常州东方新城建设集团有限公司

2026 年面向专业投资者公开发行公司债券

募集说明书

发行金额	不超过人民币 19.60 亿元（含 19.60 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用评级	AA+
本次债券信用等级	无
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人：

华金证券 Huajin Securities
华发集团控股公司

联席主承销商：

中信建投证券 CHINA SECURITIES

国金证券股份有限公司 SINOLINK SECURITIES CO.,LTD.

签署日期：二〇二六年六月

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、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本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。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，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债券视作同意本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本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

（一）发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；**发行人最近一期末（2026 年 3 月 31 日）合并报表所有者权益合计为 1,966,632.84 万元**；2023-2025 年度，发行人合并报表归属于母公司所有者的净利润分别为 17,234.19 万元、17,935.96 万元和 10,454.34 万元。

（二）有息债务余额较大的风险。近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 354.18 亿元、380.21 亿元、**364.14 亿元和 391.36 亿元，**资产负债率分别为 66.41%、68.37%、**68.51%和 68.68%**，呈上升趋势。由于近年来公司在建拟建项目投资规模较大，有息债务规模增长较快，有息债务带来的利息支出会给公司带来一定的资金压力。**本次债券募集资金能够一定程度上改善债务结构、缓解利息支出负担，但依旧较大规模的有息债务可能会给本次债券的偿付带来一定的风险。**

（三）持续融资能力难度较大的风险。近年来发行人承担了大量常州经开区土地整治和城市基础设施建设项目，建设周期长、资金需求量大、投资回收期较长。同时，发行人有息债务规模较大，债务压力较重。随着以上有息债务的逐步到期，以及在建及新建项目的持续投资，发行人未来将面临较大的持续融资需求。**鉴于整体货币市场信贷收紧、融资环境政策多变，及旧有融资模式不能持续等不利因素影响，发行人未来的融资难度和压力将持续提升。受此影响，发行人的持续融资能力，及偿债能力可能会面临不利变化。**

（四）存货余额较大的风险。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,676,630.90 万元、3,074,443.34 万元、**3,244,533.21 万元和 3,231,068.84 万元**，占总资产的比例分别为 48.37%、51.82%、**54.74%和 51.45%**，大部分为发行人开展经开区内基础设施建设和土地开发整理的工程施工成本。根据发行人与江苏常州经济开发区管理委员会签订的《委托建设协议书》，发行人相关土地开发成本和城市基础设施建设成本均计入存货科目。**公司计提存货跌价准备的原则为成本与可变现净值孰低原则，但是，发行人存货主要集中在土地开发业务**

和城市基础设施建设业务中，未来不排除存在存货跌价的风险。

（五）近三年及一期末，发行人预付款项分别为 861,495.73 万元、861,491.12 万元、**863,317.39 万元和 864,967.16 万元**，占总资产的比例分别为 15.57%、14.52%、**14.57%和 13.77%**，主要是对江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心的款项。根据发行人与江苏常州经济开发区管理委员会签订的《委托建设协议书》，发行人以垫付资金的形式进行城市基础设施建设业务和土地开发整理业务，发行人预付了规模较大的项目工程款给江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心。报告期内，发行人土地整治及基础设施建设收入为 153,106.85 万元、188,096.42 万元、**13,307.09 万元和 2,577.03 万元**。发行人城市基础设施建设业务和土地开发整理业务的收入及回款，依赖于常州经济开发区管理委员会指定项目资产接收单位，接收项目资产，并结算支付款项。**如江苏常州经济开发区财政实力下降，则可能对发行人预付项目工程款的回收产生不利影响，进而给发行人正常的经营活动和偿债能力造成影响。**

（六）近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 497,059.52 万元、559,800.26 万元、**319,290.83 万元和 321,227.29 万元**，主要系发行人与其他公司的非经营性往来款。**截至 2026 年 3 月末**，其他应收款对手方包括江苏常州东方投资控股有限公司、常州市戚建智造产业发展有限公司、江苏常州经济开发区财政局、常州紫辰投资建设有限公司、常州戚墅堰经济开发区经济发展有限公司等国有企业。**若上述企业资信状况持续恶化或整体外部经济环境发生变化，造成公司其他应收款无法正常回收，将对公司正常业务经营和现金流入产生不利影响。**

（七）近三年及一期末，发行人流动比率分别为 3.24、4.58、**4.05 和 4.72**，速动比率分别为 1.30、1.67、**1.28 和 1.75**，呈波动态势。由于发行人目前的项目大多处于建设期，预付款项和存货占比较高，未来随着项目的完成，流动比率和速动比率将得到改善。**但如果发行人未来短期负债继续增加，而其盈利能力、现金流量不能维持在合理水平，发行人将面临短期偿债能力下降的风险。**

（八）**截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产账面价值合计为 55.72 亿元，占发行人总资产的 8.87%。**发行人受限资产主要包括货币资金、应收票据、存货、投资性房地产、固定资产和无形资产。**如果发行人无法按时偿还相关借款，将面临相关资产被冻结或处置的风险，对发行人的正常经营活动和盈利能力产生影**

响。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）本次公司债券募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。本次债券募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，需经过公司的内部决策审批。发行人承诺，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

（二）本次债券为无担保债券。若因不可控制的因素，如行业政策变化、市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

（三）本次债券发行方式为公开发行，发行对象为符合《管理办法》和《投资者适当性管理办法》规定条件的可以参与公开发行公司债券认购和交易的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。本次债券发行对象不包括个人投资者。

（四）本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市交易。由于具体上市交易事宜需要在本次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次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市交易，且具体上市交易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次债券上市交易后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（五）在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

（六）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效

决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（七）本次债券设定违约事项及纠纷解决机制，具体内容参见募集说明书第十一节。发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，任何一方应将争议提交给常州仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在常州进行仲裁。

（八）中诚信国际信用评级有限责任公司综合发行人的信用状况，在 2025 年 6 月 24 日审定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券无债项评级。本次债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

目 录

声 明 2
重大事项提示 3
目 录 7
释 义 10
第一节 风险提示及说明 11
一、本次债券的投资风险 11
二、发行人的相关风险 12
第二节 发行条款 20
一、本次债券批准情况 20
二、本次债券的基本发行条款 20
三、本次债券发行及登记上市安排 22
第三节 募集资金运用 23
一、募集资金规模 23
二、本次债券募集资金运用计划 23
三、募集资金的现金管理 23
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 23
五、本次债券募集资金专项账户管理安排 23
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 24
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺 25
八、前次公司债券募集资金使用情况 26
第四节 发行人基本情况 27
一、发行人基本情况 27
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 27
三、发行人的股权结构 29
四、发行人重要权益投资情况 30
五、发行人的治理结构等情况 32
六、发行人的董监高情况 39
七、发行人主营业务情况 41
八、其他与发行人主体相关的重要情况 68
第五节 发行人主要财务情况 69

一、发行人财务报告总体情况 69
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 73
三、发行人财务状况分析 80
第六节 发行人信用状况 122
一、发行人及本次债券的信用评级情况 122
二、发行人其他信用情况 122
第七节 增信情况 125
第八节 税项 126
一、增值税 126
二、所得税 126
三、印花税 126
四、税项抵销 127
五、声明 127
第九节 信息披露安排 128
第十节 投资者保护机制 130
一、发行人偿债保障措施承诺 130
二、资信维持承诺 131
三、救济措施 131
四、调研发行人 132
五、偿债计划 133
六、偿债资金来源和偿债安排 133
七、偿债保障措施 139
第十一节 违约事项及纠纷解决机制 141
一、违约情形及认定 141
二、违约责任及其承担方式 141
三、争议解决 142
第十二节 债券持有人会议规则 143
一、债券持有人行使权利的形式 143
二、债券持有人会议规则的主要条款 143
第十三节 债券受托管理人 160
一、债券受托管理人 160
二、《债券受托管理协议》主要内容 160

第十四节 发行有关机构 191
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明 194
第十六节 备查文件 203
一、备查文件内容 203
二、备查文件查阅地点 203
三、备查文件查阅时间 204

释 义

发行人、公司、东方新城、本公司	指	常州东方新城建设集团有限公司
常州经开区、经开区、开发区	指	江苏常州经济开发区
常州经开区管委会、经开区管委会	指	江苏常州经济开发区管理委员会
控股股东、股东、东方控股	指	江苏常州东方投资控股有限公司
实际控制人、常州市国资委	指	常州市人民政府国有资产监督管理委员会
新城房地产	指	常州东方新城房地产开发有限公司
本次债券	指	发行人本次发行规模不超过 19.60 亿元（含）人民币的常州东方新城建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《常州东方新城建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
证券业协会	指	中国证券业协会
财政部	指	中华人民共和国财政部
牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人、华金证券	指	华金证券股份有限公司
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
国金证券	指	国金证券股份有限公司
审计机构	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
公司章程	指	《常州东方新城建设集团有限公司章程》
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《常州东方新城建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《常州东方新城建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
报告期、近三年及一期	**指**	**2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-3 月**
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节　风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

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。**由于本次债券期限较长，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，从而使投资者持有的本次债券价值具有一定的不确定性。**

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市交易。由于具体上市交易事宜需要在本次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次债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市交易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次债券在交易所上市交易后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。**因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市交易无法立即出售本次债券，或者由于债券上市交易后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。**

（三）偿付风险

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的评级报告，发行人主体长期信用等级为 AA+，该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；但考虑到本次债券存续期限较长，在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人自

身的生产经营存在着一定的不确定性。**这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。**

（四）本次债券安排所特有的风险

本次债券为无担保债券。尽管在本次债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险，**但是在本次债券存续期内，可能由于受国家政策法规、行业及市场的变化等不可控因素的影响，导致发行人目前拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。**

（五）发行人资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，能够按时偿付债务本息，且发行人在报告期内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，发行人亦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，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，亦将可能使债券持有人受到不利影响。**

（六）信用评级变化的风险

债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，发行人未对本次债券进行评级。资信评级机构对发行人的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出了任何判断。**在本次债券存续期间，若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低发行人信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。**

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、有息债务余额较大的风险

近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 354.18 亿元、380.21 亿元、**364.14 亿元和 391.36 亿元，**资产负债率分别为 66.41%、68.37%、**68.51%和 68.68%，**呈上升趋势。由于近年来公司在建拟建项目投资规模较大，有息债务规模增长较快，有息债务带来的利息支出会给公司带来一定的资金压力。**本次债券募集资金能够一定程度上改善债务结构、缓解利息支出负担，但依旧较大规模的有息债务可能会给本次债券的偿付带来一定的风险。**

2、持续融资需求较大的风险

近年来发行人承担了大量常州经开区土地整理和城市基础设施建设项目，建设周期长、资金需求量大、投资回收期较长。同时，发行人有息债务规模较大，债务压力较重。随着以上有息债务的逐步到期，以及在建及新建项目的持续投资，发行人未来将面临较大的持续融资需求。鉴于整体货币市场信贷收紧、融资环境政策多变，及旧有融资模式不能持续等不利因素影响，发行人未来的融资难度和压力将持续提升。**受此影响，发行人的持续融资能力，及偿债能力可能会面临不利变化。**

3、存货余额较大的风险

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,676,630.90 万元、3,074,443.34 万元、**3,244,533.21 万元和 3,231,068.84 万元**，占总资产的比例分别为 48.37%、51.82%、**54.74%和 51.45%**，大部分为发行人开展经开区内基础设施建设和土地开发整理的工程施工成本。根据发行人与江苏常州经济开发区管理委员会签订的《委托建设协议书》，发行人相关土地开发成本和城市基础设施建设成本均计入存货科目。**公司计提存货跌价准备的原则为成本与可变现净值孰低原则，但是，发行人存货主要集中在土地开发业务和城市基础设施建设业务中，未来不排除存在存货跌价的风险。**

4、预付款回收不利的风险

近三年及一期末，发行人预付款项分别为 861,495.73 万元、861,491.12 万元、**863,317.39 万元和 864,967.16 万元**，占总资产的比例分别为 15.57%、14.52%、**14.57%和 13.77%**，主要是对江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心的款项。根

据发行人与江苏常州经济开发区管理委员会签订的《委托建设协议书》，发行人以垫付资金的形式进行城市基础设施建设业务和土地开发整理业务，发行人预付了规模较大的项目工程款给江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心。报告期内，发行人土地整治及基础设施建设收入为 153,106.85 万元、188,096.42 万元、**13,307.09 万元和 2,577.03 万元**。发行人城市基础设施建设业务和土地开发整理业务的收入及回款，依赖于常州经济开发区管理委员会指定项目资产接收单位，接收项目资产，并结算支付款项。**如江苏常州经济开发区财政实力下降，则可能对发行人预付项目工程款的回收产生不利影响，进而给发行人正常的经营活动和偿债能力造成影响。**

5、其他应收款无法正常回收的风险

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 497,059.52 万元、559,800.26 万元、**319,290.83 万元和 321,227.29 万元**，主要系发行人与其他公司的非经营性往来款。**截至 2026 年 3 月末**，其他应收款对手方包括江苏常州东方投资控股有限公司、常州市戚建智造产业发展有限公司、江苏常州经济开发区财政局、常州紫辰投资建设有限公司、常州戚墅堰经济开发区经济发展有限公司等国有企业。**若上述企业资信状况持续恶化或整体外部经济环境发生变化，造成公司其他应收款无法正常回收，将对公司正常业务经营和现金流入产生不利影响。**

6、短期偿债能力下降的风险

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 3.24、4.58、**4.05 和 4.72**，速动比率分别为 1.30、1.67、**1.28 和 1.75**，呈波动态势。由于发行人目前的项目大多处于建设期，存货占比较高，未来随着项目的完成，速动比率将得到改善。**但如果发行人未来短期负债继续增加，而其盈利能力、现金流量不能维持在合理水平，发行人将面临短期偿债能力下降的风险。**

7、受限资产账面价值较高的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产账面价值合计为 55.72 亿元，占发行人总资产的 8.87%。发行人受限资产主要包括货币资金、应收票据、存货、投资性房地产、固定资产和无形资产。**如果发行人无法按时偿还相关借款，将面临相**

关资产被冻结或处置的风险，对发行人的正常经营活动和盈利能力产生影响。

8、投资控股型企业的风险

发行人常州东方新城建设集团有限公司为集团母公司，其实际生产经营为常州东方棚户区改造有限公司、常州东方水务投资发展有限公司和常州东方新城房地产开发有限公司等下属核心子公司，其中常州东方棚户区改造有限公司主要负责发行人基础设施建设业务和土地开发整理业务，常州东方水务投资发展有限公司主要负责发行人基础设施建设业务和土地开发整理业务，常州东方新城房地产开发有限公司主要负责发行人房产销售业务。核心子公司是母公司优质资产和收益的主要来源。但母、子公司为独立法律主体，母公司债权人权利仅限于母公司资产。**合并报表反映的实际上是母公司和子公司的所在整个集团的财务状况，母公司债权人对企业的债权清偿权通常针对独立的法律主体，即债权要求仅限于母公司的资产，如果子公司经营情况不善，母公司无力偿还债务，将会出现偿债和违约风险。**

9、公允价值变动收益占比较高的风险

近三年，发行人公允价值变动收益分别为 6,376.46 万元、6,725.75 万元和 **25,948.81 万元**。2023 年度、2024 年度及 2025 年度，发行人公允价值变动收益占当期净利润的比重分别为 36.81%、37.26%及 **249.59%**，占比较高，主要为投资性房地产的公允价值提升所致，其中投资性房地产包括标准厂房、商业、卫生院等资产。**如果发行人所持有的投资性房地产评估价值受各项评估参数影响而情况不佳，则可能造成公司投资性房地产公允价值变动损益的不确定性从而影响发行人的盈利能力，进而可能增加偿债风险。**

10、盈利依赖非经常性损益风险

近三年及一期，发行人净利润分别为 17,322.45 万元、18,049.00 万元、**10,396.42 万元和 255.32 万元**。其他收益分别为 137.85 万元、15,651.29 万元、**1,025.22 万元和 224.99 万元**，公允价值变动收益分别为 6,376.46 万元、6,725.75 万元、**25,948.81 万元和 34.23 万元**。**其他收益及公允价值变动收益等非经常性损益在净利润中占比较高，如果发行人非经常性损益持续减少，发行人的盈利能力及偿债能力将会进一步承压。**

11、租金业务回款不及时的风险

报告期内，发行人分别实现租赁业务收入 17,451.87 万元、22,926.73 万元、**23,418.56 万元和 7,544.70 万元**。目前，发行人租赁业务收入来源为发行人宋剑湖产业园、轨道交通产业园等工业园区和东方新城配套中小学出租所产生的租金。**报告期内，东方新城配套中小学项目租金由江苏常州经济开发区财政局支付，存在挂账情况，若后续回款不及时将对发行人盈利能力和偿债能力造成一定影响。**

12、净利润下滑的风险

报告期各期，发行人净利润分别为 17,322.45 万元、18,049.00 万元、**10,396.42 万元和 255.32 万元**，报告期内发行人净利润有一定程度的下滑，主要系房地产收入减少所致，最近一期亏损系收入较少，系主要经营业务中土地整治及基础设施建设业务收入通常在年底确认。**未来，若发行人营业收入无明显提升以及成本费用继续增加，导致净利润持续下降，将对发行人偿债能力产生不利影响。**

13、对外担保的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保的金额为 819,622.91 万元 ，占期末净资产的比例为 41.68%，较 2024 年末增长幅度较大。目前，被担保企业经营正常，发行人代偿风险较小。**但若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，发行人将面临代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。**

14、经营活动现金流量净额波动的风险

近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-576,675.91 万元、-241,713.71 万元、**-39,396.49 万元和-14,825.63 万元**，2023-2025 年度连续呈现负数且波动较大。发行人业务相关项目建设期均较长，需要垫资完成开发建设，故 2023-2024 年度经营性现金流净额为负。**如果未来发行人经营性现金流量净额持续波动，将可能对发行人的资金管理和偿债安排带来一定压力。**

15、房地产业务收入波动及去化风险

报告期各期，发行人房产销售收入分别为 101,507.95 万元、2,904.57 万元、

15,659.85 万元和 2,139.40 万元，在主营业务收入中占比分别为 32.33%、0.77%、**11.57%和 7.44%**，报告期内波动较大。发行人部分房地产项目尚未销售完毕，面临一定的库存去化压力。**发行人房地产销售业务受国家宏观政策、地区经济发展及区域配套建设情况影响较大，如果未来发行人房地产项目存在去化困难或销售价格不及预期，则有可能对发行人盈利能力产生一定的影响。**

16、投资项目收益风险

报告期各期内，发行人投资收益分别为 2,977.70 万元、-4,213.20 万元、**1,142.23 万元和 0.00 万元**，其中 2024 年度权益法核算的长期股权投资产生的投资收益为负，**若未来发行人长期股权投资出现亏损，则有可能对发行人盈利能力产生一定的影响。**

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人投资规模较大，项目建设周期较长且复杂。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及工期延长，项目实际投资超出预算，影响项目的按期竣工和投入运营，将对项目收益的实现产生不利影响。此外，**由于建设周期较长，项目建成后实际收益可能与预期有所出入，将影响发行人取得的收益以及整体利润水平。**

2、发行人运营风险

发行人是常州市国资委下属的国有企业，承担常州经开区内城市开发建设任务，是常州市主要的国有资产运营主体之一。**如果公司市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或者管理出现重大失误，将影响公司持续融资能力及运营效率，进而影响本次债券偿付。**

3、项目建设回款风险

发行人承担常州市经开区内部分基础设施项目运营建设。目前发行人基础设施建设业务开展顺利，但承接的在建项目建设周期较长且投资规模较大，资金回笼和支出不甚匹配。此外，发行人系经开区内唯一的土地整治主体，在建项目投资规模较大。**随着业务的开展，基础设施和土地开发整理业务占用资金较多，**

同时回款进度受地方财政收入变化影响，项目整体回款周期可能较长，受政府财政状况变动影响，存在不确定性，存在不能按时归还回款及资金占用的风险。

（三）管理风险

1、业务发展过程中的管理风险

本期发行完成后，发行人资产规模将进一步增加。公司经营规模和区域的持续扩大对公司管理能力提出了更高的要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。随着公司募集资金的到位、新项目的实施，公司的经营决策、运作实施和风险控制的难度均有所增加，对公司经营层的管理水平也提出了更高的要求。因此，公司存在着能否建立更为完善的内部约束激励机制、保证企业持续稳定运营的经营管理风险。公司已形成了成熟的经营模式和管理制度，培养并引进了一批经验丰富的业务骨干，但在**未来发展过程中仍会面临着人力资源不足和风险控制难度加大等困难。**

2、安全生产的管理风险

发行人目前主要负责常州经开区的城市基础设施建设及土地开发业务，均涉及到安全生产问题。虽然发行人已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督，但影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然条件等外部环境因素，**一旦发生安全生产的突发事件，将给发行人的正常经营带来不利影响。**

3、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施建设项目和土地开发项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着常州市未来经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，投融资管理难度不断加大。同时，发行人投融资计划与常州经开区城市建设规划密切相关，就发行人所承担的市政工程建设而言，其**投资和经营主要取决于政府决策，这增加了发行人投融资管理以及经营的难度和风险。**

（四）政策风险

1、经济周期的风险

城市基础设施的投资规模和收益水平与经济周期有着较为明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，**地方政府可能改变基础设施建设规划，城市基础设施的使用需求可能会有所减少，进而对公司的整体盈利能力产生一定的影响。**

2、宏观调控政策风险

宏观经济政策与宏观经济的运行密切相关，在经济波动周期中，宏观经济政策的变化将直接影响发行人经济活动情况，进而影响发行人主营业务收入，对发行人业务状况和经营业绩可能产生重要影响。随着我国政治经济改革步伐的推进，**未来宏观经济政策存在不确定因素，可能会使发行人经营活动面临一定风险。**

3、行业政策风险

城市基础设施行业投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若**国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。**

4、信贷政策变动风险

截至 2026 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 487.17 亿元，已使用额度 261.96 亿元，尚未使用的授信额度为 225.21 亿元。发行人的融资资金主要来自于银行信贷。随着市场利率市场化的推进和资本对外开放的加深，银行贷款利率将更加贴近市场水平。未来随着**央行货币政策可能出现变动，将令市场利率出现波动，直接影响发行人的融资成本，从而对发行人的债务负担及盈利水平构成一定的风险。**

第二节　发行条款

一、本次债券批准情况

2025 年 10 月 9 日，发行人董事会审议通过了公开发行公司债券的有关事宜。并出具了《常州东方新城建设集团有限公司董事会决议》。2025 年 10 月 9 日，发行人股东审议通过了公开发行公司债券事宜，并出具了《江苏常州东方投资控股有限公司关于同意常州东方新城建设集团有限公司公开发行公司债券事宜的股东决定》。

二、本次债券的基本发行条款

（一）发行人全称：常州东方新城建设集团有限公司。

（二）债券全称：常州东方新城建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。

（三）发行金额：本次债券发行金额为不超过 19.60 亿元（含 19.60 亿元），拟分期发行。

（四）债券期限：债券期限为不超过 10 年（含 10 年）。本次债券可为单一期限品种，也可为多种期限的混合品种，具体由董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况在上述范围内确定。

（五）票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

（七）发行对象：本次债券面向专业投资者公开发行。

（八）发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

（九）承销方式：本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十）起息日期：本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

（十一）付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十二）利息登记日：本次债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利

息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十三）付息日期：本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十四）兑付方式：本次债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十五）兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

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

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

（十八）偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（十九）增信措施：本次债券不设定增信措施。

（二十）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，本次债券无信用等级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十一）募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，将全部用于偿还到期公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十二）质押式回购安排：本次债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

（二十三）向公司股东配售的安排：本次债券不向公司股东配售。

（二十四）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。

三、本次债券发行及登记上市安排

（一）本次债券发行时间安排

1.发行公告日：【】年【】月【】日。

2.发行首日：【】年【】月【】日。

3.预计发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，共【】个交易日。

（二）登记结算安排

本次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次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。

（三）本次债券上市交易安排

1.上市交易流通场所：上海证券交易所。

2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

3. 本次债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”

第三节 募集资金运用

一、募集资金规模

经公司董事会决议和股东决定，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】号），本次债券发行金额不超过 19.60 亿元（含 19.60 亿元）。

二、本次债券募集资金运用计划

本次公司债券募集资金 19.60 亿元，扣除发行费用后，将全部用于偿还到期公司债券本金。

本次债券拟偿还到期公司债券本金明细如下：

表3-1　发行人本次债券拟偿还债务明细

单位：亿元、%

证券简称	发行方式	起息日期	到期日期	当前本金余额	票面利率	拟使用募集资金
23 常新 G1	公开	2023-11-16	2026-11-16	5.00	3.30	5.00
24 常新 G3	公开	2024-02-26	2027-02-26	4.60	2.79	4.60
24 常新 G4	公开	2024-10-30	2027-10-30	10.00	2.45	10.00
合计	-	-	-	**19.60**	-	**19.60**

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

发行人承诺，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

募集资金专项账户由监管银行和受托管理人进行共同监管。发行人将与监管银行、受托管理人于募集资金到达募集资金专项账户之前签订共同监管协议，

共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途。

本次债券受托管理人将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本次债券拟签订的募集资金专项账户监管协议的主要内容如下：

发行人承诺将根据募集说明书的规定使用募集资金，而不得用于其它用途。

债券受托管理人有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专户中募集资金的存储与划转情况，有权对发行人募集资金使用情况进行监督。债券受托管理人可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人和监管银行应当配合债券受托管理人的调查与查询。

发行人需从专项账户中提取资金的，应提前向监管银行提交符合要求的支付指令以及资金用途证明并抄送受托管理人。监管银行对发行人提交的材料进行审查，并核对划款金额、用途是否与《募集说明书》所披露内容一致；若存在异议或不符，监管银行有权拒绝执行，并及时通知发行人进行改正。

发行人应在本次债券的付息日或兑付日前，将当期应付利息和/或当期应兑付本金划入专项账户。偿债资金只能以银行活期存款或银行协定存款的方式存放在监管银行，并且仅可用于按期支付当期应付利息和/或当期应兑付本金。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 **2026 年 3 月 31 日**；

2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 19.60 亿元；

3、假设本次债券募集资金净额 19.60 亿元计入 **2026 年 3 月 31 日**的资产负债表；

4、假设本次债券募集资金中 19.60 亿元拟用于偿还公司债券本金。

5、假设公司债券发行在 **2026 年 3 月 31 日**完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表3-2　发行人本次债券发行前后资产负债结构情况

单位：万元、倍、%

项目	2026 年 3 月 31 日（发行前）	2026 年 3 月 31 日（发行后）	变动金额
流动负债	1,086,318.13	990,318.13	-96,000.00
非流动负债	3,226,881.57	3,322,881.57	96,000.00
负债总额	4,313,199.70	4,313,199.70	-
流动资产	5,131,884.14	5,131,884.14	-
非流动资产	1,147,948.40	1,147,948.40	-
总资产	6,279,832.54	6,279,832.54	-
流动比率	4.72	5.18	0.46
资产负债率	68.68	68.68	-

以 2026 年 3 月末发行人财务数据为基准，假设本次债券全部发行完成，本次债券募集资金 19.60 亿元用于偿还公司债券本金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人流动比率从 4.72 提升至 5.18，发行人资产负债率未发生变化。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

1、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。

2、发行人承诺，本次债券募集资金不可调整用于偿还公司债券本金之外的其他用途。

3、发行人承诺，本期发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府隐性债务。本次债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

4、发行人承诺，严格按照公司内部决议和本期发行的公司债券募集说明书约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于直接或间接购置土地，不直接或间接用于房地产业务。本次债券募集资金不会用于新股配售、申购，不会用于股票及其

衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

5、发行人承诺，本次债券募集资金不用于住宅地产业务。

6、发行人承诺本次债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本次债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本次债券偿还部分不能转售。

7、发行人及本次债券符合地方政府性债务管理相关规定。本次债券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，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

8、发行人承诺不变更本次债券偿付的明细。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2026 年 3 月 27 日发行常州东方新城建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)（“26 常新 03”），发行规模为 10.00 亿元，扣除发行费用后募集资金全部用于偿还到期的公司债券本金，偿还公司债券明细如下：

单位：亿元、%

证券简称	发行方式	起息日期	行权日期	到期日期	债券规模	票面利率	拟使用募集资金
23 常新 02	非公开	2023-4-12	-	2026-4-12	10.00	4.00	10.00
合计					10.00		10.00

截至本募集说明书签署日，26 常新 03 募集资金已全部用于偿还 23 常新 02 的本金，不存在转借他人的情况，未用于弥补亏损和非生产性支出；与公告版《常州东方新城建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)募集说明书》“第三节、二、本次债券募集资金使用计划”中承诺的用途一致。

第四节　发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	常州东方新城建设集团有限公司
法定代表人	张毋左
注册资本	人民币100,000万元
实缴资本	人民币100,000万元
设立（工商注册）日期	2014年12月16日
统一社会信用代码	91320400323966651Q
住所（注册地）	常州经济开发区潞城街道上东城17幢1701号
邮政编码	213100
所属行业	建筑业
经营范围	许可项目：建设工程施工；建设工程设计（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），一般项目：园林绿化工程施工；建筑材料销售；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理；企业管理咨询；会议及展览服务；水环境污染防治服务；环境应急治理服务；土地整治服务；工程管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；停车场服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程造价咨询业务（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	0519-88586936/无
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	孙亚萍/财务负责人/0519-88586936

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

根据 2014 年 11 月 24 日常州市戚墅堰区人民政府《戚墅堰区人民政府办公室关于同意设立常州东方新城建设有限公司的通知》（戚政发〔2014〕136 号），指定常州市戚墅堰区建设管理服务中心、常州市常戚人力资源开发中心出资设立常州东方新城建设有限公司，注册资本 10,000 万元，其中，常州市戚墅堰区建设管理服务中心认缴 9,000 万元，实缴 1,000 万元；常州市常戚人力资源开发

中心认缴 1,000 万元。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	2015 年 8 月 13 日	股东变更	常州东方新城建设有限公司召开股东大会一致决定常州市戚墅堰区建设管理服务中心所持有的东方新城 90%的股权和常州市常戚人力资源开发中心所持有的东方新城 10%的股权无偿转让给江苏常州经济开发区管委会，东方新城股东变更为江苏常州经济开发区管委会。
2	2015 年 8 月 13 日	增资	江苏常州经济开发区管理委员会决定增加常州东方新城建设有限公司注册资本至 100,000 万元。
3	2020 年 3 月 17 日	名称、经营范围变更	公司名称变更为：常州东方新城建设集团有限公司。经营范围变更为：市政建设工程、园林绿化工程设计、施工；投资建设；投资管理；投资咨询服务（证券、期货投资咨询除外）；建筑材料的销售；房屋租赁；物业管理；企业管理服务；会议展览服务；水环境整治及水环境工程建设，环境整治及环境工程开发、土地整理。工程管理服务（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）。
4	2020 年 4 月 21 日	控股股东及实际控制人发生变更	根据江苏常州经济开发区财政局出具的《关于同意无偿划转东方新城国有股权的批复》，江苏常州经济开发区管理委员会将其持有的常州东方新城建设集团有限公司 100.00%股权协议转让至江苏常州东方投资控股有限公司。发行人实际控制人由经开区管委会变更为常州市人民政府国有资产监督管理委员会。该变更已于 2020 年 4 月 21 日完成工商备案。
5	2020 年 10 月 29 日	经营范围变更	常州东方新城建设集团有限公司经营范围变更为：市政建设工程、园林绿化工程设计、施工；投资建设；投资管理；投资咨询服务（证券、期货投资咨询除外）；建筑材料的销售；房屋租赁；物业管理；企业管理服务；会议展览服务；水环境整治及水环境工程建设，环境整治及环境工程开发，土地整理。工程管理服务（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）一般项目：租赁服务（不含出版物出租）；停车场服务（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）。该变更已于 2020 年 10 月 29 日完成工商备案。
6	2020 年 11 月 4 日	住所地址、经营场所、驻在地址等变更	住所地址、经营场所、驻在地址等变更为：常州经济开发区潞城街道上东城 17 幢 1701 号。
7	2022 年 3 月 29 日	经营范围变更	常州东方新城建设集团有限公司经营范围变更为：许可项目：建设工程施工；建设工程设计（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）一般项目：园林绿化工程施工；建筑材料销售；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理；企业管理咨询；会议及展览服务；水环境污染防治服务；环境应急治理服务；土地整治服务；工程管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；停车场服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程造价咨询业务（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）。

