

常州滨湖建设发展集团有限公司
2026 年度第九期超短期融资券募集说明书

注册金额：	人民币 29 亿元
本期发行金额：	人民币 3 亿元
发行期限：	90 天
担保情况：	无

发行人：常州滨湖建设发展集团有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：南京银行股份有限公司



联席主承销商：江苏江南农村商业银行股份有限公司



二〇二六年四月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，请认真阅读本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。

本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括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、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十六章备查文件”。

目录

声明与承诺	2
重要提示	6
第一章 释义	12
一、一般术语释义	12
二、特定词语释义	13
第二章 风险提示及说明	14
一、本期债务融资工具的投资风险	14
二、与发行人相关的风险	14
第三章 发行条款	23
一、主要发行条款	23
二、发行安排	24
第四章 募集资金运用	27
一、募集资金的使用	27
二、募集资金的管理	27
三、发行人承诺	28
四、偿债计划与偿债保障措施	28
第五章 发行人基本情况	32
一、发行人概况	32
二、发行人历史沿革	33
三、发行人股权结构及实际控制人	35
四、发行人独立性情况	37
五、发行人重要权益投资情况	37
六、发行人组织机构	42
七、发行人公司治理状况	47
八、发行人董事和高级管理人员	52
九、发行人经营状况	54
十、发行人主要在建项目和拟建项目情况	79
十一、发行人主营业务发展规划	80
十二、发行人所在行业状况	81
十三、行业地位与竞争优势	84
第六章 发行人主要财务状况	87
一、财务报表情况	87
二、发行人会计政策、会计估计变更情况	87
三、发行人近三年又一期财务报表	89
四、发行人财务状况分析	99
五、有息债务	145
六、关联交易	157

七、或有事项	158
八、资产抵押、质押、其他被限制处置事项	164
九、发行人其他规范运作情况	168
十、金融衍生品、重大投资理财产品及海外重大投资等情况说明	168
十一、直接债务融资计划	168
第七章 发行人资信情况	169
一、发行人主要银行授信情况	169
二、债务违约记录	169
三、发行人及其子公司债务融资偿付情况	170
第八章 发行人 2025 年三季度基本情况	175
一、发行人 2025 年三季度主营业务情况	175
二、发行人 2025 年三季度财务情况	176
三、发行人 2025 年三季度有息债务情况	178
四、发行人 2025 年三季度对外担保情况	193
五、发行人 2025 年三季度受限资产情况	198
六、发行人 2025 年三季度授信情况	198
七、发行人 2025 年度情况预披露	199
第九章 信用增进	200
第十章 税项	201
一、增值税	201
二、所得税	201
三、印花税	201
第十一章 信息披露安排	203
一、发行人信息披露机制	203
二、信息披露安排	203
第十二章 持有人会议机制	207
第十三章 主动债务管理	214
第十四章 违约、风险情形及处置	218
第十五章 发行有关机构	221
一、发行人	221
二、主承销商/簿记管理人	221
三、联席主承销商	221
四、本期债务融资工具存续期管理机构	221
五、律师事务所	222
六、会计师事务所	222
七、托管人	223
八、技术支持机构	223
第十六章 备查文件	224
一、备查文件	224

二、查询地址.....	224
三、网站.....	224
附录：发行人主要财务指标计算公式.....	225

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、有息债务余额较高的风险

截至 2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人有息债务余额分别为 244.92 亿元和 248.07 亿元，占负债总额的比例分别为 81.58%和 81.78%。由于安置房、保障房、标准厂房等项目建设投入资金量较大，平均建设周期较长，发行人有息债务一直维持在较高水平。未来发行人将面临债务集中到期的压力，有息债务余额较高的风险不可忽视。

2、政府补贴收入不确定的风险

发行人实际控制人武进高新区管委会，发行人行使园区开发、建设、投资功能，得到了常州市政府和武进高新区管委会的大力支持。武进高新区管委会通过高新区财政局对发行人进行财政补贴，主要用于补贴由于武进高新区管委会给予部分入园企业优惠政策使得公司未收到的标准厂房租金款项以及发行人融资过程产生的费用等，该等补贴收入对报告期内的盈利情况影响较大。随着经济形势的不断变化，国家和地方产业政策导向会有不同程度的调整。若未来国家固定资产投资、城市规划、土地利用、城市建设融资政策、地方政府支持力度等方面发生调整，将可能影响发行人的经营管理活动，并对发行人经营环境和业绩产生不利影响。

(二) 情形提示

近一年以来，发行人不涉及 MQ.4 表重大资产重组、MQ.8 表股权委托管理的情形，涉及 MQ.7 重要事项的情形如下：

1、发行人对外提供担保事项

截至 2025 年 9 月末，发行人对常州湖东建设发展有限公司和常州武南新能源投资有限公司单户累计担保余额均超过发行人上年末净资产的 20%。发行人为常州湖东建设发展有限公司武进西太湖东岸核心区域城市更新项目贷款 85 亿元提供担保，截至 2025 年 9 月末，发行人对该笔项目融资贷款担保余额为 50.30 亿元，超过发行人上年末净资产的 20%。发行人为常州武南新能源投资有限公司项目贷款 38.63 亿元提供担保，截至 2025 年 9 月末，发行人对上述项目融资贷

