

# 信用评级公告

联合〔2022〕3947号

联合资信评估股份有限公司通过对常州钟楼经济开发区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，确定维持常州钟楼经济开发区投资建设有限公司的主体长期信用等级为 AA，“16 钟楼债/PR 钟楼债”的信用等级为 AAA，“20 钟楼经开 MTN001”和“21 钟楼经开 MTN001”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二二年六月十日

## 常州钟楼经济开发区投资建设有限公司 2022 年跟踪评级报告

### 评级结果：

| 项目                    | 本次<br>级别 | 评级<br>展望 | 上次<br>级别 | 评级<br>展望 |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|
| 常州钟楼经济开发区<br>投资建设有限公司 | AA       | 稳定       | AA       | 稳定       |
| 16 钟楼债/PR 钟楼债         | AAA      | 稳定       | AAA      | 稳定       |
| 20 钟楼经开 MTN001        | AA       | 稳定       | AA       | 稳定       |
| 21 钟楼经开 MTN001        | AA       | 稳定       | AA       | 稳定       |

### 跟踪评级债项概况：

| 债券简称              | 发行<br>规模 | 债券<br>余额 | 到期<br>兑付日  |
|-------------------|----------|----------|------------|
| 16 钟楼债/PR<br>钟楼债  | 15 亿元    | 6 亿元     | 2023/10/26 |
| 20 钟楼经开<br>MTN001 | 7 亿元     | 7 亿元     | 2023/03/12 |
| 21 钟楼经开<br>MTN001 | 3 亿元     | 3 亿元     | 2024/02/09 |

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

评级时间：2022 年 6 月 10 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<br>方法        | V3.0.201907 |
| 城市基础设施投资企业主体信用<br>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

常州钟楼经济开发区投资建设有限公司（以下简称“公司”）是江苏省常州钟楼经济开发区（以下简称“钟楼经开区”）主要的基础设施投资建设以及土地整理开发主体，跟踪期内，钟楼区区域经济和财力稳步发展，公司持续在资金注入、政府补助等方面获得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”）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，公司代建项目存在一定的资本支出压力、资产流动性较弱、短期偿债压力大以及存在较大或有负债风险等可能对公司信用水平带来的不利影响。

公司存续债券“16 钟楼债/PR 钟楼债”由江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。联合资信评定江苏再担保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，其担保能有效增强“16 钟楼债/PR 钟楼债”本息偿付的安全性。

未来，随着钟楼经开区开发的持续推进，公司业务具有持续性且有望继续得到钟楼经开区管委会的有力支持。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，“16 钟楼债/PR 钟楼债”的信用等级为 AAA，“20 钟楼经开 MTN001”和“21 钟楼经开 MTN001”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

### 优势

- 经营环境良好。**跟踪期内，常州市钟楼区经济稳定发展，地方财力逐步提升，公司经营环境良好。2021 年，钟楼区完成地区生产总值 836.70 亿元，增长 8.0%；一般公共预算收入 59.01 亿元，增长 16.00%。
- 政府支持力度大。**公司是钟楼经开区内主要的基础设施投资建设以及土地整理开发主体，跟踪期内，公司继续得到钟楼经开区管委会在资金注入、政府补助等方面的有力支持。

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    | 2    |
|         |      |       | 经营分析    | 2    |
| 财务风险    | F4   | 现金流   | 盈利能力    | 4    |
|         |      |       | 现金流量    | 1    |
|         |      |       | 资产质量    | 4    |
|         |      | 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 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. 增信措施有效增强了“16 钟楼债/PR 钟楼债”本息偿还的安全性。江苏再担保为“16 钟楼债/PR 钟楼债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保, 能有效增强“16 钟楼债/PR 钟楼债”本息偿还的安全性。“16 钟楼债/PR 钟楼债”设置了分期还本条款, 有助于降低公司集中偿付压力。

#### 关注

1. **存在资本支出压力。**跟踪期内, 公司在建基础设施建设项目投资规模较大, 截至 2022 年 3 月底, 公司主要在建及拟建项目尚需投资 24.75 亿元, 存在一定的资本支出压力以及较大的外部筹资需求。
2. **资产流动性较弱。**跟踪期内, 公司资产以代建项目开发成本为主的存货和应收类款项为主, 应收类款项以区域内国企为主, 应收规模大且账龄较长, 对公司资金占用明显, 公司资产流动性较弱。
3. **公司债务规模较大, 短期偿债压力大。**截至 2022 年 3 月底, 公司全部债务 110.26 亿元, 其中短期债务 63.95 亿元, 现金短期债务比为 0.19 倍。
4. **对外担保规模大。**截至 2022 年 4 月底, 公司对外担保余额总计 74.46 亿元, 相当于 2022 年 3 月底所有者权益的 83.85%; 其中对民营企业担保 1.95 亿元, 公司或有负债风险较大。

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)      | 24.99  | 17.43  | 13.11  | 12.31      |
| 资产总额 (亿元)       | 196.24 | 229.68 | 246.54 | 276.07     |
| 所有者权益 (亿元)      | 73.96  | 80.96  | 88.86  | 88.80      |
| 短期债务 (亿元)       | 36.22  | 58.03  | 55.21  | 63.95      |
| 长期债务 (亿元)       | 61.83  | 60.16  | 53.78  | 46.30      |
| 全部债务 (亿元)       | 98.05  | 118.19 | 108.99 | 110.26     |
| 营业收入 (亿元)       | 9.78   | 6.54   | 8.01   | 1.87       |
| 利润总额 (亿元)       | 1.01   | 0.87   | 1.67   | -0.05      |
| EBITDA (亿元)     | 1.36   | 1.08   | 2.88   | --         |
| 经营性净现金流 (亿元)    | -2.23  | -15.53 | 17.63  | 5.41       |
| 营业利润率 (%)       | 4.88   | 3.71   | 5.36   | -1.11      |
| 净资产收益率 (%)      | 0.98   | 0.79   | 1.01   | --         |
| 资产负债率 (%)       | 62.31  | 64.75  | 63.96  | 67.83      |
| 全部债务资本化比率 (%)   | 57.00  | 59.35  | 55.09  | 55.39      |
| 流动比率 (%)        | 272.45 | 208.89 | 183.52 | 156.14     |
| 速动比率 (%)        | 168.91 | 111.61 | 82.04  | 79.83      |
| 经营现金流动负债比 (%)   | -3.71  | -17.62 | 17.08  | --         |
| 现金短期债务比 (倍)     | 0.69   | 0.30   | 0.24   | 0.19       |
| EBITDA 利息倍数 (倍) | 1.64   | 0.35   | 0.90   | --         |
| 全部债务/EBITDA (倍) | 72.03  | 109.34 | 37.81  | --         |
| 现金收入比 (%)       | 133.99 | 173.79 | 275.65 | 189.60     |
| 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)       | 149.36 | 166.83 | 178.37 | 188.81     |
| 所有者权益 (亿元)      | 73.29  | 80.27  | 88.70  | 88.70      |
| 全部债务 (亿元)       | 48.64  | 49.78  | 48.48  | 46.58      |
| 营业收入 (亿元)       | 8.75   | 5.88   | 4.31   | 0.03       |
| 利润总额 (亿元)       | 0.83   | 0.82   | 2.94   | 0.00       |
| 资产负债率 (%)       | 50.93  | 51.88  | 50.27  | 53.02      |
| 全部债务资本化比率 (%)   | 39.89  | 38.28  | 35.34  | 34.43      |
| 流动比率 (%)        | 317.58 | 270.43 | 235.36 | 191.24     |
| 经营现金流动负债比 (%)   | -11.38 | -26.58 | 5.81   | --         |

注: 合并口径其他流动负债与长期应付款中有息部分已计入全部债务核算; 2022 年一季度财务数据未经审计

资料来源: 公司审计报告、财务报表、公司提供

## 评级历史：

| 债项简称                                   | 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                 |
|----------------------------------------|-----------------|------|------|------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 16 钟楼债<br>/PR 钟楼债                      | AAA             | AA   | 稳定   | 2021/06/24 | 张 勇<br>夏妍妍        | 城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907<br>城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）<br>V3.0.201907 | <a href="#">阅读全文</a> |
| 20 钟楼经开<br>MTN001、21<br>钟楼经开<br>MTN001 | AA              | AA   | 稳定   |            |                   |                                                                        |                      |
| 21 钟楼经开<br>MTN001                      | AA              | AA   | 稳定   | 2020/09/28 | 张 勇<br>李文强        | 城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907<br>城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）<br>V3.0.201907 | <a href="#">阅读全文</a> |
| 20 钟楼经开<br>MTN001                      | AA              | AA   | 稳定   | 2019/11/20 | 张 勇<br>李文强        | 城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907<br>城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）<br>V3.0.201907 | <a href="#">阅读全文</a> |
| 16 钟楼债<br>/PR 钟楼债                      | AAA             | AA   | 稳定   | 2017/06/22 | 王宇劼<br>姚 玥<br>黄海伦 | 基础设施建设投资企业信用评级分析要点（2015 年）                                             | <a href="#">阅读全文</a> |
| 16 钟楼债<br>/PR 钟楼债                      | AA <sup>+</sup> | AA   | 稳定   | 2016/05/31 | 王宇劼<br>闫 蓉        | 基础设施建设投资企业信用评级分析要点（2015 年）                                             | <a href="#">阅读全文</a> |

