89	203,837,980.80	125,986,590.70
支付其他与经营活动有关的现金	128,441,374.78	1,046,384,307.27	1,664,290,136.91	2,055,444,884.23

经营活动现金流出小计	1,135,317,263.04	4,719,251,207.31	4,773,257,476.09	4,542,760,142.65
经营活动产生的现金流量净额	703,756,357.61	578,386,444.54	211,505,173.80	684,198,172.69
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	49,561,099.01	548,239,314.49	10,401,269.03	2,090,000,020.41
取得投资收益收到的现金	12,980,789.28	14,178,630.98	3,672,016.22	16,619,825.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	53,112,000.00	25,298,845.25
收到其他与投资活动有关的现金	3,064,691.94	2,638,538,970.25	258,532,569.90	1,341,348,794.21
投资活动现金流入小计	65,606,580.23	3,200,956,915.72	325,717,855.15	3,473,267,485.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	121,850,860.41	30,009,803.11	237,425,615.86	4,741,703,596.16
投资支付的现金	608,530,000.00	125,190,000.00	612,270,000.00	106,488,965.50
支付其他与投资活动有关的现金	669,500,000.00	2,854,927,075.60	672,282,066.15	200,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,399,880,860.41	3,010,126,878.71	1,521,977,682.01	5,048,192,561.66
投资活动产生的现金流量净额	-1,334,274,280.18	190,830,037.01	-1,196,259,826.86	-1,574,925,075.81
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	22,725,000.00	1,040,184,500.00	1,000,000,000.00	2,060,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	22,725,000.00	40,184,500.00	-	-
取得借款收到的现金	10,078,600,000.00	10,991,963,252.60	18,941,542,718.81	10,327,890,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,150,761,386.38	2,870,390,006.19	1,739,373,313.00	-
筹资活动现金流入小计	14,252,086,386.38	14,902,537,758.79	21,680,916,031.81	12,387,890,000.00
偿还债务支付的现金	8,791,661,886.82	12,525,944,891.74	16,346,118,009.40	9,255,204,934.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,099,057,279.02	1,804,366,011.80	1,881,571,880.80	1,256,246,284.86
支付其他与筹资活动有关的现金	2,103,000,000.00	2,429,850,908.98	1,166,458,064.40	433,270,750.00
筹资活动现金流出小计	11,993,719,165.84	16,760,161,812.52	19,394,147,954.60	10,944,721,969.24

筹资活动产生的现金流量净额	2,258,367,220.54	-1,857,624,053.73	2,286,768,077.21	1,443,168,030.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-445,742.21
五、现金及现金等价物净增加额	1,627,849,297.97	-1,088,407,572.18	1,302,013,424.15	551,995,385.43
加：期初现金及现金等价物余额	1,351,633,387.13	2,440,040,959.31	1,138,027,535.16	586,032,276.79
六、期末现金及现金等价物余额	2,979,482,685.10	1,351,633,387.13	2,440,040,959.31	1,138,027,662.22

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,089,193,510.85	721,628,640.87	2,317,422,349.31	1,012,041,048.64
交易性金融资产	305,010,000.00	11,090,000.00	134,984,000.00	-
应收账款	14,430,799.79	17,974,021.27	45,279,418.65	931,624.75
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	11,542,693,824.66	9,091,645,945.14	6,482,125,344.47	8,729,977,040.80
存货	1,897,039,731.87	1,851,937,598.50	1,796,398,211.20	677,221,725.75
一年内到期的非流动资产	-	-	902,492,896.49	-
其他流动资产	39,521,458.06	65,226,983.24	632,226,983.24	253,719,895.56
流动资产合计	14,887,889,325.23	11,759,503,189.02	12,310,929,203.36	10,673,891,335.50
非流动资产：				
债权投资	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-
长期股权投资	8,844,222,763.87	8,432,972,763.87	7,840,947,763.87	7,240,947,763.87
其他权益工具投资	7,819,141.57	7,819,141.57	10,000,000.00	10,000,000.00

其他非流动金融资产	50,000,000.00	-	2,270,000.00	-
投资性房地产	6,421,161,818.37	6,846,072,292.37	6,738,432,283.96	6,289,722,490.00
固定资产	11,232,835.77	11,460,188.88	11,855,383.33	85,193,294.81
无形资产	8,847,755.09	8,981,183.79	9,258,235.72	65,040,967.83
递延所得税资产	-	-	-	1,827,256.61
其他非流动资产	6,940,265,005.69	6,895,000,000.00	5,295,000,000.00	4,464,492,896.49
非流动资产合计	22,333,549,320.36	22,252,305,570.48	19,907,763,666.88	18,157,224,669.61
资产总计	37,221,438,645.59	34,011,808,759.50	32,218,692,870.24	28,831,116,005.11
流动负债：				
短期借款	1,544,269,913.89	1,707,274,451.11	1,839,065,077.78	2,370,000,000.00
应付票据	-	410,000,000.00	570,000,000.00	600,000,000.00
应付账款	69,008,566.49	101,054,187.79	96,928,987.92	83,215,203.81
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	17,197.90	13,317.25	10,469.61	11,791.05
应交税费	5,148,254.52	16,215,369.20	19,279,968.75	13,110,155.57
其他应付款	8,120,021,485.58	4,408,718,998.44	1,426,611,198.65	1,289,799,213.35
其中：应付利息	-	-	-	90,235,980.38
一年内到期的非流动负债	6,409,666,032.83	7,432,083,605.41	5,269,881,032.77	6,077,050,000.00
其他流动负债	1,805,107,118.09	761,184,848.32	931,216,941.36	-
流动负债合计	17,953,238,569.30	14,836,544,777.52	10,152,993,676.84	10,433,186,363.78
非流动负债：				
长期借款	2,814,130,000.00	2,950,097,905.52	3,784,054,903.07	5,415,299,993.00
应付债券	4,034,344,936.12	3,862,576,208.25	7,100,838,912.92	3,010,000,000.00

递延收益	12,474,875.01	13,181,000.00	14,122,500.00	15,064,000.00
递延所得税负债	451,038,664.81	460,306,245.02	403,233,433.12	242,542,820.95
非流动负债合计	7,311,988,475.94	7,286,161,358.79	11,302,249,749.11	8,682,906,813.95
负债合计	25,265,227,045.24	22,122,706,136.31	21,455,243,425.95	19,116,093,177.73
所有者权益：				
实收资本	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
资本公积	8,128,565,220.91	8,128,565,220.91	7,128,565,220.91	6,128,565,220.91
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	368,395,386.07	368,395,386.07	368,395,386.07	364,034,597.31
盈余公积	119,214,201.64	119,214,201.64	106,648,883.75	102,242,300.93
未分配利润	1,140,036,791.73	1,072,927,814.57	959,839,953.56	920,180,708.23
所有者权益合计	11,956,211,600.35	11,889,102,623.19	10,763,449,444.29	9,715,022,827.38
负债和所有者权益总计	37,221,438,645.59	34,011,808,759.50	32,218,692,870.24	28,831,116,005.11

母公司利润表

单位：元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	92,187,393.05	298,983,136.37	602,672,193.24	438,626,319.01
减：营业成本	5,301,244.85	170,213,796.80	436,528,131.15	281,843,925.81
营业税金及附加	13,343,543.18	21,287,189.11	44,803,375.25	34,684,610.55
销售费用	-	-	-	-
管理费用	16,165,032.26	14,518,562.87	19,772,040.49	12,172,153.66
财务费用	47,755.77	4,186,222.98	5,756,197.03	445,689.03
资产减值损失	-	-	-	-

信用减值损失	35,000.00	15,000.00	7,140,650.96	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-99,007,388.39	90,517,882.69	107,234,345.31	255,245,016.66
投资收益（损失以“-”号填列）	-	838,980.00	115,911.69	4,638.43
信用减值损失（损失以“-”号填列）	35,000.00	15,000.00	7,140,650.96	-
其他收益	708,625.00	3,660,500.00	1,007,901.31	2,941,500.00
资产处置收益	99,007,388.39	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	58,073,441.99	183,809,727.30	211,311,258.59	367,671,095.05
加：营业外收入	70,059.94	43,800.77	188,047.96	-
减：营业外支出	113,732.02	907,819.85	174,078.97	537,979.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	58,029,769.91	182,945,708.22	211,325,227.58	367,133,115.62
减：所得税费用	-9,079,207.25	57,292,529.32	167,259,399.43	16,747,392.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	67,108,977.16	125,653,178.90	44,065,828.15	350,385,723.26
五、其他综合收益的税后净额	-	-	4,360,788.76	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	4,360,788.76	-
六、综合收益总额	67,108,977.16	125,653,178.90	48,426,616.91	350,385,723.26

母公司现金流量表

单位：元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	100,709,875.72	179,476,583.33	441,499,641.52	546,922,434.08
收到其他与经营活动有关的现金	1,590,674,647.46	1,917,519,693.24	2,730,862,403.11	570,982,539.43
经营活动现金流入小计	1,691,384,523.18	2,096,996,276.57	3,172,362,044.63	1,117,904,973.51

购买商品、接受劳务支付的现金	104,530,382.98	45,262,975.31	1,453,848,274.27	322,458,531.79
支付给职工以及为职工支付的现金	10,105,135.33	8,824,031.88	6,795,867.73	6,504,732.83
支付的各项税费	28,138,876.48	38,697,448.79	38,924,068.82	48,001,112.17
支付其他与经营活动有关的现金	485,150,707.02	1,784,474,655.28	762,485,608.60	2,902,575,704.91
经营活动现金流出小计	627,925,101.81	1,877,259,111.26	2,262,053,819.42	3,279,540,081.70
经营活动产生的现金流量净额	1,063,459,421.37	219,737,165.31	910,308,225.21	-2,161,635,108.19
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,090,000.00	4,450,858.43	-	2,000,000,000.00
取得投资收益收到的现金	-	838,980.00	115,911.69	4,638.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	112,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,305,147,191.85	132,235,378.00	216,270,833.34
投资活动现金流入小计	1,090,000.00	1,310,437,030.28	132,463,289.69	2,216,275,471.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	120,799,346.01	25,810,836.41	182,964,210.40	1,967,936,674.48
投资支付的现金	761,260,000.00	643,115,000.00	712,270,000.00	161,488,945.09
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,690,470,000.00	-	200,000,000.00
投资活动现金流出小计	882,059,346.01	2,359,395,836.41	895,234,210.40	2,329,425,619.57
投资活动产生的现金流量净额	-880,969,346.01	-1,048,958,806.13	-762,770,920.71	-113,150,147.80
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	2,060,000,000.00
取得借款收到的现金	6,325,600,000.00	7,063,000,000.00	12,474,250,000.00	6,799,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,303,500,000.00	1,927,174,000.00	433,653,100.00	-
筹资活动现金流入小计	7,629,100,000.00	9,990,174,000.00	13,907,903,100.00	8,859,300,000.00
偿还债务支付的现金	6,206,197,997.55	9,059,852,711.92	10,906,692,378.01	4,957,620,002.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	635,937,207.83	1,120,642,355.70	1,191,808,661.42	908,030,119.84
支付其他与筹资活动有关的现金	462,890,000.00	388,251,000.00	495,558,064.40	343,000,000.00
筹资活动现金流出小计	7,305,025,205.38	10,568,746,067.62	12,594,059,103.83	6,208,650,121.84
筹资活动产生的现金流量净额	324,074,794.62	-578,572,067.62	1,313,843,996.17	2,650,649,878.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				-
五、现金及现金等价物净增加额	506,564,869.98	-1,407,793,708.44	1,461,381,300.67	375,864,622.17
加：期初现金及现金等价物余额	582,628,640.87	1,990,422,349.31	529,041,048.64	153,176,426.47
六、期末现金及现金等价物余额	1,089,193,510.85	582,628,640.87	1,990,422,349.31	529,041,048.64

（二）财务数据和财务指标情况

公司报告期内财务指标一览表

项目	2022 年 1-9 月 /9 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产（亿元）	599.10	583.33	572.76	526.90
总负债（亿元）	354.21	340.66	345.06	313.80
全部债务（亿元）	294.41	292.07	302.50	282.77
所有者权益（亿元）	244.89	242.67	227.70	213.10
营业总收入（亿元）	12.36	26.36	25.86	23.03
利润总额（亿元）	2.51	5.83	7.16	4.37
净利润（亿元）	1.99	4.55	4.65	3.68
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.96	2.23	2.13	2.18
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.92	4.48	4.40	3.64
经营活动产生现金流量净额（亿元）	7.04	5.78	2.12	6.84
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-13.34	1.91	-11.96	-15.75
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	22.58	-18.58	22.87	14.43
流动比率	1.42	1.33	1.58	1.23
速动比率	0.84	0.72	0.93	0.65
资产负债率（%）	59.12	58.40	60.24	59.56
债务资本比率（%）	54.59	54.62	57.05	57.03
营业毛利率（%）	20.26	17.66	21.00	16.45
平均总资产回报率	0.51	1.59	1.59	1.05

(%)				
加权平均净资产收益率 (%)	0.82	1.88	2.11	2.17
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.39	0.92	0.97	1.28
EBITDA (亿元)	-	9.24	8.87	4.81
EBITDA 全部债务比 (%)	-	3.16	2.93	1.70
EBITDA 利息倍数 (倍)	-	2.31	3.11	1.92
应收账款周转率 (次)	1.24	3.82	8.96	12.42
存货周转率 (次)	0.09	0.21	0.22	0.28

上述财务指标计算方法如下：

(1)全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2)流动比率=流动资产/流动负债；

(3)速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债；

(4)资产负债率=负债总额/资产总额；

(5)债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

(6)营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

(7)平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(年初资产总额+年末资产总额)÷2]×100%；

(8)加权平均净资产收益率=净利润/[(期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100%；

(9)扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率为根据中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的通知的规定计算；

(10)EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

(11)EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

(12)EBITDA 利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

(13)应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款净额+期末应收账款净额)/2]

(14)存货周转率=营业成本/[(期初存货净额+期末存货净额)/2]

(15)2022 年 1-9 月数据未进行年化处理

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

三、发行人财务状况分析

公司管理层以 2019-2021 年三年审计报告及 2022 年 1-9 月财务报表为基础，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小

差异，系四舍五入原因导致。

（一）资产结构分析

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司资产的构成情况如下：

单位：万元、%

科目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
货币资金	298,026.13	4.97	185,092.08	3.17	293,715.44	5.13	275,182.77	5.22
交易性金融资产	30,503	0.51	11,185.01	0.19	64,926.48	1.13	-	-
应收账款	108,072.37	1.80	91,168.94	1.56	46,851.48	0.82	10,899.12	0.21
应收款项融资	-	-	-	-	-	-	70.00	0.00
预付款项	741.67	0.01	942.99	0.02	397.83	0.01	6,822.38	0.13
其他应收款	772,314.00	12.89	726,937.68	12.46	736,077.95	12.85	672,292.59	12.76
存货	1,014,265.20	16.93	1,071,107.96	18.36	960,740.03	16.77	895,714.74	17.00
合同资产	19,398.75	0.32	25,612.29	0.44	45,708.10	0.80	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	90,249.29	1.58	-	-
其他流动资产	233,750.89	3.90	206,466.97	3.54	98,339.49	1.72	49,783.36	0.94
流动资产合计	2,477,072.02	41.35	2,318,513.92	39.75	2,337,006.09	40.80	1,910,764.94	36.26
债权投资	5,000.00	0.08	5,000.00	0.09	-	-	-	-
长期股权投资	16,297.57	0.27	3,297.57	0.06	3,224.25	0.06	3,364.05	0.06
其他权益工具投资	21,406.86	0.36	22,329.56	0.38	18,739.31	0.33	22,756.79	0.43
其他非流动金融资产	28,462.96	0.48	13,458.86	0.23	7,785.01	0.14	10,023.08	0.19
投资性房地产	2,723,008.60	45.45	2,756,141.12	47.25	2,730,615.89	47.67	2,603,394.87	49.41
固定资产	9,541.31	0.16	10,050.18	0.17	10,646.99	0.19	23,218.24	0.44
使用权资产	-	-	16.90	0.00	-	-	-	-

无形资产	3,330.58	0.06	3,383.40	0.06	3,269.72	0.06	8,461.88	0.16
长期待摊费用	3,493.06	0.06	3,163.83	0.05	2,631.03	0.05	4,543.60	0.09
递延所得税资产	7,006.34	0.12	6,594.17	0.11	7,321.31	0.13	6,171.32	0.12
其他非流动资产	696,352.29	11.62	691,330.21	11.85	606,393.16	10.59	676,299.29	12.84
非流动资产合计	3,513,899.56	58.65	3,514,765.80	60.25	3,390,626.66	59.20	3,358,233.12	63.74
资产总计	5,990,971.58	100.00	5,833,279.72	100.00	5,727,632.75	100.00	5,268,998.07	100.00

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人资产总额分别为 5,268,998.07 万元、5,727,632.75 万元、5,833,279.72 万元和 5,990,971.58 万元；其中流动资产分别为 1,910,764.94 万元、2,337,006.09 万元、2,318,513.92 万元和 2,477,072.02 万元，占总资产的比例分别为 36.26%、40.80%、39.75%和 41.35%；非流动资产分别为 3,358,233.12 万元、3,390,626.66 万元、3,514,765.80 万元和 3,513,899.56 万元，占总资产的比例分别为 63.74%、59.20%、60.25%和 58.65%。发行人资产主要由货币资金、其他应收款、存货、投资性房地产和其他非流动资产等构成。

1、流动资产结构分析

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司流动资产构成情况如下：

单位：万元、%

科目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
货币资金	298,026.13	4.97	185,092.08	3.17	293,715.44	5.13	275,182.77	5.22
交易性金融资产	30,503	0.51	11,185.01	0.19	64,926.48	1.13	-	-
应收账款	108,072.37	1.80	91,168.94	1.56	46,851.48	0.82	10,899.12	0.21
应收款项融资	-	-	-	-	-	-	70.00	0.00
预付款项	741.67	0.01	942.99	0.02	397.83	0.01	6,822.38	0.13
其他应收款	772,314.00	12.89	726,937.68	12.46	736,077.95	12.85	672,292.59	12.76
存货	1,014,265.20	16.93	1,071,107.96	18.36	960,740.03	16.77	895,714.74	17.00

合同资产	19,398.75	0.32	25,612.29	0.44	45,708.10	0.80	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	90,249.29	1.58	-	-
其他流动资产	233,750.89	3.90	206,466.97	3.54	98,339.49	1.72	49,783.36	0.94
流动资产合计	2,477,072.02	41.35	2,318,513.92	39.75	2,337,006.09	40.80	1,910,764.94	36.26

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动资产规模分别为 1,910,764.94 万元、2,337,006.09 万元、2,318,513.92 万元和 2,477,072.02 万元，报告期内呈波动增长趋势。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货等构成，发行人流动资产主要科目分析如下：

（1）货币资金

货币资金主要为发行人管理运营、业务运转、项目投资等提供流动性支持，保障公司正常运转以及主营业务的持续推进。报告期各期末，发行人的货币资金金额分别为 275,182.77 万元、293,715.44 万元、185,092.08 万元和 298,026.13 万元，货币资金占总资产的比例分别为 5.22%、5.13%、3.17%和 4.97%。截至 2020 年末，发行人货币资金余额较 2019 年末增加了 18,532.67 万元，增加了 6.73%，主要是增加了其他货币资金和银行存款，主要来源于质押类的保证金存款以及融资资金账面停留所致；截至 2021 年末，发行人货币资金减少 108,623.36 万元，减幅为 36.98%，主要系发行人银行借款到期较多，归还了部分银行借款；截至 2022 年 9 月末，发行人货币资金增加 112,934.06 万元，增幅为 61.02%，主要系发行人银行存款增加所致。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
现金	10.81	10.84	9.75	16.03
银行存款	292,503.19	139,692.30	246,192.39	113,786.74

其他货币资金	5,512.13	45,388.94	47,513.30	161,380.00
合计	298,026.13	185,092.08	293,715.44	275,182.77

(2) 应收账款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人应收账款分别为 10,899.12 万元、46,851.48 万元、91,168.94 万元和 108,072.37 万元，应收账款占总资产比例较小。发行人应收账款性质主要为工程施工板块应收的工程款以及应收租金等。

截至 2021 年末，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 87,795.99 万元，占应收账款期末余额合计数的比例 96.08%，具体如下：

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占期末余额合计数的比例(%)
武进经济开发区财政分局	货款	72,325.10	2 年以内	79.15
常州同泰高导新材料有限公司	货款	8,056.42	1 年以内	8.82
常州市滨湖生态城建设有限公司	货款	4,252.56	3 年以内	4.65
江苏西太湖文化旅游产业发展有限公司	货款	2,042.87	1 年以内	2.24
江苏大禹水务有限公司	货款	1,119.03	1 年以内	1.22
合计	-	87,795.99	-	96.08

截至 2022 年 9 月末，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 105,967.00 万元，占应收账款期末余额合计数的比例 97.86%，具体如下：

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占期末余额合计数的比例(%)
武进经济开发区财政分局	货款	97,995.41	2 年以内	90.51
常州市滨湖生态城建设有限公司	货款	4,119.64	3 年以内	3.80
江苏西太湖文化旅游产业发展有限公司	货款	1,431.11	2 年以内	1.32
常州绿地盛仕置业有限公司	货款	1,301.81	1 年以内	1.20
江苏大禹水务有限公司	货款	1,119.03	1 年以内	1.03
合计	-	105,967.00	-	97.86

各应收账款对手方主要为政府部门、事业单位和国有企业，相应经营情况和资信状况良好，相应应收款项不存在重大回收风险。

（3）预付款项

2019-2021 年末以及 2022 年 9 月末，发行人预付款项账面价值分别为 6,822.38 万元、397.83 万元、942.99 万以及 741.67 万元，占总资产比重分别为 0.13%、0.01%、0.02%以及 0.01%，整体呈波动下降趋势。

（4）其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 672,292.59 万元、736,077.95 万元、726,937.68 万元以及 772,314.00 万元，占总资产比重分别为 12.76%、12.85%、12.46%以及 12.89%，其他应收款规模呈上升趋势，且占总资产比重较大。2019 年其他应收款变动较大，主要原因为发行人将江苏花博投资发展有限公司以及常州以联西建设发展有限公司并入集团内所致。截至 2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 63,785.36 万元，增幅 9.49%，主要系发行人资金往来款增加所致；截至 2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末减少 9,140.26 万元，降幅 1.24%；截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款较 2021 年末增加 45,376.32 万元，增幅 6.24%，主要系发行人资金往来款增加所致。