款担保余额为 38.63 亿元，超过发行人上年末净资产的 20%。

上述担保事项对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。发行人后续将对被担保企业偿债能力持续跟踪，如发现不利变化将提前采取风险应对措施。

2、总经理、董事监事发生变动

根据常州市武进区人民政府武政发[2024]29号《常州市武进区人民政府关于陈鹏等同志职务任免的通知》，免去申晓明同志常州滨湖建设发展集团有限公司总经理职务，任命王建松同志任常州滨湖建设发展集团有限公司总经理。2024年7月，公司免去何晓强原公司董事职务，委派王建松为公司董事；免去李珍珠职工董事职务，选举何晓强为职工代表董事；免去尹俊职工监事职务，选举徐颖为职工代表监事。

2025年3月，根据发行人内部董事会决议，决定免去王建松的常州滨湖建设发展集团有限公司总经理职务。

虽然公司总经理暂时空缺，根据《公司章程》规定公司法定代表人由执行公司事务的董事担任，对公司的法定代表人不产生影响；公司总经理暂时空缺属于正常人事变动，不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生实质影响。发行人的控股股东未发生变动。上述人事变动后发行人的公司治理结构仍然符合法律规定和公司章程的规定。

3、发行人重要子公司常州武南标准厂房投资发展有限公司发生吸收合并他方事项

2024年，为优化资源配置，提高运营效率，促进国有企业做大做强，发行人重要子公司常州武南标准厂房投资发展有限公司（以下简称“标准厂房”）吸收合并常州璩睿标准厂房建设有限公司（以下简称“璩睿标房”）和常州春智精密模具有限公司（以下简称“春智模具”）。标准厂房为合并存续方，璩睿标房和春智模具为合并解散方，璩睿标房和春智模具解散并办理工商注销登记。吸收合并前发行人持有璩睿标房100%股权、标准厂房持有春智模具100%股权。本次吸收合并不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

4、发行人变更审计机构

根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》第十二条，国有企业连续聘任同一会计师事务所原则上不超过8年，因业务需要拟继续聘用同一会

计师事务所超过8年的，可适当延长聘用年限，但连续聘任期限不得超过10年。因天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人提供审计服务已满10年，经双方友好协商，发行人决定将财务报告审计机构由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）变更为鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）。本次会计师事务所更换事项属于发行人正常决策，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

5、发行人2024年度营业收入、净利润、经营性现金流量净额同比大幅下降

2024年度，发行人营业收入170,218.52万元，同比下降31.62%，主要是2023年度房地产业务板块恰好到达部分项目确认收入时点，使得该板块营业收入突然增长较大；2024年度，发行人净利润11,829.37万元，同比下降42.82%，主要是所得税费用金额增长所致；2024年度，发行人经营性现金流量净额26,031.13万元，同比下降90.28%，主要是2024年度销售商品、提供劳务收到的现金下降较多，后期发行人将立足战略规划，随着后续业务发展，该情况预计将得到改善。

6、发行人2025年1-3月发行人亏损同比持续扩大

2024年1-3月发行人净利润-5,111.99万元，2025年1-3月发行人净利润为-9,471.25万元，亏损同比持续扩大。主要原因为土地整理及基础设施主营业务板块收入未结算。此情形不会造成公司经营的重大变化，不会对本期债务融资工具的发行及偿付产生重大影响。

7、发行人2025年半年度营业收入同比大幅下降

2025年1-6月，发行人营业收入2.17亿元，同比下降51.26%，主要是2025年半年度贸易业务板块调整，使得该板块营业收入下降2.44亿。后期发行人将立足战略规划，随着后续业务发展，该情况预计将得到改善。此情形不会造成公司经营的重大变化，不会对本期债务融资工具的发行及偿付产生重大影响。

8、发行人控股股东变更

2025年10月，经武进区人民政府批复同意，武进国家高新技术产业开发区管理委员会所持的公司100%国有股权全部无偿划转给江苏武进高新投资控股有限公司。

本次股权划转完成后，江苏武进高新投资控股有限公司直接持有发行人100%的股权，发行人控股股东变更为江苏武进高新投资控股有限公司。发行人实际控制人仍为武进国家高新技术产业开发区管理委员会。本次股权变更对公司生产经营、财务状况和偿债能力无重大不利影响。

9、发行人撤销监事会及设立审计委员会

2025年12月，发行人按照《公司法》《公司章程》的相关规定，根据常州滨湖建设发展集团有限公司股东决议和董事会决议，公司不再设立监事及监事会，公司董事会人员由7人变为6人，王建松不再任董事会成员，其余成员不变。同时任命董事陈来鹏、何晓强、郭欣为审计委员会成员。根据常州滨湖建设发展集团有限公司股东决议和常州滨湖建设发展集团有限公司最新章程第十七条，公司不设经理。

10、董事、总经理变动

2026年4月，根据公司股东决定，公司增加董事1名，董事会成员原6人变更为7人，新任命张巍为公司董事，决定增加经理1名，由董事会聘任产生，公司组织结构其他人员保持不变。常州滨湖建设发展集团有限公司章程进行了同步修改并经股东审议通过。