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本编号

## 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经济开发区投资建设有限公司（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。

# 常州钟楼经济开发区投资建设有限公司

## 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”）关于常州钟楼经济开发区投资建设有限公司（以下简称“公司”）及其相关债项的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

### 二、企业基本情况

跟踪期内，公司股东股权结构发生变化。2021 年 10 月，根据常州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“常州市国资委”）（常国资〔2021〕96 号文件）文件，常州市政府将公司股东常州钟楼新城投资建设有限公司（以下简称“钟楼新城”）100%股权无偿划转给常州新运城市发展集团有限公司（股东为常州市国资委）。截至 2022 年 3 月底，公司注册资本及实收资本均为 10.00 亿元，公司唯一股东仍为钟楼新城，实际控制人仍为常州市人民政府。跟踪期，公司经营范围未发生变化。

2021 年底，公司资产总额 246.54 亿元，所有者权益 88.86 亿元（含少数股东权益 0.29 亿元）；2021 年，公司实现营业总收入 8.01 亿元，利润总额 1.67 亿元。

2022 年 3 月底，公司资产总额 276.07 亿元，所有者权益 88.80 亿元（含少数股东权益 0.27 亿元）；2022 年 1—3 月，公司实现营业总收入 1.87 亿元，利润总额 -0.05 亿元。

公司注册地址：常州钟楼经济开发区玉龙路 6 号钟楼高新技术创业服务中心大楼 6638 号；法定代表人：朱强。

### 三、债券概况与募集资金使用情况

截至跟踪评级日，公司由联合资信评级的

存续债券见下表，募集资金均已按指定用途使用完毕，并在付息日正常付息，“16 钟楼债/PR 钟楼债”于 2021 年 10 月 26 日正常兑付分期本金。

表 1 跟踪评级债券概况（单位：亿元）

| 债券简称           | 债券余额 | 起息日        | 期限  |
|----------------|------|------------|-----|
| 16 钟楼债/PR 钟楼债  | 6.00 | 2016/10/26 | 7 年 |
| 20 钟楼经开 MTN001 | 7.00 | 2020/03/12 | 3 年 |
| 21 钟楼经开 MTN001 | 3.00 | 2021/02/09 | 3 年 |

资料来源：联合资信根据公开资料整理

#### 1. 普通优先债券

截至跟踪评级日，公司存续期普通优先债券包括“20 钟楼经开 MTN001”和“21 钟楼经开 MTN001”，合计金额 10.00 亿元。

#### 2. 担保债券

截至跟踪评级日，公司存续期担保债券为“16 钟楼债/PR 钟楼债”，“16 钟楼债/PR 钟楼债”由江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 四、宏观经济与政策环境分析

#### 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<br>一季度 | 2021 年<br>二季度 | 2021 年<br>三季度 | 2021 年<br>四季度 | 2022 年<br>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、行业及区域经济环境

### 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、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

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，银保监发〔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，钟楼区经济稳定发展，地方财力逐步提升，公司经营环境良好。**

### （1）钟楼区

常州市钟楼区是常州市五大市辖区之一，是常州市的核心城区。钟楼区下辖1个省级经济开发区（钟楼经济开发区）和7个街道。2021年底钟楼区户籍人口66.59万人。

根据《钟楼区2021年国民经济和社会统计公报》，2021年，常州市钟楼区完成地区生产总值836.70亿元，增长8.0%。分结构看，GDP中第一产业实现增加值2.5亿元，同比下降2.3%；第二产业实现增加值255.31亿元，同比增长8.2%；第三产业实现增加值578.89亿元，同比增长8.0%。三次产业结构由上年的0.3:29.7:70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年钟楼区完成固定资产投资220.41亿元，同比增长6.7%。其中，工业投入同比增长29.3%，位列全市第一。基础设施类项目投资额增长86.7%。

根据《江苏省常州市钟楼区2021年决算草案》，钟楼区2021年一般公共预算收入59.01亿元，增长16.00%，其中税收收入52.17亿元，增长12.00%，税收占比88.41%；全年一般公共预算支出50.82亿元，财政自给率为116.11%；政府性基金收入59.57亿元。2021年底，钟楼区地方政府债务余额为55.32亿元。

根据钟楼区人民政府官网公布的数据，2022年一季度，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%。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%。

### （2）钟楼经开区

钟楼经开区位于常州市城区西部，东依上海，西临南京，区位优势明显，交通便捷。钟楼经开区于2002年9月经江苏省政府批准成立，2003年1月17日开工建设，规划面积11.65平方公里。2006年9月，经省政府批准，新闻工业园划归钟楼经开区，规划面积17.3平方公里。钟楼经开区下辖8个村委、6个社区，常住人口3.5万人。2016年，钟楼经开区将邹区镇纳入开发区一体化管理，管理面积扩到北港、新



闸、邹区镇三个片区。

钟楼经开区总体布局为“一园一城”（生态工业园、现代新城区），以童子河为界，西为工业区（40%），东为商住区（60%），建成“十纵十三横”23条主次干道，总里程达31.8公里。目前，钟楼经开区已形成了新材料、电子信息、先进装备制造三大主导产业，并逐步建立以低能耗、低污染、低排放为基础的“三低”经济发展模式。

## 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，钟楼新城为公司唯一股东，常州市人民政府为公司实际控制人。

### 2. 企业规模及竞争力

公司是钟楼经开区主要的基础设施投资建设以及土地整理开发主体，在钟楼经开区竞争优势显著。

公司是钟楼经开区主要的基础设施投资建设以及土地整理开发主体，目前主要从事基础设施及配套工程建设、安置房建设、土地开发整理和货物销售等业务。

钟楼区主要有2家公开发债基础设施建设主体，分别为母公司钟楼新城和公司。钟楼新城主要承担钟楼区除钟楼经开区以外的土地整理开发以及基础设施建设任务，与公司基本不构成竞争关系。

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）

| 项目名称 | 总资产    | 净资产    | 营业收入  | 利润总额 | 全部债务   |
|------|--------|--------|-------|------|--------|
| 钟楼新城 | 617.35 | 217.10 | 27.29 | 2.29 | /      |
| 公司   | 246.54 | 88.86  | 8.01  | 1.67 | 108.99 |

资料来源：联合资信根据公开资料整理

### 3. 企业信用记录

跟踪期内，公司无新增不良或关注类贷款记录；未发现公司有其他不良信用记录。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》（银行版），截至2021年4月7日，公司本部近五年无未结清及已结清的不良或关注类信贷记录。

截至报告出具日，联合资信未发现公司被列入失信被执行人名单，未发现公司有重大未决诉讼。

## 七、管理分析

跟踪期内，公司高管、法人治理结构、管理体制和管理制度无重大变化。

## 八、经营分析

### 1. 经营概况

公司主要业务包括项目建设、商品贸易以及管理服务业务等，跟踪期内，公司主营业务收入有所增长，综合毛利率提升较大。

2021年，公司主营业务收入有所增长，主要系项目建设收入增长所致。公司主营业务收入主要由项目建设和商品贸易收入构成。2021年，受工程项目结算较多影响，公司项目建设收入明显增长；公司销售货物收入同比变化不大；管理服务收入略有下降。

表4 公司主营业务收入构成和毛利率情况（单位：万元）

| 项目   | 2020年    |       |        | 2021年    |       |        | 2022年1—3月 |       |        |
|------|----------|-------|--------|----------|-------|--------|-----------|-------|--------|
|      | 收入       | 占比（%） | 毛利率（%） | 收入       | 占比（%） | 毛利率（%） | 收入        | 占比（%） | 毛利率（%） |
| 项目建设 | 26937.17 | 44.00 | 4.55   | 40433.21 | 54.23 | 12.50  | 0.00      | 0.00  | --     |

|      |          |        |      |          |        |      |          |        |        |
|------|----------|--------|------|----------|--------|------|----------|--------|--------|
| 管理服务 | 4174.21  | 6.82   | 0.85 | 3966.10  | 5.32   | 7.63 | 1.13     | 0.01   | 100.00 |
| 商品贸易 | 30105.13 | 49.18  | 0.05 | 30161.64 | 40.45  | 0.06 | 17947.79 | 99.99  | 0.06   |
| 合计   | 61216.51 | 100.00 | 2.08 | 74560.94 | 100.00 | 7.21 | 17948.92 | 100.00 | 0.07   |

