



常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司

(住所：江苏省常熟经济开发区沿江工业区常熟市滨江国际大厦)

2022年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期） 募集说明书摘要

注册金额	不超过25.00亿元
本期发行金额	不超过4.40亿元
增信情况	本次债券无担保
发行人主体信用等级	主体信用等级AA+，评级展望为稳定。
本期债券信用等级	本期债券无评级
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



中山证券有限责任公司

(住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层)

签署日期：2022年4月13日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务,发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见,不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者,应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定,包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、本期债券上市前，净资产（截至 2020 年 12 月 31 日合并报表中所有者权益合计）为 1,213,639.96 万元，合并报表口径的资产负债率为 67.59%。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 10,868.60 万元（2018-2020 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年的利息。本期债券发行及上市交易安排请参见发行公告。

2、近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 653,617.84 万元、779,628.21 万元、658,642.76 万元和 957,347.59 万元，占流动资产的比重分别为 29.49%、33.73%、29.80%和 37.28%，占比较高，在一定程度上影响了发行人资产周转效率。最近一年末，发行人非经营性其他应收款合计 646,728.02 万元，占当期总资产比重为 17.27%，超过 10%，比重较大。截至 2020 年末，发行人对常熟市经济技术开发区财政局和江苏省常熟经济开发集团的其他应收款余额分别为 333,699.80 万元和 219,836.64 万元，分别占其他应收款的 50.66%和 33.38%，集中度较高。若外部形势发生重大变化，发行人其他应收款无法及时收回，可能会对发行人生产经营及本期债券的本息偿付造成影响。

3、近年来，发行人主营业务收入稳定增长，但经营活动净现金流却存在较大波动。报告期内，发行人经营活动净现金流量分别为-135,991.63 万元、-145,532.56 万元、156,051.54 万元和-122,813.84 万元，波动明显，对债务的保障能力较弱。其中 2019 年经营活动现金流量净额为负，主要系支付往来款的支付其他与经营活动有关的现金规模较大所致；2020 年经营活动现金流量金额较高，主要是往来款的归还金额较高所致。经营活动产生的现金流是发行人偿还债务的重要来源，经营活动净现金流的波动将影响发行人偿债资金来源的稳定性。预计未来随着公司在建项目的完工，公司经营性现金流会逐渐向好。

4、截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保企业共 9 家，对外担保总余额

593,970.58 万元，占所有者权益的 48.56%。其中存在对观致汽车有限公司提供的借款担保，担保余额为 46,631.91 万元，占对外担保总额的 7.85%，担保期限至 2022 年 7 月 22 日。2020 年，观致汽车有限公司实现营业收入 159,618.51 万元，实现净利润-130,915.14 万元，净利润亏损，面临市场竞争和消费者品牌认识的双重压力，虽然观致汽车已于 2018 年进行 65 亿的增资，但其未来经营仍具有一定不确定性。如观致汽车有限公司届时无法按合同约定及时归还欠款，发行人将承担连带责任。另外，发行人在为其借款担保的同时，该公司也以其生产线及 1,800 台库存车向发行人提供了反担保。截至本募集说明书签署之日，其他被担保企业生产经营正常，但未来不排除被担保企业受经济周期影响或因经营环境发生变化出现经营风险，使发行人对外担保转化为实际负债的可能性。

5、报告期内，发行人的营业利润分别为 14,192.96 万元、8,548.95 万元、11,872.32 万元和 6,145.39 万元，利润总额分别为 13,867.03 万元、8,833.92 万元、11,229.27 万元和 7,193.10 万元。发行人其他收益主要为政府补贴收入，2018-2020 年内接受政府补贴收入分别为 42,802.84 万元、53,030.75 万元和 67,278.00 万元，占利润总额的比例分别为 308.67%、600.31%和 599.13%，为发行人的主要利润来源。一旦补贴政策有变化，将导致发行人的盈利能力大幅度下降，从而影响其偿债能力。

6、截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务总额为 2,704,733.44 万元，占总负债的 98.44%，占比较高，其中短期借款 296,894.00 万元，长期借款 1,034,310.82 万元，应付债券 1,000,069.35 万元，一年内到期的非流动负债 318,459.26 元，其他流动负债（短期应付债券）55,000.00 万元。有息债务占比较高一定程度上增加了发行人的财务费用支出，同时也加大发行人未来债务偿还的压力。随着主营业务的快速发展及未来发展规划的实施，发行人外部融资需求将会进一步上升，有息债务规模亦将会继续增加。

7、近三年及一期末，发行人存货分别为 1,292,590.49 万元、1,256,961.30 万元、1,281,425.39 万元和 1,306,860.45 万元，占流动资产的比例分别为 58.31%、54.39%、57.99%和 50.89%，占比较大，主要系发行人工程施工工程量较大所致。2019 年及 2020 年末，发行人工程施工账面余额分别为 834,766.81 万元和 860,953.71 万元，占存货的比重分别为 66.41%和 67.18%。工程施工主要为接受

常熟经济技术开发区管理委员会委托开发建设的项目形成的开发成本。发行人是常熟经济技术开发区内主要城市基础设施建设主体，未来随着承建的基础设施增多，存货规模可能进一步扩大，降低流动资产质量。如果未来宏观经济或政策形势发生重大变化，则可能对发行人存货账面价值产生较大影响，发行人存货存在一定的跌价风险。

8、2021年9月末，发行人短期借款、其他应付款及一年内到期的非流动负债分别为296,894.00万元、31,482.49万元和318,459.26万元，占总负债的比重分别为10.81%、1.15%和11.59%，比重较高，短期偿债压力仍然较大。

9、作为常熟市及常熟经济技术开发区的重要投资主体，近年来，受益于常熟经济技术开发区的快速发展，发行人对外投资规模不断扩大，共计联营、合营26家公司。近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为775,689.00万元、775,639.00万元、773,639.00万元和597,650.12万元，占非流动资产的比例分别为77.98%、68.72%、50.39%和42.61%。截至2021年9月末，发行人对奇瑞汽车股份有限公司的投资余额为590,000.00万元，系对捷豹路虎项目整车厂的投资。若国内经济形势发生剧烈变化，汽车销售大幅下滑，势必对整车厂效益产生重大影响，从而对发行人590,000.00万元的投资额产生负面影响。

10、近三年末，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.75、0.81和0.85，水平较低，主要系计入财务费用的利息支出及资本化利息保持在较高水平同时利润总额未能同步增长所致，2018-2020年度，计入财务费用的利息支出及资本化利息的合计数分别为103,486.64万元、105,180.02万元和98,757.43万元。未来，若发行人业务规模继续扩张，有息负债规模增加，可能会导致发行人偿债压力进一步上升。

11、报告期内，发行人财务费用分别为54,248.16万元、63,654.80万元、68,477.30万元和63,303.99万元，占营业收入的比例分别为36.74%、42.98%、45.21%和54.74%，主要由于发行人业务对资金需求高，有息债务规模较大。若未来发行人有息债务规模进一步增加，财务费用进一步增加，将对发行人的盈利能力产生不利影响。

12、截至2021年9月末，发行人银行授信总额为189.41亿元，其中已使用

授信额度为 161.95 亿元，未使用额度为 27.46 亿元，可用银行授信余额较小。如果银行融资渠道对发行人的支持力度不足，发行人可能因为缺少银行融资渠道的支持，而存在一定的流动性压力，可能影响发行人的偿债能力。

13、报告期内，发行人资产负债率为 62.06%、64.30%、67.59%和 69.19%，资产负债率较高且逐年增长，如果资产负债率持续增加，可能会对发行人的偿债能力造成一定的影响。

14、截至本募集说明书出具之日，发行人前次发行公司债券募集资金使用情况如下：发行人于 2018 年 9 月 20 日发行非公开公司债 5.60 亿元（18 滨城 01），发行人已使用募集资金 5.54 亿元，用于偿还各类借款。发行人于 2018 年 9 月 20 日发行非公开公司债 2.00 亿元（18 滨城 02），发行人已使用募集资金 1.99 亿元，用于偿还各类借款。发行人于 2018 年 11 月 29 日发行非公开公司债 8.00 亿元（18 滨城 04），发行人已使用募集资金 7.96 亿元，用于偿还各类借款。发行人于 2019 年 5 月 14 日发行非公开公司债 4.40 亿元（19 滨城 01），发行人已使用募集资金 4.36 亿元，用于偿还各类借款。发行人于 2019 年 7 月 19 日发行非公开公司债 10.00 亿元（19 滨城 02），发行人已使用募集资金 9.91 亿元，用于偿还 16 滨江 01 回售款。发行人于 2020 年 8 月 26 日发行非公开公司债 8.30 亿元（20 滨建 01），发行人已使用募集资金 8.21 亿元，用于偿还各类借款。发行人于 2020 年 10 月 26 日发行公开公司债 4.50 亿元（20 滨建 G1），发行人已使用募集资金 4.47 亿元，用于偿还各类借款。发行人于 2021 年 8 月 13 日发行公开公司债 6.00 亿元（21 滨建 G1），发行人已使用募集资金 5.96 亿元，用于偿还“18 滨城 01”回售本金及利息。

15、发行人承诺：募集资金用途不用于地方政府融资平台，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制；募集资金用途不用于偿还地方政府债务；募集资金不用于房地产业务。发行人确保募集资金用途与募集说明书披露的内容一致。

16、发行人目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息，且发行人在近两年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果由于宏观经济的周期

性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

17、发行人子公司常熟港口开发建设有限公司和常熟市经济开发集团有限公司于 2021 年 9 月 8 日签署的《产权交易合同》，发行人子公司常熟港口开发建设有限公司已通过股权转让方式，将其持有芜湖奇瑞汽车有限公司 46.52% 股权转让出，对手方为常熟市经济开发集团有限公司，转让价格为 174,000.00 万元，使得其他应收款增长较多，对手方为常熟经开区内国有企业，实际控制人为常熟经济技术开发区管理委员会，信用良好，但不排除后续由于市场情况恶化等其他因素导致其他应收款无法收回的可能性，对发行人的偿债能力造成一定影响。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券发行范围及对象为不超过 200 名符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的，且具备相应风险识别和承担能力的专业投资者。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

2、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

3、本期公司债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能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。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，从而对债券持有人的利益造成不利影响。

4、本期债券面向专业投资者中的机构投资者进行公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受

到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

5、经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，说明发行人的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低，本期债券无评级。

6、本期债券在发行前将按照有关规定，发行人向债券转让交易场所提交本次债券挂牌转让申请文件，由债券转让交易场所确认符合挂牌条件后发行。本次债券发行完成后五个工作日内，发行人向中国证券业协会备案；本次债券经中国证券业协会备案后申请在债券转让交易场所申请挂牌转让。

7、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中山证券有限责任公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》和《持有人会议规则》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。《债券受托管理协议》中对投资者影响较大的条款如下：

甲方承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若甲方不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，甲方将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 50%；按照该未付利息对应逾期利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应逾期利率计算利息（单利）。

甲方未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向甲方进行追索。乙方将依据本协议在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果乙方未按本协议履行其职责，债券持有人有权追究乙方的违约责任。

8、发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券无评级，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

第一节 发行条款

一、本次债券基本情况

(一) 发行批准情况：2020年4月15日，公司董事会议审议通过了《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司董事会关于同意公开发行公司债券的决议》；2020年4月17日，公司股东审议批通过了上述议案，并出具了《关于同意常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司公开发行公司债券的决议》；2020年9月2日，中国证券监督管理委员会出具证监许可【2020】2104号批复，接受公司公开发行不超过人民币25亿元公司债券的注册申请。

(二) 发行人：常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司

(三) 债券名称：常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

(四) 发行规模：本次债券将分期发行，本期发行额度为不超过人民币4.40亿元。

(五) 债券期限：本期债券期限为3年。

(六) 债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将根据簿记建档结果确定，本期债券票面利率询价区间为3.0%-4.0%。

(七) 票面金额：本次债券每张票面金额为100元。

(八) 发行价格：本次债券按面值平价发行。

(九) 发行方式与发行对象：本次债券以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行，参与本次债券认购和转让的专业机构投资者和个人投资者应符合《管理办法》中所列示的条件，本次债券投资者合计不超过200人。

(十) 债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

(十一) 起息日：本次债券的起息日为2022年4月27日。

(十二) 利息登记日：2023年至2025年每年的4月27日之前的第1个交易日为

上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

（十三）付息日：2023年至2025年每年的4月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

（十四）兑付日期：本次债券的兑付日期为2025年4月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

（十五）支付金额：本次债券于2025年4月27日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本次债券到期利息及票面总额的本金。

（十六）计息期限：本次债券的计息期限为自2022年4月27日至2025年4月26日止。

（十七）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

（十八）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（十九）担保人及担保方式：本次债券无担保。

（二十）信用级别及资信评级机构：联合资信评估股份有限公司给予公司主体信用等级AA+，评级展望为稳定。

（二十一）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中山证券有限责任公司。

（二十二）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

（二十四）拟挂牌转让地：上海证券交易所。

（二十五）募集资金用途：本期债券发行募集资金预计不超过4.40亿元（含4.40亿元），扣除主承销商承销费用后拟用于偿还公司面临回售的“19滨城01”。

(二十六) 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本期债券发行时间安排

- 1、发行首日：2022年4月26日。
- 2、预计发行期限：2022年4月26日至2022年4月27日，共2个交易日。

(二) 本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人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。具体上市时间将另行公告。

(三) 登记结算安排

本期公司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公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

(四) 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

经公司2020年4月15日董事会议审议通过，2020年4月17日公司股东批复，并经中国证券监督管理委员会出具批复（证监许可【2020】2104号），本次债券发行总额不超过25亿元，采取分期发行。本期债券发行规模为不超过4.40亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本次债券总金额为不超过 44,000.00 万元（含 44,000.00 万元），发行人拟将本次债券的募集资金净额拟用于偿还公司面临回售或到期的公司债券。本次拟使用债券募集资金偿还回售或到期的公司债券的明细情况如下：

表3-1 本期债券募集资金用于偿还行权债券

单位：万元

债券简称	债务类别	金额（万元）	回售日	到期日
19 滨城 01	19 滨城 01 回售本金	44,000.00	2022/5/16	2024/5/16
合计		44,000.00		

如本次债券发行时间晚于上述公司债行权回售时间，本公司可能自筹资金还上述公司债回售，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，将以募集资金置换已使用自筹资金。

发行人承诺，本期债券募集资金拟用于回售公司债券“19滨城01”，发行人保证本期债券偿还的部分不进行转售。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本

期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券募集资金不超过人民币4.40亿元（含4.40亿元），拟用于偿还公司有息债务，进一步优化负债结构和改善财务结构。若发行人外部经营环境发生变化，发行人可能会调整偿还有息债务的具体金额，以及调整偿还有息债务的具体明细，该等调整应经过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并及时进行临时信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对情况进行监督，公司与监管银行签订了《专用账户及募集资金监管协议》，并在监管银行处设立了募集资金专用账户和由受托管理人监管的偿债保障金专户。监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）偿债资金的归集

发行人应按本期债券募集说明书的规定，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日将还本付息的资金及时划付至专用账户，以保证专用账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日5交易日前，专户内资金少于债券当期应还本付息金额时，发行人应立即通知债券受托管理人，并主动将偿债资金划入专户，补足当期偿债金额。

（三）偿债资金的划付

在债券还本付息日或兑付日3个交易日前，发行人应向监管银行发送加盖发行人预留印鉴的《划款委托书》，监管银行对《划款委托书》的内容、印鉴进行形式审核，核实无误后按照《划款委托书》的要求将本期债券的当期应付利息和本金划至本期债券托管机构指定账户。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2021 年 9 月末发行人财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成，全部用于回售“19 滨城 01”，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人财务报表的资产负债率将保持不变，为 69.19%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 月末发行人财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成，募集资金全部用于偿还“19 滨城 01”，发行人财务报表的流动比率和速动比率将保持不变，分别均为 3.60 和 1.77。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，本期发行的公司债券不作为政府性隐性债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设；发行人所在地地方政府对本次债券不承担任何偿债和担保责任；本次债券所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，承诺募集资金不转借他人、不用于购置土地、不用于房地产业务。本期债券募集资金用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不进行转售。

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、发行人前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债券发行情况如下：

发行人于2018年9月20日发行非公开公司债5.60亿元（18滨城01），发行人已使用募集资金5.54亿元，用于偿还各类借款，不存在与募集说明书中约定的用途

不一致的情况。

发行人于2018年9月20日发行非公开公司债2.00亿元（18滨城02），发行人已使用募集资金1.99亿元，用于偿还各类借款，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

发行人于2018年11月29日发行非公开公司债8.00亿元（18滨城04），发行人已使用募集资金7.96亿元，用于偿还各类借款，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

发行人于2019年5月14日发行非公开公司债4.40亿元（19滨城01），发行人已使用募集资金4.36亿元，用于偿还各类借款，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

发行人于2019年7月19日发行非公开公司债10.00亿元（19滨城02），发行人已使用募集资金9.91亿元，用于偿还16滨江01回售款，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

发行人于2020年8月26日发行非公开公司债8.30亿元（20滨建01），发行人已使用募集资金8.21亿元，用于偿还各类借款，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

发行人于2020年10月26日发行公开公司债4.50亿元（20滨建G1），发行人已使用募集资金4.47亿元，用于偿还各类借款，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

发行人于2021年8月11日发行了常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司2021年公开发行公司债券(第一期)，债券简称“21滨建G1”，发行规模6.00亿元，募集资金扣除承销费用后5.96亿元用于偿还“18滨城01”债券的本金及利息。截至本募集说明书签署之日，“21滨建G1”的募集资金已使用完毕，募集资金扣除承销费用的净额全部用于偿还“18滨城01”公司债券，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司
法定代表人	周杨
注册资本	人民币 575,000.00 万元
实缴资本	人民币 575,000.00 万元
设立（工商注册）日期	2004 年 6 月 15 日
统一社会信用代码	91320581762803205H
住所（注册地）	江苏省常熟经济开发区沿江工业区常熟市滨江国际大厦
邮政编码	215500
所属行业	S 综合类
经营范围	房地产开发；经营管理授权范围内的国有资产及实现保值增值；承担规划区域内政府确定的基础设施建设投资；投资和经营授权范围内的城市资源；市政公用事业的经营和运作；日杂用品销售；污水处理服务；土地整理和环境整治。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话及传真号码	0512-52699765、0512-52689863
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	孙珏、总经理、0512-51926907
其他（如有）	无

二、发行人历史沿革

（一）发行人的历史沿革

常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司系经常熟市国有资产管理委员会以常国资（2004）5 号文批复同意，由江苏省常熟经济开发集团及常熟市经济开发集团有限公司共同出资组建，于 2004 年 6 月 15 日经苏州市常熟工商行政管理局批准成立，其《企业法人营业执照》注册号为 3205811105687。公司成立时注册资本为 30,000.00 万元，其中江苏省常熟经济开发集团以货币出资 3,300.00 万元、以实物出资 16,600.00 万元、以无形资产出资 7,100.00 万元，常熟市经济开发集团有限公司以货币出资 3,000.00 万元。经江苏新瑞会计师事务所验资，出

具苏新会验字（2004）356号验资报告。发行人设立时的股权结构为：

表4-1 发行人设立时股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
江苏省常熟经济开发集团	27,000.00	90.00
常熟市经济开发集团有限公司	3,000.00	10.00
合计	30,000.00	100.00

2009年4月14日，江苏省常熟经济开发集团以货币方式向发行人增资70,000.00万元，经江苏新瑞会计师事务所验资，出具新会验字（2009）第117号验资报告。增资后的股权结构为：

表4-2 发行人首次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
江苏省常熟经济开发集团	97,000.00	97.00
常熟市经济开发集团有限公司	3,000.00	3.00
合计	100,000.00	100.00

2010年7月17日，常熟市城市经营投资有限公司以货币方式向发行人增资55,000.00万元，经江苏新瑞会计师事务所验资，出具苏新会验字（2010）第347号验资报告。增资后的股权结构为：

表4-3 发行人第二次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
江苏省常熟经济开发集团	97,000.00	62.58
常熟市经济开发集团有限公司	3,000.00	1.94
常熟市城市经营投资有限公司	55,000.00	35.48
合计	155,000.00	100.00

2010年7月30日，江苏省常熟经济开发集团以货币方式向发行人增资175,000.00万元，经江苏新瑞会计师事务所验资，出具苏新会验字（2010）第364号验资报告。增资后的股权结构为：

表4-4 发行人第三次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
江苏省常熟经济开发集团	272,000.00	82.42
常熟市经济开发集团有限公司	3,000.00	0.91
常熟市城市经营投资有限公司	55,000.00	16.67
合计	330,000.00	100.00

2012年8月30日,常熟市政府国有资产监督管理委员会以常国资办(2012)13号文同意,由江苏省常熟经济开发集团以货币资金对发行人增资80,000万元,增资后,发行人的注册资本为410,000万元,江苏新瑞会计师事务所已就上述出资事项进行验资,并出具苏新会验字(2012)第346号验资报告。增资后,公司的注册资本变更为410,000.00万元。增资后股权结构为:

表4-5 发行人第四次增资后股权结构

单位:万元、%

股东	出资额	出资比例
江苏省常熟经济开发集团	352,000.00	85.85
常熟市经济开发集团有限公司	3,000.00	0.73
常熟市城市经营投资有限公司	55,000.00	13.41
合计	410,000.00	100.00

2012年12月18日,常熟市政府国有资产监督管理委员会以常国资办(2012)30号文同意,由江苏省常熟经济开发集团以货币资金对发行人增资110,000万元。根据公司章程修正案的规定,发行人申请增加注册资本160,000万元,由江苏省常熟经济开发集团、常熟市城市经营投资有限公司和常熟市发展投资有限公司各以货币资金40,000万元、70,000万元、50,000万元进行增资,增资后,发行人的注册资本增加至570,000万元。经江苏新瑞会计师事务所验资,出具苏新会验字(2012)第494号验资报告。增资后股权结构为:

表4-6 发行人第五次增资后股权结构

单位:万元、%

股东	出资额	出资比例
江苏省常熟经济开发集团	392,000.00	68.77
常熟市经济开发集团有限公司	3,000.00	0.53
常熟市城市经营投资有限公司	125,000.00	21.93
常熟市发展投资有限公司	50,000.00	8.77
合计	570,000.00	100.00

2020年8月5日，常熟经济技术开发区管委会就《关于重设经开区国资一级控股平台并无偿划转国资股权的请示》向常熟市政府国有资产监督管理办公室、常熟市人民政府提出请示，申请将江苏省常熟经济开发集团持有的常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司的股权无偿划转给常熟经开区新设一级公司（常熟经开控股有限公司），并得到同意。2020年10月28日，常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司股东会一致决议，同意原控股股东江苏省常熟经济开发集团将所持发行人392,000.00万元股本无偿划拨给常熟经开控股有限公司；同日，江苏省常熟经济开发集团与常熟经开控股有限公司签署了股权转让协议。2020年11月5日，发行人完成相应的工商变更手续。变更后股权情况如下：

表4-7 发行人第一次股权转让后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
常熟经开控股有限公司	392,000.00	68.77
常熟市经济开发集团有限公司	3,000.00	0.53
常熟市城市经营投资有限公司	125,000.00	21.93
常熟市发展投资有限公司	50,000.00	8.77
合计	570,000.00	100.00

2020年12月31日，常熟经开控股有限公司以货币方式向发行人增资5000万元，公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所已就上述出资事项进行验资，并出具苏公L（2020）B020号验资报告。增资后股权结构为：

表4-8 发行人第六次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
常熟经开控股有限公司	397,000.00	69.04
常熟市经济开发集团有限公司	3,000.00	0.52
常熟市城市经营投资有限公司	125,000.00	21.74
常熟市发展投资有限公司	50,000.00	8.70
合计	575,000.00	100.00

2021年8月27日，发行人股东会形成决议，同意股东常熟市经济开发集团有限公司将3000万元股权（实缴注册资本3000万元）无偿划拨给常熟经开控股有限公司。同日，划出方常熟市经济开发集团有限公司与划入方常熟经开控股有限公司签订《股权无偿划拨协议》。2021年8月31日，经常熟市行政审批局核

准登记。变更后股权情况如下：

表4-9 发行人第二次股权转让后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
常熟经开控股有限公司	400,000.00	69.57
常熟市城市经营投资有限公司	125,000.00	21.74
常熟市发展投资有限公司	50,000.00	8.70
合计	575,000.00	100.00

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本 575,000.00 万元，实收资本 575,000.00 万元。

（二）实际控制人变更情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的实际控制人为常熟经济技术开发区管理委员会，报告期内实际控制人未发生变化。

（三）重大资产重组情况

报告期内，公司未发生重大资产重组事项。

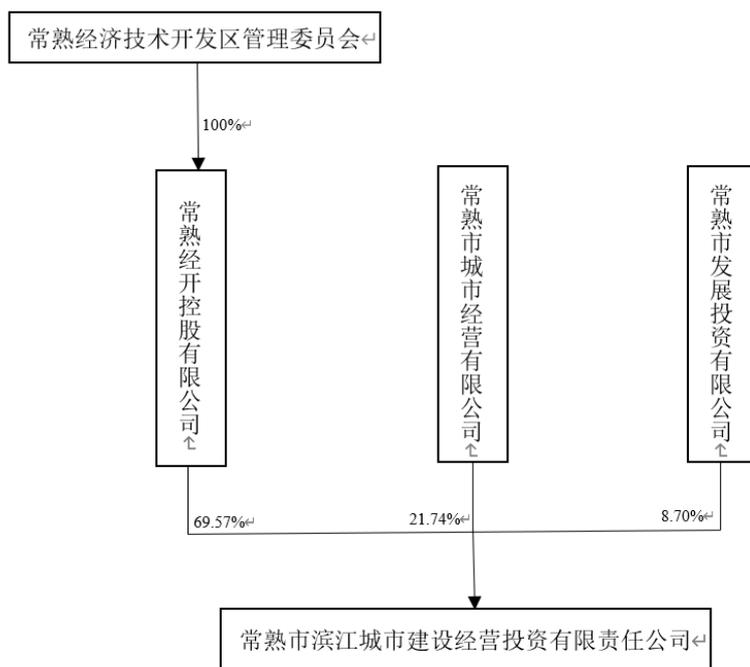
三、发行人的股权结构

（一）股权结构情况

截至本募集说明书出具之日，发行人股权结构情况如下所示：

表4-10 发行人股权结构

股东	出资额（万元）	持股比例	股东类型	实际控制人
常熟经开控股有限公司	400,000.00	69.57%	有限责任公司 (国有独资)	常熟经济技术开发区管理委员会
常熟市城市经营投资有限公司	125,000.00	21.74%	有限责任公司 (国有控股)	常熟市人民政府
常熟市发展投资有限公司	50,000.00	8.70%	有限责任公司 (国有独资)	常熟市人民政府
合计	575,000.00	100.00%		



（二）控股股东基本情况

截至本募集说明书签署日，公司控股股东为常熟经开控股有限公司。经开控股成立于2020年10月22日，注册资本：500,000.00万元，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；企业总部管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东持有的发行人的股份不存在被质押或存在争议的情况。

（三）控股股东变更情况

报告期内，发行人的原控股股东为江苏省常熟经济开发集团，系常熟经开区管委会下属事业单位。

2018年10月，常熟经开区出台《关于深化国资国企管理体制改革的若干意见》，决定按照政企分开、政资分开原则，对区内国有企业进行实体化运作。受监管限制，经开集团所属企业的资产整合工作难以推进，为理顺出资关系，常熟经开区于2020年10月22日设立了常熟经开控股有限公司作为区一级国资控股公司，并将包括发行人在内的相关国资公司股权划转至该新设平台，以进一步推