根据《常州市武进区人民政府关于诸小平等同志职务任免的通知》（武政发〔2026〕38号）和董事会决议，张巍任常州滨湖建设发展集团有限公司总经理职务。

二、本期债务融资工具全称为“常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券”，债务融资工具期限为 90 天，具体条款请参见“第三章发行条款”。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，如涉及本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产

减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，如涉及变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更本期债务融资工具受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，发行人向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取本期债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意

征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（三）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”章节中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“主动债务管理”章节之“同意征集机制”实施重组。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

一、一般术语释义	
发行人/公司/本公司/滨湖建设	指常州滨湖建设发展集团有限公司
债务融资工具	指按《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的规定，具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券。
本期债务融资工具/本期超短期融资券	指常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券
本次发行	指本期债务融资工具的发行
牵头主承销商/簿记管理人/南京银行/存续期管理机构	指南京银行股份有限公司
联席主承销商/江南银行	指江苏江南农村商业银行股份有限公司
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，接受主承销商的邀请，共同参与本协议项下本期债务融资工具承销的承销机构。
承销团	指主承销商为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
承销团协议	指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，该承销团协议的版本为交易商协会备案版本。
余额包销	指本期债务融资工具的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
募集说明书	指发行人为本期债务融资工具的发行而根据有关法律法规制作的《常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券募集说明书》
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北京金融资产交易所/北金所	指北京金融资产交易所有限公司
注册额度/注册金额	指经交易商协会注册的本期债务融资工具金额，该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中记载的本期债务融资工具注册额度的有效期
银行间市场	指全国银行间债券市场

承销协议	指发行人与主承销商为本次发行签订的《常州滨湖建设发展集团有限公司 2025-2027 年度超短期融资券承销主协议》
簿记管理人	指受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商，本期发行的簿记管理人为南京银行股份有限公司
集中簿记建档	指非金融企业债务融资工具发行人、簿记管理人、承销团成员（若有）等相关方，通过统一使用非金融企业债务融资工具集中簿记建档系统，实现所有簿记建档业务全流程线上化、电子化处理的发行方式
工作日	指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日，包括可能正常营业的周六、周日）
节假日	指国家规定的法定节假日和休息日
《管理办法》	指中国人民银行令〔2008〕第 1 号文件公布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
中国法律/法律	指在中华人民共和国（为本募集说明书之目的，在此不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）境内有效实施的法律、法规、规章，以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件。
元	如无特别说明，指人民币元
近三年又一期	指 2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年一季度
二、特定词语释义	
武进高新区	指武进国家高新技术产业开发区
武进高新区管委会	指武进国家高新技术产业开发区管理委员会
武南新农村	指常州武南新农村建设发展有限公司
南区建设	指常州市武进高新区南区建设发展有限公司
英博科技	指常州英博科技有限公司
标准厂房	指常州武南标准厂房投资发展有限公司
滨湖房地产	指常州滨湖房地产开发有限公司
滨湖项目管理	指常州滨湖建设项目管理有限公司
武南物流	指江苏武南物流有限公司

第二章 风险提示及说明

本期债务融资工具无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能。在本期债务融资工具存续期限内，若市场利率波动，这将使投资者投资本期债务融资工具的收益水平带来不确定性。

（二）流动性风险

本期债务融资工具发行之后在银行间债券市场流通，但公司无法保证本期债务融资工具在债券市场交易流通的活跃性，从而可能影响其流动性。

（三）偿付风险

本期债务融资工具不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期债务融资工具的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳，发行人的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期债务融资工具的按期足额兑付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息债务余额较高的风险

截至 2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人有息债务余额分别为 244.92 亿元和 248.07 亿元，占负债总额的比例分别为 81.58%和 81.78%。由于安置房、保障房、标准厂房等项目建设投入资金量较大，平均建设周期较长，发行人有息债务一直维持在较高水平。未来发行人将面临债务集中到期的压力，有息债务余额较高的风险不可忽视。

2、资本性支出压力较大的风险

公司作为武进高新区的投资运营主体，肩负着园区内的城市基础设施、保障

性住房和标准厂房的建设运营，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期较长，资金投入量较大。2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-3月，发行人投资性活动产生的现金流量净额分别为5.45亿元、6.58亿元、-13.21亿元和-1.66亿元，总量较大，且随着“十四五”期间武进高新区基础设施建设的稳步推进，发行人未来基础设施建设项目资本性支出仍将处于高位，将继续面临资本性支出压力较大的风险。

3、经营性净现金流波动的风险

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为4.51亿元、26.78亿元、2.60亿元和2.84亿元，存在较大幅度的波动。未来公司若不能做到对现金流的有效管理，可能导致资金流紧张或进一步加大对外融资的依存度，影响日常业务的正常开展，故存在一定因经营活动现金流波动引致的风险。

4、对外担保较大的风险

截至2025年3月末，公司对外担保余额234.38亿元，占2024年末净资产的比例为146.96%。虽然目前被担保公司经营状况良好，且绝大部分为国有企业或国有控股企业，但是仍不能排除未来被担保企业出现经营困难，从而导致发行人出现代偿风险。