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

从毛利率看，2021年，公司主营业务综合毛利率为7.21%，同比提升较大。2021年，公司项目建设业务毛利率大幅提升，主要系结算的工程项目毛利较高所致。2021年，公司管理服务业务毛利率恢复正常，2020年毛利率较低主要系公司多个收取管理服务费的商业设施未通过消防验收，无法投入运营导致成本增加所致。2021年，公司商品贸易业务毛利率仍处于低水平。

2022年1—3月，公司实现主营业务收入相当于2021年的23.99%，主营业务综合毛利率为0.07%。

## 2. 业务经营分析

### (1) 基础设施建设

公司受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”）委托负责钟楼经开区范围内基础设施建设业务，跟踪期内，受基础设施项目结算增加影响，公司项目建设收入有所增长；目前在建基础设施建设项目投资规模较大，存在一定的资本支出压力。

公司作为钟楼经开区内主要的投资建设主体，负责组织实施钟楼经开区基础设施建设及配套功能开发建设，主要包括安置房、产业园

以及市政道路等类型的项目。

2002年，公司与钟楼经开区管委会签订了《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建设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，钟楼经开区管委会按代建项目的建造成本加成一定比例，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管委会财政局与公司结算，并通过财政拨款分期支付。其中安置房项目完工后由政府统一回购，并按代建协议规定，回购资金在完工后五年内支付完毕。

公司基础设施建设及配套功能开发建设项目主要包括：钟楼经开区范围内基础设施建设、公共配套设施建设、大型标志性工程建设项目等。公司自成立起，负责过的基础设施建设项目主要包括紫薇路、童子河北段工程及路灯绿化工程等；配套设施建设项目主要包括中石油地块（中油码头）、运河社区及物管中心及园区线路工程等项目。

2021年及2022年1—3月，公司项目建设共收到回款4.30亿元。截至2022年3月底，公司主要的在建代建项目见下表，尚需投资27.41亿元。截至2022年3月底，公司暂无拟建项目。

表5 截至2022年3月底公司主要在建基础设施项目情况（单位：万元）

| 项目名称                | 总投资      | 已投资      |
|---------------------|----------|----------|
| 松涛苑二期               | 67119.00 | 74370.59 |
| 联创地块                | 69680.07 | 41482.00 |
| 钟楼开发区安港片区产业提升项目     | 97472.01 | 22545.33 |
| 钟楼开发区融合发展基础设施提升改造项目 | 67465.00 | 21866.25 |
| 邹区实验学校              | 32597.29 | 20465.08 |
| 钟楼汽车城（周边）           | 32981.07 | 20347.29 |
| 松涛苑二期周边             | 30000.00 | 19270.71 |
| 区政府东侧地块             | 25373.49 | 15211.64 |
| 大运河南岸滨河绿地           | 15968.00 | 8636.48  |
| 周家塘地块               | 6922.55  | 6894.47  |

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| 殷村小镇           | 32000.00         | 6401.81          |
| 玉兰路            | 6589.75          | 6243.86          |
| 邹区镇泰村幼儿园       | 5930.42          | 4028.43          |
| 宝龙地块           | 8843.82          | 4021.76          |
| 南区防洪除涝综合整治工程   | 3840.00          | 3755.33          |
| 保利地块           | 7921.71          | 3614.22          |
| 岳杨路            | 4200.00          | 3544.50          |
| 乐凯园区           | 8500.00          | 3067.25          |
| 金瑞达园区          | 8000.00          | 2885.99          |
| 平衡地块           | 5907.09          | 2783.39          |
| 岳津东路           | 3773.00          | 2668.70          |
| 梧桐路（梅花路-童子河西路） | 2761.00          | 1951.64          |
| 后塘河路           | 4526.00          | 1911.48          |
| 新城路            | 2546.00          | 1731.95          |
| 纵二路            | 3285.00          | 1430.31          |
| 南北大街           | 1922.00          | 1192.70          |
| 玫瑰路（丁香路-松涛路）   | 1856.72          | 1103.45          |
| 棕榈路南侧          | 2578.60          | 1080.80          |
| 中学操场周边地块       | 3170.00          | 951.00           |
| 白杨路地块          | 2266.30          | 739.74           |
| 钟楼区集中治丧中心      | 2238.27          | 554.69           |
| 会灵东路           | 1865.00          | 470.00           |
| 振中路            | 10320.00         | 133.55           |
| 新西路            | 1000.00          | 24.90            |
| 北港新街两侧         | 22.97            | 6.89             |
| <b>合计</b>      | <b>581442.13</b> | <b>307388.18</b> |

注：以上在建项目总投资额包括各项目配套设施及周边绿化、道路、电力、管网等辅助设施；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

## （2）商品贸易业务

公司商品贸易业务收入占比较大，但业务毛利率很低，上下游集中度高。

2021年，公司商品贸易业务继续由公司本部负责，主要销售产品为乙二醇。

公司采购商品时，严格执行公司采购制度，由业务部门负责人根据市场行情提出采购需求，经总经理批准后实施。采购时，按照合同规定，货到付款。公司采购货物全部转销给各区域贸易商和实体企业，以赚取中间差价。公司与贸易商、实体企业以合同约定形式合作，在买卖货物之前，先订立购销合同，按照合同条款进行货物交易。公司销售时采用款到发货的形式，收到货款后方可出货，销售客户验收货物后向公司出具收货通知单，货物所有权转移至销售客户。

表6 公司货物销售明细（单位：万元）

| 项目  | 2021年    | 2022年1—3月 |
|-----|----------|-----------|
| 采购额 | 30144.69 | 17937.17  |
| 销售额 | 30161.64 | 17947.79  |

资料来源：公司提供

2021年公司上游供应商为江苏东方盛虹股份有限公司，采购额为3.01亿元；下游客户主要是宜宾丝丽雅纺织贸易有限公司和海南仙云琼楼商贸有限公司，分别占销售收入的84.59%、15.41%，贸易业务上下游客户集中度高。

## （3）管理服务业务

跟踪期内，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”）负责。其中北新建设为钟楼经开区管委会提供日常管理服务，联创金陵为被服务方提供工程顾问、咨询等管理服务。公司管理服务费收入规模占比仍较小，对公司利润贡献不大。



### 3. 未来发展

#### 公司定位明确，未来发展规划清晰。

公司承担着区域内城市基础设施建设、国有资产运营、产业园区建设发展等相关职能。未来公司将围绕政府提出的建设目标，从钟楼区、钟楼经开区城市建设发展的实际情况出发，不断强化公司内部组织管理，提升公司核心竞争力，促进公司更好更快发展；扩大市场投融资能力，实现多层次、多形式融资，保证钟楼区重点建设项目的资金需求；盘活国有资产运行体系，确保国有资产保值增值，建立有效的城市建设、经营与偿还机制；通过参股、控股等资本运作方式，加大经营性项目投资比重，实现多元化经营战略，不断提高公司盈利水平，增强公司自身造血功能，促进区域经济发展、服务百姓生活。

## 九、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供了2021年度财务报表，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论；公司提供的2022年一季度财务报表未经审计。

截至2022年3月底，公司纳入合并范围的子公司15家。2021年及2022年一季度，公司合并范围无变化，财务数据可比性强。

2021年底，公司资产总额246.54亿元，所有者权益88.86亿元（含少数股东权益0.29亿元）；2021年，公司实现营业总收入8.01亿元，利润总额1.67亿元。

2022年3月底，公司资产总额276.07亿元，所有者权益88.80亿元（含少数股东权益0.27亿元）；2022年1—3月，公司实现营业总收入1.87亿元，利润总额-0.05亿元。

### 2. 资产质量

跟踪期内，公司资产规模稳步增长，以流动资产为主；流动资产中以代建项目开发成本为主的存货和应收类款项规模大，应收类账款主要是对区域内国企业往来款，规模较大，对公司资金占用明显；公司货币资金受限比例高；公司资产流动性较弱，资产质量一般。

2021年底，公司资产总额较上年底增长7.34%，主要来自存货的增长。其中，流动资产占76.83%，非流动资产占23.17%。公司资产以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

表7 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

| 科目     | 2020年  |        | 2021年  |        | 2022年3月 |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
|        | 金额     | 占比（%）  | 金额     | 占比（%）  | 金额      | 占比（%）  |
| 流动资产   | 184.14 | 80.17  | 189.42 | 76.83  | 219.02  | 79.33  |
| 货币资金   | 15.24  | 6.64   | 13.11  | 5.32   | 12.31   | 4.46   |
| 其他应收款  | 66.00  | 28.74  | 59.78  | 24.25  | 86.77   | 31.43  |
| 存货     | 85.75  | 37.33  | 104.74 | 42.48  | 107.05  | 38.77  |
| 非流动资产  | 45.55  | 19.83  | 57.12  | 23.17  | 57.05   | 20.67  |
| 长期股权投资 | 8.09   | 3.52   | 7.93   | 3.21   | 7.93    | 2.87   |
| 投资性房地产 | 18.36  | 7.99   | 23.27  | 9.44   | 23.27   | 8.43   |
| 固定资产   | 2.10   | 0.91   | 16.98  | 6.89   | 16.92   | 6.13   |
| 在建工程   | 13.75  | 5.99   | 0.00   | 0.00   | 0.00    | 0.00   |
| 资产总额   | 229.68 | 100.00 | 246.54 | 100.00 | 276.07  | 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，流动资产较上年底增长2.87%，主要由货币资金（占6.92%）、其他应收款（占