动区内经营性资产的整合重组，突破经营性投融资瓶颈。

根据发行人 2020 年 10 月 28 日出具的《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司股东会决议》和《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司董事会决议》，发行人的原控股股东江苏省常熟经济开发集团将所持发行人 392,000.00 万元股权无偿划拨给常熟经开控股有限公司，该次转让不处置公司资产及债权债务。2020 年 11 月 5 日，发行人完成相应的工商变更手续。

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为常熟经开控股有限公司，未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（四）实际控制人基本情况

常熟经济技术开发区管理委员会系常熟市人民政府在常熟经济技术开发区的派出机构。常熟经济技术开发区成立于 1992 年，于 2002 年 8 月被江苏省委、省政府批准比照国家级开发区享有相应的经济审批权限和行政级别，于 2010 年 11 月经国务院同意升级为国家级经济开发区。

报告期内，发行人的实际控制人未发生过变更。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人纳入公司合并范围的控股子公司共计 9 家，其中主要子公司 2 家，基本情况如下：

表4-11 截至 2021 年 9 月末发行人主要子公司

单位：%、亿元

序号	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	是否存在重大增减变动
1	常熟港口开发建设有限公司	标准厂房的建设、经营；房屋租赁；承担规划区域内政府确定的基础设施建设。	71.24	161.15	87.59	73.56	0.96	0.31	否

序号	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	是否存在重大增减变动
2	常熟滨江热力有限公司	供汽、供水及水、汽销售；水、汽项目售后服务。许可项目：发电、输电、供电业务；一般项目：太阳能发电技术服务；新兴能源技术研发；合同能源管理；供冷服务。	51.00	3.76	1.95	1.81	5.35	0.26	否

发行人主要子公司详细介绍如下：

1、常熟港口开发建设有限公司

常熟港口开发建设有限公司成立于 2007 年 8 月 13 日，法定代表人为周杨，注册资本 765,000.00 万元，经营范围包括：港口经营（限《港口经营许可证》所列经营范围）。标准厂房的建设、经营；房屋租赁；承担规划区域内政府确定的基础设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

常熟港口开发建设有限公司由发行人、常熟市经济开发集团有限公司、常熟市城市经营投资有限公司与常熟出口加工区开发置业有限公司共同出资成立，截至 2021 年 9 月末，发行人持有该公司 71.24% 的股权。

截至 2020 年末，港口开发资产总额为 1,611,498.64 万元，负债总额为 875,917.37 万元，所有者权益总额为 735,581.27 万元；2020 年度，实现主营业务收入 9,628.56 万元，净利润 3,094.63 万元。

截至 2021 年 9 月末，港口开发资产总额为 1,624,131.10 万元，负债总额为 851,448.79 万元，所有者权益总额为 772,682.31 万元；2021 年 1-9 月，实现主营业务收入 2,468.84 万元，净利润 6,885.21 万元。

2、常熟滨江热力有限公司

常熟滨江热力有限公司成立于 2011 年 6 月 20 日，法定代表人为陆健，注册资本为 8,600.00 万元，经营范围包括：供汽、供水及水、汽销售；水、汽项目售

后服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2021年9月末，发行人持有该公司51.00%的股权。

截至2020年末，滨江热力资产总额为37,602.23万元，负债总额为19,495.41万元，所有者权益为18,106.83万元；2020年度，实现主营业务收入53,459.92万元，净利润2,589.36万元。

截至2021年9月末，滨江热力资产总额为36,577.81万元，负债总额为19,213.04万元，所有者权益为17,364.77万元；2021年1-9月，实现主营业务收入47,604.14万元，净利润2,135.58万元。

报告期内，存在1家发行人持股比例大于50%但未纳入合并范围的持股公司，为常熟经开金浦股权投资合伙企业（有限合伙），主要原因为：常熟经开金浦股权投资合伙企业（有限合伙）为股权投资基金，基金管理人（普通合伙人）为常熟市国发创业投资有限公司，代表该合伙企业执行合伙事务，发行人作为有限合伙人执行合伙事务，不直接参与管理和经营，遂不纳入合并范围。

（二）参股公司情况

截至2021年9月末，发行人联营合营公司共26家，主要参股公司及联营合营企业2家，基本情况如下：

表4-12 重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：%、亿元

序号	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	是否存在重大增减变动
1	常熟经开智能科技发展有限公司	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动。	50.00	74.01	32.01	42.00	0.00	0.00	否
2	奇瑞汽车	生产、销售汽车产品，生产、销	2.5126	884.18	620.49	263.69	347.62	0.07	否

序号	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	是否存在重大增减变动
	股份有限公司	售发动机；经营本企业自产产品的出口业务，经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件的进口业务；技术服务及技术交易。							

发行人主要参股公司、联营合营公司详细情况如下：

1、常熟经开智能科技发展有限责任公司

常熟经开智能科技发展有限责任公司成立于 2020 年 9 月 17 日，法定代表人为孙钰，注册资本为 600,000.00 万元，经营范围包括：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，经开智能资产总额为 740,067.93 万元，负债总额为 320,057.11 万元，所有者权益为 420,010.82 万元；2020 年度，实现主营业务收入 0.00 万元，净利润 10.82 万元。

2、奇瑞汽车股份有限公司

奇瑞汽车股份有限公司成立于 1997 年 1 月 8 日，法定代表人为尹同跃，注册资本为 546,983.1633 万元人民币，经营范围包括：生产、销售汽车产品，生产、销售发动机；经营本企业自产产品的出口业务，经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件的进口业务；技术服务及技术交易；汽车及机械设备租赁；实业投资，金融投资，增值电信业务经营。（上述经营范围涉及许可的，凭许可资质经营）。

截至 2020 年末，奇瑞汽车资产总额为 8,841,829.79 万元，负债总额为

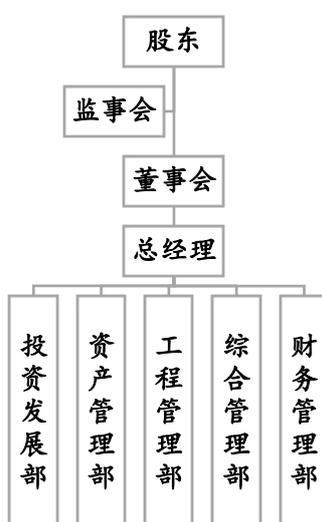
6,204,912.18 万元，所有者权益为 2,636,917.61 万元；2020 年度，实现营业收入 3,476,186.05 万元，净利润 737.18 万元。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织结构设置及运行情况

发行人在组织结构上遵循精简高效原则，根据公司定位、特点及需要设置了投资发展部、资产管理部、工程管理部、综合管理部、财务管理部5个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持良好的协作，公司组织结构图如下：

图4-9 发行人组织结构图



依据《公司法》等有关法律法规，发行人制定了《公司章程》，并按照政企职责分开原则，不断完善法人治理结构。发行人设立了以股东会、董事会、监事以及高级管理层三会一层为结构的治理机制，“董、监、高”的设置符合《公司法》等法规要求。

1、股东会

股东会是公司的权力机构，按照《公司法》及公司章程行使职权。

股东会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 选任和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事宜；

(3) 审核批准董事会的报告；

(4) 审核批准监事会或监事的报告；

(5) 审核批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(6) 审核批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

(7) 对公司的增加或者减少注册资本作出决议；

(8) 对发行公司债券作出决议；

(9) 对股东向股东或股东以外的人转让出资作出决议；

(10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(11) 决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

(12) 修改公司章程；

(13) 法律、行政法规规定股东享有的其他职权。

2、董事会

公司设立董事会，由 5 名董事组成，董事会设董事长一人。董事长由董事会选举产生。董事由股东会选举和更换。董事每届任期三年，任期届满连选可以连任。

董事会行使下列职权：

(1) 负责召集、主持股东会，并向股东会报告工作；

(2) 执行股东会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部机构的设置；

(9) 根据总经理（以下简称经理）提名，聘任或解聘公司的副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；

(10) 制订公司的基本管理制度；

(11) 股东会会议赋予的其他职权。

(12) 召开董事会会议，应于召开十日以前通知全体董事。董事会应对所议事项的决定作为会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名，董事会决议的表决，实行一人一票。

3、监事会

公司不设监事会。由公司股东选举产生一名监事。董事、经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司的财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或者股东会会议决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事不履行召集和主持股东会会议职责时，召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出议案；

(6) 根据《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；

(7) 股东会会议授予的其他职权。

4、高级管理层

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责并行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东会决议；

(2) 组织实施公司的年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由股东会、董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

5、最近三年一期运行情况

报告期内，公司三会运行情况良好，具体表现在：

(1) 公司能够依据有关法律法规和公司章程发布通知并按期召开三会；

(2) 公司董事会和监事能够按照有关法律法规和公司章程及时进行换届选举；

(3) 会议文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议文件能够归档保存；

(4) 会议记录能够正常签署；

(5) 对重大投资、融资、经营决策、关联交易等事项的决策过程中，公司履行了公司章程和相关议事规则规定的程序；

(6) 涉及关联董事、关联股东或其他利益相关者应当回避的，该等人员已经回避了表决；

(7) 公司监事能够正常发挥作用，具备切实的监督手段。

6、发行人各部门主要职责

截至本募集说明书签署日，发行人根据《公司章程》等相关规定，主要设置投资发展部、资产管理部、工程管理部、综合管理部、财务管理部 5 个职能部门。

各职能部门具体职责如下：

1、投资发展部

了解国家城建投资政策与法规，开展城市投融资体制改革和企业发展战略研究，负责编制公司中长期发展规划，拟订公司投融资发展战略；负责编制公司年度项目投资计划，负责下属公司年度项目投资计划的审核、监督及考评等管理工作；负责开展投资机会评估论证等项目策划工作，进行项目储备；负责建立公司项目管理数据库；组织实施建设项目的可行性研究、初步设计、项目前期基础技术研究等前期工作；负责公司范围的建设项目前期工作咨询和管理。负责收集城市建设项目投资信息，与下属公司和有关单位建立网上项目投资的信息交流渠道；负责项目前期工作阶段的对外合作、投融资、招商的策划和联系工作；组织公司范围内国家城市建设投资政策、法规、策略调研和项目前期工作的学习及培训。

2、资产管理部

贯彻执行国家有关国有资产管理的法律、法规、政策；负责拟定公司国有资产管理办法和资产出租经营管理办法；负责公司清产核资、统计汇总、资产评估及产权登记工作，建立房屋资产台帐，做到权属和资产类别清晰；负责公司国有资产的管理，并直接负责房屋、建筑物、土地等资产的实物帐管理工作，合理调配资源，发挥资源效益，确保国有资产保值增值；负责公司国有资产的租赁工作，提高国有资产经营效益，并对租金的缴纳情况进行监督检查；负责公司国有资产的维修和维护工作；负责公司国有股权和无形资产的管理。

3、工程管理部

负责项目可行性论证、办理前期行政审批手续、工程报建、备案工作；负责参与项目设计优化、工程概算、预算审核，按程序报批；负责工程各阶段招标文

件、合同及相关文件的审核，负责工程各阶段招投标；负责办理工程合同及相关补充文件的签订，办理工程前期费用和工程款支付审核工作；负责办理代建项目的代建协议；负责监督检查工程质量、进度、安全文明生产、合同履行情况；负责集团公司安全生产管理工作，督促子公司落实工程项目安全生产措施，协助解决工程建设中的有关问题；负责参与工程交工、竣工验收，工程竣工备案，办理交付使用移交手续；参与工程竣工结（决）算审核（计）工作；建立工程档案，分类收集归档管理；配合集团部署做好贷款项目策划、资料收集、支付资料包装及审核工作；配合做好公司资产的大修及排危工作；配合做好涉及项目建设的信访、安全稳定工作。

4、综合管理部

负责公司行政、后勤保障及办公设施、设备的采购及管理工作；负责处理董事会、行政日常工作；负责公司董事会、行政会议及重要活动的组织与安排，作好会议纪录和会议议定事项的督办与检查工作；负责起草、印发公司董事会文件；负责处理上级党政机关及相关部门发送公司的各种文件，并提出处理意见；负责对外宣传、信息报送、接待和内外协调工作；负责公司证照年检和变更；负责公司保密、档案管理、系统安全生产、综合治理等工作；负责公司劳动人事、劳动合同、劳动保护等工作以及有劳动争议的调解工作；负责组织公司员工的招聘、解聘、转岗以及职称的评聘、晋升、考核等工作；负责拟订员工培训计划，并组织实施各类培训活动；负责拟订修改公司薪酬制度、绩效考核制度并会同有关部门实施相关考核工作；负责公司对外接待及与各有关单位和部门的联系与沟通。

5、财务管理部

负责贯彻执行《中华人民共和国会计法》和国家会计、税务相关法规、制度，并根据国家的要求，结合本公司经营特点制定公司的财务管理制度，科学合理组织财务活动；负责按照“统一核算，分级管理”的原则，作好分（子）公司的财务预算管理工作；负责依法规，按计划、程序拨付项目建设工程款，及时或督促办理项目竣工财务决算；负责银行和其它金融组织的融资申贷、还本付息工作；负责对公司及下设全资、控股子公司的财务工作进行集团化管理和控制工作；负责编制公司年度财务计划，拟定公司各项财务控制指标，科学管理和合理筹集、盘活公司资金，确保公司正常经营活动的资金需求；负责编制公司的年度经营计划，

定期考核、评价、分析各子公司半年、年度财务运行指标；配合上级审计部门的项目审计工作，确保工程项目投资不漏项缺项。

（二）内部管理制度

为了维护股东、债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规的规定，制订内部控制制度，为公司内部控制体系建设工作提供指引，为公司完善和优化内部控制，建立统一、规范和有效运行的内部控制体系，增强风险防范能力提供了有力保证。

发行人建立的内部控制制度能够保证发行人的资产和资金安全，与此相关的内部控制制度主要有：

1、公司治理制度

根据《公司法》和《公司章程》，发行人制定《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司股东会会议议事规则》、《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司董事会议事规则》、《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司监事议事规则》和《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司总经理工作细则》，进一步完善公司法人治理结构，规范公司的运作程序，明确股东会、董事会、监事和总经理的职责和权限。

2、子公司管理制度

发行人通过制定《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司子公司的管理制度》，加强对子公司的管理，保证母公司投资的安全、完整，确保母公司合并财务报表的真实可靠。发行人在子公司管理过程中，管理措施包含：（1）对子公司的组织和人员的管理；（2）对子公司业务层面的管理；（3）合并财务报表及其管理。

3、投资管理办法

发行人通过制定《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司投资管理办法》，保障国有资产保值增值，促进发行人投资决策的科学化和民主化。财务部

门为发行人投资管理的职能部门，主要职责包含：（1）参与制定公司及其所属企业中长期产业发展规划和年度投资计划；（2）负责公司投资项目的策划、论证、实施与监管；（3）负责所属企业投资项目的审查、登记和监控。

4、人事管理制度

发行人通过制定《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司员工出勤管理制度》、《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司员工教育培训制度》和《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司职工代表大会制度》，对发行人部门职能和员工的考勤休假、员工教育等进行了明确规定。这些制度符合《劳动合同法》及相关配套法律法规规定，能确保员工具备相应的工作能力，提高员工的积极性和创造性。

5、行政管理制度

发行人在行政管理方面制定了《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司档案管理制度》、《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司印章管理制度》和《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司合同管理办法》等制度，对发行人日常运转中各行政环境进行控制，通过规范各环节操作流程，确保公司运作中合规合法。

6、财务管理制度

发行人通过制定《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司费用管理和审核办法》和《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司财务管理制度》等财务管理制度对各方面进行了规定。费用管理实行一支笔审批制，包括费用借支审批和费用开支审批，由公司总经理负责。公司财务制定有效预算制度，合理筹集资金，加强成本费用的管理，规范财务会计报告和对外财务信息披露。

7、内部监督审计制度

为规范并加强公司监督审计工作，发挥监督审计工作在强化内部控制、改善经营管理水平、提高经济效益中的作用，根据《审计法》及其他相关法律法规，结合公司章程、管理制度及实际情况，发行人制定《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司监督审计制度》。监督审计工作遵循以下基本原则：（1）公司利

益至上原则；（2）真实再现和客观实际原则；（3）工作自主独立原则；（4）工作责任承担原则。发行人设立内部监督审计机构，作为内部监督体系和自我约束机制的重要组成部分，处于与决策系统、执行系统并行的监督系统的中心位置，是董事会或经营层领导下独立从事工作监督和执法的专门机构。

8、对外担保管理制度

发行人所有对外担保实行统一管理，未经董事会审批，不得自行或通过其下属公司提供抵押、质押、保证等任何形式担保。发行人应认真调查担保申请人和/或被担保人的经营情况和财务状况，掌握其的资信情况。经办部门应对担保申请人及反担保人提供的基本资料进行审核验证，分别对申请担保人及反担保人的财务状况及担保事项的合法性、担保事项的利益和风险进行充分分析，经总经理同意后向董事会提出可否提供担保的书面报告。董事会审议通过担保事项，应经全体董事的三分之二以上同意。

9、资产管理制度

发行人通过制定《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司资产管理办法》，加强资产购置以及使用、更新、维修改造、转移、减值、报废等过程的管理，确保公司资产的安全与完整。公司资产由财务管理部按财务管理制度进行监督，主要防范以下方面：（1）资产购置采取预算管理；（2）新资产购入后由办公室进行登记，采取一物一卡制；（3）资产使用前都要进行领用登记。资产领用人按人建卡，资产管理应做好领用登记管理；（4）公用资产经办公室集中放置由资产管理予以保管。如部门使用的，由部门责成专人保管；（5）公司资产由资产管理定期安排保养维护。

10、关联交易制度

发行人通过制定《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司关联交易决策制度》规范关联交易事项。关联交易应当遵循以下基本原则：（1）符合诚实信用的原则；（2）关联方如享有表决权，除特殊情况外，应当回避表决；（3）与关联方有任何利害关系的董事，在董事会就该事项进行表决时，应当回避；（4）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应当聘请专业

评估师或独立财务顾问。

关联交易的定价原则按以下规定执行：（1）国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；（2）一般通行的市场价格；（3）如果没有市场价格，则为推定价格；（4）如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价。交易双方应根据关联交易事项的具体内容确定定价方法，并在相应的关联交易协议中予以明确。公司与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。

与关联方发生的交易金额在 50.00 万元人民币以内的关联交易，其协议由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后生效；与关联方发生的交易金额在 5,000.00 万元人民币以内，经董事会批准后生效；与关联方发生的交易金额在 5,000.00 万元人民币以上应取得发行人董事会的批准（董事会决议），并得到发行人 4 家股东单位的书面同意（股东会决议）。与股东发生的关联交易需将董事会决议和股东会决议抄送常熟经济技术开发区管理委员会。发行人不得直接或者通过分（子）公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

11、往来款项制度

发行人通过制定《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司往来款项制度》对往来款项的决策作出明确规定：发行人超过 5,000.00 万元的往来款项，应取得发行人董事会的批准（董事会决议），并得到发行人 4 家股东单位的书面同意（股东会决议）。与股东发生的往来占款或者资金拆借需将董事会决议和股东会决议抄送常熟经济技术开发区管理委员会进行报备。发行人指定由财务管理部专人负责总体往来款项管理工作，所属各子公司的负责人、财务负责人负责该机构的往来款项的管理，并建立往来款项责任制，严格执行催款制度；往来款项经办人为第一责任人，经办人及经办部门应做好往来款项的登记备查工作，并定期和财务部核对，做到该收的资金及早收回，该付的资金合理支付；外部往来款项每季度核对一次，查清拖欠原因，减少不合理占用和可能的坏帐损失，责任部门应配合财务管理部及时对应收款项进行清理回收，减少不合理占用和可能的坏帐损失；并配合财务部门做好催缴记录，定期及每年度终了对应收款项进行检查；借出往来款必须经董事会批准同意，在不违背公平、公正的原则下借出往来款，确保了

债权人投资人的权益不受损害；对于坏账准备的计提制定严格的标准，以及确无法收回的应收款项经股东会决议，可作为坏账损失处理；加强信息交流与沟通，公司财务部门、相关业务部门及管理部门应定期进行交流，相互配合，上传下达，共同做好往来账款的管理工作。

12、工程建设项目管理制度

发行人通过制定《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司工程招投标管理办法》和《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司工程款支付管理办法》，规范工程建设项目中招标、材料设备设施采购活动，健全工程建设的付款程序，有效维护发行人公司利益，提高资金利用率，防范超付、多付工程款等情况的发生。

13、合格供应商管理制度

发行人通过制定《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司合格供应商管理办法》，由供应商评估小组对供应商进行开发、评估、考核，保证供应商长期稳定满足发行人需求（含品质、交货期、价格、服务等）的各类物资。

综上，发行人根据现代企业制度设立了股东会、董事会、监事、高级管理人员等健全的法人治理结构体系。在组织架构方面，设置了投资发展部、资产管理部、工程管理部、综合管理部、财务管理部等 5 个职能部门。在内部控制制度方面，建立了财务管理制度、资产管理制度等内控制度。发行人自成立以来均采用市场化运作方式，所有交易的决策均按照《中华人民共和国公司法》和公司章程的相关规定履行必要的内部决策程序。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

1、业务独立情况

发行人独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。发行人具有独立完整的业务体系，在项目立项、项目投资决策等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东和实际控制人。

2、资产独立情况

发行人拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在违规占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立情况

发行人董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司的董事长、总经理、财务负责人等高级管理人员均为专职并在公司领取报酬。

4、财务独立情况

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况。发行人在银行独立开户，依法独立纳税。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

5、机构独立情况

发行人的办公机构和生产经营场所与控股股东、实际控制人完全分开，不存在与控股股东及其关联企业混合经营、合署办公的情况，也不存在控股股东、实际控制人干预发行人机构设置的情况。发行人根据实际需要及发行人发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。

综上，发行人的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东及实际控制人。

（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）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署之日，公司的董事、监事、高级管理人员基本情况如下

表所示：

表4-13 公司董事、监事、高级管理人员基本情况

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	其他（如需）
周杨	董事长	2018年10月-2024年10月	是	否	无
孙珏	董事、总经理	2018年10月-2024年10月	是	否	无
马星玥	董事	2020年1月-2023年1月	是	否	无
沈方红	董事、副总经理、财务总监	2018年10月-2024年10月	是	否	无
孙惠良	董事	2018年10月-2024年10月	是	否	无
吴艳	监事	2020年2月-2023年2月	是	否	无

1、董事

周杨，男，1980年生，先后就职于常熟市城市经营投资有限公司团委书记、常熟经济技术开发区规划建设局副局长。现任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司董事长、法定代表人，任期为2018年10月-2024年10月。

孙珏，男，1981年生，先后就职于常熟经济技术开发区经济发展局审批服务科副科长、常熟经济技术开发区经济发展局综合科科长。现任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司董事、总经理，任期为2018年10月-2024年10月。

马星玥，女，1993年生，共青团员，曾任常熟市城市经营投资有限公司投资发展部投资计划中心副主任。现任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司董事，任期为2020年1月-2023年1月。

沈方红，女，1975年生，先后就职于常熟建工建设集团有限公司财务科长、常熟滨江城市建设经营投资有限责任公司财务主管、常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司副总经理。现任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司董事，任期为2018年10月-2024年10月。

孙惠良，男，1982年生，先后就职于一银国际租赁有限公司法务专员、常熟市发展投资有限公司法务专员。现任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司董事，任期为2018年10月-2024年10月。

2、监事

吴艳，女，1976年生，曾担任常熟科创园管理服务中心审计科副科长，现任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司监事，任期为2020年2月-2023年2月。

3、高级管理人员

孙珏，男，1981年生，现任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司总经理，详细信息参见董事部分介绍。

沈方红，女，汉族，1975年生，现任常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司副总经理，详细信息参见董事部分介绍。

（二）董事会成员、监事和高级管理人员设置的合法、合规性

发行人设董事会，其中董事五名，发行人设监事一名和高级管理人员两名。公司根据《公司法》以及《公司章程》要求由股东委派非由职工代表担任的董事、监事，职工董事和职工监事由公司职工代表大会选举产生；董事长由董事会全体董事过半数选举产生和更换，公司根据《公司法》以及《公司章程》要求由董事会决定总经理的聘任，由总经理提名其他高级管理人员的聘任。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务情况

公司作为常熟经开区重要的城市基础设施投资建设开发主体，受常熟经开区管委会委托，负责常熟经开区范围内基础设施项目的投资、建设和管理工作。同时子公司常熟滨江热力有限公司（以下简称“滨江热力”）负责常熟经开区集中工业供热管网的建设和运营工作，形成一定规模的供热收入。公司营业收入主要来自于供热收入、工程项目建设收入和房屋销售收入；同时，公司承担开发区内道路保洁、绿化养护、公用设施的维护保养等，形成一定规模的城市绿化及基础设施管养收入；此外，尚有部分工业废水和民用废水的污水处理收入等。2020年度，公司实现营业收入151,460.69万元，其中供热、工程项目建设、房屋销售和污水处理收入分别占营业总收入的35.11%、30.92%、18.87%和7.15%。2021年1-9月，公司实现营业收入115,649.96万元，其中供热、工程项目建设、房屋销售和污水处理收入分别占营业总收入的41.16%、25.34%、18.68%和2.20%。

发行人取得的业务资质和资格情况如下：

表4-14 发行人业务资质和资格情况

业务资质	证书编号	截止日
排污许可证	91320581762803205H001W	2022年6月26日
排污许可证	91320581772016555J001U	2022年6月27日

(二) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期内发行人营业收入情况如下：

表4-15 发行人近三年及一期营业收入情况表

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
供热费	47,604.14	41.16	53,183.20	35.11	48,702.34	32.89	44,077.45	29.85
工程项目建设	29,300.00	25.34	46,838.11	30.92	37,665.00	25.43	47,665.00	32.28
房屋销售	21,602.99	18.68	28,582.41	18.87	33,690.43	22.75	28,343.92	19.19
污水处理费	2,549.59	2.20	10,827.98	7.15	12,048.25	8.14	11,208.99	7.59
土地开发整理	8,000.00	6.92	9,180.00	6.06	11,000.00	7.43	12,000.00	8.13
房屋租赁	5,050.39	4.37	2,380.57	1.57	4,049.91	2.73	4,363.86	2.96
其他	1,391.29	1.20	143.73	0.09	-	-	-	-
主营业务收入合计	115,498.40	99.87	151,136.00	99.79	147,155.93	99.37	147,659.22	99.99
其他业务收入	151.56	0.13	324.69	0.21	930.94	0.63	8.66	0.01
营业收入合计	115,649.96	100.00	151,460.69	100.00	148,086.86	100.00	147,667.88	100.00

2018-2020年度，发行人实现的营业收入分别为147,667.88万元、148,086.86万元和151,460.69万元，其中，主营业务收入分别为147,659.22万元、147,155.93万元和151,136.00万元，分别较前年增长了20.15%、-0.34%和2.70%，呈波动态势。2021年1-9月，发行人实现的营业收入为115,649.96万元，其中主营业务收入为115,498.40万元。发行人主营业务收入来自于供热、房屋销售租赁业务、工程项目建设、污水处理、土地开发整理等板块，其中供热、房屋销售、工程项目建设为发行人主营业务收入的主要来源，2018-2020年度，上述三项之和占营业收入的比例分别为81.32%、81.07%和84.91%，2021年1-9月上述三项之和占营业收入的比例为85.18%。2020年起主营业务收入中其他主要指融资租赁收入，来自于子公司滨盛融资租赁（江苏）有限公司。