（三）重大资产重组情况

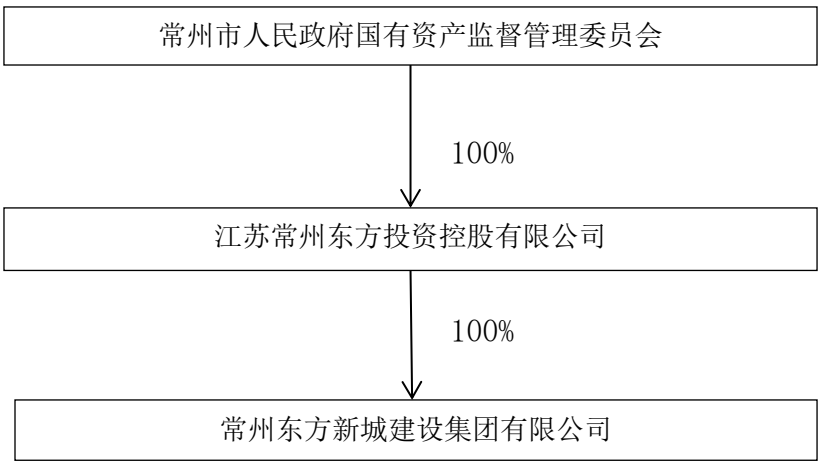
报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构图

截至报告期末，发行人股权结构图如下：

图 4-1 发行人股权结构图



（二）控股股东基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 100,000.00 万元，其中江苏常州东方投资控股有限公司出资 100,000.00 万元，占注册资本的 100.00%，是发行人的控股股东。

根据东方控股 2025 年度经审计的合并财务报表，截至 2025 年末，东方控股总资产为 6,480,218.01 万元，总负债为 4,294,374.68 万元，所有者权益为 2,185,843.32 万元；2025 年度实现营业收入 135,113.72 万元，实现净利润 7,683.87 万元。

（三）实际控制人基本情况

江苏常州东方投资控股有限公司于 2015 年 8 月 21 日成立，注册资本为 100,000.00 万元人民币，常州市人民政府国有资产监督管理委员会持有其 100.00%的股份，常州市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

2020 年 4 月 21 日，常州东方新城建设集团有限公司控股股东及实际控制人发生变更，根据江苏常州经济开发区财政局出具的《关于同意无偿划转东方新城国有股权的批复》，江苏常州经济开发区管理委员会将其持有的常州东方新城建设集团有限公司 100.00%股权协议转让至江苏常州东方投资控股有限公司。发行人实际控制人由经开区管委会变更为常州市人民政府国有资产监督管理委员会。该变更已于 2020 年 4 月 21 日完成工商备案。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况介绍

截至 2026 年 3 月末，纳入公司合并范围的控股子公司共计 28 家，其中发行人主要子公司 1 家，情况如下：

主要子公司具体情况

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	常州东方棚户区改造有限公司	基础设施建设、土地整理	100.00%	**134.15**	**59.48**	**74.68**	**1.19**	**0.11**	是

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动具体情况或原因如下：常州东方棚户区改造有限公司**2025 年度实现营业收入 1.19 亿元，较 2024 年度降幅为 90.96%，2025 年度实现净利润 0.11 亿元，较 2024 年降幅为 90.43%，主要系 2024 年棚改项目集中竣工交付、一次性大额结转收入利润，2025 年棚改项**

目进入建设周期、无大规模项目结算入账，经营业绩自然回落所致。

报告期内，发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司。

报告期内，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

（二）发行人主要参股公司情况介绍

截至最近一年末，发行人不存在重要的参股公司、合营企业和联营企业。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

1）母公司基本财务情况

报告期各期末，发行人母公司总资产分别为 3,523,430.07 万元、4,399,449.55 万元、**4,054,911.74 万元和 4,408,754.19 万元**；母公司净资产分别为 1,109,843.65 万元、1,096,383.63 万元、**1,077,760.20 万元和 1,177,696.54 万元**，报告期内发行人母公司总资产呈逐年增长趋势。母公司资产构成主要为流动性资产及长期股权投资，母公司资产质量、资产流动性及可变现能力较强。

报告期各期，发行人母公司口径的净利润分别为 7,255.99 万元、539.98 万元、**1,376.57 万元和-63.65 万元**。

2）母公司资金拆借情况

截至 2026 年 3 月末，发行人母公司其他应收款为 1,871,088.82 万元，其中一部分其他应收款的对手方为子公司，形成原因主要为应收子公司经营性借款，母公司可以通过子公司的其他应收回款来平衡自身的现金流。

3）有息债务

截至 2026 年 3 月末，发行人母公司有息债务金额为 190.66 亿元，资产负债率为 73.29%，处于合理水平。发行人母公司有息债务明细如下所示：

项目	金额（万元）	占比（%）
短期借款	146,525.13	7.69
一年内到期的非流动负债	335,155.58	17.58
长期借款	399,450.00	20.95
应付债券	1,025,432.64	53.78
有息债务合计	1,906,563.35	100.00

4）对子公司的控制力

母公司对常州东方棚户区改造有限公司、常州东方新城房地产开发有限公司、常州东方水务投资发展有限公司和常州东方环保产业发展有限公司等子公

司的持股比例均为 100.00%。发行人制定了适用于各子公司的内部控制制度，对子公司投资管理、财务管理等各方面均作出了相关规定，并约定了向子公司派出董事等管理措施。母公司对核心子公司控制力较强。

5）母公司资产受限情况

截至 2026 年 3 月末，发行人母公司受限资产合计 80,675.34 万元。

6）子公司分红情况

报告期内子公司无分红。

7）子公司股权质押情况

截至 2026 年 3 月末，子公司股权无质押。

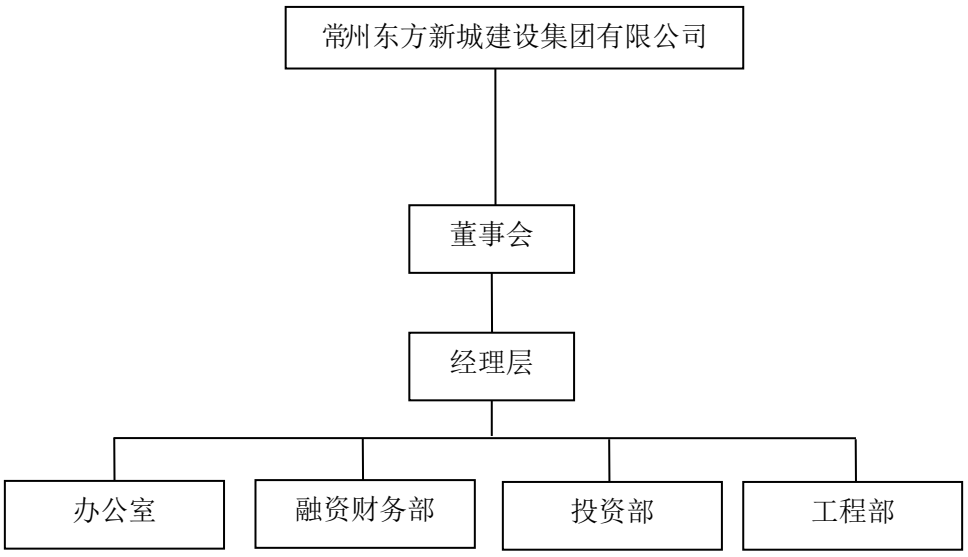
综上，发行人母公司资产负债率处于合理范围，盈利能力良好，对子公司有较强的控制力，因此发行人的投资控股型架构对偿债能力无重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构图如下：

图 4-2 发行人组织架构



各职能部门具体职责如下：

1、办公室

办公室负责公司日常行政事务工作，起草重点管理制度文件，负责公司各类大型活动的筹备和实施工作，起草公司领导重要讲话提纲和对上汇报材料；负责公司总经理办公会议和其他大型会议的有关会务工作及纪要整理；会同业务部门对公司办公会议交办的重点工作进行检查；负责公司及下属各子公司党建、纪检、工会等群团工作；负责公司文件、印信、保密、档案管理等工作；负责公司对外宣传、公共关系及信息报送工作；负责公司品牌及企业文化建设；负责公司安全、保卫、综合治理、信访等工作。

2、融资财务部

融资财务部组织编制公司财务预算，并分解下达到公司各部门及下属各子公司，认真对预算执行情况进行监控、检查、分析、考核；协助承办公司及下属各子公司上市、债券发行、信托计划发行等直接融资工作；定期开展资金、成本、利润及综合经济活动分析工作，堵塞企业管理中的漏洞，提出改善经营管理的建议和措施；参与公司固定资产投资、对外投资、重大工程建设项目洽谈及可行性研究与方案论证、合同文本的拟定。按期编制公司资金收支计划，强化资金风险控制，做好资金风险预警分析，确保资金链安全；完善财务审核审批手续，及时、准确地对公司经济业务进行账务处理，按时提交财务报表，建立健全财务档案管理，按照国家税法及相关规定，依法纳税；建立往来对账制度，落实内部、外部往来定期核对，确保往来的准确性；关注国家金融政策和融资产品动态，积极拓展和开辟融资渠道，协助公司领导做好资金的筹集、运转、平衡等管理工作，并统筹调度公司及下属各子公司的资金；根据国家会计准则及相关法规、制度建立公司财务核算体系，并负责组织、指导监督下属各子公司贯彻实施。

3、投资部

投资部负责对公司及下属各子公司对外投资进行管理；负责公司及下属各子公司的建设工程、重大技术改造项目的招标、预算、合同、决算等经济活动；负责对各下属子公司拟定的招标公告、招标文件、工程合同进行审核，参与重大工程的合同谈判；负责公司及下属各子公司的建设工程、重大技术改造项目和大宗物资（劳务）采购；负责对公司及下属各子公司的建设工程项目实行跟踪进度管理。

4、工程部

工程部负责对下属各子公司各项建设项目工作的开展进度和完成状况进行现场跟踪、监督、汇总、评价；负责公司工程建设的监督管理，接受新区各项建设任务并将任务科学分配到各建设主体；完成公司年度工程建设计划的编制，参与拟订建设任务责任状及考核办法；督查并配合各下属子公司及时办理重点工程项目的前期工作，协助各下属子公司催办重点建设工程的征地拆迁、方案设计、施工图会审等前期工作；负责委托编制工程量清单及最高限价；督查并配合各下属子公司做好施工管理工作，协助各下属子公司协调工程建设施工阶段有关外部事宜；督查并参与竣工验收，催办工程项目的移交、竣工备案及城建档案归档手续。

为建立现代企业制度，维护社会经济秩序，提高公司的综合竞争能力，促进社会主义市场经济发展，根据《公司法》和国家有关法律、法规的规定，发行人制定了《常州东方新城建设集团有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东、董事会以及经理层的公司治理结构。

1、股东

公司不设股东会，由江苏常州东方投资控股有限公司行使股东权利，依法行使下列职权：

1) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

2) 审议批准董事会的报告；

3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

4) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

5) 对发行公司债券作出决议；

6) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

7) 修改公司章程；

8) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由 5 名董事组成，非职工代表董事由公司股东任免和更换，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任:董事会设董事长一名。董事中有 1 名为职工代表董事;职工代表董事由职工代表大会选举产生。公司董事长由董事会选举和更换。董事会行使以下职权：

1) 召集股东会会议，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) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7) 决定公司内部管理机构的设置；

8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

9) 制定公司的基本管理制度；

10) 公司章程规定或者股东授予的其他职权。

3、监事会

因公司规模较小或股东较少，经全体股东同意，不设立监事会或审计委员会等公司监督机构。

4、经理

公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责，根据董事会的授权行使职权。经理列席董事会会议。

（二）内部管理制度

发行人根据《公司法》《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、

合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人已建立了一套较完善的内部控制制度，能够适应公司管理的要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。发行人内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保障投资者利益等方面发挥了良好的作用。

1、财务管理制度

为规范公司的财务管理行为，加强财务管理，确保资金安全，高效运行，发行人制定了财务管理制度，对财务管理体制、财务管理职责与权限、财务计划管理、资金来源管理、货币资金管理、费用管理、固定资产管理、对外投资和对外担保管理、利润分配和会计凭证、档案管理等方面进行了严格规范。

2、对外担保管理制度

为维护发行人、出资人及公司债权人的利益，防范财务风险，公司制定了对外担保管理制度。公司为他人提供担保必须遵守《中华人民共和国民法典》和其他相关法律、法规、规范性文件的规定。公司为他人提供担保必须遵循平等、自愿、公平、诚信、互利的原则。除了为控股子公司提供担保之外，公司对外为第三方提供担保，原则上要求对方提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力。

3、控股子公司管理制度

为加强对公司控股子公司的管理，公司制定了控股子公司管理的相关制度。发行人有权审议和批准子公司的股权变更、改制重组、收购兼并、投融资、抵押及其他形式担保、资产处置、重大固定资产购置、借款、对外投资、重大产品或营销方案、收益分配等重大事项，并使子公司参与公司的预算管理。发行人享有子公司所有信息的知情权，且拥有子公司高层管理人员的人事管理权。对于子公司的内部机构设置、人员编制、薪酬分配方案，公司提名的董事应事先报公司批准，公司批准后，由子公司依照法定程序召开子公司董事会研究实施。发行人通过提名董事、高级管理人员和推荐财务负责人来实现对子公司的管理控制。

4、关联交易管理制度

为规范常州东方新城建设集团有限公司的关联交易行为，保护公司、股东和

债权人的合法权益，保证公司关联交易决策行为的公允性，公司制定了关联交易管理制度。公司的关联交易遵循以下基本原则：一是符合诚实信用、公平、公正的原则；二是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，必要时应该聘请专业评估师、独立财务顾问；三是公司与关联方之间的关联交易应签订书面协议。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体；四是公司应采取有效措施防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源。

5、工程招投标管理制度

为了规范公司招投标活动，加强对招投标活动的监督管理，维护公司利益，保证项目质量，有效控制投资，公司制定了工程招投标管理制度，适用于公司及所属子公司工程建设项目范围内施工（含土建施工、设备安装、装饰装修、拆除、修缮等）、设计、勘察、监理、咨询服务等招标事宜。

6、工程管理制度

为了认真贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》及相关安全生产法律、法规，扎实抓好公司及下属子公司安全生产管理工作，进一步提高公司安全生产管理水平，全面落实安全生产主体责任制，促进公司安全发展，公司制定了工程管理制度，适用于公司及所属子公司安全生产管理事宜。

7、信息披露事务管理制度

为了规范相关信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，发行人根据相关法律、行政法规、部门规章、业务规则及公司章程的有关规定，结合公司实际情况，制定了《常州东方新城建设有限公司公司债券信息披露管理制度》。制度对发行人在公司债券发行后，所涉及到的法律、法规和上海证券交易所规定要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息以及在公司债券存续期内，公司发生可能影响其偿债能力的重大事项必须在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布进行了规范，对公司发债后未公开信息的传递、审核、披露流程、信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责、记录和保管制度以及保密责任、内控和监督机制以及对外发布信息的申请、审核、发布流程等进行了严格的规定。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、业务方面

截至本募集说明书签署之日，公司唯一股东为江苏常州东方投资控股有限公司，实际控制人为常州市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人在授权范围内独立核算、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。发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工。

2、人员方面

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事及高级管理人员均按照《公司法》《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

3、资产方面

发行人是江苏常州东方投资控股有限公司直属的国有企业集团，是有限责任公司，以其全部资产对公司的债务承担责任，依法自主经营、自负盈亏、照章纳税，并对出资者承担资产保值增值责任，享有民事权利，承担民事责任，具有企业法人资格，享有法人财产权，与实际控制人在资产上是相互独立的。发行人的资产与股东和实际控制人明确分开，不存在股东和实际控制人占用公司资产或干预资产经营管理的情况。发行人对各项资产拥有独立完整的产权，可以完整地用于公司的经营活动。

4、机构方面

发行人法人治理结构完善，董事会会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在股东和实际控制人直接干预发行人经营活

动的情况。

5、财务方面

发行人拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系，制定了严格的财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司执行《企业会计准则》，分别编制每年的年报，报财政、审计、税务有关部门备案。公司设有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税，对其所有资产有完全的支配权，在财务上与实际控制人相互独立。

（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

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、高级管理人员基本情况如下表所示：

表4-1 发行人董事、高级管理人员基本情况

	姓名	现任职务	任期（如有）	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
董事会	张毋左	董事长、总经理	2024.11-至今	是	否
	史奕平	董事	2024.11-至今	是	否
	郑宗奇	董事	2024.11-至今	是	否
	朱军维	董事	2025.05-至今	是	否
	孙海艳	职工董事	2025.05-至今	是	否
高级管理人员	张毋左	董事长、总经理	2024.11-至今	是	否
	孙亚萍	财务负责人	2024.04-至今	是	否

1、董事会成员

张毋左，1981 年 5 月生，本科学历。历任常州市戚墅堰区纪委科员、统计局科员；常州市戚墅堰经济开发区党工委委员、人力资源和社会保障局局长；常州经开区信访局长；常州市武进区横林桥镇党委副书记；常州市武进区横山桥镇党委副书记；江苏常州东方投资控股有限公司党委副书记、总经理。现任常州东方新城建设集团有限公司董事长、总经理。

史奕平，1973 年 6 月生，高级工程师。历任常州齿轮厂基建科技术员，常州康建基础工程有限公司项目技术经理，常州环宇投资咨询有限公司预算审计员，江苏武进高新投资控股有限公司工程部经理，江苏常州东方投资控股有限公司总经理助理、副总经理，现任常州东方新城建设集团有限公司董事。

郑宗奇，1976 年出生，硕士研究生学历，高级经济师，历任湖塘镇人民政府企管站科员、招商办科员；清潭体育中心主任助理；常州市体育中心主任助理；常州体育产业发展有限公司场馆部经理；常州奥体场馆管理有限公司场馆部经理；常州奥体场馆管理有限公司戚墅堰分公司总经理；常州奥体戚墅堰场馆管理有限公司总经理；常州奥体场馆管理有限公司副经理兼常州奥体场馆管理有限公司天宁分公司总经理。现任常州东方新城建设集团有限公司董事。

朱军维，女，汉族，江苏宜兴人，1978 年 6 月出生，大专学历，1997 年 10 月参加工作。现任江苏常州东方投资控股有限公司融资财务部部长，常州东方新城建设集团有限公司董事。

孙海艳，女，汉族，江苏响水人，1983 年 7 月出生，大学学历，学士学位，2009 年 6 月参加工作，2006 年 8 月加入中国共产党。现任江苏常州东方投资控股有限公司成本合约部（供应链管理中心）副部长，常州东方新城建设集团有限公司职工董事。

2、高级管理人员

张毋左，参见“董事会成员”介绍。

孙亚萍，1986 年出生，大学本科，中国共产党党员。2009 年参加工作，历任库拉图五金工具（上海）有限公司电动工具组采购主管、上海景慕实业有限公司财务主管、大信会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计一部高级审计员、上海台骅货运代理有限公司集团资深财务经理；现任常州东方新城建设集团有限公司财务负责人。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员不存在公务员兼职情况。

报告期内，发行人存在董事变动较为频繁的情况，系发行人日常生产经营过程中正常人事变更，对发行人组织机构运行、偿债能力无重大不利影响。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

许可项目：建设工程施工；建设工程设计（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）

一般项目：园林绿化工程施工；建筑材料销售；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理；企业管理咨询；会议及展览服务；水环境污染防治服务；环境应急治理服务；土地整治服务；工程管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；停车场服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程造价咨询业务（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）。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、整体经营情况

发行人作为常州市重要的国有企业之一，核心业务包括房产销售业务、基础设施建设业务、土地开发整理业务等。近三年及一期，发行人营业收入分别为 313,988.90 万元、374,971.29 万元、**135,356.19 万元和 28,768.45 万元。**

2、营业收入、成本及利润情况

（1）营业收入情况

表4-2 发行人近三年及一期营业收入及构成情况

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整治及基础设施建设	**2,577.03**	**8.96**	**13,307.09**	**9.83**	188,096.42	50.16	153,106.85	48.76
房产销售	**2,139.40**	**7.44**	**15,659.85**	**11.57**	2,904.57	0.77	101,507.95	32.33
劳务服务	**11,400.42**	**39.63**	**41,630.27**	**30.76**	36,464.37	9.72	29,281.21	9.33
租金	**7,544.70**	**26.23**	**23,418.56**	**17.30**	22,926.73	6.11	17,451.87	5.56
污水处理	**855.85**	**2.97**	**4,537.61**	**3.35**	4,785.96	1.28	4,924.66	1.57
水电销售	**118.59**	**0.41**	**697.34**	**0.52**	158.11	0.04	200.41	0.06
商业服务	**2,368.61**	**8.23**	**3,360.67**	**2.48**	-	-	-	-

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
其他	1,763.84	6.13	32,744.80	24.19	119,635.15	31.91	7,515.94	2.39
合计	28,768.45	100.00	135,356.19	100.00	**374,971.29**	**100.00**	**313,988.90**	**100.00**

（2）营业成本情况

表4-3 发行人近三年及一期营业成本及构成情况

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整治及基础设施建设	2,121.43	10.14	11,584.42	9.86	165,779.33	51.77	137,709.86	52.62
房产销售	2,722.30	13.01	12,480.66	10.62	1,680.46	0.52	81,996.81	31.33
劳务服务	11,434.47	54.65	40,020.38	34.07	35,658.35	11.14	29,079.28	11.11
租金	903.21	4.32	2,644.57	2.25	1,514.20	0.47	807.18	0.31
污水处理	1,229.78	5.88	5,975.40	5.09	6,175.44	1.93	5,165.07	1.97
水电销售	77.06	0.37	56.74	0.05	208.88	0.07	258.33	0.10
商业服务	932.02	4.45	4,596.08	3.91	-	-	-	-
其他	1,503.97	7.19	40,113.56	34.15	109,214.69	34.10	6,684.40	2.55
合计	20,924.25	100.00	117,471.82	100.00	**320,231.36**	**100.00**	**261,700.94**	**100.00**

（3）营业毛利润和毛利率情况

表4-4 发行人近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
土地整治及基础设施建设	455.6	5.81	1,722.67	9.63	22,317.09	40.77	15,396.99	29.45
房产销售	-582.9	-7.43	3,179.19	17.78	1,224.11	2.24	19,511.14	37.31
劳务服务	-34.05	-0.43	1,609.89	9.00	806.02	1.47	201.93	0.39
租金	6,641.49	84.67	20,773.99	116.16	21,412.53	39.12	16,644.69	31.83
污水处理	-373.93	-4.77	-1,437.79	-8.04	-1,389.48	-2.54	-240.41	-0.46
水电销售	41.53	0.53	640.60	3.58	-50.77	-0.09	-57.92	-0.11
商业服务	1,436.59	18.31	-1,235.41	-6.91	-	-	-	-
其他	259.87	3.31	-7,368.76	-41.20	10,420.46	19.04	831.54	1.59
合计	7,844.20	100.00	17,884.37	100.00	**54,739.93**	**100.00**	**52,287.96**	**100.00**

表4-5 发行人近三年及一期营业毛利率情况

业务板块	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
土地整治及基础设施建设	17.68%	12.95%	11.86%	10.06%
房产销售	-27.25%	20.30%	42.14%	19.22%
劳务服务	-0.30%	3.87%	2.21%	0.69%

租金	**88.03%**	**88.71%**	93.4%	95.37%
污水处理	**-43.69%**	**-31.69%**	-29.03%	-4.88%
水电销售	**35.02%**	**91.86%**	-32.11%	-28.90%
商业服务	**60.65%**	**-36.76%**	-	-
其他	**14.73%**	**-22.50%**	8.71%	11.06%
合计	**27.27%**	**13.21%**	**14.60%**	**16.65%**

近三年及一期，发行人营业收入分别为 313,988.90 万元、374,971.29 万元、**135,356.19 万元和 28,768.45 万元**。发行人的业务板块主要由土地整治及基础设施建设、房产销售业务、劳务服务业务及租赁业务构成。近三年及一期，上述业务收入合计占发行人营业收入的比例分别为 95.97%、66.78%、**52.16%和 56.02%。2025 年度，发行人土地整治及基础设施建设业务收入 13,307.09 万元，较 2024 年度降幅 92.93%，主要系 2025 年末项目竣工结算手续流程较长，部分项目未能于当年达到收入确认条件。2026 年一季度，发行人 2025 年度完工的土地整治及基础设施建设业务已开始逐步确认收入。**近三年及一期，发行人营业成本分别为 261,700.94 万元、320,231.36 万元、**117,471.82 万元和 20,924.25 万元**。2023 年度、2024 年度和 2025 年度，发行人营业成本主要由土地整治及基础设施建设、房产销售和劳务服务业务构成。

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 52,287.96 万元、54,739.93 万元、**17,884.40 万元和 7,844.20 万元**，营业毛利率分别为 16.65%、14.60%、**13.21%和 27.27%**。报告期内发行人污水处理业务毛利率为负数，主要系该板块业务处于初期阶段，收入暂时无法覆盖投入成本所致。

近三年及一期，发行人房产销售业务毛利率分别为 19.22%、42.14%、**20.30%和-27.25%**，波动较大。2024 年度，发行人该业务毛利率较高，主要系发行人当期销售项目售价较高所致。

（三）主要业务板块

1、房产销售业务

房产销售业务由发行人子公司常州东方新城房地产开发有限公司负责实施。发行人房产销售业务由安置房销售业务和商品房销售业务构成。报告期内，发行人房产销售业务收入分别为 101,507.95 万元、2,904.57 万元、**15,659.85 万元和 2,139.40 万元**。2024 年度发行人房产销售业务收入大幅下降，主要系商品房项

目君开花园已基本完成销售所致。**2025 年度发行人房产销售业务收入回升，主要系安置房项目新庄花苑和商品房项目桃源东方销售收入规模较高所致。**

①安置房销售业务

（1）运营模式

发行人根据开发区管委会的安置计划进行安置房建设销售，安置房项目建设由发行人自筹资金并通过招拍挂方式取得安置房建设用地。项目完工后，发行人通过子公司新城房地产向符合安置房购买资格的拆迁户进行定向销售，销售价格由开发区管委会统一制定。

被安置户为符合条件的拆迁户，拆迁时经开区房屋征收补偿中心先对每户拆迁户的拆迁金额进行核定，同时向拆迁户开具征迁安置确认单（定购通知书）。安置阶段，发行人通过子公司新城房地产根据征迁安置确认单（定购通知书）向被安置户进行销售，并签订《商品房买卖合同》。若安置房销售价格超出拆迁补偿安置费用的，则差额部分由被安置户自行承担并支付给发行人子公司新城房地产。发行人子公司新城房地产根据经开区房屋征收补偿中心出具的征迁安置确认单（定购通知书）和《商品房买卖合同》向每个被安置户开具增值税发票。

（2）会计处理方式

A.前期开发阶段

发行人根据开发区管委会的安置计划，开展安置房项目建设，发行人通过招拍挂方式取得安置房建设用地。安置房项目建设期间，发行人根据与施工单位签署的项目建设合同约定，按照完工进度情况，向施工单位支付工程款项。该过程中涉及到主要会计处理为：借记“存货-开发成本”科目，贷记“银行存款或应付账款”科目。安置房项目完工后，发行人将相关投入由“存货-开发成本”二级科目结转至“存货-开发产品”二级科目，即借记“存货-开发产品”，贷记“存货—开发成本”。

B.收入确认

发行人按照实际销售状况确认营业收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”；同时结转成本，借记“营业成本”，贷记“存货-开发产品”科目。

（3）收入确认情况

截至 2026 年 3 月末，发行人已完工安置房项目及其收入确认情况如下：

表4-6 截至 2026 年 3 月末发行人已完工安置房项目销售情况

单位：万平方米、亿元

项目主体	项目名称	总投资额	建筑面积	可售面积	已销售总额（收入确认金额）	剩余可实现收入金额	尚未回款金额	未来回款安排
新城房地产	豪景家园	2.20	7.48	6.52	4.63	0.10	-	2 年内完成回款
新城房地产	丁堰鑫福苑	7.05	14.95	12.80	4.86	0.20	0.45	2 年内完成回款
悦城房地产	瑞祯家园	4.43	4.43	3.90	1.40	0.12	0.49	2 年内完成回款
悦城房地产	新庄花苑	4.88	7.95	6.96	2.82	0.83	-	2 年内完成回款
合计		18.56	34.81	30.18	13.71	1.25	0.94	

（注：**安置房项目回款对手方为经开区管委会及其下属职能部门**，豪景家园部分定向销售给安置户，部分面向市场销售）

截至 2026 年 3 月末，发行人在建安置房项目情况如下：

表4-7 截至 2026 年 3 月末发行人主要在建安置房项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目位置	建筑面积	总投资额	建设周期	已投资额	建设进度	自有资金比例	资金到位情况	未来拟投资额
横洛东路东侧、梅巷路北侧地块	横洛东路东侧、梅巷路北侧	6.69	6.20	2026-2027	2.73	在建	43.55%	已到位	3.47
合计	-	6.69	6.20		2.73		-	-	3.47

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟建安置房项目。

②商品房销售业务

（1）运营模式

发行人子公司新城房地产已获取房地产开发贰级资质。发行人商品房销售业务经营模式为自主经营开发，即从土地的获取、项目前期规划、设计、施工均由下属子公司独立完成。发行人通过招标，选取专业房地产营销代理公司进行整体策划，企划包装及代理销售，完成整个销售过程。发行人商品房项目的定价模式主要是成本导向定价法和需求导向定价法相结合的方式：即项目定价在考虑收回企业在生产经营中投入的全部成本和房地产项目自身供求关系因素以确定销售价格。首先，公司通过核算具体项目的开发成本确定该项目的基础价格，其

次参考产品类型、楼层、楼栋位置、日照朝向等影响楼盘供求关系的自身因素，在基础价格上进行调整，最终确定项目销售价格。

（2）会计处理方式

A.前期开发阶段

商品房项目建设期间，发行人根据与施工单位签署的项目建设合同约定，按照完工进度情况，向施工单位支付工程款项。该过程中涉及到主要会计处理为：借记“存货-开发成本”科目，贷记“银行存款或应付账款”科目。商品房项目完工后，发行人将相关投入由“存货-开发成本”二级科目结转至“存货-开发产品”二级科目，即借记“存货-开发产品”，贷记“存货—开发成本”。

B.收入确认

发行人按照实际销售状况确认营业收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”；同时结转成本，借记“营业成本”，贷记“存货-开发产品”科目。

（3）已完工商品房情况

截至 2026 年 3 月末，发行人已完工商品房项目 2 个，具体情况如下：

表4-8 截至 2026 年 3 月末发行人主要已完工商品房项目情况

单位：亿元

项目名称	合规情况	总投资额	自有资金比例	资金到位情况	已销售总额（收入确认金额）	剩余可实现收入金额	尚未回款金额
君开花园	已取得“六证”	20.14	100%	已到位	**20.49**	**0.50**	**-**
绿城.桃源东方	**已取得“六证”**	**9.56**	**58.20%**	**已到位**	**0.53**	**9.50**	**-**

（4）在建商品房情况

截至 2026 年 3 月末，发行人无在建和拟建商品房项目。

2、基础设施建设业务

基础设施建设业务由发行人本部及其子公司常州东方水务投资发展有限公司和常州东方棚户区改造有限公司负责实施。

（1）运营模式

发行人及其子公司接受常州经开区管委会委托进行基础设施及市政工程的开发建设，由常州经开区管委会与发行人及其子公司常州东方水务投资发展有限公司和常州东方棚户区改造有限公司签订《委托建设协议书》。发行人及其子公司作为项目工程建设总包单位，负责常州经开区范围内的基础设施开发建设，具体建设内容包括但不限于区域内的道路、桥梁、广场、自来水管网、雨污水管网、绿化、路灯、电力设施、泵站、水系整治等工程建设工作。发行人对于部分基础设施建设项目，委托江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心，进行前期拆迁平整。江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心根据项目情况向发行人出具《预付款申请书》。发行人根据《预付款申请书》向江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心支付前期拆迁平整所需的相关款项。在工程项目前期拆迁平整阶段结束后，江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心向发行人出具发票。由于发行人部分基础设施建设项目前期拆迁平整规模较大，江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心将整体项目分片区进行核算，向发行人出具发票。