31.56%）和存货（占55.30%）构成。

2021年底，公司货币资金较上年底下降

14.01%，主要由银行存款 3.93 亿元和其他货币资金 9.18 亿元构成，其他货币资金全部为受限资金，主要为用于担保的定期存款或通知存款、银行承兑汇票保证金等。

2021 年底，公司应收账款较上年底下降 14.20%，主要为应收钟楼经开区管委会的工程款，占 99.38%，集中度很高。

2021 年底，公司其他应收款较上年底下降 9.43%，主要系往来款减少所致。公司其他应收款主要为与当地国有企业常州青枫投资建设有限公司、常州瑞洲建设发展有限公司、常州新港城市建设发展有限公司、常州星港商业发展有限公司和常州青枫对外贸易有限公司的往来款；欠款前 5 名金额占其他应收款总额的 75.18%，集中度高；账龄以 2 年以内和 3 年以内为主。公司其他应收款金额较大，对公司资金占用明显。

表 8 2021 年底公司其他应收款前五名单位  
(单位：亿元)

| 单位名称           | 金额    | 账龄          | 占比 (%) |
|----------------|-------|-------------|--------|
| 常州青枫投资建设有限公司   | 15.45 | 2 年以内       | 25.56  |
| 常州新港城市建设发展有限公司 | 10.23 | 3 年以内、3 年以上 | 16.93  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司   | 8.58  | 2 年以内       | 14.20  |
| 常州青枫对外贸易有限公司   | 5.90  | 3 年以内       | 9.76   |
| 常州星港商业发展有限公司   | 5.28  | 3 年以内、3 年以上 | 8.73   |
| 合计             | 45.43 | --          | 75.18  |

资料来源：根据公司审计报告整理

2021 年底，公司存货较上年底增长 22.14%，主要系开发成本增长所致。存货主要为开发成本 104.74 亿元。

2021 年底，公司非流动资产较上年底增长 25.41%，公司非流动资产主要由长期股权投资（占 13.87%）、投资性房地产（占 40.74%）和固定资产（占 29.72%）构成。

2021 年底，公司长期股权投资较上年底变化不大，主要为对常州青枫投资建设有限公司（1.18 亿元）和常州市城西地区综合改造有限公司（6.65 亿元）的投资。2021 年投资收益为

-0.16 亿元。

2021 年底，公司投资性房地产较上年底增长 26.75%，主要系公司持有的部分房屋转变为投资性房地产所致。公司投资性房地产主要为按公允价值计量的土地使用权和房屋。

2021 年底，公司固定资产较上年底增长 710.19%，主要系联创百度大数据一期工程 1-5# 楼完工转入所致。

2021 年底，公司其他非流动资产 6.41 亿元，较上年底增长 563.05%，主要系股权类资产增长所致。公司其他非流动资产主要为股权类资产 5.67 亿元和法拍资产 0.74 亿元。

截至 2021 年底，公司受限资产 33.83 亿元，受限比例 13.72%，其中包括 9.18 亿元货币资金，因借款抵押受限的 11.33 亿元存货、12.56 亿元投资性房地产和 0.76 亿元无形资产。

2022 年 3 月底，公司资产总额较上年底增长 11.98%，主要来自其他应收款的增长，系新增与常州市五星对外经济贸易有限公司的往来款。公司资产以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

### 3. 负债及所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益稳定增长，权益稳定性较好；债务规模有所下降，短期债务占比上升，2022 年集中兑付压力大。

#### 所有者权益

2021 年底，公司所有者权益 88.86 亿元，较上年底增长 9.75%，主要系资本公积增长所致。其中，实收资本、资本公积和未分配利润分别占 11.25%、67.41%和 16.77%。公司资本公积增长主要系钟楼区财政局的注入的资本金 6.27 亿元。

2022 年 3 月底，公司所有者权益 88.80 亿元，规模和结构较上年底变化不大。

#### 负债

2021 年底，公司负债总额较上年底增长 6.03%，主要来自其他应付款和合同负债的增长。其中，流动负债占 65.45%，非流动负债占 34.55%。公司负债以流动负债为主，流动负债

占比上升较快。

表9 公司主要负债构成情况（单位：亿元）

| 科目           | 2020 年        |               | 2021 年        |               | 2022 年 3 月    |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 金额            | 占比 (%)        | 金额            | 占比 (%)        | 金额            | 占比 (%)        |
| <b>流动负债</b>  | <b>88.15</b>  | <b>59.27</b>  | <b>103.21</b> | <b>65.45</b>  | <b>140.27</b> | <b>74.90</b>  |
| 短期借款         | 17.31         | 11.64         | 13.80         | 8.75          | 15.20         | 8.12          |
| 应付票据         | 8.66          | 5.82          | 8.52          | 5.40          | 9.30          | 4.97          |
| 预收款项         | 15.94         | 10.72         | 0.32          | 0.21          | 0.33          | 0.18          |
| 其他应付款        | 7.97          | 5.36          | 18.04         | 11.44         | 44.54         | 23.78         |
| 一年内到期的非流动负债  | 23.07         | 15.51         | 22.45         | 14.23         | 29.45         | 15.73         |
| 合同负债         | 0.00          | 0.00          | 21.85         | 13.86         | 23.30         | 12.44         |
| 其他流动负债       | 9.00          | 6.05          | 12.21         | 7.75          | 11.86         | 6.33          |
| <b>非流动负债</b> | <b>60.57</b>  | <b>40.73</b>  | <b>54.47</b>  | <b>34.55</b>  | <b>47.00</b>  | <b>25.10</b>  |
| 长期借款         | 26.86         | 18.06         | 27.94         | 17.72         | 29.20         | 15.59         |
| 应付债券         | 29.87         | 20.08         | 23.91         | 15.16         | 15.56         | 8.31          |
| 长期应付款        | 3.75          | 2.52          | 2.24          | 1.42          | 1.87          | 1.00          |
| <b>负债总额</b>  | <b>148.72</b> | <b>100.00</b> | <b>157.68</b> | <b>100.00</b> | <b>187.27</b> | <b>100.00</b> |

资料来源：根据公司审计报告及财务报表整理

2021 年底，公司流动负债较上年底增长 17.09%，主要由短期借款（占 13.38%）、应付票据（占 8.25%）、其他应付款（占 17.48%）、一年内到期的非流动负债（占 21.75%）、合同负债（占 21.17%）和其他流动负债（占 11.83%）构成。

2021 年底，公司短期借款较上年底下降 20.23%，主要包括保证借款 8.51 亿元、质押借款 4.15 亿元和抵押+保证借款 1.15 亿元。

2021 年底，公司应付票据较上年底变化不大，包括银行承兑汇票 7.32 亿元和商业承兑汇票 1.20 亿元。

2021 年底，公司预收款项较上年底下降 97.97%，主要系根据会计准则调整重分类至合同负债所致。公司合同负债主要为预收售房款 16.41 亿元和预收代建项目款 5.43 亿元。

2021 年底，公司其他应付款较上年底增长 126.26%，主要系往来款大幅增长所致。公司其他应付款主要为与当地国有企业常州泽洲城镇建设发展有限公司和金土地公共设施投资有限公司等的往来款。

2021 年底，公司一年内到期的非流动负债

较上年底下降 2.70%，主要由一年内到期的应付债券 11.10 亿元、一年内到期的长期借款 8.73 亿元和一年内到期的长期应付款 2.61 亿元构成。

2021 年底，公司其他流动负债较上年底增长 35.71%，主要为公司发行的短期应付债券。

2021 年底，公司非流动负债较上年底下降 10.07%，主要由长期借款（占 51.30%）、应付债券（占 43.90%）和长期应付款构成。

2021 年底，公司长期借款较上年底增长 4.03%，主要包括保证借款和抵押+保证借款。

2021 年底，公司应付债券较上年底下降 19.94%，主要系债券到期兑付所致。

表 10 截至 2021 年公司底应付债券情况

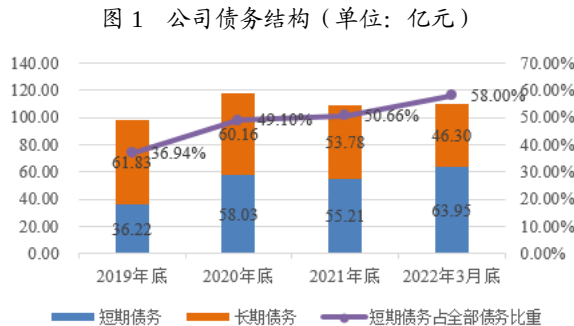
（单位：亿元）

| 项目             | 余额   |
|----------------|------|
| 16 钟楼债/PR 钟楼债  | 5.95 |
| 19 钟楼经开 MTN001 | 7.37 |
| 20 苏钟楼经开 ZR001 | 1.43 |
| 20 钟楼经开 MTN001 | 7.31 |
| 20 苏钟楼经开 ZR002 | 3.08 |
| 20 苏钟楼经开 ZR003 | 5.68 |
| 21 钟楼经开 MTN001 | 3.17 |

|            |       |
|------------|-------|
| 21 常州钟楼 01 | 1.03  |
| 合计         | 35.01 |

