

信用评级公告

联合〔2022〕3946号

联合资信评估股份有限公司通过对常州钟楼新城投资建设有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持常州钟楼新城投资建设有限公司主体长期信用等级为AA，“20 钟楼新城 MTN001”“20 钟楼新城 MTN002”“20 钟楼新城 MTN003”和“21 钟楼新城 MTN001”信用等级为AA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二二年七月二十二日

常州钟楼新城投资建设有限公司

2022 年跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次 级别	评级 展望	上次 级别	评级 展望
常州钟楼新城投资建设有限公司	AA	稳定	AA	稳定
20 钟楼新城 MTN001	AA	稳定	AA	稳定
20 钟楼新城 MTN002	AA	稳定	AA	稳定
20 钟楼新城 MTN003	AA	稳定	AA	稳定
21 钟楼新城 MTN001	AA	稳定	AA	稳定

跟踪评级债项概况：

债券简称	发行规模	债券余 额	到期 兑付日
20 钟楼新城 MTN001	6 亿元	6 亿元	2023/04/24
20 钟楼新城 MTN002	6 亿元	6 亿元	2023/06/08
20 钟楼新城 MTN003	5 亿元	5 亿元	2023/11/11
21 钟楼新城 MTN001	3 亿元	3 亿元	2024/01/15

注：上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券；“20 钟楼新城 MTN002”“20 钟楼新城 MTN003”和“21 钟楼新城 MTN001”期限为 3+2 年，上表所列到期兑付日为第一个行权日

评级时间：2022 年 7 月 22 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

评级观点

常州钟楼新城投资建设有限公司（以下简称“公司”）是江苏省常州市钟楼区主要的基础设施建设及土地整理开发主体。跟踪期内，常州市钟楼区经济持续发展、财政实力不断增强，公司持续得到政府在资金注入和政府补助等方面的有力支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司资本支出压力较大、债务规模持续增长且短期偿付压力较大、资产流动性较弱以及对外担保规模大等因素对其信用水平可能带来的不利影响。

未来，随着公司基础设施建设业务持续推进以及其他业务的不断拓展，公司整体收入水平有望得到提升。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，“20 钟楼新城 MTN001”“20 钟楼新城 MTN002”“20 钟楼新城 MTN003”和“21 钟楼新城 MTN001”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

优势

1. **常州市钟楼区经济持续增长。**2021 年，常州市钟楼区实现地区生产总值 836.70 亿元，同比增长 8.0%；一般公共预算收入 59.01 亿元，同比增长 16%。
2. **持续获得有力的政府支持。**公司是常州市钟楼区主要的基础设施建设及土地整理开发主体。跟踪期内，公司在资金注入和政府补助等方面持续获得政府的有力支持。2021 年，钟楼区财政局增加公司国有资本投入 13.61 亿元，计入“资本公积”；公司收到政府补助 3.70 亿元，计入“其他收益”。

关注

1. **资本支出压力较大。**截至 2022 年 3 月底，公司主要在建基础设施建设项目和安置房项目未来三年尚需投资约 80 亿元。
2. **短期偿付压力较大。**公司有息债务规模持续增长，债务负担较重。截至 2022 年 3 月底，公司现金短期债务比为 0.38 倍，一年内到期的有息债务为 166.06 亿元，短期偿付压力较大。

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	a	评级结果		AA
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	3
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	3
			经营分析	2
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	1
		资本结构		3
		偿债能力		4
调整因素和理由				调整子级
外部支持				3

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

分析师：夏妍妍 赵思羽 高锐

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层（100022）

网址：www.lhratings.com

3. **资产流动性较弱。**公司资产主要由存货和应收类款项构成，截至 2022 年 3 月底合计占资产的 70.72%，其中存货中开发成本规模大、变现受政府支付进度影响大，其他应收款项回款时间存在较大不确定性，对公司资金形成明显占用。
4. **存在或有负债风险。**截至 2021 年底，公司对外担保余额 104.23 亿元，担保比率为 48.01%，均为对国有企业的担保。公司对外担保规模大，存在一定的或有负债风险。

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
现金类资产（亿元）	43.88	56.52	55.09	63.40
资产总额（亿元）	379.00	572.70	617.35	681.56
所有者权益（亿元）	140.16	202.11	217.10	216.97
短期债务（亿元）	76.38	125.99	131.97	166.06
长期债务（亿元）	104.12	153.49	150.85	136.21
全部债务（亿元）	180.50	279.48	282.82	302.27
营业总收入（亿元）	23.21	26.68	27.29	5.93
利润总额（亿元）	1.01	1.93	2.29	-0.07
EBITDA（亿元）	2.13	2.97	4.72	--
经营性净现金流（亿元）	1.19	1.58	-1.29	5.71
营业利润率（%）	3.81	6.41	5.74	0.45
净资产收益率（%）	0.37	0.71	0.63	--
资产负债率（%）	63.02	64.71	64.83	68.17
全部债务资本化比率（%）	56.29	58.03	56.57	58.21
流动比率（%）	246.26	229.65	213.34	180.03
经营现金流动负债比（%）	0.91	0.79	-0.56	--
现金短期债务比（倍）	0.57	0.45	0.42	0.38
EBITDA 利息倍数（倍）	0.25	0.62	0.76	--
全部债务/EBITDA（倍）	84.70	94.05	59.89	--
公司本部（母公司）				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
资产总额（亿元）	187.48	252.59	280.22	294.60
所有者权益（亿元）	98.46	152.58	158.10	158.15
全部债务（亿元）	57.37	75.37	81.25	89.24
营业总收入（亿元）	0.07	0.46	0.38	0.01
利润总额（亿元）	0.10	0.00	0.04	0.05
资产负债率（%）	47.48	39.60	43.58	46.32
全部债务资本化比率（%）	36.82	33.06	33.95	36.07
流动比率（%）	216.33	225.34	182.73	162.25
经营现金流动负债比（%）	-32.58	-5.77	-14.47	--

注：已将合并口径和母公司口径其他流动负债中有息部分纳入短期债务计算，合并口径长期应付款中有息部分纳入长期债务计算；公司 2022 年一季度未经审计

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供资料整理

评级历史：

债券简称	债项级别	主体级别	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
20 钟楼新城 MTN001、 20 钟楼新城 MTN002、 20 钟楼新城 MTN003、 21 钟楼新城 MTN001	AA	AA	稳定	2021/07/23	张 勇 夏妍妍 汪宜徽	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
21 钟楼新城 MTN001	AA	AA	稳定	2021/01/06	张 勇 杨晓薇	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
20 钟楼新城 MTN003	AA	AA	稳定	2020/10/23	张 勇 李文强	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
20 钟楼新城 MTN002	AA	AA	稳定	2020/05/22	张 勇 李文强	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
20 钟楼新城 MTN001	AA	AA	稳定	2020/01/19	张 勇 李文强	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受常州钟楼新城投资建设有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

常州钟楼新城投资建设有限公司

2022 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于常州钟楼新城投资建设有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

2021 年 9 月，根据常国资〔2021〕96 号文件，常州市人民政府国有资产监督管理委员会将公司 100% 股权无偿划转至常州新运城市发展集团有限公司（以下简称“新运集团”，唯一股东和实际控制人为常州市人民政府）。截至 2022 年 3 月底，公司注册资本及实收资本均为 10.00 亿元，新运集团为公司唯一股东，常州市人民政府为公司实际控制人。

跟踪期内，公司经营范围未发生变化。截至 2022 年 3 月底，公司本部内设办公室、计划财务部、工程管理部和投资发展部 4 个职能部门；公司纳入合并范围的一级子公司 11 家。

截至 2021 年底，公司资产总额 617.35 亿元，所有者权益 217.10 亿元（少数股东权益 15.53 亿元）；2021 年，公司实现营业总收入 27.29 亿元，利润总额 2.29 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司资产总额 681.56 亿元，所有者权益 216.97 亿元（少数股东权益 15.53 亿元）；2022 年 1—3 月，公司实现营业总收入 5.93 亿元，利润总额 -0.07 亿元。

公司注册地址：常州市钟楼区星港路 88 号；法定代表人：杨臻。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2022 年 6 月底，公司由联合资信评级的存续债券见表 1。跟踪期内，“20 钟楼新城 MTN001”“20 钟楼新城 MTN002”“20

钟楼新城 MTN003”和“21 钟楼新城 MTN001”均已按时足额支付当期利息。截至 2022 年 6 月底，上述债券募集资金已全部按规定用途使用完毕。

表 1 跟踪评级债券概况

债券名称	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	起息日	期限
20 钟楼新城 MTN001	6.00	6.00	2020/04/24	3 年
20 钟楼新城 MTN002	6.00	6.00	2020/06/08	3+2 年
20 钟楼新城 MTN003	5.00	5.00	2020/11/11	3+2 年
21 钟楼新城 MTN001	3.00	3.00	2021/01/15	3+2 年
合计	20.00	20.00	--	--

资料来源：联合资信整理

四、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行回顾

2022 年一季度，中国经济发展面临的国内外环境复杂性和不确定性加剧，有的甚至超出预期。全球经济复苏放缓，俄乌地缘政治冲突导致全球粮食、能源等大宗商品市场大幅波动，国内多地疫情大规模复发，市场主体困难明显增加，经济面临的新的下行压力进一步加大。在此背景下，“稳增长、稳预期”成为宏观政策的焦点，政策发力适当靠前，政策合力不断增强，政策效应逐渐显现。