每年年末，发行人及其子公司与江苏常州经济开发区管委会根据《结算协议书》的约定，由经开区管委会授权单位、公司等作为资产接收单位和授权签约单位，与发行人及其子公司办理项目资产接收手续，同时办理结算。常州经开区管委会指定的项目资产接收方按照协议接收项目并按发行人实际完成的工作量（含建设成本、融资成本和相关税费等方面）的一定比例支付发行人项目总价款，具体项目总价款由项目资产接收方出具的《项目成本结算确认书》为准。

发行人开展的基础设施建设业务均符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

（2）会计处理方式

发行人基础设施建设业务的会计处理方式如下所示：

A.前期开发阶段

发行人根据常州经开区管委会的委托，开展相应基础设施开发建设，再由发

行人向施工单位进行分包。基础设施项目施工期间，发行人根据与施工单位签署的项目建设合同约定，按照完工进度情况，向施工单位支付工程款项。该过程中涉及到主要会计处理为：借记“存货”科目，贷记“银行存款”或“应付账款”科目。部分基础设施建设项目，发行人委托江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心进行前期的拆迁平整。江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心根据项目情况向发行人出具《预付款申请书》。发行人根据《预付款申请书》向江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心支付前期拆迁平整所需款项，该过程中涉及到主要会计处理为：借记“预付账款”科目，贷记“银行存款”科目。在工程项目前期拆迁平整阶段结束后，发行人根据收到的江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心出具的发票，将预付账款重分类至存货，进行如下会计处理：借记“存货”科目，贷记“预付账款”科目。

B.项目完工结算及收入确认

每年年末或季度末，由常州经开区管委会安排审计单位对竣工工程进行结算。项目竣工验收后，由常州经开区管委会指定的项目资产接收方按照协议接收项目并按发行人实际完成的工作量（含建设成本、融资成本和相关税费等方面）的一定比例支付发行人项目总价款。发行人及其子公司根据结算单位出具的项目《结算协议书》时，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目，同时结转成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货”科目。发行人实际收到款项时，根据银行收款回单的金额，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

（3）项目建设及收入确认情况

2026 年 1-3 月，发行人未确认基础设施建设项目收入。近三年，发行人确认收入的项目情况如下：

表4-9 发行人 2023 年度基础设施建设收入实现情况

单位：亿元

项目名称		确认收入	结转成本	已收回金额	尚未回款金额
2023 年度	漕上路	3.21	2.92	3.21	0.00
	其他	0.19	0.13	0.19	0.00
	合计	**3.40**	**3.05**	**3.40**	**0.00**

表4-10 发行人 2024 年度基础设施建设收入实现情况

单位：亿元

项目名称		确认收入	结转成本	已收回金额	尚未回款金额
2024 年度	其他	0.16	0.08	0.16	0.00
	合计	**0.16**	**0.08**	**0.16**	**0.00**

表4-11 发行人 2025 年度基础设施建设收入实现情况

单位：亿元

项目名称		确认收入	结转成本	已收回金额	尚未回款金额
2025 年度	其他	0.14	0.13	0.14	0.00
	合计	**0.14**	**0.13**	**0.14**	**0.00**

（4）基础设施建设在建拟建项目介绍

报告期内，发行人基础设施建设项目均处于建设期，不存在已完工的基础设施建设项目。

截至 2026 年 3 月末，发行人在建基础设施建设项目共有 2 个，包括水系整治工程和漕上路工程，计划总投资 92.91 亿元，已投资 82.07 亿元，预计收入 102.20 亿元。

表4-12 截至 2026 年 3 月末发行人基础设施建设主要在建项目情况

单位：亿元

序号	项目	预计总投资额	建设周期	已投资额	建设进度	自有资金比例	资金到位情况	预计收入	未来拟投资额
1	水系整治工程	69.44	2015.10-2028.10	58.52	在建	100%	已到位	76.38	10.92
2	漕上路工程	23.47	2016.06-2026.06	24.73	在建	100%	已到位	25.82	0.22
小计		92.91		83.25				102.20	11.14

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟建基础设施建设项目。

3、土地开发整理业务

发行人土地开发整理业务由发行人本部及其子公司常州东方水务投资发展有限公司和常州东方棚户区改造有限公司负责实施。

发行人作为江苏常州经济开发区城市土地整理的主要主体，承担着江苏常州经济开发区内棚户区拆迁改造、房屋征收、安置、房屋拆除和土地平整业务。常州经开区管委会根据城市整体发展规划、合理使用土地资源，改善居民居住条件，推进城市化进程，委托发行人投资常州经济开发区范围内的土地整理项目。

相关土地达到出让条件后，由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。

（1）运营模式

常州经开区管委会根据城市整体发展规划确定年度征地计划后，与发行人及其子公司常州东方水务投资发展有限公司和常州东方棚户区改造有限公司签订《委托建设协议书》，约定由其组织常州经济开发区范围内的土地拆迁和整治，具体内容包括但不限于江苏常州经济开发区区域内的规划编制、报批等工作；地上建筑设施的迁移、拆除、评估、赔偿等工作；拆迁人口的补偿工作；拆迁安置房的规划、设计、建设、分配、报批、办证等工作；征地、拆迁规费的交纳、结算工作；土地平整等工作。发行人对于部分土地开发整理项目，委托江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心，进行前期拆迁平整。江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心根据项目情况向发行人出具《预付款申请书》。发行人根据《预付款申请书》向江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心支付前期拆迁平整所需款项。在工程项目前期拆迁平整阶段结束后，江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心向发行人出具发票。由于发行人部分土地开发整理项目前期拆迁平整规模较大，江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心将整体项目分片区进行核算，向发行人出具发票。

每年年末或季度末，发行人及其子公司与江苏常州经济开发区管委会根据《结算协议书》的约定，由经开区管委会授权单位、公司等作为资产接收单位和授权签约单位，与发行人及其子公司办理项目资产接收手续，同时办理结算。常州经开区管委会指定的项目资产接收方按照协议接收项目并按发行人实际完成的工作量（含建设成本、融资成本和相关税费等方面）的一定比例支付发行人项目总价款，具体项目总价款由项目资产接收方出具的《项目成本结算确认书》为准。

（2）会计处理方式

发行人土地开发整理业务的会计处理方式如下所示：

A.前期开发阶段

发行人根据常州经开区管委会的委托，开展相应土地开发整理项目，开发的

土地权属不属于发行人。土地开发期间，发行人根据与施工单位签署的项目建设合同约定，按照完工进度情况，向施工单位支付工程款项。该过程中涉及到主要会计处理为：借记“存货”科目，贷记“银行存款或应付账款”科目。部分片区开发征地拆迁项目，发行人委托江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心进行前期的拆迁平整。江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心根据项目情况向发行人出具《预付款申请书》。发行人根据《预付款申请书》向江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心支付前期拆迁平整所需款项，该过程中涉及到主要会计处理为：借记“预付账款”科目，贷记“银行存款”科目。发行人在工程项目前期拆迁平整阶段结束后收到江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心出具工程款收入确认发票，将预付账款重分类至存货，进行如下会计处理：借记“存货”科目，贷记“预付账款”科目。

B.收入确认

每年年末或季度末，由常州经开区管委会安排审计单位对竣工工程进行结算。项目竣工验收后，由常州经开区管委会指定的项目资产接收方按照协议接收项目并按发行人实际完成的工作量（含建设成本、融资成本和相关税费等方面）的一定比例支付发行人项目总价款。发行人及其子公司根据结算单位出具的项目《结算协议书》时，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目，同时结转成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货”科目。发行人实际收到款项时，根据银行收款回单的金额，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

（3）收入确认情况

近三年，发行人土地开发整理业务确认收入情况如下：

表4-13 发行人 2023 年度土地开发整理收入实现情况

单位：亿元

项目名称		确认收入	结转成本	已收回金额	尚未回款金额
2023 年度	水系整治工程	1.57	1.41	1.57	0.00
	水淹棚户区改造二期	0.99	0.89	0.99	0.00
	经开区城镇化改造一期	3.91	3.62	3.91	0.00
	其他（水淹棚户区改造五期）	5.43	4.80	5.43	0.00
	合计	**11.90**	**10.72**	**11.90**	**0.00**

表4-14 发行人 2024 年度土地开发整理收入实现情况

单位：亿元

项目名称		确认收入	结转成本	已收回金额	尚未回款金额
2024 年度	水系整治工程	5.58	4.95	5.58	0.00
	水淹棚户区改造二期	8.63	7.62	8.63	0.00
	其他（城中村改造三期）	4.44	3.93	4.44	0.00
	合计	**18.65**	**16.50**	**18.65**	**0.00**

表4-15 发行人 2025 年度土地开发整理收入实现情况

单位：亿元

项目名称		确认收入	结转成本	已收回金额	尚未回款金额
2025 年度	其他（城中村改造三期）	1.19	1.03	1.19	0.00
	合计	**1.19**	**1.03**	**1.19**	**0.00**

表4-16 发行人 2026 年 1-3 月土地开发整理收入实现情况

单位：亿元

项目名称		确认收入	结转成本	已收回金额	尚未回款金额
2026 年 1-3 月	水淹棚户区改造一期	0.10	0.09	0.10	0.00
	水淹棚户区改造三期	0.04	0.03	0.04	0.00
	水淹棚户区改造二期	0.03	0.02	0.03	0.00
	其他（城中村改造三期）	0.07	0.06	0.07	0.00
	合计	**0.25**	**0.21**	**0.25**	**0.00**

（4）土地开发整理项目在建拟建项目介绍

报告期内，发行人土地开发整理项目均处于开发整理期，不存在已完工的土地开发整理项目。

截至 2026 年 3 月末，发行人主要土地开发整理项目包括城中村改造一期、城镇化改造一期、棚户区改造一期、城中村改造二期、水淹棚户区改造一期、水淹棚户区改造二期、水淹棚户区改造三期、水淹棚户区改造四期等项目。

截至 2026 年 3 月末，发行人主要在开发地块共 9 块，具体情况如下表所示：

表4-17 截至 2026 年 3 月末发行人正开发的主要地块情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目	预计总投资额	自有资金比例	资金到位情况	建设周期	已投资额	建设进度	规划用途	面积	未来拟投资额
1	常州经济开发区城镇化改造一期	16.82	100%	已到位	2015.10-2027.10	23.86	在建	商住	30.00	0.12

序号	项目	预计总投资额	自有资金比例	资金到位情况	建设周期	已投资额	建设进度	规划用途	面积	未来拟投资额
2	常州经济开发区城中村改造二期	15.81	100%	已到位	2016.10-2027.11	15.86	在建	商住	46.73	0.13
3	常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造一期	27.53	100%	已到位	2015.10-2027.10	31.35	在建	商住	86.2	0.32
4	常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造二期	31.61	100%	已到位	2016.02-2028.10	40.40	在建	商住	85.10	0.32
5	常州经济开发区棚户区改造一期	16.12	100%	已到位	2016.03-2027.10	13.86	在建	商住	34.66	2.26
6	常州经济开发区城中村改造一期	29.55	100%	已到位	2016.10-2027.10	36.53	在建	商住	57.74	0.43
7	常州经济开发区城际铁路站周边城镇化	7.64	100%	已到位	2016.10-2027.10	6.62	在建	商住	25.82	1.02
8	常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造四期	14.55	100%	已到位	2015.10-2027.10	13.24	在建	商住	31.30	1.31
9	常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造三期	16.54	100%	已到位	2015.10-2027.10	19.71	在建	商住	42.20	0.19
合计		176.17				201.42		-	439.75	6.19

注：部分项目已投资额超过原预计总投资额，主要系发行人相关项目已投资金额包含利息费用支出。

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟新建土地开发整理项目。

报告期内，发行人在建土地整治及基础设施建设业务实现收入 357,087.39 万元，均已回款。

发行人主要土地开发整理项目情况介绍：

①常州经济开发区城镇化改造一期

该项目主要内容为对戚墅堰街道、丁堰街道运河南侧 7 个地块进行民房征收、安置、房屋拆除和土地平整。包括征收、安置并拆除国有非成套住宅 987 户，总建筑面积约 238,664 平方米；平整土地面积约 450 亩。

②常州经济开发区棚户区改造一期项目

该项目主要内容为对丁堰街道丁堰老镇、鑫福苑、芦庄及大明工房 3 个地块进行棚户区（危旧房）改造，依法拆迁，阳光安置。项目用地 519.84 亩。建设内容包括地块范围内的房屋征收、拆除和土地平整。涉及房屋总户数 1,902 户，其中，住宅 1,857 户，面积约 188,486 平方米；非住宅 45 户，面积约 57,717 平

方米，拆除房屋建筑面积约 246,202 平方米，平整土地面积 519.84 亩。

③常州经济开发区城中村改造一期项目

该项目主要对分布于常州经济开发区戚大街片区的 15 个地块进行城中村改造，包括地块范围内的非成套住宅征收及拆除、土地平整和基础设施建设。涉及总用地面积 57.74 公顷，房屋征收及拆除 1,796 户（建筑面积 39.7 万平方米），土地平整 57.74 万平方米；基础设施建设包括供水、燃气、排水管道等地下管线铺设，管线长度均为 4 千米。

④常州经济开发区城际铁路站周边城镇化改造项目

该项目主要内容为对常州经济开发区城际铁路站北侧地块（东至规划道路、南至泡桐路、西至五一路、北至机厂河）范围内的房屋征收和基础设施改造。共征收房屋 446 户，建筑面积 131,499 平方米。其中，民房 435 户，建筑面积 77,580 平方米；企业 11 户，建筑面积 53,919 平方米。民房和企业征收后，通过货币化补偿方式进行安置；基础设施改造包括供水、供电、供气、通讯、排水及土地平整等。其中，新建供水管 1,200 米、污水管 1,850 米，雨水管 1,170 米，供电线路 1,200 米，供气管 1,200 米，电信广电线网 1,300 米，土地平整面积约 387.36 亩。

⑤常州经济开发区城中村改造二期项目

该项目主要对分布于常州经济开发区陆家村及周边地区、湾城村及周边地区地块进行城中村改造，包括地块范围内的非成套住宅征收及拆除、土地平整和基础设施建设。涉及总用地面积 700.9 亩，房屋征收及拆除 1,801 户（建筑面积 27.28 万平方米），土地平整 700.9 亩。

⑥常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造一期项目

该项目主要内容为对常州经济开发区胡家塘及周边地块、玫瑰湖周边地区这两个地块范围内的房屋征收和土地平整。包括征收房屋 2,168 户，建筑面积 59.62 万平方米；平整土地面积约 1,293 亩。

⑦常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造二期项目

该项目主要内容为对常州经济开发区勤新村及周边、戚墅堰城际站及周边、政新村及周边、工房区 4 个地块范围内的房屋征收和土地平整。包括征收房屋 5,128 户，建筑面积 64.37 万平方米；平整土地面积约 1,276.5 亩。

⑧常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造三期项目

该项目主要内容为对常州经济开发区内 3 个棚户区地块进行改造，建设内容包括地块范围内的房屋征收、拆除和土地平整。包括征收房屋 2,304 户，建筑面积 29.30 万平方米；平整土地面积约 633 亩。

4、其他主营业务

除房产销售业务、基础设施建设、土地开发整理几项主要主营业务外，发行人其他主营业务收入主要来自于污水处理业务、租赁业务和服务收入。

（1）污水处理业务

2018年，发行人新增污水处理业务，主要由子公司常州东方环保产业发展有限公司（以下简称“东方环保”）2017年收购的常州东方前杨污水综合处理有限公司（以下简称“前杨污水公司”），以及2018年出资成立的常州东方横林污水处理有限公司（以下简称“横林污水公司”）和常州东方横山污水处理有限公司（以下简称“横山水处理公司”）负责。

截至2026年3月末，发行人拥有3个污水处理厂，分别为前杨污水公司的前杨污水处理厂、横林污水公司的横林污水处理厂和横山水处理公司的横山污水处理厂，业务覆盖遥观镇、横林镇和横山桥镇三个镇。

近三年及一期内，发行人分别实现污水处理收入4,924.66万元、4,785.96万元、**4,537.61万元和855.85万元**，主要来自横林污水公司的横林污水处理厂。

前杨污水公司污水处理业务方面，自该公司被收购后，即开始对前杨污水处理厂进行提标改造工程，故前杨污水公司2018年未实现污水处理收入，前杨污水处理厂已于2019年5月开始运营，设计日处理能力1万吨。

2018年6月22日，横林污水公司以4,622.00万元收购横林污水处理厂，该污水处理厂设计污水日处理能力1万吨。2018年横林污水处理厂实际处理污水142.20万吨，与下游客户结算的污水处理费合计300.15万元。2018年8月，横林污水公

司开始对横林污水处理厂进行改扩建，项目总投资0.81亿元，改扩建后设计污水日处理能力提升至2万吨，目前该改扩建项目已完工。

2019年3月，常州市武进区横山桥镇人民政府与横山水处理公司签署资产租赁合同，常州市武进区横山桥镇人民政府将横山污水处理厂资产租赁给横山水处理公司使用，年租金527.32万元，租赁期5年，横山污水处理厂设计日处理能力1万吨，横山水处理公司运营横山污水处理厂的同时，进行提标改造工程，计划将横山污水处理厂日处理能力提升至3万吨，项目总投资0.89亿元。提标改造工程的投入在租赁期结束后由常州市武进区横山桥镇人民政府与横山水处理公司协商补偿方式。

污水价格方面，2019年2月1日，根据《常州经开区党政办公室关于印发《常州经开区污水处理费收和使用管理办法（试行）》的通知》（常经办【2019】3号）文件，居民用户生活污水处理费为1.70元/立方米，生活污水处理费由常州通用自来水公司代为收缴；非居民用户生活污水处理费一般为6.00元/立方米，具体按照排污企业水污染程度确定，东方环保公司与排污企业签订污水委托处理协议，污水处理费月缴或季缴至东方环保专用账户。三个污水处理厂的运营费用核定为每立方米不低于1元，每年投资回报费用核定为实际改扩建项目投资费用6%，东方环保专用账户中的污水处理费抵扣开发区管委会核定给三个污水处理厂的运营费用和投资回报费用后，不足部分由开发区财政局承担。东方环保专户中的资金使用需由开发区财政局、农村工作局和排水管理服务中心核定后支出。

（2）租赁业务

报告期内，发行人分别实现租赁业务收入17,451.87万元、22,926.73万元、**23,418.56万元和7,544.70万元**。目前，发行人租赁业务收入来源为宋剑湖产业园、轨道交通产业园等工业园区和东方新城配套中小学等项目出租所产生的租金。

宋剑湖光电科技港规划范围北靠长虹东路，西邻S232，南至武南路，园区一期占地342亩，建筑面积18万平方米。该园区是常州经开区重点打造的特色产业园区之一，于2018年底投运。园区内建有20栋标准厂房，1栋研发办公楼和2栋公寓楼，目前整体出租率为83%。20栋标准厂房均支持整栋出租和企业双拼。园区

标准厂房共配置了3种规格的厂房，分别是单层厂房（约4K平，10栋）、双层厂房（约6K平，5栋）、三层厂房（约1W平，5栋）。园区一期建成以来，先后吸引了18家高成长科技企业入驻，包括知名台资企业“美氟新材料”，A股上市企业“杉杉股份”参股公司“江苏杉元”，新三板挂牌企业“昊升电机”，上市后备企业“闳晖科技”等。

轨道交通产业园园区总面积超过20平方公里，产出规模占全市轨道交通产出总量的87%以上。常州轨道交通产业产品门类齐全，品种多达2500余种，在内燃机车整车、牵引传动、电气控制等诸多产品上有较强的竞争力，具备了轨道交通产品研发、配套、制造、商务、物流和整车大修的完整产业链，在国内铁路和城轨配件领域分别占有45%和70%的市场份额。

东方新城配套中小学项目总建筑面积6.54万平方米，同时可容纳36班制初中、36班制小学使用，具体包括6栋教学楼、1栋实验楼、1栋综合教学楼、1栋风雨球场、2栋食堂、2栋行政综合楼等教学建筑，配套田径场及看台、门卫、道路室外活动场地、给排水、电气、暖通、消防、绿化等配套设施，配有地下室，总投资2.78亿元。

（3）劳务服务

报告期内，发行人分别实现劳务服务收入 29,281.21 万元、36,464.37 万元、**41,630.27 万元和 11,400.42 万元**。报告期内发行人劳务服务收入规模持续增长，主要原因系发行人服务企业数量及规模持续增加，导致业务收入持续增长。

发行人劳务服务业务主要为人力资源劳务派遣收入，具体由下属子常州经开人才科创发展有限公司及其子公司负责运营，主要服务于常州经开区内事业单位与产业园企业等劳务派遣员工的招聘需求。发行人劳务服务业务经营模式为由发行人先与用工企业签订劳务派遣协议，发行人再与劳动者订立劳动合同后把劳动者派向用工企业。发行人负责劳动者的岗前业务及技能培训以及后续福利、奖惩管理等。用工企业向发行人支付派遣员工的劳动报酬、社会保险费、住房公积金、管理服务费用以及其他费用等。派遣员工发生任何用工争议或纠纷，由发行人同用工企业双方或发行人、用工企业以及派遣员工三方共同协商解决，三方协商不成，派遣员工申请劳动仲裁或法院诉讼的，由发行人配合用工单

位处理与劳动、司法等部门的相关事宜。

5、其他业务

近三年及一期，发行人其他业务收入分别为7,515.94万元、119,635.15万元、**32,744.80万元和1,763.84万元**。

发行人其他业务收入主要系对常州市城市建设（集团）有限公司的借款产生的利息收入。发行人已与常州市城市建设（集团）有限公司签订《借款协议》。常州市城市建设（集团）有限公司按该笔贷款利率向发行人支付利息，并根据《借款协议》中的还款安排逐步偿还本金。2024年度，发行人其他业务收入大幅增加，主要系发行人子公司常州东方新城商业管理有限公司对外转让常州市经开区爱琴海购物公园资产产生资产转让收入所致。**2025年度，发行人其他业务收入主要为出售爱琴海购物公园地下部分资产产生的资产转让收入**。该部分业务收入无可持续性。

发行人基础设施建设、土地整理、安置房等业务符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的有关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。具体如下：

（1）发行人基础设施建设、土地整理、安置房等业务符合《预算法》的规定

1）根据《中华人民共和国预算法（2018 修正）》，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前述规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。

发行人基础设施建设、土地整理、安置房等业务不存在地方政府为筹集项目建设资金通过发行人举借债务的情况。

2）根据《中华人民共和国预算法（2018 修正）》，除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。

截至 2026 年 3 月末，常州市人民政府不存在为发行人所欠债务提供担保的情况。

（2）发行人的基础设施建设、土地整理、安置房等业务符合《政府投资条例》的规定

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

发行人的基础设施建设、土地整理、安置房等业务不涉及政府及其有关部门违法违规举借债务筹措政府投资资金的情况。

（3）发行人基础设施建设、土地整理、安置房等业务符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）的规定

1）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。

发行人开展的基础设施建设、土地整理、安置房等业务不存在违反地方政府债务管理规定的情况，不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况。

2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。

发行人及其重要子公司均未纳入《地方政府融资平台全口径融资统计表》。发行人不属于融资平台公司，亦不存在为地方政府及其所属部门举借债务的情况，不违反上述规定。

（4）发行人基础设施建设、土地整理、安置房等业务符合《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）的规定

1）根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号），进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人开展的基础设施建设、土地整理、安置房等业务不存在违反地方政府债务管理规定的情况，不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况。本次债券不涉及新增地方政府债务，亦不用于偿还政府性债务。

2）根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号），地方政府举债一律采取在国务院批准的限额内发行地方政府债券方式，除此以外地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。地方政府及其所属部门不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债。

地方政府及其所属部门未以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定发行人为政府举债或变相为政府举债。

（5）发行人基础设施建设、土地整理、安置房等业务符合《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）的规定

根据《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发[2021]5 号），强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。

发行人开展的基础设施建设、土地整理、安置房等业务不存在违反地方政府债务管理规定的情况，不存在地方政府及其部门通过发行人举借债务增加隐性债务的情况。

综上所述，发行人由于基础设施建设、土地整理、安置房等业务所产生的相关款项均在业务正常经营中产生，均为经营性款项，不涉及新增地方隐性债务。发行人基础设施建设、土地整理、安置房等业务符合《中华人民共和国预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的有关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

（四）行业地位及竞争情况

1、基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，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有着积极的作用。城市基础设施建设有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而且其产品服务的价格受到国家政策调控，故投资回报率较低。但是，城市基础设施建设的完善，有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用。近年来，随着投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

近几年来，我国城市化率大幅度提高，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。然而，由于我国正处于城市化快速发展、消费结构不断升级和生活质量全面提高的发展阶段，城市基础设施的建设和服务水平从总体上看仍然滞后于城市化的要求，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、垃圾和污水处理设施不足等问题在很大程度上影响着我国城市综合服务能力的发挥，所以加快城市基础设施是我国城市化进程的客观需要。

目前，国家已出台相关政策推进城市基础设施建设的进程。据国家统计局统计，2024 年末，我国常住人口城镇化率超过 67%。尽管近年来我国城市化进程发展较快，但与发达国家（城市化率达 80.00%以上）相比，我国城市化水平尚存在较大的差距，因此长期来看，我国城市化建设将有较大发展空间。根据中共中央、国务院印发的国家新型城镇化规划（2021—2035 年），国家将继续优化提升东部地区城市群。东部地区城市群主要分布在优化开发区域，面临水土资源和生态环境压力加大、要素成本快速上升、国际市场竞争加剧等制约，必须加快经济转型升级、空间结构优化、资源永续利用和环境质量提升。京津冀、长江三角洲和珠江三角洲城市群，是我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强、吸纳外来人口最多的地区，要以建设世界级城市群为目标，继续在制度创新、科技进步、产业升级、绿色发展等方面走在全国前列，加快形成国际竞争新优势，

在更高层次参与国际合作和竞争，发挥其对全国经济社会发展的重要支撑和引领作用。科学定位各城市功能，增强城市群内中小城市和小城镇的人口经济集聚能力，引导人口和产业由特大城市主城区向周边和其他城镇疏散转移。依托河流、湖泊、山峦等自然地理格局建设区域生态网络。东部地区其他城市群，要根据区域主体功能定位，在优化结构、提高效益、降低消耗、保护环境的基础上，壮大先进装备制造业、战略性新兴产业和现代服务业，推进海洋经济发展。充分发挥区位优势，全面提高开放水平，集聚创新要素，增强创新能力，提升国际竞争力。统筹区域、城乡基础设施网络和信息网络建设，深化城市间分工协作和功能互补，加快一体化发展。因此，总体来看，发行人所在区域的城市基础设施行业仍然面临着较好的发展空间和机遇。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。未来的 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市化将进入加速发展阶段。同时，我国城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。

由于经济稳定发展的需要以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模不断扩大，各地政府通过各地的国有企业，以市场化运营方式开展城市基础设施建设业务，因此城市基础设施建设业务具有地域性特点，外来企业进入非常困难。各地的城市基础设施建设公司根据当地政府每年的承建计划开展业务，在当地市场占据区域垄断地位。

2、土地开发整理行业

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。土地开发整理是一项长期而复杂的社会系统工作，土地开发整理的内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。我国现阶段土地开发整理的主要内容：一是调整用地结构；二是平整土地，提高土地集约利用率；三是道路、沟渠、林网等综合建设；四是归并农村居民点；五是恢复利用废弃土地；六是划定地界，确定权属；七是在保护和改善生态环境的前

提下，适度开发宜农土地后备资源。与其他行业不同，土地整理开发整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地整理开发制度的不断完善，我国土地整理开发行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头。

尽管受到国家房地产调控政策的影响，目前全国土地市场整体仍然表现较为疲软。但是受地方政府推地积极和资金压力开始解冻的双重推动，房企拿地热度也走向高涨。

目前，我国面临国内外复杂的经济环境，政府保增长存在一定压力，加之我国城市化进程不断深化带来的刚性需求，未来房地产仍然将在我国经济中扮演十分重要的角色，势必带动土地市场的活跃。可见，随着房地产行业的逐步复苏，我国土地整理开发市场将逐步恢复，未来发展前景良好。

3、安置房行业

安置房建设是一项政策性、法规性很强的工作，关系人民群众的切身利益和安居乐业，对城市良好形象的树立、投资环境的改善和社会的稳定，都具有重要意义。同时，安置房建设也是一项惠民利民的政策，通过综合利用稀缺的土地资源，使住宅高层化，环境绿色化，配套齐全化，既关乎政府信息公开的诚意，更关乎住房老百姓的切身利益。

城镇化的快速发展是我国动迁安置房行业发展最直接的促进因素。当前，我国城镇化正处在快速发展阶段。截至 2024 年末，我国共有城镇人口 94,350 万人，城镇化水平已达 66.16%。2000 年以来，我国经济社会的快速发展极大地促进了城镇化水平的提高。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容。大量的旧城改造和新城建设项目极大的推动了我国动迁房行业的发展。同时，国家和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范动迁安置房建设。

近年国家从政策上对经济适用房、廉租房及自建安置房的建设予以大力支持。2010 年 4 月 17 日出台的国发〔2010〕10 号文件第 6 条，要求调整住房供应结构，明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70.00%，并优先保证供应。国发〔2010〕10 号文件第 7 条，确保完成 2010 年建

设保障性住房 300.00 万套、各类棚户区改造住房 280.00 万套的工作任务，要求国有房地产企业应积极参与保障性住房建设和棚户区改造。

2010 年 6 月，住建部等六部委联合下发《关于做好住房保障规划编制工作的通知》，明令各级地方政府编制两个规划：2010-2012 年保障性住房建设规划和“十二五”住房保障规划。相对于其他诸多对商品房的调控政策，此《通知》要求各级政府编制住房保障专项规划，足见中央对住房保障的重视程度。

2011 年 1 月 26 日，国务院办公厅《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号文），要求进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，要求地方政府继续做好住房保障工作，全面落实好年内开工建设保障性住房和棚户区改造住房的目标任务，要求加大保障性安居工程建设力度，计划 2011 年全国建设保障性住房和棚户区改造住房 1,000.00 万套，要求各地要增加土地有效供应，认真落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%的要求。由此可见，国家对于保障性住房和棚户区改造住房的建设十分重视。

2015 年 6 月 25 日，国务院办公厅《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国办发[2015]37 号文）要求，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展，并制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015—2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。足以见得，国家一直重视棚户区改造等住房建设，并将其作为政府工作重心。

在城市化的推动下，动迁安置房开发行业仍将有很大的发展空间。根据国家规划，全国有 21 个城市群。其中国家级城市群有长三角、珠三角和环渤海。已经快速发展的城市群有 10 个，分别是成渝城市群、武汉城市群等，还有 8 个区域性城市群有很大的发展空间，在这一过程中，城镇化的推进要求各地政府继续

通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动动迁安置房行业的发展。

在未来几年，动迁安置房开发行业依旧是经济发展的强大引擎，具有很大的市场价值。在《国家新型城镇化规划（2021-2035 年）》中，强调了内需是我国经济发展的根本动力，扩大内需的最大潜力在于城镇化。当前我国的城镇化率远低于发达国家 80%的平均水平，还有较大的发展空间。证明了城镇化的发展将得到各地政府的支持，动迁安置房行业将依旧作为城镇化发展的重心。

4、发行人竞争优势

（1）地理区位优势

常州地处江南、长江三角洲中心地带，是长江三角洲地区中心城市之一、先进制造业基地和文化旅游名城，江苏长江经济带重要组成部分，与苏州、无锡构成苏锡常都市圈。常州处于宁镇扬一体化、苏锡常一体化以及常泰跨江融合的中部交汇地带，具有得天独厚的区位与交通优势。