注：以上应付债券余额包括溢价和折价摊销和一年内到期部分  
资料来源：公司审计报告，联合资信整理

2021 年底，公司长期应付款较上年底下降 40.17%，主要系部分转入一年内到期所致，全部为长期非金融机构借款，已调整至长期债务



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

2021 年底，公司全部债务较上年底下降 7.79%。债务结构方面，短期债务占 50.66%，长期债务占 49.34%。从债务指标来看，截至 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上年底分别下降 0.79 个百分点、下降 4.26 个百分点和下降 4.92 个百分点。

2022 年 3 月底，公司全部债务较上年底增长 1.16%，短期债务占比提升至 58.00%。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上年底分别上升 3.87 个百分点、上升 0.30 个百分点和下降 3.43 个百分点。

从到期债务分布情况看，公司 2022 年 4—12 月、2023 年和 2024 年到期的有息债务分别为 42.20 亿元、19.30 亿元和 8.90 亿元，公司 2022 年集中兑付压力大。

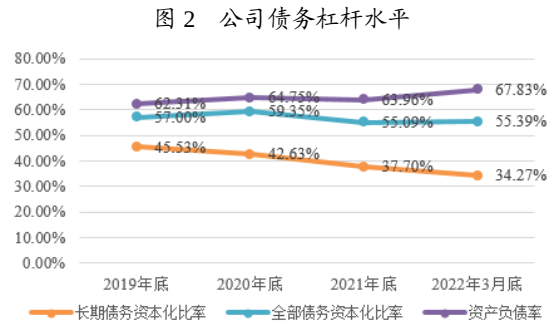
#### 4. 盈利能力

跟踪期内，公司营业收入有所增长，利润总额对政府补助的依赖程度仍较高。

2021 年，公司实现营业收入同比增长 22.45%；营业成本同比增长 18.34%；营业利润

核算。

2022 年 3 月底，公司负债总额较上年底增长 18.76%，主要来自其他应付款的增长，系往来款增加所致。其中，流动负债占 74.90%，非流动负债占 25.10%。公司以流动负债为主，流动负债占比上升较快。



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

率为 5.36%，同比提高 1.65 个百分点。

2021 年，公司费用总额为 1.43 亿元，同比增长 391.40%，主要系管理费用增长所致。公司费用主要由销售费用、管理费用和财务费用构成。2021 年，公司期间费用率为 17.90%，同比上升 13.44 个百分点，公司费用控制能力下降。

2021 年，公司利润总额为 1.67 亿元，获得政府补助 2.49 亿元，公司利润总额对政府补助的依赖程度仍较高。

表 11 公司盈利情况（单位：亿元）

| 项目        | 2020年 | 2021年 |
|-----------|-------|-------|
| 营业收入      | 6.54  | 8.01  |
| 营业成本      | 6.14  | 7.27  |
| 其他收益      | 0.91  | 2.50  |
| 利润总额      | 0.87  | 1.67  |
| 营业利润率（%）  | 3.71  | 5.36  |
| 总资本收益率（%） | 0.33  | 0.66  |
| 净资产收益率（%） | 0.79  | 1.01  |

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

从主要盈利指标看，2021 年，公司总资本收益率和净资产收益率同比分别提高 0.33 个百



分点、提高 0.22 个百分点。

2022 年 1—3 月，公司营业收入为 1.87 亿元，利润总额-0.05 亿元。

#### 5. 现金流分析

跟踪期内，受益于基建回款和往来款回收，公司经营活动现金流由负转正，但投资和筹资活动现金净流出规模有所扩大。

2021 年，公司经营活动产生的现金流入大幅增长，主要包括销售商品、提供劳务收到的现金 22.09 亿元（主要由以前年度确认收入的基础设施建设项目回购款以及货款构成）和收到的其他与经营活动有关的现金 68.45 亿元（主要为往来款）。2021 年，公司现金收入比同比大幅增加至 275.65%。2021 年，公司经营活动产生的现金流出量为 73.12 亿元，主要包括购买商品、接受劳务支付的现金 28.60 亿元和支付的其他与经营活动有关的现金 43.22 亿元（主要为往来款）。2021 年，公司经营活动净现金流量由负转正。

2021 年，公司投资活动现金流入规模较小；投资活动现金流出主要为投资支付的现金（4.70 亿元）。2021 年，公司投资活动现金流净额-5.41 亿元。

表 12 公司现金流情况（单位：亿元）

| 项目        | 2020 年 | 2021 年 |
|-----------|--------|--------|
| 经营活动现金流入量 | 48.08  | 90.75  |
| 经营活动现金流出量 | 63.61  | 73.12  |
| 经营活动现金净流量 | -15.53 | 17.63  |
| 投资活动现金净流量 | -3.44  | -5.41  |
| 筹资活动现金净流量 | 9.45   | -12.40 |
| 现金收入比（%）  | 173.79 | 275.65 |

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

筹资活动方面，2021 年，公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和发行债券收到的现金。2021 年，公司筹资活动现金流出主要为偿还债务本息支付的现金。2021 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为-12.40 亿元。

2022 年 1—3 月，公司经营活动现金流量

净额为 5.41 亿元，投资活动现金流量净额为-3.61 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为-3.54 亿元。

#### 6. 偿债指标

公司短期、长期偿债能力指标均较弱；公司间接融资渠道亟待拓宽；公司对外担保规模大，且包含对民营企业担保，或有负债风险大。

从短期偿债指标看，2021 年底，公司流动比率与速动比率均有所下降。2021 年，公司经营活动现金净流量由负转正，但对流动负债保障能力较弱。2022 年 3 月底，公司现金短期债务比为 0.19 倍。公司短期偿债能力指标较弱。

从长期偿债指标看，2021 年，公司 EBITDA 有所增长，为 2.88 亿元，受此影响，全部债务/EBITDA 有所下降，EBITDA 利息倍数提高，公司长期偿债能力指标较弱。

表 13 公司偿债能力指标

| 项目     | 2020 年         | 2021 年 | 2022 年 3 月 |
|--------|----------------|--------|------------|
| 短期偿债能力 | 流动比率（%）        | 208.89 | 183.52     |
|        | 速动比率（%）        | 111.61 | 82.04      |
|        | 经营现金流动负债比（%）   | -17.62 | 17.08      |
|        | 现金短期债务比（倍）     | 0.30   | 0.24       |
| 长期偿债能力 | EBITDA（亿元）     | 1.08   | 2.88       |
|        | EBITDA 利息倍数（倍） | 0.35   | 0.90       |
|        | 全部债务/EBITDA（倍） | 109.34 | 37.81      |

资料来源：根据公司财务报表整理

截至 2022 年 3 月底，公司累计共获得各金融机构授信总额 63.45 亿元，已使用授信额度 54.60 亿元，剩余授信额度 8.85 亿元，公司间接融资渠道亟待拓宽。

截至 2022 年 4 月底，公司对外担保余额总计 74.46 亿元，相当于 2022 年 3 月底所有者权益的 83.85%；其中，主要是对国有企业的担保；对民营企业担保 1.95 亿元，担保对象常州邹区灯具电商产业有限公司目前经营正常。整体看，公司对外担保规模大，且包含对民营企业担保，或有负债风险较大。



## 7. 母公司财务分析

公司资产、权益、收入和利润主要来自母公司，母公司资产质量一般，债务负担一般。

2021年底，母公司资产总额178.37亿元，较上年底增长6.92%。其中，流动资产占77.08%，非流动资产占22.92%。从构成看，流动资产主要由其他应收款（占31.68%）和存货（占63.73%）构成；非流动资产主要由长期股权投资（占51.84%）、投资性房地产（占32.79%）和其他非流动资产（占13.86%）构成。

2021年底，母公司所有者权益为88.70亿元，较上年底增长10.51%。其中，实收资本为10.00亿元（占11.27%）、资本公积合计59.87亿元（占67.49%）、未分配利润合计15.95亿元（占17.98%）、盈余公积合计2.85亿元（占3.21%）。