经初步核算，2022 年一季度，中国国内生产总值 27.02 万亿元，按不变价计算，同比增长 4.80%，较上季度两年平均增速（为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，文中使用的 2021 年两年平均增速为以 2019 年同期为基期计算的几何平均增长率，下同）（5.19%）有所回落；环比增长 1.30%，高于上年同期（0.50%）但不及疫情前 2019 年水平（1.70%）。

三大产业中，第三产业受疫情影响较大。2022 年一季度，第一、二产业增加值同比增速

分别为 6.00%和 5.80%，工农业生产总体稳定，但 3 月受多地疫情大规模复发影响，部分企业出现减产停产，对一季度工业生产造成一定的拖累；第三产业增加值同比增速为 4.00%，不

及上年同期两年平均增速（4.57%）及疫情前 2019 年水平（7.20%），接触型服务领域受到较大冲击。

表 2 2021 年一季度至 2022 年一季度中国主要经济数据

项目	2021 年 一季度	2021 年 二季度	2021 年 三季度	2021 年 四季度	2022 年 一季度
GDP 总额（万亿元）	24.80	28.15	28.99	32.42	27.02
GDP 增速（%）	18.30(4.95)	7.90(5.47)	4.90(4.85)	4.00(5.19)	4.80
规模以上工业增加值增速（%）	24.50(6.79)	15.90(6.95)	11.80(6.37)	9.60(6.15)	6.50
固定资产投资增速（%）	25.60(2.90)	12.60(4.40)	7.30(3.80)	4.90(3.90)	9.30
房地产投资（%）	25.60(7.60)	15.00(8.20)	8.80(7.20)	4.40(5.69)	0.70
基建投资（%）	29.70(2.30)	7.80(2.40)	1.50(0.40)	0.40(0.65)	8.50
制造业投资（%）	29.80(-2.0)	19.20(2.00)	14.80(3.30)	13.50(4.80)	15.60
社会消费品零售（%）	33.90(4.14)	23.00(4.39)	16.40(3.93)	12.50(3.98)	3.27
出口增速（%）	48.78	38.51	32.88	29.87	15.80
进口增速（%）	29.40	36.79	32.52	30.04	9.60
CPI 涨幅（%）	0.00	0.50	0.60	0.90	1.10
PPI 涨幅（%）	2.10	5.10	6.70	8.10	8.70
社融存量增速（%）	12.30	11.00	10.00	10.30	10.60
一般公共预算收入增速（%）	24.20	21.80	16.30	10.70	8.60
一般公共预算支出增速（%）	6.20	4.50	2.30	0.30	8.30
城镇调查失业率（%）	5.30	5.00	4.90	5.10	5.80
全国居民人均可支配收入增速（%）	13.70(4.53)	12.00(5.14)	9.70(5.05)	8.10(5.06)	5.10

注：1.GDP 数据为当季值，其他数据均为累计同比增速；2.GDP 总额按现价计算，同比增速按不变价计算；3.出口增速、进口增速均以美元计价统计；4.社融存量增速、城镇调查失业率为期末值；5.全国居民人均可支配收入增速为实际同比增速；6.2021 年数据中括号内为两年平均增速

资料来源：联合资信根据国家统计局、中国人民银行和 Wind 数据整理

需求端，消费市场受到疫情冲击较大，固定资产投资增速处于相对高位，出口仍保持较高景气度。消费方面，2022 年一季度社会消费品零售总额 10.87 万亿元，同比增长 3.27%，不及上年同期两年平均增速水平（4.14%），主要是 3 月疫情对消费，特别是餐饮等聚集型服务消费，造成了较大冲击。投资方面，2022 年一季度全国固定资产投资（不含农户）10.49 万亿元，同比增长 9.30%，处于相对高位。其中，房地产开发投资继续探底；基建投资明显发力，体现了“稳增长”政策拉动投资的作用；制造业投资仍处高位，但 3 月边际回落。外贸方面，出口仍保持较高景气度。2022 年一季度中国货物进出口总额 1.48 万亿美元，同比增长 13.00%。其中，出口 8209.20 亿美元，同比增长 15.80%；进口 6579.80 亿美元，同比增长 9.60%；贸易顺差 1629.40 亿美元。

CPI 同比涨幅总体平稳，PPI 同比涨幅逐月回落。2022 年一季度 CPI 同比增长 1.10%，猪肉等食品价格下跌对冲了部分能源价格上涨推动的上行空间。一季度 PPI 同比增长 8.70%，各月同比增速回落幅度有所收敛；PPI 环比由降转升，上行动力增强，输入型通胀压力抬升。地缘政治等因素导致国际能源和有色金属价格剧烈波动，带动国内油气开采、燃料加工、有色金属等相关行业价格上行。

社融总量扩张，财政前置节奏明显。2022 年一季度新增社融规模 12.06 万亿元，比上年同期多增 1.77 万亿元；3 月末社融规模存量同比增长 10.60%，增速较上年末高 0.30 个百分点。从结构看，财政前置带动政府债券净融资大幅增长，是支撑社融扩张的主要动力，一季度政府债券净融资规模较上年同期多增 9238 亿元。其他支撑因素包括对实体经济发放的人

民币贷款和企业债券净融资较上年同期分别多增 4258 亿元和 4050 亿元。

财政收入运行总体平稳，民生等重点领域支出得到有力保障。2022 年一季度，全国一般公共预算收入 6.20 万亿元，同比增长 8.60%，财政收入运行总体平稳。其中，全国税收收入 5.25 万亿元，同比增长 7.70%，主要是受工业企业利润增长带动，但制造业中小微企业缓税政策延续实施等因素拉低了税收收入增幅。支出方面，2022 年一季度全国一般公共预算支出 6.36 万亿元，同比增长 8.30%，为全年预算的 23.80%，进度比上年同期加快 0.30 个百分点。民生等重点领域支出得到了有力保障，科学技术、教育、农林水、社会保障和就业、卫生健康支出同比分别增长 22.40%、8.50%、8.40%、6.80%、6.20%。

稳就业压力有所加大，居民收入稳定增长。2022 年一季度，城镇调查失业率均值为 5.53%，其中 1 月、2 月就业情况总体稳定，调查失业率分别为 5.30%、5.50%，接近上年同期水平，环比小幅上升，符合季节性变化规律；而 3 月以来局部疫情加重，城镇调查失业率上升至 5.80%，较上年同期上升 0.50 个百分点，稳就业压力有所增大。2022 年一季度，全国居民人均可支配收入 1.03 万元，实际同比增长 5.10%，居民收入稳定增长。

2. 宏观政策和经济前瞻

把稳增长放在更加突出的位置，保持经济运行在合理区间，实现就业和物价基本稳定。2022 年 4 月，国务院常务会议指出，要把稳增长放在更加突出的位置，统筹稳增长、调结构、推改革，切实稳住宏观经济大盘。保持经济运行在合理区间：部署促进消费的政策举措，助力稳定经济基本盘和保障改善民生；决定进一步加大出口退税等政策支持力度，促进外贸平稳发展；确定加大金融支持实体经济的措施，引导降低市场主体融资成本。实现就业和物价基本稳定：着力通过稳市场主体来保就业；综

合施策保物流畅通和产业链供应链稳定，保粮食能源安全。

疫情叠加外部局势影响，经济稳增长压力加大。生产端，停工停产、供应链受阻以及原材料价格上涨对工业生产的拖累还需关注；需求端，投资对经济的拉动作用有望提升，可能主要依靠基建投资的发力；国内疫情的负面影响短期内或将持续，制约消费的进一步复苏；在俄乌局势紧张、美联储货币政策加速紧缩等国际背景下，叠加上年基数攀升的影响，出口对于经济的支撑大概率会逐步回落。有鉴于此，IMF、世界银行等国际机构均降低了对中国经济增长的预测。预计未来经济增长压力仍然较大，实现 5.50% 增长目标的困难有所加大。

五、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

(1) 行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方政府的高度重视。

2008 年后，在宽松的平台融资环境及“4 万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持，但城投企业债务风险也随之快速上升。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010 年以来，国家出台了一系列政策法规约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张并要求逐步剥离城投企业的政府融资职能，城投企业逐步

开始规范转型。

（2）行业监管与政策

2021 年以来，政府部门对地方政府隐性债务保持严监管态势，延续了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，城投企业融资政策整体收紧。

根据 2014 年《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351 号），对 2014 年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015 年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，建立了地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018 年开始，国内经济下行压力加大，2020 年叠加新冠肺炎疫情的影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的同时，政府持续加大基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，发挥基建逆经济周期调节作用。

2021 年，随着国内疫情得到有效控制，宏观经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为全年重要工作，全年对地方政府隐性债务保持严监管态势。政府相关部门出台了一系列监管政策，强调把防风险放在更加突出的位置，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量，同时重申清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，城投企业融资政策整体收紧。2021 年 4 月，沪深交易所收紧城投企业公司债发行审核条件，明确指出发行公司债券不得新增政府债务，并对不同资质企业发债进行分类管理。2021 年 7 月，银保监会〔2021〕15 号文及补充通知要求切实把控