表4-16 发行人近三年及一期营业成本情况表

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重
供热费	44,507.09	46.03	49,349.49	37.38	45,381.00	37.56	41,868.96	35.63
工程项目建设	21,975.00	22.73	35,128.58	26.61	28,248.75	23.38	35,748.75	30.42
房屋销售	13,619.89	14.09	27,356.45	20.72	32,130.41	26.59	24,624.47	20.96
污水处理费	3,958.10	4.09	3,876.69	2.94	3,198.53	2.65	1,985.85	1.69
土地开发整理	6,400.00	6.62	7,344.00	5.56	8,800.00	7.28	9,600.00	8.17
房屋租赁	6,220.42	6.43	8,952.06	6.78	3,060.26	2.53	3,676.89	3.13
主营业务成本合计	96,680.50	99.99	132,007.28	100.00	120,818.94	99.99	117,504.92	100.00
其他业务成本	12.29	0.01	-	-	14.93	0.01	-	-
营业成本合计	96,692.79	100.00	132,007.28	100.00	120,833.87	100.00	117,504.92	100.00

2018-2020年度，发行人的营业成本分别为117,504.92万元、120,833.87万元和132,007.28万元，其中，主营业务成本分别为117,504.92万元、120,818.94万元和132,007.28万元。2021年1-9月，发行人的营业成本为96,692.79万元，其中，主营业务成本为96,680.50万元。从营业成本的构成情况来看，工程项目建设、供热费和房屋销售业务板块的成本占比最高，以上三项在2018-2020年度分别占营业成本总额的87.01%、87.53%和84.72%，与该三项在营业收入中占比相当。2021年1-9月上述三项之和占营业成本的比例为82.84%。

表4-17 发行人近三年及一期毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占营业毛利润比重	金额	占营业毛利润比重	金额	占营业毛利润比重	金额	占营业毛利润比重
供热费	3,097.05	16.34	3,833.71	19.71	3,321.34	12.19	2,208.49	7.32
工程项目建设	7,325.00	38.64	11,709.53	60.19	9,416.25	34.55	11,916.25	39.51
房屋销售	7,983.10	42.11	1,225.96	6.30	1,560.02	5.72	3,719.45	12.33
污水处理费	-1,408.51	-7.43	6,951.29	35.73	8,849.72	32.47	9,223.14	30.58
土地开发整理	1,600.00	8.44	1,836.00	9.44	2,200.00	8.07	2,400.00	7.96
房屋租赁	-1,170.03	-6.17	-6,571.50	-33.78	989.65	3.63	686.97	2.28
其他	1,391.29	7.34	143.73	0.74	-	-	-	-
主营业务毛利润	18,817.90	99.27	19,128.72	98.33	26,336.98	96.64	30,154.30	99.97
其他业务毛利润	139.27	0.73	324.69	1.67	916.01	3.36	8.66	0.03
营业毛利润	18,957.17	100.00	19,453.42	100.00	27,252.99	100.00	30,162.96	100.00

表4-18 发行人近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
供热费	6.51%	7.21%	6.82%	5.01%
工程项目建设	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
房屋销售	36.95%	4.29%	4.63%	13.12%
污水处理费	-55.24%	64.20%	73.45%	82.28%
土地开发整理	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
房屋租赁	-23.17%	-276.05%	24.44%	15.74%
其他	100.00%	100.00%	-	-
营业收入毛利率	16.39%	12.84%	18.40%	20.43%

2018-2020 年度，发行人的营业毛利润分别为 30,162.96 万元、27,252.99 万元和 19,453.42 万元。2018-2020 年度，发行人的营业收入毛利率分别为 20.43%、18.40%和 12.84%，2020 年毛利率较 2019 年下降 30.21%，主要系工程项目建设及房屋租赁成本大幅上升导致营业成本上升所致。2021 年 1-9 月，发行人的营业毛利润为 18,957.17 万元，毛利率为 16.39%。

其中，2018-2020 年度供热板块毛利率分别为 5.01%、6.82%和 7.21%，呈上升趋势。2021 年 1-9 月供热板块毛利率为 6.51%。报告期内，土地开发整理、工程项目建设毛利率稳定在 20%-25%。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，房屋销售板块毛利率分别为 13.12%、4.63%、4.29%和 36.95%，2019 年至今销售主体为滨江海外大厦和聚合佳苑二期，其中滨江海外大厦一楼商铺采取市场化定价进行销售，二楼以上酒店式公寓及商务办公楼层等由发行人自持，故毛利率较低。聚合佳苑二期为拆迁安置房项目，销售价格及毛利率较商品房大幅减少，故 2019-2020 年度房屋销售板块毛利率相对较低。2021 年 1-9 月毛利率较高主要系确认了安置房销售补贴。污水处理板块具有“成本低，收入高”的特点，2018-2020 年度该板块毛利率高达 82.28%、73.45%和 64.20%，但因为占比不高，对主营业务整体毛利率影响不大，2021 年 1-9 月该板块毛利率为-55.24%，较 2020 年度大幅下降，主要系发行人 2021 年三季度财务报表未经审计，部分污水处理收入及补贴未确认，低于全年平均值所致。2020 年房屋租赁业务板块产生营业亏损，毛利率为-276.05%，2021 年 1-9 月毛利率为-23.17%，主要系新冠疫情导致租金减少使得收入下降，疫情影响闲置房屋较多导致管理成本增加，从而使得毛利率持续为负。

2020 年度，发行人营业收入毛利率为 12.84%，主营业务毛利率为 12.66%，总体有所下滑。总体来看，供热、工程项目建设、土地开发整理板块毛利率较前两年相差不大，污水处理及房屋租赁板块毛利率下滑幅度较大。

（三）发行人主要业务板块概况

1、供热业务

（1）供热业务具体情况

发行人的供热业务运营主体为常熟滨江热力有限公司，其主要负责常熟经济技术开发区及供热半径 15 公里范围内的集中供热管网建设运营。集中供热管网的建设运营，以常熟发电公司 4×330MW 机组为热源点，按照“一次规划，分期实施”的原则，逐步扩大覆盖范围。已建成的一期热网替代了苏虞小热电机组、理文造纸小热电机组，平均供汽量约 100t/h。按市供热规划，二期工程拟建设滨江董浜热网，替代董浜第二热电、徐市海虞热电的热负荷，并同期关闭供热区域内具备关停条件的小锅炉。三期工程拟建设滨江梅李热网，替代梅李金陵热电的热负荷。并同期关闭供热区域内具备关停条件的小锅炉。预计建成后的供热管网可新增平均用汽量约 110-120T/h。滨江热力与区域内供热对象签订供热合同，依据供热对象实际使用量收取供热费。其中，供热蒸汽销售单价的确定依据常熟市发改委、常熟市物价局最新文件执行，基准价为 228 元/吨。

2014 年 4 月，常熟市人民政府印发《常熟市大气污染防治行动计划（2014-2017 年）》（简称“计划”），计划提出常熟市将优化集中供热布局，落实《常熟市热电联产规划》，除上大压小外，全市不再新建燃煤热电厂，对现有燃煤热电企业进行布局优化调整，加快小热电企业的整合淘汰，到 2017 年全市整合淘汰 3-5 家热电企业。2019 年 4 月，常熟市人民政府印发《常熟市 2019 年大气污染防治工作计划》，提出将进一步完善集中供热等清洁能源规划布局，加快基础设施建设进度，扩大清洁能源覆盖范围，综合运用清洁能源替代。常熟市政府授权常熟滨江热力有限公司在全市范围内进行集中供热，故 2014 年公司供热业务收入开始大幅增长，预计未来将维持快速增长态势。在收入增长的同时，根据规划，未来公司将投入 6-7 亿元用于供热管网的建设。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，

发行人供热业务分别实现营业收入 44,077.45 万元、48,702.34 万元、53,183.20 万元和 47,604.14 万元。

（2）行业地位及竞争优势

根据常熟市发展和改革委员会（以下简称“常熟发改委”）出具的《关于常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司开展资产支持票据融资有关问题的请示的复函》，发行人子公司滨江热力拥有在常熟市沿江片区开展工业集中供热业务的权利，沿江片区主要包括常熟经济技术开发区、碧溪新区、梅李镇、董浜镇全境、古里镇淼泉区域、支塘镇镇区及河市区域。公司供热收入保持稳定增长，主要系发行人淘汰了部分乡镇高耗能高污染的小锅炉供热，转为采用集中供热的方式在全市供热，同时供热区域由原来的开发区向周边乡镇拓展。公司在常熟市沿江片区供热服务中具有重要地位。

发行人是开发区内唯一的供热业务的业务主体。常熟经济技术开发区管理委员会已明确未来仍将以发行人作为常熟经济技术开发区内唯一的基础设施投融资载体，稳步推进常熟经开区供热基础设施和配套设施建设。发行人的业务规模将迅速扩大，在常熟经开区内供热业务领域的主导地位将进一步加强。

2、基础设施建设业务

（1）基础设施建设业务具体情况

为提升常熟经开区的投资环境和滨江新市区的整体城市环境，发行人承担了滨江新市区部分道路等基础设施建设，以及医院和学校等公用设施建设。常熟经济技术开发区管委会依据区域内经济发展需要，落实代建项目，委托发行人建设。发行人作为常熟经济技术开发区重大城市基础设施和建设项目的投融资主体、市政公用设施的施工建设主体，先后完成了滨江国际大厦、碧溪镇行政办公楼、金融中心、消防中心、公交中心、滨江花园、常熟边检监护营房、滨江体育公园、常熟滨江贸易中心、浒浦高级中学和常熟第一人民医院滨江分院等城市配套设施建设。公司此类项目跟常熟经济技术开发区整体建设规划紧密相关。

发行人的基础设施建设均根据常熟经济技术开发区整体规划进行，委托主体有两家，分别是常熟经济技术开发区管理委员会和常熟市经济开发集团有限公司，

具体如下：（1）根据常熟经济技术开发区管理委员会出具的《关于授权常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司土地一级开发和工程项目建设的通知》（常开管[2009]116号）规定，常熟经济技术开发区管理委员会授权常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司进行开发区工程项目建设。工程项目建设完成后，常熟经济技术开发区管理委员会按照不低于工程项目投资总额8%的比例拨付工程项目建设收入；（2）根据2012年12月发行人和常熟市经济开发集团有限公司签署的《常熟市经济开发集团有限公司与常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司之工程项目建设框架协议》，工程项目建设完成后，常熟市经济开发集团有限公司按照不低于工程项目投资总额8%的比例拨付工程项目建设收入。

具体运营模式为：发行人根据常熟经济开发区总体的开发建设规划，安排资金，落实项目进度。首先，发行人接到管委会建设通知后，落实设计单位、造价事务所、监理单位、施工单位等，同时配合常熟经济技术开发区管委会落实项目可研、立项、环评、土地预审、规划选址等事宜。其次，施工阶段，负责管理工程质量、进度，并筹集相关建设资金。再次，工程竣工后，由发行人会同各参建单位及常熟经济技术开发区管委会进行验收通过后，移交常熟经济技术开发区管委会或常熟市经济开发集团有限公司。最后，依据发行人与常熟经济技术开发区管委会和常熟市经济开发集团有限公司的总体合作意向和代建协议，代建收入按工程竣工审计价加成一定比例确认。近年来，发行人基础设施建设投入逐年增加，2018-2020年度，发行人分别实现工程项目建设收入47,665.00万元、37,665.00万元和46,838.11万元，是其重要的收入来源。2021年1-9月，发行人实现工程项目建设收入29,300.00万元。

报告期内，发行人工程项目建设业务收入确认明细如下：

表4-19 报告期发行人工程项目收入确认情况表

单位：亿元

项目名称	项目总投资	累计投资	2018年确认收入	2019年确认收入	2020年确认收入	2021年1-9月确认收入	累计确认收入	累计回款
道路工程	11.54	11.72	4.76	3.77	2.24	0.95	11.72	8.91
经四路	1.00	1.00	-	-	0.82	0.18	1.00	0.82
零星工程	0.80	0.80	-	-	0.50	0.30	0.80	0.50
海外大厦装饰工程	1.00	1.00	-	-	0.80	0.20	1.00	0.80

项目名称	项目总投资	累计投资	2018年确认收入	2019年确认收入	2020年确认收入	2021年1-9月确认收入	累计确认收入	累计回款
常熟市滨江幼儿园内装饰工程	0.40	0.40	-	-	0.20	0.20	0.40	0.20
通达路停车场	0.20	0.20	-	-	0.12	0.08	0.20	0.12
滨江实验中学	1.51	1.02	-	-	-	1.02	1.02	0.50
合计	16.45	16.14	4.76	3.77	4.68	2.93	16.14	11.85

I 已建项目

报告期内，发行人工程项目建设业务已建项目主要为道路工程项目，其中主要已建项目情况如下：

表4-20 报告期内工程项目建设业务主要已建项目情况

单位：亿元

项目名称	项目类型	开工时间	预计竣工时间	实际竣工时间	总投资额	项目批文号
南六路道路工程（含白茆塘大桥）	委托代建-道路	2016年	2018年	2018年	0.93	常发改审[2016]52号
捷豹二路（暂名）一期道路工程项目	委托代建-道路	2017年	2018年	2018年	0.62	常发改审[2017]150号
龙腾北路（扬子江大道-虹桥路）道路工程	委托代建-道路	2019年	2020年	2020年	0.23	常发改审[2019]18号
江海路（扬子江大道—虹桥路）工程	委托代建-道路	2019年	2020年	2020年	0.21	常发改审[2018]89号
合计	-	-	-	-	1.99	-

（续表）

项目名称	合同签订时间	合同委托方	结算安排	收入确认方式	已确认收入金额	实际到账金额
南六路道路工程（含白茆塘大桥）	2016年6月	常熟经济技术开发区管理委员会	2018年50%；2019年20%；2020年20%；2021年10%	经审计决算确定竣工结算价并加成10%~25%的比例确认收入	1.16	0.81
捷豹二路（暂名）一期道路工程项目	2017年6月		2019年50%；2020年20%；2021年20%；2022年10%		0.78	0.39
龙腾北路（扬子江大道-虹桥路）道路工程	2019年8月		2021年50%；2022年20%；2023年20%；2024年10%		0.03	0.01
江海路（扬子江大道—虹桥路）工程	2019年12月		2021年50%；2022年20%；2023年20%；2024年10%		0.03	0.01
合计	-	-	-	-	2.00	1.22

报告期内发行人已完工项目主要为道路工程项目，发行人与常熟经济技术开

发区管理委员会签订委托代建项目合同书，项目委托发行人负责实施，在项目建成后由常熟经济技术开发区管理委员会支付项目代建款项，根据不同项目，按照竣工结算价加成 10%~25%的比例确认收入，具体金额根据审计决算确定。

根据常熟经济技术开发区 2017 年出具的《关于继续加强常熟经济技术开发区工程建设管理的意见》（常开管【2017】63 号文），土建、市政、水利、装饰类工程竣工验收合格、取得工程档案认可文件（若需）后，根据建设工程进度按双月同比付至合同价的 50%，建设工程审计完成，付至审计价的 50%，建设工程审计完成后满一周年付至审计价的 70%，建设工程审计完成后满二周年付至审计价的 90%，建设工程审计完成后满三周年付清审计价余款。报告期内发行人主要已完工道路项目已完成收入确认，实际到账金额为各项目逐年结算金额累计数，符合管理意见的约定。

报告期内，发行人已建道路工程项目累计确认收入 16.14 亿元，已实际回款 11.85 亿元，剩余款项将按各项目结算比例逐年回款，项目预期收益情况良好。

II 在建项目

截至 2021 年 9 月末，发行人工程项目建设业务主要在建项目明细如下：

表4-21 截至 2021 年 9 月末公司主要在建项目情况表¹

单位：亿元

项目名称	项目类型	开工时间	预计竣工时间	实际竣工时间	总投资额	2021 年 9 月末累计已完成投资额	未来预计投资额		项目批文号
							2021 年 10-12 月	2022 年度	
汽车产业园基础设施项目	委托代建	2013 年	2020 年	已竣工	19.75	19.75	-	-	常发改投[2013]3 号、常港建[2013]1 号、常环计投[2012]13 号、
道路整治	委托代建	-	2020 年	注 1	-	6.22	日常道路养护及绿化维护，		常发改审[2013]116 号等

¹发行人部分代建项目存在主体部分已竣工，但未进行审计结转，主要系考虑到常熟经济技术开发区管委会或常熟市经济开发集团有限公司尚未与发行人签订具体回购协议，未能形成实质上的项目移交，因此未确认代建收入。

项目名称	项目类型	开工时间	预计竣工时间	实际竣工时间	总投资额	2021年9月末累计已完成投资额	未来预计投资额		项目批文号
							2021年10-12月	2022年度	
							根据新增道路项目安排资金		
铁黄沙项目	委托代建	2013年	2021年	注2	19.73	17.73	2.00	-	苏发改农经发[2013]1426号
白茆小沙边滩整治	委托代建	2011年	2012年	注2	4.16	6.12	-		常发改[2007]412号
福山水道	委托代建	2011年	2021年	未竣工	9.83	9.50	0.33		常发改[2010]471号
滨江医院	委托代建	2009年	2011年	注3	3.72	8.20	-		常发改[2008]427号
国际物流园	委托代建	2011年	2022年	未竣工	13.40	10.80	0.86	1.74	常发改[2009]178号
新城幼儿园项目	委托代建	2019年	2021年	未竣工	0.68	0.61	0.07	-	常发改审【2019】66号
长江大保护项目	委托代建	2019年	2034年	未竣工	22.50	10.15	5.30	2.00	常行审投备[2019]436号
经开区城市艺体中心项目	委托代建	2020年	2023年	未竣工	5.63	1.03	0.90	2.57	常发改[2020]537号
康桥学校周边市政配套工程项目二期工程	委托代建	2020年	2021年	未竣工	0.31	0.13	0.18	-	常发改[2020]452号
合计	-	-	-	-	99.71	90.24	9.64	6.31	-

(续表)

项目名称	合同签订时间	合同委托方	回款期间	收入确认方式
汽车产业园基础设施项目	2017年12月	常熟经济技术开发区管理委员会	2021/01/01-2025/12/31	经审计决算确定竣工结算价并加成10%~25%的比例确认收入
道路整治	2017年12月			

项目名称	合同签订时间	合同委托方	回款期间	收入确认方式
铁黄沙项目	2017年12月			
白茆小沙边滩整治	2017年12月			
福山水道	2018年6月			
滨江医院	2015年12月			
国际物流园	2017年12月			
新城幼儿园项目	2019年11月		竣工结算后3-5年	经审计决算确定竣工结算价并加成一定比例确认收入
长江大保护项目	2019年12月			
经开区城市艺体中心项目	2020年12月			
康桥学校周边市政配套工程项目二期工程	2020年9月			

注1：道路整治主体工程结束后，发行人需进行日常道路养护及绿化维护等工作，待发行人会同各参建单位及常熟经济技术开发区管委会进行验收通过后，移交常熟经济技术开发区管委会或常熟市经济开发集团有限公司，可实现该项目收入。

注2：主体部分已竣工，但考虑到铁黄沙项目（含铁黄沙一期工程、铁黄沙整治工程、新铁黄沙整治工程）及白茆小沙边滩整治项目作为边滩整治项目，均为长期的系统性工程（一般涉及到后期扩垦），发行人在主体工程基本完工后需定期完成堤防清基、围堤、抛石等日常维护工作，仍需投入一定资金。

注3：为完善滨江新市区公共配套设施，满足区域内人民日益增长的医疗需求，并为外商提供高档次医疗服务，发行人承接滨江医院建设项目。目前滨江医院已投入使用，考虑到医院单独作为运营主体融资困难，经开区管委会协调医院日常设备维护等工作由发行人代为支付，待后期移交时一并计入项目投入成本后结算该项目收入。

主要项目具体情况如下：

A.（1）汽车产业园项目建设地点位于常熟经济技术开发区东区范围内，项目用地约33.4公顷，建设沿白茆塘物流通道、观致物流通道及隧道、奇瑞捷豹路虎物流通道、兴港路东延、滨江东路东段、通达路拓宽改造等6条道路，并配套绿化、市政设施等，截至本募集说明书出具之日，项目主体已完成竣工，总投资

19.75 亿元。

(2) 铁黄沙整治工程项目建设地点位于澄通河段通州沙汉道段福山水道和西水道下段之间，工程上起福山塘，下至铁黄沙尾部。工程项目建设内容包括：新建铁黄沙围堤约 17.1 公里，新增陆域净面积约 19055 亩(扣除望虞河外延工程约 1429 亩)；填筑潜堤长 0.5 公里；修建望虞河外延工程两侧导堤总长约 4.79 公里；疏浚福山水道长约 9.3 公里。项目总投资为 19.73 亿元。

(3) 福山水道南岸边滩综合整治工程项目建设地点位于澄通河段通州沙汉道段福山水道南岸，上起望虞河下游常熟市种养基地，下迄常浒河口，规划整治岸线长约 7.8 公里。工程项目划分为围区 I、围区 II、围区 III 三块区域，主要建设内容为堤基处理、围堤填筑、滩地吹填、围堤防护。具体包括：新建堤防(堤坝)12363 米，其中围区 I、围区 II、围区 III 新建堤防分别为 3413 米、3653 米和 5297 米；吹填成陆面积 6372 亩，其中围区 I、围区 II、围区 III 吹填成陆面积分别为 1818 亩、3080 亩和 1474 亩。围区 III 为应急水源地，设计库容 561 万方。项目总投资为 9.83 亿元。

(4) 国际物流园区基础设施工程项目总用地面积 419 万平方公里，包括道路桥梁工程 2.31 万米，并配套给排水、电力、燃气、绿化等设施；消防、边检、现代物流服务中心，建筑面积 9.5 万平方米；引导性仓储物流中心，建筑面积 13 万平方米。项目位于常熟经开区望江大道以北。项目预计总投资为 13.40 亿元。

上述在建项目，发行人与常熟经济技术开发区管理委员会签订委托代建项目合同书，项目委托发行人负责实施，在项目建成后由常熟经济技术开发区管理委员会分五年支付项目代建款项，根据不同项目，按照竣工结算价加成 10%~25% 的比例确认收入，具体金额根据审计决算确定。回款期间为 2021 年至 2025 年，常熟经济技术开发区管理委员会将按合同约定于回款期间内尽快结算，届时将按委托代建项目合同书约定的条件另行签订具体的项目回购协议。发行人预计在未来五年内收回代建款项，2025 年底前回款完毕，预期收益情况良好。截至报告期末，发行人上述在建项目尚未确认收入、无实际到账金额。

B. (1) 新城幼儿园项目

新城幼儿园项目总建筑面积 1.3 万平方米，地上 1.265 万平方米，地下 350 平方米，地上三层，地下一层，配套室外场地、道路、停车场、绿化、综合管线

等设施。项目预计总投资为 0.68 亿元。建设期间为 2019 年至 2021 年。

(2) 长江大保护项目，即常熟市长江大保护项目（经开区段），旨在加强沿江环境整治和生态修复，主要工程内容为深入开展沿江污染企业搬迁、土地复垦和高标准农田建设、环境综合整治绿化工程、污水厂提标改造等工程。项目位于常熟市经济技术开发区内，项目预计总投资为 22.50 亿元，建设期为 3 年，建设期间为 2020 年至 2023 年。

发行人于 2019 年与常熟经济技术开发区管理委员会签订委托代建项目合同。合同约定按项目总投资估算额为基数乘以一定费率结算代建管理费，项目竣工验收后按照竣工结算价加成一定比例的代建管理费确认收入，具体金额根据审计决算确定，届时将另行签订具体的项目回购协议。截至报告期末，新城幼儿园项目、长江大保护项目尚处于建设初期，尚未确认收入、无实际到账金额。

III 拟建项目

截至 2021 年 9 月末，公司工程建设业务中主要拟建项目具体情况如下：

表 4-22 截至 2021 年 9 月末公司主要拟建项目情况表

单位：亿元

序号	投资项目名称	计划投资金额	建筑面积 (万平方米)	筹资来源	未来三年投资计划		
					2021 年 10-12 月	2022 年	2023 年
1	二污厂扩建	1.20	1.87	30%自有	0.40	0.40	0.40
	合计	1.20	1.87	-	0.40	0.40	0.40

二污厂扩建项目设计规模日处理能力 3 万吨,主要建设格栅间、一级提升泵房、中和调节池、二级提升泵房等设施。根据环保要求，增加事故应急池，配套管道等设施设备。建设年限为 2021-2023 年，建设概算为 1.20 亿元。

(2) 行业地位及竞争优势

公司是由常熟经开区管委会授权全权负责常熟经开区范围内基础设施项目的投资、建设和管理工作。成立后近二十年的发展中，公司承担了常熟经开区多项重点基础设施建设任务，全面、细致地构筑出了常熟经开区城市基础设施建设和城市资源经营的框架。公司在常熟经开区基础设施建设中发挥着重要的作用，在城市建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

2021 年度，常熟市完成一般公共预算收入 230.75 亿元，同比增长 8%；累计政府性基金预算收入 183.81 亿元，同比下降 22.08%。累计一般公共预算支出 273.39 亿元，同比增长 18.99%；累计政府性基金支出 158.62 亿元，同比下降 29.45%。综上，发行人所在区域财政实力较强。

3、商品房销售业务

(1) 经营主体

发行人主要通过发行人本部进行，发行人具有房地产开发二级资质。

(2) 业务模式及会计核算

发行人对房地产项目审批后，组织项目正式施工。项目实施初期，开发部拍地，将其成本计入“存货-开发成本”，之后根据施工合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付施工单位工程建设款，并计入“存货-开发成本”；项目达到预售时，收取的预售款计入预收账款；待项目建设完成并通过竣工验收，转入“存货-开发产品”；最后房屋办理了移交手续交付业主使用，发行人在该时点确认销售收入计入“主营业务收入-房屋销售收入”，确认收入的同时结转项目成本，计入“主营业务成本-房屋销售成本”。

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

发行人商品房销售业务的盈利模式为前期进行房产开发，后期通过对外销售回笼投资资金。报告期内，发行人房屋销售业务主体主要为公园道 1 号、尚林花苑、滨江海外大厦和聚合佳苑二期，截至 2021 年 9 月末，公园道 1 号、尚林花苑与滨江海外大厦一楼商铺均已销售完毕，聚合佳苑二期仍在销售中，2019 年度，滨江海外大厦和聚合佳苑二期累计确认收入分别为 0.36 亿元和 3.01 亿元。2020 年度，聚合佳苑二期确认收入 2.83 亿元。2021 年 1-9 月，聚合佳苑二期和尚林花苑分别确认收入 0.03 亿元和 2.13 亿元。

(3) 业务开展情况:

2018-2020年及2021年1-9月,发行人房屋销售收入分别为28,343.92万元、33,690.43万元、28,582.41万元和21,602.99万元,占营业收入总额的19.19%、22.75%、18.74%和18.68%,相对应的营业成本分别为24,624.47万元、32,130.41万元、27,356.45万元和13,619.89万元,分别占营业成本总额的20.96%、26.59%、20.72%和14.09%。