5、抵质押等受限资产规模较大风险

发行人以土地使用权和房产等为抵质押品进行融资。2024年12月末，资产负债中用于抵押与质押部分合计103.28亿元，占发行人当期净资产的64.76%。发行人存在抵质押等受限资产规模较大的风险。

6、存货跌价风险

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人存货分别为234.38亿元、253.20亿元、255.25亿元和256.18亿元，占总资产的比例为53.79%、53.58%、55.52%和55.47%，发行人存货规模较大，占总资产的比例较高。发行人的存货主要由涵盖土地使用权在内的土地开发、工程施工、开发产品和开发成本构成，土地开发业务周期长，受宏观政策、地区土地供求关系影响较大，如宏观经济增长减速，土地市场需求大幅降低，则存货存在一定的跌价风险。

7、投资性房地产公允价值变动的风险

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人投资性房地产

分别为54.94亿元、65.39亿元、81.59亿元和83.08亿元，占总资产的比例为12.61%、13.84%、17.75%和17.99%。发行人的投资性房地产主要由房屋及建筑物、土地使用权构成，主要为发行人母公司和下属子公司武南标准厂房前期投入建设的标准厂房和公租房陆续完工投入运营所致。房屋建筑物以及土地使用权受经济发展、宏观政策调控和物价波动等因素的影响较大，未来若发行人旗下投资性房地产公允价值出现下降，将导致发行人的盈利水平下降。

8、补贴收入占比较大风险

2022年度、2023年度和2024年度，发行人补贴收入分别为20,229.73万元、47.63万元和527.02万元，2022年度、2023年度和2024年度，补贴收入占利润总额的比例分别为112.48%、0.2%和2.89%。近三年发行人的盈利水平对于政府补助的依赖性较大，若政府补助减少，将对发行人的盈利能力造成一定影响。

9、政府补贴收入不确定的风险

发行人实际控制人是武进高新区管委会，发行人代表武进高新区管委会行使园区开发、建设、投资功能，得到了常州市政府和武进高新区管委会的大力支持。武进高新区管委会通过高新区财政局对发行人进行财政补贴，主要用于补贴由于武进高新区管委会给予部分入园企业优惠政策使得公司未收到的标准厂房租金款项以及发行人融资过程产生的费用等，该等补贴收入对报告期内的盈利情况影响较大。2022年度、2023年度和2024年度，发行人补贴收入分别为20,229.73万元、47.63万元和527.02万元，随着经济形势的不断变化，国家和地方产业政策导向会有不同程度的调整。若未来国家固定资产投资、城市规划、土地利用、城市建设融资政策、地方政府支持力度等方面发生调整，将可能影响发行人的经营管理活动，并对发行人经营环境和业绩产生不利影响。

10、短期偿债压力较大风险

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人短期债务（含一年内到期的非流动负债）规模分别为58.53亿元、98.63亿元、66.24亿元和66.52亿元。发行人的短期债务规模呈逐年上升趋势，面临一定的短期偿债压力风险。

11、未使用授信规模较小风险

2025年3月末，公司共获得银行综合授信额度1,894,166.05万元，已使用授信额度1,492,230.08万元，未使用授信额度401,935.97万元，未使用授信额度相对发行人的经营规模较小。如未来银行融资渠道对发行人融资支持不足，现有未使用

授信额度无法满足发行人经营需求，从而导致一定的资金流动性风险。

12、应收类款项回收的风险

发行人应收类款项主要为应收账款和其他应收款。2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人的应收账款余额分别为 8,874.00 万元、24,362.68 万元、9,123.88 万元和 10,951.72 万元，占总资产比重分别为 0.20%、0.52%、0.20%和 0.24%；其他应收款余额分别为 81,437.51 万元、67,351.73 万元、101,514.72 万元和 102,813.11 万元，占总资产的比例分别为 1.87%、1.43%、2.21%和 2.23%。发行人应收账款主要是与企业之间的应收款，发行人其他应收款主要为武高新管委会往来款，这两项资产占发行人总资产的比例较少，且呈波动趋势，如果未来发行人应收类款项不能及时回收且持续增加，将占用发行人的资金，对发行人的流动性造成一定的风险。

13、盈利能力较弱的风险

2022 年、2023 年、2024 年和 2025 年 1-3 月，发行人主营业务收入分别为 11.98 亿元、24.89 亿元、17.02 亿元和 1.25 亿元，净利润分别为 1.30 亿元、2.07 亿元、1.18 亿元和-0.95 亿元，发行人净利润较稳定，但仍存在盈利能力较弱的风险。

14、盈利依赖政府补贴的风险

2022 年、2023 年和 2024 年，发行人营业利润分别为 18,535.01 万元、23,136.95 万元和 18,342.10 万元，发行人补贴收入分别为 20,229.73 万元、47.63 万元和 527.02 万元，其他收益主要系政府补助，故发行人存在盈利依赖政府补贴的风险。

15、子公司无偿划转的风险

为理清区域内国有企业关系、提高运行效率，发行人未来可能会出现无偿划转事项，若重要子公司被无偿划转，可能会对发行人生产经营产生不利影响。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人承建项目主要为城市基础设施建设、安置房建设、保障房建设、标准厂房建设等，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，安置房和保障房的拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可