好金融闸门，从金融机构端加强城投企业新增流动资金贷款管理，并明确隐债主体认定标准，承担隐性债务的城投企业再融资压力有所上升。

2022 年以来，国内疫情多点大规模散发、俄乌地缘政治冲突和美联储加息“三大冲击”，国内外环境复杂性不确定性加剧，宏观经济下行压力进一步加大，“稳增长”压力凸显。在此背景下，中央经济工作会议、国常会等均提出要适度超前开展基础设施投资，保证财政支出强度的同时加快支出进度等，通过政策的“靠前发力”来充分发挥对稳增长的支撑作用。2022 年 4 月，中国人民银行、国家外汇管理局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》，强调金融机构要在风险可控、依法合规的前提下，加大对重点项目资金支持力度，合理购买地方政府债券，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。2022 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅出台《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，对县城城镇化建设的发展目标、建设任务、政策保障和组织实施方式等方面进行了全面部署，为实施扩大内需战略、协同推进新型城镇化和乡村振兴提供有力支撑。整体看，积极的财政政策为城投企业提供了一定的项目储备空间。

同时，政策均强调要以有效防范化解地方政府债务风险为前提。2022 年 5 月，财政部通报 8 个地方政府新增隐性债务和隐性债务化解不实等违法违规行为的典型案例，再次强调了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，进一步表明监管部门严格控制和化解地方政府隐性债务风险的态度保持不变。

（3）行业发展

在“稳增长”背景下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。但在对隐性债务“控

增量、化存量”以及债务分档管理等监管思路下，城投企业融资区域性分化进一步加剧，重点关注短期偿债压力大及出现负面事件尾部城投企业的信用风险。

目前，中国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡、城乡差距不断扩大、城市治理现代化水平有待提升等问题，基础设施建设仍是中国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，中国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，中国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在对隐性债务“控增量、化存量”的长期监管思路以及“红橙黄绿”债务分档指导意见等政策持续实施下，城投企业融资区域性分化仍将持续，政府债务负担较重地区城投企业债务滚续压力上升。2022年城投债兑付压力不减，部分地区城投债集中到期压力较大，需重点关注短期偿债压力大及出现借款逾期、欠息、担保代偿、非标逾期等负面事件尾部城投企业的信用风险。

2. 区域经济环境

跟踪期内，常州市及钟楼区经济稳步发展，财政实力持续增强，公司经营环境良好。

(1) 常州市

常州市地处江苏省南部、长三角腹地，东与无锡相邻，西与南京、镇江接壤，南与无锡、安徽宣城交界，与上海、南京两大都市等距相望，区位优势优越。常州市辖5个市辖区，代管1个县级市，即金坛区、武进区、新北区、天宁区、钟楼区和溧阳市。截至2021年底，常州市常住人口534.96万人，城镇化率为77.6%。

根据《2021年常州市国民经济和社会发展

统计公报》，2021年常州市实现地区生产总值8807.6亿元，按不变价格计算增长9.1%，三次产业结构调整为1.9:47.7:50.4。2021年，常州市第一产业实现增加值166.9亿元，同比增长1.5%；第二产业实现增加值4198.9亿元，同比增长9.8%；第三产业实现增加值4441.8亿元，同比增长8.8%。

2021年，常州市规模以上工业增加值同比增长13.6%，固定资产投资同比增长4.1%。2021年，常州市房地产开发投资下降8.0%，其中住宅投资下降3.5%。

根据《关于常州市2021年预算执行情况和2022年预算草案的报告》，2021年，常州市完成一般公共预算收入688.1亿元，同比增长11.6%，其中税收收入569.7亿元，占当年一般公共预算收入比重为82.79%，财政收入质量较好。同期，常州市一般公共预算支出为771.9亿元，同比增长6.3%；财政自给率为89.14%。2021年，常州市政府性基金预算收入为1467.7亿元；共收到上级补助收入132.67亿元。

地方政府债务方面，截至2021年底，常州市地方政府债务限额1450.18亿元，地方政府债务余额1415.34亿元，其中一般债务和专项债务分别为400.65亿元和1014.69亿元。

根据常州市统计局发布的《一季度常州市经济运行情况简析》，2022年1—3月，常州市实现地区生产总值2066.6亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%，增幅位列苏南第二。分产业看，第一产业增加值21.6亿元，同比下降0.4%；第二产业增加值978.8亿元，同比增长6.8%；第三产业增加值1066.2亿元，同比增长3.3%。同期，常州市规模以上工业增加值同比增长8.1%，增幅位列苏南第二；固定资产投资同比增长0.9%，其中工业投资同比增长27.3%，增幅位列苏南第二。2022年1—3月，常州市完成一般公共预算收入195.3亿元，同比增长5.1%，增幅位列苏南第一，其中税收收入162.9亿元。

（2）钟楼区

常州市钟楼区位于常州市中心区域，东及东南与天宁区相连，西及西南与武进区连接，北与新北区接壤。2021 年底，钟楼区常住人口 66.59 万人，下辖 1 个省级经济开发区、1 个镇（高新园区）、7 个街道，50 个行政村和 52 个社区居委会。

根据《常州市钟楼区 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年，常州市钟楼区实现地区生产总值 836.70 亿元，同比增长 8.0%。其中，第一产业完成增加值 2.5 亿元，同比下降 2.3%；第二产业完成增加值 255.31 亿元，同比增长 8.2%；第三产业完成增加值 578.89 亿元，同比增长 8.0%。三次产业结构调整为 0.3: 30.5: 69.2。钟楼区 GDP 在常州市下辖五区一市中排第六。2021 年，钟楼区按常住人口计算的人均地区生产总值为 12.56 万元。

2021 年，钟楼区规模以上工业增加值同比增长 10.2%，固定资产投资同比增长 6.7%。2021 年，钟楼区房地产开发投资同比增长 3.5%。

根据《关于常州市钟楼区 2021 年预算执行情况和 2022 年预算草案的报告》及预算报表，2021 年，钟楼区一般公共预算收入完成 59.00 亿元，同比增长 16%，其中税收收入 52.16 亿元；一般公共预算支出完成 50.82 亿元；财政自给率为 116.10%。2021 年，钟楼区政府性基金收入为 59.57 亿元。

截至 2021 年底，钟楼区地方政府债务余额 55.32 亿元。其中，一般债务余额 16.34 亿元，专项债务余额 38.98 亿元。

根据钟楼区人民政府官网公布的数据，2022 年 1—3 月，钟楼区实现地区生产总值 209.41 亿元，同比增长 3.6%；全区公共预算收入 16.10 亿元，同比增长 3.6%，其中税收收入 14.87 亿元，同比增长 2.2%。同期，钟楼区规模以上工业总产值 148.64 亿元，同比增长 2.0%；固定资产投资完成额 48.30 亿元，同比增长 5.5%；工业投资 5.87 亿元，同比增长 32.0%；服务业投资 42.44 亿元，同比增长 2.6%。

六、基础素质分析

1. 股权状况

截至 2022 年 3 月底，公司注册资本及实收资本均为 10.00 亿元，新运集团为公司唯一股东，常州市人民政府为公司实际控制人。

2. 企业规模及竞争力

跟踪期内，公司职能定位未发生变化，仍是常州市钟楼区主要的基础设施建设及土地整理开发主体，在钟楼区竞争优势显著。

公司是常州市钟楼区主要的基础设施建设及土地整理开发主体，主要负责常州市钟楼区和江苏省常州钟楼经济开发区（以下简称“钟楼经开区”）内土地整理、城市基础设施建设、保障房开发建设等工作。其中，公司本部主要承担钟楼区（不包括钟楼经开区）的土地整理开发以及基础设施建设任务；公司全资子公司常州钟楼经济开发区投资建设有限公司（以下简称“常州钟楼经开投”）主要承担钟楼经开区内的土地整理开发及基础设施建设任务。

表 3 钟楼区主要基础设施建设主体 2021 年财务概况
(单位: 亿元)

企业名称	总资产	净资产	营业总收入	利润总额	全部债务
公司	617.35	217.10	27.29	2.29	282.82
常州钟楼经开投	246.54	88.86	8.01	1.67	108.99

资料来源：联合资信根据公司提供资料及公开资料整理

3. 企业信用记录

公司过往债务履约记录良好，联合资信未发现公司有其他重大不良信用记录。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告（自主查询版）》（中征码：3204041968090016），截至 2022 年 7 月 4 日，公司本部无已结清、未结清不良以及关注类信贷记录，过往信用记录良好。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告（自主查询版）》（中征码：

3204120001551123),截至2022年7月4日,公司重要子公司常州泽洲城镇建设发展有限公司(以下简称“泽洲城建”)无已结清、未结清不良以及关注类信贷记录,过往信用记录良好。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告(自主查询版)》(中征码:3205010001057901),截至2022年7月4日,公司重要子公司常州钟楼经开投无未结清不良以及关注类信贷记录,已结清关注类贷款18笔。根据江苏银行股份有限公司常州北大街支行、江苏江南农村商业银行股份有限公司常州钟楼支行和中国建设银行股份有限公司常州怀德路支行出具的说明,上述关注类贷款系银行将市政基础设施类贷款设为关注类所致,以上款项均已付清。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录,公司无逾期或违约记录,履约情况良好。

截至2022年7月7日,联合资信未发现公司本部及重要子公司被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

跟踪期内,公司高管人员有所变更;法人治理结构有所精简,《公司章程》发生变更;其他管理制度无重大变化。

2021年10月9日,公司发布《常州钟楼新城投资建设有限公司关于董事、监事以及高管变动的公告》,经公司董事会、监事会、职工代表大会审议通过以及股东决定,免去于波、戴搏曦、吕文炳、李茜和邵玲玲董事职务,免去于波董事长、总经理职务,选任杨臻为执行董事,免去王洪新、盛玉华、范小燕、王玉伟和符文杰监事职务,免去王洪新监事主席职务,选任陈爱玲为监事。