此外，常州在建设扬子江城市群的战略格局中占有重要地位。为认真贯彻党的二十大精神，推动“一带一路”和长江经济带建设两大国家战略，落实江苏省委、省政府“1+3”重点功能区战略部署，打造具有国际影响力和竞争力的扬子江城市群，中共江苏省委、江苏省人民政府于2017年10月24日发布《关于加快建设扬子江城市群的意见》（苏发〔2017〕27号文），明确了对扬子江城市群的战略定位，提出要将其打造成为全球产业创新高地、国际先进制造业基地。扬子江城市群包括南京、苏州、无锡、常州、镇江、南通、扬州、泰州等沿江八个设区市，位于国家“一带一路”建设和长江经济带发展融合交汇地带，地理区位优势独特、综合经济实力雄厚、文化底蕴深厚。常州地处沿运河城镇轴、沿江城镇轴交汇处，位于扬子江城市群带状中心，是承东启西、牵引南北的战略支点。

（2）区域垄断优势

土地开发、城市基础设施建设行业具有鲜明的区域垄断性质，发行人是常州市基础设施建设领域的重要企业，根据江苏常州经济开发区管理委员会确定的发展战略，发行人重点负责常州经开区内城市基础设施建设、土地开发整理等任务。目前江苏常州经济开发区作为常州的东大门，其城市建设快速发展，原有基

础设施配套水平处于相对落后，发行人未来可承接的业务较多，发展空间较大。

（3）政府财政支持

发行人作为常州市城市基础设施建设领域的重要企业，承担项目均为经开区内基础设施建设和土地开发重点项目，为常州经开区经济的持续发展、居民安居乐业提供了基础物质保障，常州经开区管委会每年根据公司项目的实际投资情况提供资金和政策支持。近三年及一期，发行人其他收益分别为137.85万元、15,651.29万元、**1,025.22万元和224.99万元**。

（4）融资能力良好

发行人作为常州市基础设施项目建设主体之一，与国内多家商业银行建立了密切和广泛的合作关系，并且在银行内部信用评级状况良好。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展。通过积极加强与商业银行的合作，发行人多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了江苏常州经济开发区基础设施建设和土地开发整理的资金需求，并为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

5、发行人未来发展战略

发行人作为常州市城市基础设施建设和城镇化改造、棚户区改造项目建设主体之一，未来发行人将深入贯彻党的二十大精神，依法办事、扎实进取、开拓创新，充分利用现有的政策优势，突出发行人主业，以主业带动相关产业的发展，多种形式参与经开区基础设施建设。近年来，发行人通过多种方式筹措城建资金，提高了生产经营管理效率，发行人各项业务均得到较快发展，为经开区的经济发展和城市建设做出了巨大贡献。

发行人将在常州市政府的领导和支持下，按照经开区经济发展战略、产业政策的要求，强化城市重点项目投资建设这一职能，进一步增强投融资能力，提高项目管理水平，资金使用效率，努力推进投融资、城市基础设施建设和企业管理迈上新台阶，为促进城市基础设施建设的健康快速发展做出新的、更大的贡献。发行人将继续坚持搞好总体规划和城镇布局规划，做到超前规划、合理布局、特色风貌、长远建设。注重新建与改建相结合，合理使用土地资料，改善居民居住条件，推进城市化进程。

在城建项目融资方面，发行人将稳步推进政策性银行、商业银行贷款等传统融资方式的基础上，加大融资方式创新力度，拓宽融资渠道，发挥资信、资本组合优势，进一步加大项目融资力度，积极探索债券融资、间接利用外资的途径。

在实体企业发展方面，对发行人及下属子公司，坚持“两手抓”，一手抓生产经营，一手抓内部管理。根据常州市政府的要求，围绕开发区城市基础设施建设总体目标，基础设施、环境建设必须满足城市发展需求的社会效益为主，超前规划，达到如下目标：

1、加强团队建设、队伍建设，积极做好人才的培养和引进

围绕开发区领导提出的“精紧、高效、专业、创新、团结”十字方针，发行人将加快各类专业性人员招聘，做好各类人才储备，同时，在发行人内部积极培养一批优秀人才，做到人才引进和培养相结合。

2、加强公司内部管理，建立监督机制，规范制度建设

加强精细化管理，加强部门流程性工作设计。针对各工作，设计各环节工作内容使之与工作人员职责相匹配，将部门工作流程化落到实处。加强各类制度建设，严格执行国有资产的各类规范管理制度，保证各项程序工作落实到位。建立公司内部监督机制，对资金的使用和管理、队伍的廉政防范起到积极监督作用。

3、抓住机遇，做实、做优公司

积极与各银行金融机构对接，确保各类申报项目获准审批，各类已批项目要加快落实放款条件，争取资金早日到位。做实公司资产、加快推进土地注资，做强公司主营业务，积极与区域内龙头企业合作，优化发行人综合实力。

4、强化投资机制建设，加快资产运作及盈利

发行人将建立专业性投资部门，加快资产运作，整合现有资源，积极开发拓展性项目。发行人未来面向市场践行“走出去，走向市场”战略，使发行人业务市场化。发行人在做好现有各类项目的基础上，加强对市场的分析判断，预测潜在市场，开发拓展性项目，做好充足的前期工作，发行人“一手抓融资，一手抓投资”，为未来长远发展奠定坚实的基础。

5、全面推进项目建设，在建一批、准备一批

发行人将本着“抓前期、排困难、重协调推进”的原则，大力推进各类工程项目的开发建设和现场管理工作，努力提升团队协作能力。在保证质量的前提下，降低成本，规范运作，确保各类民生和社会事业项目全面顺利进行。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人违法违规情况

近三年及一期，发行人及其子公司不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况，未被列入失信被执行名单。

（二）发行人属于主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务的地方国有企业

发行人主营业务收入包括土地整治、基础设施建设和安置房业务，因此发行人属于主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务的地方国有企业。

1、截至 2025 年末，拟开发土地、待结算的基础设施代建项目为 313.25 亿元，占 2025 年末总资产比例的 52.85%；发行人政府性应收款金额为 105.65 亿元，占 2025 年末总资产比例的 17.82%。

2、近三年土地整治及基础设施建设业务、安置房业务收入合计金额分别为 17.38 亿元、18.92 亿元和 2.14 亿元，占营业收入总额的比例分别为 55.35%、50.46%和 15.81%。不涉及来自贸易业务及上市子公司的收入。

3、近三年，发行人地方政府补贴金额分别为 124.86 万元、15,650.63 万元和 15,214.54 万元，占净利润的比重分别为 0.72%、86.71%和 146.34%。

第五节　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基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

1、编制基础

审计机构以持续经营为基础，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和计量，并在此基础上编制财务报表。

2、审计情况

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）依据企业会计准则对发行人 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日和 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度-2025 年度的合并及母公司利润表、现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告天衡审字（2024）00833 号、天衡审字(2025)00598 号和天衡审字(2026)00821 号。

发行人 2026 年 1-3 月的财务报表未经审计。

未经特别说明，本募集说明书中财务数据均引自发行人 2023-2025 年度经审计的财务报告及**2026 年 1-3 月未经审计的财务报表**。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

3、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、所有者（股东）权益变动和现金流量等有关信息。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、重要会计政策变更

1）2023 年会计政策变更

执行企业会计准则解释第 16 号导致的会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①关于单

项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理；其中①自 2023 年 1 月 1 日起施行，也可以选择自发布年度起施行，②、③自公布之日起施行。

发行人自 2023 年 1 月 1 日起开始执行前述规定①，自解释公布之日起施行②、③。发行人管理层认为，前述规定未对公司财务报告产生重大影响。

2）2024 年会计政策变更

执行企业会计准则解释第17号导致的会计政策变更

财政部于2023年11月发布《企业会计准则解释第17号》，涉及①流动负债与非流动负债的划分；②供应商融资安排的披露；③售后租回交易的会计处理；其中①、②自2024年1月1日起施行，③自2024年1月1日起施行，也可以选择自发布年度起施行。

该项会计政策变更对发行人财务报表无重大影响。

执行企业会计准则解释第18号导致的会计政策变更

财政部于2024年12月发布《企业会计准则解释第18号》，涉及不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理，于印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

该项会计政策变更对发行人财务报表无重大影响。

3）2025 年会计政策变更

发行人 2025 年无应披露的会计政策变更。

4）2026 年 1-3 月会计政策变更

发行人 2026 年 1-3 月无应披露的会计政策变更。

2、重要会计估计变更

1）2023 年会计估计变更

发行人 2023 年无应披露的重要会计估计变更。

2）2024 年会计估计变更

发行人 2024 年无应披露的重要会计估计变更。

3）2025 年会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目名称	影响金额（元）
根据历史信用损失经验、当前经济状况及前瞻性信息，变更应收款项坏账准备计提方法： 1、将 1 年以内（含 1 年）应收款项的预期信用损失比例重新评估并调整为 1%。 2、对于日常经营活动中应收取的各类保证金、押金、备用金、代垫及暂付款等应收款项，划分为账龄组合类应收款项，并计算预期信用损失。 3、对于在收入确认时按应收账款进行初始确认，后又将该应收账款转为商业承兑汇票或财务公司承兑汇票结算的，按照账龄连续计算的原则计算预期信用损失。	董事会决议	2025 年 1 月 1 日	应收账款	-247,542.49
			其他应收款	-1,950,150.86
			信用减值损失	-2,197,693.35
			递延所得税资产	-
			所得税费用	-

4）2026 年 1-3 月会计估计变更

发行人 2026 年 1-3 月无应披露的重要会计估计变更。

3、重要前期差错更正

1）2023年前期会计差错更正

发行人2023年无应披露的前期会计差错更正。

2）2024年前期会计差错更正

发行人2024年无应披露的前期会计差错更正。

3）2025年前期会计差错更正

发行人2025年无应披露的前期会计差错更正。

3）2026年1-3月前期会计差错更正

发行人2026年1-3月无应披露的前期会计差错更正。

（三）最近三年及一期发行人合并报表范围变化情况

1、2023 年合并财务报表范围变化情况

（1）不再纳入合并范围的公司

发行人 2023 年无不再纳入合并范围的公司。

（2）新纳入合并范围的公司

表5-1　2023 年新纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例	备注
常州东方山水房地产有限公司	100.00%	投资设立
常州经开表面处理科技有限公司	100.00%	投资设立

2、2024 年合并财务报表范围变化情况

（1）不再纳入合并范围的公司

发行人 2024 年无不再纳入合并范围的公司。

（2）新纳入合并范围的公司

发行人 2024 年无新纳入合并范围的公司。

3、2025 年合并财务报表范围变化情况

（1）不再纳入合并范围的公司

发行人 2025 年无不再纳入合并范围的公司。

（2）新纳入合并范围的公司

表5-2　2025 年新纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例	备注
常州经开表面供应链有限公司	100.00%	投资设立
常州东方水悦文化管理有限公司	100.00%	投资设立
常州东方绿源电力发展有限公司	100.00%	投资设立
常州东方华怡酒店管理有限公司	51.00%	投资设立

4、2026 年 1-3 月合并财务报表范围变化情况

（1）不再纳入合并范围的公司

发行人 2026 年 1-3 月无不再纳入合并范围的公司。

（2）新纳入合并范围的公司

发行人 2026 年 1-3 月无新纳入合并范围的公司。

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5-3　发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	**431,711.96**	**139,331.59**	174,111.45	335,340.83
交易性金融资产	**215,011.72**	**70,005.24**	27,164.79	-
应收账款	**27,789.47**	**75,837.45**	65,236.35	66,654.79
应收票据	**5,776.00**	**3,091.00**	9,542.12	-
应收款项融资	**-**	**-**	-	-
预付款项	**864,967.16**	**863,317.39**	861,491.12	861,495.73
其他应收款	**321,227.29**	**319,290.83**	559,800.26	497,059.52
存货	**3,231,068.84**	**3,244,533.21**	3,074,443.34	2,676,630.90
一年内到期的非流动资产	**772.05**	**772.05**	-	-
其他流动资产	**33,559.65**	**28,743.90**	69,705.62	23,509.40
流动资产合计	**5,131,884.14**	**4,744,922.65**	**4,841,495.07**	**4,460,691.17**
非流动资产：				
债权投资	**70,530.77**	**70,472.02**	70,991.03	-
长期应收款	**1,424.79**	**1,424.79**	2,261.53	2,374.62
长期股权投资	**33,076.16**	**33,076.16**	31,944.93	36,200.36
其他非流动金融资产	**-**	**-**	-	-
投资性房地产	**857,575.86**	**855,350.29**	834,176.26	723,180.32
固定资产	**75,694.93**	**76,408.23**	40,167.05	27,957.26
在建工程	**18,603.57**	**15,189.37**	13,607.53	45,216.62
无形资产	**28,586.52**	**28,668.02**	25,082.70	23,506.62
使用权资产	**-**	**-**	-	-
商誉	**-**	**-**	-	-
长期待摊费用	**619.55**	**310.31**	382.79	69.55
递延所得税资产	**902.71**	**890.13**	2,091.86	2,021.80
其他非流动资产	**60,933.54**	**100,499.40**	69,197.98	212,463.61
非流动资产合计	**1,147,948.40**	**1,182,288.73**	**1,089,903.69**	**1,072,990.76**
资产总计	**6,279,832.54**	**5,927,211.37**	**5,931,398.75**	**5,533,681.93**
流动负债：				
短期借款	**287,286.43**	**250,379.21**	288,806.57	241,880.91
应付账款	**73,978.52**	**100,537.02**	98,992.45	55,083.34

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付票据	12,014.62	5,000.00	11,000.00	-
预收款项	606.17	561.63	598.50	512.77
合同负债	7,994.36	6,595.42	2,298.33	2,231.70
应付职工薪酬	71.84	753.68	459.93	275.46
应交税费	11,297.64	16,690.21	28,039.38	14,421.44
其他应付款	239,065.70	235,455.66	61,647.59	24,368.53
一年内到期的非流动负债	447,113.71	552,865.37	555,212.21	925,960.04
其他流动负债	6,889.13	4,027.42	10,052.92	111,127.19
流动负债合计	1,086,318.13	1,172,865.60	**1,057,107.89**	**1,375,861.38**
非流动负债：				
长期借款	2,153,749.21	2,041,589.50	1,998,827.00	1,634,616.00
应付债券	1,025,432.64	796,555.55	959,290.94	628,619.86
租赁负债		-	-	-
递延收益	21,148.46	23,284.57	13,823.15	10,840.43
递延所得税负债	26,551.26	26,538.62	26,188.87	24,840.71
非流动负债合计	3,226,881.57	2,887,968.25	**2,998,129.96**	**2,298,917.00**
负债合计	4,313,199.70	4,060,833.85	**4,055,237.85**	**3,674,778.39**
所有者权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,746,394.54	1,646,394.54	1,646,123.93	1,630,123.93
其他综合收益	2,863.44	2,863.44	3,040.23	-10,168.13
盈余公积	7,195.51	7,195.51	7,057.85	7,003.85
未分配利润	110,182.73	109,822.16	119,505.47	131,623.50
归属于母公司所有者权益合计	1,966,636.21	1,866,275.64	1,875,727.48	1,858,583.16
少数股东权益	-3.37	101.88	433.42	320.39
所有者权益合计	1,966,632.84	1,866,377.52	**1,876,160.90**	**1,858,903.54**
负债和所有者权益总计	6,279,832.54	5,927,211.37	**5,931,398.75**	**5,533,681.93**

2、合并利润表

表5-4　发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	28,768.45	135,356.19	**374,971.29**	**313,988.90**
其中：营业收入	28,768.45	135,356.19	374,971.29	313,988.90
二、营业总成本	27,961.45	139,206.09	**366,303.60**	**294,406.87**
其中：营业成本	20,924.25	117,471.82	320,231.36	261,700.94
税金及附加	1,174.16	5,907.31	7,966.50	14,144.89
销售费用	200.87	1,395.81	1,152.27	1,756.33
管理费用	947.30	4,439.27	3,137.98	2,942.03
研发费用	-	-	-	-
财务费用	4,714.87	9,991.87	33,815.49	13,862.68
加：其他收益	224.99	1,025.22	15,651.29	137.85
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	1,142.23	-4,213.20	2,977.70

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,131.23	-4,255.43	-1,100.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-63.02	-239.43	717.85	-341.34
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）	34.23	25,948.81	6,725.75	6,376.46
资产减值损失	-	-4,427.75	-	-1,551.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	0.04	-	6.51
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	1,003.20	19,599.23	**27,549.38**	**27,187.50**
加：营业外收入	12.79	96.15	22.58	74.71
减：营业外支出	51.23	669.86	1,186.69	806.08
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	964.75	19,025.52	**26,385.28**	**26,456.14**
减：所得税费用	709.44	8,629.10	8,336.28	9,133.69
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	255.32	10,396.42	**18,049.00**	**17,322.45**
归属于母公司所有者的净利润	360.57	10,454.34	17,935.96	17,234.19
少数股东损益	-105.25	-57.93	113.04	88.26
六、其他综合收益的税后净额	-	-176.80	**13,208.36**	**-2,912.48**
七、综合收益总额	255.32	10,219.62	**31,257.36**	**14,409.97**
归属于少数股东的综合收益总额	-105.25	-57.93	113.04	88.26
归属于母公司普通股东综合收益总额	360.57	10,277.55	31,144.32	14,321.71

3、合并现金流量表

表5-5　发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	45,310.50	122,433.16	266,163.73	233,396.45
收到的税费返还	-	1,389.39	-	33.84
收到其他与经营活动有关的现金	716.35	107,290.48	35,995.92	8,191.12
经营活动现金流入小计	46,026.86	231,113.04	**302,159.65**	**241,621.42**
购买商品、接受劳务支付的现金	37,936.82	191,601.44	483,334.44	751,427.63
支付给职工以及为职工支付的现金	12,789.28	40,463.58	36,111.25	30,666.28
支付的各项税费	8,140.68	27,344.62	14,355.12	25,022.67
支付其他与经营活动有关的现金	1,985.71	11,099.89	10,072.55	11,180.75
经营活动现金流出小计	60,852.49	270,509.53	**543,873.36**	**818,297.33**
经营活动产生的现金流量净额	-14,825.63	-39,396.49	**-241,713.71**	**-576,675.91**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	68,000.00	41,500.00	11,500.00	117,039.10
取得投资收益收到的现金	27.75	61.20	69.99	1,139.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	35,134.00	-	125,030.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	73,107.41	30,701.44	173,628.08	44,528.36
投资活动现金流入小计	176,269.16	72,262.65	**310,228.07**	**162,706.58**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	25,870.26	87,550.18	137,456.66	93,318.91
投资支付的现金	213,235.60	80,000.00	108,500.00	114,083.15
支付其他与投资活动有关的现金			-	6,158.89

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动现金流出小计	**239,105.86**	**167,550.18**	**245,956.66**	**213,560.95**
投资活动产生的现金流量净额	**-62,836.70**	**-95,287.53**	**64,271.41**	**-50,854.37**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	**100,000.00**	**245.00**	16,000.00	30,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	**-**	**245.00**	-	-
取得借款所收到的现金	**484,700.00**	**828,983.50**	1,718,619.00	1,636,589.00
收到其他与筹资活动有关的现金	**138,328.17**	**541,003.25**	201,846.97	201,246.55
筹资活动现金流入小计	**723,028.17**	**1,370,231.75**	**1,936,465.97**	**1,867,835.55**
偿还债务所支付的现金	**205,403.00**	**987,812.00**	1,453,044.00	1,196,679.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	**33,821.55**	**130,662.83**	181,862.77	138,188.12
支付其他与筹资活动有关的现金	**120,774.33**	**148,361.23**	283,003.19	160,082.50
筹资活动现金流出小计	**359,998.87**	**1,266,836.07**	**1,917,909.97**	**1,494,949.61**
筹资活动产生的现金流量净额	**363,029.30**	**103,395.68**	**18,556.00**	**372,885.94**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-105.67**	**-766.78**	**194.07**
五、现金及现金等价物净增加额	**285,366.97**	**-31,394.01**	**-159,653.07**	**-254,450.28**
加：期初现金及现金等价物余额	**123,951.73**	**155,345.74**	314,998.82	569,449.09
六、期末现金及现金等价物余额	**409,318.70**	**123,951.73**	**155,345.74**	**314,998.82**

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：

4、母公司资产负债表

表5-6　发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	**336,796.51**	**69,483.25**	86,958.21	186,870.78
交易性金融资产	**173,000.00**	**50,000.00**	25,162.69	-
应收票据	**-**	**-**	1,482.00	-
应收账款	**-**	**-**	-	-
预付款项	**201,397.12**	**201,400.07**	201,427.30	201,548.42
其他应收款	**1,871,088.82**	**1,895,759.48**	2,310,253.27	1,513,534.70
存货	**804,147.48**	**815,981.54**	762,540.72	686,080.63
一年内到期的非流动资产	**-**	**-**	-	-
其他流动资产	**398.05**	**359.72**	368.64	0.18
流动资产合计	**3,386,827.99**	**3,032,984.06**	**3,388,192.82**	**2,588,034.71**
非流动资产：				
债权投资	**60,111.68**	**60,111.68**	50,746.89	-
长期股权投资	**886,112.87**	**886,112.87**	885,820.34	862,733.57
投资性房地产	**75,671.47**	**75,671.47**	74,642.04	72,586.30
固定资产	**20.64**	**22.11**	47.46	75.13
长期待摊费用	**9.54**	**9.54**	-	0.35
其他非流动资产	**-**	**-**	-	-

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
非流动资产合计	**1,021,926.21**	**1,021,927.68**	**1,011,256.73**	**935,395.36**
资产总计	**4,408,754.19**	**4,054,911.74**	**4,399,449.55**	**3,523,430.07**
流动负债：				
短期借款	**146,525.13**	**132,395.13**	139,853.36	137,358.84
应付票据	**12,000.00**	**5,000.00**	3,000.00	-
应付账款	**541.67**	**541.67**	541.47	549.56
应付职工薪酬	**1.22**	**0.62**	0.34	0.38
应交税费	**67.69**	**51.41**	53.73	2,946.89
其他应付款	**1,308,872.81**	**1,176,127.72**	1,387,174.62	577,004.37
一年内到期的非流动负债	**335,155.58**	**485,768.53**	381,940.98	586,714.38
其他流动负债	**-**	**-**	1,482.00	110,701.31
流动负债合计	**1,803,164.10**	**1,799,885.08**	**1,914,046.50**	**1,415,275.75**
非流动负债：				
长期借款	**399,450.00**	**377,700.00**	426,670.00	367,615.00
应付债券	**1,025,432.64**	**796,555.55**	959,290.94	628,619.86
递延所得税负债	**3,010.91**	**3,010.91**	3,058.48	2,075.81
非流动负债合计	**1,427,893.55**	**1,177,266.46**	**1,389,019.42**	**998,310.67**
负债合计	**3,231,057.65**	**2,977,151.54**	**3,303,065.92**	**2,413,586.42**
所有者权益：				
实收资本	**100,000.00**	**100,000.00**	100,000.00	100,000.00
资本公积	**1,068,805.13**	**968,805.13**	968,805.13	952,805.13
盈余公积	**7,195.51**	**7,195.51**	7,057.85	7,003.85
未分配利润	**1,695.91**	**1,759.56**	20,520.65	50,034.67
所有者权益合计	**1,177,696.54**	**1,077,760.20**	**1,096,383.63**	**1,109,843.65**
负债和所有者权益总计	**4,408,754.19**	**4,054,911.74**	**4,399,449.55**	**3,523,430.07**

5、母公司利润表

表5-7　发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**622.12**	**2,546.88**	**2,392.86**	**127,648.47**
减：营业成本	**6.01**	**422.84**	1,068.59	116,431.81
税金及附加	**67.70**	**202.46**	221.77	456.37
销售费用	**-**	**-**	-	-
管理费用	**249.60**	**808.82**	758.66	1,023.35
研发费用	**-**	**-**	-	-
财务费用	**359.70**	**771.00**	980.32	3.10
加：其他收益	**-**	**2.12**	1.50	1.59
投资收益（损失以“-”号填列）	**-**	**37.53**	86.77	92.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	**-**	**37.53**	86.77	92.88
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	**-**	**1,029.43**	2,052.53	510.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	**-2.76**	**-0.04**	-	-
资产处置收益	**-**	**-**	-	-
资产减值损失	**-**	**-**	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**-63.65**	**1,410.78**	**1,504.32**	**10,339.22**

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
加：营业外收入	-	0.00	1.77	1.37
减：营业外支出	-	81.79	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-63.65**	**1,328.99**	**1,506.09**	**10,340.58**
减：所得税费用	-	-47.58	966.10	3,084.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-63.65**	**1,376.57**	**539.98**	**7,255.99**
六、综合收益总额	**-63.65**	**1,376.57**	**539.98**	**7,255.99**

6、母公司现金流量表

表5-8　发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	673.90	2,270.63	1,523.20	131,486.70
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	93.18	3,401.75	2,642.23	207.46
经营活动现金流入小计	**767.09**	**5,672.39**	**4,165.43**	**131,694.16**
购买商品、接受劳务支付的现金	433.12	302.17	11,541.98	21,874.30
支付给职工以及为职工支付的现金	201.13	367.56	328.54	350.90
支付的各项税费	35.44	460.72	3,514.80	7,994.18
支付其他与经营活动有关的现金	128.18	647.52	372.66	2,639.17
经营活动现金流出小计	**797.87**	**1,777.97**	**15,757.99**	**32,858.54**
经营活动产生的现金流量净额	**-30.78**	**3,894.42**	**-11,592.56**	**98,835.62**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	25,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	6.42	12,459.44	13,113.08	13,857.28
投资活动现金流入小计	**6.42**	**37,459.44**	**13,113.08**	**13,857.28**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	11.45	16.13	9.22
投资支付的现金	123,000.00	58,255.00	98,000.00	80,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**123,000.00**	**58,266.45**	**98,016.13**	**80,009.22**
投资活动产生的现金流量净额	**-122,993.58**	**-20,807.00**	**-84,903.05**	**-66,151.94**
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-		
吸收投资收到的现金	100,000.00	-	16,000.00	30,000.00
取得借款所收到的现金	299,000.00	443,880.00	835,690.00	933,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	294,340.86	586,678.93	859,943.30	720,846.67
筹资活动现金流入小计	**693,340.86**	**1,030,558.93**	**1,711,633.30**	**1,683,946.67**
偿还债务所支付的现金	178,000.00	557,485.00	755,020.00	747,675.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	18,973.24	64,492.33	102,565.84	72,975.28
支付其他与筹资活动有关的现金	113,030.00	411,142.22	860,468.81	1,078,684.09
筹资活动现金流出小计	**310,003.24**	**1,033,119.55**	**1,718,054.65**	**1,899,334.37**
筹资活动产生的现金流量净额	**383,337.63**	**-2,560.61**	**-6,421.35**	**-215,387.70**

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	260,313.26	-19,473.20	-102,916.96	-182,704.03
加：期初现金及现金等价物余额	64,480.62	83,953.82	186,870.78	369,574.81
六、期末现金及现金等价物余额	324,793.88	64,480.62	83,953.82	186,870.78

（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	2026 年 3 月末/2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	627.98	592.72	593.14	553.37
总负债（亿元）	431.32	406.08	405.52	367.48
全部债务（亿元）	392.56	364.64	381.81	354.18
所有者权益（亿元）	196.66	186.64	187.62	185.89
营业总收入（亿元）	2.88	13.54	37.50	31.40
利润总额（亿元）	0.10	1.90	2.64	2.65
净利润（亿元）	0.03	1.04	1.80	1.73
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.03	-1.16	1.35	1.06
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.04	1.05	1.79	1.72
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-1.48	-3.94	-24.17	-57.67
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-6.28	-9.53	6.43	-5.09
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	36.3	10.34	1.86	37.29
流动比率	4.72	4.05	4.58	3.24
速动比率	1.75	1.28	1.67	1.30
资产负债率（%）	68.68	68.51	68.37	66.41
债务资本比率（%）	66.62	66.14	67.06	65.58
营业毛利率（%）	27.27	13.21	14.60	16.65
平均总资产回报率（%）	0.1	0.49	0.81	0.79
加权平均净资产收益率（%）	0.05	0.56	0.96	0.96
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.05	-0.62	0.72	0.59
EBITDA（亿元）	-	3.40	4.99	4.49
EBITDA 全部债务比（%）	-	0.93	1.31	1.27
EBITDA 利息倍数	-	0.29	0.33	0.35
应收账款周转率	2.24	1.92	5.69	4.67
存货周转率	0.03	0.04	0.11	0.11

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）÷2×100%；
（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；

主要财务数据和财务指标				
项目	2026 年 3 月末/2026 年 1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
（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）2026 年 1-3 月相关财务指标已作年化处理。				

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合公司合并报表口径的最近三年及一期的财务报表，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析，简明分析如下：

（一）资产负债表主要项目分析

1、资产结构分析

（1）资产构成及变动情况

报告期各期末，发行人资产的总体构成情况如下：

表5-9　发行人报告期各期末资产结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	**5,131,884.14**	**81.72**	**4,744,922.65**	**80.05**	4,841,495.07	81.62	4,460,691.17	80.61
非流动资产	**1,147,948.40**	**18.28**	**1,182,288.73**	**19.95**	1,089,903.69	18.38	1,072,990.76	19.39
资产总计	**6,279,832.54**	**100.00**	**5,927,211.38**	**100.00**	**5,931,398.75**	**100.00**	**5,533,681.93**	**100.00**

从资产规模来看，报告期各期末，发行人的资产总计分别为 5,533,681.93 万元、5,931,398.75 万元、**5,927,211.38 万元和 6,279,832.54 万元**，报告期内发行人总资产规模呈波动增加趋势。从资产结构看，发行人流动资产占总资产的比例分别为 80.61%、81.62%、**80.05%和 81.72%**，流动资产占发行人总资产的比重较高。

（2）流动资产结构分析

报告期各期末，发行人流动资产构成情况如下：

表5-10 发行人报告期各期末流动资产结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	**431,711.96**	**8.41**	**139,331.59**	**2.94**	174,111.45	3.60	335,340.83	7.52
交易性金融资产	**215,011.72**	**4.19**	**70,005.24**	**1.48**	27,164.79	0.56	-	-
应收票据	**5,776.00**	**0.11**	**3,091.00**	**0.07**	9,542.12	0.20	-	-
应收账款	**27,789.47**	**0.54**	**75,837.45**	**1.60**	65,236.35	1.35	66,654.79	1.49
预付款项	**864,967.16**	**16.85**	**863,317.39**	**18.19**	861,491.12	17.79	861,495.73	19.31
其他应收款	**321,227.29**	**6.26**	**319,290.83**	**6.73**	559,800.26	11.56	497,059.52	11.14
存货	**3,231,068.84**	**62.96**	**3,244,533.21**	**68.38**	3,074,443.34	63.50	2,676,630.90	60.00
一年内到期的非流动资产	**772.05**	**0.02**	**772.05**	**0.02**	-	-	-	-
其他流动资产	**33,559.65**	**0.65**	**28,743.90**	**0.61**	69,705.62	1.44	23,509.40	0.53
流动资产合计	**5,131,884.14**	**100.00**	**4,744,922.65**	**100.00**	**4,841,495.07**	**100.00**	**4,460,691.17**	**100.00**

报告期各期末，发行人流动资产分别为 4,460,691.17 万元、4,841,495.07 万元、**4,744,922.65 万元和 5,131,884.14 万元**，占总资产的比例分别为 80.61%、81.62%、**80.05%和 81.72%**，流动资产规模较为稳定。发行人流动资产主要由货币资金、存货、其他应收款和预付款项构成，报告期各期末，上述四项合计分别占发行人同期流动资产的 97.98%、96.45%、**96.24%和 94.49%**。

① 货币资金

报告期各期末，发行人的货币资金分别为 335,340.83 万元、174,111.45 万元、**139,331.59 万元和 431,711.96 万元**，占总资产的比例分别为 6.06%、2.29%、**2.35%和 6.87%**。报告期内，发行人货币资金由银行存款及其他货币资金构成。**2026 年 3 月末，发行人货币资金比 2025 年末增加了 292,380.37 万元，增幅为 209.84%，主要系发行人银行存款大幅增加所致。2025 年末，发行人货币资金比 2024 年末减少了 34,779.86 万元，降幅为 19.98%，主要系发行人银行存款小幅减少所致。**2024 年末，发行人货币资金比 2023 年末减少了 161,229.38 万元，降幅为 48.08%，主要系发行人偿还较多借款所致。