发行人其他应收款形成主要为基于自身业务发展、园区综合开发的需要，与园区内企业共同进行园区规划项目建设以及经营过程中形成的往来款。

2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 72.69 亿元以及 77.23 亿元，全部为经营性其他应收款。形成的主要原因为：一是为统一园区开发，实现公司战略规划，支付的公租房运营、拆迁等项目进行的合作资金；二是出于业务发展需要，根据资产购买意向性协议，发行人预支了部分款项，预计获得的资产将有助于增加发行人项目管理、租赁和物业收入规模。同时，发行人承诺本期债券存续期内原则上不增加非经营性往来占款和资金拆借余额。

截至 2021 年末，发行人其他应收款账龄情况如下：

单位：万元、%

账龄	2021 年末	
	余额	比重
1 年以内	471,451.30	64.85
1 至 2 年	147,746.44	20.32

2 至 3 年	63,791.73	8.78
3 至 4 年	30,149.35	4.15
4 至 5 年	7,442.95	1.02
5 年以上	15,624.52	2.15
小计	736,206.29	101.28
减：坏账准备	9,268.60	1.28
合计	726,937.68	100.00

截至2022年9月末，发行人其他应收款账龄情况如下：

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末	
	余额	比重
1 年以内	642,426.70	82.21
1 至 2 年	66,462.05	8.51
2 至 3 年	25,829.60	3.31
3 至 4 年	23,528.75	3.01
4 至 5 年	1,761.21	0.23
5 年以上	21,320.47	2.73
小计	781,328.78	101.15
减：坏账准备	9,014.78	1.15
合计	772,314.00	100.00

截至2021年末，发行人大额其他应收款情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
常州西太湖投资发展有限公司	经营性往来款	232,520.92	3 年以内	31.58
常州西太湖房地产开发有限公司	经营性往来款	95,417.47	3 年以内	12.96
常州市德慧建设发展有限公司	经营性往来款	85,688.68	2 年以内	11.64
常州博源电子科技有限公司	经营性往来款	57,881.78	3 年以内	7.86
常州市滨湖生态城建设有限公司	经营性往来款	55,065.41	1 年以内	7.48
常州以澳腾商贸有限公司	经营性往来款	50,891.93	1 年以内	6.91
江苏西太湖文化旅游产业发展有限公司	经营性往来款	21,250.00	1 年以内	2.89
合计	-	598,716.19	-	81.32

截至2022年9月末，发行人大额其他应收款情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
常州西太湖投资发展有限公司	经营性往来款	235,842.14	1-2 年	30.18
常州西太湖房地产开发有限公司	经营性往来款	84,420.56	1 年以内	10.80
常州市德慧建设发展有限公司	经营性往来款	65,192.26	1 年以内	8.34
常州博源电子科技有限公司	经营性往来款	57,881.78	1 年以内	7.41
常州以澳腾商贸有限公司	经营性往来款	50,474.54	1 年以内	6.46
常州市江南花都花卉产业园有限公司	经营性往来款	41,850.00	1 年以内	5.36
江苏西太湖文化旅游产业发展有限公司	经营性往来款	39,500.00	1 年以内	5.06
常州市滨湖生态城建设有限公司	经营性往来款	39,185.68	1 年以内	5.02
暂付土地款	投资性往来款	24,508.30	1-2 年	3.14
合计	-	638,855.26	-	81.77

常州西太湖投资发展有限公司、常州市滨湖生态城建设有限公司、常州以澳腾商贸有限公司、常州市江南花都花卉产业园有限公司、常州博源电子科技有限公司等武进区国有企业，信用良好，产生坏账的可能性较低，且以前年度未发生大额应收款项逾期无法收回的情况。发行人使用个别认定法计提坏账准备能够更好地反映发行人其他应收款的损失风险。

报告期内发行人主要其他应收款对手方及相应款项形成的业务情况如下：

单位：万元

对手方名称	业务背景	总投资额	已投资额	是否签订协议	结算安排
常州西太湖投资发展有限公司	为推动苏澳园区建设，发行人与常州西太湖投资发展有限公司就苏澳园区涉及地块的拆迁工作进行合作。	涉及武进区嘉泽镇，延政西路以南，环湖西路以东，环湖北路以北，扁担河以西，核心区面积 2455 亩，延政西路北侧带征区域 528 亩。总投资约 450,000.00 万元。	240,000.00	是	于项目完工后的一个月 内返还给发行人 40% 合作资金，三个月内返还剩余 60%。双方的投资收益以从受让方取得的项目税后利润分配确定，发行人的投资收益确保不低于年化收益率 6%。发行人以实际支付给西太湖投资的合作资金为依据。具体金额以双方实际投入金额为准。
常州西太湖房地产开发有限公司	为提高园区服务配套水平，双方就开发公租房项目进行合作，支付相关合作资金；目前该项目已投入运营，前期合作资金将分批回收	建设成本及后续装饰、设备购置等运营成本，总投资约 135,000.00 万元。	85,000.00	是	从运营中逐步收回本金及收益
常州市德慧建设发展有限公司	发行人拟参与西太湖科技产业园城镇化改造三期项目建设，预付部分前期资金	涉及武进经济开发区西湖街道厚庄村、赵墅村、夏萧村、长汀村外围用地面积 46.952 公顷，合 704.28 亩；总投资约 159,880.00 万元。	66,000.00	是	合作收益以从项目运营税后利润分配，项目完工后的 60 日内返还给 60% 合作资金，90 日内返还剩余 40%。
常州博源电子科技有限公司	发行人子公司常州烯望建设发展有限公司为石墨烯小镇的主要建设方；为加快石墨烯小	涉及常州石墨烯小镇项目建设用地范围内的房屋及其附属物的拆迁与土地整理	60,000.00	是	项目完工后返还本金，结算合作收益。

公司	镇的建设，发行人与常州市兴农建设有限公司就石墨烯小镇涉及地块的拆迁工作进行合作	工作，总投资约 99,769.00 万元。			
常州以澳腾商贸有限公司	发行人委托对方进行部分建筑材料及建筑设备的采购工作，预付部分前期资金	总额控制在工程施工材料 30,000.00 万元和商品贸易采购款 25,000.00 万元范围内	50,000.00	是	按付款进度抵减相应货款
常州市江南花都花卉产业园有限公司	拓宽花木和农业开发合作业务	涉及嘉泽镇花木市场及生态农业开发建设，总投约 50000 万元	42,000.00	是	项目完工后返还本金，结算合作收益。
江苏西太湖文化旅游产业发展有限公司	双方在田园生态、乡村旅游方面进行涉及地块的河道清淤，环境整治，设施维修等环境品质提升合作，根据合作意向，支付合作资金	具体以生态旅游、码头建设、航道淤泥清理、游船购置等为实施路径。总投资 71,583.30 万元	33,000.00	是	投资收益以项目运营税后利润分配确定，西太湖文化以投入的配套资金为依据，发行人以支付给西太湖文化的合作资金为依据。具体金额以甲乙双方实际投入金额为准。
常州市滨湖生态城建设有限公司	统一园区开发规划，形成园中园的开发建设，与常州市滨湖生态城建设有限公司进行涉及地块的合作，并根据合作意向书，支付合作资金	常州西太湖中以创新加速器涉及硬件和软件两个方面建设，总投资 94,500.00 万元	54,000.00	是	双方的投资收益以项目运营税后利润分配确定。滨湖生态城以会计核算时的原土地账面成本和投入的配套资金为依据，发行人以支付给滨湖生态城的合作资金为依据。具体金额以双方实际投入金额为准。
暂付土地款	购买土地	根据公司业务发展的需要，预付了部分土地款，总投约 26000 万元	25,000.00	是	转出让金后办理权证

发行人与上述主要其他应收款对手方同为武进区国有企业，共同负责区域内的基础设施建设，建立了广泛业务联系，相应其他应收款主要是基于园区综合开发治理、协同发展的背景下，发行人为园区内规划建设项目垫付款项而发生的资金往来，其实质仍为对园区内的基础设施项目建设进行出资，与发行人主营业务密切相关，且往来款规模能够与发行人主营业务规模相匹配。未来，发行人其他应收款将通过现金回款以及相应资产划入的方式完成回收。

（5）存货

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 895,714.74 万元、960,740.03 万元、1,071,107.96 万元及 1,014,265.20 万元，占总资产比例分别为 17.00%、16.77%、18.36%和 16.93%。公司存货主要由开发产品和开发成本构成。截至 2021 年末，发行人存货增加 110,367.93 万元，增幅 11.49%，主要系公司资产实力提升，业务规模扩大、基础设施建设项目增多所致；截至 2022 年 9 月末，发行人存货减少 56,842.77 万元，减幅 5.31%。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人存货构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存商品	69.74	0.01	67.88	0.01	59.61	0.01	64.22	0.01
开发产品	824,260.25	81.27	973,407.83	90.88	875,582.97	91.14	885,604.18	98.87
开发成本	189,622.63	18.70	97,632.25	9.12	85,097.45	8.86	10,046.34	1.12
工程施工	312.58	0.03	-	-	-	-	-	-
合计	1,014,265.20	100.00	1,071,107.96	100.00	960,740.03	100.00	895,714.74	100.00

截至 2021 年末，发行人存货主要构成情况如下：

单位：万元

序号	项目	明细	期末余额	业务板块
1	开发产品	聚新家园三期（C 地块，蠡河新苑）	84,657.27	安置房
2	开发产品	聚新家园 E 地块（蠡新家园）四期	70,531.32	安置房
3	开发产品	蠡河幼儿园	166.61	基础设施
4	开发产品	花博会临时商业工程	1,725.44	基础设施
5	开发产品	西太湖大道污水泵站工程	364.53	基础设施

6	开发产品	场北河	114.22	基础设施
7	开发产品	锦润路长泽路新建工程	1,176.89	基础设施
8	开发产品	长汀路锦平路道路及雨污水管道工程	4,874.70	基础设施
9	开发产品	影视基地改造工程	24.09	基础设施
10	开发产品	锦平路（长汀路-长顺路）	527.71	基础设施
11	开发产品	蠡河中心公园	633.69	基础设施
12	开发成本	中以创新园国际创新村二期	2,379.32	基础设施
13	开发产品	园区内部雨污水改造项目	60.04	基础设施
14	开发成本	北部标准厂房点状供地公共配套项目	865.12	基础设施
15	开发产品	西太湖健康研究中以展厅	299.22	基础设施
16	开发成本	零星工程	14,920.19	基础设施
17	开发成本	其他	1,873.41	基础设施
18	开发成本	北部标准厂房点状供地公共配套工程	93.52	基础设施
19	开发产品	其他	5,702.66	基础设施
20	开发产品	绿化景观工程	3,282.03	基础设施
21	开发产品	生态修复工程	12,104.99	基础设施
22	开发产品	滨湖地区防洪除涝及水系调整工程	601.39	基础设施
23	开发产品	排水接管费	0.20	基础设施
24	开发产品	常州市武进广电信息网络公司（西太湖生态区社会面监控）	800.89	基础设施
25	开发产品	临湖天主教堂	1,735.01	基础设施
26	开发产品	揽月湾广场配套商业建筑	2,854.67	基础设施
27	开发产品	渔人码头	20.00	基础设施
28	开发产品	西太湖以色列中心项目	199.38	基础设施
29	开发产品	牛津公学	1.16	基础设施
30	开发产品	西太湖塔下安置区	82,650.40	安置房
31	开发产品	征地费	2,184.55	基础设施
32	开发产品	迁移补偿费	53,374.57	基础设施
33	开发成本	天宁智造项目	221.90	工程施工
34	开发产品	烯望家园	205,673.91	安置房
35	开发产品	烯望家园配套景观建设工程	115.23	安置房
36	开发产品	征地补偿及拆迁费	65,197.06	基础设施
37	开发产品	花博园市政绿化及配套	197,502.02	基础设施
38	开发产品	花博园日常运营成本	45,327.32	基础设施

39	库存商品		61.63	其他
40	开发产品	绿杨路（菊香路~禾香路工程）	292.01	基础设施
41	开发产品	规划道路（菊香路~果香路工程）	225.94	基础设施
42	开发成本	石墨烯小镇	53,009.31	基础设施
43	开发产品	果香路（凤苑路~西太湖大道）	30.31	基础设施
44	开发成本	中以创新园常州创新村（石墨烯国际合作区）	24,910.12	基础设施
45	开发产品	菊香路工程（西太湖大道-临津路桥梁工程）	940.53	基础设施
46	开发产品	常州中波发射台迁建项目	1,554.28	基础设施
47	开发产品	智慧园南区（东门腾龙路 2 号,西门祥云路 6 号）	117.33	基础设施
48	开发产品	经发区零星工程	53.68	基础设施
49	开发产品	湖滨菜场	795.70	基础设施
50	开发产品	湖滨社区文体中心	90.48	基础设施
51	开发产品	西太湖空置地块覆绿管护	657.75	基础设施
52	开发产品	湖滨花苑	123,526.04	安置房
53	库存商品	零星	6.25	其他
合计			1,071,107.96	-

截至 2022 年 9 月末，发行人存货主要构成情况如下：

单位：万元

序号	明细	项目	金额	业务板块
1	开发成本	健康城	30.59	基础设施
2	开发产品	聚新家园三期	84,907.27	安置房
3	开发产品	聚新家园 E 地块	76,214.94	安置房
4	开发产品	蠡河幼儿园	166.61	基础设施
5	开发产品	花博会临时商业工程	1,725.44	基础设施
6	开发产品	西太湖大道污水泵站工程	364.53	基础设施
7	开发产品	场北河	114.22	基础设施
8	开发产品	锦润路长泽路新建工程	1,176.89	基础设施
9	开发产品	长汀路锦平路道路及雨污水管道工程	4,874.70	基础设施
10	开发产品	聚新家园 F 地块	50.00	安置房
11	开发产品	影视基地改造工程	53.40	基础设施
12	开发产品	锦平路（长汀路-长顺路）	653.42	基础设施
13	开发产品	蠡河中心公园	633.69	基础设施

14	开发产品	西太湖北部片区污水支管网建设工程	9.21	基础设施
15	开发成本	揽月湾商业服务中心项目	5,722.14	基础设施
16	开发产品	园区内部雨污水改造项目	60.04	基础设施
17	开发成本	北部标准厂房点状供地公共配套项目	1,681.63	基础设施
18	开发成本	“两湖”创新区相关规划	786.38	基础设施
19	开发产品	西太湖健康研究中以展厅	367.82	基础设施
20	开发产品	西太湖空置地地块覆绿管护	258.93	基础设施
21	开发成本	高尔夫球场苗木移植	31.64	基础设施
22	开发成本	零星工程	1,151.17	基础设施
23	开发成本	其他	2,069.45	基础设施
24	开发成本	预付工程款	6,599.87	基础设施
25	库存商品		1.15	其他
26	开发成本	零星工程	473.61	基础设施
27	开发产品	烯望家园	210,556.18	安置房
28	开发产品	烯望家园配套景观建设工程项目（长塘河桥工程）	150.10	基础设施
29	开发产品	绿化景观工程	2,301.06	基础设施
30	开发产品	滨湖地区防洪除涝及水系调整工程	3,343.14	基础设施
31	开发产品	临湖天主教堂	1,735.01	基础设施
32	开发产品	揽月湾广场配套商业建筑	2,854.67	基础设施
33	开发产品	零星工程	1,026.57	基础设施
34	开发产品	西太湖塔下安置区	45,097.62	安置房
35	开发产品	征地费	2,184.55	基础设施
36	开发产品	迁移补偿费	53,374.57	基础设施
37	开发产品	绿杨路（菊香路~禾香路工程）	921.36	基础设施
38	开发产品	规划道路（菊香路~果香路工程）	246.36	基础设施
39	开发成本	石墨烯小镇	48,687.04	基础设施
40	开发成本	石墨烯小镇绿化工程	270.00	基础设施
41	开发产品	果香路（凤苑路~西太湖大道）	197.27	基础设施
42	开发成本	墨香路（西太湖大道~石墨烯科技产业园）	14.70	基础设施
43	开发产品	其他项目	19.81	基础设施
44	开发产品	西太湖医疗器械产业创新社区	1,522.89	基础设施
45	开发产品	腾飞路（兰香路~临津路南侧）	21.68	基础设施
46	开发产品	待摊投资利息	10,794.31	基础设施

47	开发产品	中以创新园常州创新村（石墨烯国际合作区）	31,966.35	基础设施
48	开发产品	菊香路工程（西太湖大道-临津路桥梁工程）	1,083.30	基础设施
49	开发产品	征地补偿及拆迁费	39,857.26	基础设施
50	开发产品	花博园市政绿化及配套	197,502.02	基础设施
51	开发产品	花博园日常运营成本	2,724.03	基础设施
52	合同履行成本-工程施工	天宁智能驾驶项目	221.90	工程施工
53	合同履行成本-工程施工	揽月湾商业服务中心项目	90.68	工程施工
54	开发成本	智慧园南区（东门腾龙路 2 号,西门祥云路 6 号）	117.33	基础设施
55	开发成本	经发区零星工程	28.21	基础设施
56	开发成本	湖滨花苑	123,526.04	安置房
57	开发成本	湖滨菜场	795.70	基础设施
58	开发成本	湖滨社区文体中心	90.48	基础设施
59	开发成本	西太湖空置地块覆绿管护	657.21	基础设施
60	开发成本	零星工程	25.47	基础设施
61	开发成本	北部标准厂房点状供地公共配套工程	113.52	基础设施
62	开发成本	烯望创智港邻里中心项目	2,449.10	基础设施
63	开发产品	花博园绿化	337.20	工程施工
64	开发产品	花博园日常运营成本	42,811.84	基础设施
65	库存商品	库存商品	68.59	其他
66	开发成本		-5,698.61	其他
合计			1,014,265.20	-

（6）其他流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他流动资产账面价值分别为 49,783.36 万元、98,339.49 万元、206,466.97 万元以及 233,750.89 万元，占总资产比重分别为 0.94%、1.72%、3.54%以及 3.90%。截至 2021 年末，其他流动资产增加 108,127.48 万元，增幅 109.95%，主要系增加了大量定期存单所致；截至 2022 年 9 月末，其他流动资产增加 27,283.92 万元，增幅 13.21%，主要系定期存单进一步增多所致。

2、非流动资产结构分析

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司非流动资产构成情况如下：

单位：万元、%

科目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
债权投资	5,000.00	0.08	5,000.00	0.09	-	-	-	-
长期股权投资	16,297.57	0.27	3,297.57	0.06	3,224.25	0.06	3,364.05	0.06
其他权益工具投资	21,406.86	0.36	22,329.56	0.38	18,739.31	0.33	22,756.79	0.43
其他非流动金融资产	28,462.96	0.48	13,458.86	0.23	7,785.01	0.14	10,023.08	0.19
投资性房地产	2,723,008.60	45.45	2,756,141.12	47.25	2,730,615.89	47.67	2,603,394.87	49.41
固定资产	9,541.31	0.16	10,050.18	0.17	10,646.99	0.19	23,218.24	0.44
使用权资产	-	-	16.90	0.00	-	-	-	-
无形资产	3,330.58	0.06	3,383.40	0.06	3,269.72	0.06	8,461.88	0.16
长期待摊费用	3,493.06	0.06	3,163.83	0.05	2,631.03	0.05	4,543.60	0.09
递延所得税资产	7,006.34	0.12	6,594.17	0.11	7,321.31	0.13	6,171.32	0.12
其他非流动资产	696,352.29	11.62	691,330.21	11.85	606,393.16	10.59	676,299.29	12.84
非流动资产合计	3,513,899.56	58.65	3,514,765.80	60.25	3,390,626.66	59.20	3,358,233.12	63.74
资产总计	5,990,971.58	100.00	5,833,279.72	100.00	5,727,632.75	100.00	5,268,998.07	100.00

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 3,358,233.12 万元、3,390,626.66 万元、3,514,765.80 万元和 3,513,899.56 万元，占总资产的比例分别为 63.74%、59.20%、60.25%和 58.65%。发行人非流动资产主要由投资性房地产、固定资产和其他非流动资产等构成。

从行业整体情况来看，发行人属于证监会行业分类中的建筑业/土木工程建筑业，根据 wind 统计，截至 2021 年末，建筑业/土木工程建筑业发债企业行业平均非流动资产占总资产的比重为 27.40%，建筑业/土木工程建筑业上市公司行业平均非流动资产占总资产的比重为 30.96%；发行人非流动资产占总资产的比重为 60.25%，高于行业平均值，主要是发行人投资性房地产规模较大，远大于同行业可比企业。截至 2021 年末，发行人剔除投资性房地产后非流动资产占总资产的比重为 13.01%，处于较低水平。

（1）投资性房地产

公司的投资性房地产主要为房屋建筑物和土地使用权等，发行人持有这些资产的目的是为经营租赁或增值后转让，具体用途主要用于标准厂房、商务办公等，入驻企业分属石墨烯产业、医疗健康产业、文化旅游产业以及电子商务产业等板块。其中，发行人投资性房地产中的房屋建筑物主要通过向承租方签订协议按市场价出租，报告期内发行人出租业务的出租率保持在较高水平，收入较为稳定；发行人投资性房地产中的土地使用权，拟持有并准备增值后转让以实现资金平衡。

发行人在确认投资性房地产时，充分考虑：①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；②该投资性房地产的成本能够可靠地计量的基础上予以确认。

外购的房地产，只有在购入房地产的同时开始对外出租或用于资本增值，才能作为投资性房地产加以确认。此部分投资性房地产已根据发行人董事会决议在购入后直接用于出租。发行人外购投资性房地产时，按照取得时的实际成本进行初始计量，其成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

发行人自行建造的房地产，在自行建造或开发活动完成（即达到预定可使用状态）的同时开始对外出租或用于资本增值，才将自行建造的房地产确认为投资性房地产。自行建造投资性房地产的成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成，包括土地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等。

发行人还存在部分投资性房地产是由在建工程、无形资产、固定资产、存货科目转入投资性房地产科目。

截至 2021 年末，发行人有一投资性房地产为外购的在建工程，由于该在建工程尚未达到可使用状态，不满足公允价值计量条件，暂按实际成本计量，成本金额为 1.54 亿元。除此之外，发行人确认的投资性房地产有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，故对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