截至2022年3月底,公司拥有执行董事1人,监事1人。

杨臻先生,1968年生,中共党员,本科学历,研究员级高级工程师,国家注册建筑师;历任常州市住房保障中心总工程师、常州市房屋安全管理鉴定中心房屋安全司法鉴定所主任、常州公共住房建设投资有限公司副总经理;现任公司执行董事(法定代表人)。

陈爱玲女士,1985年生,中共党员,研究生学历,注册会计师;历任常高新集团有限公司主办会计、常州和泰股权投资有限公司财务经理、公司高级会计主管和主办会计;现任公司监事。

跟踪期内,《公司章程》发生变更。公司不设股东会,股东新运集团行使决定公司的经营方针和投资计划,委派和更换执行董事、监事,决定执行董事、监事的报酬事项,审批公司的年度财务预算方案、决算方案,对公司增加或者减少注册资本作出决定,对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定等职权。公司不设董事会,设执行董事一名,由股东委派产生。执行董事任期每届为三年。执行董事行使向股东报告工作、决定公司的经营计划和投资方案、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案以及制定公司的基本管理制度等职权。公司不设监事会,设监事一人,由股东委派产生。监事的任期每届为三年。监事行使检查公司财务,对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议等职权。公司不设经理。公司执行董事为公司的法定代表人,法定代表人除行使公司章程规定的职权以外,还行使保管公司的营业执照、保管和使用公司的公章以及代表公司签署有关的法律文件等职权。

跟踪期内,公司职能部门设置未发生变化。截至2022年3月底,公司本部内设办公室、计划财务部、工程管理部和投资发展部4个职能部门。

八、经营分析

1. 经营概况

2021年，公司营业总收入保持增长，仍主要来源于工程项目建设 and 商品贸易业务；综合毛利率小幅上升。

2021年，公司营业总收入同比增长2.29%，主要系工程项目建设收入增长所致，公司营业总收入仍主要来源于工程项目建设 and 商品贸易业务。其中，公司工程项目建设收入同比增长22.78%，主要系2021年项目结算较多所致；商品贸易收入同比下降2.50%；其他业务收入

同比下降1.59%，主要包括房屋租金、管理服务及污水处理等收入。

毛利率方面，2021年，公司综合毛利率小幅上升。其中，工程项目建设业务毛利率同比上升4.54个百分点，系2021年结算工程项目加成比例较高所致；商品贸易业务毛利率同比下降1.05个百分点，仍处于很低水平。

2022年1—3月，公司营业总收入相当于2021年全年的21.72%，综合毛利率较2021年显著下降，主要系当期收入主要由低毛利率的商品贸易收入构成所致。

表4 公司营业总收入构成和毛利率情况

项目	2020年			2021年			2022年1—3月		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
商品贸易	19.20	71.97	1.10	18.72	68.58	0.05	5.69	96.01	0.27
工程项目建设	4.96	18.58	7.43	6.09	22.33	11.97	0.00	0.00	--
其他业务	2.52	9.45	56.33	2.48	9.10	57.05	0.24	3.99	48.02
合计	26.68	100.00	7.50	27.29	100.00	7.90	5.93	100.00	2.17

注：其他业务收入包括房屋租金、管理服务、污水处理等收入；尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 代建业务

2021年，公司工程项目建设收入有所增长；公司代建项目投资规模较大，存在较大的资本支出压力，且代建项目回款受政府支付进度影响大。

公司负责常州市钟楼区基础设施、安置房及配套设施的开发建设，运营主体主要为子公司常州钟楼经开投、常州钟楼新城北区发展有限公司（以下简称“北区发展”）和泽洲城建，业务区域分别在钟楼经开区、新闻街道和邹区镇。

根据2002年公司与江苏省常州钟楼经济开发区管理委员会（以下简称“钟楼经开区管委会”）签订的《常州钟楼经济开发区政府投资项目委托代建框架协议》，钟楼经开区管委会按区域开发计划将钟楼经开区内政府投资项目委托公司代建，并在建成后移交钟楼

经开区管委会，实际执行过程中钟楼经开区管委会按代建项目的建造成本加成10%~20%，以政府回购的方式支付给公司，该部分代建项目资金由钟楼经开区财政局与公司结算，并通过财政拨款分期支付。

根据2014年常州市钟楼区新闻街道党政办《关于芮家塘地块征地拆迁安置房项目的会议纪要》，北区发展是芮家塘农民安置房项目的建设单位，该项目建成后，由新闻街道办事处按不低于成本价格从北区发展全部收购（可分阶段）。

泽洲城建与常州瑞洲建设发展有限公司（以下简称“瑞洲建设”，钟楼区人民政府和常州市钟楼区邹区镇工业和科技环保服务中心分别持股51%、49%）签订委托建设协议。瑞洲建设委托泽洲城建进行邹区镇的基础设施、市政工程以及安置房的建设。泽洲城建承担项目的建设支出，待项目整体或标段完工后，

提请瑞洲建设进行整体或标段验收，项目工程审定验收后，由瑞洲建设以不低于成本并加成10%~20%回购项目，同时泽洲城建确认项目收入，回购款由瑞洲建设根据其自身资金安排支付给泽洲城建。

2021年，公司工程项目建设收入同比增长22.78%，收到业务回款6.36亿元。2022年1—3月，公司未确认工程建设收入。

安置房

截至2022年3月底，公司主要已完工安置房项目包括松涛苑一期、瑞富二期一~三标段等，已投资38.13亿元，已确认收入19.91亿元，已回款17.42亿元。

截至2022年3月底，公司主要在建的安置房项目包括松涛苑二期、松涛苑二期周边、卜弋花园一期以及泰村花园项目，计划投资总额20.71亿元，已完成投资13.46亿元，未来三年预计投资7.98亿元；公司暂无拟建安置房项目。

表5 截至2022年3月底公司主要在建安置房项目情况

项目名称	计划总投资（亿元）	已投资（亿元）	未来三年投资计划（亿元）		
			2022年4—12月	2023年	2024年
松涛苑二期	6.71	7.44	--	--	--
松涛苑二期周边	3.00	1.93	1.07	--	--
卜弋花园一期	3.50	1.59	0.95	0.95	--
泰村花园	7.50	2.50	1.67	1.67	1.67
合计	20.71	13.46	3.69	2.62	1.67

注：部分项目已投资额超过总投资额主要系建设过程中新增零星工程所致
资料来源：公司提供

基础设施建设

截至2022年3月底，公司主要已完工基础设施建设项目包括科技园7#楼、松涛路北侧地块项目等，已投资9.40亿元，已确认收入7.51亿元，已回款7.51亿元。

截至2022年3月底，公司主要在建基础设施建设项目包括G312国道南地块、殷杏泰以及高新园核心区东区等项目，计划总投资113.30亿元，已完成投资29.78亿元，未来三年预计投资70.46亿元；公司暂无拟建基础设施项目。

表6 截至2022年3月底公司主要在建基础设施项目情况

项目名称	计划总投资（亿元）	已投资（亿元）	未来三年投资计划（亿元）		
			2022年4—12月	2023年	2024年
G312 国道南地块	21.00	0.68	3.53	4.80	4.80
殷杏泰	17.40	4.60	4.50	4.60	4.50
高新园核心区东区	16.80	5.92	5.90	5.82	--
钟楼开发区安港片区产业提升项目	9.75	2.25	1.60	1.80	4.09
联创地块	6.97	4.15	0.20	0.25	0.50
钟楼开发区融合发展基础设施提升改造项目	6.75	2.19	1.30	1.60	1.66
大庙弄项目	6.70	2.39	2.40	2.30	--
钟楼汽车城（周边）	3.30	2.03	0.25	0.30	0.30
邹区实验学校	3.26	2.05	0.61	0.60	--
殷村小镇	3.20	0.64	0.50	0.70	0.80
区政府东侧地块	2.54	1.52	0.32	0.30	0.40
大运河南岸滨河绿地	1.60	0.86	0.40	0.33	--
周家大村	13.00	0.49	2.25	2.75	2.75
振中路	1.03	0.01	0.20	0.20	0.35
合计	113.30	29.78	23.96	26.35	20.15

注：部分项目已投资额与计划投资额之和超过总投资额主要系建设过程中新增零星工程所致；部分项目已投资额较《常州钟楼新城投资建设有限公司2021年跟踪评级报告》中已投资额较小系统计口径差异所致
资料来源：公司提供

(2) 商品贸易

跟踪期内，公司商品贸易业务收入和毛利率均有所下降，贸易品种全部为大宗商品乙二醇，上下游集中度很高。

公司商品贸易业务主要由公司子公司常州典源贸易有限公司（2022年5月，公司将常州典源贸易有限公司100%股权以0.91亿元的价格转让给常州荷花池众创街区投资发展有限公司，其实际控制人为常州市钟楼区荷花池街道办事处，截至报告出具日已完成工商变更）、常州钟楼经开投、常州港瑞商贸有限公司和常州茂发建设有限公司负责。2021年以前，公司主要贸易品种包括电子元器件、镀锌板产品、螺纹钢和电解铜等。2021年，公司贸易品种全部为大宗商品乙二醇，乙二醇采购全部来自江苏东方盛虹股份有限公司（以下简称“东方盛虹”），以销定采，公司预付100%货款进行采购，双方通过银行电汇结算。2021年，公司主要销售客户见下表，采用款到发货的形式，结算方式为银行电汇和银行承兑汇票，通过长江国际网上仓储平台CA交割，基本无账期。