2021年底，母公司负债总额89.67亿元，较上年底增长3.59%。其中，流动负债占65.15%，非流动负债占34.85%。从构成看，流动负债主要由其他应付款（占37.45%）、一年内到期的非流动负债（占23.06%）、其他流动负债（占18.22%）构成；非流动负债主要由长期借款（占19.82%）和应付债券（占76.51%）构成。2021年底，母公司全部债务48.48亿元，长期债务占62.10%。截至2021年底，母公司全部债务资本化比率35.34%，资产负债率为50.27%。

2021年，母公司营业收入为4.31亿元，利润总额为2.94亿元。

2022年3月底，母公司资产总额188.81亿元，所有者权益为88.70亿元；母公司资产负债率53.02%全部债务资本化比率34.43%。2022年1—3月，母公司营业收入0.03亿元，利润总额0.00亿元。

## 十、外部支持

跟踪期内，公司持续在资金注入、政府补助等方面获得钟楼经开区管委会的有力支持。

2021年，公司收到钟楼经开区管委会的资金注入，增加公司资本公积6.27亿元。2021年，

公司收到政府补助为2.49亿元，计入“其他收益”。

## 十一、存续期内债券偿债能力分析

### 1. 普通优先债券

截至跟踪评级日，公司存续期普通优先债券包括“20钟楼经开MTN001”和“21钟楼经开MTN001”，合计金额10.00亿元。

### 2. 担保债券

截至跟踪评级日，公司存续期担保债券为“16钟楼债/PR钟楼债”，金额6.00亿元。“16钟楼债/PR钟楼债”设置了分期还款安排，有效降低了公司集中兑付压力。此外，江苏再担保为“16钟楼债/PR钟楼债”提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

江苏再担保前身为成立于2009年12月的江苏省信用再担保有限公司，是江苏省委、省政府为支持中小企业融资和发展而组建的国有控股企业。2019年5月，江苏省人民政府授权江苏省财政厅履行省级国有金融资本出资人职责，江苏省财政厅接收江苏省人民政府全部股权，成为江苏再担保第一大股东。截至2022年3月底，江苏再担保注册资本及实收资本均为98.98亿元，股东均为江苏省各级地方政府和国有企业，第一大股东及实际控制人为江苏省财政厅，持股比例为25.42%。

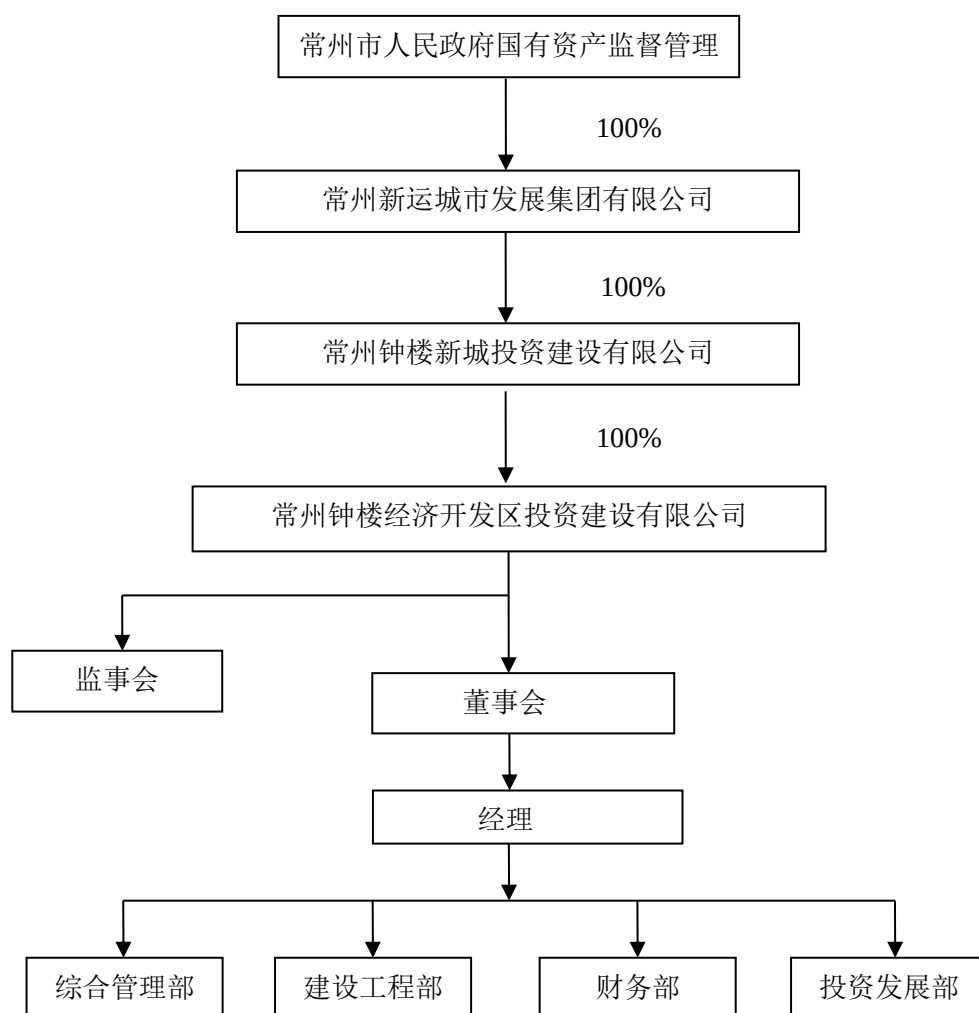
截至2021年底，江苏再担保资产总额264.83亿元，所有者权益158.59亿元（含少数股东权益13.00亿元）；2021年，江苏再担保实现营业总收入22.62亿元，其中直保业务收入11.03亿元，再担保业务收入3.55亿元，利润总额10.80亿元。

经联合资信评定，江苏再担保主体长期信用等级为AAA，担保实力极强，有效增强了“16钟楼债/PR钟楼债”本息偿还的安全性。

## 十二、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，“16钟楼债/PR钟楼债”的信用等级为AAA，“20钟楼经开MTN001”和“21钟楼经开MTN001”的信用等级为AA，评级展望为稳定。

附件 1-1 2022 年 3 月底公司股权结构图及组织结构图



资料来源：公司提供

## 附件 1-2 2022 年 3 月底公司合并范围子公司情况

| 序号 | 子公司全称               | 经营范围                        | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 取得方式 |
|----|---------------------|-----------------------------|----------|-----------|------|
| 1  | 常州梧桐苑综合市场有限公司       | 管理服务                        | 100.00   | 100.00    | 投资设立 |
| 2  | 常州钟楼经济开发区北新投资建设有限公司 | 项目建设、投资，物业管理                | 100.00   | 100.00    | 投资设立 |
| 3  | 常州金瑞达科技有限公司         | 机车车辆配件及工艺装备                 | 100.00   | 100.00    | 收购   |
| 4  | 常州新阳光置业有限公司         | 房地产开发、物业管理                  | 100.00   | 100.00    | 收购   |
| 5  | 常州新阳光西林国际食品城有限公司    | 市场管理服务、市场设施租赁               | 100.00   | 100.00    | 收购   |
| 6  | 常州钟楼园林绿化投资建设有限公司    | 园林绿化投资建设及管理                 | 100.00   | 100.00    | 投资设立 |
| 7  | 常州钟楼管网水利投资建设有限公司    | 水利管网投资建设及管理                 | 100.00   | 100.00    | 投资设立 |
| 8  | 常州联创金陵科技置业有限公司      | 房地产开发与经营                    | 38.10    | 80.00     | 收购   |
| 9  | 常州港云投资管理有限公司        | 投资管理、项目投资、资产管理              | 100.00   | 100.00    | 投资设立 |
| 10 | 常州北港文化创意发展有限公司      | 文化艺术策划、咨询                   | 100.00   | 100.00    | 投资设立 |
| 11 | 常州殷村职教小镇投资发展有限公司    | 基础设施建设项目及旅游项目的投资            | 90.00    | 90.00     | 投资设立 |
| 12 | 常州市机动车检测站有限公司       | 机动车安全技术检测                   | 100.00   | 100.00    | 收购   |
| 13 | 常州和枫环保科技有限公司        | 环保科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务 | 100.00   | 100.00    | 收购   |
| 14 | 常州新港物业服务有限公司        | 物业管理服务                      | 100.00   | 100.00    | 收购   |
| 15 | 常州文科融合发展有限公司        | 文化艺术交流与策划                   | 100.00   | 100.00    | 收购   |