能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

2、经济周期风险

受经济运行周期的影响，城市基础设施建设、保障房、集成电路封装测试等行业呈现出明显的周期性。如果未来国家宏观经济政策和产业政策发生调整，武进高新区园区内基础设施建设和标准厂房建设的需求减弱，可能对公司的盈利能力产生不利影响，不利于公司未来业务发展，降低了盈利能力增长稳定性。

3、安全生产风险

公司目前业务范围涉及保障房建设、标准厂房建设、集成电路封装测试、城建施工等行业，均涉及到安全生产问题。虽然发行人在这些业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准，但是影响安全生产的因素较多，包括人为因素、设备因素、技术因素、突发事件以及自然灾害等外部环境因素，一旦某个或某几个子公司发生安全生产的突发事件，将对公司的正常经营带来不利影响。

4、区域性风险

发行人是武进高新区城市基础设施建设、保障房建设和标准厂房建设运营的主体，其业务主要集中在武进高新区内，受常州市和武进高新区区域政策和地方经济的影响较大。发行人存在业务地域过于集中的区域性风险。

5、土地市场价格波动风险

发行人所持有的土地资产价值受宏观调控及市场波动影响，土地变现面临一定政策风险和市场风险。若未来发行人将土地资产变现补充流动性，土地市场价格的波动将导致发行人预期变现的不确定性。

6、合同履行风险

发行人作为武进高新区基础设施建设的主体，业务范围涉及保障房建设、标准厂房建设、集成电路封装测试、城建施工等行业。发行人部分基础设施建设项目与其他公司签订代建回购协议，由发行人负责投资建设，建成后由业主方进行回购。尽管发行人和业主方之间签署了具备法律效力的文件，明确各方权利义务关系，但在此市场化模式下，作为合同另一方的业主方仍存在无法按时履约的可能性，从而对发行人的经营带来一定的风险。

7、多行业经营风险

发行人的业务板块涉及较多行业，包括保障房建设业务、安置房建设业务、

标准厂房租赁业务板块、集成电路封装测试业务板块等四大板块，以及园区创业企业风险投资业务，物流、物业、给排水等园区服务类业务，教育事业的太阳能发电等新能源业务等。由于发行人的业务涉及范围较广，所涉及行业较为分散，存在一定的经营风险。

8、市场竞争风险

国家鼓励在保障房、安置房市场进行有序竞争。随着保障房、安置房市场开发程度的不断加深，必然进一步推进市场化进程，武进高新区保障房及安置房市场现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业优势受到一定影响。

9、突发事件引发的经营风险

安全、有序生产是发行人正常经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响正常生产经营的因素众多，包含人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素。近年来我国突发事件频发，发行人虽已建立和制定突发事件应急预案，但如果子公司发生安全生产或遭受外部影响等突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，这将对公司的正常经营带来潜在不利影响。

10、项目销售周期偏长的风险

发行人所在的保障房建设行业具有开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。保障房项目从启动施工至完成销售的涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常一般保障房建设项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而发行人旗下保障房项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若发行人一旦出现经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

11、合同定价风险

发行人的安置房业务板块和城市基础设施建设板块的代建合同均涉及政府定价模式。虽然目前价格形成机制中加入了市场化成分，但政府主导定价仍在一

定程度内不可避免，这种在定价过程中排斥供求关系的情况，使发行人面临合同定价风险。

(三) 管理风险

1、投融资管理风险

公司投资运营的城建、安置房、保障房等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。“十四五”期间，随着武进高新区经济和城市建设的快速发展，公司未来几年仍将处于投资高峰期，融资压力也将进一步加大，从而增加了公司投融资管理的难度和风险。

2、内控管理风险

发行人子公司数量较多，涉及城市基础设施建设、集成电路封装测试、保障房建设和标准厂房等多个行业，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目前公司设有纪委、综合管理部、财务管理部、法审风控部、资产管理部、工程管理部、投资发展部等七个职能部门，承担的日常管理任务较重，未来可能会出现因管理不到位、执行不力等情况，从而导致公司战略难以顺利实施的风险。

3、在建工程及项目管理风险

发行人有多个项目同时开工建设，涉及的范围较广、人员较多，这对发行人统筹管理能力、资金调配能力、工程管理能力等提出了较高的要求，如发行人不能继续理顺工作流程、强化工程管理，将可能因管理不到位而影响工程进度，发行人存在在建工程管理风险。

4、突发事件引发的公司治理结构突然变动的风险

发行人已形成了股东、董事会相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员被强制执行措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

5、关联交易的风险

发行人保持一定规模的关联担保的关联交易。尽管公司制定了专门的内控制度防范关联交易可能带来的风险，但不排除未来发行人所进行的关联交易存在影响其业务和经营收益的可能性。

(四) 政策风险

1、地方政府政策的变动风险

在开发建设武进高新区的过程中，公司获得的迅速发展客观上离不开武进高新区管委会的大力支持。这些支持包括财政补贴、基础设施建设的业务来源、对部分优质子公司的资产重组等方面。因此，公司对政府的依赖性相对较大，经营决策、盈利水平受武进高新区管委会支持力度的影响相对明显。如果上述政策发生重大变化，将在一定程度上影响公司的经营业绩和盈利能力。