表5-11 发行人报告期各期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
现金	**0.38**	**-**	0.00	-
银行存款	**409,320.97**	**123,955.60**	155,350.14	314,998.99
其他货币资金	**22,390.61**	**15,375.99**	18,761.31	20,341.85

合计	431,711.96	139,331.59	174,111.45	335,340.83

② 应收账款

报告期各期末，发行人的应收账款分别为 66,654.79 万元、65,236.35 万元、**75,837.45 万元和 27,789.47 万元**，占总资产的比例分别为 1.20%、1.10%、**1.28%和 0.44%。2026 年 3 月末，发行人应收账款比 2025 年末减少了 48,047.98 万元，主要系收回安置房款项所致。**

截至 2026 年 3 月末，发行人应收账款计提坏账准备 173.80 万元。发行人应收账款账龄 1 年以内占比最高，应收账款的客户付款信誉较好，经营状况正常，出现逾期账款的风险相对较小。

表5-12 近三年及一期末发行人应收账款账龄情况

单位：万元，%

账龄	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	15,724.73	56.23	57,177.88	75.23	20,420.76	31.24	30,037.19	44.50
1 至 2 年	2,125.62	7.60	2,904.64	3.82	18,122.08	27.73	21,512.97	31.87
2 至 3 年	286.13	1.02	8,544.54	11.24	13,283.73	20.32	2,360.11	3.50
3 年以上	9,826.78	35.14	7375.17	9.70	13,530.41	20.70	13,583.25	20.13
合计	27,963.26	100.00	76,002.23	100.00	**65,356.98**	**100.00**	**67,493.51**	**100.00**

截至 2026 年 3 月末，发行人前五大应收账款对手方包括江苏常州经济开发区财政局、常州市武进区横林镇建设局（人民政府）、江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心、常州市武进区横林镇人民政府（常州市武进区横林镇财政和资产管理局）和江苏常州经济开发区农村工作局，款项性质主要系租金、商品及劳务款，合计 23,011.69 万元，具体情况如下所示：

表5-13 截至 2026 年 3 月末发行人应收账款前五大对手方

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	账龄	坏账准备
江苏常州经济开发区财政局	9,365.64	33.49	1 年以内、5 年以上	-
常州市武进区横林镇建设局（人民政府）	4,922.60	17.60	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	-
江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心	4,474.57	16.00	1-2 年、3-4 年、4-5 年	-

常州市武进区横林镇人民政府（常州市武进区横林镇财政和资产管理局）	**2,171.75**	**7.77**	**一年以内、1-2 年**	**-**
江苏常州经济开发区农村工作局	**2,077.13**	**7.43**	**一年以内**	**-**
合计	**23,011.69**	**82.29**	**-**	**-**

③ 预付款项

报告期各期末，发行人的预付款项分别为 861,495.73 万元、861,491.12 万元、**863,317.39 万元和 864,967.16 万元**，占总资产的比例分别为 15.57%、14.52%、**14.57%和 13.77%**。

发行人报告期末预付款项金额较大，主要系基础设施建设和土地开发整理业务预付给江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心的拆迁款金额较大所致。拆迁款主要为项目前期涉及到征地拆迁、安置补偿事项所需的款项。发行人委托江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心，对部分基础设施建设和土地开发整理项目进行前期拆迁平整。为了便于对涉及征地拆迁、安置补偿等事关社会民生类工程项目的合规性管理和协调落实相关政策，发行人委托江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心及其下设机构，代为与被拆迁单位和居民、拆迁施工公司等单位和个人签订相关协议，并代为办理部分资金和票据结算事宜。江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心根据项目情况向发行人出具《预付款申请书》。发行人根据《预付款申请书》向江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心支付前期拆迁平整所需款项。该过程中涉及到主要会计处理为：借记“预付账款”科目，贷记“银行存款”科目。在工程项目前期拆迁平整阶段结束后，江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心向发行人出具发票。由于发行人部分基础设施建设和土地开发整理项目前期拆迁平整规模较大，江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心将整体项目分片区进行核算，向发行人出具发票。发行人根据收到的江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心出具的发票，将预付账款重分类至存货，进行如下会计处理：借记“存货”科目，贷记“预付账款”科目。

近三年及一期末，发行人预付款项账龄情况如下所示：

表5-14 发行人近三年及一期末预付款项账龄

单位：万元、%

账龄	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	**1,880.02**	**0.22**	**15,432.64**	**1.79**	1,416.20	0.16	293.52	0.03
1 至 2 年	**15,203.69**	**1.76**	**2.79**	**-**	5.33	0.01	4,235.78	0.49

2 至 3 年	1.50	-	0.04	-	4,235.76	0.49	7,226.28	0.84
3 年以上	847,881.95	98.02	847,881.91	98.21	855,833.82	99.34	849,740.16	98.64
合计	864,967.16	100.00	863,317.39	100.00	**861,491.12**	**100.00**	**861,495.73**	**100.00**

发行人部分预付款项账龄较长，主要系部分项目前期拆迁阶段工程量较大，江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心仍在进行前期拆迁平整工作，尚未向发行人开具发票所致。

截至 2026 年 3 月末，发行人预付款项金额前五名合计为 864,922.99 万元，占预付款项总额的比例为 99.99%，具体情况如下所示：

表5-15　　截至 2026 年 3 月末发行人前五名预付账款情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	是否关联方	未结算原因
江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心	864,350.72	99.93	否	预付工程款
国网江苏省电力有限公司常州供电分公司	515.07	0.06	否	预付费用
江苏奥讯智能化工程有限公司	37.29	0.00	否	预付费用
常州港华燃气有限公司	10.00	0.00	否	预付费用
常州通用自来水有限公司	9.91	0.00	否	预付费用
合计	864,922.99	99.99		

截至 2026 年 3 月末，发行人与江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心的预付款项合计 86.44 亿元，明细情况如下：

表5-16　截至 2026 年 3 月末发行人与江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心预付拆迁款

单位：亿元、%

项目名称	金额	占比	项目进展情况
水系整治工程	23.37	27.04	部分完成前期拆迁工作
常州经济开发区城中村改造一期	13.41	15.51	部分完成前期拆迁工作
常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造一期	13.70	15.85	部分完成前期拆迁工作
常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造四期	10.31	11.93	部分完成前期拆迁工作
常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造三期	8.41	9.73	部分完成前期拆迁工作
常州经济开发区棚户区改造一期	7.83	9.06	部分完成前期拆迁工作
其他	9.41	10.89	部分完成前期拆迁工作
合计	86.44	100.00	

（续表）

项目名称	委托建设协议签订时间	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	后续投资规模（亿元）
水系整治工程	2016.10	2016.10	2027.10	69.44	58.52	10.92

项目名称	委托建设协议签订时间	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	后续投资规模（亿元）
常州经济开发区城中村改造一期	2016.10	2016.10	2027.10	29.55	**36.53**	**0.43**
常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造一期	2015.10	2015.10	2027.10	27.53	**31.35**	**0.32**
常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造四期	2015.10	2015.10	2027.10	14.55	**13.24**	**1.31**
常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造三期	2015.10	2015.10	2027.10	16.54	**19.71**	**0.19**
常州经济开发区棚户区改造一期	2016.3	2016.3	2027.10	16.12	**13.86**	**2.26**
其他	-	-	-	-	**-**	**-**
合计	-	-	-	**173.73**	**173.21**	**15.43**

针对未来结算计划，发行人与江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心的预付款项预计未来每年结算金额不低于 5 亿元，不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

④ 其他应收款

报告期各期末，发行人的其他应收款分别为 497,059.52 万元、559,800.26 万元、**319,290.83 万元和 321,227.29 万元**，占总资产的比例分别为 8.98%、9.44%、**5.39%和 5.12%。**

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款账龄情况具体如下：

表5-17　　发行人截至 2026 年 3 月末其他应收款账龄

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1 年以内	**149,848.17**	**46.65**
1-2 年	**15,478.65**	**4.82**
2-3 年	**4,774.29**	**1.49**
3-4 年	**86,534.75**	**26.94**
4-5 年	**33,731.47**	**10.50**
5 年以上	**30,859.96**	**9.61**
合计	**321,227.29**	**100.00**

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据：发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：作为常州市主要的基础设施建设主体，发行人在历史业务开展过程中产生了部分与主营业务相关的合作开发基础设施建设业务的代垫款项，视作经营性其他应收款；而与主营业务无关的其他应收款，

如往来款、资金拆借等，视作非经营性其他应收款。发行人其他应收款具体情况如下所示：

表5-18　发行人截至报告期各期末其他应收款情况

单位：万元、%

科目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款	68,759.08	21.41	65,497.31	20.51	305,702.20	54.61	241,829.76	48.65
非经营性其他应收款	252,468.21	78.59	253,793.52	79.49	254,098.06	45.39	255,229.76	51.35
合计	321,227.29	100.00	319,290.83	100.00	559,800.26	100.00	497,059.52	100.00

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款前五大对手方情况如下：

单位名称	款项性质	期末余额（万元）	账龄	占其他应收款 2026 年 3 月末合计数的比例(%)	坏账准备期末余额	性质
江苏常州东方投资控股有限公司	往来款	75,000.00	一年以内	23.35	-	非经营性
常州市戚建智造产业发展有限公司	往来款	66,595.00	一年以内、1-2 年	20.73	-	经营性、非经营性
江苏常州经济开发区财政局	往来款、保证金、押金	54,667.39	一年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	17.02	-	经营性
常州紫辰投资建设有限公司	往来款	54,000.00	3-4 年	16.81	-	非经营性
常州戚墅堰经济开发区经济发展有限公司	往来款	43,136.04	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	13.43	-	非经营性
合计		293,398.43		91.34	-	

（1）经营性其他应收款

截至 2026 年 3 月末，发行人主要经营性其他应收款的具体情况如下所示：

单位：万元

对手方	是否是关联方	金额	款项所涉及业务类型	报告期内回款净额
江苏常州经济开发区财政局	否	54,667.39	项目建设产生的利息	-
常州市戚建智造产业发展有限公司	否	13,101.04	项目开发建设	55,011.79
其他	否	990.65	保证金、押金等	-
合计		68,759.08	-	55,011.79

发行人与上表中的对手方的其他应收款主要系发行人作为常州市经开区的基础设施建设主体，在与经开区其他主体合作开发建设项目中承担了协助规划工作、监督工程进度等职能，并提供建设资金，形成了其他应收款。因相关款

项与发行人主要职能相关，因此属于经营性其他应收款。项目投入运营后，根据双方在建设期实际的出资情况，按比例享有项目经营收益。

发行人经营性其他应收款预计未来 5 年内回款，发行人将与对手方积极沟通协调其他应收款回款事宜。

（2）非经营性其他应收款

截至 2026 年 3 月末，发行人前五大非经营性往来款对手方情况如下：

表5-19　发行人截至 2026 年 3 月末前五大非经营性往来款对手

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项的性质	期末余额	占其他应收款期末账面价值的比例
江苏常州东方投资控股有限公司	关联方	往来款	75,000.00	23.35
常州紫辰智造产业发展有限公司	非关联方	往来款	54,000.00	16.81
常州市戚建智造产业发展有限公司	非关联方	往来款	53,493.96	16.65
常州戚墅堰经济开发区经济发展有限公司	非关联方	往来款	43,136.04	13.43
常州市东城投资发展有限公司	非关联方	往来款	15,129.00	4.71
合计			240,759.00	74.95

A、江苏常州东方投资控股有限公司

发行人与江苏常州东方投资控股有限公司的往来款项系江苏常州东方投资控股有限公司向发行人拆借的资金。发行人对江苏常州东方投资控股有限公司的应收款项已履行内部程序，计划于 2026-2030 年内收回上述款项。发行人对江苏常州东方投资控股有限公司的应收款项未纳入地方政府债务。

B、常州紫辰智造产业发展有限公司

发行人与常州紫辰智造产业发展有限公司的往来款项系常州紫辰智造产业发展有限公司向发行人拆借的资金。发行人对常州紫辰智造产业发展有限公司的应收款项已履行内部程序，计划于 2026-2030 年内收回上述款项。发行人对常州紫辰智造产业发展有限公司的应收款项未纳入地方政府债务。

C、常州市戚建智造产业发展有限公司（原常州市戚建投资发展有限公司）

发行人与常州市戚建智造产业发展有限公司的往来款项系常州市戚建智造产业发展有限公司向发行人拆借的资金。发行人对常州市戚建智造产业发展有限公司的应收款项已履行内部程序，计划于 2026-2030 年内收回上述款项。发行人对常州市戚建智造产业发展有限公司的应收款项未纳入地方政府债务。

D、常州戚墅堰经济开发区经济发展有限公司

发行人与常州戚墅堰经济开发区经济发展有限公司的往来款项系常州戚墅堰经济开发区经济发展有限公司向发行人拆借的资金。发行人对常州戚墅堰经济开发区经济发展有限公司的应收款项已履行内部程序。发行人预计于 2026-2030 年内收回上述款项。发行人对常州戚墅堰经济开发区经济发展有限公司的应收款项未纳入地方政府债务。

E、常州市东城投资发展有限公司

发行人与常州市东城投资发展有限公司的往来款项系常州市东城投资发展有限公司向发行人拆借的资金。发行人对常州市东城投资发展有限公司的应收款项已履行内部程序，计划于 2026-2030 年内收回上述款项。发行人对常州市东城投资发展有限公司的应收款项未纳入地方政府债务。

发行人其他应收款主要为应收地方国有企业款项，未来发行人将积极协调地方国有企业对上述其他应收款予以回收。

发行人关于债券存续期内新增非经营性款项的决策程序和持续信息披露安排：在债券存续期内，发行人管理层将严格按照公司章程、内控流程规范管理非经营性往来款，每季度核对一次，查清拖欠原因，及时解决存在问题，责任部门应配合融资财务部门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账损失。并配合融资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，预计其他应收款可能发生的坏账损失，并计提坏账准备，不随意增加其他应收款。与其他单位发生非经营性往来款必须根据内部财务制度作出相应审批后实施。

发行人非经营性往来款的决策权限、决策程序和定价机制如下：

决策权限：发行人非经营性往来款需经董事长审批通过后方可划转。

决策程序：发行人非经营性往来款由相关单位提出申请，由财务部审核后，上报董事长审批，经董事长审批同意后划款。

定价机制：非经营性其他应收款可能的往来对象主要由政府单位、关联方和非关联方构成，其具体定价机制如下：a.区内政府及其相关单位。鉴于发行人与

当地政府有良好的合作关系，出于资金调度和使用效率的考虑，发行人与区内政府及其相关单位有部分资金往来，该部分往来一般没有收取相关费用；b.其他单位。根据借款期限并按照市场价格原则收取一定的利息费用。

发行人承诺：本次债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款或资金拆借余额。

⑤ 政府性应收款项

截至 2025 年末，发行人政府性应收款项合计 1,056,457.72 万元，占发行人扣除重点关注资产后的净资产比例为 73.97%，主要明细如下：

单位：万元

单位名称	与发行人关系	金额	所属科目	近三年净回款金额	后续回款安排	性质
江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心	非关联方	**863,035.80**	预付款项	**46,516.11**	预计未来 10 年内完成回款	预付工程款
常州市武进区横林镇人民政府	非关联方	**55,131.50**	其他非流动资产	**-**	预计 5 年内回款	终止项目待结算资金
江苏常州经济开发区财政局	非关联方	**54,667.39**	其他应收款	**-**	预计 5 年内回款	项目建设产生的利息
常州市武进区遥观镇人民政府	非关联方	**44,298.80**	其他非流动资产	**-**	预计 5 年内回款	终止项目待结算资金
常州市武进区横林镇人民政府	非关联方	**17,179.38**	应收账款	**-**	预计 1 年内回款	应收劳务款
其他	-	**22,144.85**	-	**-**	-	-
合计	-	**1,056,457.72**	-	**46,516.11**	-	-

发行人政府类应收款项对手方主要为江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心和江苏常州经济开发区财政局等。报告期内发行人政府类应收款项回款情况良好，发行人将通过自主催收、政府层面协调等方式，加强政府类应收款项回收力度，预计上述事项对发行人偿债能力不会产生重大不利影响。

发行人的应收账款、其他应收款及其他应收政府类款项以及安置房、基础设

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

⑥ 存货

发行人的存货主要由工程建设成本及开发成本构成。报告期各期末，发行人的存货分别为 2,676,630.90 万元、3,074,443.34 万元、**3,244,533.21 万元和 3,231,068.84 万元**，占总资产的比例分别为 48.37%、51.82%、**54.74%和 51.45%。2025 年末，发行人存货比 2024 年末增加了 170,089.87 万元，增幅为 5.53%，主要系开发成本增加所致。**2024 年末，发行人存货比 2023 年末增加了 397,812.44 万元，增幅为 14.86%，主要系经开区城中村改造项目、丁堰街道城镇化改造项目、漕上路工程和房产项目增加所致。

表5-20　发行人报告期各期末存货明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
工程施工	**1,891,203.57**	**1,928,897.60**	1,858,673.95	1,863,040.02
开发产品	**88,451.58**	**86,076.66**	36,679.36	37,945.17
开发成本	**1,251,110.75**	**1,229,262.55**	1,178,941.06	775,603.97
原材料	**79.50**	**68.32**	79.28	41.73
周转材料	**173.60**	**167.20**	69.61	-
库存商品	**49.84**	**60.91**	0.08	-
合计	**3,231,068.84**	**3,244,533.21**	**3,074,443.34**	**2,676,630.90**

截至 2026 年 3 月末，发行人存货中主要工程施工明细如下：

表5-21　发行人 2026 年 3 月末存货中主要工程施工项目明细

单位：亿元

项目名称	委托代建协议签订时间	开工时间	预计竣工时间	账面余额	总投资额	已投资额	后续投资额	截至 2026 年 3 月末已确认收入金额（含税）	报告期内累计回款金额
棚户区改造工程									
其中：常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造一期	2015.10	2015.10	2027.10	**17.16**	27.53	**31.35**	**0.32**	**0.51**	**0.51**
常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造二期	2016.02	2016.02	2028.10	**24.96**	31.61	**40.40**	**0.32**	**28.06**	**28.06**

项目名称	委托代建协议签订时间	开工时间	预计竣工时间	账面余额	总投资额	已投资额	后续投资额	截至 2026 年 3 月末已确认收入金额（含税）	报告期内累计回款金额
常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造三期	2015.10	2015.10	2027.10	**2.43**	16.54	**19.71**	**0.19**	**0.04**	**0.04**
常州经济开发区水淹棚户区（危旧房）改造四期	2015.10	2015.10	2027.10	**2.93**	14.55	**13.24**	**1.31**	**-**	**-**
常州经济开发区棚户区改造一期	2016.3	2016.3	2027.10	**4.82**	16.12	**13.86**	**2.26**	**1.64**	**1.64**
水系整治工程	2016.10	2016.10	2025.10	**20.28**	**69.44**	**58.52**	**10.92**	**16.82**	**16.82**
城镇化改造工程								**-**	**-**
其中：常州经济开发区城镇化改造一期	2015.10	2015.10	2027.10	**18.07**	16.82	**23.86**	**0.12**	**6.84**	**6.84**
常州经济开发区城中村改造二期	2016.10	2016.10	2027.11	**13.22**	15.81	**15.86**	**0.13**	**4.49**	**4.49**
漕上路	2015.10	2015.10	2024.06	**13.56**	23.47	**24.73**	**0.22**	**14.52**	**14.52**
常州经济开发区城中村改造一期	2016.10	2016.10	2027.10	**21.44**	29.55	**36.53**	**0.43**	**3.63**	**3.63**
常州经济开发区城际铁路站周边城镇化	2016.10	2016.10	2027.10	**4.47**	7.64	**6.62**	**1.02**	**1.08**	**1.08**
小计	-	-	-	**143.34**	**269.08**	**284.68**	**17.24**	**77.63**	**77.63**

注：1、发行人部分项目已投资额大于存货账面价值，主要系该部分项目的部分片区仍处于前期拆迁平整阶段，其前期拆迁成本记入“预付款项”科目，尚未重分类至“存货”科目所致。2、发行人部分项目已投资金额大于总投资金额主要系总投资金额为计划总投资，建设过程中投资规模根据实际情况有所调整。

报告期内，发行人分别确认基础设施建设业务和土地开发整理业务收入合计分别是 153,106.85 万元、188,096.42 万元、**13,307.09 万元和 2,577.03 万元**，经开区管委会分别完成回款 153,106.85 万元、188,096.42 万元、**13,307.09 万元和 2,577.03 万元**。发行人确认的基础设施建设业务和土地开发整理业务收入均于当年完成回款。

⑦ 其他流动资产

报告期各期末，发行人的其他流动资产分别为 23,509.40 万元、69,705.62 万元、**28,743.90 万元和 33,559.65 万元**，占总资产的比例分别为 0.42%、1.18%、**0.48%和 0.53%**。2024 年末较 2023 年末增加了 46,196.22 万元，增幅为 196.50%，主要系发行人理财产品增加所致；**2025 年末较 2024 年末减少了 40,961.71 万元，降幅为 58.76%，主要系发行人定期存单及应计利息减少所致；2026 年 3 月末较 2025 年末增加了 4,815.75 万元，增幅为 16.75%，主要系可抵扣税金增加**

所致。

表5-22　　截至 2026 年 3 月末发行人其他流动资产明细

单位：万元

项目	金额
可抵扣税金	33,197.70
预缴税金	342.03
待摊费用	19.92
合计	33,559.65

（3）非流动资产结构分析

近三年及一期末，发行人非流动资产构成情况如下：

表5-23　发行人近三年及一期末非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	70,530.77	6.14	70,472.02	5.96	70,991.03	6.51		-
长期应收款	1,424.79	0.12	1,424.79	0.12	2,261.53	0.21	2,374.62	0.22
长期股权投资	33,076.16	2.88	33,076.16	2.80	31,944.93	2.93	36,200.36	3.37
投资性房地产	857,575.86	74.71	855,350.29	72.35	834,176.26	76.54	723,180.32	67.40
固定资产	75,694.93	6.59	76,408.23	6.46	40,167.05	3.69	27,957.26	2.61
在建工程	18,603.57	1.62	15,189.37	1.28	13,607.53	1.25	45,216.62	4.21
使用权资产	-	-	-	-	-	-		-
无形资产	28,586.52	2.49	28,668.02	2.42	25,082.70	2.30	23,506.62	2.19
长期待摊费用	619.55	0.05	310.31	0.03	382.79	0.04	69.55	0.01
递延所得税资产	902.71	0.08	890.13	0.08	2,091.86	0.19	2,021.80	0.19
其他非流动资产	60,933.54	5.31	100,499.40	8.50	69,197.98	6.35	212,463.61	19.80
非流动资产合计	1,147,948.40	100.00	1,182,288.73	100.00	**1,089,903.69**	**100.00**	**1,072,990.76**	**100.00**

报告期各期末，发行人非流动资产分别为 1,072,990.76 万元、1,089,903.69 万元、**1,182,288.73 万元和 1,147,948.40 万元**，呈增长态势。发行人非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产及其他非流动资产构成，报告期各期末，上述六者合计分别占发行人同期非流动资产的 99.58%、93.05%、**93.82%和 93.60%**。

① 长期股权投资

报告期各期末，发行人的长期股权投资分别为 36,200.36 万元、31,944.93 万元、**33,076.16 万元和 33,076.16 万元**，占总资产的比例分别为、0.65%、0.54%、**0.56%和 0.53%**。2024 年末，发行人长期股权投资比 2023 年末减少了 4,255.43 万元，降幅为 11.76%，主要系发行人对常州万品房地产有限公司权益法下确认

的投资损失所致。

表5-24　　发行人 2026 年 3 月末长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	期末余额
江苏东方赛拉弗电力发展有限公司	3,760.71
常州万品房地产有限公司	29,315.45
合计	33,076.16

② 固定资产

报告期各期末，发行人的固定资产分别为 27,957.26 万元、40,167.05 万元、**76,408.23 万元和 75,694.93 万元**，占总资产的比例分别为 0.51%、0.68%、**1.29%和 1.21%**。2024 年末，发行人固定资产比 2023 年末增加了 12,209.79 万元，增幅为 43.67%，主要系发行人对房屋建筑物的新购置和投资性房地产转入增加所致。**2025 年末，发行人固定资产比 2024 年末增加了 36,241.18 万元，增幅为 90.23%，主要系发行人投资性房地产转入增加和购置光伏电站所致。**具体明细如下：

表5-25　　发行人 2026 年 3 月末固定资产明细

单位：万元

项目	期末账面价值
房屋建筑物	66,363.90
机器设备	7,996.36
运输设备	62.25
电子设备	116.02
办公设备	14.30
其他设备	1,142.09
合计	75,694.93

③ 在建工程

报告期各期末，发行人在建工程账面价值分别为 45,216.62 万元、13,607.53 万元、**15,189.37 万元和 18,603.57 万元**，占总资产的比例分别为 0.82%、0.23%、**0.26%和 0.30%**。2024 年末，比 2023 年减少了 31,609.09 万元，降幅为 69.91%，主要系发行人东方智慧科技园二期项目和常州东方智能汽车产业园项目（一期）完工所致。

发行人在建工程明细如下：

表5-26　发行人 2026 年 3 月末在建工程明细表

单位：万元

项目	账面余额
常州市宋剑湖高中提升改造工程	9.78
常州东方智能汽车产业园项目（二期）	285.40
东方·国际人才社区项目	18,308.40
合计	18,603.57

④ 投资性房地产

报告期各期末，发行人的投资性房地产分别为 723,180.32 万元、834,176.26 万元、**855,350.29 万元和 857,575.86 万元**，占总资产的比例分别为 13.07%、14.06%、**14.43%和 13.66%**。

发行人投资性房地产中房屋、建筑物采用公允价值法计量，发行人 2025 年末投资性房地产中房屋、建筑物部分入账依据为江苏明润资产房地产评估造价咨询有限公司出具的公允价值资产评估报告（苏中润评报字（2026）第 107 号-第 114 号）。发行人投资性房地产中在建工程采用成本法计量，入账依据为相关工程建设投入成本。

截至报告期末，具体明细如下：

表5-27　　截至 2026 年 3 月末发行人投资性房地产分类情况

单位：万元

分类	金额
房屋、建筑物	822,344.07
在建工程	35,231.79
合计	857,575.86

近三年及一期，发行人投资性房地产产生的公允价值变动收益分别为 6,376.46 万元、6,697.73 万元、25,900.73 万元和 0.00 万元。

截至 2026 年 3 月末，发行人投资性房地产项目情况如下：

表5-28　截至 2026 年 3 月末发行人投资性房地产项目情况

单位：万元

所有权人	资产名称	金额
常州东方新城建设集团有限公司	东方大厦	30,211.04
常州东方新城建设集团有限公司	横林国际地板城	7,891.64
常州东方新城建设集团有限公司	青年活动中心	37,568.79
常州东方新城商业管理有限公司	轨道 2 号线潞城站配套连接通道	2,070.60
常州东方新城商业管理有限公司	科技金融中心-2#-5#及 1#地下车库	56,767.56
常州经开人才科创发展有限公司	轨道交通产业园一期	56,452.21

常州经开人才科创发展有限公司	轨道交通产业园二期	16,600.98
常州经开人才科创发展有限公司	轨道交通产业园三期	25,261.29
常州经开人才科创发展有限公司	宋剑湖新材料产业园	94,110.81
常州经开人才科创发展有限公司	创业孵化园	5,744.60
常州经开人才科创发展有限公司	东方智慧园一期	29,383.17
常州经开人才科创发展有限公司	东方智慧园二期	66,451.04
常州东方教育投资有限公司	横林高中东侧人才公寓（土地）	1,990.53
常州东方教育投资有限公司	常州市宋剑湖高级中学	32,187.08
常州东方教育投资有限公司	宛沿河新建幼儿园	3,229.13
常州东方教育投资有限公司	遥观全民健身中心	18,056.64
常州东方教育投资有限公司	东方新城新建幼儿园	4,076.82
常州东方教育投资有限公司	常州经开区实验幼儿园	3,498.42
常州东方教育投资有限公司	常青幼儿园	3,771.99
常州东方教育投资有限公司	横山桥镇卫生院	16,514.03
常州东方教育投资有限公司	横山桥实验幼儿园	5,523.85
常州东方教育投资有限公司	遥观中心幼儿园	11,603.82
常州东方教育投资有限公司	横林社会组织孵化基地	12,593.57
常州东方教育投资有限公司	横林小学	23,080.53
常州东方教育投资有限公司	新安小学及幼儿园	4,248.01
常州东方教育投资有限公司	横林人民医院	12,801.40
常州东方教育投资有限公司	东方新城配套中小学	40,578.90
常州经开表面处理科技有限公司	经开表面产业园（一期）	63,108.88
常州经开表面处理科技有限公司	经开表面产业园（二期）	33,197.07
常州市荣达恩荣建设发展有限公司	东城路东侧、东方二路南侧地块（常青.里巷文化旅游街区）项目	89,025.24
常州市荣达恩荣建设发展有限公司	常州东方智能汽车产业园项目（一期）	30,730.61
常州市荣达恩荣建设发展有限公司	常和路东侧、华通路南侧地块（遥观人才公寓）项目	10,011.57
常州东方新城房地产开发有限公司	福成上城 48 间商铺	4,347.97
常州东方新城房地产开发有限公司	豪景家园-9 幢 105 室、203 室	377.98
常州东方新城房地产开发有限公司	东方君开 23 幢甲单元 103 室-106 室、108 室、110-112 室	1,511.81
常州东方新城房地产开发有限公司	潮起东方 10 套房	1,865.88
常州东方悦城房地产开发有限公司	瑞祯家园商铺	1,130.40
总计		857,575.86

截至 2025 年末，发行人未办妥产权证书的投资性房地产情况如下：

表5-29　截至 2025 年末发行人未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：万元

项目	金额	未办妥产权证书原因
东方·聚前+人才公寓	9,960.70	正在办理中
横林医院扩建	12,801.40	正在办理中
常州经开区表面处理循环产业园项目（一期）	63,108.88	正在办理中
总计	85,870.98	

2、负债结构分析

（1）负债构成及变动情况

近三年及一期末，发行人负债的总体构成情况如下：

表5-30 发行人近三年及一期末负债构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	**1,086,318.13**	**25.19**	**1,172,865.60**	**28.88**	1,057,107.89	26.07	1,375,861.38	37.44
非流动负债	**3,226,881.57**	**74.81**	**2,887,968.25**	**71.12**	2,998,129.96	73.93	2,298,917.00	62.56
负债合计	**4,313,199.70**	**100.00**	**4,060,833.85**	**100.00**	**4,055,237.85**	**100.00**	**3,674,778.39**	**100.00**

报告期各期末，发行人的负债合计分别为 3,674,778.39 万元、4,055,237.85 万元、**4,060,833.85 万元和 4,313,199.70 万元**，规模较为稳定。发行人负债主要由非流动负债组成，近三年及一期末，发行人非流动负债占总负债的比重分别为 62.56%、73.93%、**71.12%和 74.81%**。

（2）流动负债结构分析

近三年及一期末，发行人流动负债构成情况如下：

表5-31 发行人近三年及一期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	**287,286.43**	**26.45**	**250,379.21**	**21.35**	288,806.57	27.32	241,880.91	17.58
应付票据	**12,014.62**	**1.11**	**5,000.00**	**0.43**	11,000.00	1.04		-
应付账款	**73,978.52**	**6.81**	**100,537.02**	**8.57**	98,992.45	9.36	55,083.34	4.00
预收款项	**606.17**	**0.06**	**561.63**	**0.05**	598.5	0.06	512.77	0.04
合同负债	**7,994.36**	**0.74**	**6,595.42**	**0.56**	2,298.33	0.22	2,231.70	0.16
应付职工薪酬	**71.84**	**0.01**	**753.68**	**0.06**	459.93	0.04	275.46	0.02
应交税费	**11,297.64**	**1.04**	**16,690.21**	**1.42**	28,039.38	2.65	14,421.44	1.05
其他应付款	**239,065.70**	**22.01**	**235,455.66**	**20.08**	61,647.59	5.83	24,368.53	1.77
一年内到期的非流动负债	**447,113.71**	**41.16**	**552,865.37**	**47.14**	555,212.21	52.52	925,960.04	67.30
其他流动负债	**6,889.13**	**0.63**	**4,027.42**	**0.34**	10,052.92	0.95	111,127.19	8.08
流动负债合计	**1,086,318.13**	**100.00**	**1,172,865.60**	**100.00**	**1,057,107.89**	**100.00**	**1,375,861.38**	**100.00**