资料来源：公司提供

## 附件 2 2022 年 4 月底公司对外担保情况

| 被担保人               | 起始时间       | 到期时间       | 余额       |
|--------------------|------------|------------|----------|
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2020/1/16  | 2028/12/21 | 800.00   |
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2020/1/16  | 2028/12/21 | 15530.00 |
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2020/1/16  | 2028/12/21 | 9520.00  |
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2019/8/8   | 2022/8/5   | 10000.00 |
| 常州市科技街发展有限公司       | 2021/1/21  | 2024/1/21  | 6048.52  |
| 常州凯贝商贸有限公司         | 2020/2/4   | 2023/2/3   | 4460.00  |
| 常州新闸高新技术创业服务中心有限公司 | 2020/1/17  | 2023/1/16  | 5960.00  |
| 常州新港城市建设发展有限公司     | 2019/8/28  | 2024/8/10  | 5477.38  |
| 常州新港城市建设发展有限公司     | 2019/8/28  | 2024/8/10  | 5477.38  |
| 常州新港城市建设发展有限公司     | 2019/7/12  | 2024/6/15  | 18495.00 |
| 常州新港城市建设发展有限公司     | 2020/9/22  | 2023/8/28  | 4750.00  |
| 常州新港城市建设发展有限公司     | 2021/5/21  | 2022/5/20  | 3000.00  |
| 常州青枫投资建设有限公司       | 2020/1/17  | 2023/1/16  | 29960.00 |
| 常州青枫投资建设有限公司       | 2021/2/2   | 2026/2/2   | 8000.00  |
| 常州青枫投资建设有限公司       | 2021/2/4   | 2026/2/4   | 16000.00 |
| 常州青枫投资建设有限公司       | 2021/2/5   | 2023/2/5   | 19998.00 |
| 常州青枫投资建设有限公司       | 2021/4/15  | 2023/4/15  | 9998.00  |
| 常州青枫投资建设有限公司       | 2021/6/23  | 2022/6/23  | 5000.00  |
| 常州星港商业发展有限公司       | 2020/6/29  | 2023/6/28  | 3700.00  |
| 常州星港商业发展有限公司       | 2021/8/27  | 2022/8/27  | 3000.00  |
| 常州港瑞商贸有限公司         | 2020/9/24  | 2023/7/27  | 4650.00  |
| 常州星港农贸市场有限公司       | 2021/8/27  | 2022/8/27  | 3000.00  |
| 常州星港农贸市场有限公司       | 2020/10/9  | 2023/10/8  | 1850.00  |
| 常州钟楼高新技术创业服务有限公司   | 2019/12/30 | 2022/12/30 | 5100.00  |
| 常州钟楼高新技术创业服务有限公司   | 2020/10/10 | 2023/8/20  | 4800.00  |
| 常州钟楼高新技术创业服务有限公司   | 2018/10/30 | 2023/10/9  | 1564.76  |
| 常州钟楼高新技术创业服务有限公司   | 2019/1/3   | 2024/1/10  | 3304.71  |
| 常州钟楼高新技术创业服务有限公司   | 2021/1/8   | 2024/1/3   | 5098.12  |
| 云和（常州）智慧城市研究院有限公司  | 2021/6/7   | 2022/6/6   | 7900.00  |
| 云和（常州）智慧城市研究院有限公司  | 2021/1/8   | 2024/1/3   | 2549.06  |
| 幸汇云峰大数据发展有限公司      | 2019/6/13  | 2024/6/10  | 8928.37  |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2019/12/24 | 2022/12/21 | 4100.00  |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2019/3/29  | 2029/3/23  | 5200.00  |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2019/6/27  | 2024/6/27  | 6321.44  |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2019/11/22 | 2023/11/22 | 3562.50  |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2021/1/8   | 2027/12/28 | 15000.00 |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2021/1/15  | 2027/12/28 | 10000.00 |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2022/4/6   | 2025/2/15  | 8000.00  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司       | 2019/11/28 | 2024/11/10 | 9311.54  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司       | 2019/11/28 | 2024/11/10 | 1643.21  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司       | 2021/1/19  | 2025/1/19  | 9510.00  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司       | 2020/6/3   | 2023/6/3   | 1710.80  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司       | 2020/6/17  | 2025/6/17  | 4658.35  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司       | 2020/6/18  | 2025/6/18  | 5693.54  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司       | 2020/7/7   | 2025/7/7   | 5164.06  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司       | 2020/7/7   | 2025/7/7   | 2065.62  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司       | 2021/6/8   | 2022/6/2   | 6900.00  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司       | 2021/7/16  | 2022/7/15  | 5500.00  |
| 常州邹区水务工程有限公司       | 2018/6/29  | 2023/6/20  | 1690.18  |
| 常州邹区水务工程有限公司       | 2018/8/29  | 2023/8/29  | 4173.53  |
| 常州邹区水务工程有限公司       | 2020/3/31  | 2023/3/8   | 4400.00  |
| 常州邹区水务工程有限公司       | 2020/6/3   | 2023/6/3   | 1710.80  |
| 常州市邹区蔬菜产业发展有限公司    | 2020/4/10  | 2023/4/10  | 1710.80  |
| 常州市邹区蔬菜产业发展有限公司    | 2021/8/20  | 2022/5/31  | 4000.00  |
| 常州市邹区蔬菜产业发展有限公司    | 2021/2/3   | 2025/2/3   | 6946.87  |



|                    |            |            |          |
|--------------------|------------|------------|----------|
| 常州市邹区蔬菜产业发展有限公司    | 2021/2/3   | 2025/2/3   | 5557.50  |
| 常州邹区灯具电商产业有限公司     | 2019/6/21  | 2027/12/23 | 9500.00  |
| 常州邹区灯具电商产业有限公司     | 2020/3/16  | 2030/12/13 | 5600.00  |
| 常州邹区灯具电商产业有限公司     | 2021/2/3   | 2032/6/11  | 4400.00  |
| 常州市邹区灯具城有限公司       | 2020/4/10  | 2023/4/10  | 1710.80  |
| 常州市邹区灯具城有限公司       | 2020/4/10  | 2023/4/10  | 3491.44  |
| 常州市五星对外经济贸易有限公司    | 2020/3/18  | 2023/3/18  | 2592.33  |
| 常州市五星投资发展有限公司      | 2020/6/18  | 2025/6/18  | 17360.80 |
| 常州青枫投资建设有限公司       | 2021/9/10  | 2023/9/10  | 39780.00 |
| 常州邹区水务工程有限公司       | 2021/9/26  | 2022/9/25  | 1000.00  |
| 常州禾源建设发展有限公司       | 2021/9/24  | 2023/9/24  | 14680.00 |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2021/9/27  | 2023/9/26  | 5400.00  |
| 常州港瑞商贸有限公司         | 2021/9/29  | 2022/9/29  | 1000.00  |
| 常州星港置业有限公司         | 2021/9/30  | 2023/6/30  | 10000.00 |
| 常州新闻高新技术创业服务中心有限公司 | 2021/10/29 | 2022/10/22 | 4200.00  |
| 常州钟楼高新技术创业服务有限公司   | 2021/10/27 | 2022/10/27 | 3000.00  |
| 常州钟楼高新技术创业服务有限公司   | 2021/10/29 | 2022/10/28 | 7600.00  |
| 常州青枫投资建设有限公司       | 2021/11/3  | 2022/5/18  | 6000.00  |
| 常州钟楼高新技术创业服务有限公司   | 2021/11/23 | 2022/11/11 | 4500.00  |
| 常州青枫对外贸易有限公司       | 2021/11/10 | 2022/5/8   | 3000.00  |
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2021/11/24 | 2022/11/23 | 15000.00 |
| 常州市和鸣建设投资有限公司      | 2021/11/23 | 2022/11/22 | 900.00   |
| 常州市新悦豪投资发展有限公司     | 2021/11/23 | 2022/11/22 | 1000.00  |
| 常州港瑞商贸有限公司         | 2021/12/15 | 2022/12/15 | 5000.00  |
| 云和（常州）智慧城市研究院有限公司  | 2021/12/16 | 2022/12/15 | 1000.00  |
| 常州华睿新能源汽车发展有限公司    | 2021/12/16 | 2022/12/15 | 1000.00  |
| 常州星港农贸市场有限公司       | 2021/12/16 | 2022/12/15 | 1000.00  |
| 常州港瑞商贸有限公司         | 2021/12/17 | 2022/9/2   | 7000.00  |
| 常州新港城市建设发展有限公司     | 2021/12/24 | 2022/12/22 | 2200.00  |
| 常州星港农贸市场有限公司       | 2021/12/28 | 2022/12/28 | 4900.00  |
| 常州瑞洲建设发展有限公司       | 2021/12/28 | 2022/12/28 | 5000.00  |
| 常州新港城市建设发展有限公司     | 2021/12/30 | 2022/12/26 | 5800.00  |
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2021/12/17 | 2022/12/15 | 10000.00 |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2021/12/29 | 2022/12/29 | 3000.00  |
| 常州邹区水务工程有限公司       | 2021/12/30 | 2022/12/29 | 900.00   |
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2021/12/31 | 2022/12/30 | 10000.00 |
| 常州市五星投资发展集团有限公司    | 2022/1/12  | 2023/1/12  | 8000.00  |
| 常州禾源建设发展有限公司       | 2022/1/29  | 2023/1/28  | 7600.00  |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2022/1/1   | 2027/12/28 | 20000.00 |
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2022/1/6   | 2023/1/6   | 7400.00  |
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2022/1/6   | 2023/1/6   | 10000.00 |
| 常州新港城市建设发展有限公司     | 2022/1/7   | 2029/12/31 | 15000.00 |
| 幸汇云峰大数据发展有限公司      | 2022/1/11  | 2023/1/11  | 1000.00  |
| 常州星港农贸市场有限公司       | 2022/1/11  | 2023/1/11  | 1000.00  |
| 常州华睿新能源汽车发展有限公司    | 2022/1/14  | 2023/1/14  | 3500.00  |
| 常州新港城市建设发展有限公司     | 2022/1/14  | 2029/12/31 | 12000.00 |
| 常州星港农贸市场有限公司       | 2022/1/24  | 2023/1/24  | 8000.00  |
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2022/1/28  | 2023/1/27  | 20000.00 |
| 常州市和鸣建设投资有限公司      | 2022/2/16  | 2025/2/16  | 4500.00  |
| 常州市新悦豪投资发展有限公司     | 2022/2/16  | 2025/2/16  | 4500.00  |
| 常州港瑞商贸有限公司         | 2022/2/22  | 2023/2/21  | 3000.00  |
| 常州星港商业发展有限公司       | 2022/3/2   | 2023/3/2   | 6000.00  |
| 常州钟楼高新技术创业服务有限公司   | 2022/3/18  | 2023/3/16  | 5000.00  |
| 常州邹区水务工程有限公司       | 2022/3/17  | 2022/9/16  | 2000.00  |
| 常州青枫对外贸易有限公司       | 2022/3/28  | 2023/3/27  | 900.00   |
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2022/3/31  | 2023/3/30  | 2000.00  |
| 常州青枫投资建设有限公司       | 2022/3/30  | 2023/3/28  | 3500.00  |
| 常州云路互联科技有限公司       | 2022/3/18  | 2023/3/18  | 1000.00  |
| 常州钟楼新城投资建设有限公司     | 2022/4/26  | 2023/4/26  | 2500.00  |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2022/4/26  | 2023/4/25  | 4450.00  |
| 常州泽洲城镇建设发展有限公司     | 2022/4/26  | 2023/4/25  | 50.00    |