表4-23 发行人报告期房屋销售情况

单位: 万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
公园道1号	-	-	-	11,240.93
尚林花苑	323.81	-	-	17,102.99
滨江海外大厦	-	-	3,629.54	-
聚合佳苑二期	21,279.18	28,252.41	30,060.89	-
合计	21,602.99	28,252.41	33,690.43	28,343.92

报告期内,发行人主要完工及销售房屋项目主要有:

A. 公园道1号

公园道1号总投资额为3.58亿元,于2013年5月开工,于2015年12月竣工,采取市场化定价进行销售,截至2019年末,已对外销售完毕,剩余部分转出租,该项目去化率为83.09%。

公园道1号占地面积66354平米,总建筑面积(可销售)43,209.24平米,共136户,其中精装修样板区46户。户型301-309平米纯地上双拼别墅共124户,户型分别为408、411、468平米的类独栋(有地下室)各4户。

公园道1号位于滨江新城核心区域,集高尚居住、商业休闲、国际教育、商务办公于一体。紧邻江南印象风情商业街,领里中心、宝鸿广场、人民医院滨江院区、滨江小学、滨江实验中学、浒浦中学、滨江体育公园、滨江高尔夫俱乐部环伺周边。靠近国际会议中心、中关村创新大厦,办公便捷。

B. 尚林花苑

尚林花苑总投资额为4.00亿元,于2014年3月开工,于2016年7月竣工,

采取市场化定价进行销售，截至 2019 年末，已对外销售完毕，剩余部分转出租，该项目去化率为 82.62%。

尚林花苑占地面积 20590 平米（约 31 亩），3 幢 30 层高层建筑，共 420 户，配置 420 个地下停车位（可销售 350 个），地下室划分电瓶车停车区。地上总建筑面积 49,436.3 平米，其中住宅面积为 48,788 平米，商业面积 648.3 平方米，地下总建筑面积为 16,508 平米。户型 96 平米共 120 户，122 平米 120 户，户型 116-122 平米共 116 户，户型 148 平米 58 户，3 号楼底层不规则户型 6 户。

尚林花苑位于滨江新城核心区，周边坐落着理文铂尔曼五星级大酒店、滨江国际大厦、碧溪镇行政办公楼、金融中心、消防中心、公交中心等 CBD 商业、行政设施。常熟市人民医院滨江分院、科技生态园隔路相望，浒浦中学、滨江职业中学、滨江幼儿园、滨江实验小学一应俱全。滨江体育公园、高尔夫俱乐部打造国际化生活场。未来，政府将会把滨江新城打造为集金融、贸易、科研、信息、居住、教育、旅游于一体，综合发展的国际化、现代化、生态化的城市新区。

C. 滨江海外大厦

滨江海外大厦总投资额为 3.35 亿元，于 2012 年开工，于 2018 年竣工，滨江海外大厦一楼商铺采取市场化定价进行销售，二楼以上酒店式公寓及商务办公楼层等由发行人自持。截至 2019 年末，滨江海外大厦一楼商铺销售去化率为 100%。

滨江海外大厦位于常熟经济技术开发区滨江新市区望江大道以北、金港路以东、金茂路以南，项目占地面积 11,386 平方米，总建筑面积 54,132 平方米；项目一楼为商铺，二楼以上为酒店式公寓及商务办公楼层。

D. 聚和佳苑二期

聚和佳苑二期为安置房项目，总投资额为 25.00 亿元，于 2013 年开工，于 2019 年竣工，2019 年度对外转让，总房屋数为 2,358 套，截至 2021 年 9 月末，已转让房屋数为 2,161 套，该项目安置比例为 91.65%。

聚和佳苑二期项目总占地面积 114214 平方米，总建筑面积 381494 平方米（其中住宅用房 305058 平方米，配套及公建 17803 平方米，地下建筑 58633 平方米），并配套相应的道路、场地、绿化等设施。

（4）行业地位及竞争优势

常熟市位于江苏省东南部，处于长江三角洲经济发达地区，紧临上海、苏州、无锡、南通等大中城市，已经成为江苏省重要的经济增长区域，国内生产总值稳居全国百强县市前四名。随着城市化进程的加速，常熟市主城区发展在空间上面临一定的压力，而常熟经济技术开发区是常熟市地理区位条件最好、用地条件最为开阔的地区，是常熟市发展工业的最佳场所。此外，常熟经济技术开发区内拥有国家一类开放口岸常熟港（中国十大内河港之一），贯通中国沿海高速的世界第一斜拉索桥苏通大桥跨区而过，建设中的沪通铁路在区内穿越，加上已通车的沿江高速、沿江高等级公路，构成极为便捷的水陆交通网络。

发行人是开发区内重要的房屋销售的业务主体，包括商品房和安置房。常熟经济技术开发区管理委员会已明确未来仍将以发行人作为常熟经济技术开发区内安置房销售载体，稳步推进常熟经开区房屋销售、基础设施和配套设施建设。发行人的业务规模将迅速扩大，在常熟经开区内房屋销售、基础设施和配套设施建设领域的主导地位将进一步加强。

4、污水处理业务

（1）污水处理业务具体情况

常熟经济技术开发区内的污水处理业务主要由发行人下属子公司常熟市滨江新市区污水处理有限责任公司负责运营，业务区域为常熟经济技术开发区。截至 2021 年 9 月末，发行人拥有 2 家污水处理厂，设计日处理能力为 7.5 万吨。碧溪新区已正式划入常熟经开区，滨江污水处理厂计划处理部分民用污水，此外随着园区内入驻企业规模不断增加，公司污水处理业务仍有较大的发展空间。

目前，发行人污水处理费由常熟市中法水务有限公司根据常熟经开区用户的自来水用水量代为征收，污水处理费先由常熟市中法水务有限公司收取后上缴到常熟市财政专户，然后由市财政扣除相关规费后以成本加成部分利润的方式拨付至公司账户。2010 年 8 月 11 日开发区管理委员会出台了《江苏常熟经济开发区企业污水接入管理暂行办法》，规定排污企业按排污量交纳 0.62 元/吨的有偿使用费。三项合计每吨可收取 2.62 元/吨的污水处理费。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司分别实现污水处理收入 11,208.99 万元、12,048.25 万元、10,827.98 万元

和 2,549.59 万元，是公司收入的重要来源。

发行人子公司常熟市滨江新市区污水处理有限责任公司（以下简称“滨江污水”）从城市污水管网所收集生活污水、工商业污水、雨水及其他污水，经污水处理厂进行无害化处理，并将符合国家环保标准的污水排入河流的污水处理全过程。

根据滨江污水与北京金州恒基环保技术有限公司签署的协议，具体的污水处理外包北京金州恒基环保技术有限公司负责，滨江污水付给北京金州恒基环保技术有限公司运营管理费。滨江污水收取的一般污水处理费、公共排污设施有偿使用费和抄表污水处理费计入主营业务收入，相应的电费、折旧、及支付的运营管理费计入主营业务成本。

发行人污水处理业务计入主营业务成本主要为外包管理运营费、折旧费用、动力电耗和其他费用（包括排污费、修理费、污泥处置费等）。发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，污水处理成本分别为 1,985.85 万元、3,198.53 万元、3,876.69 万元和 3,958.09 万元。

发行人污水处理成本较低，毛利率较高主要系：

1) 发行人主要负责常熟经开区全部的污水处理，由于历史原因，常熟经开区的污水管网并非全部为发行人所有，部分污水管网由开发区其他企业所有，因而部分管网的折旧费用由开发区内其他企业承担，发行人仅承担维护费用；

2) 常熟经开区内部分重污染行业（化工、造纸、医药、钢铁）企业由于环保要求，企业自身需配备污水处理设施，污水处理成本由企业自行承担。但是在收取一般污水处理费时，仍按照自来水使用量进行结算，导致滨江污水实际收取的一般污水处理费与公司的实际污水处理量无直接相关性，实际污水处理成本较少，造成毛利率较高。

3) 发行人每年从事的污水处理业务能收到稳定的公用事项补贴，其补贴收入具备可持续性，使得毛利率偏高。

（2）行业地位及竞争优势

发行人是开发区内唯一的污水处理业务主体。常熟经济技术开发区管理委员会已明确未来仍将以发行人作为常熟经济技术开发区内唯一的污水处理基础设施建设投融资载体，稳步推进常熟经开区污水处理、基础设施和配套设施建设。发行人的业务规模将迅速扩大，在常熟经开区内污水处理领域的主导地位将进一步加强。

5、土地开发整理业务

（1）土地开发整理业务情况

根据常熟经济技术开发区管理委员会《关于授权常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司土地一级开发整理和工程项目建设的通知》（常开管〔2009〕116号），开发区管委会赋予发行人开发区范围内土地开发整理（主要包括土地拆迁和平整等）的职能。具体土地开发整理模式为：发行人根据开发区规划和自身的情况向开发区管委会上报土地开发计划，经批准后进行土地开发整理，完成开发后的土地交由常熟市土地储备中心出让，出让金先进入常熟市财政局账户，常熟市财政局扣除相关规费后拨付至常熟经开区财政局，最后由常熟经开区财政局拨付给发行人。针对土地开发整理收入，管委会同意按照不低于土地出让收益的10%比例拨付土地开发整理收入。

常熟经开区的基础配套设施建设逐步完善以及入区企业的增加带动了其土地出让速度不断加快，近年来，常熟经开区土地出让情况良好。发行人及其子公司获得土地使用权合法合规，并均按照法律规定办理了土地使用权证。出让地均按照法律规定的程序通过招拍挂获得，并已足额缴纳土地出让金；流转地已签署流转协议，并足额缴纳土地流转费用。

截至2021年9月末，发行人已完成滨江新市区的土地开发，并开始向两侧碧溪、浒浦集镇拓展，已累计开发土地12,784.00亩，其中，住宅用地3,778.00亩，商业用地927.00亩，绿化及道路用地2,574.00亩，其他用地5,505.00亩。已出让面积10,970.00亩，其中，住宅用地2,115.00亩，商业用地916.00亩，绿化及道路用地2,548.00亩，其他用地5,391.00亩。截至2021年9月末，滨江新市区剩余可供出让的住宅和商业用地面积分别为1,663.00亩和11.00亩，上述土地的逐步出让有望为公司业务发展提供资金支持。2018-2020年及2021年1-9

月，发行人通过土地开发整理业务获得的收入分别为 12,000.00 万元、11,000.00 万元、9,180.00 万元和 8,000.00 万元。

（2）行业地位及竞争优势

发行人是开发区内唯一的土地开发整理的业务主体。常熟经济技术开发区管理委员会已明确未来仍将以发行人作为常熟经济技术开发区内唯一的土地开发及基础设施建设投融资载体，稳步推进常熟经开区土地整理及后续基础设施和配套设施建设。发行人的业务规模将迅速扩大，在常熟经开区内土地开发领域的主导地位将进一步加强。

6、房屋租赁业务

（1）房屋租赁业务情况

房屋租赁业务主要由发行人子公司常熟港口开发建设有限公司负责，业务范围为常熟经开区内东张务工人员集宿区、万和工业坊以及泰科标准工业厂房等公司自有房屋建筑物的出租。

2018-2020 年度，发行人实现房屋租金收入 4,363.86 万元、4,049.91 万元和 2,380.57 万元，占总体营业收入比例较小。2021 年 1-9 月，发行人实现房屋租金收入 5,050.39 万元。

（2）行业地位及竞争优势

常熟市位于江苏省东南部，处于长江三角洲经济发达地区，紧临上海、苏州、无锡、南通等大中城市，已经成为江苏省重要的经济增长区域，国内生产总值稳居全国百强县市前四名。随着城市化进程的加速，常熟市主城区发展在空间上面临一定的压力，而常熟经济技术开发区是常熟市地理区位条件最好、用地条件最为开阔的地区，是常熟市发展工业的最佳场所。此外，常熟经济技术开发区内拥有国家一类开放口岸常熟港（中国十大内河港之一），贯通中国沿海高速的世界第一斜拉索桥苏通大桥跨区而过，建设中的沪通铁路在区内穿越，加上已通车的沿江高速、沿江高等级公路，构成极为便捷的水陆交通网络。

7、重要股权投资

(1) 重要股权投资情况

根据常熟经开区的产业发展政策，发行人积极拓展投资渠道，投资于发展潜力较大、前景较好的行业，以获得相应的投资收益，逐步向多元化的投资格局发展。捷豹路虎项目是公司目前最主要的股权投资，截至 2021 年 9 月末，发行人对奇瑞汽车股份有限公司的投资金额为 590,000.00 万元。

表4-24 捷豹路虎项目情况概要

汽车项目	奇瑞捷豹路虎汽车有限公司
类型	有限责任公司(中外合资)
注册资本(人民币万元)	940,000.00
成立日期	2012 年 11 月 16 日
住所	常熟经济技术开发区路虎路 1 号
经营范围	从事汽车、与汽车相关的发动机、零部件生产和汽车相关技术的研究、开发，国内市场的销售和售后服务，及国际市场汽车销售。 (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)
股东	奇瑞汽车股份有限公司
	捷豹路虎汽车贸易(上海)有限公司
	Jaguar Land Rover Limited

奇瑞汽车股份有限公司前身是成立于 1997 年 1 月的安徽汽车零部件有限公司，实际控制人为芜湖市国有资产监督管理委员会。奇瑞汽车是中国自主品牌乘用车研发、生产、销售、出口企业之一，现已拥有整车、发动机、变速箱等关键零部件的自主研发能力、自主知识产权和核心技术。2020 年，奇瑞汽车全年销量为 73 万台，持续保持国内领先地位。

奇瑞汽车同英国捷豹路虎公司在常熟经开区内合资成立奇瑞捷豹路虎汽车有限公司，项目一期总投资 109 亿元，形成年产 13 万辆乘用车和配套 13 万台发动机生产能力。目前，一期项目已经完成建设。目前，奇瑞捷豹路虎已完成年产 7 万辆新车型乘用车项目和发动机扩能项目的建设，整车生产能力已达到 20 万辆，发动机生产能力达到年产 24 万辆，公司建设项目总投资为 178.9 亿元，其

中注册资本金增加到 100 亿元。奇瑞捷豹路虎较快的发展速度为常熟经开区创造较大规模的税收收入，一定程度上提高了常熟经开区财政实力。

（2）行业地位及竞争优势

发行人根据常熟经济技术开发区的发展需要，致力于完善常熟经济技术开发区的整体营商环境、人居环境以及各项配套服务。在此过程中，发行人经营业务领域不断扩张，逐步将公司业务延伸到商业地产、现代物流、汽车配套产业等领域，并凭借自身的综合实力逐步提升行业竞争力，由此稳步推进多元化经营。其中，发行人对汽车产业的投资密切配合常熟经开区的发展需要。奇瑞捷豹路虎项目为常熟经开区的战略发展重点，常熟经开区重点开展的“四大工程”中将加快汽车产业发展放在首位，并提出坚持壮大汽车产业的方向不变，要不断做大汽车产业总量，提高汽车产业发展质量，加快培育汽车特色主导产业。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

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及其对发行人偿债能力的影响。

报告期内，发行人在工商、税收、土地、环保及海关等方面不存在其他重大违法违规及受处罚行为。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度经审计的财务报告和 2021 年 1-9 月财务报表详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

发行人审计机构天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表及资产负债表，2018 年度、2019 年度和 2020 年度合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及所有者权益变动表、财务报表附注，出具了天健审[2019]7-286 号、天健审[2020]7-491 号及天健审[2021]7-481 号审计报告。

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度以及 2021 年 1-9 月的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。

如无特别说明，本节引用的财务数据引自公司经审计的 2018 年度、2019 年度及 2020 年度审计报告以及发行人提供的未经审计的 2021 年 1-9 月财务报表。

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、及其他相关规定进行确认与计量，并在此基础上编制财务报表。

（二）报告期内重大会计政策、会计估计变更情况

1、会计政策调整对财务报表的影响

公司在报告期内重要会计政策没有发生变更。

2、重要会计估计变更

公司在报告期内重要会计估计没有发生变更。

(三) 报告期内发行人合并范围变化

近三年及一期末纳入合并范围的子公司情况如下：

表5-1 通过设立、投资或划拨等方式取得的并表子公司

子公司名称	注册地	2018年末是否合并	2019年末是否合并	2020年末是否合并	2021年9月末是否合并
常熟港口开发建设有限公司	常熟	是	是	是	是
常熟滨江热力有限公司	常熟	是	是	是	是
常熟市滨江城镇化建设有限公司	常熟	是	是	是	是
常熟市滨江新市区污水处理有限责任公司	常熟	是	是	是	是
常熟经济开发区高新技术创业投资有限公司	常熟	是	是	是	是
常熟市港区开发建设有限公司	常熟	是	是	是	是
苏州常润智慧能源有限公司	常熟	否	是	是	是
常熟经开投资管理有限公司	常熟	否	否	是	是
滨盛融资租赁（江苏）有限公司	常熟	否	否	是	是

1、2018年合并财务报表范围变化情况

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

发行人2018年无新纳入合并范围的子公司。

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

发行人2018年无不再纳入合并范围的子公司。

2、2019年合并财务报表范围变化情况

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

表5-2 2019年新纳入合并范围的子公司

名称	原因
苏州常润智慧能源有限公司	新设立

2019年1月，苏州常润智慧能源有限公司由发行人与华润电力（常熟）有限公司共同出资成立，其中发行人直接持有其51%的股权，华润电力（常熟）有限公司持有其49%的股权。

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

发行人 2019 年无不再纳入合并范围的子公司。

3、2020 年合并财务报表范围变化情况

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

表5-3 2020 年新纳入合并范围的子公司

名称	原因
常熟经开投资管理有限公司	新设立
滨盛融资租赁（江苏）有限公司	新设立

2020 年 5 月，常熟经开投资管理有限公司由发行人出资成立，其中发行人直接持有其 100%的股权。2020 年 4 月，滨盛融资租赁（江苏）有限公司由发行人与冠忠实业有限公司共同出资成立，其中发行人直接持有其 70%的股权，冠忠实业有限公司持有其 30%的股权。

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

发行人 2020 年无不再纳入合并范围的子公司。

4、2021 年 1-9 月合并财务报表范围变化情况

发行人 2021 年 1-9 月合并范围未发生变化。

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：

1.合并资产负债表

表5-4 合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	217,646.15	195,345.58	229,080.47	257,726.30
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-

项目	2021年1-9月	2020年末	2019年末	2018年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	3,167.39	1,815.11	2,434.47	1,244.67
应收账款	70,195.01	64,621.36	34,780.55	4,763.95
预付款项	101.12	44.41	103.09	133.55
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-
其他应收款	957,347.59	658,642.76	779,628.21	653,617.84
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	1,306,860.45	1,281,425.39	1,256,961.30	1,292,590.49
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	12,627.93	7,972.85	8,213.53	6,580.19
流动资产合计	2,567,945.64	2,209,867.47	2,311,201.62	2,216,656.99
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	597,650.12	773,639.00	775,639.00	775,689.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	9,365.04	9,157.28	-	-
长期股权投资	382,293.41	331,821.81	23,663.46	25,755.19
投资性房地产	263,462.91	267,629.78	253,478.13	61,064.84
固定资产	68,667.86	63,658.94	53,567.00	103,386.90
在建工程	29,118.95	33,091.09	19,653.85	18,788.22
工程物资	-	-	-	19.10
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	52,004.78	56,086.32	2,592.44	9,924.19
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	182.39	171.16	146.46	61.21
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,402,745.47	1,535,255.39	1,128,740.35	994,669.54
资产总计	3,970,691.11	3,745,122.86	3,439,941.96	3,211,326.52
流动负债：				
短期借款	296,894.00	275,266.00	247,390.00	184,400.00
向中央银行借款	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-

项目	2021年1-9月	2020年末	2019年末	2018年末
拆入资金	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	292.26	8,407.71	17,111.84
应付账款	7,041.83	7,560.21	7,277.99	8,175.58
预收款项	2,693.94	3,894.77	1,810.80	5,102.68
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	85.21	68.58	39.62	18.77
应交税费	1,333.02	1,016.47	1,114.61	842.60
其他应付款	31,482.49	32,341.16	25,090.09	15,654.87
应付分保账款	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	318,459.26	317,874.12	277,204.45	244,916.37
其他流动负债	55,000.00	240,000.00	-	-
流动负债合计	712,989.75	878,313.57	568,335.27	476,222.71
非流动负债：				
长期借款	1,034,310.82	941,789.31	996,821.75	940,748.91
应付债券	1,000,069.35	711,194.35	646,620.73	575,933.65
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	146.93	159.69	176.71	92.34
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	25.98	-	-
非流动负债合计	2,034,527.10	1,653,169.33	1,643,619.20	1,516,774.90
负债合计	2,747,516.85	2,531,482.90	2,211,954.47	1,992,997.61
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	575,000.00	575,000.00	570,000.00	570,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	144,957.63	141,211.54	143,211.54	143,211.54

项目	2021年1-9月	2020年末	2019年末	2018年末
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	27,754.16	27,754.16	27,400.46	26,727.85
一般风险准备		-	-	-
未分配利润	234,555.53	231,122.24	222,563.96	213,945.23
归属于母公司所有者 权益合计	982,267.32	975,087.94	963,175.96	953,884.62
少数股东权益	240,906.94	238,552.01	264,811.54	264,444.30
所有者权益合计	1,223,174.26	1,213,639.96	1,227,987.49	1,218,328.91
负债和所有者权益总 计	3,970,691.11	3,745,122.86	3,439,941.96	3,211,326.52

2、合并利润表

表5-5 合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	115,649.96	151,460.69	148,086.86	147,667.88
其中：营业收入	115,649.96	151,460.69	148,086.86	147,667.88
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	165,829.48	207,420.48	193,738.08	177,493.57
其中：营业成本	96,692.79	132,007.28	120,833.87	117,504.92
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
税金及附加	2,405.81	3,206.18	2,932.57	3,256.59
销售费用	337.46	222.33	447.93	183.51
管理费用	3,089.42	3,507.39	5,868.91	2,300.39
研发费用	-	-	-	-
财务费用	63,303.99	68,477.30	63,654.80	54,248.16
其中：利息费用	-	69,784.19	66,044.41	56,453.71
利息收入	-	2,058.35	2,713.16	2,485.24
加：其他收益	49,424.00	67,278.00	53,065.28	42,810.71
投资收益（损失以“-”号填列）	6,900.91	494.32	712.58	1,178.49

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	205.25	-191.72	604.69
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	59.79	422.31	29.45
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,145.39	11,872.32	8,548.95	14,192.96
加：营业外收入	1,388.64	3.02	317.66	3.82
减：营业外支出	340.93	646.07	32.69	329.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,193.10	11,229.27	8,833.92	13,867.03
减：所得税费用	763.99	847.64	748.29	671.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,429.11	10,381.63	8,085.63	13,195.04
（一）按经营持续性分类：	763.99	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,429.11	10,381.63	8,085.63	13,195.04
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,433.29	8,911.99	9,291.34	14,402.46
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,995.82	1,469.64	-1,205.71	-1,207.42
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
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.其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	6,429.11	10,381.63	8,085.63	13,195.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,433.29	8,911.99	9,291.34	14,402.46
归属于少数股东的综合收益总额	2,995.82	1,469.64	-1,205.71	-1,207.42
八、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

3、合并现金流量表

表5-6 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018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	106,353.20	126,882.03	114,207.72	145,851.36
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	7.87
收到其他与经营活动有关的现金	176,552.98	1,243,040.45	144,820.34	93,525.69
经营活动现金流入小计	282,906.19	1,369,922.48	259,028.06	239,384.92
购买商品、接受劳务支付的现金	112,107.04	151,928.90	189,365.20	247,835.73
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,467.51	2,034.83	1,499.94	955.24
支付的各项税费	6,208.03	4,300.92	7,640.19	4,260.67
支付其他与经营活动有关的现金	285,937.46	1,055,606.30	206,055.30	122,324.90
经营活动现金流出小计	405,720.03	1,213,870.94	404,560.63	375,376.55
经营活动产生的现金流量净额	-122,813.84	156,051.54	-145,532.56	-135,991.63
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	55,420.00	8,060.00	2,794.00	1,000.00
取得投资收益收到的现金	8,889.78	428.06	10.30	245.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	59.79	-	144.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	207.87
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	10,000.00	-
投资活动现金流入小计	64,309.78	8,547.85	12,804.30	1,597.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,439.23	91,961.76	39,632.25	13,580.07
投资支付的现金	42,121.50	316,152.00	-	-
质押贷款净增加额	-	-	-	-

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	70,560.73	408,113.76	39,632.25	13,580.07
投资活动产生的现金流量净额	-6,250.95	-399,565.91	-26,827.95	-11,982.26
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,917.60	8,189.64	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	3,189.64	-	-
取得借款收到的现金	1,146,275.34	1,389,902.02	1,005,602.80	456,361.00
发行债券收到的现金	-	-	-	255,142.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,150,192.94	1,398,091.66	1,005,602.80	711,503.00
偿还债务支付的现金	927,665.69	1,071,815.17	785,799.08	650,678.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	66,957.48	66,252.68	70,741.91	56,131.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	30,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	994,623.17	1,168,067.85	856,540.98	706,810.30
筹资活动产生的现金流量净额	155,569.77	230,023.81	149,061.82	4,692.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-23.86	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	26,504.97	-13,514.42	-23,298.69	-143,281.19
加：期初现金及现金等价物余额	190,781.06	204,295.48	227,594.17	370,875.36
六、期末现金及现金等价物余额	217,286.04	190,781.06	204,295.48	227,594.17

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：

1、母公司资产负债表

表5-7 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	165,171.69	115,098.21	113,271.40	148,802.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	504.48	-	-	-
应收账款	193.40	170.48	1,093.87	55.06
预付款项	-	-	-	800.00
其他应收款	2,052,616.84	1,889,523.70	1,076,248.46	804,659.29
存货	227,802.40	244,221.34	231,306.99	371,004.26
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	2,928.73	2,481.69	275.55	349.96
流动资产合计	2,449,217.54	2,251,495.41	1,422,196.25	1,325,671.19
非流动资产：				
可供出售金融资产	4,350.00	4,350.00	6,350.00	6,400.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,162,548.45	1,099,487.86	752,663.02	672,437.62
投资性房地产	205,691.03	208,206.73	191,914.97	-
固定资产	34,286.94	28,438.20	15,479.98	64,913.65
在建工程	937.95	8,889.12	2,029.74	119.19
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	51,247.64	55,327.62	1,812.78	9,668.32
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	86.32	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,459,062.01	1,404,699.53	970,336.81	753,538.78
资产总计	3,908,279.55	3,656,194.94	2,392,533.06	2,079,209.97
流动负债：				
短期借款	144,950.00	82,500.00	41,850.00	700.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	850.00	715.64
应付账款	784.22	1,930.33	2,054.72	576.01
预收款项	155.50	733.12	116.09	3,942.13
应付职工薪酬	20.62	4.93	13.01	-
应交税费	518.43	497.72	327.94	287.21
其他应付款	1,182,473.87	1,159,016.20	349,599.43	300,967.28
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	151,987.00	162,660.00	93,974.70	61,270.98
其他流动负债	55,000.00	240,000.00	-	-
流动负债合计	1,535,889.64	1,647,342.29	488,785.89	368,459.24
非流动负债：		-	-	-
长期借款	466,063.00	396,065.00	360,891.18	243,065.87
应付债券	1,000,069.35	711,194.35	646,620.73	575,933.65
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,466,132.35	1,107,259.35	1,007,511.91	818,999.53
负债合计	3,002,021.99	2,754,601.65	1,496,297.80	1,187,458.77
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	575,000.00	575,000.00	570,000.00	570,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	145,301.61	141,555.52	143,555.52	143,555.52
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	27,754.16	27,754.16	27,400.46	26,727.85
未分配利润	158,201.78	157,283.61	155,279.28	151,467.82
所有者权益合计	906,257.56	901,593.29	896,235.26	891,751.20
负债和所有者权益总计	3,908,279.55	3,656,194.94	2,392,533.06	2,079,209.97