报告期各期末，发行人的流动负债合计分别为 1,375,861.38 万元、1,057,107.89 万元、**1,172,865.60 万元和 1,086,318.13 万元**，占总负债的比例分别为 37.44%、26.07%、**28.88%和 25.19%**。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、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，上述五项合计分别占发行人同期流动负债的 97.12%、90.37%、**77.96%和 75.78%。**

① 短期借款

报告期各期末，发行人的短期借款分别为 241,880.91 万元、288,806.57 万元、**250,379.21 万元和 287,286.43 万元**，占总负债的比例分别为 6.58%、7.12%、**6.17%和 6.66%**。2024 年末，比 2023 年末增加了 46,925.66 万元，增幅为 19.40%，主要系发行人新增质押借款较多所致。**2025 年末，比 2024 年末减少了 38,427.36 万元，降幅为 13.31%，主要系信用借款减少所致所致。**

报告期各期末，发行人短期借款担保结构如下：

表5-32 发行人报告期各期末短期借款担保结构

单位：万元

借款类别	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
质押借款	-	-	30,000.00	-
保证借款	257,070.00	199,140.00	193,000.00	191,600.00
抵押+保证借款	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00
信用借款	30,000.00	36,000.00	50,500.00	35,000.00
应计利息	216.43	239.21	306.57	280.91
合计	**287,286.43**	**250,379.21**	**288,806.57**	**241,880.91**

② 应付账款

报告期各期末，发行人的应付账款分别为 55,083.34 万元、98,992.45 万元、**100,537.02 万元和 73,978.52 万元**，占总负债的比例分别为 1.50%、2.44%、**2.48%和 1.72%**。2024 年末，比 2023 年末增加了 43,909.11 万元，增幅为 79.71%，主要系发行人应付长期资产购置款增幅较大。

③ 合同负债

报告期各期末，发行人的合同负债分别为 2,231.70 万元、2,298.33 万元、**6,595.42 万元和 7,994.36 万元**，占总负债的比例分别为 0.06%、0.06%、**0.16%和 0.19%**。2025 年末，比 2024 年末增加了 4,297.09 万元，增幅为 186.97%，主要系房地产开发项目预收款和预收劳务费大幅增加所致。2026 年 3 月末，比 2025 年末增加了 1,398.94 万元，增幅为 21.21%，主要系预收货款增加所致。

④ 其他应付款

报告期各期末，发行人的其他应付款分别为 24,368.53 万元、61,647.59 万元、

235,455.66 万元和 239,065.70 万元，占总负债的比例分别为 0.66%、1.52%、**5.80%和 5.54%**。2024 年末，比 2023 年末增加了 37,279.06 万元，增幅为 152.98%，主要系发行人缴纳的保证金和押金增加所致。**2025 年末，比 2024 年末增加了 173,808.07 万元，增幅 281.94%，主要系往来款大幅增加所致。**

表5-33　发行人报告期各期末按款项性质列示的其他应付款余额

单位：万元、%

款项性质	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金、保证金	5,086.48	2.13	5,071.06	2.15	4,147.45	6.73	3,658.51	15.01
往来款	212,475.08	88.88	208,699.95	88.64	56,295.67	91.32	20,370.02	83.59
入园意向金	1,504.14	0.63	1,436.64	0.61	1,204.47	1.95	340.00	1.40
股权转让款	-	-	248.00	0.11	-	-	-	-
应付股利	20,000.00	8.37	20,000.00	8.49	-	-	-	-
合计	239,065.70	100.00	235,455.66	100.00	61,647.59	100.00	24,368.53	100.00

⑤ 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为 925,960.04 万元、555,212.21 万元、**552,865.37 万元和 447,113.71 万元**，占总负债的比例分别为 25.20%、13.69%、**13.61%和 10.37%**。2024 年末，比 2023 年末减少了 370,747.83 万元，降幅为 40.04%，主要系一年内到期的应付债券及应计利息减少所致。

截至报告期末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表5-34　　截至 2026 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月末
一年内到期的长期借款	178,803.29
一年内到期的应付债券	250,096.13
一年内到期的长期借款利息	2,100.69
一年内到期的应付债券利息	16,113.60
合计	447,113.71

⑥ 其他流动负债

报告期各期末，发行人的其他流动负债合计分别为 111,127.19 万元、10,052.92 万元、4,027.42 万元和 **6,889.13 万元**，占总负债的比例分别为 3.02%、0.25%、0.10%和 **0.16%。2025 年末发行人其他流动负债全部为待转销项税，其**

他流动负债较 2024 年末减少了 6,025.50 万元，降幅为 59.94%，主要系银行承兑汇票已完成兑付。

（3）非流动负债结构分析

近三年及一期末，发行人非流动负债构成情况如下：

表5-35 发行人近三年及一期末非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,153,749.21	66.74	2,041,589.50	70.69	1,998,827.00	66.67	1,634,616.00	71.10
应付债券	1,025,432.64	31.78	796,555.55	27.58	959,290.94	32.00	628,619.86	27.34
租赁负债		-	-	-	-	-		-
递延所得税负债	26,551.26	0.82	26,538.62	0.92	26,188.87	0.87	24,840.71	1.08
递延收益	21,148.46	0.66	23,284.57	0.81	13,823.15	0.46	10,840.43	0.47
非流动负债合计	3,226,881.57	100.00	2,887,968.25	100.00	**2,998,129.96**	**100.00**	**2,298,917.00**	**100.00**

报告期各期末，发行人的非流动负债合计分别为 2,298,917.00 万元、2,998,129.96 万元、**2,887,968.25 万元和 3,226,881.57 万元**，占总负债的比例分别为 62.56%、73.93%、**71.12%和 74.81%**。

① 长期借款

报告期各期末，发行人的长期借款分别为 1,634,616.00 万元、1,998,827.00 万元、**2,041,589.50 万元和 2,153,749.21 万元**，占总负债的比例分别为 44.48%、49.29%、**50.28%和 49.93%**。2024 年末比 2023 年末增加了 364,211.00 万元，增幅为 22.28%，主要系多种借款类别金额增加所致。

2026 年 3 月末，发行人长期借款的结构如下：

表5-36 截至 2026 年 3 月末发行人长期借款担保结构

单位：万元

借款类别	期末余额
保证借款	1,727,729.50
抵押+保证借款	197,546.71
质押+保证借款	90,188.00
抵押+质押借款	16,100.00
保证+抵押+质押借款	122,185.00
合计	2,153,749.21

② 应付债券

报告期各期末，发行人的应付债券分别为628,619.86万元、959,290.94万元、**796,555.55万元和1,025,432.64万元**，占总负债的比例分别为17.11%、23.66%、**19.62%和23.77%**。发行人存续的债券情况详见募集说明书第六节“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

3、所有者权益结构分析

表5-37　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、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	100,000.00	5.08	100,000.00	5.36	100,000.00	5.33	100,000.00	5.38
资本公积	1,746,394.54	88.80	1,646,394.54	88.21	1,646,123.93	87.74	1,630,123.93	87.69
其他综合收益	2,863.44	0.15	2,863.44	0.15	3,040.23	0.16	-10,168.13	-0.55
盈余公积	7,195.51	0.37	7,195.51	0.39	7,057.85	0.38	7,003.85	0.38
未分配利润	110,182.73	5.60	109,822.16	5.88	119,505.47	6.37	131,623.50	7.08
归属于母公司所有者权益合计	1,966,636.21	100.00	1,866,275.64	99.99	1,875,727.48	99.98	1,858,583.16	99.98
少数股东权益	-3.37	0.00	101.88	0.01	433.42	0.02	320.39	0.02
所有者权益合计	1,966,632.84	100.00	1,866,377.52	100.00	**1,876,160.90**	**100.00**	**1,858,903.54**	**100.00**

报告期各期末，发行人的所有者权益合计分别为 1,858,903.54 万元、1,876,160.90 万元、**1,866,377.52万元和1,966,632.84万元**，其中资本公积占比最大，占所有者权益的比例分别为87.69%、87.74%、**88.21%和88.80%**。

① 实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本均为100,000.00万元，占所有者权益的比例分别为5.38%、5.33%、**5.36%和5.08%**。2020年4月，江苏常州经济开发区管理委员会将所持有的东方新城建设集团有限公司的 100%股权无偿划转给江苏常州东方投资控股有限公司。**截至2026年3月末**，发行人实收资本由江苏常州东方投资控股有限公司全额出资。

② 资本公积

报告期各期末，发行人的资本公积分别为 1,630,123.93 万元、1,646,123.93 万元、**1,646,394.54 万元和 1,746,394.54 万元**，占所有者权益的比例分别为87.69%、87.74%、**88.21%和88.80%**。2026年3月末，发行人资本公积由资本溢价及其他资本公积组成。

③ 盈余公积

报告期各期末，发行人的盈余公积分别为 7,003.85 万元、7,057.85 万元、**7,195.51 万元和 7,195.51 万元**，占所有者权益的比例分别为 0.38%、0.38%、**0.39%和 0.37%**。报告期各期末，发行人盈余公积全部为法定盈余公积。

④ 未分配利润

报告期各期末，发行人的未分配利润分别为 131,623.50 万元、119,505.47 万元、**109,822.16 万元和 110,182.73 万元**，占所有者权益的比例分别为 7.08%、6.37%、**5.88%和 5.60%**，规模呈波动趋势，主要是系公司业务规模持续扩大，企业实现的净利润经过提取盈余公积后，留存在公司的利润也随之增加。

（二）利润表主要项目分析

1、营业收入及毛利率分析

表5-38　发行人报告期内营业收入及毛利率的变动情况

单位：万元、%

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	**28,768.45**	**135,356.19**	374,971.29	313,988.90
营业成本	**20,924.25**	**117,471.82**	320,231.36	261,700.94
毛利润	**7,844.20**	**17,884.40**	54,739.93	52,287.95
毛利率	**27.27**	**13.21**	14.60	16.65

报告期内，发行人的营业收入分别为 313,988.90 万元、374,971.29 万元、**135,356.19 万元和 28,768.45 万元**，营业成本分别为 261,700.94 万元、320,231.36 万元、**117,471.82 万元和 20,924.25 万元**，毛利润分别为 52,287.96 万元、54,739.93 万元、**17,884.40 万元和 7,844.20 万元**，毛利率分别 16.65%、14.60%、**13.21%和 27.27%**。

发行人基础设施建设、土地开发整理业务和租赁业务，是发行人营业利润重要来源。

2、期间费用分析

近三年及一期，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5-39　发行人近三年及一期期间费用

单位：万元、%

科目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 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	**200.87**	**0.70**	**1,395.81**	**1.03**	1,152.27	0.31	1,756.33	0.56
管理费用	**947.30**	**3.29**	**4,439.27**	**3.28**	3,137.98	0.84	2,942.03	0.94
财务费用	**4,714.87**	**16.39**	**9,991.87**	**7.38**	33,815.49	9.02	13,862.68	4.42
合计	**5,863.04**	**20.38**	**15,826.95**	**11.69**	**38,105.74**	**10.16**	**18,561.04**	**5.91**

近三年及一期，发行人期间费用分别为 18,561.04 万元、38,105.74 万元、**15,826.95 万元和 5,863.04 万元**，占发行人营业总收入的比例分别为 5.91%、10.16%、**11.69%和 20.38%**，期间费用规模较为稳定。期间费用中管理费用分别为 2,942.03 万元、3,137.98 万元、**4,439.27 万元和 947.30 万元**，财务费用分别为 13,862.68 万元、33,815.49 万元、**9,991.87 万元和 4,714.87 万元**。2024 年度财务费用增加，主要系发行人利息支出增加所致。

3、投资收益

近三年及一期，发行人投资收益分别为 2,977.70 万元、-4,213.20 万元、**1,142.23 万元和 0.00 万元**，主要由长期股权投资收益、交易性金融资产在持有期间产生的投资收益、处置长期股权投资产生的收益、处置交易性金融资产取得的投资收益、理财产品利息收入及债权投资在持有期间产生的利息收入构成。

近三年及一期，发行人投资收益明细如下：

表5-40　发行人近三年及一期投资收益

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收入	**-**	**1,131.23**	-4,255.43	-1,100.44
以交易性金融资产在持有期间的投资收益	**-**	**-**	-	-
处置长期股权投资产生的收入	**-**	**-**	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	**-**	**-**	-	2,955.95
理财产品利息收入	**-**	**-**	-	-
债权投资在持有期间取得的利息收入	**-**	**11.00**	42.23	1,122.19
合计	**-**	**1,142.23**	**-4,213.20**	**2,977.70**

投资收益中的处置长期股权投资产生的收入及处置交易性金融资产取得的

投资收益不具有可持续性。2023 年度和 2024 年度，权益法核算的长期股权投资收入为负主要系发行人投资的常州万品房地产有限公司受房地产行业景气度影响亏损所致。2025 年度，随着常州市房地产市场有所回暖，常州万品房地产有限公司经营情况良好，发行人投资收益由负转正。发行人报告期内主要投资企业经营情况正常，未来，随着被投资企业经营情况以及所处市场环境改善，发行人权益法核算的长期股权投资收入有望回升，投资收益波动不会对发行人盈利能力和偿债能力产生严重不利影响。

4、公允价值变动收益

近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为 6,376.46 万元、6,725.75 万元、**25,948.81 万元和 34.23 万元**，主要由按公允价值计量的投资性房地产、其他非流动金融资产公允价值变动收益构成。发行人 2023 年、2024 年及 2025 年公允价值变动收益较高，主要系投资性房地产的公允价值提升所致。

近三年及一期，发行人公允价值变动收益明细如下：

表5-41　发行人近三年及一期公允价值变动收益明细

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-	25,900.73	6,697.73	6,376.46
交易性金融资产公允价值变动收益	34.23	48.08	28.03	-
合计	34.23	25,948.81	6,725.75	6,376.46

2025 年度发行人公允价值变动收益金额较大，主要系①发行人 2025 年度出售爱琴海购物中心地下部分，该资产往年累计公允价值变动收益-4692.18 万元，出售时按会计准则将累计公允价值变动集中转销至公允价值变动科目所致②常州经开区表面处理循环产业园项目一期项目完工且投入运营，由成本法计量改为公允价值法计量，产生公允价值变动收益 14,959.11 万元。

2023 年、2024 年及 2025 年，公允价值变动收益对发行人净利润贡献较大，若后续投资性房地产无法持续升值，发行人盈利能力将收到一定程度的影响。不过，发行人的经营业务在稳步持续发展中，报告期内，发行人的营业收入分别为、313,988.90 万元、374,971.29 万元、**135,356.19 万元和 28,768.45 万元**，主营业务是未来盈利的主要来源，发行人盈利能力具有可持续性，公允价值变动收益波动对本次债券偿付无重大不利影响。

5、其他收益

近三年及一期，发行人其他收益分别为 137.85 万元、15,651.29 万元、**1,025.22 万元和 224.99 万元**。2024 年度发行人其他收益金额较大，主要系 2024 年度发行人获得经开区财政局经营性补贴资金所致。**2025 年度发行人其他收益金额大幅减少，主要系当年政府补贴冲减财务费用所致。**2024 年度和 2025 年度，发行人其他收益明细如下：

表5-42 发行人 2024 年度其他收益明细

单位：万元

项目	2024 年度
递延收益转入	606.58
财政经营性补贴资金	15,000.00
稳岗补助	10.09
增值税加计抵减	0.01
个税手续费返还	0.65
2024 年现代服务业发展专项奖励资金	10.00
常州市第二批人才公寓人才综合服务站补贴	3.00
江苏省 2024 年贸易促进计划第二批、第三批境外重点展会补贴	14.85
宋剑湖人才社区三星级人才公寓补贴	3.00
创新发展大会企业奖励	3.00
其他	0.10
合计	**15,651.29**

表5-43 发行人 2025 年度其他收益明细

单位：万元

项目	2025 年度
递延收益转入	**688.58**
遥观全民健身中心运营补贴	**300.00**
稳岗补助	**12.05**
2023-2025 年度常州经开区危污乱散低综合治理专项资金	**11.85**
个税手续费返还	**8.69**
扩岗补贴	**1.05**
创新发展大会企业奖励	**1.00**
其他	**2.00**
合 计	**1,025.22**

报告期内，发行人计入当期损益的政府补贴具体情况如下：

表5-44 报告期内发行人政府补贴情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
计入其他收益的政府补助	**-**	**1,016.53**	**15,650.63**	**124.86**
计入营业外收入的政府补助	**-**	**-**	**-**	**-**
计入财务费用的政府补助	**-**	**14,198.02**	**-**	**-**

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
合 计	-	15,214.54	15,650.63	124.86

政府给予发行人政府补助具体金额受发行人当年度业务开展情况、政府财政情况以及发行人本身运营情况等多方面影响，因此呈现出一定的波动性。2023 年度，由于发行人当年新增商品房项目销售，房产销售业务毛利润规模大幅提升至 19,511.14 万元，经营业绩良好，因此 2023 年度政府补贴金额较小。2024 年度和 2025 年度，发行人获得了持续稳定的政府补贴。发行人相关政府补贴不存在挂账情况。

2024 年度和 2025 年度，发行人收到的政府补贴主要为财政经营性补贴资金和财政贴息资金。作为常州市重要的国有企业平台之一，公司定位为经开区的基础设施建设、土地整治和安置房业务的实施主体，业务具有较强垄断性。基础设施建设、土地整治及安置房业务的业务周期较长，资金需求规模较大，政府给与承建方一定的补贴维持正常运营，相关补贴具有较强的可持续性。

6、净利润分析

近三年及一期，发行人利润指标如下表所示：

表5-45 发行人近三年及一期利润指标

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业利润	**1,003.20**	**19,599.23**	**27,549.38**	**27,187.50**
加：营业外收入	**12.79**	**96.15**	22.58	74.71
减：营业外支出	**51.23**	**669.86**	1,186.69	806.08
利润总额	**964.75**	**19,025.52**	**26,385.28**	**26,456.14**
净利润	**255.32**	**10,396.42**	**18,049.00**	**17,322.45**
归属于母公司所有者的净利润	**360.57**	**10,454.34**	17,935.96	17,234.19
少数股东损益	**-105.25**	**-57.93**	113.04	88.26

近三年及一期，发行人实现的营业利润分别为 27,187.50 万元、27,549.38 万元、**19,599.23 万元和 1,003.20 万元**，利润总额分别为 26,456.14 万元、26,385.28 万元、**19,025.52 万元和 964.75 万元**，净利润分别为 17,322.45 万元、18,049.00 万元、**10,396.42 万元和 255.32 万元**，呈波动趋势。

报告期内，发行人净利润来源主要为土地整治及基础设施建设业务和租赁业务产生的营业利润以及政府补助。

截至 2025 年末，发行人存货科目中待结算的在建土地整治及基础设施建设

项目金额 313.25 亿元，充足的项目储备保障了发行人土地整治及基础设施建设业务的可持续性。

报告期内，发行人分别实现租赁业务收入 17,451.87 万元、22,926.73 万元、23,418.56 万元和 7,544.70 万元，呈持续增长趋势。发行人拟长期持有该部分租赁资产，因此发行人的租赁业务具有可持续性。

发行人政府补助主要为经开区财政局经营性补贴资金。作为常州市重要的国有企业平台之一，公司定位为经开区的基础设施建设、土地整治和安置房业务的实施主体，业务具有较强垄断性。基础设施建设、土地整治及安置房业务的业务周期较长，资金需求规模较大，政府给与承建方一定的补贴维持正常运营，相关补贴具有较强的可持续性。

综上，发行人盈利能力具有一定的可持续性。

（三）现金流量表主要项目分析

1、经营活动现金流量分析

表5-46　发行人近三年及一期经营活动现金流量

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	**45,310.50**	**122,433.16**	266,163.73	233,396.45
收到的税费返还	**-**	**1,389.39**	-	33.84
收到其他与经营活动有关的现金	**716.35**	**107,290.48**	35,995.92	8,191.12
经营活动现金流入小计	**46,026.86**	**231,113.04**	**302,159.65**	**241,621.42**
购买商品、接受劳务支付的现金	**37,936.82**	**191,601.44**	483,334.44	751,427.63
支付给职工以及为职工支付的现金	**12,789.28**	**40,463.58**	36,111.25	30,666.28
支付的各项税费	**8,140.68**	**27,344.62**	14,355.12	25,022.67
支付其他与经营活动有关的现金	**1,985.71**	**11,099.89**	10,072.55	11,180.75
经营活动现金流出小计	**60,852.49**	**270,509.53**	**543,873.36**	**818,297.33**
经营活动产生的现金流量净额	**-14,825.63**	**-39,396.49**	**-241,713.71**	**-576,675.91**

近三年及一期，发行人经营活动产生现金流入分别为 241,621.42 万元、302,159.65 万元、**231,113.04 万元和 46,026.86 万元**，发行人经营活动产生的现金流入由销售商品、提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金构成。其中，销售商品、提供劳务收到的现金主要包括发行人基础设施建设、土地整理、房产销售等业务产生的现金收入，收到的其他与经营活动有关的现金主要为往来款和政府补助。

发行人经营活动现金流出分别为 818,297.33 万元、543,873.36 万元、**270,509.53 万元和 60,852.49 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的其他与经营活动有关的现金构成。其中，购买商品、接受劳务支付的现金主要是发行人支付的项目建设成本及经营开支，支付的其他与经营活动有关的现金主要为往来款。

发行人经营活动现金流量净额分别为-576,675.91 万元、-241,713.71 万元、**-39,396.49 万元和-14,825.63 万元**。发行人承担了大量常州经开区土地整理和城市基础设施建设项目，所在行业具有项目建设周期长、资金需求量大、投资回收期较长的特点。近两年发行人经营活动现金流净额大额为负主要系 2023 年及 2024 年发行人购买土地支付的现金流规模较大，主要包括湾城北路东侧、义务路北侧地块及华丰路西侧、韩区路北侧地块等，相关土地资产计入存货科目核算，目前处于待开发状态。此外，由于发行人承担了大量常州经开区土地整理和城市基础设施建设项目，所在行业具有项目建设周期长、资金需求量大、投资回收期较长的特点，项目建设支出及收入回款存在时间差，导致项目建设期经营活动现金流净额为负。近三年及一期发行人经营活动现金流净额波动较大，主要系 2023 年发行人购买土地支付的现金较大，2024 年和 2025 年发行人逐步降低了购买土地的相关支出。

近三年及一期，发行人经营活动产生现金流入波动较大。发行人经营活动现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金，构成情况较为稳定。报告期各期内，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 233,396.45 万元、266,163.73 万元、**122,433.16 万元和 45,310.50 万元**，主要为房产销售业务收到的房款、基础设施建设和土地开发业务项目回款，近三年呈波动趋势，主要受近年来发行人的业务规模的影响。近三年及一期，发行人收到的其他与经营活动有关的现金分别为 8,191.12 万元、35,995.92 万元、**107,290.48 万元和 716.35 万元**，呈波动趋势，主要为发行人支付的与区域内其他国企之间的往来款。

综上，发行人经营活动现金流波动情况符合发行人业务及发展阶段特点，符合行业情况，具有合理性，预计不会对本次债券的偿付能力产生重大不利影响。

2、投资活动现金流量分析

表5-47　发行人近三年及一期投资活动现金流量

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	**68,000.00**	**41,500.00**	11,500.00	117,039.10
取得投资收益收到的现金	**27.75**	**61.20**	69.99	1,139.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	**35,134.00**	**-**	125,030.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	**73,107.41**	**30,701.44**	173,628.08	44,528.36
投资活动现金流入小计	**176,269.16**	**72,262.65**	**310,228.07**	**162,706.58**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	**25,870.26**	**87,550.18**	137,456.66	93,318.91
投资支付的现金	**213,235.60**	**80,000.00**	108,500.00	114,083.15
支付其他与投资活动有关的现金	**-**	**-**	-	6,158.89
投资活动现金流出小计	**239,105.86**	**167,550.18**	**245,956.66**	**213,560.95**
投资活动产生的现金流量净额	**-62,836.70**	**-95,287.53**	**64,271.41**	**-50,854.37**

近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 162,706.58 万元、310,228.07 万元、**72,262.65 万元和 176,269.16 万元**。发行人投资活动现金流出分别为 213,560.95 万元、245,956.66 万元、**167,550.18 万元和 239,105.86 万元**。2024 年度，发行人处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额大幅增加，主要系发行人子公司常州东方新城商业管理有限公司对外转让常州市经开区爱琴海购物公园资产产生资产转让收入所致。发行人报告期内发行人投资活动现金流量净额波动较大，主要系发行人 2024 年度对外转让常州市经开区爱琴海购物公园资产产生资产转让收入和赎回理财产品的现金流入导致。

报告期内，发行人投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金以及投资支付的现金。其中公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金流出分别为 93,318.91 万元、137,456.66 万元、**87,550.18 万元和 25,870.26 万元**，金额较大，主要系发行人较多自建项目处于项目建设期，项目建设相关投资活动现金支出较多所致，符合公司发展所处阶段的特点。具体投向包括东方·国际人才社区项目、常州东方智能汽车产业园项目、轨交园二期、东方智慧园一期、工业废水集中预处理等项目，未来相关项目完工后发行人将通过运营、租赁等方式获得收益，届时将根据实际运营、收益情况测算回收周期。

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金流出涉及的主要项目情况如下所示：

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
东城路东侧、东方二路南侧地块（常青.里巷文化旅游街区）项目	**1,288.03**	**10,568.76**	10,632.34	24,469.97
常州东方智能汽车产业园项目	**267.34**	**2406.90**	11,595.43	4,688.84
轨交园二期	**-**	**-**	-	1,839.42
东方智慧园一期	**383.26**	**5,988.30**	165.29	3,051.07
工业废水集中预处理项目	**102.62**	**625.31**	1,601.00	3,667.53
东方·国际人才社区项目	**1,845.34**	**2,783.44**	8,353.26	2,480.59
科技金融中心	**9,777.69**	**19,614.13**	14,997.00	8,219.81
东方智慧园二期	**4,989.14**	**1,660.77**	14,018.20	10,338.33
常州市宋剑湖高级中学	**444.08**	**1,666.02**	8,744.35	-
常州经开表面处理循环产业园	**6,688.93**	**38,628.86**	-	-

近三年及一期，公司投资支付的现金分别为 114,083.15 万元、108,500.00 万元、**80,000.00 万元和 213,235.60 万元，主要系公司购买的交易性金融资产等金融资产支出，品种主要为银行理财产品，收益实现方式为利息收入。发行人理财产品回收周期较短，不超过一年期，风险较低。**

综上，报告期内，发行人投资活动现金流出主要投向 1 年期以内的低风险理财产品以及未来可通过运营或租赁实现收益的自建项目为主，预计不会对本次债券的偿付能力产生重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

表5-48　发行人近三年及一期筹资活动现金流量

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	**100,000.00**	**245.00**	16,000.00	30,000.00
取得借款所收到的现金	**484,700.00**	**828,983.50**	1,718,619.00	1,636,589.00
收到其他与筹资活动有关的现金	**138,328.17**	**541,003.25**	201,846.97	201,246.55
筹资活动现金流入小计	**723,028.17**	**1,370,231.75**	**1,936,465.97**	**1,867,835.55**
偿还债务所支付的现金	**205,403.00**	**987,812.00**	1,453,044.00	1,196,679.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	**33,821.55**	**130,662.83**	181,862.77	138,188.12
支付其他与筹资活动有关的现金	**120,774.33**	**148,361.23**	283,003.19	160,082.50
筹资活动现金流出小计	**359,998.87**	**1,266,836.07**	**1,917,909.97**	**1,494,949.61**
筹资活动产生的现金流量净额	**363,029.30**	**103,395.68**	**18,556.00**	**372,885.94**

近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 1,867,835.55 万元、

1,936,465.97 万元、**1,370,231.75 万元和 723,028.17 万元**，筹资活动现金流出分别为 1,494,949.61 万元、1,917,909.97 万元、**1,266,836.07 万元和 359,998.87 万元**，主要为偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。报告期内，发行人筹资活动现金流入及流出规模较大，主要系发行人开展土地整理和城市基础设施建设业务，项目建设周期较长，资金需求大所致；此外，发行人积极开拓房产销售业务、污水处理业务、租赁业务等业务，部分业务运营建设资金投入较大。

报告期内，发行人筹资活动现金流量净额分别为 372,885.94 万元、18,556.00 万元、**103,395.68 万元和 363,029.30 万元**，波动较大，主要受各年融资决策及还本付息刚兑需求影响。

综上，报告期内，发行人现金及现金等价物余额保持稳定，对外投资积极，且公司筹资能力较强，体现出公司较为稳健的经营方针和稳定可靠的盈利能力。本次债券的成功发行，将有利于发行人改善债务期限结构，为发行人带来更多营运资金以推进业务拓展，进一步提高发行人的经营和盈利能力。

（四）财务指标分析

表5-49　发行人近三年及一期主要财务指标

偿债能力指标/年份	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动比率	**4.72**	**4.05**	4.58	3.24
速动比率	**1.75**	**1.28**	1.67	1.30
资产负债率（%）	**68.68**	**68.51**	68.37	66.41
盈利能力指标/年份	**2026 年 1-3 月**	**2025 年度**	**2024 年度**	**2023 年度**
毛利率（%）	**27.27**	**13.21**	14.60	16.65
净利率（%）	**0.89**	**7.68**	4.81	5.52
加权平均净资产收益率（%）	**0.05**	**0.56**	0.96	0.96
营运能力指标/年份	**2026 年 1-3 月**	**2025 年度**	**2024 年度**	**2023 年度**
总资产周转率	**0.01**	**0.02**	0.07	0.06
应收账款周转率	**2.24**	**1.92**	5.69	4.67
存货周转率	**0.03**	**0.04**	0.11	0.11

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

5、净利率=净利润/营业收入

6、加权平均净资产收益率根据中国证监会《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

7、总资产周转率=营业收入/平均总资产

8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额
9、存货周转率=营业成本/平均存货余额
10、2026 年 1-3 月相关财务指标已作年化处理

1、偿债能力

短期偿债能力方面，报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.24、4.58、**4.05 和 4.72**，速动比率分别为 1.30、1.67、**1.28 和 1.75**。综合来看，发行人流动比率与速动比率较优，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，报告期各期末，发行人资产负债率分别为 66.41%、68.37%、**68.51%和 68.68%**，呈缓慢增长的态势。报告期各期末，发行人资产负债率整体处于较高水平，主要系发行人承担了大量常州经开区土地整理和城市基础设施建设项目，建设周期长、资金需求量大，导致发行人有息债务规模较大所致。总体来看，发行人资产负债率处于行业平均水平。

2、盈利能力

报告期内，发行人毛利率分别为 16.65%、14.60%、**13.21%和 27.27%**，净利率分别为 5.52%、4.81%、**7.68%和 0.89%**。报告期内，发行人加权平均净资产收益率分别为 **0.96%、0.96%、0.56%和 0.05%**。

3、营运能力

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 4.67、5.69、**1.92 和 2.24**，存货周转率分别为 0.11、0.11、**0.04 和 0.03**，总资产周转率分别为 0.06、0.07、**0.02 和 0.01**，存货周转率及总资产周转率较低主要系发行人存货中的工程施工资产金额较大，导致资产总额规模较大。

（五）发行人有息债务情况

1、有息债务余额和类型

最近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 354.18 亿元、380.21 亿元、**364.14 亿元和 391.36 亿元**，占同期末总负债的比例分别为 96.38%、93.76%、**89.67%和 90.74%。最近一期末，发行人银行借款余额为 262.20 亿元，占有息债务余额的比例为 67.00%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 291.38 亿元，占有息债务余额的比例为 74.46%。**

近三年及一期末，发行人有息债务余额和类型如下。

表5-50 近三年及一期末发行人有息债务余额和类型

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	287,286.43	7.34	250,379.21	6.88	288,806.57	7.60	241,880.91	6.83
一年内到期的非流动负债	447,113.71	11.42	552,865.37	15.18	555,212.21	14.60	925,960.04	26.14
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	110,701.31	3.13
长期借款	2,153,749.21	55.03	2,041,589.50	56.07	1,998,827.00	52.57	1,634,616.00	46.15
应付债券	1,025,432.64	26.20	796,555.55	21.88	959,290.94	25.23	628,619.86	17.75
合计	3,913,581.99	100.00	3,641,389.63	100.00	3,802,136.72	100.00	3,541,778.12	100.00