2021 年度，发行人出租业务收入 22,767.06 万元，公司可供出租物业面积

高达 100 多万平方米，出租率在 90%以上，入驻企业主要分属石墨烯产业、医疗健康产业、文化旅游产业和电子商务产业等，包括江苏德源材料科技有限公司、江苏安特尔医疗科技有限公司、威世特汽车部件（常州）有限公司、国药集团基因科技有限公司、卡迈锡汽车紧固件（中国）有限公司等。发行人物业租赁业务主要分为两种模式，一是通过与承租规模较大的企业签订协议，根据承租方提出的要求建设定制厂房，建成后根据公司的投资规模测算合理回报率制定相应的租金标准；二是将部分物业出租给常州市滨湖生态城建设有限公司，再由滨湖生态城转租给中小型租户，租赁款项由租赁单位按合同约定按月、按季或半年度缴入公司账户。报告期内，发行人出租业务实现收入分别为 19,635.79 万元、21,870.58 万元、22,767.06 万元和 14,749.46 万元，得益于投资性房地产规模的增长、可出租面积的扩大及园区内企业进驻数量上升，发行人出租业务收入保持稳定增长态势。目前发行人非流动资产比重较高的资产结构是发行人从武进区平台职能定位、业务可持续发展、业务经营多元化等方面综合考虑的结果，与发行人自身经营情况相匹配。

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产账面价值分别为 2,603,394.87 万元、2,730,615.89 万元、2,756,141.12 万元和 2,723,008.60 万元，占总资产的比例分别为 49.41%、47.67%、47.25%及 45.45%。2019 年末，发行人投资性房地产总额较 2018 年末增加 874,357.33 万元，增幅 50.57%，主要系发行人并表江苏花博投资发展有限公司以及常州以联西建设发展有限公司新增的影视基地房屋和花博园场馆、展馆等可租赁资产所致。截至 2020 年末，发行人投资性房地产总额增加 127,221.02 万元，增幅 4.89%，主要系公允价值变动致使投资性房地产账面价值增多所致。截至 2021 年末，发行人投资性房地产增加 25,525.23 万元，增加幅度较小。截至 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产减少 33,132.52 万元，减少幅度较小。

最近三年及一期末，发行人投资性房地产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物	761,660.11	27.97	755,137.91	27.40	763,054.28	27.94	741,190.73	28.47
土地使用权	1,961,348.49	72.03	2,001,003.21	72.60	1,967,561.61	72.06	1,862,204.14	71.53

其中：商业用地	935,828.24	34.37	930,756.31	33.77	988,454.22	36.20	802,730.04	30.83
工业用地	964.11	0.04	964.11	0.03	200.00	0.01	55,665.94	2.14
住宅用地	1,024,556.14	37.63	1,069,282.79	38.80	978,907.39	35.85	1,002,416.01	38.50
其他	-	-	-	-	-	-	1,392.15	0.05
合计	2,723,008.60	100.00	2,756,141.12	100.00	2,730,615.89	100.00	2,603,394.87	100.00

截至 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产构成情况如下：

单位：万元、m²

所有权人	地点	产权证编号	性质	面积	账面余额
常州市西太湖旅游发展有限公司	武进经发区环湖北路南侧秋水路以西	武国用（2013）第 25412 号	出让	28,021.43	11,568.20
常州市西太湖旅游发展有限公司	武进经发区祥云路以东、同舟路以南	武国用（2014）第 00003 号	出让	64,808.00	86,406.56
常州市西太湖旅游发展有限公司	武进经发区祥云路以东、孟津路以北	武国用（2014）第 00004 号	出让	91,879.66	122,500.39
常州市西太湖旅游发展有限公司	武进经发区揽沁路北侧、沁园路东侧地块	武国用（2014）第 11258 号	出让	28,152.00	37,556.94
常州市西太湖旅游发展有限公司	西太湖揽月路东侧芙蓉路南侧	武国用（2014）第 23659 号	出让	33,412.35	13,906.05
常州市西太湖旅游发展有限公司	西太湖揽月路东侧向阳路南侧	武国用（2014）第 23661 号	出让	19,043.44	7,925.78
常州市西太湖旅游发展有限公司	西太湖渔歌路南侧永嘉河以北	武国用（2014）第 23665 号	出让	28,173.10	11,725.50
常州市西太湖旅游发展有限公司	西太湖揽月路北侧、腾龙路以东	武国用（2014）第 23669 号	出让	15,353.00	6,389.84
常州市西太湖旅游发展有限公司	西太湖揽月路北侧、腾龙路西侧	武国用（2014）第 23668 号	出让	13,835.00	5,758.06
常州市西太湖旅游发展有限公司	西太湖渔歌路南侧云杉路东侧	武国用（2014）第 23667 号	出让	6,359.55	2,646.81
常州市西太湖旅游发展有限公司	西太湖渔歌路南侧规划道路西侧	武国用（2014）第 23666 号	出让	6,924.78	2,882.06

常州市西太湖旅游发展有限公司	牛津公学	武国用（2013）第 22427 号	出让	98,149.00	154,800.00
常州市西太湖旅游发展有限公司		建字第 320400201450109	房屋	61,961.00	
江苏慧德科技发展有限公司	武进区腾龙路 2 号	苏（2016）常州市不动产权第 2024058 号	房屋	102,684.29	21,366.00
江苏慧德科技发展有限公司			出让	114,585.80	
江苏慧德科技发展有限公司	常州市武进区锦华路 258-6 号	苏（2019）常州市不动产权第 2021718、2021719 号	房屋	23,157.11	5,522.00
江苏慧德科技发展有限公司			出让	39,223.85	
江苏慧德科技发展有限公司	武进区长汀路 300-18 号	苏（2019）常州市不动产权第 2021632 号	房屋	6,232.33	1,487.00
江苏慧德科技发展有限公司			出让	7,258.12	
江苏慧德科技发展有限公司	武进区长汀路 300-18 号	苏（2019）常州市不动产权第 2021684 号	出让	4,106.00	268.09
江苏慧德科技发展有限公司	兰香路 8-2 号	苏（2020）常州市不动产权第 2001215 号、2000046 号	房屋	188,464.46	46,448.00
江苏慧德科技发展有限公司			出让	18,228.18	
江苏慧德科技发展有限公司			出让	71,030.30	
江苏慧德科技发展有限公司	兰香路 8-2 号	苏（2021）常州市不动产权第 2042427 号	房屋	63,540.32	14,694.00
江苏慧德科技发展有限公司			出让	37,739.48	
江苏慧德科技发展有限公司	西太湖同舟路南侧、夏雨路西侧	武国用(2016)第 00481 号	出让	42,153.71	57,053.66
江苏慧德科技发展有限公司	绿地香奈商铺	已办证	房屋	6,375.94	5,100.00
常州市武进滆湖实业有限公司	武进经济开发区	武国用（2009）第 1201785 号	出让	13,960.40	5,209.67

常州市武进滆湖实业有限公司	江苏武进经济开发区	武国用（2008）第 1202712 号	出让	11,290.20	696.02
常州市武进滆湖实业有限公司	武进经发区菱香路 5 号	常房权证武字第 31000695 号	房屋	6,635.71	1,511.00
常州市武进滆湖实业有限公司	武进经济开发区星光路 2 号	常房权证武字第 31000324 号	房屋	28,416.54	3,472.00
伟驰控股集团有限公司	禾香路 123 号	苏（2017）常州市不动产权第 2036425	房屋	138,293.32	75,748.91
伟驰控股集团有限公司			出让	53,887.72	
伟驰控股集团有限公司			出让	61,504.73	63,919.52
伟驰控股集团有限公司			出让	41,028.37	42,668.48
伟驰控股集团有限公司	武进区富衫路 8 号	苏（2020）常州市不动产权第 2056000 号	房屋	7,797.83	2,853.00
伟驰控股集团有限公司			出让	17,340.10	
伟驰控股集团有限公司			房屋	9,748.05	4,567.00
伟驰控股集团有限公司			出让	10,002.30	
伟驰控股集团有限公司	武进区经发区	苏（2020）常州市不动产权第 2001989 号	出让	40,000.60	14,068.49
伟驰控股集团有限公司	长杨路 9 号	苏(2017)常州市不动产权第 2033845 号	房屋	201,312.81	45,554.00
伟驰控股集团有限公司			出让	115,309.27	
江苏伟驰建设发展有限公司	武进经济开发区锦华路 26 号	常房权证武字第 00725373 号	房屋	17,867.58	11,504.00
江苏伟驰建设发展有限公司		武国用（2014）第 21474 号	出让	57,897.21	

伟驰控股集团有限公司	西太湖同舟路南侧、祥云路以西	苏（2022）常州市不动产权第 0139976 号	出让	24,684.87	28,371.92
伟驰控股集团有限公司	西太湖大道西侧、稻香路南侧	苏（2022）常州市不动产权第 0006667 号	出让	22,775.71	23,767.68
伟驰控股集团有限公司	西太湖大道西侧、稻香路北侧	苏（2022）常州市不动产权第 0006665 号	出让	7,668.70	8,002.70
伟驰控股集团有限公司	武进经发区稻香西路北侧、祥云路东侧	苏（2017）常州市不动产权第 2037136 号	出让	22,646.43	23,639.93
伟驰控股集团有限公司	常州市武进区西太湖大道 7 号	苏（2018）常州市不动产权第 2012613	出让	22,852.43	23,881.41
伟驰控股集团有限公司	西太湖栖霞路南侧、祥云路以西	苏（2018）常州市不动产权第 2020353 号	出让	78,236.13	89,930.87
伟驰控股集团有限公司	武进区经发区腾龙路东侧、环湖北路南侧	苏（2017）常州市不动产权第 2003165 号	出让	88,536.31	101,965.50
江苏伟驰建设发展有限公司	高球中心	未办证	房屋	6,000.00	42,465.00
伟驰控股集团有限公司		苏（2020）常州市不动产权第 2002000 号	出让	67,205.10	
伟驰控股集团有限公司	武进区菱香路 8 号	苏（2018）常州市不动产权第 2020283 号	房屋	70,440.92	15,018.00
伟驰控股集团有限公司			出让	39,727.76	
伟驰控股集团有限公司	武进区西太湖凤苑南路西侧、荷塘路北侧	苏（2020）常州市不动产权第 2058190 号	出让	101,934.00	13,936.24

伟驰控股集团有限公司		在建	房屋		5,344.98
伟驰控股集团有限公司		在建	房屋		4,908.55
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	武进经济开发区	武国用（2009）第 1201929 号	出让	19,435.60	6,695.54
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	经发区揽月路南侧	武国用（2011）第 1203751 号	出让	53,525.80	57,283.82
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	经发区揽月路南侧	武国用（2011）第 1203753 号	出让	20,404.90	21,456.30
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	经发区揽月路南侧	武国用（2011）第 1203752 号	出让	84,780.90	89,149.41
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	经发区延政路腾龙路东南角	武国用（2011）第 1203754 号	出让	152,982.50	160,865.23
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	西太湖	武国用（2012）第 1201736 号	出让	33,516.40	11,810.68
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	武进经发区	武国用（2012）第 1201987 号	出让	53,233.70	62,644.31
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	武进经发区	武国用（2012）第 1201986 号	出让	46,663.00	54,035.47
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	武进经发区	武国用（2012）第 1202479 号	出让	18,288.60	22,180.21
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	经发区锦华路北侧、孟津河东侧	武国用（2013）第 13429 号	出让	20,000.01	7,099.78
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	武进经发区延政西大道南侧、长天路以东	苏（2019）常州市不动产权第 2008894 号	出让	28,182.00	10,027.04

常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	武进经发区揽月路 666-1 号	常房权证武字第 00733966 号	房屋	26,979.22	35,150.00
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司		武国用(2010)第 1204041 号	出让	12,249.20	
常州以联西建设发展有限公司	武进区西太湖祥云路东侧，菱香路南侧 1#	苏（2020）常州市不动产权第 2055274 号	出让	26,895.60	9,952.00
常州以联西建设发展有限公司			房屋	20,344.12	13,230.00
常州以联西建设发展有限公司			出让	37,067.60	
常州以联西建设发展有限公司	武进区西太湖祥云路东侧，菱香路南侧 3#	苏（2020）常州市不动产权第 2055170 号	房屋	19,142.38	12,985.00
常州以联西建设发展有限公司			出让	9,571.00	
常州以联西建设发展有限公司			出让	35,094.00	12,985.00
常州以联西建设发展有限公司	武进区西太湖祥云路东侧，菱香路南侧 2#	苏（2020）常州市不动产权第 2055276 号	出让	50,582.35	18,716.00
江苏花博投资发展有限公司	主场馆 A \ B	未办证	房屋	17,000.00	255,438.00
江苏花博投资发展有限公司	主场馆 C \ 酒店	未办证		56,168.00	
江苏花博投资发展有限公司	科技馆艺林馆	未办证		8,387.00	
江苏花博投资发展有限公司	诗意江南	未办证		703	
江苏花博投资发展有限公司	雅集园	未办证		22,716.00	
江苏花博投资发展有限公司	自然馆	未办证		6,027.00	
江苏花博投资发展有限公司	嘉泽镇环湖西路东侧、环湖北路南侧	武国用（2011）第 1205775 号	出让	159,438.24	
		武国用（2011）第 1205776 号			
		苏（2019）常州市不动产权第 2022525 号			

		苏（2019）常州市不动产权第 2022526 号			
		苏（2019）常州市不动产权第 2022522 号			
江苏花博投资发展有限公司	嘉泽镇环湖西路东侧、环湖北路南侧	武国用（2011）第 1205775 号	出让	159,375.04	151,103.00
江苏花博投资发展有限公司	嘉泽镇环湖西路东侧、环湖北路南侧	武国用（2011）第 1205776 号	出让	159,744.80	151,453.00
江苏花博投资发展有限公司	嘉泽镇环湖西路东侧、环湖北路南侧	苏（2019）常州市不动产权第 2022525 号	出让	133,575.54	126,906.00
江苏花博投资发展有限公司	嘉泽镇环湖西路东侧、环湖北路南侧	苏（2019）常州市不动产权第 2022526 号	出让	91,591.33	87,018.00
江苏花博投资发展有限公司	嘉泽镇环湖西路东侧、环湖北路南侧	苏（2019）常州市不动产权第 2022522 号	出让	93,466.28	88,800.00
合计				-	2,723,008.60

截至 2022 年 9 月末，未办妥产权证书的投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	投资性房地产账面价值	未办妥产权证书原因
牛津公学	154,800.00	正在办理中
高球中心	42,465.00	正在办理中
花博园房屋建筑物	255,438.00	正在办理中
合计	452,703.00	-

1) 报告期内，发行人投资性房地产公允价值变动主要来自于土地使用权公允价值变动，其中公允价值变动较大的土地使用权情况如下：

单位：万元、m²

产权证编号	面积	截至 2021 年末金额	截至 2019 年末金额	公允价值变动情况	变动率
武国用（2014）第 25125 号	69,333.39	79,689.37	76,895.93	2,793.44	3.63%
苏（2022）常州市不动产权第 0006667 号	22,775.71	23,767.68	22,938.01	829.67	3.62%
苏（2022）常州市不动产权第 0006665 号	7,668.70	8,002.70	7,723.35	279.35	3.62%
苏（2017）常州市不动产权第 2037136 号	22,646.43	23,639.93	22,812.41	827.52	3.63%
苏（2017）常州市不动产权第 2036425 号	41,028.37	42,668.48	41,200.24	1,468.24	3.56%
苏（2017）常州市不动产权第 2036425 号	61,462.55	63,919.52	61,720.02	2,199.50	3.56%
武国用（2013）第 08637 号	40,000.60	14,068.49	13,587.80	480.69	3.54%
苏（2018）常州市不动产权第 2012613 号	22,852.43	23,881.41	23,043.06	838.35	3.64%
苏（2018）常州市不动产权第 2020353 号	78,236.13	89,930.87	86,778.42	3,152.45	3.63%
苏（2017）常州市不动产权第 2003165 号	88,536.31	101,965.50	98,361.10	3,604.40	3.66%
武国用（2016）第 00481 号	42,153.71	57,053.66	55,464.97	1,588.69	2.86%
武国用（2013）第 25412 号	28,021.43	11,568.20	11,162.95	405.25	3.63%
武国用（2014）第 00003 号	64,808.00	86,406.56	83,628.44	2,778.12	3.32%
武国用（2014）第 00004 号	91,879.66	122,500.39	118,561.79	3,938.60	3.32%
武国用（2014）第 11258 号	28,152.00	37,556.94	36,345.67	1,211.27	3.33%
武国用（2014）第 23659 号	33,412.35	13,906.05	13,367.75	538.30	4.03%
武国用（2014）第 23661 号	19,043.44	7,925.78	7,618.98	306.80	4.03%
武国用（2014）第 23665 号	28,173.10	11,725.50	11,271.61	453.89	4.03%
武国用（2014）第 23669 号	15,353.00	6,389.84	6,142.49	247.35	4.03%
武国用（2014）第 23668 号	13,835.00	5,758.06	5,535.16	222.90	4.03%
武国用（2014）第 23667 号	6,359.55	2,646.81	2,544.35	102.46	4.03%
武国用（2014）第 23666 号	6,924.78	2,882.06	2,770.49	111.57	4.03%

武国用（2009）第 1201785 号	13,960.40	5,209.67	5,135.49	74.18	1.44%
武国用（2008）第 1202712 号	11,290.20	696.02	499.30	196.72	39.40%
武国用（2009）第 1201929 号	19,435.60	6,529.93	6,436.18	93.75	1.46%
武国用（2011）第 1203751 号	53,525.80	55,659.87	53,750.02	1,909.85	3.55%
武国用（2011）第 1203753 号	20,404.90	21,218.44	20,490.38	728.06	3.55%
武国用（2011）第 1203752 号	84,780.90	88,161.11	85,136.05	3,025.06	3.55%
武国用（2011）第 1203754 号	152,982.50	159,081.91	153,623.34	5,458.57	3.55%
武国用（2012）第 1201736 号	33,516.40	11,662.74	11,320.97	341.77	3.02%
武国用（2012）第 1201987 号	53,233.70	60,969.25	58,868.17	2,101.08	3.57%
武国用（2012）第 1201986 号	46,663.00	53,443.74	51,602.00	1,841.74	3.57%
武国用（2012）第 1202479 号	18,288.60	20,950.40	20,226.37	724.03	3.58%
武国用（2013）第 13429 号	20,000.01	7,041.62	6,798.68	242.94	3.57%
苏（2019）常州市不动产权第 2008894 号	28,182.00	9,960.25	9,598.68	361.57	3.77%
合计	1,388,920.65	1,338,438.75	1,292,960.62	45,478.13	3.52%

2) 评估方法

结合同区域同类型房地产情况，对投资性房地产进行评估，评估方法如下：

①房屋

房屋评估的方法一般有市场比较法、收益现值法、重置成本法等，对于市场发育较为充分的房产采用市场比较法、对于收益较为稳定的房产采用收益现值法、对于市场发育较不充分且收益不稳定的房产采用重置成本法。对于土地证载明土地使用权用途为工业用地的工业用房，附近园区整体出售的案例较少，可比性较差，因此，工业用房不采用市场比较法进行评估。同时，由于附近有活跃的同类资产的租赁市场，且该房屋现作为厂房已按照市场价出租，有较为稳定的收益，具备了采用收益现值法评估的条件，因此使用收益现值法进行评估。对于土地证载明土地使用权用途为商业用地的商业用房，附近园区整体出售的案例较少，可比性较差，因此，商业用房不采用市场比较法进行评估。同时，由于附近有活跃的同类资产的租赁市场，且该房屋现作为商业用房已按照市场价出租，有较为稳定的收益，具备了采用收益现值法评估的条件，因此使用收益现值法进行评估。对于办公用房由于附近有活跃的同类资产交易市场，采用市场比较法进行评估。

②土地使用权

土地估价方法主要有市场比较法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法和路线价法等几种方法。由于政府公布的地区基准地价较为滞后，采用基准地价系数修正法和宗地实际价值偏差较大，因此不采用基准地价系数修正法。由于公司土地尚未有详细的规划指标，难以准确地采用假设开发法进行评估。同时，根据公司土地用途的特点，考虑到同区域的土地市场比较活跃，交易案例较多，因此采用市场比较法进行评估。

3) 参数选择

①房屋

对于工业用房、商业用房，采用收益现值法进行评估。通过计算房地产的总收益、总费用、折现率、房地产价值等途径，确定公司工业用房、商业用房的价值。收益现值法的计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i - B_i}{(1+R)^i}$$

上式中，V 表示在评估基准日的市场价值； A_i 表示基准日后 i 期的总收益； B_i 表示基准日后 i 期的总运营费用；R 表示折现率； i 表示自评估基准日起可以获得收益的时间， $i=1,2,\dots,n$ 。

对于办公用房，采用市场比较法进行评估。通过搜集交易实例、选取可比实例、建立价格可比基础、进行交易情况修正、进行交易日期修正、进行房屋状况修正、求出比准价格、确定评估值等途径，确定公司办公用房的价值。

公司办公用房价值=比较实例地块的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

②土地使用权

通过搜集交易实例、选取可比实例、建立价格可比基础、进行交易情况修正、进行交易日期修正、进行宗地状况修正、求出比准价格、确定评估值等途径，确定公司土地使用权的价值。

公司土地使用权价值=比较实例地块的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

4) 2019-2021 年，发行人投资性房地产公允价值 and 增长率如下表所示：

项目	2019	2020	2021
投资性房地产公允价值（万元）	2,603,394.87	2,730,615.89	2,756,141.12
增值率（%）	1.08	1.48	0.92

发行人 2021 年末投资性房地产已由江苏中企华中天资产评估有限公司 2022 年 3 月出具的《资产评估报告书》（苏中资评报字（2022）第 5016 号、苏中资评报字（2022）第 5017 号、苏中资评报字（2022）第 5018 号、苏中资评报字（2022）第 5019 号、苏中资评报字（2022）第 5020 号、苏中资评报字（2022）第 5021 号、苏中资评报字（2022）第 5033 号）确定公允价值为 2,715,694.14 万元，评估增值 39,703.66 万元。

①2021 年度投资性房地产评估单价情况

单位：万元

资产所属单位	房屋建筑物面积	土地使用权面积	合计
江苏慧德科技发展有限公司	388,298.71	46,259.71	434,558.42

伟驰控股集团有限公司	429,099.10	1,021,797.71	1,450,896.81
常州以联西建设发展有限公司	39,486.50	132,314.95	171,801.45
常州市西太湖旅游发展有限公司	61,961.00	335,962.31	397,923.31
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	26,979.22	531,013.41	557,992.63
江苏花博投资发展有限公司	111,001.00	797,191.23	908,192.23
常州市武进滆湖实业有限公司	35,052.25	25,250.60	60,302.85
面积合计（平方米）	1,091,877.78	2,889,789.92	3,981,667.70
评估价值（万元）	755,137.91	2,001,003.21	2,756,141.12
评估单价（元/平方米）	6,915.96	6,924.39	6,922.08