|              |           |           |           |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 常州瑞洲建设发展有限公司 | 2022/4/27 | 2023/4/26 | 4650.00   |
| 常州瑞洲建设发展有限公司 | 2022/4/26 | 2023/4/25 | 50.00     |
| 合计           | --        | --        | 744565.41 |

资料来源：公司提供

### 附件 3 主要财务数据及计算指标（合并口径）

| 项目             | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 3 月 |
|----------------|--------|--------|--------|------------|
| <b>财务数据</b>    |        |        |        |            |
| 现金类资产（亿元）      | 24.99  | 17.43  | 13.11  | 12.31      |
| 资产总额（亿元）       | 196.24 | 229.68 | 246.54 | 276.07     |
| 所有者权益（亿元）      | 73.96  | 80.96  | 88.86  | 88.80      |
| 短期债务（亿元）       | 36.22  | 58.03  | 55.21  | 63.95      |
| 长期债务（亿元）       | 61.83  | 60.16  | 53.78  | 46.30      |
| 全部债务（亿元）       | 98.05  | 118.19 | 108.99 | 110.26     |
| 营业收入（亿元）       | 9.78   | 6.54   | 8.01   | 1.87       |
| 利润总额（亿元）       | 1.01   | 0.87   | 1.67   | -0.05      |
| EBITDA（亿元）     | 1.36   | 1.08   | 2.88   | --         |
| 经营性净现金流（亿元）    | -2.23  | -15.53 | 17.63  | 5.41       |
| <b>财务指标</b>    |        |        |        |            |
| 销售债权周转次数（次）    | 2.24   | 1.05   | 0.96   | --         |
| 存货周转次数（次）      | 0.15   | 0.08   | 0.08   | --         |
| 总资产周转次数（次）     | 0.05   | 0.03   | 0.03   | --         |
| 现金收入比（%）       | 133.99 | 173.79 | 275.65 | 189.60     |
| 营业利润率（%）       | 4.88   | 3.71   | 5.36   | -1.11      |
| 总资本收益率（%）      | 0.47   | 0.33   | 0.66   | --         |
| 净资产收益率（%）      | 0.98   | 0.79   | 1.01   | --         |
| 长期债务资本化比率（%）   | 45.53  | 42.63  | 37.70  | 34.27      |
| 全部债务资本化比率（%）   | 57.00  | 59.35  | 55.09  | 55.39      |
| 资产负债率（%）       | 62.31  | 64.75  | 63.96  | 67.83      |
| 流动比率（%）        | 272.45 | 208.89 | 183.52 | 156.14     |
| 速动比率（%）        | 168.91 | 111.61 | 82.04  | 79.83      |
| 经营现金流动负债比（%）   | -3.71  | -17.62 | 17.08  | --         |
| 现金短期债务比（倍）     | 0.69   | 0.30   | 0.24   | 0.19       |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 1.64   | 0.35   | 0.90   | --         |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 72.03  | 109.34 | 37.81  | --         |

注：其他流动负债与长期应付款中有息部分已计入全部债务核算；2022 年一季度财务数据未经审计

## 附件 4 主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

| 项目             | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 3 月 |
|----------------|--------|--------|--------|------------|
| <b>财务数据</b>    |        |        |        |            |
| 现金类资产（亿元）      | 12.51  | 1.50   | 0.44   | 0.46       |
| 资产总额（亿元）       | 149.36 | 166.83 | 178.37 | 188.81     |
| 所有者权益（亿元）      | 73.29  | 80.27  | 88.70  | 88.70      |
| 短期债务（亿元）       | 12.04  | 13.17  | 18.37  | 24.82      |
| 长期债务（亿元）       | 36.60  | 36.61  | 30.11  | 21.76      |
| 全部债务（亿元）       | 48.64  | 49.78  | 48.48  | 46.58      |
| 营业收入（亿元）       | 8.75   | 5.88   | 4.31   | 0.03       |
| 利润总额（亿元）       | 0.83   | 0.82   | 2.94   | 0.00       |
| EBITDA（亿元）     | /      | /      | /      | --         |
| 经营性净现金流（亿元）    | -4.30  | -12.83 | 3.39   | 3.43       |
| <b>财务指标</b>    |        |        |        |            |
| 销售债权周转次数（次）    | 2.03   | 1.11   | 0.79   | --         |
| 存货周转次数（次）      | 0.16   | 0.09   | 0.05   | --         |
| 总资产周转次数（次）     | 0.06   | 0.04   | 0.02   | --         |
| 现金收入比（%）       | 132.69 | 112.10 | 125.57 | 100.82     |
| 营业利润率（%）       | 4.94   | 3.00   | 10.55  | 29.12      |
| 总资本收益率（%）      | 0.51   | 0.47   | 1.58   | --         |
| 净资产收益率（%）      | 0.85   | 0.77   | 2.44   | --         |
| 长期债务资本化比率（%）   | 33.30  | 31.32  | 25.34  | 19.70      |
| 全部债务资本化比率（%）   | 39.89  | 38.28  | 35.34  | 34.43      |
| 资产负债率（%）       | 50.93  | 51.88  | 50.27  | 53.02      |
| 流动比率（%）        | 317.58 | 270.43 | 235.36 | 191.24     |
| 速动比率（%）        | 177.30 | 127.33 | 85.37  | 76.84      |
| 经营现金流动负债比（%）   | -11.38 | -26.58 | 5.81   | --         |
| 现金短期债务比（倍）     | 1.04   | 0.11   | 0.02   | 0.02       |
| 全部债务/EBITDA（倍） | /      | /      | /      | --         |
| EBITDA 利息倍数（倍） | /      | /      | /      | --         |

注：母公司债务未调整；“/”表示未获取数据；2022 年一季度财务数据未经审计

## 附件 5 主要财务指标的计算公式

| 指标名称            | 计算公式                                                                                         |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>增长指标</b>     |                                                                                              |
| 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%<br>(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) <sup>1/(n-1)</sup> - 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      |                                                                                              |
| <b>经营效率指标</b>   |                                                                                              |
| 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%                                                                    |
| <b>盈利指标</b>     |                                                                                              |
| 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%                                                              |
| <b>债务结构指标</b>   |                                                                                              |
| 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%                                                                              |
| <b>长期偿债能力指标</b> |                                                                                              |
| EBITDA 利息倍数     | EBITDA/利息支出                                                                                  |
| 全部债务/EBITDA     | 全部债务/EBITDA                                                                                  |
| <b>短期偿债能力指标</b> |                                                                                              |
| 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 6-1 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 6-2 中长期债券信用等级设置及其含义

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 6-3 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 |