表7 2021年公司商品贸易业务主要销售客户

销售客户	产品名称	2021年	
		销售额（亿元）	占销售总额的比例（%）
宜宾丝丽雅纺织贸易有限公司	乙二醇	8.57	45.77
卡拉卡（常州）供应链管理有限公司	乙二醇	6.78	36.24
瑞建贸易（嵊泗）有限公司	乙二醇	1.33	7.10
青岛北岸融信贸易发展有限公司	乙二醇	1.07	5.70
国药药材（珠海）有限公司	乙二醇	0.51	2.70
合计	--	18.25	97.52

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

2021年，公司商品贸易收入同比下降2.50%，毛利率很低。2022年1—3月，公司商品贸易收入相当于2021年该板块收入的30.40%，毛利率较2021年有所回升。

(4) 其他业务

公司其他业务主要包括管理服务、污水处理以及产业园投资运营等，其中产业园项目投资回收周期长，收益易受当地经济发展以及招商引资的影响。

管理服务

公司管理服务业务主要由子公司常州钟楼经济开发区北新投资建设有限公司（以下简称“北新建设”）和常州联创金陵科技置业有限公司（以下简称“联创金陵”）等负责，其中北新建设为钟楼经开区管委会提供日常的保洁等物业管理服务，联创金陵为被服务方提供工程顾问、咨询等管理服务。2021年，公司实现管理服务业务收入6815.25万元，同比变化不大；毛利率为44.22%，同比上升32.43个百分点，主要系2021年北区发展、泽洲城建新增管理服务业务收入且采用净额法确认收入所致。

污水处理

2020年，公司将泽洲城建纳入合并范围新增污水处理业务。公司污水处理业务由二级子公司常州邹区水务工程有限公司负责，主要负责钟楼经开区西区生活污水处理。跟踪期内，公司污水处理价格收费标准未发生变化。截至2021年底，公司投入运营的生活污水处理厂日处理能力为2.00万立方米/日。2021年，公司完成污水处理量649.22万立方米，同比增长22.49%，主要系公司污水处理厂二期项目投入使用所致。2021年及2022年1—3月，公司分别实现污水处理收入2445.97万元和15.77万元。

产业园投资运营

公司产业园投资经营业务由公司自筹自建，项目建成后出租以获取租金收入，公司产业园项目投入计入“存货”。截至2022年3月底，公司主要已完工产业园项目为智谷工场及激光产业园项目，其中智谷工场可租赁面积6.42万平方米，已全部出租完毕，与三家单位（江苏信利电子常州有限公司、常州泽荷投资有限公司、常州华睿新能源汽车发展有限公司）签订了租赁合同，年租金合计758.03万元；激

光产业园项目占地面积 1.61 万平方米，总建筑面积 2.60 万平方米，为厂房及办公场所，可出租面积 2.48 万平方米，已出租面积 1.18 万平方米，租期为 2019—2024 年，年租金 183.74 万元（前三年免租）。

截至 2022 年 3 月底，公司暂无在建及拟建产业园项目。

3. 未来发展

公司将立足钟楼区、钟楼经开区城市建设发展，持续开展基础设施、保障性住房建设，不断拓宽融资渠道，进行资产整合，提升公司综合实力。

未来，公司将围绕常州市钟楼区委、区政府提出的“十三五”期间的建设目标，从钟楼区、钟楼经开区城市建设发展的实际情况出发，积极开拓新的融资渠道，保证钟楼区重点建设项目的资金需求，持续开展基础设施、保障性住房建设；盘活国有资产运行体系，确保国有资产保值增值，有效整合各类资产，进一步优化资产整合方案；积极探索建设发展新方向，创造新的业务增长点；吸收优质人力资源，提升公司综合实力。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2021 年财务报表，大华会计

师事务所（特殊普通合伙）对该财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2022 年一季度财务数据未经审计。

截至 2022 年 3 月底，公司纳入合并范围内一级子公司 11 家。2021 年，公司减少 2 家一级子公司，系股权转让所致。2022 年 1—3 月，公司合并范围内增加 1 家一级子公司，系无偿划拨所致。公司财务数据可比性较强。

截至 2021 年底，公司资产总额 617.35 亿元，所有者权益 217.10 亿元（少数股东权益 15.53 亿元）；2021 年，公司实现营业总收入 27.29 亿元，利润总额 2.29 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司资产总额 681.56 亿元，所有者权益 216.97 亿元（少数股东权益 15.53 亿元）；2022 年 1—3 月，公司实现营业总收入 5.93 亿元，利润总额 -0.07 亿元。

2. 资产质量

跟踪期内，公司资产规模持续增长，以存货及其他应收款为主，其中存货中开发成本规模大、变现受政府支付进度影响大；其他应收款项规模大，回款时间存在较大不确定性，对公司资金形成明显占用。总体看，公司资产流动性较弱，整体资产质量一般。

2021 年底，公司资产总额较 2020 年底增长 7.80%，主要系存货及固定资产增加所致。公司资产仍以流动资产为主。

表 8 公司主要资产构成情况

项目	2020 年底		2021 年底		2022 年 3 月底	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
流动资产	460.66	80.44	494.56	80.11	558.40	81.93
货币资金	53.81	9.39	53.88	8.73	62.19	9.12
应收账款	6.10	1.07	5.50	0.89	6.48	0.95
预付款项	15.38	2.68	6.15	1.00	10.51	1.54
其他应收款	215.29	37.59	206.58	33.46	248.38	36.44
存货	165.55	28.91	214.82	34.80	225.51	33.09
非流动资产	112.04	19.56	122.79	19.89	123.16	18.07
长期股权投资	10.20	1.78	10.03	1.62	10.03	1.47
投资性房地产	73.23	12.79	78.41	12.70	78.46	11.51
固定资产	2.78	0.49	18.23	2.95	0.00	0.00

在建工程	14.96	2.61	0.71	0.12	0.79	0.12
其他非流动资产	2.87	0.50	8.31	1.35	8.31	1.22
资产总额	572.70	100.00	617.35	100.00	681.56	100.00

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

（1）流动资产

2021年底，公司流动资产较2020年底增长7.36%，主要系存货增加所致。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。

2021年底，公司货币资金较2020年底变化不大，主要为银行存款21.86亿元和其他货币资金（均为受限的货币资金，包括银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金和用于担保的存款或通知存款）32.01亿元，公司货币资金受限比例（59.41%）较高。

2021年底，公司应收账款较2020年底下降9.88%，主要为应收钟楼经开区管委会工程代建款（占87.97%），共计提坏账准备151.06万元。

2021年底，公司预付款项较2020年底下降59.97%，主要系商品贸易板块预付款项减少所致，账龄在2年以上的占48.91%。

2021年底，公司其他应收款较2020年底下降4.05%，主要为往来款204.39亿元，公司其他应收款欠款方主要为当地国有企业。从集中度看，前五名欠款金额占其他应收款余额的49.79%，集中度一般。公司其他应收款共计提坏账准备1.52亿元，计提比例为0.73%。其中，账龄组合计提坏账准备1.32亿元；对壹地科技发展（常州）有限公司全额计提坏账准备0.04亿元（此单位已破产），对常州博朗低温设备有限公司全额计提坏账准备0.16亿元（此单位多次失信被执行）。公司其他应收款金额较大，对公司资金占用明显。

表9 2021年底公司其他应收款前五名情况

单位名称	金额 (亿元)	账龄	占其他应 收款比率 (%)	款项内 容
常州新港城市建设发展有限公司	32.47	3年以内、 3年以上	15.60	往来款

常州市科技街城市建设有限公司	22.39	3年以内、 3年以上	10.76	往来款
常州市钟楼安居建设发展有限公司	16.84	3年以内、 3年以上	8.09	往来款
常州新运城市发展集团有限公司	16.46	2年以内	7.91	往来款
常州青枫投资建设有限公司	15.45	2年以内	7.43	往来款
合计	103.61	--	49.79	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2021年底，公司存货较2020年底增长29.76%，主要系项目持续投入所致。其中开发成本214.82亿元，主要为代建项目的投入、土地整理成本以及产业园项目的投入；公司未计提存货跌价准备，用于银行借款抵押的存货账面价值11.33亿元。

（2）非流动资产

2021年底，公司非流动资产较2020年底增长9.59%，主要系固定资产、投资性房地产和其他非流动资产增加所致。公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产构成。

2021年底，公司长期股权投资较2020年底减少0.18亿元，主要系常州市城西地区综合改造有限公司（以下简称“城西综改公司”）权益法确认投资损益-0.16亿元。公司长期股权投资主要为对城西综改公司（6.65亿元）、常州禾源建设发展有限公司（1.69亿元，以下简称“禾源建设”）和常州市青枫投资建设有限公司（1.18亿元）的投资。

2021年底，公司投资性房地产较2020年底增长7.07%。公司投资性房地产全部按公允价值计量，包括房屋建筑物（45.70亿元）、土地使用权（32.66亿元）和在建工程（0.05亿元），其中40.59亿元投资性房地产用于银行借款抵

押。2021 年底，未办妥产权证书的投资性房地产账面价值 21.19 亿元。

2021 年底，公司固定资产较 2020 年底增加 15.45 亿元，主要系在建工程完工转入的房屋及建筑物。

2021 年底，公司在建工程较 2020 年底下降 95.25%，主要系联创百度大数据一期工程 1-5#楼完工转入固定资产所致。公司在建工程主要为激光产业园项目等，其中用于银行借款抵押的在建工程 0.08 亿元。

2021 年底，公司其他非流动资产较 2020 年底增长 189.79%，主要系股权类投资款增加所致，具体为常州钟楼经开投向江苏省国际信托有限责任公司支付的其持有常州幸汇云峰产业投资基金中心（有限合伙）（以下简称“幸汇云峰投资基金”）全部股权的转让款。