②与常州市同类房地产交易数据对比

2019 至 2021 年，常州市土地成交情况如下：

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
成交土地数量（宗）	464.00	405.00	387.00
成交土地占地面积（万平方米）	1,574.23	1,673.11	1,503.34
成交土地总价（万元）	8,170,404.83	10,002,573.24	9,305,300.14
成交土地均价（元/平方米）	5,190.10	5,978.43	6,189.75
成交土地均价增长率（%）	23.29%	15.19%	3.53%

注：成交土地均价=成交土地总价/成交土地占地面积

发行人 2021 年度投资性房地产中土地使用权的评估均价为 6,924.39 元/平方米，略高于常州市 2021 年度成交土地均价 6,189.75 元/平方米，考虑到武进区为常州市经济最发达的区域，且发行人上述土地使用权中包含了较多厂房、办公用房及商铺的附属用地，评估单价较高，该评估均价在合理区间。

发行人投资性房地产中房屋建筑物主要由工业厂房以及办公用房、展馆、商铺等商铺类资产构成。其中，发行人工业厂房主要由母公司及子公司江苏慧德科技发展有限公司持有，2021 年度评估均价为 3,576.31 元/平方米，根据安居客网站展出的常州市武进区西太湖区域在售的厂房仓库类房源统计，目前区域内挂牌均价为 3,558.34 元/平方米，发行人工业厂房评估价值较为公允。发行人商铺类资产 2021 年度评估均价为 16,861.38 元/平方米，根据安居客网站展出的常州市武进区在售的商铺类房源统计，目前最新挂出的前十项房源均价为 2.05 万元/平方米，同时参考常州市最近十二个月（2022 年 1 月-2022 年 12 月）二手房住宅挂牌均价为 15,440.25 元/平方米，发行人商铺类资产评估价值较为公允。

综上所述，通过将发行人投资性房地产评估均价与同区域内相应指标比较，

发行人投资性房地产评估价值处于合理区间内；相应评估机构对房屋建筑物采用收益法或市场法进行评估，对土地使用权采用市场法评估，符合相应资产特性，发行人投资性房地产的评估价值公允可靠。

（2）固定资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人固定资产账面价值分别为 23,218.24 万元、10,646.99 万元、10,050.18 万元以及 9,541.31 万元，占总资产比重分别为 0.44%、0.19%、0.17%以及 0.16%，报告期内呈减少趋势，占比资产总额较小。截至 2021 年末，发行人固定资产减少 634.95 万元，减幅 3.47%，主要系固定资产折旧所致；截至 2022 年 9 月末，发行人固定资产减少 508.87 万元，减幅 5.06%，主要系固定资产折旧所致。

（3）无形资产

2019-2021 年以及 2022 年 9 月末，发行人无形资产账面价值分别为 8,461.88 万元、3,269.72 万元、3,383.40 万元以及 3,330.58 万元，占总资产比重分别为 0.16%、0.06%、0.06%以及 0.06%，无形资产总额占比较小且呈下降趋势。截至 2020 年末，发行人无形资产减少 5,178.36 万元，减幅 66.20%，主要系部分无形资产转入投资性房地产以及部分无形资产摊销所致；截至 2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人无形资产波动较小。

（4）其他非流动资产

2019-2021 年以及 2022 年 9 月末，发行人其他非流动资产分别为 676,299.29 万元、606,393.16 万元、691,330.21 万元及 696,352.29 万元，占总资产的比例分别为 12.84%、10.59%、11.85%及 11.62%，总体呈上升趋势。截至 2020 年末，发行人其他非流动资产减少 69,892.33 万元，减幅 10.33%；截至 2021 年末，发行人其他非流动资产增加 84,937.06 万元，增幅 14.01%；截至 2022 年 9 月末，发行人其他非流动资产增加 5,022.08 万元，增幅 0.73%；发行人其他非流动资产主要包括委托贷款和建设合作项目。

截至 2020 年末，发行人其他非流动资产变动明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
常州西太湖科技产业园城镇化改造二期项目	-	86,949.29

苏澳合作园区嘉泽地块项目	122,500.00	122,500.00
常州西太湖中以创新加速器建设二期项目	59,850.00	59,850.00
预付土地款	407,000.00	407,000.00
长期资产预付款	17,043.16	-
合计	606,393.16	676,299.29

截至 2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人其他非流动资产变动明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
苏澳合作园区嘉泽地块项目	122,500.00	122,500.00
预付土地款	407,000.00	407,000.00
常州西太湖田园生态项目	44,000.00	44,000.00
西湖街道长汀片区城市更新一期项目	116,000.00	116,000.00
预付长期资产购置款	4,526.50	-
一年以上的合同资产	2,325.79	1,830.21
合计	696,352.29	691,330.21

（二）负债结构分析

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司负债构成情况如下：

单位：万元、%

科目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	323,290.22	9.13	328,177.52	9.63	356,801.32	10.34	418,365.00	13.33
应付票据	229,450.00	6.48	199,650.00	5.86	152,892.00	4.43	173,207.00	5.52
应付账款	38,317.68	1.08	43,197.82	1.27	55,749.76	1.62	25,871.53	0.82
预收款项	54.47	0.00	76.97	0.00	54.49	0.00	1,087.07	0.03
合同款项	9,857.52	0.28	9,910.95	0.29	1,826.19	0.05	-	-
应付职工薪酬	2.44	0.00	26.63	0.00	19.34	0.00	23.95	0.00
应交税费	3,505.46	0.10	8,106.51	0.24	11,019.02	0.32	9,354.97	0.30
其他应付款	181,286.24	5.12	167,939.87	4.93	97,689.70	2.83	131,928.01	4.20
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	10,969.05	0.35
应付股利	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	774,718.61	21.87	905,171.91	26.57	708,290.88	20.53	797,776.85	25.42
其他流动负债	181,372.94	5.12	76,965.30	2.26	96,783.47	2.80	-	-

流动负债合计	1,741,855.58	49.18	1,739,223.48	51.06	1,481,126.19	42.92	1,557,614.38	49.64
长期借款	1,213,241.70	34.25	1,101,481.99	32.33	1,096,885.45	31.79	1,137,341.88	36.24
应付债券	403,434.49	11.39	386,257.62	11.34	710,083.89	20.58	301,000.00	9.59
长期应付款	19.80	0.00	-	-	-	-	-	-
递延收益	6,144.17	0.17	6,529.96	0.19	1,412.25	0.04	1,776.40	0.06
递延所得税负债	177,359.75	5.01	173,058.37	5.08	161,075.76	4.67	140,296.50	4.47
非流动负债合计	1,800,199.91	50.82	1,667,327.95	48.94	1,969,457.35	57.08	1,580,414.78	50.36
负债合计	3,542,055.48	100.00	3,406,551.43	100.00	3,450,583.54	100.00	3,138,029.16	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司的负债总额分别为 3,138,029.16 万元、3,450,583.54 万元、3,406,551.43 万元和 3,542,055.48 万元，其中流动负债分别为 1,557,614.38 万元、1,481,126.19 万元、1,739,223.48 万元和 1,741,855.58 万元，占负债总额的比例分别为 49.64%、42.92%、51.06%和 49.18%，非流动负债分别为 1,580,414.78 万元、1,969,457.35 万元、1,667,327.95 万元和 1,800,199.91 万元，占负债总额的比例分别为 50.36%、57.08%、48.94%和 50.82%。发行人负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券等构成。

1、流动负债结构分析

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动负债构成情况如下：

单位：万元、%

科目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	323,290.22	9.13	328,177.52	9.63	356,801.32	10.34	418,365.00	13.33
应付票据	229,450.00	6.48	199,650.00	5.86	152,892.00	4.43	173,207.00	5.52
应付账款	38,317.68	1.08	43,197.82	1.27	55,749.76	1.62	25,871.53	0.82
预收款项	54.47	0.00	76.97	0.00	54.49	0.00	1,087.07	0.03
合同款项	9,857.52	0.28	9,910.95	0.29	1,826.19	0.05	-	-
应付职工薪酬	2.44	0.00	26.63	0.00	19.34	0.00	23.95	0.00
应交税费	3,505.46	0.10	8,106.51	0.24	11,019.02	0.32	9,354.97	0.30
其他应付款	181,286.24	5.12	167,939.87	4.93	97,689.70	2.83	131,928.01	4.20
其中：应付利息	-	-	-	0.00	-	-	10,969.05	0.35
应付股利	-	-	-	0.00	-	-	-	-

一年内到期的非流动负债	774,718.61	21.87	905,171.91	26.57	708,290.88	20.53	797,776.85	25.42
其他流动负债	181,372.94	5.12	76,965.30	2.26	96,783.47	2.80	-	-
流动负债合计	1,741,855.58	49.18	1,739,223.48	51.06	1,481,126.19	42.92	1,557,614.38	49.64

（1）短期借款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司的短期借款余额分别为 418,365.00 万元、356,801.32 万元、328,177.52 万元和 323,290.22 万元，占负债总额的比例分别为 13.33%、10.34%、9.63%和 9.13%，短期借款总额呈下降趋势。截至 2020 年末，发行人短期借款减少 61,563.68 万元，减幅 14.72%，截至 2021 年末，发行人短期借款减少 28,623.80 万元，减幅 8.02%；截至 2022 年 9 月末，发行人短期借款减少 4,887.30 万元，减幅 1.49%；主要系发行人偿还了部分抵押借款及质押借款所致。报告期内发行人短期借款构成如下表所示：

单位：万元

借款类别	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
质押借款	7,700.00	19,000.00	10,600.00	3,565.00
抵押借款	60,000.00	56,000.00	52,000.00	143,000.00
保证借款	102,760.00	92,850.00	149,500.00	217,500.00
保证+抵押借款	151,500.00	158,950.00	144,000.00	-
信用借款	1,000.00	1,000.00	-	54,300.00
应计利息	330.22	377.52	701.32	-
合计	323,290.22	328,177.52	356,801.32	418,365.00

（2）应付账款

2019-2021 年末以及 2022 年 9 月末，发行人的应付账款余额分别为 25,871.53 万元、55,749.76 万元、43,197.82 万元以及 38,317.68 万元，占负债总额的比例分别为 0.82%、1.62%、1.27%和 1.08%，报告期内总体呈波动趋势。截至 2020 年末，发行人应付账款增加 29,878.23 万元，增幅 115.49%，主要系发行人增加了大量的工程款所致；截至 2021 年末，发行人应付账款减少 12,551.94 万元，减幅 22.51%；截至 2022 年 9 月末，发行人应付账款减少 4,880.14 万元，减幅 11.30%，主要系发行人偿还部分工程款所致。

截至 2020 年末，发行人应付账款前五余额总计 36,852.04 万元，占应付账

款的 66.10%，欠款明细如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占应付账款 总额比例	款项性质
江苏武进建工集团有限公司	非关联方	15,122.00	27.12	工程款
暂估沛县经开区创业园项目成本	非关联方	12,089.72	21.69	工程款
常州晋陵电力实业有限公司	非关联方	4,376.64	7.85	工程款
暂估吴江金水岸项目成本	非关联方	2,948.59	5.29	工程款
暂估礼嘉项目成本	非关联方	2,315.09	4.15	材料款
合计	-	36,852.04	66.10	-

截至 2021 年末，发行人应付账款前五余额总计 32,222.21 万元，占应付账款的 74.59%，欠款明细如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占应付账款 总额比例	款项性质
江苏武进建工集团有限公司	非关联方	11,683.00	27.05	应付商品 及劳务款
暂估沛县经开区创业园项目成本	非关联方	9,525.13	22.05	应付商品 及劳务款
暂估宜兴项目成本	非关联方	4,447.26	10.30	应付商品 及劳务款
常州晋陵电力实业有限公司	非关联方	4,370.14	10.12	应付商品 及劳务款
常州润源电力建设有限公司	非关联方	2,196.68	5.09	应付商品 及劳务款
合计	-	32,222.21	74.59	-

截至 2022 年 9 月末，发行人应付账款前五余额总计 29,339.05 万元，占应付账款的比重为 76.57%，欠款明细如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占应付账款 总额比例	款项性质
江苏武进建工集团有限公司	非关联方	12,683.00	33.10	工程款
暂估沛县经开区创业园项目成本	非关联方	8,993.02	23.47	工程款
常州晋陵电力实业有限公司	非关联方	4,591.46	11.98	工程款
暂估宜兴项目成本	非关联方	1,792.57	4.68	工程款
常州润源电力建设有限公司	非关联方	1,279.00	3.34	工程款
合计	-	29,339.05	76.57	-

（3）一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和应付债券。2019-2021 年末以及 2022 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 797,776.85 万元、708,290.88 万元、905,171.91 万元和 774,718.61 万元，占负债总额的比例分别为 25.42%、20.53%、26.57%和 21.87%。截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债减少 89,485.94 万元，减幅 11.22%，主要系偿还部分到期的长期借款以及应付债券所致；截至 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债增加 196,881.03 万元，增幅 27.80%；截至 2022 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债减少 130,453.31 万元，减幅 14.41%。

报告期内，发行人一年内到期的非流动负债明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	288,892.50	368,926.23	533,213.58	435,538.81
一年内到期的应付债券	485,808.78	536,228.41	175,077.30	357,500.00
一年内到期的长期应付款	-	-	-	4,738.04
一年内到期的租赁负债	17.32	17.27	-	-
合计	774,718.61	905,171.91	708,290.88	797,776.85

2、非流动负债结构分析

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司各非流动负债科目金额、占总负债比例情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,213,241.70	34.25	1,101,481.99	32.33	1,096,885.45	31.79	1,137,341.88	36.24
应付债券	403,434.49	11.39	386,257.62	11.34	710,083.89	20.58	301,000.00	9.59
递延收益	6,144.17	0.17	6,529.96	0.19	1,412.25	0.04	1,776.40	0.06
递延所得税负债	177,359.75	5.01	173,058.37	5.08	161,075.76	4.67	140,296.50	4.47
非流动负债合计	1,800,199.91	50.82	1,667,327.95	48.94	1,969,457.35	57.08	1,580,414.78	50.36

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，非流动负债分别为 1,580,414.78 万元、1,969,457.35 万元、1,667,327.95 万元和 1,800,199.91 万元，呈波动趋势，占负债

总额的比例分别为 50.36%、57.08%、48.94%和 50.82%。从结构上看，发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

（1）长期借款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的长期借款余额分别为 1,137,341.88 万元、1,096,885.45 万元、1,101,481.99 万元和 1,213,241.70 万元，占负债总额的比例分别为 36.24%、31.79%、32.33%和 34.25%。报告期各期末，发行人长期借款规模较大，主要原因为发行人业务发展较快，经营性、投资性支出压力较大，对资金需求量较大。截至 2020 年末，发行人长期借款减少 40,456.43 万元，减幅 3.56%，主要系发行人保证借款以及抵押借款变动所致；截至 2021 年末，发行人长期借款增加 4,596.53 万元，增幅 0.42%；截至 2022 年 9 月末，发行人长期借款增加 111,759.72 万元，增幅 10.15%，整体波动不大。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期借款构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	229,534.00	18.92	222,359.00	20.19	302,619.27	27.59	823,219.00	72.38
保证借款	781,260.00	64.39	794,648.63	72.14	922,245.94	84.08	335,138.90	29.47
质押借款	139,700.00	11.51	140,000.00	12.71	140,000.00	12.76	38,374.00	3.37
保证+质押借款	-	-	-	-	-	-	57,590.00	5.06
保证+抵押借款	349,571.68	28.81	309,882.14	28.13	260,061.99	23.71	135,803.80	11.94
信用借款	-	-	-	-	-	-	182,755.00	16.07
应计利息	2,068.52	0.17	3,518.44	0.32	5,171.83	0.47	-	-
减：一年内到期的长期借款及应计利息	288,892.50	23.81	368,926.23	33.49	533,213.58	48.61	435,538.81	38.29
合计	1,213,241.70	100.00	1,101,481.99	100.00	1,096,885.45	100.00	1,137,341.88	100.00

（2）应付债券

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司应付债券余额分别为 301,000.00 万元、710,083.89 万元、386,257.62 万元和 403,434.49 万元，占负债总额的比例分别为 9.59%、20.58%、11.34%和 11.39%。截至 2020 年末，发行人应付债券增加 409,083.89 万元，增幅 135.91%，主要系发行人新发行了“20 伟驰 01”、“20 伟驰 PPN01”和“20 伟驰 PPN02”等共计 12 支债券所致；截至 2021 年末，发行人

应付债券减少 323,826.27 万元，减幅 45.60%，主要系部分债券将于一年内到期重分类至一年内到期的非流动负债所致；截至 2022 年 9 月末，发行人应付债券增加 17,176.87 万元，增幅 4.45%，主要系部分债券将于一年内到期重分类至一年内到期的非流动负债所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人应付债券构成情况如下：

单位：万元、年

债券名称	发行日期	债券期限 (年)	发行金额	期末余额	其中：一年内到期的部分
17 伟驰债 01	2017 年 7 月 20 日	7	30,000.00	12,000.00	6,000.00
17 伟控 01	2017 年 11 月 29 日	5(3+2)	10,000.00	10,000.00	10,000.00
17 伟控 01	2020 年 11 月 30 日	2	14,956.76	14,980.22	14,980.22
17 伟控 02	2017 年 12 月 11 日	5(3+2)	1,000.00	1,000.00	1,000.00
17 伟控 02	2020 年 12 月 15 日	2	9,997.78	9,998.63	9,998.63
18 伟驰债 01	2018 年 4 月 11 日	7	45,000.00	27,000.00	9,000.00
19 伟驰 PPN001	2019 年 2 月 26 日	2+1	66,000.00	-	-
19 伟驰 MTN001	2019 年 3 月 27 日	3	40,000.00	-	-
19 伟驰 01	2019 年 11 月 21 日	5(3+2)	100,000.00	100,000.00	100,000.00
20 伟驰 01	2020 年 1 月 15 日	5(3+2)	39,880.00	39,958.39	39,958.39
20 伟驰 PPN001	2020 年 9 月 7 日	2+1	69,580.00	-	-
20 伟驰 PPN002	2020 年 12 月 8 日	2+1	99,560.00	99,793.26	99,793.26
20 伟驰 02	2020 年 12 月 31 日	5(3+2)	34,895.00	34,930.00	-
21 伟驰 F1	2021 年 3 月 15 日	3	99,400.00	99,559.31	-
21 伟驰 01	2021 年 3 月 11 日	5(3+2)	24,925.00	24,945.19	-
19 苏伟驰控股 ZR001	2019 年 3 月 25 日	3	30,000.00	-	-
19 苏伟驰控股 ZR002	2019 年 4 月 9 日	3	20,000.00	-	-
20 苏伟驰控股 ZR001	2020 年 1 月 20 日	3	49,850.00	49,947.31	49,947.31
20 苏伟驰控股 ZR002	2020 年 3 月 24 日	3	49,850.00	49,938.63	49,938.63
20 苏伟驰控股 ZR003	2020 年 4 月 7 日	2+1	29,550.00	29,940.21	29,940.21
20 苏伟驰控股 ZR004	2020 年 6 月 22 日	2	39,440.00	-	-
20 苏伟驰控股 ZR005	2020 年 6 月 30 日	2	9,860.00	-	-
21 苏伟驰控股 ZR001	2021 年 12 月 13 日	2	14,947.50	14,948.79	14,948.79
21 伟驰控股 01	2021 年 1 月 22 日	1.5	20,000.00	-	-
21 伟驰控股 02	2021 年 6 月 7 日	2	16,200.00	16,200.00	16,200.00

21 伟驰控股 03	2021 年 6 月 17 日	2	5,540.00	5,540.00	5,540.00
21 伟驰控股 04	2021 年 6 月 23 日	2	11,290.00	11,290.00	11,290.00
杭州银行 2022 年第一期 PPN	2022 年 01 月 18 日	2	30,000.00	30,000.00	-
宁波银行 22 伟驰 PPN002	2022 年 5 月 31 日	2	70,000.00	70,000.00	-
江南银行 2022 第一期债融	2022 年 3 月 23 日	2	30,000.00	30,000.00	-
江南银行 2022 第二期债权融资计划	2022 年 4 月 7 日	2	20,000.00	20,000.00	-
江南银行债务融资工具	2022 年 6 月 20 日	2	40,000.00	40,000.00	-
宁波银行 22 伟驰 PPN003	-	2	30,000.00	30,000.00	-
合计	-	-	1,201,722.04	871,969.94	468,535.44

3、发行人有息负债情况

发行人有息负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等构成，其中长期借款及应付债券占比较高，是发行人有息负债的主要构成部分。2019 年末、2020 年末、2021 年末以及截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债总额分别为 265.45 亿元、287.21 亿元、279.72 亿元和 289.52 亿元，占总负债比例分别为 84.59%、83.23%、82.11%以及 81.74%。各报告期末，发行人有息负债明细如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	金额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	32.33	11.16	32.82	11.73	35.68	12.42	41.84	15.76
一年内到期非流动负债	77.47	26.76	90.52	32.36	70.83	24.66	79.78	30.05
其他流动负债	18.06	6.24	7.61	2.72	-	-	-	-
短期有息负债合计	127.86	44.16	130.95	46.81	106.51	37.08	121.61	45.81
长期借款	121.32	41.90	110.15	39.38	109.69	38.19	113.73	42.85
应付债券	40.34	13.93	38.63	13.81	71.01	24.72	30.10	11.34
长期有息负债合计	161.66	55.84	148.77	53.19	180.70	62.92	143.83	54.19
合计	289.52	100.00	279.72	100.00	287.21	100.00	265.45	100.00

截至报告期各期末，发行人短期有息负债分别为 121.61 亿元、106.51 亿元、130.95 亿元和 127.86 亿元，占有息负债的比重分别为 45.81%、37.08%、46.81%和 44.16%。其中，短期有息负债中占比最大的为一年内到期的非流动负