2、母公司利润表

表5-8 母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	39,798.95	48,706.42	54,772.46	79,889.36
减：营业成本	33,734.42	42,476.30	41,858.50	62,689.11
税金及附加	1,224.90	1,273.52	1,280.41	1,227.89
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,010.08	3,455.26	4,310.97	2,259.77
研发费用	-	-	-	-
财务费用	32,884.44	41,815.13	26,729.73	26,169.63
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	30,283.82	42,000.00	22,226.00	21,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	845.57	1,306.66	1,011.91	641.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	350.34	-314.60	638.82
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	422.31	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	74.50	2,992.87	4,253.07	9,184.79
加：营业外收入	1,182.07	1.07	306.08	1.50
减：营业外支出	320.23	618.91	19.62	200.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	936.34	2,375.03	4,539.53	8,986.26
减：所得税费用	18.16	17.00	55.47	11.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	918.18	2,358.03	4,484.07	8,974.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	918.18	2,358.03	4,484.07	8,974.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.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.其他	-	-	-	-
六、综合收益总额	918.18	2,358.03	4,484.07	8,974.92
七、每股收益：	-	-	-	-
(一)基本每股收益	-	-	-	-
(二)稀释每股收益	-	-	-	-

3、母公司现金流量表

表5-9 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018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	38,693.92	50,246.84	49,907.62	54,141.74
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	43,620.33	1,095,638.95	73,769.36	84,000.28
经营活动现金流入小计	82,314.26	1,145,885.78	123,676.97	138,142.02
购买商品、接受劳务支付的现金	15,178.42	54,835.27	5,312.79	83,171.22
支付给职工以及为职工支付的现金	512.92	464.15	173.92	-
支付的各项税费	1,669.38	3,326.88	1,220.74	1,154.03
支付其他与经营活动有关的现金	160,473.45	1,062,640.32	283,790.21	91,200.00

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流出小计	177,834.19	1,121,266.62	290,497.66	175,525.24
经营活动产生的现金流量净额	-95,519.93	24,619.16	-166,820.68	-37,383.23
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	8,000.00	2,444.00	-
取得投资收益收到的现金	845.57	1,076.31	432.51	33.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	845.57	9,076.31	2,876.51	33.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42.70	92,639.70	27,284.41	-
投资支付的现金	44,060.50	354,594.50	82,040.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	44,103.20	447,234.19	109,324.41	-
投资活动产生的现金流量净额	-43,257.64	-438,157.88	-106,447.90	33.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	5,000.00	-	-
取得借款收到的现金	825,200.00	961,041.01	565,852.80	262,142.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	825,200.00	966,041.01	565,852.80	262,142.00
偿还债务支付的现金	599,550.00	513,915.27	305,720.98	222,946.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,299.63	37,411.34	22,826.31	27,810.98
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	0.00	-
筹资活动现金流出小计	634,849.63	551,326.60	328,547.29	250,757.52
筹资活动产生的现金流量净额	190,350.37	414,714.40	237,305.52	11,384.48

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
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	51,572.80	1,175.69	-35,963.07	-25,965.75
加：期初现金及现金等价物余额	113,284.30	112,108.62	148,071.69	174,037.44
六、期末现金及现金等价物余额	164,857.11	113,284.30	112,108.62	148,071.69

(二) 财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2021年1-9月 (末)	2020年(末)	2019年(末)	2018年(末)
总资产(亿元)	397.07	374.51	343.99	321.13
总负债(亿元)	274.75	253.15	221.20	199.30
全部债务(亿元)	271.47	248.64	217.64	196.31
所有者权益(亿元)	122.32	121.36	122.80	121.83
营业总收入(亿元)	11.56	15.15	14.81	14.77
利润总额(亿元)	0.72	1.12	0.88	1.39
净利润(亿元)	0.64	1.04	0.81	1.32
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	-4.92	-5.68	-4.60	-3.05
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	0.34	0.89	0.93	1.44
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-12.28	15.61	-14.55	-13.60
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-0.63	-39.96	-2.68	-1.20
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	15.56	23.00	14.91	0.47
流动比率	3.60	2.52	4.07	4.65
速动比率	1.77	1.06	1.85	1.94
资产负债率(%)	69.19	67.59	64.30	62.06
债务资本比率(%)	68.94	67.20	63.84	61.71
营业毛利率(%)	16.39	12.84	18.40	20.43
平均总资产回报率(%)	0.67	2.23	2.23	2.20
加权平均净资产收益率(%)	0.47	0.92	0.97	1.09
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-6.71	-5.87	-4.80	-2.51
EBITDA(亿元)	-	8.41	8.55	7.80

EBITDA 全部债务比 (%)	-	0.03	0.04	0.04
EBITDA 利息倍数	-	0.85	0.81	0.75
应收账款周转率	2.29	3.05	7.49	23.39
存货周转率	0.10	0.10	0.09	0.10

【注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+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）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）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 末资产总额；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；

（14）确不适用的项目，请直接填写“-确，避免删除或缺失；

（15）除上述项目外，发行人可结合自身行业特征、业务模式等补充列示其他有利于投资者决策的财务数据信息或常用财务指标。】

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合发行人报告期内的合并财务报表，对资产负债结构及其重大变动、现金流量、偿债能力、报告期内的盈利能力、营业收入和期间费用的构成及其变动进行了如下分析：

（一）资产结构分析

1、资产整体结构分析

报告期末，发行人资产构成如下：

表5-10 发行人资产构成明细

单位：万元、%

科目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,567,945.64	64.67	2,209,867.47	59.01	2,311,201.62	67.19	2,216,656.99	69.03
非流动资产	1,402,745.47	35.33	1,535,255.39	40.99	1,128,740.35	32.81	994,669.54	30.97
资产总计	3,970,691.11	100.00	3,745,122.86	100.00	3,439,941.96	100.00	3,211,326.52	100.00

从资产规模来看，发行人总资产保持相对稳定。近三年及一期末资产总额分别为3,211,326.52万元、3,439,941.96万元、3,745,122.86万元和3,970,691.11万元，2020年末发行人资产总额较年初增加了8.87%，主要系长期股权投资及固定资产增加所致。发行人总资产主要由货币资金、其他应收款、存货、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产和固定资产构成。

从资产结构看，流动资产占发行人总资产的比例较为稳定，近三年及一期末发行人流动资产占总资产的比例分别为69.03%、67.19%、59.01%和64.67%，2021年9月末发行人流动资产占比有所上升，主要系发行人货币资金增加导致流动资产大幅上升所致。

2、主要资产项目及变动情况分析

(1) 流动资产项目分析

报告期末，发行人流动资产结构情况如下：

表5-11 发行人流动资产结构情况表

单位：万元、%

科目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	217,646.15	8.48	195,345.58	8.84	229,080.47	9.91	257,726.30	11.63
应收票据	3,167.39	0.12	1,815.11	0.08	2,434.47	0.11	1,244.67	0.06
应收账款	70,195.01	2.73	64,621.36	2.92	34,780.55	1.50	4,763.95	0.21
预付款项	101.12	0.00	44.41	0.00	103.09	0.00	133.55	0.01
其他应收款	957,347.59	37.28	658,642.76	29.80	779,628.21	33.73	653,617.84	29.49
存货	1,306,860.45	50.89	1,281,425.39	57.99	1,256,961.30	54.39	1,292,590.49	58.31
其他流动资产	12,627.93	0.49	7,972.85	0.36	8,213.53	0.36	6,580.19	0.30
流动资产合计	2,567,945.64	100.00	2,209,867.47	100.00	2,311,201.62	100.00	2,216,656.99	100.00

近三年及一期末，发行人流动资产保持相对稳定，2019年末流动资产较上年增加4.27%，主要系发行人其他应付款增加所致。2020年末流动资产较上年末

减少 4.38%，主要系发行人货币资金及其他应付款减少所致。发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货构成，流动资产波动增长的原因主要在于其他应收款及存货的增加。近三年及一期末，上述三项合计分别占发行人同期流动资产的 99.43%、98.03%、96.63%和 96.65%。发行人流动资产中存货占比最大，近三年及一期末，存货占流动资产的比重分别为 58.31%、54.39%、57.99%和 50.89%。

① 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 257,726.30 万元、229,080.47 万元、195,345.58 万元和 217,646.15 万元，占流动资产的比例分别为 11.63%、9.91%、8.84%和 8.48%。发行人货币资金由库存现金、银行存款和其他货币资金构成，其中银行存款占比最高。发行人货币资金明细如下表：

表5-12 发行人报告期末货币资金明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	2.82	2.95	5.14	6.78
银行存款	177,405.95	190,778.11	204,290.34	237,587.39
其他货币资金	40,237.38	4,564.52	24,784.99	20,132.13
合计	217,646.15	195,345.58	229,080.47	257,726.30

② 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 653,617.84 万元、779,628.21 万元、658,642.76 万元和 957,347.59 万元，占流动资产的比例分别为 29.49%、33.73%、29.80%和 37.28%。发行人的其他应收款主要为往来款，2021 年 9 月末较 2020 年末增加较多主要系发行人子公司常熟港口开发建设有限公司和常熟市经济开发集团有限公司于 2021 年 9 月 8 日签署的《产权交易合同》，发行人子公司常熟港口开发建设有限公司已通过股权转让方式，将其持有芜湖奇瑞汽车有限公司 46.52%股权转出，转让价格为 174,000.00 万元，因此其他应收款较年末增长较多。

表5-13 发行人 2020 年末其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	形成原因	款项性质	占其他应收款余额的比例
常熟经济技术开发区财政局	266,438.83	往来款	非经营性	40.45
常熟经济技术开发区财政局	67,260.97	补贴款	非经营性	10.21
江苏省常熟经济开发集团	219,836.64	往来款	非经营性	33.38
常熟经开控股有限公司	41,059.86	往来款	非经营性	6.23
常熟市滨江农业科技有限公司	21,721.33	往来款	非经营性	3.30
常熟滨江市政公用事业管理中心	10,785.54	往来款	非经营性	1.64
零星公司	19,624.85	往来款	非经营性	2.98
其他	11,914.74	押金、保证金、其他	经营性	1.81
合计	658,642.76	-	-	100.00

表5-14 发行人2019年末其他应收款明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	形成原因	款项性质	占其他应收款余额的比例
常熟经济技术开发区财政局	306,347.30	往来款	非经营性	39.29
江苏省常熟经济开发集团	222,397.29	往来款	非经营性	28.53
常熟市经济开发集团有限公司	79,180.00	往来款	非经营性	10.16
常熟市滨江农业科技有限公司	71,031.33	往来款	非经营性	9.11
常熟市碧溪资产经营投资公司	20,625.00	往来款	非经营性	2.65
零星公司	63,348.52	往来款	非经营性	8.13
其他	2,403.94	押金、保证金、其他	经营性	0.31
合计	779,628.21	-	-	100.00

截至2020年末，发行人其他应收款金额前五名的单位合计金额为627,103.18万元，占其他应收款余额的比例为95.21%。

表5-15 发行人2020年末合并口径其他应收款前五名明细

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占其他应收款余额的比例
1	常熟经济技术开发区财政局	266,438.83	40.45
	常熟经济技术开发区财政局	67,260.97	10.21
2	江苏省常熟经济开发集团	219,836.64	33.38
3	常熟经开控股有限公司	41,059.86	6.23
4	常熟市滨江农业科技有限公司	21,721.33	3.30
5	常熟滨江市政公用事业管理中心	10,785.54	1.64
	小计	627,103.18	95.21

表5-16 发行人2020年末主要单位非经营往来占款及资金拆借情况

单位：万元

占款/拆借方	与发行人是否存在关联关系	存在何种关联关系（如有）	占款金额	形成原因	回款安排
常熟经济技术开发区财政局	否	-	266,438.83	往来款	预计未来 3-5 年内回款
江苏省常熟经济开发集团	是	同一最终控制人	219,836.64	往来款	预计未来 3-5 年内回款
常熟经开控股有限公司	是	控股股东	41,059.86	往来款	预计未来 3-5 年内回款
常熟市滨江农业科技有限公司	是	母公司的控股子公司	21,721.33	往来款	预计未来 3-5 年内回款
常熟市滨江市政公用事业管理中心	否	-	10,785.54	往来款	预计未来 3-5 年内回款
合计	-	-	559,842.20	-	-

注：报告期内，发行人其他应收款余额较大且账龄较长，回款计划为 3-5 年，其他应收款项未能及时收回，主要系以前年度对各对手方其他应收款项规模较大，回收部分款项同时形成新增往来款项所致。发行人未来将逐步完善往来款项制度，提高往来款回收效率。

发行人的往来款对手方均为国有企业，信用资质良好，回收风险较小，往来款决策流程规范，不存在无法按期偿还的情形，对发行人的偿债能力无重大不利影响。

A.常熟经济技术开发区财政局

常熟经济技术开发区财政局系发行人实际控制人常熟经济技术开发区管理委员会下属政府部门。常熟经济开发区的经济实力及综合财政实力较强，是常熟市重点发展区域之一，常熟经济技术开发区财政局信用资质良好，不能收回的可能性较低。

截至 2020 年末，发行人对常熟经济技术开发区财政局其他应收款总计 333,699.80 万元，占期末其他应收款的比重为 50.66%，主要为非经营性往来款。常熟市经济开发区近年来基础设施开发投入力度较大，发行人基于经开区基础设施开发建设及经济稳定发展统筹考虑及双方良好的业务合作关系，利用自有闲余资金为对手方代付了部分项目建设资金，同时为加快促进地区内土地整治开发，发行人利用自有资金代付拆迁资金，符合国家的政策导向以及当地经济发展需要。

报告期内，发行人对常熟经济技术开发区财政局应收款回款 83,266.90 万元。同时，根据常熟经济技术开发区财政局出具的《关于常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司其他应收款的还款安排》，常熟经济技术开发区财政局将于 2025 年末前尽快安排其他应收款的还款事宜。综上，发行人对财政局的其他应收款不

存在无法按期收回的情形。

B.江苏省常熟经济开发集团（简称“经开集团”）

江苏省常熟经济开发集团成立于 1993 年 5 月 4 日，开办单位为常熟经济技术开发区管理委员会，为全额拨款事业法人单位，开办资金为 23.17 亿元。常熟经济技术开发区的经济实力及综合财政实力较强，江苏省常熟经济开发集团信用资质良好，不能收回的可能性较低。

截至 2020 年末，发行人对江苏省常熟经济开发集团的其他应收款合计 219,836.64 万元，占期末其他应收款的比重为 33.38%，主要系非经营性往来款项。发行人为加快促进地区协同发展，利用自有闲余资金代付部分项目建设资金，符合国家的政策导向以及当地经济发展需要。

报告期内，发行人对经开集团应收款回款 1,815.35 万元。同时，根据经开集团 2020 年出具的《关于常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司其他应收款的还款安排》，经开集团将于 2025 年末前尽快安排其他应收款的还款事宜。综上，发行人对经开集团的其他应收款不存在无法按期收回的情形。

C.常熟经开控股有限公司（简称“经开控股”）

常熟经开控股有限公司成立于 2020 年 10 月 22 日，注册资本 500,000.00 万元人民币。经营范围为：以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；企业总部管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。经开控股是由常熟经济技术开发区管理委员会设立的国有独资公司，信用资质良好，不能收回的可能性较低。

截至 2020 年末，发行人对常熟经开控股有限公司的其他应收款合计 41,059.86 万元，占期末其他应收款的比重为 6.23%，主要为非经营性往来款，发行人基于常熟经开区内协同发展、促进地区经济发展的目标以及双方良好的合作关系，与经开控股形成了部分拆借款，主要用于经开控股前期筹建和对外投资，符合国家的政策导向以及当地经济发展需要。

同时，根据经开控股出具的《关于常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司其他应收款的还款安排》，经开控股将于 2025 年末前尽快安排其他应收款的还款事宜。综上，发行人对经开控股的其他应收款不存在无法按期收回的情形。

D.常熟市滨江农业科技有限公司（简称“滨江农业科技”）

常熟市滨江农业科技有限公司成立于 2009 年 11 月 28 日，注册资本 32,000.00 万元人民币。经营范围为：农产品开发、种植、销售，水产品养殖、销售，绿化养护，园艺技术与开发，现代农业信息技术咨询、推广，现代农产品种植基地休闲、观赏服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。常熟市滨江农业科技有限公司主要负责农产品开发、种植、销售，绿化养护等工作，是由江苏省常熟经济开发集团控股的国有企业，信用资质良好，不能收回的可能性较低。

截至 2020 年末，发行人对常熟市滨江农业科技有限公司的其他应收款总计 21,721.33 万元，占期末其他应收款的比重为 3.30%，主要为非经营性往来款。滨江农业科技在土地复垦、种植农产品出现部分资金缺口时，发行人基于经开区内协同发展、促进地区经济发展的目标以及双方良好的合作关系，利用自有闲余资金提供了部分支持，符合国家的政策导向以及当地经济发展需要。

报告期内，发行人对滨江农业科技的应收款回款为 189,520.00 万元。根据滨江农业科技于出具的《关于常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司其他应收款的还款安排》，滨江农业科技将于 2025 年末前尽快安排其他应收款的还款事宜。综上，发行人对滨江农业科技的其他应收款不存在无法按期收回的情形。

E.常熟市滨江市政公用事业管理中心（简称“市政管理中心”）

常熟市滨江市政公用事业管理中心系发行人实际控制人常熟经济技术开发区管理委员会下属政府部门。常熟经济技术开发区的经济实力及综合财政实力较强，是常熟市重点发展区域之一，常熟经济技术开发区财政局信用资质良好，不能收回的可能性较低。

截至 2020 年末，发行人对常熟市滨江市政公用事业管理中心的其他应收款总计 10,785.54 万元，占期末其他应收款的比重为 1.64%，为非经营性往来款。市政管理中心在道路建设、市政设施管理和养护出现部分资金缺口时，发行人基于常熟经开区内协同发展、促进地区经济发展的目标以及双方良好的合作关系，利用自有闲余资金提供了部分支持，符合国家的政策导向以及当地经济发展需要。

综上，截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款主要为与区内国有企业（常熟市滨江农业科技有限公司、常熟经开控股有限公司）、政府部门（常熟经济技术开发区财政局）或事业单位（江苏省常熟经济开发集团）形成的往来款。

在日常生产经营和对外投资管理中，出于保障国有资产保值增值，并致力于服务常熟市经济技术开发区的经济发展，与常熟市经济技术开发区内国有企业形成良性互动，促进区域产业转型升级的考虑，发行人形成了一定额度的资金往来款项，具有合理性和必要性。

发行人的往来款对手方信用资质良好，回收风险较小，往来款决策流程规范，不存在无法按期偿还的情形，对发行人的偿债能力无重大影响。

发行人承诺在本期债券存续期内，不新增非经营性往来占款余额或资金拆借余额而形成的其他应收账款事项，非经营性其他应收款余额相比 2020 年末的非经营性其他应收款余额不再增加。

发行人与以上单位的往来款项均按照《公司法》、公司章程和《往来款管理制度》等有关要求，取得公司董事会的批准（董事会决议），并得到发行人 4 家股东的书面同意（股东会决议），符合发行人公司章程和《往来款管理制度》的有关规定。

若因特殊情况发生，非经营性往来占款应履行的决策程序和信息披露安排具体如下：

（1）决策程序

非经营性往来占款或者资金拆借的决策程序与普通的往来占款或者资金拆借相同，具体如下：

非经营性往来占款或者资金拆借的交易金额在 50 万元人民币以内的，其协议由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后生效；非经营性往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000 万元人民币以内，经董事会批准后生效；非经营性往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000 万元人民币以上，经由董事会向股东提交预案，经股东批准后生效；与股东发生的非经营性往来占款或者资金拆借需将董事会决议和股东会决议抄送常熟经济技术开发区管理委员会。

与关联方往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。

发行人子公司往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦

根据上述标准执行。即子公司对往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款并无决策权限，均需上报发行人，按照发行人部门之标准进行决策。

(2) 信息披露安排

对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额不超过最近一期经审计合并净资产 20%的，由受托管理人以年度为单位，通过每年度的受托管理事务报告向专业投资者定向披露。

对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额超过最近一期经审计合并净资产 20%的，由受托管理人通过临时受托管理事务报告及时向专业投资者定向披露。

③ 存货

近三年及一期末，发行人存货分别为 1,292,590.49 万元、1,256,961.30 万元、1,281,425.39 万元和 1,306,860.45 万元，占流动资产的比例分别为 58.31%、54.39%、57.99%和 50.89%。2019 年末较年初下降 2.76%，2020 年末较年初增长 1.95%，波动较小。发行人报告期末存货明细如下：

表5-17 报告期末存货明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
原材料	10.30	19.24	30.02	30.02
工程施工	905,483.37	860,953.71	834,766.81	905,334.72
开发产品	200,364.36	244,339.75	271,696.20	285,982.21
开发成本	201,002.42	176,112.68	150,468.26	101,229.65
低值易耗品	-	-	-	13.88
合计	1,306,860.45	1,281,425.39	1,256,961.30	1,292,590.49

(2) 非流动资产项目分析

近三年及一期末，发行人非流动资产项目如下表：

表5-18 发行人近三年及一期末非流动资产项目

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	597,650.12	42.61	773,639.00	50.39	775,639.00	68.72	775,689.00	77.98

科目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	9,365.04	0.67	9,157.28	0.60	-	-	-	-
长期股权投资	382,293.41	27.25	331,821.81	21.61	23,663.46	2.10	25,755.19	2.59
投资性房地产	263,462.91	18.78	267,629.78	17.43	253,478.13	22.46	61,064.84	6.14
固定资产	68,667.86	4.90	63,658.94	4.15	53,567.00	4.75	103,386.90	10.39
在建工程	29,118.95	2.08	33,091.09	2.16	19,653.85	1.74	18,788.22	1.89
无形资产	52,004.78	3.71	56,086.32	3.65	2,592.44	0.23	9,924.19	1.00
长期待摊费用	182.39	0.01	171.16	0.01	146.46	0.01	61.21	0.01
非流动资产合计	1,402,745.47	100.00	1,535,255.39	100.00	1,128,740.35	100.00	994,669.54	100.00

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 994,669.54 万元、1,128,740.35 万元、1,535,255.39 万元和 1,402,745.47 万元 2021 年 9 月末发行人非流动资产较年初减少了 8.63%；2020 年末发行人非流动资产较年初增加了 36.01%，主要系长期股权投资大幅增加所致。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产和固定资产构成。近三年末，上述四项合计分别占公司同期非流动资产的 97.10%、98.03%、93.58%和 93.54%。

① 可供出售金融资产

近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 775,689.00 万元、775,639.00 万元、773,639.00 万元和 597,650.12 万元，占非流动资产的比例分别为 77.98%、68.72%、50.39%和 42.61%。截至 2021 年 9 月末，发行人可供出售金融资产明细如下：

表5-19 2021年9月末可供出售金融资产明细

单位：万元、%

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例
	期初数	本期增加	本期减少	期末数	
常熟长江港务有限公司	4,350.00	-	-	4,350.00	10.00
奇瑞汽车股份有限公司	590,000.00	-	-	590,000.00	6.07
苏州康博沿江创业投资中心	2,000.00	-	-	2,000.00	12.50
常熟市中科虞山创业投资企业（有限合伙）	800.00	-	-	800.00	13.42
芜湖奇瑞汽车投资有限公司	175,988.88	-	175,988.88	-	-
泗洪常熟工业园投资开发建设有限公司	500.12	-	-	500.12	19.42
合计	773,639.00	-	175,988.88	597,650.12	-

2021年9月末，发行人可供出售金融资产为597,650.12元。其中，对奇瑞汽车股份有限公司（以下简称“奇瑞汽车”）股权投资余额为590,000.00万元，占当期末可供出售金融资产比重为98.72%。发行人对芜湖奇瑞汽车投资有限公司股权减少100.00%主要系通过转让处置该部分股权所致。

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第三十二条规定：“在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，应当按照成本进行后续计量。”奇瑞汽车股份有限公司符合以上准则条件，均采用成本法计量。

A.报告期内分红情况、收益实现方式及退出机制

发行人通过可供出售金融资产实现收益的方式主要包括：①收到分红；②转让股权给第三方实现超额退出收益。

报告期内，发行人未收到奇瑞汽车的分红，主要系由于奇瑞汽车股份有限公司面临较大的新车型开发及行业竞争压力，现金流较为紧张，故未在报告期内进行分红。发行人未来可通过股权转让实现对于奇瑞汽车的投资收益。

考虑到奇瑞汽车对应的奇瑞捷豹路虎项目为常熟经济开发区的重点项目，对于常熟经济开发区的一般预算收入及就业贡献较大，同时对公司的供热、供水、厂房租赁等主营业务有所增益，为表示对上述项目的支持和信心，发行人暂无退出计划，但不排除未来发行人可能通过股权公开招拍挂，或是被投资单位并购重组等方式将股权转让至第三方实现退出。

国家发改委在2004年发布《汽车产业发展政策》（国家发展和改革委员会令 第8号），第48条明确规定了汽车合资股比限制：汽车整车中外合资生产企业的中方股份比例不得低于50%。整车厂项目需国家发改委核准与备案管理。对合资的中外股东均有资质要求。捷豹路虎整车厂的中方股东，为奇瑞汽车股份有限公司（或其子公司）。（具体介绍见下文）

整车厂具有百亿规模的投资和极强的产业带动效应，成为各地招商引资争夺的对象。按照目前国内整车厂招商的通行做法，由区域内实力较强的地方企业，通过入股整车厂的中方股东从而实现对整车厂的投资。

B.报告期内主要经营情况

奇瑞汽车股份有限公司成立于 1997 年 1 月 8 日，前身系安徽汽车零部件有限公司，实际控制人为芜湖市国有资产监督管理委员会。其法定代表人为尹同跃，注册资本为 445,690.00 万元，经营范围包括：生产、销售汽车产品，生产、销售发动机；经营本企业自产产品的出口业务，经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件的进口业务；技术服务及技术交易；汽车及机械设备租赁；实业投资，金融投资。（上述经营范围涉及许可的，凭许可资质经营）。

截至 2018 年末，奇瑞汽车资产总额为 8,054,095.95 万元，负债总额为 6,056,495.20 万元，所有者权益为 1,997,600.75 万元；2018 年，实现主营业务收入 2,523,123.45 万元，净利润-52,786.00 万元，净利润大幅减少主要系利息费用大幅增加，投资收益和营业外收入大幅减少所致。截至 2019 年末，奇瑞汽车资产总额为 9,347,695.21 万元，负债总额为 6,842,161.25 万元，所有者权益为 2,505,533.96 万元；2019 年度，奇瑞汽车实现主营业务收入 3,214,869.45 万元，实现净利润 39,230.15 万元。截至 2020 年末，奇瑞汽车资产总额为 8,841,829.79 万元，负债总额为 6,204,912.18 万元，所有者权益为 2,636,917.61 万元；2020 年度，奇瑞汽车实现主营业务收入 3,476,186.05 万元，实现净利润 737.18 万元。