2022 年 3 月底，公司资产总额较 2021 年底增长 10.40%，主要系其他应收款、存货和货币资金增加所致。公司资产以流动资产为主，资产结构较 2021 年底变化不大。

截至2021年底，公司受限资产账面价值占资产总额的比例为13.90%，详见下表。

表 10 截至 2021 年底公司资产受限情况

项目	账面价值 (亿元)	占资产总额比 例 (%)	受限原因
货币资金	32.01	5.19	保证金等
存货	11.33	1.84	借款抵押
投资性房地产	40.59	6.57	借款抵押
无形资产	1.79	0.29	借款抵押
在建工程	0.08	0.01	借款抵押
合计	85.80	13.90	--

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

3. 资本结构

(1) 所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益有所增长，以实收资本和资本公积为主；权益稳定性尚可。

2021年底，公司所有者权益较2020年底增长7.42%，主要系资本公积增长所致。其中，实收资本和资本公积合计占73.23%，权益稳定性尚可。

表 11 公司所有者权益构成情况

项目	2020 年底		2021 年底		2022 年 3 月底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	10.00	4.95	10.00	4.61	10.00	4.61
资本公积	136.12	67.35	148.98	68.62	148.92	68.64
其他综合收益	13.94	6.90	14.71	6.77	14.71	6.78
未分配利润	26.38	13.05	27.87	12.84	27.81	12.82
归属于母公司所有者权益	186.44	92.25	201.57	92.85	201.44	92.84
少数股东权益	15.67	7.75	15.53	7.15	15.53	7.16
所有者权益	202.11	100.00	217.10	100.00	216.97	100.00

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

2021年底，公司实收资本较2020年底无变化。

2021年底，公司资本公积较2020年底增长9.45%，主要系根据钟楼区财政局企财科文件《关于常州新运城发集团及下属子公司账务处理的函》，所拨资金增加公司国有资本投入13.61亿元所致；公司联营企业禾源建设将新运

集团100%股权无偿划转至钟楼区人民政府，公司将子公司常州浚源建设发展有限公司、常州港源建设发展有限公司划转至新运集团，共减少资本公积0.74亿元。

2022 年 3 月底，公司所有者权益规模和结构较 2021 年底变化不大。

(2) 负债

跟踪期内，公司债务规模持续增长，短期债务比重持续升高，整体债务负担较重，2022年公司集中偿付压力大。

2021年底，公司负债总额较2020年底增长8.00%，主要系其他应付款、其他流动负债和长期借款增长所致；公司流动负债占比持续上升。

表 12 公司主要负债构成情况

项目	2020 年底		2021 年底		2022 年 3 月底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动负债	200.59	54.13	231.82	57.92	310.17	66.76
短期借款	44.00	11.87	38.40	9.59	40.19	8.65
应付票据	18.52	5.00	23.02	5.75	34.30	7.38
应付账款	17.91	4.83	17.12	4.28	18.00	3.87
预收款项	21.06	5.68	0.77	0.19	0.76	0.16
其他应付款	32.39	8.74	53.00	13.24	94.95	20.44
一年内到期的非流动负债	46.97	12.67	46.74	11.68	60.23	12.96
合同负债	0.00	0.00	23.06	5.76	24.50	5.27
其他流动负债	16.50	4.45	25.58	6.39	33.20	7.15
非流动负债	170.00	45.87	168.43	42.08	154.42	33.24
长期借款	70.83	19.11	80.44	20.10	78.03	16.80
应付债券	76.47	20.63	67.26	16.80	53.91	11.60
长期应付款 (合计)	15.17	4.09	12.81	3.20	14.56	3.13
负债总额	370.59	100.00	400.25	100.00	464.59	100.00

注：长期应付款（合计）为长期应付款和专项应付款的合计数
资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

2021年底，公司流动负债较2020年底增长15.57%，主要系其他应付款和其他流动负债增长所致。公司流动负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债、合同负债及其他流动负债构成。

2021年底，公司短期借款较2020年底下降12.72%，包括质押借款5.61亿元、保证借款27.04亿元、抵押借款3.10亿元和抵押+保证借款2.65亿元；公司应付票据较2020年底增长24.27%，包括银行承兑汇票21.37亿元和商业承兑汇票1.65亿元；公司应付账款较2020年底下降4.41%，全部为应付工程款，账龄均在1年及以内；公司预收款项较2020年底减少20.30亿元，主要系公司执行新收入准则将预收项目款等重分类至合同负债和其他非流动负债核算所致；公司其他应付款较2020年底增长63.63%，主要系公司与钟楼区内国有企业发生的资金往来款增加所致；公司一年内到期的非流动负债较2020年底略有

下降，包括一年内到期的长期借款17.20亿元、一年内到期的应付债券25.39亿元及一年内到期的长期应付款4.14亿元；公司其他流动负债较2020年底增长55.05%，主要系2021年公司及子公司发行短期融资券、超短期融资券以及理财直接融资工具所致。

2021年底，公司非流动负债较2020年底略有下降。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券及长期应付款构成。

2021年底，公司长期借款较2020年底增长13.58%，主要由保证借款（65.75亿元，含一年内到期部分）和抵押+保证借款（占20.15亿元，含一年内到期部分）构成；公司应付债券较2020年底下降12.04%，主要系到期偿还及部分转入一年内到期的应付债券所致；公司长期应付款（含专项应付款）较2020年底下降15.58%，其中长期应付款全部为融资租赁款，本报告已调整至长期债务计算，公司专项应付款9.66亿元，

全部为政府拨款。

2022年3月底，公司负债总额较2021年底增长16.08%，主要系其他应付款、一年内到期的非流动负债和应付票据增长所致。公司流动负债占比上升较快，2022年3月底较2021年底上升8.84个百分点。

有息债务方面，2021年底，公司全部债务较2020年底增长1.20%。债务结构方面，短期债务占46.66%，长期债务占53.34%。2021年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较2020年底分别上升0.12个百分点、下降1.46个百分点和下降2.17个百分点。

2022年3月底，公司全部债务较2021年底增长6.88%；短期债务增长较快，占比较2021年底增加8.27个百分点。从债务指标来看，截至2022年3月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较2021年底分别上升3.33个百分点、上升1.64个百分点和下降2.43个百分点。

表 13 公司债务负担情况

项目	2020 年底	2021 年底	2022 年 3 月底
短期债务（亿元）	125.99	131.97	166.06
长期债务（亿元）	153.49	150.85	136.21
全部债务（亿元）	279.48	282.82	302.27
资产负债率（%）	64.71	64.83	68.17
全部债务资本化比率（%）	58.03	56.57	58.21
长期债务资本化比率（%）	43.16	41.00	38.57

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司财务报告及提供资料整理

截至2022年3月底，公司有息债务期限分布如下表所示。公司2022年集中偿付压力大。

表 14 截至 2022 年 3 月底公司有息债务期限分布情况

项目	1 年以内	1—2 年	2—3 年	3 年及以上
金额（亿元）	166.06	41.32	26.16	68.74
占比（%）	54.94	13.67	8.65	22.74

资料来源：公司提供

截至 2022 年 7 月 14 日，公司存续债券余额合计 88.20 亿元，其中将于 2022 年到期的规

模为 9.50 亿元。

表 15 截至 2022 年 7 月 14 日公司存续债券情况

债券简称	到期日	债券余额（亿元）
20 钟楼新城 MTN001	2023/04/24	6.00
*20 钟楼新城 MTN002	2023/06/08	6.00
*20 钟楼新城 MTN003	2023/11/11	5.00
*21 钟楼新城 MTN001	2024/01/15	3.00
22 钟楼新城 PPN003	2023/07/06	5.00
22 钟楼新城 PPN002	2023/04/14	2.50
22 钟楼新城 PPN001	2023/02/21	7.00
21 钟楼新城 PPN001	2023/01/29	5.00
21 钟楼新城 SCP004	2022/08/23	4.50
21 钟楼新城 SCP003	2022/07/18	5.00
21 钟楼经开 MTN001	2024/02/09	3.00
16 钟楼债/PR 钟楼债	2023/10/26	6.00
20 钟楼经开 MTN001	2023/03/12	7.00
22 钟楼经开 CP002	2023/02/18	5.00
22 钟楼经开 CP001	2023/01/06	5.00
20 泽洲 01	2023/09/29	5.00
*20 泽洲 02	2023/12/04	2.00
20 泽洲 03	2023/12/04	6.20
合计	--	88.20

注：用*标出的债券均附带回售条款，所列到期日为回售日

资料来源：Wind

4. 盈利能力

2021 年，公司营业总收入持续增长，利润总额对政府补助的依赖程度高。

2021 年，公司营业总收入同比增长 2.29%，营业成本同比增长 1.85%。同期，公司营业利润率同比下降 0.68 个百分点。

表 16 公司盈利情况

项目	2020 年	2021 年
营业总收入（亿元）	26.68	27.29
营业成本（亿元）	24.68	25.14
费用总额（亿元）	1.31	2.90
其他收益（亿元）	1.41	3.71
投资收益（亿元）	0.02	-0.15
利润总额（亿元）	1.93	2.29
营业利润率（%）	6.41	5.74
总资本收益率（%）	0.45	0.58
净资产收益率（%）	0.71	0.63