债，主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。报告期末发行人短期借款加上其他流动负债分别为 41.84 亿元、35.68 亿元、40.43 亿元和 50.39 亿元，占有息负债的比重分别为 15.76%、12.42%、14.45%和 17.40%，整体呈平稳波动变动，占比均未超 20%。一年内到期的非流动负债虽占比较高，但均系由长期债务重分类而来，发行人不存在债务短期化的情形。报告期内短期有息债务中一年内到期的非流动负债规模一直维持较大规模主要系长期有息债务（长期借款和应付债券）临近到期重分类至一年内到期的非流动负债所致。发行人所处土木工程建筑行业为资本密集型行业，部分项目建设周期长，资金需求大，带来一定的融资需求，因此发行人在从事的基础设施建设、保障房和工程业务等主营业务在项目建设及运营上都维持了一定的财务杠杆，有息债务规模较大符合发行人所在行业特点。总体来看，公司目前的债务结构是发行人根据自身资质、业务性质和融资情况等方面综合考虑的结果，与其业务开展需求和财务管理要求相匹配，因此，报告期内发行人有息负债构成具有合理性。

目前，发行人经营稳健、偿债能力较好，短期偿债资金主要来源于经营活动现金流入、合并口径的货币资金以及各类间接及直接融资，同时发行人可变现资产和金融机构授信金额充足，为短期偿付提供了一定保障。发行人偿债安排和落实情况如下：

（1）发行人公司日常经营所产生的营业收入、经营活动现金流入、净利润和合并口径货币资金是发行人的主要偿债资金来源。

近三年及一期，发行人营业收入分别为 23.03 亿元、25.86 亿元、26.36 亿元和 12.36 亿元，发行人营业收入整体呈现增长趋势。近三年及一期，发行人经营活动现金净流入分别 6.84 亿元、2.12 亿元、5.78 亿元和 7.04 亿元。近三年及一期，发行人净利润分别为 3.68 亿元、4.65 亿元、4.55 亿元和 1.99 亿元。发行人作为环西太湖（滆湖）基础设施建设主体及西太湖科技产业园综合服务提供商，担负着园区范围内基础设施建设、安置房建设及园区运营管理任务。发行人在常州西太湖科技产业园有稳定的项目来源和政府强力的支持，在园区内具备区域垄断优势，具有极强的竞争力。按照合并报表口径计算，2019-2021 年末，公司货币资金分别为 27.52 亿元、29.37 亿元、18.51 亿元，截至 2021 年末，发行人货币资金中受限金额为 4.99 亿元，主要为承兑汇票保证金及使用受限的银

行账户。此外，截至 2021 年末，公司其他流动资产中还包括定期存单 19.95 亿元，公司现金储备较为充足。

（2）充足的金融机构授信。发行人间接融资能力也具有一定优势。发行人自成立以来银企关系良好，与各大金融机构均建立了长期稳定的信贷业务关系，有较为畅通的资金渠道，为发行人业务发展提供了有力的资金支持。截至 2022 年 9 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家金融机构授信额度 272.75 亿元，已使用额度 223.66 亿元，剩余可用额度 49.09 亿元，公司信誉得到较大认可。

截至 2022 年 9 月末，公司金融机构授信及使用情况如下：

单位：万元

序号	金融机构	授信金额	已使用金额	剩余金额
1	澳门国际银行杭州分行	10,000.00	9,500.00	500.00
2	北京银行南京分行	30,000.00	30,000.00	-
3	渤海银行	40,000.00	33,000.00	7,000.00
4	工行武进支行	436,287.00	392,640.00	43,647.00
5	光大银行	172,350.00	135,500.00	36,850.00
6	广发银行常州分行	28,000.00	28,000.00	-
7	广州银行南京分行	22,000.00	22,000.00	-
8	杭州银行	34,300.00	33,300.00	1,000.00
9	恒丰银行南京分行	37,500.00	37,500.00	-
10	华夏银行	24,600.00	23,700.00	900.00
11	建行武进支行	79,620.00	57,620.00	22,000.00
12	江南银行	323,600.00	317,176.51	6,423.49
13	江苏银行	87,000.00	84,500.00	2,500.00
14	江阴农商行	13,400.00	12,870.00	530.00
15	民生银行武进支行	113,000.00	89,616.00	23,384.00
16	南京银行常州分行	151,000.00	149,500.00	1,500.00
17	宁波银行南京分行	30,000.00	30,000.00	-
18	农发行常州武进区支行	379,355.00	157,984.00	221,371.00
19	平安银行武进支行	54,000.00	54,000.00	-
20	厦门国际银行上海分行	7,000.00	6,475.00	525.00
21	上海银行常州分行	21,000.00	21,000.00	-
22	首都银行	7,500.00	7,500.00	-

23	苏州银行常州分行	23,000.00	20,000.00	3,000.00
24	无锡农商行	33,800.00	33,150.00	650.00
25	兴业银行	23,000.00	23,000.00	-
26	邮储银行	1,350.00	1,350.00	-
27	浙商银行	29,500.00	29,500.00	-
28	中国银行常州分行	126,918.60	107,268.60	19,650.00
29	中信银行武进支行	90,400.00	77,090.00	13,310.00
30	中银富登	1,000.00	900.00	100.00
31	航天科工金融租赁有限公司	30,000.00	3,136.10	26,863.90
32	华夏金融租赁有限公司	30,000.00	6,819.69	23,180.31
33	徽银租赁	30,000.00	9,000.00	21,000.00
34	远东租赁	17,000.00	2,319.79	14,680.21
35	江南银行（陆家嘴信托）	50,000.00	50,000.00	-
36	中信银行（华鑫信托）	140,000.00	139,700.00	300.00
合计		2,727,480.60	2,236,615.69	490,864.91

（3）畅通的直接融资渠道。发行人直接融资渠道丰富且通畅，发行人通过上海证券交易所、发改委及银行间市场交易商协会发行过多单债券，品种覆盖公募公司债、私募公司债、企业债、超短期融资券、中期票据和定向融资工具等多个品种。截至目前，发行人及其合并范围内子公司已注册未发行债券额度为 51.75 亿元，其中公司债券额度为 20.00 亿元，超短期融资债券额度为 6.50 亿元，中期票据债券额度为 10.25 亿元，短期融资券债券额度为 5.00 亿元，债务融资工具额度为 10.00 亿元，相关债券拟用于偿还有息债务。同时，发行人正在申请 30 亿元非公开公司债券，拟用于偿还交易所公司债券。发行人良好的持续融资能力和通畅的融资渠道将为本期公司债偿付提供有力的支持。发行人良好的持续融资能力和通畅的融资渠道将为本期公司债偿付提供有力的支持。

（4）流动资产方面，截至 2021 年末，发行人流动资产 231.85 亿元，速动资产 124.74 亿元，受限规模为 27.34 亿元，发行人除所有权受限资产外的流动资产金额为 204.51 亿元，主要为其他应收款和存货。发行人将合理调配发行节奏，确保资金结构的稳健性，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务到期分布情况如下表所示：

单位：亿元，%

项目	1 年以内		1-2 年		2-3 年		3 年以上		合计	
	(含 1 年)		(含 2 年)		(含 3 年)					
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	52.60	47.81	36.79	40.29	36.22	96.17	35.84	73.68	161.45	56.06
其中担保贷款	13.00	11.77	9.67	10.59	9.70	26.01	34.70	71.34	67.07	23.32
债券融资	51.73	46.10	54.34	58.57	0.90	2.41	-	0.00	106.97	36.60
其中担保债券	3.00	2.72	-	0.00	-	0.00	-	0.00	3.00	1.04
信托融资	5.25	4.75	0.39	0.43	0.53	1.41	12.80	26.32	18.97	6.59
其中担保信托	5.00	4.53	-	0.00	-	0.00	-	0.00	5.00	1.74
其他融资	1.48	1.34	0.65	0.71	-	0.00	-	0.00	2.13	0.74
其中担保融资	1.48	1.34	0.65	0.71	0.64	1.72	-	0.00	2.77	0.96
合计	111.06	100.00	92.17	100.00	37.65	100.00	48.64	100.00	289.52	100.00

截至 2022 年 9 月末，发行人及下属子公司累计发行、尚在存续期的债券和其他债务融资工具等余额为人民币 105.29 亿元，详细情况如下：

单位：年、亿元、%

证券名称	当前余额	票面利率 (%)	发行日期	回售日期	发行期限
22 伟驰 PPN003	3.00	3.18	2022/8/31	-	2.00
22 伟驰 PPN002	7.00	3.85	2022/5/31	-	2.00
22 伟驰 SCP002	1.50	2.80	2022/2/25	-	0.49
22 伟驰 SCP001	2.00	3.17	2022/1/20	-	0.49
22 伟驰 PPN001	3.00	4.60	2022/1/18	-	2.00
20 伟驰 PPN002	10.00	5.20	2020/12/8	2022/12/9	3（2+1）
债务融资工具小计	26.50	-	-	-	-
18 伟驰债 01	2.70	7.20	2018/4/10	-	7.00
17 伟驰债 01	1.20	6.18	2017/7/19	-	7.00
企业债券小计	3.90	-	-	-	-
21 伟驰 F1	10.00	5.00	2021/3/11	-	3.00
21 伟驰 01	2.50	4.60	2021/3/9	2024/3/11	5（3+2）
20 伟驰 02	3.50	5.20	2020/12/30	2023/12/31	5（3+2）
20 伟驰 01	4.00	6.50	2020/1/14	2023/1/15	5（3+2）
19 伟驰 01	10.00	6.49	2019/11/20	2022/11/22	5（3+2）
17 伟控 02	1.10	6.20	2017/12/11	2020/12/15	5（3+2）
17 伟控 01	2.50	6.20	2017/11/29	2020/11/30	5（3+2）
公司债券小计	33.60	-	-	-	-
20 苏伟驰控股 ZR001	5.00	5.90	2020/1/20	-	3.00
20 苏伟驰控股 ZR002	5.00	5.70	2020/3/24	-	3.00

20 苏伟驰控股 ZR003	3.00	5.80	2020/4/7	-	3.00
20 苏伟驰控股 ZR004	4.00	5.50	2020/6/22	-	2.00
21 苏伟驰控股 ZR001	1.50	5.00	2021/12/13	-	2.00
22 苏伟驰控股 ZR001	3.00	5.00	2022/3/23	-	2.00
22 苏伟驰控股 ZR002	2.00	5.00	2022/4/7	-	2.00
21 伟驰控股 02	1.62	4.95	2021/6/8	-	2.00
21 伟驰控股 03	0.554	4.95	2021/6/18	-	2.00
21 伟驰控股 04	1.129	4.95	2021/6/24	-	2.00
21 伟驰控股 06	2.396	4.85	2021/10/15	-	1.00
21 伟驰控股 07	0.604	4.85	2021/11/5	-	1.00
22 伟驰控股 01	1.332	4.85	2022/1/30	-	1.00
22 伟驰控股 02	1.998	4.85	2022/2/11	-	1.00
22 伟驰控股 03	0.999	4.85	2022/2/18	-	1.00
22 伟驰控股 04	0.671	4.85	2022/3/3	-	1.00
22 伟驰控股 05	2.00	4.85	2022/6/28	-	1.00
22 伟驰控股 06	2.00	4.85	2022/7/14	-	1.00
22 伟驰控股 07	1.804	4.90	2022/8/5	-	2.00
22 伟驰控股 08	0.43	4.90	2022/8/31	-	2.00
22 伟驰控股 09	0.253	4.90	2022/9/26	-	2.00
其他小计	41.29	-	-	-	-
合计	105.29	-	-	-	-

截至本募集说明书签署日，公司及其下属企业不存在逾期支付本息的情形，没有直接债务融资工具违约记录。

（1）有息负债结构

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债构成及占比入下表所示：

单位：亿元、%

项目	余额	占比
银行借款	161.45	55.76
公司债券	34.14	11.79
企业债券	3.96	1.37
非金融企业债务融资工具	26.92	9.30
债权融资计划	23.87	8.25

非标融资（信托及租赁）	21.10	7.29
明股实债	-	-
其他（理财直融）	18.07	6.24
合计	289.52	100.00

（2）有息负债期限结构

截至 2022 年 9 月末发行人有息债务期限结构明细表

单位：亿元、%

项目	金额	占比
1 年内到期	111.06	38.36
1-2 年内	92.17	31.84
2-3 年内	37.65	13.00
3-4 年内	18.81	6.50
4-5 年内	10.65	3.68
5 年以上	19.19	6.63
合计	289.52	100.00

（3）有息负债担保结构

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

单位：亿元、%

项目	余额	占比
信用借款	104.32	36.03
保证借款	91.40	31.57
抵押借款	28.95	10.00
质押借款	14.74	5.09
保证+抵押借款	50.11	17.31
合计	289.52	100.00

发行人保证借款和信用借款共计 195.72 亿元，占有息债务余额的比例为 67.60%，保证和信用是公司债务融资的主要方式。

截至本募集说明书签署日，公司及其下属企业不存在逾期支付本息的情形，没有直接债务融资工具违约记录。

（三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	--------------	---------	---------	---------

经营活动产生的现金流量净额	70,375.64	57,838.64	21,150.52	68,419.82
投资活动产生的现金流量净额	-133,427.43	19,083.00	-119,625.98	-157,492.51
筹资活动产生的现金流量净额	225,836.72	-185,762.41	228,676.81	144,316.80
现金及现金等价物净增加额	162,784.93	-108,840.76	130,201.34	55,199.54

1、经营活动产生的现金流量分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 68,419.82 万元、21,150.52 万元、57,838.64 万元和 70,375.64 万元。2018 年以后，随着工程项目的推进，工程项目资金回笼大幅增长，为公司实现了稳定的现金流和营业利润；安置房建设收入及基础设施建设项目稳步推进，主营业务收入逐年增长，同时，发行人压缩管理费用，控制工程项目支出，有效降低主营业务成本及各项费用支出，经营活动现金流量逐年上升。除经营款项回笼外，公司收到的财政补贴资金、费用支出及往来款项的现金收支也对公司经营活动现金流量净额产生一定的影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-157,492.51 万元、-119,625.98 万元、19,083.00 万元和-133,427.43 万元。由于近年来发行人处于规模扩张，投资增加，因此报告期内发行人投资性净现金流多呈现出净流出，主要系资产负债表中投资性房地产、无形资产、在建工程、往来项目影响所致。近三年及一期，收到其他与投资活动有关的现金分别为 134,134.88 万元、25,853.26 万元、263,853.90 万元和 306.47 万元，主要是收到合作项目本金及收益和赎回的理财产品等。

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
收回投资收到的现金	4,956.11	54,823.93	1,040.13	209,000.00
取得投资收益收到的现金	1,298.08	1,417.86	367.20	1,661.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	5,311.20	2,529.88
收到其他与投资活动有关的现金	306.47	263,853.90	25,853.26	134,134.88
其中：理财产品的赎回	-	-	-	21,627.08
合作项目本金及收益	-	175,767.31	13,223.54	76,000.00
土地款退回	-	-	-	453.94
合并增加	-	-	-	36,053.86

收回资金拆借本金及利息	270.45	8,086.59	12,629.72	-
收到投资性往来款	-	80,000.00	-	-
购买子公司收到的现金净额	36.02	-	-	-
投资活动现金流入小计	6,560.66	320,095.69	32,571.79	347,326.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,185.09	3,000.98	23,742.56	474,170.36
其中：外购固定资产	148.74	274.48	1,163.40	68.71
投资性房地产款项	7,445.83	1,721.32	22,165.34	2,943.67
在建工程款项	-	0.00	-	-
工程物资款项	-	0.00	-	-
无形资产款项	-	202.96	413.81	-
预付厂房工程等建设款	4,590.52	802.21	-	471,157.98
减：资本化利息	-	-	-	-
投资支付的现金	60,853.00	12,519.00	61,227.00	10,648.90
支付其他与投资活动有关的现金	66,950.00	285,492.71	67,228.21	20,000.00
其中：购买理财产品	-	-	-	20,000.00
支付投资性往来款	66,950.00	125,492.71	67,228.21	-
支付项目合作资金	-	160,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	139,988.09	301,012.69	152,197.77	504,819.26
投资活动产生的现金流量净额	-133,427.43	19,083.00	-119,625.98	-157,492.51

其中，发行人投资活动产生的现金流入分别为 347,326.75 万元、32,571.79 万元、320,095.69 万元和 6,560.66 万元，主要为“收到其他与投资活动有关的现金-理财产品的赎回”和“收到其他与投资活动有关的现金-合作项目本金及收益”；投资活动产生的现金流出分别为 504,819.26 万元、152,197.77 万元、301,012.69 万元和 139,988.09 万元，主要为发行人项目支出产生的“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”和“支付其他与投资活动有关的现金-支付投资性往来款”、“支付其他与投资活动有关的现金-支付项目合作资金”。计入投资性现金流的往来款及项目合作资金主要基于园区综合开发治理、协同发展的背景下，发行人为园区内规划建设项目垫付款项而发生的资金往来，其实质仍为对园区内的基础设施项目建设进行出资。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流量产生的现金流净额分别 144,316.80 万元、228,676.81 万元、-185,762.41 万元和 225,836.72 万元。随着发行人经营规模的扩张，资金需求逐年增长，公司的持续经营对发行

人筹措资金的能力提出了更高的要求。发行人通过金融机构借款和发行债券等方式进行筹资，为发行人经营和投资活动提供了资金支持。

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
筹资活动产生的现金流入小计	1,425,208.64	1,490,253.78	2,168,091.60	1,238,789.00
筹资活动产生的现金流出小计	1,199,371.92	1,676,016.18	1,939,414.80	1,094,472.20
筹资活动产生的现金流量净额	225,836.72	-185,762.41	228,676.81	144,316.80

报告期内发行人筹资活动产生的现金流大幅波动，主要系发行人承担了常州西太湖科技产业园区的基础设施建设、安置房建设及园区运营管理任务，上述业务前期投入较大、资金回款较慢，发行人前期建设通过融资取得部分项目建设款。报告期内发行人保持较大的融资力度。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人偿债能力指标如下：

指标	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	1.42	1.33	1.58	1.23
速动比率（倍）	0.84	0.72	0.93	0.65
资产负债率（合并口径）	59.12%	58.40%	60.24%	59.56%
指标	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
EBITDA（亿元）	-	9.24	8.87	4.81
EBITDA 利息倍数（倍）	-	2.31	3.11	1.92

注：上述各指标的具体计算公式如下：

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=负债总计/资产总计；

EBITDA（息税折旧摊销前利润）=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）。

1、短期偿债能力分析

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.23、1.58、1.33 和 1.42，速动比率分别为 0.65、0.93、0.72 和 0.84。若本期公司债券顺利发行，公司将偿还一部分短期有息债务，将有利于增强发行人的短期偿债能力。

2、长期偿债能力分析

2019-2021 年末,公司 EBITDA 利息倍数分别为 1.92、3.11 和 2.31,报告期内各阶段发行人公司 EBITDA 利息倍数均大于 1,处于较高水平,发行人长期偿债能力较强。

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

综合来看,发行人综合财务结构较为合理,变现能力和偿债能力较强。虽然发行人有息负债规模呈逐年增长态势,但发行人流动负债规模相对较小,流动比率表现较好,综合偿债能力较强。公司拥有良好的信用记录和行业声誉,拥有充足的资金偿还利息及到期债务。未来发行人将不断优化债务结构,强化经营管理,保持良好的偿债能力。

3、发行人在本次债券存续期内现金流量预测分析

假设本次债券于 2022 年末前全额发行 20 亿元,期限为 5 年,债券存续期为 2022 年至 2027 年,故本次现金流预测期设置为 2022-2027 年。本次测算仅为公司根据历史经营情况和未来计划而作出的合理估计,公司对相关财务数据和指标的假设分析并不构成公司对盈利能力、偿债资金来源或业绩的承诺,投资者不应据此进行投资决策,投资者据此进行投资决策造成损失的,公司不承担赔偿责任。

1) 毛利率预测

目前,发行人生产经营情况较为稳定,在发行人业务成本保持稳定的前提下预测未来 5 年内生产经营业务毛利率为 2018-2021 年度平均毛利率。发行人历史毛利率和预测毛利率情况具体如下:

单位: %

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度	平均毛利率	预测毛利率
基础设施建设	12.54	12.60	11.77	12.98	12.47	12.47
安置房建设	7.08	9.22	9.31	12.06	9.42	9.42
工程施工	-6.96	18.49	-5.87	5.23	2.72	2.72
土地整理收入	5.28	5.28	-	-	5.28	5.28
贸易收入	0.70	-	-	-	0.70	0.70
厂房出租等出租业务	96.88	95.53	97.88	98.03	97.08	97.08
项目管理	72.44	73.98	79.35	75.39	75.29	75.29

水电销售	7.43	6.46	13.56	49.87	19.33	19.33
物业管理	83.30	66.82	16.38	-12.44	38.52	38.52
旅游景点	51.22	57.65	41.88	21.08	42.96	42.96
其他	12.88	26.07	17.63	12.84	17.35	17.35

2) 营业收入及营业成本预测

①2018 年-2021 年发行人基础设施建设板块分别实现营业收入 35,922.33 万元、70,305.83 万元、72,357.23 万元和 113,029.76 万元，总体来看，发行人基础设施建设业务收入规模在不断增长，2018 年-2021 年复合增长率为 46.54%，主要系报告期内花博投资纳入合并范围后发行人新增花博会一级开发及配套项目，同时在建拟建项目陆续投入建设，公司确认收入的基础设施建设项目大幅增加所致。出于谨慎性和结合行业特点考虑，未来收入预测以 2020 年度数据为基数、增长率为 10% 计算得出。

②2018 年-2021 年发行人安置房建设板块分别实现营业收入 24,887.41 万元、48,893.19 万元、68,285.85 万元和 24,214.29 万元，2021 年安置房建设板块收入呈波动趋势，但整体而言安置房业务运营稳健，已完工项目的销售和回购进度较为顺利，对该板块未来收入数据的预测以近三年的平均数作为参照。

③发行人工程施工板块收入主要取决于中标的业务数量，因此不可避免的存在一定波动性，对该板块未来收入数据的预测应当以近三年的平均数作为参照。

④2020 年和 2021 年，发行人土地整理业务营业收入 26,394.50 万元和 12,435.87 万元，全部来自石墨烯小镇土地一级整理开发项目所确认收入。石墨烯小镇地块土地一级整理开发投资规模共 8.76 亿元，除此之外，公司暂无其他土地整理项目。根据公司与武进区土储中心签订《石墨烯小镇地块以及整理开发委托实施协议书》，武进区土储中心按地块开发总投资额（含财务成本）的 5% 计取与公司结算土地开发成本费用；双方实行预结模式，在完成地块出让后，土储中心根据公司提交的支付结算申请和成本预算向武进区财政局申请预拨付相关成本费用，待完成决算审计后另行支付尾款。出于谨慎性考虑，未来该板块业务收入在 2022-2024 年完成确认，确认金额分别为待回款规模的 60%、30% 和 10%。