2、有息债务期期限及担保方式分布

报告期各期末，发行人有息债务余额、类型和期限结构如下：

表5-51 发行人报告期各期末有息债务余额产品结构

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	46.82	63.75	262.20	67.00	243.99	67.00	249.90	65.73	201.21	56.81
其中担保贷款	43.82	59.67	232.20	59.33	240.39	66.02	244.85	64.40	201.21	56.81
其中：政策性银行	4.62	6.29	18.68	4.77	15.70	4.31	17.53	4.61	23.35	6.59
国有六大行	6.47	8.81	131.22	33.53	124.69	34.24	122.45	32.21	106.31	30.02
股份制银行	11.20	15.25	26.10	6.67	22.67	6.23	22.12	5.82	18.13	5.12
地方城商行	12.74	17.35	57.48	14.69	55.24	15.17	65.54	17.24	51.39	14.51
地方农商行	11.79	16.05	28.72	7.34	25.69	7.05	22.26	5.85	2.03	0.57
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	26.62	36.25	129.16	33.00	120.15	33.00	120.31	31.64	142.91	40.35
其中：公司债券	25.01	34.06	98.37	25.14	88.45	24.29	88.43	23.26	89.71	25.33
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具			29.18	7.46	29.49	8.10	29.49	7.76	28.99	8.19
境外债	-	-	-	-	-	-	-	-	21.24	6.00
利息	1.61	2.19	1.61	0.41	2.21	0.61	2.39	0.63	2.97	0.84
非标融资	-	-	-	-	-	-	10.00	2.63	10.05	2.84
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债权融资计划及理财产品	-	-	-	-	-	-	10.00	2.63	10.05	2.84
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	73.44	100.00	391.36	100.00	364.14	100.00	380.21	100.00	354.18	100.00

3、截至本募集说明书签署之日存续的债券情况

表5-52　发行人截至本募集说明书签署之日存续期债券情况

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 常新 03	常州东方	2023-10-25	-	2026-10-27	3	10.00	3.34	10.00
2	24 常新 01	常州东方	2024-06-12	-	2029-06-14	5	9.00	2.46	9.00
3	25 常新 01	常州东方	2025-04-14	-	2030-04-16	5	7.00	2.45	7.00
4	26 常新 01	常州东方	2026-03-02	-	2031-03-04	5	13.00	2.35	13.00
5	26 常新 03	常州东方	2026-03-25	-	2031-03-27	5	10.00	2.20	10.00
6	23 常新 G1	常州东方	2023-11-14	-	2026-11-16	3	5.00	3.30	5.00
7	24 常新 G2	常州东方	2024-01-23	-	2029-01-25	5	10.00	3.22	10.00
8	24 常新 G3	常州东方	2024-02-22	-	2027-02-26	3	4.60	2.79	4.60
9	24 常新 G4	常州东方	2024-10-29	-	2027-10-30	3	10.00	2.45	10.00
10	25 常新 G1	常州东方	2025-03-11	-	2030-03-13	5	10.00	2.69	10.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	88.60	-	88.60
1	24 东方新城 MTN001	常州东方	2024-01-09	--	2027-01-11	3	5.00	3.04	5.00
2	24 东方新城 MTN002	常州东方	2024-02-07	--	2027-02-08	3	2.50	2.72	2.50
3	24 东方新城 MTN003	常州东方	2024-04-26	2027-04-29	2029-04-29	3+2	4.00	2.42	4.00
4	24 东方新城 MTN004	常州东方	2024-06-20	--	2029-06-21	5	11.20	2.36	11.20
5	24 东方新城 MTN005	常州东方	2024-11-04	--	2027-11-06	3	1.50	2.47	1.50
6	25 东方新城 MTN001	常州东方	2025-04-28	--	2030-04-29	5	5.00	2.39	5.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	29.20	-	29.20
合计						-	117.80	-	117.80

（六）关联交易情况

1、关联交易决策权限及决策程序

与关联方发生的关联交易，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。实际操作中，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，经由董事会向股东提交预案，经股东批准后生效。发行人不得直接或者通过分（子）公司向董事、高级管理人员提供借款。

2、关联方情况

（1）股东情况

本公司原控股股东为江苏常州经济开发区管理委员会，现控股股东为江苏

常州东方投资控股有限公司，详见本募集说明书第四节“三、发行人的股权结构”。

（2）子公司情况及参股公司情况

截至报告期末，发行人子公司及参股公司情况如下：

1）子公司

子公司名称	注册资本（万元）	币种	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
常州东方棚户区改造有限公司	50,000.00	人民币	常州	常州	建设工程施工	100	-	设立
常州东方水务投资发展有限公司	100,000.00	人民币	常州	常州	建设工程施工	100	-	设立
常州东方教育投资有限公司	20,000.00	人民币	常州	常州	投资与资产管理	100	-	设立
常州东方惠宇供应链管理有限公司	5,000.00	人民币	常州	常州	贸易	100	-	设立
常州东方环保产业发展有限公司	20,000.00	人民币	常州	常州	公共设施管理	100	-	设立
常州东方新城房地产开发有限公司	45,000.00	人民币	常州	常州	房地产开发	100	-	设立
常州东方前杨污水综合处理有限公司	5,000.00	人民币	常州	常州	公共设施管理	-	100	非同一控制下合并
常州东方城镇化建设有限公司	80,000.00	人民币	常州	常州	建设工程施工	-	100	设立
常州市荣达恩荣建设发展有限公司	315,169.60	人民币	常州	常州	建设工程施工	-	100	设立
常州东方横林水处理有限公司	5,000.00	人民币	常州	常州	生态保护和环境治理	-	100	设立
常州东方横山水处理有限公司	5,000.00	人民币	常州	常州	生态保护和环境治理	-	100	设立
常州东方新城商业管理有限公司	45,000.00	人民币	常州	常州	房地产开发	100	-	非同一控制下合并
香港东方控股实业有限公司	12,686.00	港元	香港	香港	商业服务	-	100	设立
恩荣国际（香港）有限公司	67,500.00	人民币	香港	香港	贸易	-	100	设立
常州东方水岸房地产开发有限公司	3,000.00	人民币	常州	常州	房地产开发	-	100	设立
常州东方悦城房地产开发有限公司	3,000.00	人民币	常州	常州	房地产开发	-	100	设立
常州东方人力资源有限公司	200.00	人民币	常州	常州	人力资源服务	-	100	划转
常州市常戚人力资源有限公司	200.00	人民币	常州	常州	人力资源服务	-	100	划转
常州经开人才科创发展有限公司	10,000.00	人民币	常州	常州	商务服务	100	-	划转
常州市宜诚悦智慧物业服务有限公司	500.00	人民币	常州	常州	物业服务	-	51	设立
常州东方润远环境科技有限公司	1,000.00	人民币	常州	常州	科学研究和技术服务	-	100	设立
常州东方山水房地产有限公司	2,000.00	人民币	常州	常州	房地产开发	-	100	设立
常州经开表面处理科技有限公司	15,000.00	人民币	常州	常州	租赁	-	100	设立
常州东方华怡酒店管理有限公司	500.00	人民币	常州	常州	酒店管理	51	-	设立
常州经开表面供应链有限公司	200.00	人民币	常州	常州	供应链管理服务	-	100	设立
常州东方水悦文化管理有限公司	**1,800.00**	**人民币**	**常州**	**常州**	**酒店管理**		**100**	**设立**
常州东方绿源电力发展有限公司	**10,000.00**	**人民币**	**常州**	**常州**	**电力生产及供应**		**100**	**设立**

子公司名称	注册资本（万元）	币种	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
常州东方华怡酒店管理有限公司	**500.00**	**人民币**	**常州**	**常州**	**酒店管理**	**51**		**设立**

2）合营企业及联营企业

公司名称	注册地址	直接持股比例	间接持股比例	所属行业
江苏东方赛拉弗电力发展有限公司	江苏省常州市武进区	40%	-	科学研究和技术服务业
常州万品房地产有限公司	江苏省常州市	-	49.00%	房地产业

（3）其他关联方情况

截至报告期末，发行人其他关联方情况如下：

其他关联方名称	与本公司的关系
常州东方产业引导创业投资有限责任公司	同一实际控制人
常州经开创业投资管理有限公司	同一实际控制人
常州经开数据服务有限公司	**同一实际控制人**

3、关联方交易

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

销售商品/提供劳务情况表：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
江苏常州东方投资控股有限公司	物业服务	**242.47**	245.97	247.43

采购商品/接受劳务情况表：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
江苏常州东方投资控股有限公司	资金占用利息	**12.44**	-	-

（2）关联租赁情况

本公司作为承租方情况如下：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用			支付的租金		
		2025 年度	2024 年度	2023 年度	2025 年度	2024 年度	2023 年度
江苏常州东方投资控股有限公司	房屋建筑物	-	-	91.74	-	-	50.00

（3）关联方资金拆借

单位：万元

关联方	2025 年度拆入金额	2025 年度拆出金额
江苏常州东方投资控股有限公司	**102,400.00**	**54,226.00**
常州万品房地产有限公司	**980.00**	**-**

单位：万元

关联方	2024 年度拆入金额	2024 年度拆出金额
江苏常州东方投资控股有限公司	188,580.01	191,080.01
常州万品房地产有限公司	8,820.00	-

单位：万元

关联方	2023 年度拆入金额	2023 年度拆出金额
江苏常州东方投资控股有限公司	27,200.00	24,200.00
常州万品房地产有限公司	17,150.00	-

（4）关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
江苏常州东方投资控股有限公司	不动产无偿划转	-	-	35,155.00

（5）关联方应收应付款项

1） 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	江苏常州东方投资控股有限公司	**73.26**	**-**	23.79	-	32.08	-
其他应收款	江苏常州东方投资控股有限公司	**65,000.00**	**-**	59,274.00	-	56,774.00	-
合计		**65,073.26**		**59,297.79**		**56,806.08**	**-**

2） 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付账款	江苏常州东方投资控股有限公司	**53,900.00**	-	50.00
其他应付款	常州万品房地产有限公司	**27,688.43**	26,708.43	17,888.43
合计		**81,588.43**	**26,708.43**	**17,938.43**

4、关联担保

截至 2025 年 12 月 31 日，母公司江苏常州东方投资控股有限公司为发行人及下属子公司向银行借款 1,126,945.00 万元提供担保。

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人为母公司江苏常州东方投资控股有限公司向银行借款 158,700.00 万元提供担保。

5、资金违规占用的情形

报告期内，不存在发行人的资金被控股股东及发行人其他关联方违规占用的情形，关联交易定价公允合理。

报告期内，不存在发行人违规为控股股东及其关联方提供担保的情形。

（七）对外担保情况

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保的金额为 819,622.91 万元，占期末净资产的比例为 41.68%。情况如下：

表5-53　　发行人截至 2026 年 3 月末对外担保明细

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保类型	被担保人性质	起始日	到期日
1	江苏常州东方投资控股有限公司	12,000.00	保证担保	国企	2025/6/27	2026/6/23
2	江苏常州东方投资控股有限公司	5,000.00	保证担保	国企	2025/6/27	2026/6/26
3	江苏常州东方投资控股有限公司	34,000.00	保证担保	国企	2025/9/26	2026/11/24
4	江苏常州东方投资控股有限公司	24,000.00	保证担保	国企	2025/9/28	2026/9/28
5	江苏常州东方投资控股有限公司	15,800.00	保证担保	国企	2025/10/24	2027/1/15
6	江苏常州东方投资控股有限公司	29,900.00	保证担保	国企	2025/11/26	2027/11/25
7	江苏常州东方投资控股有限公司	18,000.00	保证担保	国企	2026/1/1	2027/12/31
8	江苏常州东方投资控股有限公司	5,000.00	保证担保	国企	2026/1/1	2026/12/31
9	江苏常州东方投资控股有限公司	20,000.00	保证担保	国企	2026/1/6	2028/1/6
10	江苏常州东方投资控股有限公司	10,000.00	保证担保	国企	2026/1/9	2026/9/9
11	江苏常州东方投资控股有限公司	18,000.00	保证担保	国企	2026/1/9	2027/1/9

12	江苏常州东方投资控股有限公司	18,000.00	保证担保	国企	2026/1/9	2027/1/9
13	江苏常州东方投资控股有限公司	10,000.00	保证担保	国企	2026/1/23	2027/1/23
14	江苏常州东方投资控股有限公司	20,000.00	保证担保	国企	2026/3/20	2027/3/18
15	江苏常州东方投资控股有限公司	2,000.00	保证担保	国企	2026/3/26	2027/3/26
16	常州东方致远建设集团有限公司	58,800.00	保证担保	国企	2022/4/21	2032/4/20
17	常州东方致远建设集团有限公司	53,350.00	保证担保	国企	2022/4/27	2032/3/31
18	常州东方致远建设集团有限公司	14,820.00	保证担保	国企	2022/4/28	2032/4/20
19	常州东方致远建设集团有限公司	9,880.00	保证担保	国企	2022/5/16	2032/4/20
20	常州东方致远建设集团有限公司	8,990.00	保证担保	国企	2022/6/24	2032/4/20
21	常州东方致远建设集团有限公司	13,000.00	保证担保	国企	2025/6/27	2026/6/26
22	常州东方致远建设集团有限公司	4,000.00	保证担保	国企	2025/6/30	2026/6/29
23	常州东方致远建设集团有限公司	1,000.00	保证担保	国企	2025/8/27	2038/8/19
24	常州东方致远建设集团有限公司	5,800.00	保证担保	国企	2025/8/29	2038/8/19
25	常州东方致远建设集团有限公司	14,850.00	保证担保	国企	2025/9/26	2038/8/19
26	常州东方致远建设集团有限公司	15,000.00	保证担保	国企	2026/1/1	2028/12/31
27	常州东方致远建设集团有限公司	7,230.00	保证担保	国企	2026/1/1	2038/8/19
28	常州东方致远建设集团有限公司	4,480.00	保证担保	国企	2026/3/26	2029/3/30
29	常州领创建设发展有限公司	9,000.00	保证担保	国企	2024/11/14	2039/6/21
30	常州领创建设发展有限公司	9,000.00	保证担保	国企	2024/11/26	2039/6/21
31	常州领创建设发展有限公司	4,000.00	保证担保	国企	2024/11/26	2039/6/21
32	常州领创建设发展有限公司	4,000.00	保证担保	国企	2024/12/5	2039/6/21
33	常州领创建设发展有限公司	6,000.00	保证担保	国企	2024/12/10	2039/6/21
34	常州领创建设发展有限公司	6,900.00	保证担保	国企	2025/1/1	2039/6/21
35	常州领创建设发展有限公司	40,800.00	保证担保	国企	2025/1/1	2031/12/25
36	常州领创建设发展有限公司	27,200.00	保证担保	国企	2025/1/2	2031/12/25

37	常州领创建设发展有限公司	9,100.00	保证担保	国企	2025/1/7	2039/6/21
38	常州领创建设发展有限公司	9,100.00	保证担保	国企	2025/1/10	2039/6/21
39	常州领创建设发展有限公司	9,000.00	保证担保	国企	2025/3/12	2039/6/21
40	常州领创建设发展有限公司	8,100.00	保证担保	国企	2025/3/17	2039/6/21
41	常州领创建设发展有限公司	9,435.00	保证担保	国企	2025/3/28	2031/12/25
42	常州领创建设发展有限公司	6,290.00	保证担保	国企	2025/3/28	2031/12/25
43	常州领创建设发展有限公司	16,691.64	保证担保	国企	2025/7/11	2040/6/30
44	常州领创建设发展有限公司	10.00	保证担保	国企	2025/12/17	2040/11/23
45	常州领创建设发展有限公司	20,000.00	保证担保	国企	2026/1/1	2040/11/23
46	常州领创建设发展有限公司	12,392.00	保证担保	国企	2026/1/1	2042/12/25
47	常州领创建设发展有限公司	12,000.00	保证担保	国企	2026/2/13	2027/2/12
48	常州领创建设发展有限公司	2,163.00	保证担保	国企	2026/3/27	2042/12/25
49	常州领创建设发展有限公司	70,530.00	保证担保+质押担保	国企	2025/6/30	2040/6/25
50	常州市戚建智造产业发展有限公司	12,000.00	保证担保	国企	2026/2/13	2027/2/11
51	常州紫辰智造产业发展有限公司	9,900.00	保证担保	国企	2026/3/31	2028/3/30
52	江苏科维控股集团有限公司	20,000.00	保证担保	国企	2025/12/4	2026/6/3
53	江苏科维控股集团有限公司	10,000.00	保证担保	国企	2025/4/11	2026/4/10
54	江苏科维控股集团有限公司	20,000.00	保证担保	国企	2025/11/26	2026/11/25
55	常州田之园生态农业科技有限公司	2,240.00	保证担保	国企	2020/3/20	2027/1/20
56	常州田之园生态农业科技有限公司	560.00	保证担保	国企	2020/3/20	2027/1/20
57	东方君开购房人	311.27	保证担保			
-	合计	819,622.91	-	-		

报告期末，发行人与被担保企业存在互保的情况，具体如下：

单位：万元

担保单位	担保余额	到期日	担保类型
江苏常州东方投资控股有限公司	170,600.00	2038/12/27	保证

担保单位	担保余额	到期日	担保类型
江苏常州东方投资控股有限公司	8,740.00	2038/12/27	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	2,913.00	2038/12/27	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	1,300.00	2034/12/27	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	1,130.00	2035/12/27	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	1,100.00	2036/6/27	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	1,100.00	2038/12/27	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	10,520.00	2029/1/1	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	1,100.00	2038/12/27	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	4,480.00	2029/3/30	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	70,000.00	2046/3/9	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	9,000.00	2026/12/30	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	9,000.00	2026/12/30	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	13,000.00	2028/1/19	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	10,000.00	2026/12/29	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	10,000.00	2026/12/29	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	4,775.00	2028/11/10	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	5,000.00	2026/12/30	保证
江苏常州东方投资控股有限公司	5,000.00	2027/3/19	保证
合计	338,758.00		

发行人作为常州市核心的国有企业，对区域内企业发展承担引导和扶持的职能，为区域内企业融资需求提供支持，上述被担保企业主要为当地国有企业，目前经营、财务及资信状况良好，不存在失信被执行情形；发行人对外担保代偿风险较小，互保可能引发的债务交叉传导风险较为可控，预计不会对发行人本次债券偿付能力产生重大不利影响。

（八）未决重大诉讼或仲裁事项

截至募集说明书签署日，发行人无影响正常生产、经营活动需作披露的重大未决诉讼、仲裁。

（九）资产受限情况

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产账面价值合计为 55.72 亿元，占发行人总资产的 8.87%，具体明细如下所示：

表5-54　　发行人 2026 年 3 月末受限资产情况

单位：亿元

项目	金额	受限制的原因
货币资金	1.53	保函、银票保证金
应收票据	0.58	已贴现或背书
存货	6.50	融资抵押
投资性房地产	44.53	融资抵押
固定资产	1.43	融资抵押
无形资产	1.15	融资抵押
合计	55.72	

注：发行人以常州经开区东方大厦 15 年租金收入应收账款、东方青年人才社区 25 年经营收入应收账款、常州经济开发区水系整治工程项目所获得的政府购买服务款项收入以及丁堰街道城镇化改造项目应收账款用于融资质押，截至 2026 年 3 月 31 日，质押应收账款账面余额为 0。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人未对本次债券进行评级。

中诚信国际信用评级有限责任公司综合发行人的信用状况，在 2025 年 6 月 24 日审定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，目前该评级报告尚在有效期内。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。

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

截至 2026 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 487.17 亿元，已使用额度 261.96 亿元，尚未使用的授信额度为 225.21 亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

表 6-1 截至 2026 年 3 月末发行人合并口径授信及使用情况

单位：万元

贷款人（金融机构）	授信额度	已使用额度	未使用额度
工行	620,700.00	360,418.00	260,282.00
建行	356,000.00	298,760.00	57,240.00
江南银行	407,800.00	267,405.50	140,394.50
南京银行	120,800.00	83,220.00	37,580.00
农行	479,000.00	254,548.00	224,452.00
国开行	180,000.00	58,520.00	121,480.00
农发行	598,000.00	128,231.00	469,769.00
光大银行	217,000.00	63,580.00	153,420.00
中行	385,000.00	184,900.00	200,100.00
江苏银行	511,000.00	300,730.00	210,270.00
交行	250,000.00	69,630.00	180,370.00
兴业银行	91,000.00	32,500.00	58,500.00
上海银行	143,000.00	122,200.00	20,800.00
浦发银行	60,000.00	56,800.00	3,200.00
邮储银行	178,000.00	129,910.00	48,090.00

贷款人（金融机构）	授信额度	已使用额度	未使用额度
华夏	40,000.00	29,900.00	10,100.00
平安银行	48,000.00	27,300.00	20,700.00
北京银行	20,000.00	18,200.00	1,800.00
民生银行	8,750.00	-	8,750.00
无锡农商行	17,490.00	13,420.00	4,070.00
广发银行	10,000.00	-	10,000.00
宁波银行	8,000.00	-	8,000.00
江阴农商行	21,200.00	20,450.00	750.00
中信银行	10,000.00	10,000.00	-
苏州银行	50,000.00	48,000.00	2,000.00
招商银行	11,000.00	11,000.00	-
浙商银行	20,000.00	20,000.00	-
恒丰银行	10,000.00	10,000.00	-
合计	4,871,740.00	2,619,622.50	2,252,117.50

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、发行人及子公司累计发行境内外债券 52 只/359.40 亿元+3 亿美元，累计偿还债券 241.60 亿元+3 亿美元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人已发行且尚在存续期的债券（债务融资工具）情况如下：

表6-2　截至本募集说明书签署日发行人已发行未到期的债券及债务融资工具情况

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 常新 03	常州东方	2023-10-25	-	2026-10-27	3	10.00	3.34	10.00
2	24 常新 01	常州东方	2024-06-12	-	2029-06-14	5	9.00	2.46	9.00
3	25 常新 01	常州东方	2025-04-14	-	2030-04-16	5	7.00	2.45	7.00
4	26 常新 01	常州东方	2026-03-02	-	2031-03-04	5	13.00	2.35	13.00
5	26 常新 03	常州东方	2026-03-25	-	2031-03-27	5	10.00	2.20	10.00
6	23 常新 G1	常州东方	2023-11-14	-	2026-11-16	3	5.00	3.30	5.00
7	24 常新 G2	常州东方	2024-01-23	-	2029-01-25	5	10.00	3.22	10.00
8	24 常新 G3	常州东方	2024-02-22	-	2027-02-26	3	4.60	2.79	4.60
9	24 常新 G4	常州东方	2024-10-29	-	2027-10-30	3	10.00	2.45	10.00
10	25 常新 G1	常州东方	2025-03-11	-	2030-03-13	5	10.00	2.69	10.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	88.60	-	88.60
1	24 东方新城 MTN001	常州东方	2024-01-09	--	2027-01-11	3	5.00	3.04	5.00
2	24 东方新城 MTN002	常州东方	2024-02-07	--	2027-02-08	3	2.50	2.72	2.50
3	24 东方新城 MTN003	常州东方	2024-04-26	2027-04-29	2029-04-29	3+2	4.00	2.42	4.00

4	24 东方新城 MTN004	常州东方	2024-06-20	--	2029-06-21	5	11.20	2.36	11.20
5	24 东方新城 MTN005	常州东方	2024-11-04	--	2027-11-06	3	1.50	2.47	1.50
6	25 东方新城 MTN001	常州东方	2025-04-28	--	2030-04-29	5	5.00	2.39	5.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	29.20	-	29.20
合计						-	117.80	-	117.80

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，发行人及子公司已注册/批准尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

序号	注册/批准主体	债券品种	注册/批准机构	注册号	注册时间	注册/批准规模	已发行金额	尚未发行金额
1	常州东方新城建设集团有限公司	公司债	上交所	上证函〔2026〕597 号	2026/2/10	33.00	23.00	10.00
合计		-	-		-	33.00	23.00	10.00

第七节　增信情况

本次债券无增信措施。

第八节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据《中华人民共和国增值税法》以及《中华人民共和国增值税法实施条例》(国务院令第 826 号)的相关规定，销售金融商品为增值税法项下的应税交易。在中国境内销售金融商品的单位和个人，为增值税的纳税人，应当缴纳增值税。投资人如发生应税交易，则应当按照前述规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业本次债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的本次债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵销

本次债券投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

为规范常州东方新城建设集团有限公司公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券临时报告信息披露指引》、《公司债券存续期信用风险管理指引》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》等的相关规定，发行人制定了公司债券信息披露管理制度。

该制度主要包括以下内容：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程；

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障；

（三）董事和董事会和高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

本次债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%[1]。

2、为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措

[1] 已提前将兑付兑息资金转入中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股结算银行结算备付金专用存款账户的情况除外。

施。

二、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形:

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在一年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

三、救济措施

1、如发行人违反本节相关偿债保障措施承诺要求，且未能在上述约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求[2]，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）按照调研发行人的约定配合持有人调研发行人。

（2）在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

[2] 持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况。

四、调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本次债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺，持有人根据救济措施要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本次债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

（1）当发行人发生约定的情形，本次债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本次债券未偿还金额比例。

（2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本期调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加[3]。

（3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

（4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本次债券全部持有人。

（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

[3] 受托管理人应协助持有人推举持有人代表。如对推选代表有争议的，应通过持有人会议机制处理。

（2）发行人应与本次债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本次债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

五、偿债计划

(一）本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

(二）本次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一起支付。

(三）本次债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

六、偿债资金来源和偿债安排

（一）本次债券的偿债资金安排

1、发行人经营成果

本次债券偿债资金来源主要是发行人日常经营活动收入。近三年及一期，发行人营业收入分别为 313,988.90 万元、374,971.29 万元、135,356.19 万元和 28,768.45 万元。发行人多元化的业务和较强的盈利能力将为偿付本次债券本息提供保障。

2、较强的再融资能力

发行人与各大银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，在银行系统拥有优良的信用记录。截至 2026 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 487.17 亿元，已使用额度 261.96 亿元，尚未使用的授信额度为 225.21 亿元。同时，发行人资信情况良好，直接融资能力逐渐增强，发行人可通过发行公司债券、企业债券及其他债务融资工具等方式进行融资。

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、债权融资计划等债券融资工具，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，为本次债券的本息偿付提供有效补充。

3、货币资金

发行人货币资金较充足，2026 年 3 月末货币资金余额为 43.17 亿元，其中受限货币资金 1.53 亿元，未受限货币资金为 41.64 亿元，公司未受限货币资金对本次债券的到期本息偿还可提供一定保障。

发行人已完工的基础设施建设和土地开发整理业务项目、安置房项目、及账面留存的投资性房地产能够保证发行人未来较大规模的业务收入及现金流入；发行人每年获得的政府补助及其丰富的外部融资渠道为本次债券的偿付提供额外保障；在必要时，发行人可以通过变现其账面的流动资产作为应急偿债保障措施。

（二）偿债可行性分析

1、营业收入分析

为保障债券持有人权益，确保本次债券偿债资金来源、偿债安排的可行性，发行人本着客观、真实、谨慎的原则，以发行人经审计的财务报告为基础，对发行人报告期内的经营状况进行分析，具体情况如下：

表10-1　发行人近三年及一期营业收入及构成情况

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整治及基础设施建设	2,577.03	8.96	13,307.09	9.83	188,096.42	50.16	153,106.85	48.76
房产销售	2,139.40	7.44	15,659.85	11.57	2,904.57	0.77	101,507.95	32.33
劳务服务	11,400.42	39.63	41,630.27	30.76	36,464.37	9.72	29,281.21	9.33
租金	7,544.70	26.23	23,418.56	17.30	22,926.73	6.11	17,451.87	5.56
污水处理	855.85	2.97	4,537.61	3.35	4,785.96	1.28	4,924.66	1.57
水电销售	118.59	0.41	697.34	0.52	158.11	0.04	200.41	0.06
商业服务	2,368.61	8.23	3,360.67	2.48	-	-	-	-
其他	1,763.84	6.13	32,744.80	24.19	119,635.15	31.91	7,515.94	2.39

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
合计	28,768.45	100.00	135,356.19	100.00	374,971.29	100.00	313,988.90	100.00

近三年及一期，发行人营业收入分别为 313,988.90 万元、374,971.29 万元、**135,356.19 万元和 28,768.45 万元**。主要由土地整治及基础设施建设、房产销售业务、劳务服务业务及租赁业务构成。

（1）房产销售业务

报告期内，发行人房产销售业务收入分别为 101,507.95 万元、2,904.57 万元、**15,659.85 万元和 2,139.40 万元。**随着丁堰鑫福苑、瑞祯家园、新庄花苑君开花园等项目的持续销售，保守预计发行人未来一段时间内该板块收入将保持稳定规模。

截至 2026 年 3 月末，发行人在建安置房项目情况如下：

表10-2　　截至 2026 年 3 月末发行人主要在建安置房项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目位置	建筑面积	总投资额	建设周期	已投资额	建设进度	自有资金比例	资金到位情况	未来拟投资额
横洛东路东侧、梅巷路北侧地块	横洛东路东侧、梅巷路北侧	6.69	6.20	2026-2027	2.73	在建	43.55%	已到位	3.47
合计	-	6.69	6.20		2.73		-	-	3.47

（2）土地整治及基础设施建设业务

土地整治及基础设施建设业务方面，近三年及一期，发行人土地整治及基础设施建设业务收入分别为 153,106.85 万元、188,096.42 万元、**13,307.09 万元和 2,577.03 万元，2025 年度，发行人土地整治及基础设施建设业务收入 13,307.09 万元，较 2024 年度降幅 92.93%，主要系 2025 年末项目竣工结算手续流程较长，部分项目未能于当年达到收入确认条件。2026 年一季度，发行人 2025 年度完工的土地整治及基础设施建设业务已开始逐步确认收入。发行人预计 2026 年度土地整治及基础设施建设业务收入规模将回归正常水平。**

其他主营业务方面，近三年及一期，发行人其他主营业务板块的营业收入均保持在稳定态势。发行人预计未来该些业务板块的收入仍将保持稳定，波动较小。

基于上述分析，发行人预计本次债券存续期内营业收入将保持稳定的趋势，每年的营业收入规模为 10.00-20.00 亿元左右，可以为本次债券的偿付提供一定保障。

报告期内，发行人积极开展其他业务，包括污水处理业务、租赁业务及服务业务等。发行人稳定的主营业务及多样化开拓的其他业务将使得发行人的盈利能力得到一定提升，从而为本次债券的偿付提供保障。

2、现金流分析

（1）经营活动产生现金流分析

表10-3　发行人近三年及一期经营活动现金流量

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	**45,310.50**	**122,433.16**	266,163.73	233,396.45
收到的税费返还	**-**	**1,389.39**	-	33.84
收到其他与经营活动有关的现金	**716.35**	**107,290.48**	35,995.92	8,191.12
经营活动现金流入小计	**46,026.86**	**231,113.04**	**302,159.65**	**241,621.42**
购买商品、接受劳务支付的现金	**37,936.82**	**191,601.44**	483,334.44	751,427.63
支付给职工以及为职工支付的现金	**12,789.28**	**40,463.58**	36,111.25	30,666.28
支付的各项税费	**8,140.68**	**27,344.62**	14,355.12	25,022.67
支付其他与经营活动有关的现金	**1,985.71**	**11,099.89**	10,072.55	11,180.75
经营活动现金流出小计	**60,852.49**	**270,509.53**	**543,873.36**	**818,297.33**
经营活动产生的现金流量净额	**-14,825.63**	**-39,396.49**	**-241,713.71**	**-576,675.91**

近三年及一期，发行人经营活动产生现金流入分别为 241,621.42 万元、302,159.65 万元、**231,113.04 万元和 46,026.86 万元**，发行人经营活动产生的现金流入由销售商品、提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金构成。其中，销售商品、提供劳务收到的现金主要包括发行人基础设施建设、土地整治房产销售等业务产生的现金收入，收到的其他与经营活动有关的现金主要为往来款和政府补助。发行人预计未来其经营活动现金流入仍将与其营业收入相匹配。