奇瑞汽车作为中国自主品牌乘用车研发、生产、销售、出口企业之一，现已拥有整车、发动机、变速箱等关键零部件的自主研发能力、自主知识产权和核心技术。2019 年，奇瑞汽车全年销量为 74.50 万台，持续保持国内领先地位。

2012 年 10 月，国家发改委核准了奇瑞捷豹路虎汽车有限公司乘用车合资项目，同意公司和英国捷豹汽车有限公司、路虎汽车、捷豹路虎汽车贸易（上海）有限公司²成立合资公司，建设乘用车生产项目。奇瑞捷豹路虎汽车有限公司（以下简称“捷豹路虎”）成立于 2012 年 11 月 16 日，位于常熟经济技术开发区内，其股权结构如下：

表5-20 奇瑞捷豹路虎汽车有限公司股权结构表

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
奇瑞汽车股份有限公司	470,000.00	50.00
捷豹路虎（中国）投资有限公司	235,000.00	25.00

²系捷豹路虎（中国）投资有限公司曾用名

股东	出资额	出资比例
JaguarLandRoverLimited	235,000.00	25.00
合计	940,000.00	100.00

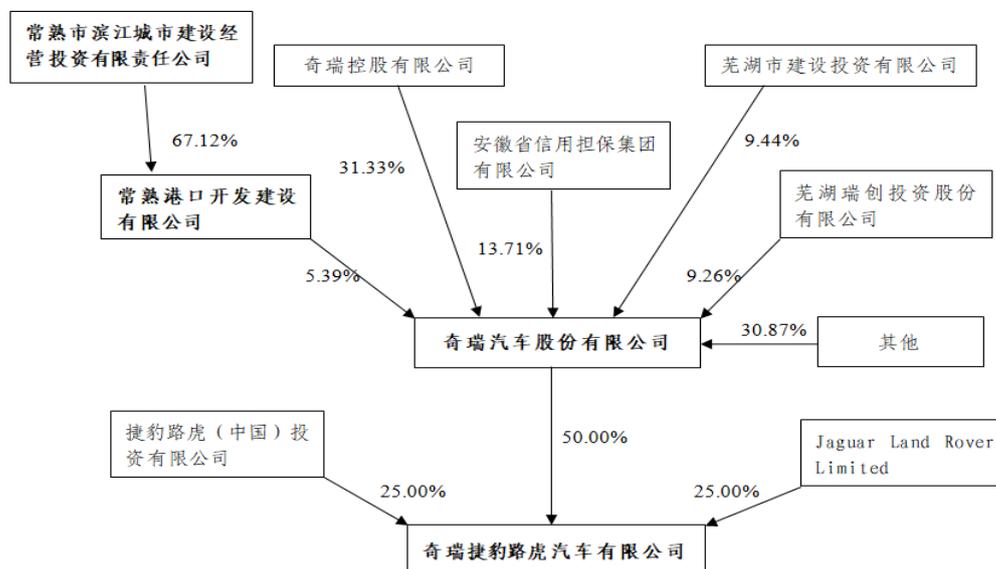


图 5-1 发行人与奇瑞捷豹路虎汽车有限公司股权关系图

捷豹路虎项目一期总投资 109 亿元，形成年产 13 万辆乘用车和配套 13 万台发动机生产能力。截至目前一期项目已完成建设；奇瑞捷豹路虎汽车有限公司已建设完成年产 7 万辆新车型乘用车项目和发动机扩能项目，项目建成后，整车生产能力已达到 20 万辆，发动机生产能力达到年产 24 万辆，公司建设项目总投资为 178.9 亿元，其中注册资本金增加到 100 亿元。

2018 年度，奇瑞捷豹路虎实现销售数量为 67,788 辆，较 2017 年度（83,888 辆）减少 19.19%；实现销售收入 200.77 亿元，较 2017 年度（251.83 亿元）减少 20.28%。2019 年度，奇瑞捷豹路虎实现销售数量为 53,247 辆，实现销售收入 134.80 亿元。2020 年度，奇瑞捷豹路虎实现销售数量为 57,795 辆，实现销售收入 144.35 亿元。

2018-2020 年度，奇瑞捷豹路虎实现净利润 15.60 亿元、-14.28 亿元和-8.61 亿，净利润下滑，系行业不景气，汽车销量下滑所致。

表5-21 2018-2020 年捷豹路虎经营数据

单位：辆、亿元

项目	2020年	2019年	2018年
销售数量	57,795	53,247	67,788
销售收入	144.35	134.80	200.77
净利润	-8.61	-14.28	15.60

综上，为创建常熟经开区“活力汽车城”及带动汽车零部件产业链发展，发行人作为常熟经开区的重要国企，由其子公司向奇瑞汽车股份有限公司（或其子公司）进行增资，实现对捷豹路虎项目的间接投资，以上投资决策均经过公司内部决议流程。整车厂项目的成功引入，一定程度上提升常熟经开区财政实力的同时，有利于发行人各业务板块的开展，对发行人生产经营起到正向的积极作用。

C.可供出售金融资产是否存在减值迹象及是否足额计提减值损失

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第四十条规定：企业应当在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，应当计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据包括：

- a)发行方或债务人发生严重财务困难；
- b)债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c)债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d)债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e)因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f)无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g)债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h)权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i)其他表明金融资产发生减值的客观证据。

经核查，发行人对奇瑞汽车的投资，不存在上述发生减值、需计提减值准备的情况。

对于发行人关于奇瑞汽车的相关投资未计提减值准备的合理性核查如下：

2019-2020 年度，奇瑞汽车分别实现营业收入 3,214,869.45 万元和 3,476,186.05 万元，分别实现净利润 39,230.15 万元和 737.18 万元。从 2019 年开始，随着奇瑞汽车多款新车型推出，奇瑞汽车业绩连续两年保持盈利。2019 年 12 月 4 日，奇瑞汽车及其控股股东奇瑞控股集团有限公司（以下简称“奇瑞控股”）完成了增资扩股，由青岛五道口新能源汽车产业基金企业（有限合伙）（以下简称“青岛五道口”）对奇瑞汽车增资 686,321.7664 万元，对奇瑞控股增资 758,637.2336 万元。增资完成后，青岛五道口对奇瑞汽车持股比例达 18.5185%。青岛五道口成立于 2019 年 8 月 22 日，由上市公司山东高速股份有限公司控股下属基金、北京五道口投资基金管理有限公司、王娟出资。青岛五道口的增资将进一步促进奇瑞汽车的发展，增强竞争优势，推动公司业绩向好。

报告期内，根据奇瑞汽车报表，2019 年实现盈利 3.92 亿元，2020 年实现盈利 737.18 万元，2020 年盈利下降主要有以下原因：1) 新冠疫情所致的汽车行业低迷；2) 2019 年奇瑞汽车根据财税(2018)76 号规定：自 2018 年 1 月 1 日起，当年具备高新技术企业或科技型中小企业资格的企业，其具备资格年度之前 5 个年度发生的尚未弥补完的亏损，准予结转以后年度弥补，最长结转年限由 5 年延长至 10 年。奇瑞汽车 2019 年对前期未弥补亏损进行一次性调整，确认了相关递延所得税资产 3.42 亿元所致，剔除相关影响，当年净利润为 0.5 亿元。奇瑞汽车并未出现财务困难等迹象，故未对奇瑞汽车计提减值准备。

因此，不存在奇瑞汽车经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化的情形。奇瑞汽车未发生重大财务困难，发行人对奇瑞汽车的投资不存在无法收回投资成本的情形。故不存在减值迹象，无需计提减值准备。

综上，报告期内，被投资单位（奇瑞汽车）虽然目前出现部分乘用车型销量波动的情况，但是随着市场回暖、新能源汽车研发投产，加之新型车型的逐步上市，预计未来经营业绩将会有所好转，不存在被投资单位因技术、市场、经济或法律等环节发生重大不利变化使发行人无法收回投资成本的可能，因此未计提减值准备。

② 长期股权投资

近三年及一期末，发行人的长期股权投资分别为 25,755.19 万元、23,663.46 万元、331,821.81 万元和 382,293.41 万元，占非流动资产比例分别为 2.59%、2.10%、21.61%和 27.25%，占比较小。2020 年末较 2019 年末增加 308,158.35 万元，主要系增加对常熟经开智能科技发展有限责任公司 21.00 亿元投资所致。2021 年 9 月末较 2020 年末增加对外投资 50,471.60 万元，主要系对江苏亨通经开新能源科技有限公司和常熟经开国发股权投资合伙企业（有限合伙）追加投资所致。

发行人长期股权投资具体构成情况见下表：

表5-22 发行人 2021 年 9 月末长期股权投资变动明细

单位：万元

联营企业名称	期初数	增加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	发放股 利或利 润	期末数
常熟经济开发区滨江人力资源市场有限公司	477.50	-	-	-	-	477.50
常熟市经发中小企业担保有限公司	16,706.27	-	-	-	-	16,706.27
常熟滨江新城邻里中心开发有限公司	2,334.17	-	-	-	-	2,334.17
常熟盛世优鲜产业投资基金合伙企业	16,622.03	-	-	-	-	16,622.03
江苏亨通经开新能源科技有限公司	13,711.13	11,500.00	-	-	-	25,211.13
常熟美菜产业投资基金合伙企业（有限合伙）	34,264.40	-	-	-	-	34,264.40
常熟经开城市更新建设发展有限公司	30,710.37	6,754.93	-	-	-	37,465.31
常熟经开金浦股权投资合伙企业（有限合伙）	1,270.93	-	1,270.93	-	-	-
常熟经开智能科技发展有限责任公司	210,005.41	-	-	-	-	210,005.41
常熟市智慧城市显示技术研究院有限公司	1,461.61	-	-	-	-	1,461.61
常熟亨通新能源产业研究院有限公司	-	750.00	-	-	-	750.00

联营企业名称	期初数	增加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	发放股 利或利 润	期末数
经开科技产业发展（常熟）有限公司	-	-	-	-	-	-
常熟经开国发股权投资合伙企业（有限合伙）	-	23,922.50	-	-	-	23,922.50
常熟市声谷科技服务有限公司	-	-	-	-	-	-
常熟东港置业有限公司	787.04	-	-	-	-	787.04
常熟国邦港务有限公司	490.32	-	-	-	-	490.32
丰德宽大汽车租赁有限公司	135.25	-	-	-	-	135.25
奇瑞新能源汽车股份有限公司	-	8,815.10	-	-	-	8,815.10
江苏乘帆压缩机有限公司	339.63	-	-	-	-	339.63
星动通讯科技（苏州）有限公司	18.82	-	-	-	-	18.82
南京理工大学常熟研究院有限公司	117.61	-	-	-	-	117.61
大连理工常熟研究院有限公司	182.25	-	-	-	-	182.25
华东理工常熟研究院有限公司	193.66	-	-	-	-	193.66
江苏畅微电子科技有限公司	47.40	-	-	-	-	47.40
西工大常熟研究院有限公司	34.57	-	-	-	-	34.57
江苏安智博电子科技有限公司	181.35	-	-	-	-	181.35
常熟人大文化科技公司	186.18	-	-	-	-	186.18
苏州泉达科技创业投资中心（有限合伙）	1,543.91	-	-	-	-	1,543.91
合计	331,821.81	51,742.53	1,270.93	-	-	382,293.41

表5-23 发行人 2020 年长期股权投资变动明细

单位：万元

联营企业名称	期初数	增加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	发放股 利或利 润	期末数
常熟经济开发区滨江人力资源市场有限公司	576.72	-	-	20.79	120.00	477.50

联营企业名称	期初数	增加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	发放股 利或利 润	期末数
常熟市经发中小企业融资担保有限公司	16,470.76	-	-	235.52		16,706.27
常熟滨江新城邻里中心开发有限公司	2,134.02	-	-	200.15	-	2,334.17
常熟东港置业有限公司	774.40	-	-	12.63	-	787.03
常熟国邦港务有限公司	478.40	-	-	11.93	-	490.32
丰德宽大汽车租赁有限公司	135.25	-	-		-	135.25
江苏乘帆压缩机有限公司	350.51	-	-	-10.88	-	339.63
天通盛邦通信科技（苏州）有限公司	64.22	-	-	-45.40	-	18.82
南京理工大学常熟研究院有限公司	169.26	-	-	-51.65	-	117.61
大连理工常熟研究院有限公司	192.02	-	-	9.12	18.90	182.25
华东理工常熟研究院有限公司	165.63	-	-	28.03	-	193.66
江苏畅微电子科技有限公司	47.21	-	-	0.19	-	47.40
常熟北理新材料技术有限公司	3.38	-	-	-3.38	-	
常熟求是科技有限公司	164.90	-	60.00	-104.90	-	
西工大常熟研究院有限公司	34.04	-	-	0.53	-	34.57
江苏安智博电子科技有限公司	169.26	-	-	12.09	-	181.35
常熟人大文化科技公司	182.48	-	-	3.70	-	186.18
苏州泉达科技创业投资中心（有限合伙）	1,551.02	-	-	-7.11	-	1,543.91
常熟盛世优鲜产业投资基金合伙企业		24,900.00	8,000.00	-277.97		16,622.03
江苏亨通经开新能源科技有限公司		13,500.00		211.13	-	13,711.13
常熟美菜产业投资基金合伙企业（有限合伙）		34,300.00		-35.60	-	34,264.40
常熟经开城市更新建设发展有限公司		30,710.00		0.37	-	30,710.37
常熟经开金浦股权投资合伙企业（有限合伙）		1,272.00		-1.07		1,270.93

联营企业名称	期初数	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	发放股利或利润	期末数
常熟经开智能科技发展有限公司		210,000.00		5.41		210,005.41
常熟市智慧城市显示技术研究院有限公司		1,470.00		-8.39		1,461.61
合计	23,663.46	316,152.00	8,060.00	205.25	138.90	331,821.81

表5-24 发行人 2019 年长期股权投资变动明细

单位：万元

联营企业名称	期初数	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	期末数
常熟经济开发区滨江人力资源市场有限公司	541.68	-	-	35.04	-	576.72
常熟市宏民物流中心有限公司	1,640.33	-	1,500.00	-140.33	-	-
常熟市经发中小企业担保有限公司	16,496.94	-	-	-26.18	-	16,470.76
常熟滨江新城邻里中心开发有限公司	2,317.14	-	-	-183.12	-	2,134.02
常熟东港置业有限公司	767.10	-	-	7.30	-	774.40
常熟国邦港务有限公司	360.56	-	-	117.83	-	478.40
丰德宽大汽车租赁有限公司	136.60	-	-	-1.35	-	135.25
江苏乘帆压缩机有限公司	379.25	-	-	-28.75	-	350.51
星动通讯科技（苏州）有限公司	52.28	-	-	11.94	-	64.22
南京理工大学常熟研究院有限公司	213.62	-	-	-44.36	-	169.26
大连理工常熟研究院有限公司	159.39	-	-	32.63	-	192.02
华东理工常熟研究院有限公司	128.27	-	-	37.36	-	165.63
江苏畅微电子科技有限公司	49.96	-	-	-2.75	-	47.21
常熟北理新材料技术有限公司	37.59	-	-	-34.21	-	3.38
常熟求是科技有限公司	139.21	-	-	25.69	-	164.90

联营企业名称	期初数	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	期末数
西工大常熟研究院有限公司	36.54	-	-	-2.51	-	34.04
江苏安智博电子科技有限公司	163.64	-	-	5.62	-	169.26
常熟人大文化科技公司	171.73	-	-	10.75	-	182.48
苏州泉达科技创业投资中心（有限合伙）	1,963.35	-	400.00	-12.33	-	1,551.02
合计	25,755.19	-	1,900.00	-191.72	-	23,663.46

③ 投资性房地产

近三年及一期末，发行人的投资性房地产分别为 61,064.84 万元、253,478.13 万元、267,629.78 万元和 263,462.91 万元，占非流动资产比例分别为 6.14%、22.46%、17.43%和 18.78%，基本保持稳定。发行人投资性房地产由房屋及建筑物和土地使用权构成，按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。2019 年发行人投资性房地产较 2018 年增长 315.10%，主要系房屋及建筑物大幅增加所致。具体构成情况见下表：

表5-25 发行人报告期末投资性房地产明细

表6-1 单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	245,021.18	248,808.15	236,227.70	52,063.15
土地使用权	18,441.74	18,821.63	17,250.43	9,001.69
合计	263,462.91	267,629.78	253,478.13	61,064.84

表5-26 发行人 2020 年末投资性房地产明细

单位：万元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
账面原值			
期初数	257,189.08	20,790.57	277,979.64
本期增加金额	19,875.94	2,199.92	22,075.86
1) 存货\固定资产\在建工程转入	4,946.03	-	4,946.03
2) 外购	14,929.92	2,199.92	17,129.84
本期减少金额	-	-	-

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
期末数	277,065.02	22,990.48	300,055.51
累计折旧和累计摊销	-	-	-
期初数	20,961.38	3,540.14	24,501.52
本期增加金额	7,295.50	628.71	7,924.21
1) 计提或摊销	7,295.50	628.71	7,924.21
2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
期末数	28,256.87	4,168.85	32,425.72
减值准备	-	-	-
期初数	-	-	-
本期增加金额	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
期末数	-	-	-
账面价值	-	-	-
期末账面价值	248,808.15	18,821.63	267,629.78
期初账面价值	236,227.70	17,250.43	253,478.13

表5-27 发行人 2019 年末投资性房地产明细

单位：万元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
账面原值			
期初数	65,307.66	10,216.99	75,524.66
本期增加金额	191,881.42	10,573.57	202,454.99
1) 存货\固定资产\在建工程转入	191,881.42	10,573.57	202,454.99
2) 外购	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
期末数	257,189.08	20,790.57	277,979.64
累计折旧和累计摊销	-	-	-
期初数	13,244.52	1,215.30	14,459.82
本期增加金额	7,716.86	2,324.84	10,041.70
1) 计提或摊销	5,934.01	318.58	6,252.59
2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,782.85	2,006.25	3,789.10
本期减少金额	-	-	-
期末数	20,961.38	3,540.14	24,501.52
减值准备	-	-	-
期初数	-	-	-
本期增加金额	-	-	-

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
本期减少金额	-	-	-
期末数	-	-	-
账面价值	-	-	-
期末账面价值	236,227.70	17,250.43	253,478.13
期初账面价值	52,063.15	9,001.69	61,064.84

④ 固定资产

近三年及一期末，发行人的固定资产分别 103,386.90 万元、53,567.00 万元、63,658.94 万元和 68,667.86 万元，占非流动资产比例分别为 10.39%、4.75 %、4.15%和 4.90%。2020 年末发行人固定资产较 2019 年末增加了 10,091.94 万元，增幅 18.84%，主要系发行人当年在建工程结转较多所致。2021 年 9 月末发行人固定资产较 2020 年末增加了 5,008.92 万元，增幅 7.87%，报告期内，发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机械设备构成，具体明细情况如下：

表5-28 发行人报告期末固定资产明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋及建筑物	37,520.72	29,161.11	19,456.83	72,305.00
机械设备	24,917.29	28,034.97	30,452.09	30,760.55
运输设备	26.95	29.54	76.69	61.97
配套设施	6,089.77	6,311.91	3,444.26	232.91
办公设备及其他	113.13	121.41	137.13	26.46
合计	68,667.86	63,658.94	53,567.00	103,386.90

(二) 负债结构分析

1、负债整体结构分析

表5-29 报告期末发行人负债结构表

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	712,989.75	25.95	878,313.57	34.70	568,335.27	25.69	476,222.71	23.89
非流动负债	2,034,527.10	74.05	1,653,169.33	65.30	1,643,619.20	74.31	1,516,774.90	76.11
负债总计	2,747,516.85	100.00	2,531,482.90	100.00	2,211,954.47	100.00	1,992,997.61	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,992,997.61 万元、2,211,954.47 万元、2,531,482.90 万元和 2,747,516.85 万元，总体保持稳定，2021 年 9 月末负债总额较 2020 年末增加了 8.53%，主要系短期借款、长期借款及应付债券的大幅增加所致。

近三年及一期末，发行人流动负债占负债总额的比例分别为 23.89%、25.69%、34.70%和 25.95%，虽然流动负债比例不高，但仍面临较大的短期偿债压力。

2、主要负债项目及变动情况分析

(1) 流动负债分析

近三年及一期末，发行人流动负债构成如下：

表5-30 发行人近三年及一期末流动负债构成情况

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	296,894.00	41.64	275,266.00	31.34	247,390.00	43.53	184,400.00	38.72
应付票据	-	0.00	292.26	0.03	8,407.71	1.48	17,111.84	3.59
应付账款	7,041.83	0.99	7,560.21	0.86	7,277.99	1.28	8,175.58	1.72
预收款项	2,693.94	0.38	3,894.77	0.44	1,810.80	0.32	5,102.68	1.07
应付职工薪酬	85.21	0.01	68.58	0.01	39.62	0.01	18.77	0.00
应交税费	1,333.02	0.19	1,016.47	0.12	1,114.61	0.20	842.60	0.18
其他应付款	31,482.49	4.42	32,341.16	3.68	25,090.09	4.41	15,654.87	3.29
一年内到期的非流动负债	318,459.26	44.67	317,874.12	36.19	277,204.45	48.77	244,916.37	51.43
其他流动负债	55,000.00	7.71	240,000.00	27.33	-	-	-	-
流动负债合计	712,989.75	100.00	878,313.57	100.00	568,335.27	100.00	476,222.71	100.00

近三年及一期末，发行人流动负债分别为 476,222.71 万元、568,335.27 万元、878,313.57 万元和 712,989.75 万元，发行人流动负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成，近三年及一期末上述三项合计分别占公司同期流动负债的 90.15%、92.30%、94.86%和 94.02%。

① 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 184,400.00 万元、247,390.00 万元、275,266.00 万元和 296,894.00 万元，占流动负债的比例分别为 38.72%、43.53%、

31.34%和 41.64%，2020 年末发行人短期借款较 2019 年末增加 27,876.00 万元，增幅 11.27%，主要系新增保证借款所致。报告期末，发行人短期借款的明细如下：

表5-31 发行人报告期末短期借款明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
抵押借款	-	-	3,850.00	-
保证借款	296,894.00	275,266.00	240,540.00	184,400.00
信用借款	-	-	3,000.00	-
合计	296,894.00	275,266.00	247,390.00	184,200.00

② 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 15,654.87 万元、25,090.09 万元、32,341.16 万元和 31,482.49 万元，占流动负债的比例分别为 3.29%、4.41%、3.68% 和 4.42%。发行人的其他应付款主要为有息负债利息、押金保证金、往来款等款项。发行人 2020 年末其他应付款相比 2019 年末增加 7,251.07 万元，增幅 28.90%，增幅较大原因主要系往来款和应付利息增加较多。

表5-32 发行人近三年末其他应付款明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
押金保证金	2,252.17	3,085.84	2,342.63
往来款	13,230.73	8,640.22	2,398.29
其他	1.58	1.36	31.45
应付利息	16,856.68	13,362.68	10,882.50
合计	32,341.16	25,090.09	15,654.87

③ 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 244,916.37 万元、277,204.45 万元、317,874.12 万元和 318,459.26 万元，均为一年内到期的长期借款，占当期流动负债的比重为 51.43%、48.77%、36.19%和 44.67%。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 32,288.08 万元，增幅为 13.18%，主要构成为一年内到期的长期借款。2020 年末较 2019 年末增加 40,669.67 万元，

增幅为 14.67%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2021 年 9 月末较 2020 年末增加 585.14 万元，增幅 0.18%。

表5-33 发行人近三年及一期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
1年内到期的长期借款	318,459.26	317,874.12	277,204.45	244,916.37
合计	318,459.26	317,874.12	277,204.45	244,916.37

④ 其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 0.00 万元，0.00 万元、240,000.00 万元和 55,000.00 万元，均为短期应付债券，占当期流动负债的比重为 0.00%、0.00%、27.33%和 7.71%。截至 2021 年 9 月末，发行人其他流动负债明细如下：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行日期	债券期限	本期偿还	期末余额
21 滨江城建 SCP004	20,000.00	2021-07-23	180 天	-	20,000.00
21 滨江城建 SCP002	20,000.00	2021-04-13	270 天	-	20,000.00
21 滨江城建 SCP001	15,000.00	2021-03-31	270 天	-	15,000.00
小计	55,000.00			-	55,000.00

(2) 非流动负债

近三年及一期末，发行人非流动负债构成如下：

表5-34 发行人近三年及一期末非流动负债构成情况

单位：万元、%

科目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,034,310.82	50.84	941,789.31	56.97	996,821.75	60.65	940,748.91	62.02
应付债券	1,000,069.35	49.15	711,194.35	43.02	646,620.73	39.34	575,933.65	37.97
递延收益	146.93	0.01	159.69	0.01	176.71	0.01	92.34	0.01
其他非流动负债	-	-	25.98	0.00	-	-	-	-
非流动负债合计	2,034,527.10	100.00	1,653,169.33	100.00	1,643,619.20	100.00	1,516,774.90	100.00

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 1,516,774.90 万元、1,643,619.20 万元、1,653,169.33 万元和 2,034,527.10 万元。2019 年末非流动负债较 2018 年末增加了 126,844.30 万元，增幅为 8.36%，主要系长期借款和应付债券增加所致。2020 年末非流动负债较 2019 年末增加 9,550.14 万元，增幅为 0.58%，主要系应付债券增加所致。2021 年 9 月末非流动负债较 2020 年末增加 381,357.77 万元，增幅为 23.07%。发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，近三年及一期末，长期借款和应付债券两项合计分别占非流动负债的 99.99%、99.99%、99.99%和 99.99%。

① 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 940,748.91 万元、996,821.75 万元、941,789.31 万元和 1,034,310.82 万元，占非流动负债的比例分别为 62.02%、60.65%、56.97%和 50.84%。2019 年末长期借款较上年末增加 5.96%，主要系抵押借款和保证及抵押借款增加所致。2020 年末长期借款较上年末下降 5.52%，主要是重分类至一年内到期的非流动负债所致。2021 年 9 月末长期借款较 2020 年增加 92,521.51 万元，增幅为 9.82%。报告期末长期借款构成如下：

表5-35 发行人报告期末长期借款构成情况

单位：万元

借款类别	2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	21,000.00	290,00.00	30,500.00	23,000.00
抵押借款	121,400.00	123,600.00	112,450.00	48,000.00
保证借款	455,290.33	373,901.67	465,550.43	584,306.59
信用借款	147,145.32	149,319.32	133,611.32	88,692.32
保证及质押借款	164,900.00	156,850.00	154,410.00	126,750.00
保证及抵押借款	124,575.17	109,118.32	85,800.00	10,000.00
抵押、质押及保证借 款	-	-	14,500.00	60,000.00
合计	1,034,310.82	941,789.31	996,821.75	940,748.91

② 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为575,933.65万元、646,620.73万元、

711,194.35万元和1,000,069.35万元，占非流动负债的比例分别为37.97%、39.34%、43.02%和49.15%。截至2021年9月末，发行人所发行“19滨江城建ABN”、“19滨城01”、“19滨城02”、“20滨城01”、“20滨建G1”、“21滨建G1”等均在存续期内，且付息正常。

③ 有息负债情况分析

1、有息负债余额的期限结构

发行人有息债务包括短期借款、长期借款和应付债券。截至2021年9月末，发行人有息债务余额2,704,733.44万元，其中短期借款296,894.00万元，长期借款1,034,310.82万元，应付债券1,000,069.35万元，一年内到期的非流动负债318,459.26万元，其他流动负债（短期应付债券）55,000.00万元。具体明细如下：