⑤发行人贸易业务为 2021 年新增业务，增长率暂不明晰，故保守假设预测

期内发行人贸易业务收入为 2021 年度相关业务收入水平。

⑥为支持西太湖科技产业园内高科技企业的发展，发行人自建厂房、职工宿舍、办公楼等并出租给符合园区相关发展条件的企业和职工。2018 年-2021 年发行人厂房出租等出租业务板块分别实现营业收入 18,667.49 万元、19,635.79 万元、21,870.58 万元和 22,767.06 万元，总体来看，发行人厂房出租等出租业务收入规模在不断增长，2018 年-2021 年复合增长率为 6.84%，对该板块未来收入数据的预测以 2021 年末数据为基数、考虑年度增长 6.84% 计算得出

⑦其他业务板块收入包括项目管理、水电销售、物业管理、旅游景点及其他业务收入。该业务板块具有种类多、收入规模较小、报告期收入规模变化不大的特点，出于谨慎性考虑，预测期内上述业务板块收入分别取其 2019 年-2021 年度均值。

综上，预测发行人 2022-2027 年营业收入如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
基础设施建设	79,592.95	87,552.25	96,307.47	105,938.22	116,532.04	128,185.25
安置房建设	47,131.11	47,131.11	47,131.11	47,131.11	47,131.11	47,131.11
工程施工	34,622.11	34,622.11	34,622.11	34,622.11	34,622.11	34,622.11
土地整理收入	31,889.78	15,944.89	5,314.96	-	-	-
贸易收入	42,416.85	42,416.85	42,416.85	42,416.85	42,416.85	42,416.85
厂房出租等出租业务	24,324.70	25,988.89	27,766.95	29,666.65	31,696.32	33,864.86
项目管理	3,338.70	3,338.70	3,338.70	3,338.70	3,338.70	3,338.70
水电销售	3,735.99	3,735.99	3,735.99	3,735.99	3,735.99	3,735.99
物业管理	2,078.36	2,078.36	2,078.36	2,078.36	2,078.36	2,078.36
旅游景点	141.06	141.06	141.06	141.06	141.06	141.06
其他	26,546.39	26,546.39	26,546.39	26,546.39	26,546.39	26,546.39
合计	295,817.99	289,496.59	289,399.95	295,615.44	308,238.93	322,060.67

结合毛利率及营业收入预测，2022-2027 年发行人营业成本预测情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
基础设施建设	69,667.57	76,634.32	84,297.76	92,727.53	102,000.28	112,200.31
安置房建设	42,692.37	42,692.37	42,692.37	42,692.37	42,692.37	42,692.37
工程施工	33,679.42	33,679.42	33,679.42	33,679.42	33,679.42	33,679.42
土地整理收入	30,204.95	15,102.47	5,034.16	-	-	-

贸易收入	42,121.65	42,121.65	42,121.65	42,121.65	42,121.65	42,121.65
厂房出租等出租业务	710.77	759.40	811.36	866.87	926.17	989.54
项目管理	824.95	824.95	824.95	824.95	824.95	824.95
水电销售	3,013.85	3,013.85	3,013.85	3,013.85	3,013.85	3,013.85
物业管理	1,277.87	1,277.87	1,277.87	1,277.87	1,277.87	1,277.87
旅游景点	80.47	80.47	80.47	80.47	80.47	80.47
其他	21,939.30	21,939.30	21,939.30	21,939.30	21,939.30	21,939.30

3) 现金流预测

①经营活动现金流预测依据及假设：

2018 年-2021 年，发行人营业收入分别为 177,032.34 万元、230,267.05 万元、258,601.18 万元和 263,569.45 万元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 159,446.22 万元、351,150.13 万元、197,218.63 万元和 231,356.22 万元，销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例分别为 0.90、1.52、0.76 和 0.88，加权平均值为 1.01。出于谨慎性考虑，假设 2022-2027 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例将维持在过往平均水平，假定为 1.00。

2018 年-2021 年，发行人收到的税费返还分别为 0.00 万元、0.00 万元、2,784.68 万元和 0 万元，由于留抵退税事项存在较大不确定性，出于谨慎性考虑，发行人预测 2022-2027 年度收到的税费返还均为 0.00 万元。

2018 年-2021 年，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 66,866.35 万元、171,545.70 万元、298,472.95 元和 298,407.55 万元，支付其他与经营活动有关的现金 90,601.83 万元、205,544.49 万元、166,429.01 万元和 104,638.43 万元。谨慎起见，仅考虑 2021 年末其他应收款余额 726,937.68 万元在预测期回款产生的金额。假定预测期内均匀回款，每年回款 121,156.28 万元。

2018 年-2021 年，发行人获得的政府补贴分别为 306.15 万元、514.15 万元、3,135.63 万元和 1,328.35 万元，平均每年收到政府补助为 1,321.07 万元，谨慎起见，预测期假设发行人每年获得的政府补贴为 2018-2021 年政府补贴的均值，即 1,321.07 万元。

2018 年-2021 年，发行人营业成本分别为 140,590.29 万元、192,381.02 万元、204,306.85 万元和 217,029.45 万元，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 83,914.19 万元、234,290.24 万元 288,902.04 万元和 347,550.33 万元，购买

商品、接受劳务支付的现金占营业成本的比重分别为 0.60、1.22、1.41 和 1.60，平均值为 1.20。出于谨慎性及结合发行人业务特点考虑，假定预测期内发行人每年购买商品、接受劳务支付的现金占当年营业成本的比重以过往平均值为基准，即 1.20。

2018 年-2021 年，公司支付给职工以及为职工支付的现金分别为 1,745.33 万元、1,842.63 万元、1,610.90 万元和 1,901.05 万元，考虑到未来业务规模扩大，通货膨胀及未来员工人数的增长，基于谨慎性考虑，假设发行人 2022 年至 2027 年支付给职工以及为职工支付的现金在 2021 年度的基础上每年保持 5% 的增长率。

2018 年-2021 年，公司支付的各项税费分别为 13,506.19 万元、12,598.66 万元、20,383.80 万元和 17,835.31 万元，占营业收入的比例分别为 7.63%、5.47%、7.88% 和 6.77%，平均值为 6.94%。出于谨慎性考虑，假设 2022 年至 2027 年发行人支付的各项税费占营业收入的比例将维持在平均水平，假定为 6.94%。

2018 年-2021 年，公司支付其他与经营活动有关的现金 90,601.83 万元、205,544.49 万元、166,429.01 万元和 104,638.43 万元。谨慎起见，仅考虑 2021 年末其他应付款余额 167,939.87 万元在预测期内的支付金额。假定预测期内发行人均匀支付其他应付款，每年支付 27,989.98 万元。

根据上述假设条件，发行人 2022 年至 2027 年经营活动现金流预测如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
销售商品、提供劳务收到的现金	295,817.99	289,496.59	289,399.95	295,615.44	308,238.93	322,060.67
收到的税费返还	-	-	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	122,477.35	122,477.35	122,477.35	122,477.35	122,477.35	122,477.35
经营活动现金流入小计	418,295.34	411,973.94	411,877.30	418,092.79	430,716.28	444,538.02
购买商品、接受劳务支付的现金	312,690.70	302,420.10	299,431.88	303,814.82	315,666.53	328,701.04
支付给职工以及为职工支付的现金	1,996.10	2,095.91	2,200.70	2,310.74	2,426.27	2,547.59
支付的各项税费	20,529.77	20,091.06	20,084.36	20,515.71	21,391.78	22,351.01
支付其他与经营活动有关的现金	27,989.98	27,989.98	27,989.98	27,989.98	27,989.98	27,989.98
经营活动现金流出小计	363,206.55	352,597.05	349,706.92	354,631.24	367,474.57	381,589.62
经营活动产生的现金流量净额	55,088.78	59,376.89	62,170.38	63,461.54	63,241.71	62,948.40

②投资活动现金流预测依据及假设

2018 年-2021 年，发行人收回投资收到的现金分别为 2,141.36 万元、209,000.00 万元、1,040.13 万元和 54,823.93 万元，取得投资收益收到的现金分别为 132.26 万元、1,661.98 万元、367.20 万元和 1,417.86 万元。假设预测期各年内，收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金均取近三年平均数，分别为 88,288.02 万元和 1,149.02 万元。

2018 年-2021 年，发行人处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额分别为 25,577.93 万元、2,529.88 万元、5,311.20 万元和 0.00 万元，出于谨慎性考虑，假设预测期各年内，处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额为近三年平均数，为 2,613.69 万元。

2018 年-2021 年，收到其他与投资活动有关的现金分别为 43,780.83 万元、134,134.88 万元、25,853.26 万元和 263,853.90 万元。假设预测期各年内，收到其他与投资活动有关的现金为近三年的平均值 141,280.68 万元。

2018 年-2021 年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 23,874.53 万元、474,170.36 万元、23,742.56 万元和 3,000.98 万元。假设预测期各年内，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金基本维持在近三年的平均水平，均为 166,971.30 万元。

2018 年-2021 年，发行人投资支付的现金分别为 2,175.00 万元、10,648.90 万元、61,227.00 万元和 12,519.00 万元。假设预测期各年内，投资支付的现金基本维持在近年平均水平，均为 28,131.63 万元。

2018 年-2021 年，发行人支付其他与投资活动有关的现金分别为 226,250.00 万元、20,000.00 万元、67,228.21 万元和 285,492.71 万元。假设预测期各年内，投资支付的现金基本维持在近年平均水平，均为 124,240.30 万元。

根据上述假设条件，发行人 2022 年至 2027 年投资活动现金流预测如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收回投资收到的现金	88,288.02	88,288.02	88,288.02	88,288.02	88,288.02	88,288.02
取得投资收益收到的现金	1,149.02	1,149.02	1,149.02	1,149.02	1,149.02	1,149.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,613.69	2,613.69	2,613.69	2,613.69	2,613.69	2,613.69
收到其他与投资活动有关的现金	141,280.68	141,280.68	141,280.68	141,280.68	141,280.68	141,280.68

投资活动现金流入小计	233,331.41	233,331.41	233,331.41	233,331.41	233,331.41	233,331.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	166,971.30	166,971.30	166,971.30	166,971.30	166,971.30	166,971.30
投资支付的现金	28,131.63	28,131.63	28,131.63	28,131.63	28,131.63	28,131.63
支付其他与投资活动有关的现金	124,240.30	124,240.30	124,240.30	124,240.30	124,240.30	124,240.30
投资活动现金流出小计	319,343.24	319,343.24	319,343.24	319,343.24	319,343.24	319,343.24
投资活动产生的现金流量净额	-86,011.83	-86,011.83	-86,011.83	-86,011.83	-86,011.83	-86,011.83

③筹资活动产生现金流预测依据及假设

2018 年-2021 年，发行人吸收投资收到的现金分别为 820.75 万元、206,000.00 万元、100,000.00 万元和 104,018.45 万元。假设预测期各年内，吸收投资收到的现金均取近三年平均数，为 136,672.82 万元。

谨慎起见，假定发行人在本次债券存续期内能够保证有息负债的滚动存续，并在每次滚动存续的同时新增 5%的借款规模，以满足各项资金需求；同时假定新增各类借款期限结构与 2021 年末有息债务期限结构相类似。

2021 年末，发行人有息债务期限结构及假设发行人本次债券存续期内新增各类借款期限情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比	假设新增借款占比
1 年内到期	1,391,200.00	49.80	50.00
1-2 年内	475,000.00	17.00	20.00
2-3 年内	167,200.00	5.98	5.00
3-4 年内	144,600.00	5.18	5.00
4-5 年内	20,100.00	0.72	-
5 年以上（5-6 年内）	595,600.00	21.32	20.00
合计	2,793,700.00	100.00	100.00

发行人本次债券存续期内取得借款收到的现金和偿还债务支付的现金情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
取得借款收到的现金	1,460,760.00	1,265,649.00	1,146,785.33	1,096,368.49	980,659.85	1,497,116.60
偿还债务支付的现金	1,391,200.00	1,205,380.00	1,092,176.50	1,044,160.46	933,961.76	1,425,825.34

2018 年-2021 年，收到其他与筹资活动有关的现金分别为 126,250.00 万元、0 万元、173,937.33 万元和 287,039.00 万元。假设预测期各年内，收到其他与筹

资活动有关的现金取近三年平均数，均为 153,658.78 万元。

2018 年-2021 年，发行人分配股利、利润或偿付利息支付的现金分别为 115,436.20 万元、125,624.63 万元、188,157.19 万元和 180,436.60 万元。发行人目前有息负债融资利率区间在 3.80%至 7.20%之间，出于谨慎考虑，假设存续期内发行人有息负债综合利率为 5.50%。以 2021 年末有息负债余额 2,793,700.00 万元为基础，各期末有息负债余额及利息支出情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
有息负债余额	2,863,260.00	2,853,969.00	2,848,308.83	2,845,908.02	2,840,398.09	2,864,991.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,479.30	156,968.30	156,656.99	156,524.94	156,221.89	157,574.52

2018 年-2021 年，发行人支付其他与筹资活动有关的现金分别为 67,750.00 万元、43,327.08 万元、116,645.81 万元和 242,985.09 万元，假设预测期各年内，支付其他与筹资活动有关的现金为近三年的平均数，为 134,319.32 万元。

根据上述假设条件，发行人 2022 年至 2027 年筹资活动产生现金流预测如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
吸收投资收到的现金	136,672.82	136,672.82	136,672.82	136,672.82	136,672.82	136,672.82
取得借款收到的现金	1,460,760.00	1,265,649.00	1,146,785.33	1,096,368.49	980,659.85	1,497,116.60
收到其他与筹资活动有关的现金	153,658.78	153,658.78	153,658.78	153,658.78	153,658.78	153,658.78
筹资活动现金流入小计	1,751,091.60	1,555,980.60	1,437,116.92	1,386,700.08	1,270,991.44	1,787,448.20
偿还债务支付的现金	1,391,200.00	1,205,380.00	1,092,176.50	1,044,160.46	933,961.76	1,425,825.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,479.30	156,968.30	156,656.99	156,524.94	156,221.89	157,574.52
支付其他与筹资活动有关的现金	134,319.32	134,319.32	134,319.32	134,319.32	134,319.32	134,319.32
筹资活动现金流出小计	1,682,998.62	1,496,667.62	1,383,152.81	1,335,004.72	1,224,502.97	1,717,719.18
筹资活动产生的现金流量净额	68,092.98	59,312.98	53,964.12	51,695.36	46,488.47	69,729.02

2022-2027 年发行人现金流量预测总体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

一、经营活动产生现金流量净额	72,323.70	76,045.72	78,674.50	80,207.24	80,640.65	81,065.78
二、投资活动产生现金流量净额	-86,011.83	-86,011.83	-86,011.83	-86,011.83	-86,011.83	-86,011.83
三、筹资活动产生的现金流量净额	68,092.98	59,312.98	53,964.12	51,695.36	46,488.47	69,729.02
五、现金及现金等价物净增加额	54,404.85	49,346.87	46,626.78	45,890.77	41,117.30	64,782.97
加：期初现金及现金等价物余额	135,163.34	189,568.19	238,915.06	285,541.85	331,432.62	372,549.91
六、期末现金及现金等价物余额	189,568.19	238,915.06	285,541.85	331,432.62	372,549.91	437,332.89

通过对发行人未来经营活动现金流、投资活动现金流及筹资活动现金流情况预测，在目前发行人各业务板块正常经营，投资活动能够按预期得到回款，并且公司再融资能力保持现有水平的前提下，发行人 2022-2027 年预测的期末现金及现金等价物余额均为正值。

根据上述测算结果，发行人在本次债券存续期内可以用于偿债的现金及现金等价物增加额为 302,169.55 万元。本次债券发行规模为不超过 20 亿元，本次债券存续期内发行人经营活动、投资活动和筹资活动合计产生的现金净流量足以支持本次债券本息的兑付。发行人偿债资金安排具备合理性，发行人到期债务无法偿还或集中还本付息的风险较小。

（五）盈利能力分析

报告期内，发行人盈利能力情况具体如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	123,642.40	263,569.45	258,601.18	230,267.05
营业成本	98,598.47	217,029.45	204,306.85	192,381.02
营业利润	25,090.37	58,647.29	71,968.18	43,803.57
利润总额	25,060.37	58,314.37	71,590.14	43,674.39
净利润	19,915.31	45,450.74	46,548.74	36,839.38
归属于母公司所有者的净利润	19,212.14	44,843.54	43,981.19	36,391.06
毛利率（%）	20.26	17.66	21.00	16.45
净利润率（%）	16.11	17.24	18.00	16.00
净资产收益率（%）	1.18	1.88	2.11	2.17
总资产收益率（%）	0.34	0.79	0.85	0.83

注：财务指标计算公式为：

1、净利润率=净利润/营业收入×100%；

2、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额×100%；

3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%；

4、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%。

1、营业收入

公司最近三年一期营业收入情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务收入	123,572.98	234,203.45	241,060.32	199,591.59
其他业务收入	69.43	29,366.00	17,540.86	30,675.46
合计	123,642.40	263,569.45	258,601.18	230,267.05
主营业务收入占营业收入比例	99.94	88.86	93.22	86.68

报告期内，发行人营业收入稳步增长，主营业务收入占比较高。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别发生其他业务收入 30,675.46 万元、17,540.86 万元、29,366.00 万元和 69.43 万元。发行人其他业务收入主要为发行人发放委托贷款产生的利息收入和合作项目收益。

公司最近三年及一期主营业务收入按板块划分情况如下。

单位：万元、%

主营业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	48,543.69	39.28	113,029.76	48.26	72,357.23	30.02	70,305.83	35.22
安置房建设	52,599.94	42.57	24,214.29	10.34	68,285.85	28.33	48,893.19	24.5
工程施工	810.17	0.66	9,739.44	4.16	42,681.41	17.71	51,445.47	25.78
土地整理收入	-	0.00	12,435.87	5.31	26,394.50	10.95	-	-
贸易收入	-	0.00	42,416.85	18.11	-	-	-	-
厂房出租等出租业务	14,749.46	11.94	22,767.06	9.72	21,870.58	9.07	19,635.79	9.84
项目管理	2,617.24	2.12	4,041.63	1.73	3,141.27	1.30	3,150.47	1.58
水电销售	3,512.03	2.84	3,921.13	1.67	3,993.73	1.66	3,731.28	1.87
物业管理	685.41	0.55	1,512.60	0.65	2,214.06	0.92	2,264.05	1.13
旅游景点	55.03	0.04	124.81	0.05	121.71	0.05	165.52	0.08
合计	123,572.98	100.00	234,203.45	100.00	241,060.32	100.00	199,591.59	100

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

园区的快速发展和公司经营规模的扩大，公司营业收入逐年增长。2019-2021 年和 2022 年 1-9 月主营业务收入分别为 199,591.59 万元、241,060.32 万元、234,203.45 万元和 123,572.98 万元。公司营业收入中包含城市基础设施建设收入、安置房建设收入、工程施工收入、厂房出租等出租业务收入、项目管理收入、水电销售收入、物业管理收入及其他收入，其中以城市基础设施建设收入、安置房建设收入为主。

2、营业成本

公司最近三年及一期营业成本情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务成本	98,595.81	191,446.75	191,338.98	167,113.08
其他业务成本	2.66	25,582.69	12,967.87	25,267.94
合计	98,598.47	217,029.45	204,306.85	192,381.02
主营业务成本占营业成本比例	100.00	88.21	93.65	86.87

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

公司最近三年及一期主营业务成本按板块划分情况如下：

单位：万元、%

主营业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	43,732.09	44.35	98,860.77	51.64	63,242.52	33.05	62,029.00	37.12
安置房建设	48,820.97	49.52	22,500.00	11.75	61,988.30	32.40	44,339.73	26.53
工程施工	1,106.10	1.12	10,416.86	5.44	34,791.13	18.18	54,463.09	32.59
土地整理收入	-	-	11,778.85	6.15	25,000.00	13.07	-	-
贸易收入	-	-	42,121.65	22.00	-	-	-	-
厂房出租等出租业务	769.44	0.78	711.27	0.37	977.82	0.51	415.97	0.25
项目管理	641.36	0.65	1,114.08	0.58	817.26	0.43	650.47	0.39
水电销售	3,390.05	3.44	3,629.80	1.90	3,735.69	1.95	3,225.49	1.93
物业管理	102.27	0.10	252.59	0.13	734.70	0.38	1,893.13	1.13
旅游景点	33.52	0.03	60.89	0.03	51.55	0.03	96.20	0.06
合计	98,595.81	100.00	191,446.75	100.00	191,338.98	100.00	167,113.08	100.00

发行人营业成本的变化趋势与营业收入相对应，2020 年较 2019 年主营业

务成本增加了 24,225.90 万元，主要原因是基础设施建设成本、安置房建设成本、水电销售有所增长。2021 年度较 2020 年营业成本未发生较大变动。

3、期间费用

发行人最近三年及一期的期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	占比	金额	比例	金额	比例
销售费用	-	-	204.32	2.77	214.74	3.54	-	-
管理费用	4,813.47	56.42	5,978.73	81.15	6,562.41	108.07	5,484.16	67.21
财务费用	3,717.85	43.58	1,184.34	16.08	-704.94	-11.61	2,675.98	32.79
合计	8,531.32	100.00	7,367.39	100.00	6,072.21	100.00	8,160.14	100.00
期间费用占营业收入比例	6.90		2.80		2.35		3.51	

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人期间费用占营业收入的比例分别为 3.51%、2.35%、2.80%和 6.90%，比例平稳，总体较为合理。发行人 2019-2021 年度期间费用中管理费用占比较大，近三年比例均在 67%以上。发行人管理费用构成主要为职工薪酬、固定资产折旧、无形资产摊销、各项税金等。

4、毛利润

发行人最近三年及一期的主营业务毛利润及毛利率情况如下：

单位：万元、%

主营业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
城市基础设施建设	4,811.60	9.91	14,168.99	12.54	9,114.71	12.60	8,276.83	11.77
安置房建设	3,778.97	7.18	1,714.29	7.08	6,297.55	9.22	4,553.46	9.31
工程施工	-295.93	-36.53	-677.42	-6.96	7,890.28	18.49	-3,017.62	-5.87
土地整理收入	-	-	657.02	5.28	1,394.50	5.28	-	-
贸易收入	-	-	295.19	0.70	-	-	-	-
厂房出租等出租业务	13,980.02	94.78	22,055.80	96.88	20,892.76	95.53	19,219.82	97.88
项目管理	1,975.88	75.49	2,927.56	72.44	2,324.01	73.98	2,500.00	79.35
水电销售	121.97	3.47	291.33	7.43	258.04	6.46	505.79	13.56
物业管理	583.14	85.08	1,260.01	83.30	1,479.36	66.82	370.92	16.38
旅游景点	21.51	39.08	63.93	51.22	70.16	57.65	69.32	41.88