2、宏观经济政策风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展为发行人带来了较好的发展机遇，但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响，则将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。发行人的保障房、安置房建设业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对保障房、安置房需求造成较大影响。因此，宏观经济的波动可能对发行人的经营状况及盈利能力都会造成较大影响。

3、房地产政策变化的风险

近年来，国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门陆续出台了一系列的房地产政策，房地产行业的宏观调控政策趋紧。公司承担武进高新区安置房建设任务，从事保障房建设业务，并配套在保障房建设过程中涉及配套商品房的建设和销售，如果国家出台更加严厉的房地产调控政策，会对公司相关业务板块的收入和利润带来不利影响。

4、土地政策风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点调控对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。近年来，受旺盛住房需求带动，加之土地的稀缺性以及现行市场化土地出让制度的影响，土地价格上涨明显，土地成本占项目开发总成本的比例亦呈逐年上升趋势。如果未来国家继续执行严格的土地政策、从严控制土地的供应，将对未来的市场供求产生重大影响。

5、政府定价风险

发行人是武进高新区最重要的市政基础设施建设及国有资产运营主体，涉足的部分市政施工项目、保障房项目和符合国家政策导向的安置房项目价格由政府

审定和监管。政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润的原则来确定产品或服务的价格（收费）标准。如果出现成本上涨而政府相关部门没有及时相应调整价格，将会对发行人盈利能力产生不利影响。

6、财综 2016 年 4 号文暂缓土地整理业务的风险

根据《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号）的要求，各级财政、国土资源部门和人民银行分支机构、银监部门须密切合作，进一步规范土地储备和资金管理行为，具体要求为：清理压缩现有土地储备机构、进一步规范土地储备行为、合理确定土地储备总体规模、妥善处置存量土地储备债务、调整土地储备筹资方式、规范土地储备资金使用管理、推动土地收储政府采购工作、加强土地储备项目收支预决算管理以及落实好相关部门责任。土地开发业务虽然非发行人持续业务，但是财综[2016]4 号文对土地整治业务带来不确定性风险，未来政府部门可能出台其他相关土地政策，可能对公司未来经营产生一定影响。

（五）特有风险

无。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称	常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券
公司全称	常州滨湖建设发展集团有限公司
牵头主承销商	南京银行股份有限公司
联席主承销商	江苏江南农村商业银行股份有限公司
簿记管理人	南京银行股份有限公司
本期债务融资工具 存续期管理机构	南京银行股份有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债务融资余额【117.40】亿元（¥11,740,000,000 元），其中包括超短期融资券【14.00】亿元；中期票据【48.40】亿元；公司债【55.00】亿元。
注册通知书文号	中市协注〔2025〕SCP246 号
注册金额	人民币 29 亿元整（¥2,900,000,000 元）
本期债务融资工具 发行金额	人民币 3 亿元整（¥300,000,000 元）
本期债务融资工具 期限	90 天
计息年度天数	闰年为 366 天，非闰年为 365 天
面值	人民币壹佰元（即 100.00 元）
发行价格	本期债务融资工具按面值平价发行，发行价格为人民币壹佰元
发行利率确定方式	本期债务融资工具票面利率根据集中簿记建档结果确定，采取固定利率方式。
发行方式	本期债务融资工具通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行。
托管方式	本期债务融资工具采取实名制记账式，在上海清算所进行登记、托管。
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的从其规定）。
票面利率	本期债务融资工具的票面利率为固定利率，在本期债务融资工具存续期内固定不变。本期债务融资工具采用单利按年计息，不计复利。

承销方式	主承销商以余额包销的方式主承销本期债务融资工具。
公告日期	2026 年【4】月【24】日
发行日期	2026 年【4】月【27】日
起息日期	2026 年【4】月【28】日
缴款日	2026 年【4】月【28】日
债权债务登记日	2026 年【4】月【28】日
上市流通日	2026 年【4】月【29】日
付息日	2026 年【7】月【27】日（如遇法定节假日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。
付息方式	到期一次性随本付息。
兑付价格	按面值（人民币壹佰元）兑付。
兑付方式	本期债务融资工具到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《兑付公告》，并在到期日由上海清算所代理完成本金兑付工作。
兑付日期	2026 年【7】月【27】日（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。
偿付顺序	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他普通债务。
担保情况及其他增信措施	无
登记和托管机构	银行间市场清算所股份有限公司（即上海清算所）
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司（即北金所）
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担。
适用法律	本期债务融资工具的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具的簿记管理人为南京银行股份有限公司，本期债务融资工具的承销团成员须在 2026 年【4】月【27】日 9:00 至 18:00 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券申购要约》（以下简称《申购要约》），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额

超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者应为全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的从其规定）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026年【4】月【28】日16:00前。

2、簿记管理人将在2026年【4】月【27】日通过集中簿记建档系统发送本期债务融资工具的配售确认及缴款通知书（以下简称《缴款通知书》），通知每个承销团成员获配本期债务融资工具的面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日16:00前，按照簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额将对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：南京银行股份有限公司

资金账号：01010125640000026

户名：南京银行债券承销专户

人行支付系统号：313301008887

汇款用途：常州滨湖建设发展集团有限公司2026年度第九期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定，以及承销协议、承销团协议的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行本期债务融资工具的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融