发行人经营活动现金流出分别为 818,297.33 万元、543,873.36 万元、**270,509.53 万元和 60,852.49 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的其他与经营活动有关的现金构成。其中，购买商品、接受劳务支付的现金主要是发行人支付的项目建设成本及经营开支，支付的其

他与经营活动有关的现金主要为往来款。

发行人经营活动现金流量净额分别为-576,675.91 万元、-241,713.71 万元、-39,396.49 万元和-14,825.63 万元。2023 年度及 2024 年度，发行人经营活动现金流净额大额为负主要系发行人购买土地支付的现金流规模较大，主要包括湾城北路东侧、义务路北侧地块及华丰路西侧、韩区路北侧地块等，相关土地资产计入存货科目核算，目前处于待开发状态。此外，由于发行人承担了大量常州经开区土地整理和城市基础设施建设项目，所在行业具有项目建设周期长、资金需求量大、投资回收期较长的特点，项目建设支出及收入回款存在时间差，导致项目建设期经营活动现金流净额为负。近三年及一期发行人经营活动现金流净额波动较大，主要系 2023 年发行人购买土地支付的现金较大，2024 年和 2025 年发行人逐步降低了购买土地的相关支出。

基于上述分析，随着发行人基础设施项目、土地平整业务逐渐回款、房产项目逐渐完工销售、污水处理、租赁业务继续开展，发行人预计其经营活动产生的现金流量净额将逐步改善，为发行人未来的偿债能力提供一定保障。

（2）投资活动现金流量分析

表10-4　发行人近三年及一期投资活动现金流量

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	**68,000.00**	**41,500.00**	11,500.00	117,039.10
取得投资收益收到的现金	**27.75**	**61.20**	69.99	1,139.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	**35,134.00**	**-**	125,030.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	**73,107.41**	**30,701.44**	173,628.08	44,528.36
投资活动现金流入小计	**176,269.16**	**72,262.65**	**310,228.07**	**162,706.58**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	**25,870.26**	**87,550.18**	137,456.66	93,318.91
投资支付的现金	**213,235.60**	**80,000.00**	108,500.00	114,083.15
支付其他与投资活动有关的现金			--	6,158.89
投资活动现金流出小计	**239,105.86**	**167,550.18**	**245,956.66**	**213,560.95**
投资活动产生的现金流量净额	**-62,836.70**	**-95,287.53**	**64,271.41**	**-50,854.37**

发行人投资活动现金流量净额分别为-50,854.37 万元、64,271.41 万元、-95,287.53 万元和-62,836.70 万元，发行人报告期内收到其他与投资活动有关的现金主要为赎回理财产品的现金流入。发行人投资活动现金流出主要为购建

固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金。目前，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金主要投向东方·国际人才社区项目、常州东方智能汽车产业园项目、轨交园二期、东方智慧园一期、工业废水集中预处理等项目。发行人支付其他与投资活动有关的现金主要用于购买理财产品。假设发行人未来购买的理财产品均能够于当年正常赎回，预计未来发行人仍将稳定获得长期股权投资和理财产品产生的投资收益。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

表10-5　发行人近三年及一期筹资活动现金流量

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	**100,000.00**	**245.00**	16,000.00	30,000.00
取得借款所收到的现金	**484,700.00**	**828,983.50**	1,718,619.00	1,636,589.00
收到其他与筹资活动有关的现金	**138,328.17**	**541,003.25**	201,846.97	201,246.55
筹资活动现金流入小计	**723,028.17**	**1,370,231.75**	**1,936,465.97**	**1,867,835.55**
偿还债务所支付的现金	**205,403.00**	**987,812.00**	1,453,044.00	1,196,679.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	**33,821.55**	**130,662.83**	181,862.77	138,188.12
支付其他与筹资活动有关的现金	**120,774.33**	**148,361.23**	283,003.19	160,082.50
筹资活动现金流出小计	**359,998.87**	**1,266,836.07**	**1,917,909.97**	**1,494,949.61**
筹资活动产生的现金流量净额	**363,029.30**	**103,395.68**	**18,556.00**	**372,885.94**

报告期内，发行人筹资活动现金流量净额分别为 372,885.94 万元、18,556.00 万元、**103,395.68 万元和 363,029.30 万元**。

近三年及一期，发行人取得借款所收到的现金由取得银行借款收到的现金和发行债券收到的现金构成。发行人收到其他与筹资活动有关的现金主要为承兑保证金和定期存单的赎回。

最近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 354.18 亿元、380.21 亿元、**364.14 亿元和 391.36 亿元，**占同期末总负债的比例分别为 96.38%、93.76%、**89.67%和 90.74%**，具有一定的偿债压力。短期偿债压力方面，发行人较强的再融资能力为其偿债能力提供了保障。**截至 2026 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 487.17 亿元，已使用额度 261.96 亿元，尚未使用的授信额度为 225.21 亿元。**2026 年，发行人计划将发行部分直融产品并使用一部分授信额度对一年内即将到期的有息债务进行对接偿付，缓解短期偿债压力。

长期偿债压力方面，除了每年持续稳定的筹资活动现金流入外，发行人稳定的经营性现金流入也可以为其长期偿债能力提供一定的支持，即发行人良好的经营性现金流入和筹资现金流入将使得发行人长期偿债压力得到有效的缓解。

基于对发行人经营活动、投资活动和筹资活动现金流入流出情况的合理谨慎分析，发行人预计完成本次 19.60 亿元公司债券发行后，在本次债券存续期内的每年末，公司现金及现金等价物净增加额将为正数，现金及现金等价余额将保持稳定，可以对公司存量有息债务、拟发行的公司债券及其他债务融资工具的还本付息提供保障。

综上，报告期内，发行人现金及现金等价物余额保持稳定，对外投资积极，且公司筹资能力较强，体现出公司较为稳健的经营方针和稳定可靠的盈利能力。本次债券的成功发行，将有利于发行人改善资产负债结构，为发行人带来更多营运资金以推进业务拓展，进一步提高发行人的经营和盈利能力。

七、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为按时、足额偿付本次债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司财务部门牵头负责协调本次债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（二）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，发行人已按照《管理办法》的规定，聘请华金证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并与华金证券股份有限公司订立了《债券受托管理协议》。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时

通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

本次债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节债券受托管理人”。

（三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第十二节债券持有人会议规则”。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）严格履行信息披露义务

发行人安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将依据《证券法》、《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有相关法律法规，并遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约情形：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

二、违约责任及其承担方式

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本次债券构成“一、违约情形及认定”第六项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本次债券构成“一、违约情形及认定”第六项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为以协商结果为准。

三、争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以《债券受托管理协议》的约定为准。

第十二节 债券持有人会议规则

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人可通过债券持有人会议维护自身的利益；债券持有人可依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则的主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅本规则全文。

“

第一章总则

1.1为规范常州东方新城建设集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章债券持有人会议的权限范围

2.1本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第2.2条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第2.2条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途（募集说明书中约定可以变更的除外）；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）发生减资、合

并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第2.2条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过15个交易日。

3.1.2发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举2名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式

召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第3.3.1条的约定。

3.3.7债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的

本次债券未偿还份额不足本规则第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8因出席人数未达到本规则第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，

在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成

决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6发生本规则第3.2.5条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1债券持有人会议对下列属于本规则第2.2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2除本规则第4.3.1条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第4.1.1条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开

地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1发生本规则第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的10%的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决

权的二分之一（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

6.2.2发生本规则第6.2.1条a项至c项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第4.3.2条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3发生本规则第6.2.1条d项至f项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章附则

7.1本规则自本次债券发行完毕之日起生效。本次债券分期发行的，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成，除非另行经合法程序修改，本《债券持

有人会议规则》适用于本次债券项下任一期债券。

7.2依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节　债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，发行人聘请华金证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意发行人与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据发行人与华金证券于2025年10月签署的《常州东方新城建设集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》，华金证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

通讯地址：上海市浦东新区锦康路258号陆家嘴世纪金融广场5号楼13层

收件人：张竺仁

传真：021-20655577

联系电话：021-20655588

截至受托管理协议签署日，债券受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本次债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

“

第一条　　定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义

本协议：指《常州东方新城建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》以及不时补充或修订本协议的补充协议。

发行人：指常州东方新城建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券。

受托管理人：指华金证券股份有限公司。

本次债券：指本协议项下不超过 19.60 亿元、期限为不超过 10 年（含 10 年）的常州东方新城建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券，本次债券的基本要素以本次发行的募集说明书的约定为准。前述债券名称中的“2025 年”最终将根据本次债券的实际发行年度做相应调整。若涉及分期发行的，本次债券包含按照募集说明书约定的采用分期发行的本次债券的每一期。

募集说明书：指发行人为本次债券而编制并向投资者披露的《常州东方新城建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》。

工作日：指本次债券上市证券交易所的正常交易日（不包括法定节假日或休息日）。

关联方：就本协议任何一方而言，指直接或通过一层或多层中间实体间接控制该方或被该方控制或与之受共同控制的任何其他机构；控制：指拥有直接或间接决定或促使决定某一机构的管理或政策的权力，无论是通过拥有具有投票权的证券或股权、通过合同约定或以其他方式。“控制方”及“受控制”应作相应解释。

债券持有人：指通过认购或者购买或以其他合法方式取得本次债券之投资者。

债券持有人会议规则：指华金证券作为本次债券的受托管理人与发行人制定的《常州东方新城建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》以及不时补充或修订的补充协议。

债券持有人会议：指本次债券的债券持有人按照债券持有人会议规则召开之债券持有人会议。

本次未偿还债券：指除下述债券之外的一切已发行的本次债券：（1）根据本次债券条款已由甲方兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已由

甲方向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的任何利息和本金；和（3）不具备有效请求权的债券。

募集资金监管协议：指受托管理人、发行人与监管银行签署的关于募集资金款项管理、使用及对使用情况进行监督的协议。

召集人：指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

中国：指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

证监会：指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的证监会派出机构。

第二条　　受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内，即自债券上市直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 本次债券发行期间的代理事项：

（一）起草和编制以下与债券受托管理人有关的文件或协议：

（1）债券受托管理协议；

（2）债券持有人会议规则。

（二）向专业投资者提供有关债券受托管理人事务的咨询服务。

2.4 债券存续期间的常规代理事项：

（一）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

（二）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

（三）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

（四）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表和发行人谈判与本次债券有关的事项；

（五）按照相关法律、法规和规则的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规和规则的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报相关信息。

2.5 特别代理事项：

（一）本次债券诉讼代理；

（二）代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

2.6 前述代理事项仅为债券受托管理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券受托管理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。单个债券持有人个人委托事务不得与债券持有人会议决议事项相冲突。

2.7 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意乙方作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条　　甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理

解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.3 甲方应设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。专户内资金不得挪作他用。

甲方不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

乙方应当对甲方设立的募集资金专项账户用于本次债券募集资金的接收、存储、划转情况进行监督。

3.4 甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按季度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

若乙方存在临时核查的需要，甲方也应当及时配合提供募集资金使用的材料供乙方核查。

3.6 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露事务，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

信息披露事务负责人应当由甲方的董事或者高级管理人员担任。甲方应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市交易期间及时披露其变更情况。乙方应当指定专人辅导、督促和检查信息披露义务人的信息披露情况。

3.7 本次债券存续期内，甲方应当披露的定期报告包括年度报告和中期报告。

发行人应当在每一会计年度结束之日起四个月内，和每一会计年度的上半年结束之日起二个月内，分别向交易所提交上一年度年度报告和本年度中期报

告，但债券募集说明书在发行时已经披露相关内容的除外。

定期报告的内容与格式应当符合中国证监会及交易所相关规定。

3.8 本次债券存续期内，甲方发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，甲方应当按照相关法律法规规定及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并在两个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）甲方控股股东或者实际控制人变更；

（六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；

（十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；

（十二）甲方转移债券清偿义务；

（十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

（二十九）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件及资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。甲方披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对甲方偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。甲方受到重大行政处罚、行政监

管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。甲方在债券停牌期间，应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

甲方应积极配合乙方完成每月的跟踪监测事宜，甲方应当按月向乙方出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的说明文件，并且保证上述说明文件内容的真实、准确、完整。

3.9 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.10 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，并及时向乙方通报与本次债券相关的信息，为乙方履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。

3.11 预计不能偿还本次债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

甲方应承担因追加担保和履行上述后续偿债措施而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

3.12 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。甲方应安排偿债资金来源，并制定后续偿债安排时间表，积极安排资金对本次债券本息进行偿付。后续偿债措施可包括但不限于：

（1）对本次债券部分偿付及其安排；

（2）对本次债券全部偿付措施及实现期限；

（3）由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；

（4）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 甲方无法按时偿付本次债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 甲方预计出现偿付风险或者违约事件时，应当及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，应急预案内容应当符合上市交易所的要求，并按照法律法规、相关规则和募集说明书的约定，稳妥开展风险及违约处置相关工作。

本次债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会的且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【孙亚萍/信息披露事务负责人/0519-88586936】负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。甲方

应向乙方及乙方委托的第三方专业机构（如有）提供与本次债券相关的所有文件、资料、信息，包括但不限于：公司审计报告和财务报告、征信报告。

甲方须确保其提供给乙方的上述文件、资料和信息的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏且不违反任何保密义务。

3.17 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.18 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.19 甲方应当根据本协议第 4.21 条、4.22 条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人、增信机构、重整投资人等进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.20 甲方在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项，确认还本付息计划和还本付息保障措施；

（二）根据募集资金监管协议的约定提前落实偿债资金，并按期还本付息，不得以任何理由和方式逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）按照法律、法规和规则以及内部管理制度的规定和本协议的约定履行信息披露义务。如发生本协议第 3.8 条约定的可能影响甲方偿债能力和还本付息的重大风险事项或甲方预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时以临时报告的方式进行披露；

（五）根据本协议约定采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（六）配合本次债券受托管理人及其他相关机构根据证券交易所和募集说明书的规定开展风险管理工作；

（七）法律、行政法规、部门规章、证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3.21 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

3.22 甲方偿债保障措施承诺

（一）甲方应严格履行募集说明书中关于本次债券偿债保障措施的相关承诺，切实保护债券持有人合法权益。

（二）甲方约定偿债资金来源的，为便于乙方及本次债券持有人等了解、监测资金变化情况，甲方承诺：

偿债资金来源于货币资金，且募集说明书约定在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%，甲方根据募集说明书约定，向乙方提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）甲方应于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，甲方应及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如甲方在连续两个监测期间均未达承诺要求的，甲方应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。甲方应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当甲方偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，甲方应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知乙方并履行信息披露义务。

（五）如甲方违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 3.22 条第三项约定归集偿债资金的，债券持有人有权要求甲方按照第 3.24 条的约定采取负面事项救济措施。

3.23 资信维持承诺

（一）甲方应严格履行募集说明书中关于资信维持的相关承诺，切实保护债券持有人合法权益。

（二）甲方在债券存续期内，出现违反相关资信维持承诺情形的，甲方应及时采取措施以在一年内恢复承诺相关要求。

（三）当甲方发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，甲方应在 2 个交易日内告知乙方并履行信息披露义务。

（四）甲方违反资信维持承诺且未在第 3.23 条第（二）项约定期限内恢复承诺的，债券持有人有权要求甲方按照第 3.24 条的约定采取负面事项救济措施。

3.24 救济措施

（一）如甲方违反相关承诺要求且未能在第 3.22 条、第 3.23 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，甲方应于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）按照本协议第 3.25 条的约定配合债券持有人调研甲方。

（2）在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

（二）债券持有人要求甲方实施救济措施的，甲方应当在 2 个交易日内告知乙方并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

3.25 调研发行人

（一）甲方承诺，当发生以下情形时，乙方、单独或合计持有本次债券未偿

还金额 30%以上债券持有人有权要求调研甲方，甲方应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

（1）甲方违反募集说明书约定的偿债资金来源承诺且未履行第 3.22 条约定的提前归集承诺，债券持有人根据第 3.24 条要求调研的。

（2）甲方违反募集说明书约定的资信维持承诺未在第 3.23 条约定的时间内恢复承诺，债券持有人根据第 3.24 条要求调研的。

（二）当甲方发生约定的情形时，本次债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研甲方的权利：

（1）当甲方发生约定的情形，本次债券持有人可以要求调研甲方。持有人要求调研的，应当以书面形式通知乙方，说明调研甲方的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本次债券未偿还金额比例。

（2）乙方于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

（3）乙方应于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知甲方调研事项，并与甲方协商确定具体调研时间。

（4）债券持有人、乙方可采取访谈、参观、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解甲方的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，乙方应该就调研甲方所获悉的相关信息及时告知本次债券全部持有人。

（6）债券持有人、乙方对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

（三）甲方发生导致债券持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）甲方发生导致债券持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知乙方。

（2）甲方应与本次债券持有人及乙方就调研事宜充分协商，至迟将于收到乙方调研通知后的___10___个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）甲方应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本次债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，甲方应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

3.26 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

3.27 根据《中华人民共和国反洗钱法》《金融机构客户尽职调查和客户身份资料及交易记录保存管理办法》等相关法律法规要求，在建立和维持业务过程中，甲方需配合乙方开展洗钱风险尽职调查工作，提供真实有效的身份证件或者身份证明文件，准确、完整填报有关身份信息。

甲方留存的身份信息包括而不限于：甲方的名称、住所、经营范围、组织机构代码、税务登记证号码；可证明该客户依法设立或者可依法开展经营、社会活动的执照、证件或者文件的名称、号码和有效期限；控股股东或者实际受益人、法定代表人、负责人和授权办理业务人员的身份信息。如机构客户已完成“三证合一”，登记“三证合一”后的营业执照信息。

必要时甲方需根据乙方要求如实提供与建立业务关系或者交易目的和性质、资金来源和用途有关的资料。

甲方承诺提供给乙方所有信息和资料均真实、准确、完整、合法，相关信息和资料如有变更，甲方承诺会及时告知乙方并更新相关身份信息。如果甲方先前提交的身份证件或者身份证明文件已过有效期的、或存在其他身份信息应更新情形，甲方没有在合理期限内更新且没有提出合理理由的，乙方有权利中止办理相关业务，由此造成的一切法律后果，由甲方自行承担。

甲方应当积极配合乙方洗钱风险尽职调查工作，如果甲方不配合，乙方有权限制或者拒绝办理业务，由此造成的一切法律后果，由甲方自行承担。

甲方承诺遵守《中华人民共和国反洗钱法》《中华人民共和国反恐怖主义法》等法律法规及监管规定，不会实施任何违反前述规定的违法行为。若甲方涉及洗钱、恐怖融资等违法犯罪行为的，乙方有权按照相关法律法规及中国人民银行反洗钱监管规定采取必要管控措施，并有权向反洗钱监管部门报告。

第四条　　乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

乙方为履行受托管理职责，有权至少按年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及至少按季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信机构的经营状况、财务状况、信用风险状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性和实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，并可采取包括但不限于如下方式进行核查，甲方应全力配合，并促使保证人配合乙方核查工作：

（一）就本协议第 3.8 条约定的情形，列席甲方和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年调取甲方、增信机构银行征信记录；

（四）每年对甲方、增信机构进行现场检查，对增信措施的实施情况进行检查；

（五）每年约见甲方或者增信机构进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信机构进行核查。涉及增信机构的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本次债券存续期内，乙方应当至少每季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方应当至少在本次债券每次本息兑付日前 20 个工作日（不少于 20 个工作日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况，乙方应当按照证监会及其派出机构要求滚动排摸兑付风险，督促甲方按时履约。

乙方应当每季度一次检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包

括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本次债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当按季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过债券交易场所的互联网网站或募集说明书约定的其他方式或相关法律法规规定的披露方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定定期和不定期向市场出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.8 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者增信机构，要求甲方或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本次债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施，相关费用由甲方承担。乙方实施相关措施的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

4.12 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

甲方为本次债券设定抵押担保的，担保的抵押财产应登记于乙方名下。当发生需要承担担保责任的情形时，乙方可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

甲方为本次债券设定质押担保的，为本次债券持有人共同利益，乙方应与出质人签订质押合同。投资者认购本次债券即视为同意质押合同全部条款、接受质押合同项下全部权利与义务，并同意由乙方代表全体持有人代为受领和保管质押财产、办理质押登记（如有）等。当发生需要承担担保责任的相关情形时，乙方可以代表债券持有人以自己的名义行使质押权，处置质押财产，所获利益归属于本次债券全体持有人。

4.14 甲方预计或不能偿还本次债券时，根据相关规定、约定或债券持有人会议的授权，乙方应当要求并督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑

付债券本息的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，相关费用由甲方承担。

4.15 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

4.16 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。但发生以下情形之一时，乙方有权对甲方商业秘密等非公开信息进行披露：

（1）依照法律、法规的规定进行披露；

（2）依据法院或仲裁机构裁判或国家机关、监管机构（包括但不限于证券交易所）要求进行披露；

（3）依法履行受托管理职责进行披露；

（4）为履行受托管理职责向乙方员工、顾问等进行披露。

4.17 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

4.18 乙方应当在履职过程中，按照法律、法规和规则的规定及本协议的约定，对本次债券履行以下风险管理职责：

（一）根据已依法建立的债券信用风险管理制度，由从事信用风险管理相关工作的专门机构或岗位履行风险管理职责；

（二）根据对本次债券信用风险状况的监测和分析结果，对本次债券进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类），并根据法律、法规和规则规定的核查频率等要求，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式对

本次债券风险分类结果开展持续动态监测、风险排查；

（三）发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或预计发行人或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；如发行人未及时披露的，应当在受托管理事务报告中予以说明；

（四）发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或预计发行人或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，应当按照证券交易所的规定及本协议的约定披露受托管理事务报告，重点说明相关重大事项及其对本次债券持有人权益的具体影响，以及已采取、拟采取的投资者保护措施，必要时根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并督促甲方或相关方落实会议决议；

（五）根据本次债券受托管理人的信用风险管理制度的规定，协调、督促发行人、增信机构等制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案，避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形，并协调发行人、增信机构等根据债券信用风险化解和处置预案采取有效措施化解信用风险或处置违约事件，及时履行相关的信息披露及报告义务；

（六）根据中国证监会、证券业协会、证券交易所相关管理规定以及募集说明书、本协议约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益，包括但不限于召集债券持有人会议、代表债券持有人与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等；

（七）法律、行政法规、部门规章、监管机构业务规则等规定或者协议约定的其他风险管理职责。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责；

（三）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所相关业务规则规定或者募集说明书、受托管理协议约定的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

4.20 在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理费用，受托管理费用应当能够覆盖受托管理业务的投入。

经双方友好协商，乙方对本次债券项下的每期债券收取受托管理费用 5 万元（大写：伍万元整，含增值税），包含在乙方收取的承销费用当中。若出现投资者回售、发行人赎回或者触发加速到期等债券期限变动情形的,已收取的受托管理费用不予退还。

4.22 在本次公司债券存续期间，乙方为债券持有人合法利益，履行《受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出均由甲方承担。除本协议明确由乙方承担的费用外，乙方无需支付任何费用：

（一）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师费等合理费用；

（二）在与甲方协商后，乙方为债券持有人利益，聘请为履行受托职责的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（三）因甲方未履行本协议和《募集说明书》项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十个工作日内按账单及相关凭证向乙方支付。

第五条　　受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对于债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前披露上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）乙方履行职责情况；

（二）甲方的经营与财务状况；

（三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

（四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（五）甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

（六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（七）债券持有人会议召开的情况；

（八）偿债能力和意愿分析；

（九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施；

（十）发生本协议第 3.8 条规定情形的，说明基本情况及处理结果；

（十一）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

5.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；

（四）出现第 3.8 条情形的；

（五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方

可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

如遇甲方债券停牌期间，甲方未按规定披露未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

第六条　　利益冲突的风险防范机制

6.1 利益冲突

（一）发生以下情形之一的，构成乙方与履行本协议项下的受托管理职责存在利益冲突：

（1）乙方为甲方及其关联方提供担保；

（2）乙方与甲方存在关联关系;

（3）其他乙方在开展具体业务过程中发生利益冲突的情形。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

（二）乙方针对利益冲突情形制定相关风险防范机制，根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度：

（1）乙方承担本协议职责的雇员不受利益冲突的影响；

（2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的其他人；

（3）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；

（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 当乙方知道或应该知道其与履行本协议项下的受托管理职责存在利益冲突之日起五个工作日内，应书面通知甲方，若乙方不适格承担受托管理人职责的，

则经债券持有人会议就新债券受托管理人的聘任作出决议，且甲方和新的债券受托管理人签定新的受托管理协议后，乙方在本协议项下的权利义务终止。

6.3 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.4 因乙方与履行本协议项下的受托管理职责存在利益冲突，且未按照本协议第六条的规定提出辞任，或因其履行受托管理职责给债券持有人造成损失的，乙方应对全体债券持有人因此而遭受的损失承担赔偿责任。

第七条　　受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）乙方提出书面辞职；

（四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自甲方和新的受托管理人签定的受托管理协议生效之日起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条　　陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条　　不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条　　违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 协议各方承诺严格遵守本协议之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失，包括但不限于律师费、担保费、诉讼费、保全费、执行费等相关费用。因不可抗力事件造成本协议不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

10.3 以下情形构成本次债券项下的违约:

（一）甲方未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当甲方无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予甲方自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若甲方在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则甲方无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（二）甲方触发募集说明书中有关约定，导致甲方应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明甲方不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，甲方应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）甲方违反募集说明书关于交叉保护的约定（或有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）甲方违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）甲方被法院裁定受理破产申请的。

10.4 乙方有合理理由认为甲方可能发生违约时，乙方可以行使下列权利：

（一）要求甲方追加担保；

（二）乙方作为受托管理人申请对甲方采取财产保全措施；

（三）通知债券持有人，必要时可以根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；

（四）报告甲方及乙方所在地中国证监会派出机构及本次债券的交易转让场所。

10.5 甲方违约事件发生时，乙方可以行使以下职权：

（一）在知晓该事件发生后以公告方式告知全体债券持有人；

（二）在甲方未偿还本次债券本息时，乙方可以根据债券持有人会议决议与甲方谈判，促使甲方偿还债券本息；

（三）提起诉前财产保全，申请对甲方采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，对甲方提起诉讼/仲裁；

（五）在甲方进入重整、和解、重组或者破产的法律程序时，代表债券持有人参与上述程序；

（六）及时报告甲方及乙方所在地中国证监会派出机构及本次债券相关交易转让场所；

10.6 违约责任及免除。

（一）本次债券发生违约的，甲方承担如下违约责任：

协商变更履行方式。本次债券构成第 10.3 条第六项外的其他违约情形的，甲方可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）甲方的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。甲方违约的，甲方可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除甲方违约责任。

10.7 若乙方根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），甲方应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因乙方的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。

10.8 乙方或乙方的代表就中国证监会拟对乙方或乙方代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，甲方应积极协助乙方并提供乙方合理要求的有关证据。

10.9 如果乙方未按本协议履行其职责，债券持有人有权直接依法向甲方进行追索，并追究乙方的违约责任。

10.10 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任应在募集说明书中约定。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

11.2 甲方、本次债券持有人及乙方等因履行募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

11.3 如甲方、乙方与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本协议的约定为准。

11.4 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券成功发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议成立后，双方当事人经友好协商可以修改本协议，但是涉及到债券持有人权利、义务和债券受托管理人更换的，应当事先经债券持有人会议决议通过。

12.4 本协议的规定若与任何现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定有任何冲突或抵触，应以该等现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定为准。

12.5 在下列情况下，本协议终止：

（一）甲方履行完毕与本次债券有关的全部支付义务；

（二）乙方不再担任本次债券的受托管理人；

（三）相关法律法规规定或本协议约定的债券受托管理人无法履行代理义务的其他情形出现；

（四）本次债券发行未能完成。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：常州经济开发区潞城街道上东城 17 幢 1701 号

甲方收件人：孙宸

甲方联系电话：0519-88586936

乙方通讯地址：上海市浦东新区锦康路 258 号陆家嘴世纪金融广场 5 号楼 13 层

乙方收件人：张竺仁

乙方传真：021-20655577

乙方联系电话：021-20655588

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条 廉洁从业

甲乙双方各自承诺，为开展合作，甲乙双方及其关联方的董事、管理人员、雇员等相关人员应遵守廉洁自律的相关规定，不曾也不会违反任何相关的法律法规、监管规定，向任何公职人员、本合同对方、任何相关第三方及其关联方的董事、管理人员、雇员等在内的相关人员直接或间接地提供礼金、礼品或其他任何有价物品、服务或者其他输送不正当利益的行为。

第十五条 附则

15.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

15.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

15.3 本协议对受托管理人规定的未尽事项，按照中国证监会、中国证券业协会和本次债券上市交易证券交易所相关规定执行。

15.4 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执壹份，其余肆份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

（一）发行人：常州东方新城建设集团有限公司

法定代表人： 张毋左

住所： 常州经济开发区潞城街道上东城 17 幢 1701 号

电话： 0519-88586936

联系人： 孙宸

（二）牵头主承销商、薄记管理人、受托管理人：华金证券股份有限公司

法定代表人： 苏鹏

住所： 上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室

联系地址： 上海市浦东新区锦康路 258 号（陆家嘴世纪金融广场）5 号楼 1302 室

电话： 021-20655588

传真： 021-20655577

项目组成员： 张竺仁、张航

（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人： 刘成

住所： 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址： 北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼

电话： 010-56051989

传真： 010-65608445

项目组成员： 杨兴、楚晗、李金羽、肖子凡

（四）联席主承销商：国金证券股份有限公司

法定代表人： 冉云

住所： 成都市青羊区东城根上街 95 号

联系地址： 上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 17 楼

电话： 021-68826021

传真： 021-68826800

项目组成员： 陈幸、周造武、孙韬涵

（五）律师事务所：北京德恒律师事务所

事务所负责人： 王丽

住所： 北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

电话： 010-52682888

传真： 010-52682999

经办律师： 张鋆、夏宝兰

（六）会计师事务所：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人： 郭澳

住所： 南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室

电话： 0512-65152206

传真： 0512-65111488

经办会计师： 顾秋平、周婷、赵宇

（七）申请挂牌转让交易的证券交易所：上海证券交易所

总经理： 蔡建春

住所： 上海市杨高南路 388 号

电话： 021-68808888

传真： 021-68804868

（八）公司债券登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上

海分公司

负责人： 周宁

住所： 中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话： 021-38874800

传真： 021-58754185

第十五节　发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

发行人法定代表人：

张毋立

常州东方新城建设集团有限公司（公章）

2026年 6月 8 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事（签名）：

张丹左　　史奕平　　郑宗奇

朱军维　　孙海艳

常州东方新城建设集团有限公司（公章）

2026 年 6 月 8 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员：

孙亚萍

孙亚萍

常州东方新城建设集团有限公司（公章）

2026 年 6 月 8 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签名）：

张竺仁

法定代表人（或授权代表人）（签名）：

苏鹏

华金证券股份有限公司（公章）

2026 年 6 月 8 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：楚晗

楚晗

法定代表人（授权代表人）（签字）：

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2026 年 6 月 8 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签名）：

陈幸　　周造武

法定代表人（或授权代表人）（签名）：

冉云

国金证券股份有限公司（公章）

2026 年 3 月 8 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

张鋆　　夏宝兰

律师事务所负责人：

王丽

北京德恒律师事务所

2026 年 6 月 8 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《常州东方新城建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的天衡审字（2024）00833 号、天衡审字(2025)00598 号和天衡审字(2026)00821 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

顾秋平　　周婷　　赵宇

会计师事务所负责人：

郭澳

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）

2026 年 6 月 8 日

第十六节　备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

（一）发行人 2023-2025 年经审计的财务报告、2026 年 1-3 月未经审计的财务报表；

（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）由会计师事务所出具的发行人最近一年资产清单及相关说明；

（七）中国证券监督管理委员会关于同意常州东方新城建设集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

一、常州东方新城建设集团有限公司

联系地址：常州经济开发区潞城街道上东城 17 幢 1701 号

联系人：孙宸

联系电话：0519-88586936

二、华金证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区锦康路 258 号（陆家嘴世纪金融广场）5 号楼 1302 室

联系人：张竺仁、张航

联系电话：021-20655588

传真号码：021-20655577

三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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