表5-36 近三年及一期末发行人有息负债的余额和类型

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	296,894.00	10.94	275,266.00	11.07	247,390.00	11.41	184,400.00	9.48
长期借款	1,034,310.82	38.10	941,789.31	37.88	996,821.75	45.98	940,748.91	48.34
应付债券	1,000,069.35	36.84	711,194.35	28.61	646,620.73	29.83	575,933.65	29.60
一年内到期非流动负债	318,459.26	11.73	317,874.12	12.79	277,204.45	12.79	244,916.37	12.59
其他流动负债	55,000.00	2.39	240,000.00	9.65	-	-	-	-
合计	2,704,733.44	100.00	2,486,123.78	100.00	2,168,036.93	100.00	1,945,998.93	100.00

2021年9月末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：亿元、%

项目	1年以内 (含1年)		1-2年 (含2年)		2-3年 (含3年)		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	45.26	16.74	50.47	18.66	28.52	10.54	40.72	15.06	164.96	60.99
其中担保借款	31.25	11.55	41.52	15.35	27.76	10.26	36.36	13.44	99.15	36.66
债券融资	21.78	8.05	34.03	12.58	49.7	18.38	-	-	105.51	39.01
其中担保债券	1.88	0.70	2.03	0.75	2.2	0.81	-	-	6.11	2.26
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	67.04	24.79	84.5	31.24	78.22	28.92	40.72	15.06	270.47	100.00

2、有息负债余额的担保结构

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额的担保结构如下：

表5-37 2021年9月末发行人有息债务余额的担保结构明细

单位：万元、%

借款类别	短期借款	长期借款	应付债券	一年内到期的非流动 负债	其他流动负债	合计
抵押借款	-	121,400.00	-	3,100.00	-	124,500.00
质押借款	-	21,000.00	-	8,500.00	-	29,500.00
保证借款	296,894.00	455,290.33	-	97,117.33	-	849,301.66
保证并抵 押	-	124,575.17	-	92,410.93	-	216,986.10
保证并质 押	-	164,900.00	-	47,560.00	-	212,460.00
保证并抵 押并质押	-	-	-	-	-	-
信用借款	-	147,145.32	1,000,069.35	69,771.00	55,000.00	1,271,985.67
合计	296,894.00	1,034,310.82	1,000,069.35	318,459.26	55,000.00	2,704,733.44

(三) 所有者权益结构分析

1、所有者权益整体结构分析

表5-38 发行人近三年及一期末所有者权益项目构成情况

单位：万元、%

科目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	575,000.00	47.01	575,000.00	47.38	570,000.00	46.42	570,000.00	46.79
资本公积	144,957.63	11.85	141,211.54	11.64	143,211.54	11.66	143,211.54	11.75
盈余公积	27,754.16	2.27	27,754.16	2.29	27,400.46	2.23	26,727.85	2.19
未分配利 润	234,555.53	19.18	231,122.24	19.04	222,563.96	18.12	213,945.23	17.56
归属于母 公司股东 权益合计	982,267.32	80.30	975,087.94	80.34	963,175.96	78.44	953,884.62	78.29
少数股东 权益	240,906.94	19.70	238,552.01	19.66	264,811.54	21.56	264,444.30	21.71
股东权益 合计	1,223,174.26	100.00	1,213,639.96	100.00	1,227,987.49	100.00	1,218,328.91	100.00

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为1,218,328.91万元、1,227,987.49

万元、1,213,639.96万元和1,223,174.26万元，其中实收资本占比最大，占所有者权益的比例分别为46.79%、46.42%、47.38%和47.01%，发行人所有者权益稳定性较好。

2、主要所有者权益项目及变动情况分析

① 实收资本

2019年末,发行人实收资本为570,000.00万元。2020年末,发行人实收资本为575,000.00万元。2021年9月末,发行人实收资本为575,000.00万元。发行人股东出资比例具体情况见下表:

表5-39 截至2021年9月末发行人股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
常熟经开控股有限公司	400,000.00	69.57
常熟市城市经营投资有限公司	125,000.00	21.74
常熟市发展投资有限公司	50,000.00	8.70
合计	575,000.00	100.00

② 资本公积

2018-2019年度,发行人资本公积维持不变,均为143,211.54万元;2020年末,发行人资本公积为141,211.54万元;2021年9月末发行人资本公积为144,957.63万元。近三年及一期末,发行人资本公积占当期权益总额的比重为11.75%、11.66%、11.64%和11.85%。

③ 盈余公积

近三年及一期末,发行人盈余公积余额分别为26,727.85万元、27,400.46万元、27,754.16万元和27,754.16万元,占权益总额的比例分别为2.19%、2.23%、2.29%和2.27%。2019年发行人盈余公积同比增加2.52%,系母公司按净利润的10%、5%计提法定盈余公积以及任意盈余公积所致。

④ 未分配利润

近三年及一期末,发行人未分配利润分别为213,945.23万元、222,563.96万元、231,122.24万元和234,555.53万元,占权益总额的比例分别为17.56%、18.12%、

19.04%和 19.18%，占比基本保持平稳，具体变动情况如下：

表5-40 发行人报告期末未分配利润变动情况

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年度	2019年度	2018年度
年初未分配利润	231,122.24	222,563.96	213,945.23	200,889.00
加：本年归属于母公司所有者的净利润	3,433.29	8,911.99	9,291.34	14,402.46
减：提取法定盈余公积	-	235.80	448.41	897.49
提取任意盈余公积	-	117.90	224.20	448.75
年末未分配利润	234,555.53	231,122.24	222,563.96	213,945.23

（四）现金流量分析

1、经营活动现金流量分析

表5-41 发行人报告期内经营活动现金流量

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	106,353.20	126,882.03	114,207.72	145,851.36
收到的税费返还	-	-	-	7.87
收到其他与经营活动有关的现金	176,552.98	1,243,040.45	144,820.34	93,525.69
经营活动现金流入小计	282,906.19	1,369,922.48	259,028.06	239,384.92
购买商品、接受劳务支付的现金	112,107.04	151,928.90	189,365.20	247,835.73
支付给职工以及为职工支付的现金	1,467.51	2,034.83	1,499.94	955.24
支付的各项税费	6,208.03	4,300.92	7,640.19	4,260.67
支付其他与经营活动有关的现金	285,937.46	1,055,606.30	206,055.30	122,324.90
经营活动现金流出小计	405,720.03	1,213,870.94	404,560.63	375,376.55
经营活动产生的现金流量净额	-122,813.84	156,051.54	-145,532.56	-135,991.63

发行人经营活动产生的现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成。其中，收到其他与经营活动有关的现金主要为利息收入、政府补助及往来款。2018-2020年度，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 145,851.36 万元、114,207.72 万元和 126,882.03 万元，2019 年度较 2018 年度减少了 21.70%，主要系 2019 年发行人工程项目建设板块收入减

少，现金流入减少所致。2020 年度较 2019 年度增加了 11.10%，主要系 2020 年发行人工程项目建设板块收入及供热费收入增加，现金流入增加所致。2021 年 1-9 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金为 106,353.20 万元。2018-2020 年度，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 93,525.69 万元、144,820.34 万元和 1,243,040.45 万元，2019 年度较 2018 年度增长了 54.85%，主要系收到的往来款及其他大幅增加所致，2020 年度较 2019 年度大幅增长主要系 2020 年度收到往来款增长较多。2021 年 1-9 月，发行人收到其他与经营活动有关的现金为 176,552.98 万元。

发行人经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，支付其他与经营活动有关的现金主要为往来款。2018-2020 年度，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 247,835.73 万元、189,365.20 万元和 151,928.90 万元。2021 年 1-9 月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金为 112,107.04 万元。2018-2020 年度，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 122,324.90 万元、206,055.30 万元和 1,055,606.30 万元，2019 年度较 2018 年度增长了 68.45%，2020 年度较 2019 年度增长了 412.29%，主要系支付的经营有关的往来款大幅增加所致。。2021 年 1-9 月，发行人支付其他与经营活动有关的现金为 285,937.46 万元。

2018-2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-135,991.63 万元、-145,532.56 万元和 156,051.54 万元。2018-2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为负主要系发行人承建的工程项目建设期内资金投入较大，购买商品、接受劳务支付的现金较多所致。2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额转为正数主要系发行人支付其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-122,813.84 万元，主要系发行人支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。

总体来看，发行人经营活动现金流入较为稳定，有效推进营业收入的稳定增长。从收入实现质量看，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人收入现金比率分别为 98.77%、77.12%、83.77%和 91.96%，发行人收现质量较好。

发行人报告期内经营活动现金流入构成变动较大，且经营活动现金流入对收

到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。（1）经营活动现金流入构成变动较大主要系 2020 年度收到其他与经营活动有关的现金大幅增加，使得整体构成变化较大，主要为往来款。（2）发行人经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高主要系报告期内往来款金额较大所致。

发行人在日常生产经营和对外投资管理中，出于保障国有资产保值增值，并致力于服务常熟市经济技术开发区的经济发展，与常熟市经济技术开发区内国有企业形成良性互动，促进区域产业转型升级的考虑，发行人形成了一定额度的资金往来款项，具有合理性和必要性。

除经营活动现金流外，发行人本次债券偿债资金来源主要于可变现资产和外部融资，具备可行性，具体情况如下：

1) 可变现资产

发行人可变现资产主要为流动资产。截至 2021 年 9 月末，发行人流动资产为 2,567,945.64 万元，占总资产比重为 64.67%，流动资产中货币资金为 217,646.15 万元，占流动资产的比例为 8.48%。综合来看，发行人的可变现资产规模总额较大，可为本次债券到期偿付提供有力保障。

2) 外部融资

发行人资信状况较好，截至 2021 年 9 月末，发行人与建设银行、工商银行、中国银行等多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2021 年 9 月末，发行人尚有未使用授信额度 27.46 亿元。

此外，发行人通过发行企业债及非公开定向发行债务融资工具进行直接融资，已成功发行“18 滨城 01”、“18 滨城 02”、“18 滨城 04”、“19 滨城 01”、“19 滨城 02”、“20 滨建 01”、“20 滨建 G1”、“17 滨江城建 PPN001”、“18 滨江城建 PPN001”、“17 苏滨江城投 ZR001”、“18 苏滨江城投 ZR001”、“19 滨江城建 ABN001”、“20 滨江城建 SCP001”、“20 滨江城建 SCP002”、“20 滨江城建 SCP003”、“20 滨江城建 SCP004”、“20 滨江城建 SCP005”、“20 滨江城建 SCP006”、“20 滨江城建 SCP007”、“21 滨江城建 SCP001”、“21 滨江城建 SCP002”、“21 滨江城建 SCP003”、“20 滨江城建 PPN001”、“21 滨江城建 PPN001”、“21 滨江城建 PPN002”、“21 滨

江城建 PPN003”、“20 滨建 01”、“20 滨江城建 MTN001”、“21 滨江城建 MTN001”、“20 苏滨江城投 ZR001”、“20 苏滨江城投 ZR002”等产品，以上直接融资利息偿付正常，不存在延期付息的情形。发行人具备较强的直接融资能力。

发行人自成立以来从未违约，拥有优良的信用记录，具有较强的综合融资能力，能有效缓解发行人偿付本次公司债券后所可能产生的资金压力。发行人将继续根据市场变化，拓展融资渠道，积极运用中期票据、定向工具、企业债券等债券融资工具，探索资产证券化、信托融资、融资租赁、保险资金直接投资等创新融资工具，为本次公司债券的本息偿付提供有效补充。

2、投资活动现金流量分析

表5-42 发行人报告期内投资活动现金流量

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
收回投资收到的现金	55,420.00	8,060.00	2,794.00	1,000.00
取得投资收益收到的现金	8,889.78	428.06	10.30	245.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	59.79	-	144.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	207.87
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	10,000.00	-
投资活动现金流入小计	64,309.78	8,547.85	12,804.30	1,597.82
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,439.23	91,961.76	39,632.25	13,580.07
投资支付的现金	42,121.50	316,152.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	70,560.73	408,113.76	39,632.25	13,580.07
投资活动产生的现金流量净额	-6,250.95	-399,565.91	-26,827.95	-11,982.26

发行人投资活动产生的现金流入主要为收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。2019年度，发行人收到其他与投资活动有关的现金为10,000.00万元，系定期存款10,000.00万元。

发行人投资活动产生的现金流出主要为购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。2018-2020年度，发行人购置固定资产、无形资产和其他长期

资产支付的现金分别为 13,580.07 万元、39,632.25 万元和 91,961.76 万元，2019 年度较 2018 年度增加了 191.84%，主要系发行人投资性房地产大幅增加所致；2020 年度较 2019 年度增加了 132.04%，主要系发行人追加长期股权投资支付的现金大幅增加 316,152.00 万元，以及固定资产及无形资产大幅增加所致。2021 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流出为 70,560.73 万元，其中购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为 28,439.23 万元，主要系购置固定资产支付的现金；投资支付的现金为 42,121.50 万元，主要为长期股权投资支付的现金。

总体来看，发行人近三年投资活动现金流出显著大于投资活动现金流入，发行人投资活动产生的现金呈现净流出。

3、筹资活动产生的现金流量分析

表5-43 发行人报告期内筹资活动现金流量

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
吸收投资收到的现金	3,917.60	8,189.64	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	3,189.64	-	-
取得借款收到的现金	1,146,275.34	1,389,902.02	1,005,602.80	456,361.00
发行债券收到的现金	-	-	-	255,142.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,150,192.94	1,398,091.66	1,005,602.80	711,503.00
偿还债务支付的现金	927,665.69	1,071,815.17	785,799.08	650,678.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	66,957.48	66,252.68	70,741.91	56,131.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	30,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	994,623.17	1,168,067.85	856,540.98	706,810.30
筹资活动产生的现金流量净额	155,569.77	230,023.81	149,061.82	4,692.70

发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金。2018-2020 年度，发行人取得借款收到的现金分别为 456,361.00 万元、1,005,602.80 万元和 1,389,902.02 万元，2019 年度较 2018 年度增长了 120.35%，2020 年度较 2019

年度增加了 38.22%，2021 年 1-9 月，发行人取得借款收到的现金为 1,146,275.34 万元。2020 年，发行人支付其他与筹资活动有关的现金为 30,000.00 万元，主要系支付少数股东减资款所致。

发行人筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金。2018-2020 年度，发行人偿还债务支付的现金分别为 650,678.47 万元、785,799.08 万元和 1,071,815.17 万元，2019 年度较 2018 年度增长了 20.77%，2020 年度较 2019 年度增长了 36.40%。2021 年 1-9 月，发行人偿还债务支付的现金为 927,665.69 万元。

总体来看，报告期内，发行人筹资活动现金流入的大于筹资活动现金流出，发行人筹资活动产生的现金呈现净流入，净流入规模呈增长状态。

（五）偿债能力分析

表5-44 报告期发行人偿债能力指标

单位：万元

偿债能力指标/年份	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率 ¹	3.60	2.52	4.07	4.65
速动比率 ²	1.77	1.06	1.85	1.94
资产负债率 ³	69.19%	67.59%	64.30%	62.06%
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	-	0.85	0.81	0.75

短期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 4.65、4.07、2.52 和 3.60，速动比率分别为 1.94、1.85、1.06 和 1.77，2020 年末与 2019 年末相比，流动比率与速动比率均有下降。总体来看，发行人流动比率与速动比率较高，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 62.06%、64.30%、67.59%和 69.19%，波动较小。近三年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.75、0.81 和 0.85，基本保持稳定。总体而言，发行人资产负债率维持在中等水平，长期偿债能力尚可。

表5-45 报告期发行人运营效率指标

营运能力指标/年份	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
总资产周转率 ⁸	0.04	0.04	0.04	0.05
应收账款周转率 ⁹	2.29	3.05	7.49	23.39
存货周转率 ¹⁰	0.10	0.10	0.09	0.10

2018-2020年度及2021年1-9月,发行人应收账款周转率分别为23.39、7.49、3.05和2.29,保持在相对良好的水平;存货周转率分别为0.10、0.09、0.10和0.10,总资产周转率分别为0.05、0.04、0.04和0.04,存货周转率和总资产周转率较低。总体来说,发行人营运能力尚可。

(六) 盈利能力分析

表5-46 报告期内发行人盈利能力指标

盈利能力指标/年份	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
毛利率 ⁵	16.39%	12.84%	18.40%	20.43%
净利率 ⁶	5.56%	6.85%	5.46%	8.93%
净资产收益率 ⁷	0.70%	0.85%	0.66%	1.09%

2018-2020年度及2021年1-9月,发行人毛利率分别为20.43%、18.40%、12.84%和16.39%,净利率分别为8.93%、5.46%、6.85%和5.56%,净资产收益率分别为1.09%、0.66%、0.85%和0.70%,2019年度净利率及净资产收益率大幅下降主要系财务费用大幅增加导致净利润大幅减少所致。

报告期内发行人利润表主要情如下:

1、营业收入及毛利率分析

表5-47 发行人报告期营业收入及毛利率的变动情况

单位:万元

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	115,649.96	151,460.69	148,086.86	147,667.88
营业成本	96,692.79	132,007.28	120,833.87	117,504.92
毛利	18,957.18	19,453.41	27,252.99	30,162.96
毛利率	16.39%	12.84%	18.40%	20.43%

随着发行人各项业务规模的扩大,营业收入持续增长。近三年及一期,发行人营业收入分别为147,667.88万元、148,086.86万元、151,460.69万元和115,649.96万元,2019年营业收入较2018年增长0.28%,2020年较2019年上升2.28%。近三年及一期,发行人营业成本分别为117,504.92万元、120,833.87万元、

132,007.28 万元和 96,692.79 万元，2019 年营业成本较 2018 年上升 2.83%，2020 年较 2019 年上升 9.25%。近三年及一期，发行人毛利分别为 30,162.96 万元、27,252.99 万元、19,453.41 万元和 18,957.18 万元，2019 年毛利润较 2018 年下降 9.65%，2020 年较 2019 年下降 28.62%，主要系 2020 年营业成本增长幅度大于营业收入增长幅度所致。由于房屋销售、污水处理及房屋租赁板块毛利率总体上呈现下降趋势，导致报告期内发行人综合毛利率有所下降。

2021年1-9月，发行人营业收入为115,649.96万元，营业成本为96,962.79万元，毛利润为18,957.18万元，毛利率为16.39%，营收情况良好，未见重大不利变化。

2、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

表5-48 发行人报告期内期间费用情况

单位：万元、%

科目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	337.46	0.29	222.33	0.15	447.93	0.30	183.51	0.12
管理费用	3,089.42	2.67	3,507.39	2.32	5,868.91	3.96	2,300.39	1.56
财务费用	63,303.99	54.74	68,477.30	45.21	63,654.80	42.98	54,248.16	36.74
合计	66,730.88	57.70	72,207.02	47.67	69,971.64	47.25	56,732.06	38.42

2018-2020 年度，发行人期间费用分别为 56,732.06 万元、69,971.64 万元、72,207.02 万元，占公司营业收入的比例分别 38.42%、47.25%和 47.67%，占比呈上升趋势；其中财务费用分别为 54,248.16 万元、63,654.80 万元和 68,477.30 万元，占营业收入的比例分别为 36.74%、42.98%和 45.21%，主要由于发行人业务对资金需求高，有息债务规模较大且逐年上升。2018-2020 年度，发行人管理费用分别为 2,300.39 万元、5,868.91 万元和 3,507.39 万元，占营业收入的比例分别为 1.56%、3.96%和 2.32%。2018-2020 年度，发行人销售费用分别为 183.51 万元、447.93 万元和 222.33 万元，占营业收入的比例分别为 0.12%、0.30%和 0.15%。

2021 年 1-9 月，发行人财务费用为 63,303.99 万元，占营业收入的比例为 54.74%，占比最大；管理费用为 3,089.42 万元，销售费用为 337.46 万元，分别

占营业收入的比例为 2.67%和 0.29%，占比较为稳定。

总体来看，发行人财务费用对营业利润侵蚀较大。

3、净利润分析

报告期内，发行人利润指标如下表所示：

表5-49 发行人报告期利润指标

单位：万元

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
毛利润	18,957.17	19,453.41	27,252.99	30,162.96
投资收益	6,900.91	494.32	712.58	1,178.49
其他收益	49,424.00	67,278.00	53,065.28	42,810.71
资产处置收益	-	59.79	422.31	29.45
营业利润	6,145.39	11,872.32	8,548.95	14,192.96
加：营业外收入	1,388.64	3.02	317.66	3.82
减：营业外支出	340.93	646.07	32.69	329.74
利润总额	7,193.10	11,229.27	8,833.92	13,867.03
净利润	6,429.11	10,381.63	8,085.63	13,195.04
归属于母公司所有者的净利润	3,433.29	8,911.99	9,291.34	14,402.46

2018-2020 年度，发行人实现的营业利润分别为 14,192.96 万元、8,548.95 万元和 11,872.32 万元，2019 年度较 2018 年度减少 39.77%，2020 年度较 2019 年度增加 38.87%。报告期内，发行人营业利润占利润总额的比例分别为 102.35%、96.77%和 105.73%。2021 年 1-9 月，发行人实现的营业利润为 6,145.39 万元，占利润总额的比例为 85.43%。

2018-2020 年度，发行人实现的投资收益分别 1,178.49 万元、712.58 万元和 494.32 万元，对营业利润的影响较小。2021 年 1-9 月，发行人实现的投资收益为 6,900.91 万元。投资收益明细如下表所示：

表5-50 发行人报告期内投资收益明细

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
权益法核算的长期股权投资收益	6,900.91	205.25	-191.72	604.69
处置长期股权投资产生的投资收益	-	31.00	894.00	208.51

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	258.07	10.30	365.30
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	-
合计	6,900.91	494.32	712.58	1,178.49

2018-2020年度，发行人营业外收入分别为3.82万元、317.66万元和3.02万元，分别占利润总额的0.03%、3.60%和0.03%，2020年占比减少主要系罚没收入大幅减少所致。2021年1-9月，发行人营业外收入为1,388.64万元。

报告期内，发行人营业外收入明细如下：

表5-51 发行人报告期内营业外收入明细

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
非流动资产毁损报废利得	-	-	1.62
罚没收入	2.28	317.66	2.00
其他	0.74	0.00	0.20
合计	3.02	317.66	3.82

报告期内，发行人其他收益明细如下：

表5-52 发行人报告期内其他收益明细

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
政府补助	67,278.00	53,030.75	42,802.84
其他	-	34.52	7.87
合计	67,278.00	53,065.28	42,810.71

根据常开管[2018]179号、常开管[2018]180号、常开管[2018]181号和常开管[2018]182号文件，2018年度发行人获得政府补助42,802.84万元，主要为发行人子公司常熟市滨江新市区污水处理有限责任公司收到的污水处理补贴及常熟滨江热力有限公司收到的热力补贴。根据常开管[2019]191号和常开管[2019]192号文件，2019年度发行人获得政府补助53,030.75万元，主要为发行人子公司常熟市滨江新市区污水处理有限责任公司收到的污水处理补贴及常熟滨江热力有限公司收到的热力补贴。根据常开管[2020]298号文件，2020年度发行人获得政府补助67,278.00万元，主要为发行人收到的运营补贴。2018-2020年

度，发行人营业外支出分别为 329.74 万元、32.69 万元和 646.07 万元，分别占利润总额的 2.38%、0.37%和 5.27%。2021 年 1-9 月，发行人营业外支出报告期内为 340.93 万元。发行人营业外支出明细如下：

表5-53 发行人报告期内营业外支出明细

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
罚款支出	10.03	29.62	0.60
违约金	600.00	-	-
对外捐赠	10.00	-	200.00
非流动资产毁损报废损失	--	0.97	0.09
滞纳金	18.91	2.09	129.05
其他	7.13	-	-
合计	646.07	32.69	329.74

总体来看，发行人报告期内营业外收入对发行人的盈利能力贡献较小。

（七）关联交易情况

1、关联方认定

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与企业之间的关联关系如下：

1) 发行人股东及实际控制人

发行人的股东及实际控制人请见“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”。

2) 发行人的子公司

发行人的子公司具体情况如下：

表5-54 截至 2021 年 9 月末发行人纳入合并财务报表范围的子公司

单位：万元、%

序号	公司名称	业务性质	注册资本	出资比例
1	常熟港口开发建设有限公司	港口开发建设	765,000.00	71.24
2	常熟市滨江新市区污水处理有限责任公司	污水处理服务	41,000.00	100.00
3	常熟滨江热力有限公司	供热及热力产品销售	8,600.00	51.00
4	常熟经济开发区高新技术创业投资有限公司	高新技术创业投资	10,000.00	90.00
5	常熟市滨江城镇化建设有限公司	城乡一体化建设	160,000.00	95.00

序号	公司名称	业务性质	注册资本	出资比例
6	常熟市港区开发建设有限公司	基础设施建设	95,345.00	89.51
7	苏州常润智慧能源有限公司	能源设施建设	7,800.00	51.00
8	滨盛融资租赁（江苏）有限公司	融资租赁	20,000.00	70.00
9	常熟经开投资管理有限公司	股权投资	1,000.00	100.00

3) 发行人的联营合营企业

发行人对联营合营公司常熟经开金浦股权投资合伙企业（有限合伙）持股比例超过 50%，但未纳入发行人合并报表范围。主要系常熟经开金浦股权投资合伙企业（有限合伙）为股权投资基金，基金管理人（普通合伙人）为常熟市国发创业投资有限公司，代表该合伙企业执行合伙事务，发行人作为有限合伙人执行合伙事务，不直接参与管理和经营，遂不纳入合并范围。发行人的联营合营公司情况如下：

单位：万元、%

序号	单位	注册资本	持股比例
1	常熟经济开发区滨江人力资源市场有限公司	200.00	40.00
2	常熟市经发中小企业融资担保有限公司	50,000.00	30.00
3	常熟滨江新城邻里中心开发有限公司	4,000.00	49.00
4	常熟东港置业有限公司	5,000.00	20.00
5	常熟国邦港务有限公司	5,000.00	20.00
6	丰德宽大汽车租赁有限公司	1,000.00	25.00
7	江苏乘帆压缩机有限公司	1,700.00	26.47
8	天通盛邦通信科技（苏州）有限公司（曾用名：星动通讯科技（苏州）有限公司）	2,125.00	21.18
9	南京理工大学常熟研究院有限公司	1,000.00	25.00
10	大连理工常熟研究院有限公司	400.00	45.00
11	华东理工常熟研究院有限公司	200.00	49.00
12	江苏畅微电子科技有限公司	500.00	30.00
13	常熟北理新材料技术有限公司	500.00	40.00
14	常熟求是科技有限公司	200.00	30.00
15	西工大常熟研究院有限公司	500.00	20.00
16	江苏安智博电子科技有限公司	1,500.00	20.00
17	常熟人大文化科技公司	200.00	49.00
18	苏州泉达科技创业投资中心（有限合伙）	20,000.00	24.10
19	常熟盛世优鲜产业投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000.00	33.80
20	江苏亨通经开新能源科技有限公司	100,000.00	35.00
21	常熟美菜产业投资基金合伙企业（有限合伙）	70,000.00	49.00
22	常熟经开城市更新建设发展有限公司	188,000.00	50.00
23	常熟经开金浦股权投资合伙企业（有限合伙）	100,000.00	99.90

序号	单位	注册资本	持股比例
24	常熟经开智能科技发展有限责任公司	600,000.00	50.00
25	常熟市智慧城市显示技术研究院有限公司	3,000.00	49.00
26	常熟亨通新能源产业研究院有限公司	15,000.00	20.00