资工具进行债权管理、权益监护和代理兑付,并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

在本期债务融资工具债权登记日的次一工作日,本期债务融资工具即可在全国银行间债券市场按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行流通转让。

(六) 其他需说明的安排

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金的使用

本次发行人发行 3.00 亿元超短期融资券，募集资金用途明细如下：

图表 4-1：发行人 3 亿元超短期融资券募集资金用途明细

单位：亿元，%

借款主体	承销商	债项简称	发行金额	债项余额	利率	起息日	到期日	担保形式	拟使用募集资金额度	拟使用募集资金日期	备注	是否属于一类债务
发行人本部	江南银行	26 滨湖建设 SCP003	3	3	1.7	2026-1-30	2026-04-30	信用	3	2026-04-30	本金	否
合计									3			

二、募集资金的管理

对于本期超短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于超短期融资券募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行管理，确保募集资金的合理有效使用。募集资金由南京银行股份有限公司和江苏江南农村商业银行股份有限公司监管。

募集资金账户信息如下所示：

开户行：南京银行股份有限公司常州分行

户名：常州滨湖建设发展集团有限公司

账号：1001280000001846

中国人民银行支付系统号：313304010019

开户行：江苏江南农村商业银行股份有限公司武高新支行

户名：常州滨湖建设发展集团有限公司

账号：1034400000027983

人行大额支付行号：314304000165

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理

规程》的规定，与符合该《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。

本公司承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

三、发行人承诺

发行人募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。若出现在存续期间变更募集资金用途的情况，发行人将通过上海清算所网站、中国货币网或其他中国银行间市场交易商协会指定的信息披露平台，提前披露有关信息。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不得用于长期投资。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算募集资金用途的情况。

四、偿债计划与偿债保障措施

（一）发行人偿债计划

在对发行本期债务融资工具的收益和风险作了充分分析的基础上，公司认为，根据发行条款，偿债风险主要体现为到期兑付时给公司带来的财务压力。为

了确保本息的正常兑付、维护持有人的合法利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、加强信息披露、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

1、设立本期债务融资工具偿付工作小组

自本次发行起，发行人将组成专门工作小组，负责管理本息偿付及相关工作。小组人员包括公司高管、财务部负责人等。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2、加强本期债务融资工具募集资金使用的监督和管理

发行人将根据内部的财务管理制度，加强对募集资金的管理，保证募集资金的合理使用。财务部定期审查、监督本期债务融资工具募集资金的使用及还款来源的落实情况，保障到期足额偿付本息。

3、建立本期债务融资工具偿债的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

4、严格执行信息披露工作

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受投资人的监督，防范偿债风险。

(二) 发行人偿债保障措施

作为债券发行人，常州滨湖建设发展集团有限公司为本期超短期融资券的法定偿债人。发行人的偿债资金主要来源于公司营业收入、净利润，政府支持以及其他融资渠道带来的现金流等。发行人将按照本期债务融资工具发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

1、公司经营状况稳定，营业收入维持较高水平，盈利状况良好

2022-2024 年度，发行人营业收入分别为 11.98 亿元、24.89 亿元和 17.02 亿元，实现利润总额分别为 1.80 亿元、2.33 亿元和 1.83 亿元。净利润分别为 13,009.25

万元、20,688.67 万元和 11,829.37 万元。近三年保持平稳。总体来看，发行人整体盈利能力处于稳定水平。未来五年，发行人将进一步发展主营业务，完善城建板块业务功能，公司现金流和总收入将保持在较高水平，是本期债务融资工具到期本息偿付的可靠来源。

2、公司资产流动性和偿债能力较好

从短期偿债能力来看，近三年又一期，发行人流动比率分别为 2.38、1.74、2.24 和 2.18，速动比率分别为 0.40、0.36、0.31 和 0.29，公司流动比率和速动比率波动变化，流动比率保持在较好水平，由于公司资产结构中存货占比较高，因此速动比率相对较低。公司资产流动性较强，具备较强的短期偿债能力。从长期偿债能力来看，近三年又一期，发行人资产负债率分别为 64.45%、66.76%、65.31% 和 65.67%，负债率较为稳定。发行人 2022-2024 年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.75、1.98 和 1.10，处于较高水平。总体而言，发行人资产负债率水平符合行业特征，长期偿债能力较好。

3、公司其他融资渠道畅通

发行人是各家银行重点营销争夺的优质客户。发行人与多家银行、证券公司、融资租赁公司等金融机构建立了良好的合作关系，在银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至 2025 年 3 月末，公司共获得银行综合授信额度 1,894,166.05 万元，已使用授信额度 1,492,230.08 万元，未使用授信额度 401,935.97 万元，公司的未使用授信也为本期债务融资工具本息的到期偿付提供了保障。此外，发行人通过其他直接融资产品，进一步拓宽自身融资渠道。同时，发行人已发行过多期债务融资工具、公司债及企业债等产品，积累了较为丰富的直接融资经验，融资渠道多元化。发行人对资金的整体运作能力不断提升，有利于债务到期足额偿付。

4、充足的可支配资金

2022-2024 年度，发行人的货币资金分别为 27.21 亿元、51.70 亿元和 20.09 亿元，银行存款余额较大。发行人的货币资金增加了公司的财务弹性，增强公司的偿债能力。