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2021 年，公司期间费用同比增长 121.39%，主要由于管理费用及财务费用均大幅增长，其中财务费用增长主要系融资规模增长导致利息支出增加，管理费用增长主要系折旧及摊销增加所致，公司期间费用占营业总收入的比重为 10.61%，同比上升 5.71 个百分点，期间费用对利润造成一定侵蚀。

2021 年，公司收到政府补助 3.70 亿元，计入“其他收益”，政府补助占利润总额的比重为 161.57%，利润总额对政府补助的依赖性大。

从盈利指标看，2021 年，公司总资本收益率和净资产收益率同比分别上升 0.13 个百分点和下降 0.08 个百分点。

2022 年 1—3 月，公司营业总收入为 5.93 亿元，以商品贸易业务收入为主；利润总额为 -682.18 万元；营业利润率为 0.45%。

5. 现金流

2021 年，公司经营活动现金流净额由正转负，公司收入实现质量好；投资活动现金持续净流出；公司项目投入及债务偿还对筹资活动依赖较大。

经营活动方面，2021 年，公司经营活动现金流入量同比增长 26.90%，主要为销售商品、提供劳务收到的现金 38.16 亿元和收到其他与经营活动有关的现金（主要为收到往来款）128.63 亿元。2021 年，公司经营活动现金流出量同比增长 29.44%，主要包括购买商品、接受劳务支付的现金 82.57 亿元和支付其他与经营活动有关的现金（主要为支付往来款）83.55 亿元。受项目持续投入及支付往来款较多影响，2021 年公司经营活动产生的现金流量净额由正转负。从收入实现质量指标看，2021 年，公司现金收入比同比上升 8.04 个百分点，公司收现质量好。

表 17 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年
经营活动现金流入小计	131.67	167.09
经营活动现金流出小计	130.08	168.38

经营活动现金流量净额	1.58	-1.29
投资活动现金流入小计	0.22	0.86
投资活动现金流出小计	4.92	6.70
投资活动现金流量净额	-4.69	-5.84
筹资活动现金流入小计	252.54	173.85
筹资活动现金流出小计	248.10	173.28
筹资活动现金流量净额	4.44	0.57
现金收入比（%）	131.80	139.84

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

投资活动方面，2021 年，公司投资活动现金流入量同比增长 283.19%，主要为收回投资收到的现金 0.84 亿元。2021 年，公司投资活动现金流出量同比增长 36.29%，主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 1.56 亿元和投资支付的现金 5.06 亿元（主要为支付的幸汇云峰投资基金投资款）构成。公司投资活动现金净流出规模持续扩大。

筹资活动方面，2021 年，公司筹资活动现金流入量同比下降 31.16%，主要为钟楼区财政局注入资金 13.61 亿元、发行债券收到的现金 46.26 亿元、取得借款收到的现金 86.00 亿元和收到其他与筹资活动有关的现金（主要为收到向其他非金融企业借款）27.68 亿元。2021 年，公司筹资活动现金流出量同比下降 30.16%，主要为偿还债务本息 145.62 亿元和支付其他与筹资活动有关的现金（主要为偿还向其他非金融企业借款）27.66 亿元。公司筹资活动产生的现金流量净额持续下降。

2022 年 1—3 月，公司经营活动现金流净额为 5.71 亿元，投资活动现金流量净额为 -3.76 亿元，筹资活动现金流量净额为 0.87 亿元。

6. 偿债指标

公司短期偿债能力指标表现较弱，长期偿债能力指标表现一般；公司间接融资渠道有待拓宽；对外担保规模大，存在一定或有负债风险。

从短期偿债能力指标看，2021 年底，公司流动比率与速动比率较 2020 年底均有所下降，2022 年 3 月底进一步降至 180.03% 和 107.33%。

2021年，公司经营活动现金流量净额为负，对流动负债和短期债务无保障能力。2021年底，公司现金短期债务比较2020年底有所下降，2022年3月底进一步下降至0.38倍，公司存在较大的短期偿付压力。

从长期偿债能力指标看，2021年，公司EBITDA同比增长58.92%，全部债务/EBITDA有所下降，EBITDA利息倍数有所上升；公司经营活动现金流量净额对全部债务和利息支出无保障能力。

表 18 公司偿债指标

项目	项目	2020 年	2021 年
短期偿债能力	流动比率（%）	229.65	213.34
	速动比率（%）	147.12	120.67
	经营现金流动负债比（%）	0.79	-0.56
	经营现金/短期债务（倍）	0.01	-0.01
	现金短期债务比（倍）	0.45	0.42
长期偿债能力	EBITDA（亿元）	2.97	4.72
	全部债务/EBITDA（倍）	94.05	59.89
	经营现金/全部债务（倍）	0.01	*
	EBITDA 利息倍数（倍）	0.62	0.76
	经营现金/利息支出（倍）	0.33	-0.21

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同；2021年公司经营现金/全部债务数据较小为-0.005倍，用“*”列示

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至2021年底，公司共获得金融机构授信总额131.69亿元，已使用97.91亿元，剩余授信额度33.78亿元，公司间接融资渠道有待拓宽。

截至2021年底，公司对外担保余额104.23亿元（详见附件2），担保比率为48.01%，被担保单位均为国有企业。整体看，被担保企业经营状况良好，但公司对外担保规模大，存在一定的或有负债风险。

7. 母公司财务分析

公司资产、营业总收入主要来自于子公司，母公司债务负担一般，短期偿债压力大。

2021年底，母公司资产总额280.22亿元（占合并口径的45.39%），较2020年底增长10.94%。其中，流动资产占54.87%，非流动资产占45.13%。

从构成看，流动资产主要由货币资金（占5.02%）、其他应收款（占72.41%）和存货（占22.48%）构成；非流动资产主要由长期股权投资（占86.14%）和投资性房地产（占11.94%）构成。

2021年底，母公司负债总额122.12亿元（占合并口径的30.51%），较2020年底增长22.11%。其中，流动负债占68.90%，非流动负债占31.10%。从构成看，流动负债主要由短期借款（占13.73%）、应付账款（占16.77%）、其他应付款（占28.88%）、一年内到期的非流动负债（占22.88%）和其他流动负债（占15.89%）构成；非流动负债主要由长期借款（占14.21%）和应付债券（占79.48%）构成。

2021年底，母公司全部债务81.25亿元（占合并口径的28.73%）。其中，短期债务占56.21%、长期债务占43.79%。同期，母公司资产负债率43.58%，全部债务资本化比率33.95%。2021年底，母公司现金短期债务比为0.17倍。

2021年底，母公司所有者权益158.10亿元（占合并口径的72.82%），较2020年底增长3.62%。其中，实收资本占6.33%、资本公积占92.00%。

2021年，母公司营业总收入为0.38亿元（占合并口径的1.38%），利润总额为0.04亿元（占合并口径的1.60%）。

现金流方面，2021年底，母公司经营活动现金流净额为-12.18亿元，投资活动现金流净额为-0.07亿元，筹资活动现金流净额为8.71亿元。

十、外部支持

公司是常州市钟楼区主要的基础设施建设及土地整理开发主体，在钟楼区竞争优势显著。跟踪期内，公司在资金注入、政府补助等方面持续获得政府的有力支持。

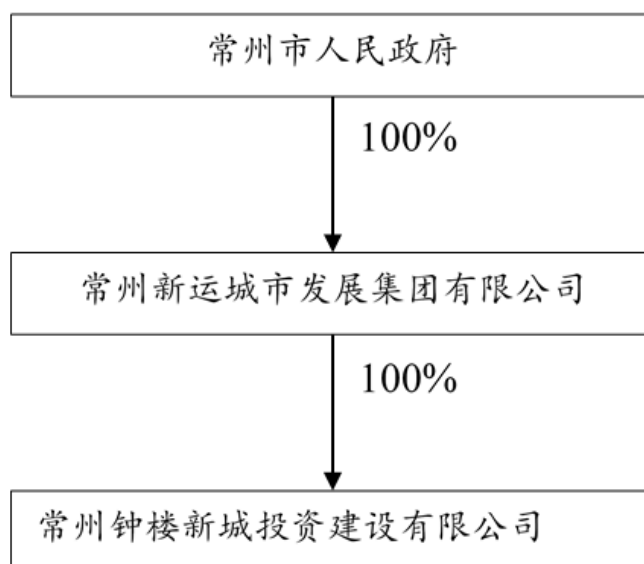
2021年12月，钟楼区财政局增加公司国有资本投入13.61亿元，计入“资本公积”。

2021年，公司收到政府补助3.70亿元，计入“其他收益”。

十一、结论

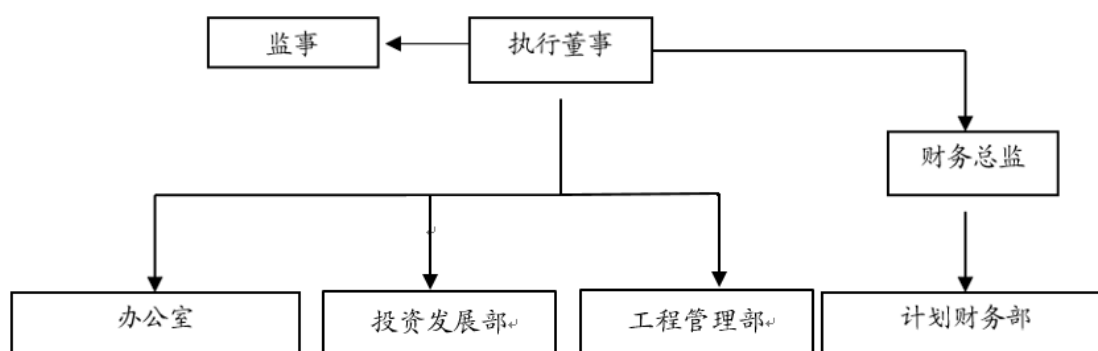
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，“20 钟楼新城 MTN001”“20 钟楼新城 MTN002”“20 钟楼新城 MTN003”和“21 钟楼新城 MTN001”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2022 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2022 年 3 月底公司组织结构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年 3 月底公司合并范围内一级子公司情况