截至 2021 年 9 月末，发行人其他关联方情况如下：

其他关联方名称	与本公司关系
常熟市城市经营投资有限公司	参股股东
常熟市发展投资有限公司	参股股东
常熟市滨江农业科技有限公司	母公司的控股子公司
常熟出口加工区开发建设有限公司	母公司的控股子公司
江苏江南商贸集团有限公司	同一最终控制人
常熟赢江产业园开发有限公司	同一最终控制人
常熟经济开发集团有限公司	同一最终控制人
常熟经开控股有限公司	控股股东
江苏省常熟经济开发集团	同一最终控制人
常熟经开城市更新建设发展有限公司	同一最终控制人
常熟北理新材料技术有限公司	参股公司
常熟市昆承湖开发建设有限公司	同一最终控制人
常熟市碧溪资产经营投资公司	同一最终控制人
常熟市碧溪新区观光休闲农业发展有限公司	同一最终控制人
苏州康博沿江创业投资中心	参股公司
江苏常熟发电有限公司	重要子公司的股东

2、关联方交易的决策权限、决策程序和定价机制

发行人制定了《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司关联交易决策制度》，在关联人和关联关系、关联交易、关联交易决策程序等方面进行了详尽的规定。

3、报告期发行人关联方交易情况

1) 关联担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人合并口径对关联方的担保余额共计 392,817.00 万元，具体情况如下表：

表5-55 2021 年 9 月末发行人关联方担保情况

单位：万元

担保单位	放贷银行	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	------	-------	------------

常熟市滨江农业科技有限公司	中信	13,500.00	2021/11/18	否
常熟经济开发集团有限公司	建行	26,200.00	2023/3/18	否
常熟市滨江农业科技有限公司	苏州	18,500.00	2022/3/23	否
常熟市滨江农业科技有限公司	建行	14,500.00	2023/12/27	否
常熟市滨江农业科技有限公司	建行	8,000.00	2022/3/31	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	中信	3,825.00	2023/1/14	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	中行	9,000.00	2023/1/20	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	中信	2,550.00	2023/1/14	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	建行	20,000.00	2021/11/18	否
常熟经济开发集团有限公司	农行	12,000.00	2021/12/2	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	建行	14,700.00	2021/11/10	否
常熟市滨江农业科技有限公司	中国银行	11,000.00	2022/11/13	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	中信	4,050.00	2023/6/22	否
常熟市碧溪新区观光休闲农业发展有限公司	恒丰	5,600.00	2021/10/25	否
常熟市滨江农业科技有限公司	中信	1,500.00	2022/2/1	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	江苏	1,000.00	2022/1/7	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	江苏银行	8,500.00	2022/2/2	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	宁波	10,000.00	2022/2/20	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	宁波	4,750.00	2024/3/10	否
常熟经济开发集团有限公司	建行	7,700.00	2024/3/7	否
常熟市滨江农业科技有限公司	光大	20,000.00	2022/5/30	否
常熟市滨江农业科技有限公司	浙商	13,000.00	2022/6/21	否
常熟经济开发集团有限公司	建行	12,000.00	2024/4/21	否
常熟经济开发集团有限公司	建行	13,000.00	2024/4/21	否
常熟市滨江农业科技有限公司	建行	5,700.00	2024/7/23	否
常熟市滨江农业科技有限公司	常熟恒丰	15,000.00	2022/9/22	否
常熟市碧溪新区观光休闲农业发展有限公司	南京银行	7,000.00	2022/3/18	否
常熟经济开发集团有限公司	农商行	6,550.00	2028/12/20	否
常熟经济开发集团有限公司	中行	5,000.00	2022/2/18	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	农商行	5,500.00	2021/12/14	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	上海银行	19,500.00	2023/6/28	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	上海银行	3,900.00	2023/6/28	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	渤海银行	9,000.00	2023/8/13	否

常熟出口加工区开发建设有限公司	浦发	12,410.00	2023/9/11	否
常熟出口加工区开发建设有限公司	浦发	8,795.00	2023/10/23	否
常熟经济开发集团有限公司	浦发	18,587.00	2023/10/1	否
常熟经济开发集团有限公司	江苏银行	7,000.00	2022/2/28	否
常熟经济开发集团有限公司	宁波	3,000.00	2022/3/5	否
常熟市滨江农业科技有限公司	南京银行	7,000.00	2022/3/18	否
常熟经济开发集团有限公司	浦发	4,000.00	2024/4/27	否
合计	-	392,817.00	-	-

2) 关联方资金拆借

I. 资金拆出

表5-56 发行人 2020 年关联方资金拆出情况

单位：万元

关联方	拆出金额	拆出收回金额	说明
江苏省常熟经济开发集团	-	2,560.64	无息拆借
常熟市经济开发集团有限公司	782,707.34	861,887.34	无息拆借
常熟市滨江农业科技有限公司	67,500.00	116,810.00	无息拆借
常熟经开控股有限公司	41,059.86	-	无息拆借
常熟赢江产业园开发有限公司	107,951.00	107,951.00	无息拆借
常熟市碧溪资产经营投资公司	-	10,655.49	无息拆借
常熟市碧溪新区观光休闲农业发展 有限公司	14,530.00	32,794.60	无息拆借
小计	1,013,748.20	1,132,659.07	

表5-57 发行人 2019 年关联方资金拆出情况

单位：万元

关联方	拆出金额	拆出收回金额	说明
江苏省常熟经济开发集团	9,141.32	-	无息拆借
常熟市经济开发集团有限公司	88,175.00	76,550.00	无息拆借
常熟市滨江农业科技有限公司	-	15,650.00	无息拆借
常熟市碧溪资产经营投资公司	4,625.00	-	无息拆借
常熟市碧溪新区观光休闲农业发 展有限公司	7,724.60	14,150.00	无息拆借
小计	109,665.92	106,350.00	-

表5-58 发行人 2018 年关联方资金拆出情况

单位：万元

关联方	拆出金额	拆出收回金额	说明
江苏省常熟经济开发集团	186,549.26	98,403.80	无息拆借
常熟北理新材料技术有限公司	-	500.00	无息拆借
常熟市经济开发集团有限公司	106,070.00	153,750.00	无息拆借
常熟市滨江农业科技有限公司	234,691.33	148,010.00	无息拆借
小计	527,310.59	400,663.80	-

II. 资金拆入

表5-59 发行人 2020 关联方资金拆入情况

单位：万元

关联方	拆入金额	拆入偿还金额	说明
常熟出口加工区开发建设有限公司	178,616.31	206,009.00	无息拆借
常熟经开城市更新建设发展有限公司	61,248.25	61,248.25	无息拆借
小计	239,864.55	267,257.25	

表5-60 发行人 2019 年关联方资金拆入情况

单位：万元

关联方	拆入金额	拆入偿还金额	说明
常熟出口加工区开发建设有限公司	187,754.36	194,535.00	无息拆借
小计	187,754.36	194,535.00	-

表5-61 发行人 2018 年关联方资金拆入情况

单位：万元

关联方	拆入金额	拆入偿还金额	说明
常熟出口加工区开发建设有限公司	210,846.35	176,673.01	无息拆借
常熟市滨江农业科技有限公司	-	23,067.00	无息拆借
小计	210,846.35	199,740.01	-

3) 关联方应收款项

表5-62 发行人近三年应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额	2018 年末账面余额
应收账款	常熟出口加工区开发建设有限公司	58,643.30	-	-
其他应收款	常熟经开控股有限公司	41,059.86	-	-
其他应收款	江苏省常熟经济开发集团	219,836.64	222,397.29	213,255.97
其他应收款	常熟市经济开发集团有限公司	-	79,180.00	67,555.00
其他应收款	常熟市滨江农业科技有限公司	21,721.33	71,031.33	86,681.33
其他应收款	常熟市碧溪资产经营投资公司	9,969.52	20,625.00	16,000.00
其他应收款	常熟市碧溪新区观光休闲农业发展有限公司	2,185.34	20,449.94	26,875.34
其他应收款	常熟北理新材料技术有限公司	1,153.00	1,153.00	1,153.00
	合计	354,568.99	414,836.56	411,520.64

上述发行人与关联方发生的交易均按照《公司法》、公司章程和《关联交易制度》等有关要求进行。

发行人与关联方的交易遵循以下基本原则：（1）符合诚实信用的原则；（2）关联方如享有表决权，除特殊情况外，应当回避表决；（3）与关联方有任何利害关系的董事，在董事会就该事项进行表决时，应当回避；（4）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。

关联交易的定价原则按以下规定执行：（1）国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；（2）一般通行的市场价格；（3）如果没有市场价格，则为推定价格；（4）如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价。交易双方应根据关联交易事项的具体内容确定定价方法，并在相应的关联交易协议中予以明确。公司与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。

与关联方发生的交易金额在 50.00 万元人民币以内的关联交易，其协议由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后生效；与关联方发生的交易金额在 5,000.00 万元人民币以内，经董事会批准后生效；与关联方发生的交易金额在 5,000.00 万元人民币以上应取得发行人董事会的批准（董事会决议），并得到发行人 4 家股东单位的书面同意（股东会决议）。与股东发生的关联交易需将董事会决议和股东会决议抄送常熟经济技术开发区管理委员会。发行人不得直接或者

通过分（子）公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

其他应收款分析详见“第五节 发行人主要财务情况”第三部分“管理层讨论与分析”之“（一）资产结构分析”。

4) 关联方应付款项

表5-63 发行人近三年末应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付账款	江苏常熟发电有限公司	3,810.86	-	-
其他应付款	常熟经开城市更新建设发展有限公司	58,248.25	-	-
其他应付款	常熟出口加工区开发建设有限公司	-	-	34,173.34
其他应付款	苏州康博沿江创业投资中心	6,134.76	1,124.96	-
合计		68,193.87	1,124.96	34,173.34

4、发行人资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情况

报告期内，发行人与控股股东及其他关联方存在关联交易情况，但不存在发行人的资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形。发行人不存在违规为控股股东及其关联方提供担保的情形。

（八）对外担保情况

截至2021年9月30日，发行人合并口径对外担保余额合计593,970.58万元，占当期末净资产的48.56%。被担保企业主要为区域内国有企业，经营情况良好。明细列示如下：

表5-64 发行人 2021 年 9 月末对外担保明细表

单位：万元

被担保单位名称	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日
常熟市董浜农业科技有限公司	建行	1,549.00	2023/3/8
常熟市碧溪城乡一体化建设有限公司	中行	11,640.54	2028/12/21
常熟市滨江农业科技有限公司	中信	13,500.00	2021/11/18
常熟经济开发集团有限公司	建行	26,200.00	2023/3/18
常熟市滨江农业科技有限公司	苏州	18,500.00	2022/3/23
常熟市滨江农业科技有限公司	建行	14,500.00	2023/12/27

常熟市滨江农业科技有限公司	建行	8,000.00	2022/3/31
常熟出口加工区开发建设有限公司	中信	3,825.00	2023/1/14
常熟出口加工区开发建设有限公司	中行	9,000.00	2023/1/20
常熟出口加工区开发建设有限公司	中信	2,550.00	2023/1/14
常熟出口加工区开发建设有限公司	建行	20,000.00	2021/11/18
常熟经济开发集团有限公司	农行	12,000.00	2021/12/2
常熟出口加工区开发建设有限公司	建行	14,700.00	2021/11/10
常熟市滨江农业科技有限公司	中国银行	11,000.00	2022/11/13
常熟出口加工区开发建设有限公司	中信	4,050.00	2023/6/22
常熟市碧溪新区观光休闲农业发展有限公司	恒丰	5,600.00	2021/10/25
常熟市滨江农业科技有限公司	中信	1,500.00	2022/2/1
常熟市碧溪城乡一体化建设有限公司	中行	4,735.13	2028/12/21
常熟市碧溪城乡一体化建设有限公司	江苏银行	1,000.00	2022/1/26
常熟出口加工区开发建设有限公司	江苏	1,000.00	2022/1/7
常熟出口加工区开发建设有限公司	江苏银行	8,500.00	2022/2/2
常熟出口加工区开发建设有限公司	宁波	10,000.00	2022/2/20
常熟出口加工区开发建设有限公司	宁波	4,750.00	2024/3/10
常熟经济开发集团有限公司	建行	7,700.00	2024/3/7
常熟市滨江农业科技有限公司	光大	20,000.00	2022/5/30
常熟市滨江农业科技有限公司	浙商	13,000.00	2022/6/21
常熟经济开发集团有限公司	建行	12,000.00	2024/4/21
常熟经济开发集团有限公司	建行	13,000.00	2024/4/21
常熟市滨江农业科技有限公司	建行	5,700.00	2024/7/23
常熟市滨江农业科技有限公司	常熟恒丰	15,000.00	2022/9/22
常熟新泰港务有限公司	工行	13,209.00	2022/12/30
观致汽车有限公司	进出口、建行、农行、交行、工行银团	46,631.91	2022/7/22
常熟市交通物流产业发展有限公司	农行银团	94,038.00	2026/12/15
常熟市碧溪新区观光休闲农业发展有限公司	南京银行	7,000.00	2022/3/18

常熟市碧溪城乡一体化建设有限公司	农商浒浦	6,350.00	2022/6/21
常熟经济开发集团有限公司	农商行	6,550.00	2028/12/20
常熟经济开发集团有限公司	中行	5,000.00	2022/2/18
常熟出口加工区开发建设有限公司	农商行	5,500.00	2021/12/14
常熟出口加工区开发建设有限公司	上海银行	19,500.00	2023/6/28
常熟市碧溪城乡一体化建设有限公司	南京银行	7,000.00	2021/12/8
常熟出口加工区开发建设有限公司	上海银行	3,900.00	2023/6/28
常熟出口加工区开发建设有限公司	渤海银行	9,000.00	2023/8/13
常熟出口加工区开发建设有限公司	浦发	12,410.00	2023/9/11
常熟出口加工区开发建设有限公司	浦发	8,795.00	2023/10/23
常熟经济开发集团有限公司	浦发	18,587.00	2023/10/1
常熟市碧溪城乡一体化建设有限公司	恒丰	15,000.00	2022/2/2
常熟经济开发集团有限公司	江苏银行	7,000.00	2022/2/28
常熟经济开发集团有限公司	宁波	3,000.00	2022/3/5
常熟市滨江农业科技有限公司	南京银行	7,000.00	2022/3/18
常熟经济开发集团有限公司	浦发	4,000.00	2024/4/27
合计	-	593,970.58	-

注：发行人对外担保事项中，存在对观致汽车有限公司提供的借款担保，担保余额为 4.66 亿元，担保期限至 2022 年 7 月 22 日。鉴于观致汽车有限公司 2020 年报表存在亏损，未来期间存在进一步扩大亏损的可能，其是否能如期履行还款义务存在不确定性，如观致汽车有限公司届时无法按合同约定及时归还欠款，本公司将承担连带责任。另外，本公司在为其借款担保的同时，该公司也以其生产线及 1800 台库存车向本公司提供了反担保。

主要被担保单位简要情况如下：

1、常熟出口加工区开发建设有限公司

常熟出口加工区开发建设有限公司成立于 2005 年 7 月 26 日，注册资本为 40,000.00 万元，经营范围为：基础设施建设，标准厂房投资建设、租赁，企业投资，物业管理，企业管理咨询服务；仓储（除危险品）；货物装卸；国内货运代理；承办海运、陆运、空运进出口货物的国际运输代理，包括：揽货、托运、订

舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报检、相关的短途运输服务及运输咨询服务；从事货物及技术进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；港口经营（限〈港口经营许可证〉所列经营范围经营）。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

常熟出口加工区开发建设有限公司控股股东为江苏省常熟经济开发集团，实际控制人为常熟经济技术开发区管理委员会。截至 2020 年末，该公司总资产为 414,806.53 万元，总负债为 312,933.85 万元，净资产为 101,872.68 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 65,154.65 万元，实现净利润 6,739.90 万元。

2、常熟市滨江农业科技有限公司

常熟市滨江农业科技有限公司成立于 2009 年 11 月 28 日，注册资本为 32,000.00 万元，经营范围为：农产品开发、种植、销售，水产品养殖、销售，种子、农药销售，绿化养护，园艺技术与开发，现代农业信息技术咨询、推广，现代农产品种植基地休闲、观赏服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

常熟市滨江农业科技有限公司控股股东为常熟经开控股有限公司，实际控制人为常熟经济技术开发区管理委员会。截至 2020 年末，该公司总资产为 246,700.87 万元，总负债为 184,282.08 万元，净资产为 62,418.79 万元，资产负债率为 74.70%。2020 年，该公司实现营业收入 12,285.34 万元，实现净利润 2,796.73 万元。

3、常熟市经济开发集团有限公司

常熟市经济开发集团有限公司成立于 1993 年 9 月 1 日，注册资本为 8,800.00 万元，经营范围为：资产经营、项目开发投资、（以下由子公司经营：基础设施建设、房地产开发、对外经济技术合作、咨询服务、代理、进出口业务、国内物资贸易、高新技术及信息产业开发、仓储运输。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：建设工程设计；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

常熟市经济开发集团有限公司控股股东为常熟经开控股有限公司，实际控制人为常熟市政府国有资产监督管理委员会。截至 2020 年末，该公司总资产为 311,573.50 万元，总负债为 248,801.59 万元，净资产为 62,771.91 万元，资产负债率为 79.85%。2020 年度，该公司实现营业收入 22,522.60 万元，实现净利润 2,414.58 万元。

4、常熟市交通物流产业发展有限公司

常熟市交通物流产业发展有限公司成立于 2014 年 5 月 23 日，注册资本为 250,000.00 万元，经营范围为：交通物流基础设施的投资建设、交通物流产业开发利用(以上项目涉及行政审批的项目经批准后方可经营，国家法律、行政法规规章规定领许可证经营的须凭许可证经营)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

常熟市交通物流产业发展有限公司控股股东及实际控制人均为常熟市政府国有资产监督管理委员会。截至 2020 年末，该公司总资产为 992,314.62 万元，总负债为 901,136.60 万元，净资产为 91,178.03 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 4.43 万元（该企业主要从事政府公益性项目，无实质性经营收入）。

5、观致汽车有限公司

观致汽车有限公司成立于 2007 年 12 月 23 日，注册资本为 1,692,548.00 万元，经营范围为：汽车门窗胶、液体密封胶、蓄电池[注有酸液]经营（不得储存）。观致品牌机动车辆的生产、销售；车辆的研发和测试，技术服务及技术贸易；从事机动车辆的零部件和配件、专用工具、润滑油脂、化学品、车饰、电子产品配件、服装以及生活日用品的批发和进出口业务；汽车售后服务、技术服务及商务咨询服务；软件开发销售及技术服务，数据处理和存储服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2020 年末，观致汽车有限公司的总资产为 182,710.78 万元，总负债为 155,938.94 万元，净资产为 26,771.84 万元，资产负债率为 85.35%，维持在正常水平。2020 年度，观致汽车有限公司实现营业收入 15.96 亿元，实现净利润-13.09

亿元。观致汽车有限公司出现亏损主要系前期车型滞销，加之研发投入扩大所致。未来将通过原有车型升级及新车型的推出，通过智能互联、设计、新能源等综合元素，带动销量，逐步实现亏损扭转直至扭亏为盈。

综上，截至 2021 年 9 月末，发行人主要被担保企业为：常熟出口加工区开发建设有限公司、常熟市滨江农业科技有限公司、常熟市经济开发集团有限公司和常熟市交通物流产业发展有限公司，以上 4 家企业合计被担保金额为 481,255.00 万元，占发行人同期对外担保总金额的比例为 81.02%，均为常熟市地方国有企业，违约风险较低，预计不存在代偿风险。发行人虽然对观致汽车有限公司合计担保 46,631.91 万元，占发行人同期对外担保总金额的比例为 7.85%，但考虑到：（1）发行人在为观致汽车借款担保的同时，观致汽车以其生产线及 1800 台库存车提供了反担保；（2）宝能集团作为保证人为发行人承担担保债务中 63%的债务提供保证担保（其中 51%的债务担保已生效，剩余 12%的债务担保需待杭州诚茂投资有限公司所持观致汽车股权比例达到 63%时生效），以上发行人对观致汽车的担保风险得到有效缓释。截至目前，被担保企业运营正常，不存在重大违法违规的情形。发行人对外担保情况预计不会对自身偿债能力造成重大不利影响。

（九）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁事件。

（十）受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产总额为 108.83 亿元，发行人受限资产为抵押资产或质押资产，无其他资产限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况，资产抵质押具体情况如下表所示：

表5-65 发行人受限资产明细

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
应收账款	13.99	贷款抵押
其他应收款	14.00	贷款质押
投资性房地产	16.22	贷款抵押

可供出售金融资产	7.04	贷款质押
长期股权投资	51.55	贷款质押
存货	6.03	贷款抵押
合计	108.83	-

[注] 发行人通过质押土地开发整理项目形成的未来土地收益权，取得银行借款 27,750.00 万元。

截至募集说明书签署日，发行人资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

(一) 本期债券信用评级情况

本期债券无债项评级。

经联合资信评估股份有限公司 2022 年 3 月 3 日出具的《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司主体长期信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，说明发行人偿付安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

(二) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内，联合资信评估股份有限公司给发行人历次主体评级均为 AA+，未发生变动，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给发行人历次主体评级均为 AA，未发生变动。

联合评级、联合资信与上海新世纪给予本公司主体评级差异的原因主要是不同评级公司的评级标准、评级方法、评级程序以及重要评级参数选取情况不同所致，不会对本公司的日常经营和偿债能力造成重大影响。

二、发行人其他信用情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与建设银行、工商银行、中国银行等多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2021 年 9 月末，发行人所取得银行综合授信额度为 189.41 亿元，已经使用 161.95 亿元，尚存可使用授信额度为 27.46 亿元。截至本募集说明书签署之日，发行人授信额度无重大不利变化。

表6-1 截至 2021 年 9 月末发行人合并口径授信及使用情况

单位：亿元

银行	授信额度	已用额度	未使用额度
----	------	------	-------

渤海银行	6.21	6.21	0.00
工商银行	27.44	23.44	4.00
光大银行	4.55	4.55	0.00
恒丰银行	3.00	3.00	0.00
南京银行	1.40	1.40	0.00
广发银行	5.00	4.50	0.50
国开行	18.00	9.45	8.55
建设银行	19.94	15.74	4.20
江南农商行	1.50	1.50	0.00
江苏银行	2.50	2.50	0.00
交通银行	4.11	4.11	0.00
聚合佳苑三期银团	17.00	10.00	7.00
民生银行	0.00	0.00	0.00
宁波银行	4.23	4.23	0.00
农业银行	13.03	13.03	0.00
农商银行	2.00	2.00	0.00
浦发银行	8.65	8.65	0.00
邮储碧溪	1.90	1.90	0.00
招商银行	0.50	0.50	0.00
浙商银行	5.60	5.60	0.00
中国银行	20.57	20.57	0.00
中信银行	7.08	7.08	0.00
江西银行	5.00	5.00	0.00
上海银行	5.20	1.99	3.21
进出口行	5.00	5.00	0.00
合计	189.41	161.95	27.46

（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

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 33 只/152.30 亿元，累计偿还债券 106.44 亿元。

2、截至 2022 年 3 月 24 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 滨建 G1	常熟滨江	2021-08-11	-	2024-08-03	3	6.00	3.68	6.00
2	20 滨建 G1	常熟滨江	2020-10-22	-	2023-10-26	3	4.50	4.20	4.50
3	20 滨建 01	常熟滨江	2020-08-25	2023-08-27	2025-08-27	5	8.30	4.28	8.30
4	19 滨城 02	常熟滨江	2019-07-17	2022-07-19	2024-07-19	5	10.00	5.08	10.00
5	19 滨城 01	常熟滨江	2019-05-10	2022-05-14	2024-05-14	5	4.40	5.28	4.40
公司债券小计							33.20		33.20
6	21 滨江城建 MTN002	常熟滨江	2021-08-20	2024-08-24	2026-08-24	5	12.00	3.70	12.00
7	21 滨江城建 PPN003	常熟滨江	2021-04-14	-	2024-04-16	3	3.00	4.40	3.00
8	21 滨江城建 PPN002	常熟滨江	2021-03-17	-	2024-03-19	3	7.00	4.49	7.00
9	21 滨江城建 PPN001	常熟滨江	2021-03-10	-	2024-03-12	3	10.00	4.49	10.00
10	21 滨江城建 MTN001	常熟滨江	2021-02-08	-	2024-02-09	3	5.00	4.49	5.00
11	20 滨江城建 MTN001	常熟滨江	2020-08-26	2023-08-27	2025-08-27	5	8.00	4.23	8.00
12	20 滨江城建 PPN001	常熟滨江	2020-07-02	2023-07-06	2025-07-06	5	7.00	4.10	7.00
13	19 滨江城建 ABN001 优先 A5	常熟滨江	2019-04-12	2022-04-07	2023-04-09	5.00	2.20	5.90	2.20
14	19 滨江城建 ABN001 优先 A4	常熟滨江	2019-04-12	2022-04-07	2024-04-09	4.00	2.025	5.80	2.025
15	19 滨江城建 ABN001 优先 A3	常熟滨江	2019-04-12	-	2022-04-09	3.00	1.875	5.70	0.9375
16	21 滨江城建 SCP005	常熟滨江	2021-10-28	-	2022-07-25	0.74	3.40	3.05	3.40
17	22 滨江城建 SCP001	常熟滨江	2022-01-07	-	2022-07-05	0.49	1.00	2.80	1.00
18	22 滨江城建 SCP002	常熟滨江	2022-01-06	-	2022-07-05	0.49	1.00	2.80	1.00
19	22 滨江城建 PPN001	常熟滨江	2022-01-11	-	2025-01-11	3.00	6.00	3.75	6.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
20	22 滨江城建 MTN001	常熟滨江	2022-01-14	-	2025-01-14	3.00	2.00	3.50	2.00
21	22 滨江城建 PPN002	常熟滨江	2022-03-10	-	2025-03-10	3.00	1.00	3.69	1.00
22	22 滨江城建 SCP003	常熟滨江	2022-03-14	-	2022-12-11	0.74	1.40	2.88	1.40
23	22 滨江城建 SCP004	常熟滨江	2022-03-15	-	2022-12-12	0.74	2.00	2.90	2.00
24	22 滨江城建 SCP005	常熟滨江	2022-03-16	-	2022-09-14	0.49	1.10	2.75	1.10
债务融资工具小计							77.00		76.0625
合计							110.20		109.2625

3.截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4.截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期会计报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 债券持有人会议规则；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 上海证券交易所关于本次债券挂牌转让的无异议函。

二、备查文件查阅方式

自发行人取得上海证券交易所关于本次发行无异议函之日起，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。

(一) 查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日9:30-11:30，14:00-17:00。

(二) 查阅地点

1、发行人：常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司

法定代表人：周杨

住所：江苏省常熟经济开发区沿江工业区常熟市滨江国际大厦

联系人：金宇恒

联系地址：江苏省常熟经济开发区沿江工业区常熟市滨江国际大厦

联系电话：0512-51926907

2、主承销商、簿记管理人、受托管理人：中山证券有限责任公司

联系人：吴子青

联系地址：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦

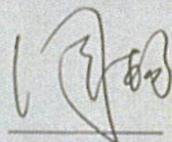
21层、22层

联系电话：0755-26506357

传真：0755-86208713

（本页无正文，为《常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司2022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》之签字盖章页）

公司法定代表人：_____



周杨

常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司（公章）

2022年 4月 13 日