合计	24,977.17	20.21	42,756.70	18.26	49,721.34	20.63	32,478.51	16.27
----	-----------	-------	-----------	-------	-----------	-------	-----------	-------

发行人主营业务中，基础设施建设收入、安置房建设寄厂房出租等出租业务占比较高。项目管理收入及租金收入毛利率较高，在 70%以上。发行人近三年及一期主营业务综合毛利率分别为 16.27%、20.63%、18.26%和 20.21%，毛利率较为稳定。

5、营业外收入与营业外支出

公司最近三年营业外收入构成如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	占比	金额	比例	金额	比例
政府补助	-	-	-	-	-	-	-	-
捐赠	-	-	32.48	79.59	26.55	92.70	-	-
罚款、赔款收入	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产报废	-	-	-	-	-	-	-	-
园区资产报废	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	20.50	100.00	8.32	20.41	2.09	7.30	0.31	100.00
合计	20.50	100.00	40.81	100.00	28.64	100.00	0.31	100.00

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 0.31 万元、28.64 万元、40.81 万元和 20.50 万元。公司的营业外收入主要为捐赠所得。

6、非经常性损益

2019 年度、2020 年度、2021 年度以及 2022 年 1-9 月发行人非经常性损益明细具体如下所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产处置损益	9,900.74	-	18.80	139.08
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	383.17	1,328.35	3,135.63	20.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	805.48	1,673.42	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-	-
债务重组损益	-	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	553.25	5,025.51	-1,018.36	1,677.36
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	237.07	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-542.21	23,814.13	32,592.85	18,627.83
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-30.00	-332.92	-378.03	-119.19
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
小计	10,264.95	30,877.62	36,024.31	20,345.08

少数股东权益影响额	-12.53	7,812.68	2,146.20	196.76
所得税影响额	2,566.24	-192.75	8,504.70	5,083.77
合计	7,711.24	23,257.69	25,373.42	15,064.54

发行人 2019-2021 年度以及 2022 年 1-9 月的非经常性损益分别为 2.03 亿元、3.60 亿元、3.09 亿元和 1.03 亿元，其中投资性房地产公允价值变动损益分别为 1.86 亿元、3.26 亿元、2.38 亿元和-0.50 亿元，占各期非经常性损益的 91.63%、90.56%、77.02%和-48.54%。投资性房地产公允价值受国家宏观经济形势、房地产政策影响很大，若武进区土地、房地产价格受宏观经济形势及产业政策影响产生下跌压力，可能会引起发行人投资性房地产公允价值下降导致净利润减少，预计会对发行人盈利能力稳定性和偿债能力产生不利影响。

（六）关联交易情况

1、报告期内，发行人主要关联方情况如下：

（1）发行人的控股股东及实际控制人

截至报告期末，发行人由武进区国资办直接持有发行人 100.00%股权。发行人控股股东为武进区国资办。

（2）发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

截至报告期末，发行人全资及控股企业情况参见“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

（3）发行人的董事、监事、高级管理人员等

发行人的董事、监事、高级管理人员及其兼任高管的公司，发行人的董事、监事、高级管理人员的关系密切家庭成员，包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满十八周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母系发行人的关联自然人。

截至报告期末，发行人董事、监事、高级管理人员及其兼任高管的公司情况参见“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况”。

2、报告期内，发行人主要关联交易如下：

(1) 购销商品、提供和接受劳务等情况

报告期内，发行人关联购销商品、提供和接受劳务等情况如下：

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
常州国药医学检验实验室有限公司	物业水电费	643,483.21	739,501.12	728,341.51	-
常州第六元素材料科技股份有限公司	物业水电费	-	-	-	-
常州二维光电科技有限公司	物业水电费	-	1,176.87	650.83	-
常州二维碳素科技股份有限公司	物业水电费	134,045.66	170,369.05	23,3821.02	-
常州碳世纪科技有限责任公司	物业水电费	-	26.55	676.60	-
常州碳宇纳米科技有限公司	物业水电费	-	-	-	3,207.00
常州阿德凡斯新材料科技有限公司	物业水电费	-	-	361.32	2,205.80
常州瑞丰特科技有限公司	物业水电费	-	-	-	-
常州慧谷科技园有限公司	物业水电费	23,395.08	24,284.81	32,515.10	40,689.20
常州菲田创客空间有限公司	物业水电费	-	-	-	-
常州立方能源技术有限公司	物业水电费	-	-	-	-
常州医疗器械产业研究院有限公司	物业水电费	-	276,622.90	-	-
合计		800,923.95	1,211,981.30	996,366.38	46,102.00

(2) 关联方应收应付款情况

报告期内，发行人关联方应收应付款情况如下：

单位：元

关联方	科目名称	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
常州碳宇纳米科技有限公司	应收账款	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00
常州慧谷科技园有限公司	应收账款	5,040.00	-	-	3,662.00
常州阿德凡斯新材料科技有限公司	应收账款	-	-	-	1,069.00

常州国药医学检验实验室有限公司	应收账款	127,555.00	46,731.00	77,902.00	-
常州碳世纪科技有限责任公司	应收账款	911.44	911.44	881.44	-
常州二维光电科技有限公司	应收账款	33,864.00	33,864.00	33,864.00	-
常州二维碳素科技股份有限公司	应收账款	-	-	-	-
常州立方能源技术有限公司	其他应收款	2,300,000.00	2,300,000.00	2,300,000.00	-
湖州湖平房产咨询合伙企业（有限合伙）	其他应收款	-	-	-	-
常州菲田创客空间有限公司	其他应收款	-	-	-	-
常州碳维纳米科技有限公司	其他应付款	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
常州二维光电科技有限公司	其他应付款	6,000.00	6,000.00	6,000.00	-
常州菲田创客空间有限公司	其他应付款	-	-	2,000,000.00	-
合计		3,474,454.44	3,388,590.44	54,747,731.44	1,005,815.00

（七）对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，发行人合并口径对外担保余额共计 2,191,726.74 万元，净资产总计 2,448,916.10 万元，占期末净资产的比例为 89.50%。发行人对外担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	被担保人经营情况
1	常州博源电子科技有限公司	51,800.00	正常
2	常州城南地铁配套建设投资有限公司	10,400.00	正常
3	常州东方水务投资发展有限公司	15,000.00	正常
4	常州嘉发控股集团有限公司	88,191.25	正常
5	常州康慧投资发展有限公司	1,000.00	正常
6	常州铭慧投资发展有限公司	47,585.77	正常
7	常州市滨湖生态城建设有限公司	401,013.75	正常
8	常州市德慧建设发展有限公司	110,309.82	正常
9	常州市横山桥资产经营有限公司	11,700.00	正常

10	常州市嘉城建设开发有限公司	48,900.00	正常
11	常州市江南花都花卉产业园有限公司	219,039.70	正常
12	常州苏澳投资发展有限公司	182,600.00	正常
13	常州苏恒生态建设有限公司	78,400.00	正常
14	常州腾澳建设发展有限公司	85,990.00	正常
15	常州田园健康科技有限公司	82,000.00	正常
16	常州田园投资发展有限公司	36,645.14	正常
17	常州田园正果生态农业有限公司	57,642.85	正常
18	常州武澳投资发展有限公司	87,200.00	正常
19	常州武南新农村建设发展有限公司	12,328.26	正常
20	常州西太湖健康投资有限公司	17,400.00	正常
21	常州西太湖投资发展有限公司	101,750.00	正常
22	常州西太湖中以投资管理有限公司	13,056.24	正常
23	常州以澳腾商贸有限公司	5,500.00	正常
24	江苏常澳投资发展有限公司	1,980.00	正常
25	江苏常州东方投资控股有限公司	9,500.00	正常
26	江苏恒磊建设有限公司	9,900.00	正常
27	江苏姬山景区旅游开发有限公司	37,861.19	正常
28	江苏科维控股集团有限公司	14,500.00	正常
29	江苏省泽阳农业发展有限公司	43,292.47	正常
30	江苏苏澳投资发展有限公司	70,000.00	正常
31	江苏武澳投资发展有限公司	78,390.00	正常
32	江苏武进经济发展集团有限公司	40,000.00	正常
33	江苏武进绿色建筑产业投资有限公司	6,200.00	正常
34	江苏西太湖互联网产业发展有限公司	49,923.00	正常
35	江苏西太湖文化旅游产业发展有限公司	5,000.00	正常
36	江苏阳湖新材料科技有限公司	4,550.00	正常
37	苏澳国际供应链管理（常州）有限公司	390.00	正常
38	苏澳融资租赁（江苏）有限公司	48,787.30	正常
39	嬉戏族集团有限公司	6,000.00	正常
-	合计	2,191,726.74	-

截至 2022 年 9 月末发行人已到期的对外担保所涉及债务不存在逾期情况，

担保对象全部为国有企业，目前生产经营正常，具有偿债能力，发行人代偿风险较小。

其中，发行人对常州市滨湖生态城建设有限公司（以下简称“滨湖生态城”）的担保余额为 401,013.75 万元，占当期净资产的比重为 16.49%。滨湖生态城的基本情况如下：

常州市滨湖生态城建设有限公司成立于 2010 年 11 月 23 日，注册资本 80,000 万元人民币，经营范围为：城市建设项目投资和经营管理；基础设施建设开发；为城市公益设施建设项目服务；为城市开发建设项目及其相关信息咨询服务；水环境整治及水环境工程开发；土地整理和开发；城市生态环境建设；污染源治理；实业投资；物业管理；旅游项目投资经营；建筑材料销售；农业综合开发；花卉、苗木、林果的种植；花卉、苗木销售；房屋租赁；农业生态环境整治。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

常州市武进区国有（集体）资产管理办公室持有其 100% 股权，为其控股股东和实际控制人。

截至 2022 年 9 月末，上述被担保方情况如下表所示：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	还款日期	担保形式	贷款单位
1	常州博源电子科技有限公司	5,000.00	2022/12/17	单人担保	上海银行南京分行
2		9,800.00	2025/6/27	单人担保	江南银行武进支行
3		30,000.00	2026/8/25	保证	宁波银行
4		7,000.00	2023/6/28	保证	恒丰银行
小计		51,800.00	-	-	-
5	常州城南地铁配套建设投资有限公司	10,400.00	2027/11/25	单人担保	建设银行武进支行
小计		10,400.00	-	-	-
6	常州东方水务投资发展有限公司	9,868.00	2024/10/21	单人担保	光大银行
7		5,132.00	2024/10/21	单人担保	光大银行
小计		15,000.00	-	-	

8	常州嘉发控股集团有限公司	4,900.00	2025/6/22	单人担保	江南银行
9		891.25	2023/1/20	单人担保	信辉租赁
10		4,500.00	2023/10/30	单人担保	无锡农商行
11		9,800.00	2025/11/4	单人担保	宁波银行
12		12,000.00	2023/3/17	单人担保	光大银行
13		36,100.00	2027/12/21	保证	上海银行
14		20,000.00	2022/12/9	保证	浙商银行
小计		88,191.25	-	-	-
15	常州康慧投资发展有限公司	1,000.00	2023/6/29	保证	南京银行常州分行
小计		1,000.00	-	-	-
16	常州铭慧投资发展有限公司	10,000.00	2027/2/12	多人联保	光大银行武进支行
17		9,400.00	2025/3/28	多人联保	华夏银行武进支行
18		4,850.00	2022/11/16	单人担保	江南银行武进支行
19		920.00	2022/11/25	单人担保	无锡农商行
20		5,847.61	2026/3/20	保证	苏州金融租赁
21		6,568.16	2026/5/13	保证	上海越秀租赁
22		1,000.00	2023/3/29	单人担保	南京银行常州分行
23		9,000.00	2027/3/29	保证	冀银金融租赁
小计		47,585.77	-	-	-
24	常州市滨湖生态城建设有限公司	33,510.00	2027/12/13	单人担保	南京银行
25		18,616.66	2027/12/13	单人担保	南京银行
26		3,723.34	2027/12/13	单人担保	南京银行
27		30,000.00	2028/12/15	单人担保	工行
28		3,500.00	2023/6/15	单人担保	工行
29		14,000.00	2028/12/15	单人担保	工行
30		6,000.00	2023/3/4	单人担保	上海银行
31		6,635.00	2030/6/8	多人联保	光大银行武进支行
32		6,635.00	2030/6/8	多人联保	光大银行武进支行
33		6,635.00	2030/6/8	多人联保	光大银行武进支行

34		18,638.00	2030/6/8	多人联保	光大银行武进支行
35		18,900.00	2022/12/22	单人担保	建设银行丰乐支行
36		6,207.50	2023/11/30	单人担保	厦门国际银行
37		49,200.00	2027/8/31	单人担保	建设银行丰乐支行
38		1,000.00	2022/10/27	单人担保	农发租赁
39		1,000.00	2022/11/8	单人担保	无锡财通租赁
40		14,000.00	2025/12/23	单人担保	永赢租赁
41		16,000.00	2023/1/31	保证	广发银行
42		26,803.11	2025/9/7	保证	信达金融租赁
43		22,400.00	2026/8/24	保证	冀银租赁
44		8,000.00	2023/8/2	保证	浙商银行
45		48,193.47	2026/12/7	保证	中信租赁
46		9,000.00	2026/11/19	保证	广州越秀租赁
47		9,500.00	2023/4/20	保证	恒丰银行
48		22,916.67	2025/4/25	保证	邦银租赁
小计		401,013.75	-	-	-
49	常州市德慧建设发展有限公司	9,264.53	2024/6/10	单人担保	江南金融租赁
50		8,000.00	2024/9/12	单人担保	徽银租赁
51		1,666.67	2022/12/30	单人担保	南京银行常州分行
52		3,500.00	2023/5/26	单人担保	渤海银行苏州分行
53		8,000.00	2027/3/15	抵押加担保	光大银行
54		8,000.00	2027/3/15	抵押加担保	光大银行
55		8,500.00	2027/3/15	抵押加担保	光大银行
56		9,000.00	2027/3/15	抵押加担保	光大银行
57		7,000.00	2026/2/1	保证	徽银租赁
58		7,000.00	2026/1/29	保证	徽银租赁
59		5,000.00	2023/3/4	保证	上海银行
60		12,275.86	2022/12/30	保证	南京银行常州分行

61		4,800.00	2023/11/20	保证	无锡农商行
62		6,000.00	2022/12/30	保证	南京银行常州分行
63		12,302.76	2026/8/16	保证	上海越秀租赁
小计		110,309.82	-	-	-
64	常州市横山桥资产经营有限公司	11,700.00	2028/9/30	单人担保	建设银行
小计		11,700.00	-	-	-
65	常州市嘉城建设开发有限公司	9,800.00	2024/12/2	单人担保	江南银行
66		6,100.00	2025/7/27	单人担保	江南银行
67		10,000.00	2023/7/5	保证	苏州农发租赁
68		3,750.00	2025/12/10	保证	渝农商
69		2,250.00	2025/12/10	保证	渝农商
70		5,250.00	2025/12/10	保证	渝农商
71		3,750.00	2025/12/10	保证	渝农商
72		8,000.00	2023/6/6	保证	光大银行
小计		48,900.00	-	-	-
73	常州市江南花都花卉产业园有限公司	6,748.06	2024/3/27	单人担保	苏银租赁
74		6,636.25	2024/5/28	单人担保	广州越秀租赁
75		6,545.56	2024/6/24	单人担保	重庆鈿渝租赁
76		7,500.00	2022/12/26	单人担保	南洋商业银行
77		9,111.00	2022/11/11	单人担保	建设银行
78		8,300.00	2022/12/21	单人担保	建设银行
79		17,000.00	2026/4/21	单人担保	苏州银行
80		4,800.00	2027/3/29	单人担保	江南银行
81		2,000.00	2027/3/29	单人担保	江南银行
82		4,600.00	2023/7/28	单人担保	江阴农商行
83		23,000.00	2027/2/25	单人担保	光大银行武进支行
84		3,168.24	2024/9/10	单人担保	华文租赁
85		3,829.96	2024/9/24	单人担保	立根租赁
86		3,588.36	2024/3/18	单人担保	南京金旅租赁
87		3,316.67	2023/3/31	单人担保	苏州农发租赁
88		20,222.60	2024/6/28	保证	茅台租赁

89		6,000.00	2022/10/28	抵押	渤海银行
90		15,000.00	2022/10/12	保证	浙商银行
91		3,000.00	2022/12/7	保证	浙商银行
92		25,423.00	2028/12/27	保证	民生银行武进支行
93		6,750.00	2025/3/29	单人担保	光大银行
94		6,000.00	2023/4/12	保证	首都银行
95		12,000.00	2024/4/27	保证	广发银行
96		14,500.00	2023/8/30	保证	恒丰银行
小计		219,039.70	-	-	-
97	常州苏澳投资发展有限公司	500.00	2022/12/22	保证	光大银行武进支行
98		1,000.00	2023/3/30	单人担保	南京银行常州分行
99		20,000.00	2027/6/10	保证	浙商银行常州分行
100		15,000.00	2027/6/10	保证	浙商银行常州分行
101		70,000.00	2028/12/20	保证	建设银行武进支行
102		10,000.00	2028/12/20	保证	建设银行武进支行
103		23,000.00	2028/12/20	保证	建设银行
104		1,100.00	2028/12/20	保证	建设银行
105	42,000.00	2028/12/20	保证	民生银行武进支行	
小计		182,600.00	-	-	-
106	常州苏恒生态建设有限公司	4,600.00	2023/4/13	单人担保	光大银行武进支行
107		800.00	2025/8/1	单人担保	无锡农商行
108		20,000.00	2026/6/18	保证	宁波银行南京分行
109		20,000.00	2028/12/7	保证	南京银行
110		5,000.00	2028/12/7	保证	南京银行
111		15,000.00	2028/12/7	保证	南京银行
112		12,000.00	2027/3/10	保证	光大银行
113		1,000.00	2023/3/1	单人担保	上海银行常州分行
小计		78,400.00	-	-	-

114	常州腾澳建设发展有限公司	26,668.00	2030/6/23	单人担保	光大银行武进支行
115		5,332.00	2030/6/23	单人担保	光大银行武进支行
116		50,290.00	2027/11/30	单人担保	建设银行武进支行
117		3,700.00	2024/1/19	保证	江阴农商行
小计		85,990.00	-	-	-
118	常州田园健康科技有限公司	63,000.00	2032/1/1	保证	江南银行高新区支行
119		15,000.00	2029/6/13	保证	南京银行
120		4,000.00	2029/6/13	保证	南京银行
小计		82,000.00	-	-	-
121	常州田园投资发展有限公司	19,500.00	2024/12/30	单人担保	苏州银行
122		8,000.00	2027/3/19	单人担保	光大银行
123		5,700.00	2024/3/7	单人担保	光大银行
124		3,445.14	2023/12/30	保证	上海越秀租赁
小计		36,645.14	-	-	-
125	常州田园正果生态农业有限公司	920.00	2022/12/7	单人担保	无锡农商行
126		4,343.52	2025/3/16	单人担保	江苏金融租赁
127		8,000.00	2023/4/30	多人担保	南洋银行
128		5,806.71	2024/6/19	单人担保	海通恒信租赁
129		2,572.62	2024/3/20	单人担保	无锡财通租赁
130		15,416.00	2027/1/14	单人担保	光大银行武进支行
131		4,584.00	2027/1/14	单人担保	光大银行武进支行
132		1,200.00	2024/10/8	单人担保	江苏再保租赁
133		4,800.00	2023/5/8	单人担保	恒丰银行南京分行
134		7,000.00	2023/3/24	保证	江阴农商行
135		3,000.00	2023/5/12	保证	渤海银行
小计		57,642.85	-	-	-
136	常州武澳投资发展有限公司	20,000.00	2028/8/29	保证	建设银行、交通银行
137		19,500.00	2028/8/29	保证	建设银行
138		8,000.00	2027/12/20	保证	中信银行

139		7,800.00	2027/12/20	保证	中信银行
140		12,000.00	2027/12/20	保证	交通银行
141		18,000.00	2027/12/20	保证	交通银行
142		1,900.00	2028/8/29	保证	建设银行
小计		87,200.00	-	-	-
143	常州武南新农村建设发展有限公司	12,328.26	2023/10/20	单人担保	交通银行
小计		12,328.26	-	-	-
144	常州西太湖健康投资有限公司	3,000.00	2022/11/18	单人担保	光大银行常州分行
145		9,400.00	2025/3/28	多人联保	华夏银行武进支行
146		5,000.00	2023/8/18	保证	南京银行
小计		17,400.00	-	-	-
147	常州西太湖投资发展有限公司	4,750.00	2023/11/20	保证	无锡农商行
148		30,000.00	2031/1/25	保证	江南银行
149		20,000.00	2031/1/25	保证	江南银行
150		5,000.00	2023/7/20	保证	南京银行
151		5,000.00	2023/7/29	保证	上海银行常州分行
152		2,700.00	2026/12/21	保证	徽银租赁
153		9,000.00	2026/11/15	保证	广州越秀租赁
154		15,300.00	2026/12/21	保证	徽银租赁
155		10,000.00	2023/4/20	保证	恒丰银行
小计		101,750.00	-	-	-
156	常州西太湖中以投资管理有限公司	5,000.00	2023/5/19	单人担保	光大银行钟楼支行
157		2,056.24	2027/2/20	单人担保	光大银行常州分行
158		1,000.00	2023/3/1	单人担保	上海银行常州分行
159		5,000.00	2023/3/30	单人担保	南京银行常州分行
小计		13,056.24	-	-	-
160	常州以澳腾商贸有限公司	1,000.00	2023/8/28	单人担保	光大银行钟楼支行
161		1,000.00	2022/10/28	单人担保	江阴农商行
162		1,000.00	2022/12/22	保证	上海银行