序号	子公司全称	经营范围	持股比例 (%)	取得方式
1	常州瑞源创业投资有限公司	创业投资	100.00	设立
2	常州创源建设发展有限公司	项目建设及经营管理	100.00	设立
3	常州钟楼经济开发区投资建设有限公司	建设、投资、土地整理	100.00	划拨
4	常州茂发建设有限公司	土地综合整理、安置房建设及工程施工	100.00	设立
5	常州典源贸易有限公司	金属材料、建筑材料、电子产品	100.00	设立
6	钟楼新城（香港）投资发展有限公司	城市建设项目投资	100.00	设立
7	常州行远融资租赁有限公司	融资租赁	50.00	设立
8	常州钟楼新城北区发展有限公司	房地产开发与经营、土地综合整理	33.33	设立
9	常州大庙弄建设发展有限公司	工程建设	100.00	设立
10	常州泽洲城镇建设发展有限公司	基础设施建设	100.00	划拨
11	常州金沙混凝土有限公司	预拌混凝土，建筑和装饰砌块的制造、销售等	93.10	划拨

注：截至 2022 年 6 月底，常州市科技街发展有限公司和公司分别持有北区发展 42.86%及 33.33%股权，根据 2020 年 7 月 8 日双方签订的《关于对常州钟楼新城北区发展有限公司情况的说明》，北区发展经营管理权归属公司，常州市科技街发展有限公司不参与经营管理；2022 年 5 月，公司发布《常州钟楼新城投资建设有限公司关于无偿划转子公司股权的公告》，公司与常州钟楼安居建设发展有限公司签订股权转让协议，公司将持有的常州瑞源创业投资有限公司 100%的股权，以经审计的 2021 年 12 月 31 日账面净资产价值 673.68 万元，无偿转让给常州钟楼安居建设发展有限公司，截至本报告出具日，常州瑞源创业投资有限公司不再纳入公司合并范围；2022 年 5 月，公司将常州典源贸易有限公司 100%股权以 0.91 亿元的价格转让给常州荷花池众创街区投资发展有限公司，其实际控制人为常州市钟楼区荷花池街道办事处，截至报告出具日已完成工商变更

资料来源：公司提供

附件 2 截至 2021 年底公司对外担保情况

被担保人	担保余额（亿元）
常州钟楼教育投资建设有限公司	1.31
常州融禾建设有限公司	1.80
常州钟楼安居建设发展有限公司	12.00
常州新港城市建设发展有限公司	6.32
常州市科技街发展有限公司	29.62
常州瑞洲建设发展有限公司	15.92
常州云路互联科技有限公司	2.87
常州市勤业综合市场服务有限公司	0.05
常州市科技街城市建设有限公司	6.31
常州市西林农贸市场有限公司	0.35
常州市和鸣建设投资有限公司	7.50
常州钟星文化投资发展有限公司	1.81
常州市平安永红建设有限公司	0.45
常州市五星投资发展集团有限公司	0.55
常州金沙混凝土有限公司	0.01
常州市西林投资建设有限公司	1.22
常州星港商业发展有限公司	1.87
常州星港农贸市场有限公司	2.35
常州钟楼高新技术创业服务有限公司	2.58
云和（常州）智慧城市研究院有限公司	0.79
幸汇云峰大数据发展有限公司	1.10
常州市邹区蔬菜产业发展有限公司	2.02
常州青枫对外贸易有限公司	0.38
常州西林典汇物资有限公司	0.30
常州市五星对外经济贸易有限公司	0.30
常州五星置业发展有限公司	4.45
合计	104.23

注：常州金沙混凝土有限公司 2022 年一季度已纳入公司合并范围；截至 2022 年 7 月 15 日，常州幸汇云峰产业投资基金有限公司（有限合伙）持有幸汇云峰大数据发展有限公司 85.71% 股权，公司子公司常州钟楼经开投直接持有常州幸汇云峰产业投资基金有限公司（有限合伙）80% 股权，公司作为有限合伙人执行合伙事务且不参与决策委员会提名，故未将幸汇云峰大数据发展有限公司纳入合并范围

资料来源：公司提供

附件 3-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	43.88	56.52	55.09	63.40
资产总额（亿元）	379.00	572.70	617.35	681.56
所有者权益（亿元）	140.16	202.11	217.10	216.97
短期债务（亿元）	76.38	125.99	131.97	166.06
长期债务（亿元）	104.12	153.49	150.85	136.21
全部债务（亿元）	180.50	279.48	282.82	302.27
营业收入（亿元）	23.21	26.68	27.29	5.93
利润总额（亿元）	1.01	1.93	2.29	-0.07
EBITDA（亿元）	2.13	2.97	4.72	--
经营性净现金流（亿元）	1.19	1.58	-1.29	5.71
财务指标				
销售债权周转次数（次）	4.51	3.66	2.97	--
存货周转次数（次）	0.20	0.18	0.13	--
总资产周转次数（次）	0.06	0.06	0.05	--
现金收入比（%）	118.84	131.80	139.84	147.21
营业利润率（%）	3.81	6.41	5.74	0.45
总资本收益率（%）	0.42	0.45	0.58	--
净资产收益率（%）	0.37	0.71	0.63	--
长期债务资本化比率（%）	42.62	43.16	41.00	38.57
全部债务资本化比率（%）	56.29	58.03	56.57	58.21
资产负债率（%）	63.02	64.71	64.83	68.17
流动比率（%）	246.26	229.65	213.34	180.03
速动比率（%）	161.86	147.12	120.67	107.33
经营现金流动负债比（%）	0.91	0.79	-0.56	--
现金短期债务比（倍）	0.57	0.45	0.42	0.38
EBITDA 利息倍数（倍）	0.25	0.62	0.76	--
全部债务/EBITDA（倍）	84.70	94.05	59.89	--

注：1. 其他流动负债中有息部分已计入短期债务计算，长期应付款中有息部分已计入长期债务计算；2. 2022 年一季度财务报表未经审计
 资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供资料整理

附件 3-2 主要财务数据及指标 (公司本部)

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	8.30	3.93	7.72	10.68
资产总额 (亿元)	187.48	252.59	280.22	294.60
所有者权益 (亿元)	98.46	152.58	158.10	158.15
短期债务 (亿元)	20.54	33.95	45.67	58.75
长期债务 (亿元)	36.83	41.41	35.58	30.49
全部债务 (亿元)	57.37	75.37	81.25	89.24
营业收入 (亿元)	0.07	0.46	0.38	0.01
利润总额 (亿元)	0.10	0.00	0.04	0.05
EBITDA (亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流 (亿元)	-16.40	-3.19	-12.18	-4.09
财务指标				
销售债权周转次数 (次)	*	67.27	10.02	--
存货周转次数 (次)	0.00	0.00	0.00	--
总资产周转次数 (次)	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比 (%)	0.00	0.00	101.26	378.94
营业利润率 (%)	62.51	88.12	80.82	-173.02
总资产收益率 (%)	0.15	0.01	0.31	--
净资产收益率 (%)	0.03	0.01	0.02	--
长期债务资本化比率 (%)	27.23	21.35	18.37	16.16
全部债务资本化比率 (%)	36.82	33.06	33.95	36.07
资产负债率 (%)	47.48	39.60	43.58	46.32
流动比率 (%)	216.33	225.34	182.73	162.25
速动比率 (%)	188.69	194.30	141.65	126.82
经营现金流动负债比 (%)	-32.58	-5.77	-14.47	--
现金短期债务比 (倍)	0.40	0.12	0.17	0.18
EBITDA 利息倍数 (倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA (倍)	/	/	/	--

注: 1. 其他流动负债中有息部分已计入短期债务核算; 2. 因未取得相关数据, EBITDA 及相关指标无法计算; 3. 2022 年一季度财务数据未经审计; 4. *表示分母为 0, 无法计算

资料来源: 联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供资料整理

附件 4 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期-上期) / 上期 × 100% (2) n 年数据: 增长率 = [(本期/前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据 + 平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业总收入 × 100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润 + 费用化利息支出) / (所有者权益 + 长期债务 + 短期债务) × 100%
净资产收益率	净利润 / 所有者权益 × 100%
营业利润率	(营业总收入 - 营业成本 - 税金及附加) / 营业总收入 × 100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额 / 资产总计 × 100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额 / 所有者权益 × 100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / 利息支出
全部债务 / EBITDA	全部债务 / EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计 × 100%
速动比率	(流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计 × 100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
现金短期债务比	现金类资产 / 短期债务

注: 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 + 应收票据 + 应收款项融资中的应收票据

短期债务 = 短期借款 + 交易性金融负债 + 一年内到期的非流动负债 + 应付票据 + 其他短期债务

长期债务 = 长期借款 + 应付债券 + 租赁负债 + 其他长期债务

全部债务 = 短期债务 + 长期债务

EBITDA = 利润总额 + 费用化利息支出 + 固定资产折旧 + 使用权资产折旧 + 摊销

利息支出 = 资本化利息支出 + 费用化利息支出

附件 5-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 5-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 5-3 评级展望设置及其含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种：

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持