163		2,500.00	2023/6/15	保证	南京银行常州分行
小计		5,500.00	-	-	-
164	江苏常澳投资发展有限公司	980.00	2023/4/7	保证	江阴农商行
165		1,000.00	2023/4/29	保证	南京银行
小计		1,980.00	-	-	-
166	江苏常州东方投资控股有限公司	9,500.00	2022/10/20	单人担保	交通银行
小计		9,500.00	-	-	-
167	江苏恒磊建设有限公司	9,900.00	2024/11/10	保证	江南银行
小计		9,900.00	-	-	-
168	江苏姬山景区旅游开发有限公司	8,800.00	2024/2/23	单人担保	江南银行
169		870.00	2023/10/27	保证	无锡农商行
170		4,000.00	2022/10/21	保证	渤海银行
171		7,191.19	2026/1/29	保证	永赢租赁
172		17,000.00	2025/5/26	保证	光大银行
小计		37,861.19	-	-	-
173	江苏科维控股集团有限公司	6,500.00	2022/10/5	保证	光大银行经开区支行
174		8,000.00	2023/1/10	单人担保	渤海银行常州分行
小计		14,500.00	-	-	-
175	江苏省泽阳农业发展有限公司	6,561.09	2024/1/10	单人担保	江南金融租赁
176		5,451.32	2025/4/9	单人担保	江苏金融租赁
177		9,800.00	2025/5/28	单人担保	江南银行
178		5,113.58	2024/1/5	保证	广州越秀租赁
179		16,366.48	2026/7/29	保证	元晟融资租赁
小计		43,292.47	-	-	-
180	江苏苏澳投资发展有限公司	70,000.00	2026/6/10	保证	光大银行武进支行
小计		70,000.00	-	-	-
181	江苏武澳投资发展有限公司	4,000.00	2023/8/15	保证	南京银行
182		5,590.00	2022/10/14	保证	北京银行南京分行
183		9,800.00	2023/10/9	保证	江南银行
184		20,000.00	2026/10/30	保证	宁波银行

185		15,000.00	2033/12/21	保证	中信银行
186		4,000.00	2033/12/21	保证	中信银行
187		20,000.00	2031/11/20	单人担保	光大银行
小计		78,390.00	-	-	-
188	江苏武进经济发展集团有限公司	40,000.00	2023/4/29	单人担保	苏州信托
小计		40,000.00	-	-	-
189	江苏武进绿色建筑产业投资有限公司	6,200.00	2022/12/29	单人担保	恒丰银行
小计		6,200.00	-	-	-
190	江苏西太湖互联网产业发展有限公司	15,443.00	2046/12/28	单人担保	江南银行武进支行
191		34,480.00	2046/12/28	单人担保	江南银行武进支行
小计		49,923.00	-	-	-
192	江苏西太湖文化旅游产业发展有限公司	5,000.00	2023/2/6	单人担保	光大银行常州分行
小计		5,000.00	-	-	-
193	江苏阳湖新材料科技有限公司	4,550.00	2024/11/16	保证	无锡农商行
小计		4,550.00	-	-	-
194	苏澳国际供应链管理（常州）有限公司	390.00	2023/9/28	保证	广发银行
小计		390.00	-	-	-
195	苏澳融资租赁（江苏）有限公司	7,200.00	2026/4/16	保证	光大银行常州分行
196		7,200.00	2026/7/14	保证	光大银行常州分行
197		15,587.30	2026/5/14	保证	苏州城投保理
198		10,000.00	2027/5/19	保证	江苏银行武进支行
199		8,800.00	2024/2/3	保证	渤海银行常州分行
小计		48,787.30	-	-	-
200	嬉戏族集团有限公司	6,000.00	2030/1/10	保证	哈银租赁
小计		6,000.00	-	-	-
合计		2,191,726.74	-	-	-

综上所述，发行人对外担保主要被担保方均为武进区内的国有企业，实际控制人均均为武进区政府部门或事业单位，所涉及债务不存在逾期情况，偿债能

力正常，发行人代偿风险较小，对发行人后续偿债能力造成不良影响的可能性较低。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 9 月末，发行人无重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况。

（九）受限资产情况

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 2,141,138.65 万元，受限资产主要为货币资金、其他应收款、投资性房地产和其他流动资产等，受限资产占总资产比重为 35.74%。发行人受限资产情况如下表：

单位：万元

受限制资产	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	1,903,449.78	抵押
应收账款（注）	-	借款质押
其他应收款	11,500.00	借款保证金
货币资金	77.87	承兑保证金或存单质押
其他流动资产	226,111.00	理财产品质押
合计	2,141,138.65	-

注：发行人以对江苏武进经济开发区管理委员会现有及将有合计 222,954 万元应收账款设立质押，截至 2022 年 9 月末，相关应收账款均为将有应收账款，未形成账面资产。

截至 2022 年 9 月末，发行人受限制的投资性房地产及存货明细如下：

单位：万元

序号	产权证编号	性质	2022 年 9 月末账面余额	抵押期限
1	武国用（2013）第 25412 号	出让	11,568.20	2019.7.11-2029.7.11
2	武国用（2014）第 00004 号	出让	122,500.39	2022.1.4-2026.12.3
3	武国用（2014）第 11258 号	出让	37,556.94	2019.12.24-2022.12.24
4	武国用（2014）第 23659 号	出让	13,906.05	2021.9.24-2022.9.23
5	武国用（2014）第 23661 号	出让	7,925.78	2022.4.28-2024.4.27

6	武国用（2014）第 23665 号	出让	11,725.50	2020.3.27-2023.3.24
7	武国用（2014）第 23669 号	出让	6,389.84	2022.4.28-2024.4.27
8	武国用（2014）第 23668 号	出让	5,758.06	2022.6.21-2024.6.20
9	武国用（2014）第 23667 号	出让	2,646.81	2021.10.15-2022.10.14
10	武国用（2014）第 23666 号	出让	2,882.06	2021.12.31-2022.12.30
11	苏（2022）常州市不动产权第 0144829 号	出让/ 房屋	154,800.00	2022.9.30-2037.9.27
12	苏（2016）常州市不动产权第 2024058 号	房屋	21,366.00	2018.6.21-2028.12.31
13		出让		
14	苏（2020）常州市不动产权第 2001215 号	出让/ 房屋	46,448.00	2021.12.31-2031.12.20
15	苏（2020）常州市不动产权第 2000046 号	出让/ 房屋		2021.12.31-2031.12.20
16	苏（2021）常州市不动产权第 2042427 号	房屋	14,694.00	2021.12.31-2031.12.20
17		出让		2021.12.31-2031.12.20
18	苏（2017）常州市不动产权第 2036425	房屋	75,748.91	2022.3.24-2037.3.25
19		出让		
20		出让	63,919.52	
21		出让	42,668.48	
22	苏（2020）常州市不动产权第 2001989 号	出让	14,068.49	2020.12.28-2027.12.27
23	苏（2022）常州市不动产权第 0131012	房屋	45,554.00	2019.6.7-2029.6.29
24		出让		2020.2.28-2029.7.31
25	常房权证武字第 00725373 号	房屋	11,504.00	2015.1.5-2022.12.21
26	武国用（2014）第 21474 号	出让		2015.1.5-2022.12.21
27	苏（2022）常州市不动产权第 0006667 号	出让	23,767.68	2022.1.20-2032.1.17
28	苏（2022）常州市不动产权第 0006665 号	出让	8,002.70	2022.3.16-2025.3.16
29	苏（2017）常州市不动产权第 2037136 号	出让	23,639.93	2022.5.27-2023.5.26

30	苏（2018）常州市不动产权第 2012613	出让	23,881.41	2021.4.16-2024.4.12
31	苏（2018）常州市不动产权第 2020353 号	出让	89,930.87	2020.4.15-2022.4.15
32				2019.4.12-2024.4.16
33	苏（2017）常州市不动产权第 2003165 号	出让	101,965.50	贷款已偿还，抵押未撤销
34				贷款已偿还，抵押未撤销
35				2020.6.16-2030.6.8
36				2020.6.16-2027.3.15
37	未办证	房屋	42,465.00	-
38	苏（2020）常州市不动产权第 2002000 号	出让		2015.8.31-2025.8.29
39				2020.3.13-2027.2.20
40	苏（2018）常州市不动产权第 2020283 号	房屋	15,018.00	2022.6.21-2024.6.20
41		出让		
42	武国用（2009）第 1201929 号	出让	6,529.93	2022.6.6-2023.6.6
43	武国用（2011）第 1203753 号	出让	21,218.44	2021.12.31-2022.12.30
44	武国用（2011）第 1203752 号	出让	88,161.11	2011.12.16-2027.12.13
45				2020.10.30-2028.10.21
46				2020.9.14-2023.8.30
47				2022.3.25-2024.3.24
48	武国用（2012）第 1201987 号	出让	60,969.25	2021.12.10-2026.6.10
49	武国用（2012）第 1201986 号	出让	54,035.47	2022.1.27-2023.1.27
50	武国用（2012）第 1202479 号	出让	20,950.40	2021.12.10-2026.6.10
51	武国用（2013）第 13429 号	出让	7,041.62	2022.5.31-2023.5.31
52	苏（2019）常州市不动产权第 2008894 号	出让	9,960.25	2021.4.27-2028.4.20
53	常房权证武字第 00733966 号	房屋	34,360.00	2019.1.2-2024.1.2

54	武国用(2010)第 1204041 号	出让		2019.1.2-2024.1.3
55	武国用（2012）第 1201736 号	出让	11,662.74	2022.4.12-2023.4.11
56	武国用（2011）第 1205775 号	出让	151,103.00	2019.6.3-2031.5.28
57	武国用（2011）第 1205776 号	出让	151,453.00	2011.12.16-2027.12.13
58	苏（2019）常州市不动产权第 2022522 号	出让	88,800.00	2020.12.30-2022.12.30
59	苏（2019）常州市不动产权第 2022525 号	出让	126,906.00	2020.3.20-2027.1.2
60	苏（2019）常州市不动产权第 2022525 号	出让		2022.6.21-2042.6.20
61	苏（2020）常州市不动产权第 2055274 号	出让	9,952.00	2021.2.9-2030.1.25
62	苏（2020）常州市不动产权第 2055170	出让	12,985.00	2021.2.9-2030.1.25
63	苏（2019）常州市不动产权第 2010490 号	出让	5,059.45	2021.6.18-2035.12.18
合计		-	1,903,449.78	-

截至 2022 年 9 月末，发行人受限制的其他应收款明细如下：

单位：万元

科目	项目	银行	2022 年 9 月末余额	期限
其他应收款	借款保证金	平安银行武进支行	10,000.00	2022.1.27-2023.1.27
其他应收款	借款保证金	徽银金融租赁有限公司	1,500.00	2019.5.9-2024.5.9
合计			11,500.00	-

截至 2022 年 9 月末，发行人受限制的货币资金明细如下：

单位：万元

序号	项目	银行	截止期限	期末余额
1	商业承兑汇票保证金	中信银行常州分行	2033.12.31	0.79
2	保证金存款账户冻结金额	中信银行武进支行	2023.1.9	77.08
合计				77.87

截至 2022 年 9 月末，发行人受限制的其他流动资产明细如下：

单位：万元

科目	项目	银行	2022 年 9 月末余额	期限
----	----	----	---------------	----

其他流动资产	银行承兑汇票质押	华夏银行武进支行	30,000.00	2022.1.19-2023.1.19
其他流动资产	银行承兑汇票质押	兴业银行武进支行	20,000.00	2022.1.25-2023.1.25
其他流动资产	短期借款质押	上海银行常州分行	1,050.00	2021.12.24-2022.12.24
其他流动资产	银行承兑汇票质押	南京银行股份有限公司常州分行	30,000.00	2022.5.25-2023.5.25
其他流动资产	银行承兑汇票质押	南京银行股份有限公司常州分行	40,000.00	2022.1.20-2023.1.20
其他流动资产	银行承兑汇票质押	南京银行常州分行	20,000.00	2022.1.12-2023.1.12
其他流动资产	短期借款质押	工行常州分行湖塘支行	11.00	2022.6.14-2023.6.14
其他流动资产	银行承兑汇票质押	华夏银行股份有限公司常州武进支行	28,000.00	2021.11.25-2022.11.25
其他流动资产	商业承兑汇票质押	华夏银行股份有限公司常州武进支行	11,000.00	2021.12.14-2022.12.14
其他流动资产	商业承兑汇票质押	华夏银行股份有限公司常州武进支行	25,000.00	2022.6.9-2023.6.9
其他流动资产	商业承兑汇票质押	华夏银行股份有限公司常州武进支行	20,000.00	2022.8.10-2023.8.10
其他流动资产	短期借款质押	上海银行常州分行	1,050.00	2022.1.19-2023.1.19
合计			226,111.00	-

除上述抵押、质押、担保情况外，发行人资产无其他权利限制安排，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

目前发行人生产经营正常，融资渠道通畅，较大的受限资产规模不会对发行人的偿债能力及本期债券的偿付产生重大不利影响。

第五节 发行人信用状况

一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信国际出具的《伟驰控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（编号：CCXI-20213133D-03）。根据上述评级报告，本期债券的信用等级为 AA+。

二、发行人信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中诚信国际出具的《伟驰控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券的信用等级为 AA+。其中，“AA+”标识代表的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）信用评级报告主要内容

1、正面

（1）持续增长的区域经济。武进区地理位置优越，在常州市各区县中经济总量较大，经济平稳增长；此外，“两湖”创新区是常州战略布局的发展重点，西太湖作为“两湖”创新区的核心区和启动区，区域位置重要，持续增长的区域经济为公司提供了良好的外部环境。

（2）股东支持力度较强。公司作为环西太湖（滆湖）片区最重要的基础设施建设主体及西太湖产业园综合服务提供商，在资金注入上获得股东有力支持。

（3）经营业务多元化。公司业务主要包括基础设施和安置房代建、土地整理、项目施工、物业租赁和其他园区服务，经营较多元，整体竞争力较强。

2、关注

（1）短期债务规模持续扩大，即期偿债压力上升。截至 2022 年 9 月末，公司总债务为 312.40 亿元，其中，一年内到期的有息债务为 150.73 亿元，短期偿债压力较大。

（2）资产流动性弱。公司其他应收款、存货和投资性房地产合计占总资产的比重超过 75%，包括账龄较长的与其他国有企业的往来款，以及未结转的开发成本和土地等，回款较滞后，资金沉淀较多，负面影响资产的流动性。

（3）对外担保规模较大。公司担保对象主要为武进区国有企业，但担保规模较大，担保比率高且均无反担保措施，需关注或有负债风险。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信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，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信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中诚信并提供相关资料，中诚信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。

中诚信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中诚信网站（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，中诚信将

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。

（四）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内发行人历次主体评级情况入下表所示：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2022-06-28	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2022-06-27	AA	稳定	维持	上海新世纪
主体评级	2021-10-13	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-08-19	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-07-02	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-06-29	AA	稳定	维持	上海新世纪
主体评级	2021-06-28	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-02-22	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-01-07	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-12-10	AA+	稳定	首次	中诚信国际
主体评级	2020-06-29	AA	稳定	维持	上海新世纪
主体评级	2020-01-06	AA	稳定	维持	上海新世纪
主体评级	2019-11-06	AA	稳定	维持	上海新世纪
主体评级	2019-06-27	AA	稳定	维持	上海新世纪

报告期内发行人主体资信情况分别由中诚信国际和上海新世纪进行评级。中诚信评级结果维持为“AA+”，表示“受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低，‘+’表示略高于本等级”。上海新世纪评级结果维持为“AA”，表示“发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低”。本期主体评级结果与发行人报告期内在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级的主体评级结果存在差异，主要是由于不同评级机构评级标准不同所致。

三、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况

发行人资信状况优良，与国内主要银行等金融机构保持着长期合作伙伴关系，间接融资渠道畅通，在银行系统拥有优良的信用记录。截至 2022 年 9 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家金融机构授信额度 272.75 亿元，已使用额度 223.66 亿元，剩余可用额度 49.09 亿元，公司信誉得到较大认可。

截至 2022 年 9 月末，公司金融机构授信及使用情况如下：

单位：万元

序号	金融机构	授信金额	用信金额	可用授信
1	澳门国际银行杭州分行	10,000.00	9,500.00	500.00
2	北京银行南京分行	30,000.00	30,000.00	-
3	渤海银行	40,000.00	33,000.00	7,000.00
4	工行武进支行	436,287.00	392,640.00	43,647.00
5	光大银行	172,350.00	135,500.00	36,850.00
6	广发银行	28,000.00	28,000.00	-
7	广州银行	22,000.00	22,000.00	-
8	杭州银行	34,300.00	33,300.00	1,000.00
9	恒丰银行	37,500.00	37,500.00	-
10	华夏银行	24,600.00	23,700.00	900.00
11	建行武进支行	79,620.00	57,620.00	22,000.00
12	江南银行	323,600.00	317,176.51	6,423.49
13	江苏银行	87,000.00	84,500.00	2,500.00
14	江阴农商行	13,400.00	12,870.00	530.00
15	民生银行武进支行	113,000.00	89,616.00	23,384.00
16	南京银行常州分行	151,000.00	149,500.00	1,500.00
17	宁波银行南京分行	30,000.00	30,000.00	-
18	农发行常州武进区支行	379,355.00	157,984.00	221,371.00
19	平安银行武进支行	54,000.00	54,000.00	-
20	厦门国际银行上海分行	7,000.00	6,475.00	525.00

21	上海银行常州分行	21,000.00	21,000.00	-
22	首都银行	7,500.00	7,500.00	-
23	苏州银行常州分行	23,000.00	20,000.00	3,000.00
24	无锡农商行	33,800.00	33,150.00	650.00
25	兴业银行	23,000.00	23,000.00	-
26	邮储银行	1,350.00	1,350.00	-
27	浙商银行	29,500.00	29,500.00	-
28	中国银行常州分行	126,918.60	107,268.60	19,650.00
29	中信银行武进支行	90,400.00	77,090.00	13,310.00
30	中银富登	1,000.00	900.00	100.00
31	航天科工金融租赁有限公司	30,000.00	3,136.10	26,863.90
32	华夏金融租赁有限公司	30,000.00	6,819.69	23,180.31
33	徽银租赁	30,000.00	9,000.00	21,000.00
34	远东租赁	17,000.00	2,319.79	14,680.21
35	江南银行（陆家嘴信托）	50,000.00	50,000.00	-
36	中信银行（华鑫信托）	140,000.00	139,700.00	300.00
合计		2,727,480.60	2,236,615.69	490,864.91

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至 2022 年 9 月末，发行人及下属子公司累计发行、尚在存续期的债券和其他债务融资工具等余额为人民币 105.29 亿元，详细情况如下：

单位：年、亿元、%

证券名称	当前余额	票面利率 (%)	发行日期	回售日期	发行期限
22 伟驰 PPN003	3.00	3.18	2022/8/31	-	2.00
22 伟驰 PPN002	7.00	3.85	2022/5/31	-	2.00
22 伟驰 SCP002	1.50	2.80	2022/2/25	-	0.49
22 伟驰 SCP001	2.00	3.17	2022/1/20	-	0.49
22 伟驰 PPN001	3.00	4.60	2022/1/18	-	2.00

20 伟驰 PPN002	10.00	5.20	2020/12/8	2022/12/9	3（2+1）
债务融资工具小计	26.50	-	-	-	-
18 伟驰债 01	2.70	7.20	2018/4/10	-	7.00
17 伟驰债 01	1.20	6.18	2017/7/19	-	7.00
企业债券小计	3.90	-	-	-	-
21 伟驰 F1	10.00	5.00	2021/3/11	-	3.00
21 伟驰 01	2.50	4.60	2021/3/9	2024/3/11	5（3+2）
20 伟驰 02	3.50	5.20	2020/12/30	2023/12/31	5（3+2）
20 伟驰 01	4.00	6.50	2020/1/14	2023/1/15	5（3+2）
19 伟驰 01	10.00	6.49	2019/11/20	2022/11/22	5（3+2）
17 伟控 02	1.10	6.20	2017/12/11	2020/12/15	5（3+2）
17 伟控 01	2.50	6.20	2017/11/29	2020/11/30	5（3+2）
公司债券小计	33.60	-	-	-	-
20 苏伟驰控股 ZR001	5.00	5.90	2020/1/20	-	3.00
20 苏伟驰控股 ZR002	5.00	5.70	2020/3/24	-	3.00
20 苏伟驰控股 ZR003	3.00	5.80	2020/4/7	-	3.00
20 苏伟驰控股 ZR004	4.00	5.50	2020/6/22	-	2.00
21 苏伟驰控股 ZR001	1.50	5.00	2021/12/13	-	2.00
22 苏伟驰控股 ZR001	3.00	5.00	2022/3/23	-	2.00
22 苏伟驰控股 ZR002	2.00	5.00	2022/4/7	-	2.00
21 伟驰控股 02	1.62	4.95	2021/6/8	-	2.00
21 伟驰控股 03	0.554	4.95	2021/6/18	-	2.00
21 伟驰控股 04	1.129	4.95	2021/6/24	-	2.00
21 伟驰控股 06	2.396	4.85	2021/10/15	-	1.00
21 伟驰控股 07	0.604	4.85	2021/11/5	-	1.00
22 伟驰控股 01	1.332	4.85	2022/1/30	-	1.00
22 伟驰控股 02	1.998	4.85	2022/2/11	-	1.00
22 伟驰控股 03	0.999	4.85	2022/2/18	-	1.00
22 伟驰控股 04	0.671	4.85	2022/3/3	-	1.00
22 伟驰控股 05	2.00	4.85	2022/6/28	-	1.00

22 伟驰控股 06	2.00	4.85	2022/7/14	-	1.00
22 伟驰控股 07	1.804	4.90	2022/8/5	-	2.00
22 伟驰控股 08	0.43	4.90	2022/8/31	-	2.00
22 伟驰控股 09	0.253	4.90	2022/9/26	-	2.00
其他小计	41.29	-	-	-	-
合计	105.29	-	-	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	发行人	超短期融资券	交易商协会	2021/3/18	10.00	3.50	6.50
2	发行人	短期融资券	交易商协会	2022/4/27	5.00	-	5.00
3	发行人	中期票据	交易商协会	2022/4/27	8.00	-	8.00
4	发行人	中期票据	交易商协会	2022/4/27	10.00	7.75	2.25
5	发行人	公司债券	交易所	2022/9/15	20.00	-	20.00
6	发行人	定向工具	交易商协会	2022/11/15	10.00	-	10.00
-	合计				63.00	11.25	51.75

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司无其他影响资信情况的重大事项。

第六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、资信评级报告；
- 7、中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- 8、关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

自募集说明书公告之日起，投资者可至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书全文、发行公告和网上路演公告（如有）。

二、查阅地点

在本期债券发行期内投资者可以至发行人、主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所指定信息披露平台查阅本募集说明书等。