5、政府支持力度较大

发行人实际控制人是武进高新区管委会，发行人行使园区开发、建设、投资功能，得到了常州市政府和武进高新区管委会的较大支持。武进高新区管委会通

过高新区财政局对发行人进行财政补贴。为发行人的不断壮大、强化经营盈利能力提供了坚实基础，为偿债提供了有力支撑。

综上所述，公司业务稳步增长，通过自身稳定的营业收入、其他融资渠道以及政府的保障支持，能够保证按时偿还到期的超短期融资券的本金及利息。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称	常州滨湖建设发展集团有限公司
注册地址	武进国家高新技术产业开发区西湖路 1 号
法定代表人	申晓明
注册资本	人民币 30 亿元
实缴资本	人民币 30 亿元
设立日期	2004 年 9 月 6 日
统一社会信用代码	913204127658870027
公司性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
联系人	严军
联系电话	0519-86229129
传真	0519-86229188
邮政编码	213000
经营范围	国有资产投资、经营、管理、租赁服务；项目投资开发；建筑工程施工；市政工程施工；土地前期开发及基础设施开发与建设；工程建设项目管理服务；政府授权范围内的集体资产经营管理服务。（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）

江苏武进高新投资控股有限公司以其认缴的出资额为限对发行人承担责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

(1) 发行人及合并范围内子公司不存在“名股实债”的情况；

(2) 发行人开展土地开发整理业务、保障性安居住房业务和基础设施建设业务，相应的业务模式、会计处理方式等均合法合规，该项业务形成的应收当地政府的项目回购款和委托代建款符合国家相关规定；

(3) 发行人不存在 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；

(4) 发行人来自政府的应收款项属于因业务发生的往来款，有明确偿还计划，不存在替政府融资等行为，符合国家相关规定；

(5) 发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资

产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务；

(6) 发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情形。

经征询常州市武进区财政意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

二、发行人历史沿革

发行人前身为常州火炬创业投资发展有限公司，系经武进区委组织部、武进区工商行政管理局批准，由江苏省武进高新技术产业开发区项目服务中心和江苏省武进高新技术产业开发区规费征收中心发起设立的，于 2004 年 9 月 6 日成立，注册资本为 3 亿元人民币。其中，江苏省武进高新技术产业开发区项目服务中心出资 0.60 亿元，江苏省武进高新技术产业开发区规费征收中心出资 2.40 亿元。2004 年 9 月 6 日，常州大华联合会计师事务所出具了《验资报告》（常州大华会验[2004]第 338 号），审验确认，截至 2004 年 9 月 3 日，常州火炬创业投资发展有限公司已收到其股东投入货币资本 30,000 万元。

2004 年 11 月 29 日，常州火炬创业投资发展有限公司更名为常州滨湖建设发展有限公司。

2008 年 5 月 12 日，常州滨湖建设发展有限公司更名为常州滨湖建设发展集团有限公司。

根据公司 2012 年 9 月 3 日股东会决议，公司增加注册资本 7 亿元，变更后的注册资本为 10 亿元。新增注册资本由江苏省武进高新技术产业开发区项目服务中心认缴 1.40 亿元、江苏省武进高新技术产业开发区规费征收中心认缴 5.60 亿元，出资方式均为货币。

2012 年 10 月 18 日，经常州市武进区人民政府《关于同意授权江苏省武进高新技术产业开发区管理委员会出资的批复》（武政复〔2012〕106 号）批准，公司出资人变更为武进高新区管委会。

2017 年 12 月 26 日，发行人注册资本变更为人民币 300,000 万元。发行人公司股东武进国家高新技术产业开发区管理委员会决定增加公司注册资本，原注册资本为 100,000 万元现变更为注册资本 300,000 万元，净增注册资本 200,000 万元，仍由原股东认缴本次新增注册资本，出资方式为货币。2017 年 12 月 26 日，

经常州市武进区行政审批局核准本次增资工商变更登记。

2020 年 9 月 16 日，经发行人股东武进国家高新技术产业开发区管理委员会决定，发行人营业期限由原 30 年变更为长期。2020 年 9 月 27 日，发行人就上述营业期限变更取得了常州市武进区行政审批局核发的（wj04830600）公司变更[2020]第 09270027 号《公司准予变更登记通知书》。

2021 年 1 月 4 日，发行人召开董事会，决定解聘何晓强公司总经理职务，重新聘任申晓明为公司总经理。发行人的章程规定公司的法定代表人由经理担任，故发行人的法定代表人由何晓强更为申晓明。2022 年 1 月 21 日，发行人就上述法定代表人变更取得了常州市武进区行政审批局核发的（wj04830600）公司变更[2022]第 01190016 号《公司准予变更登记通知书》。

2023 年 1 月，发行人召开董事会、股东作出决定，董事会成员由申晓明、陈泉江和李珍珠三人变更为申晓明、何晓强、李珍珠、赵步同、陈来鹏、郭欣和董晓芸七人。2023 年 1 月 28 日，发行人就该变更事项取得了常州市武进区行政审批局核发的公司备案[2023]第 01280002 号《公司备案通知书》。

2024 年 4 月，根据常州市武进区人民政府武政发【2024】29 号《常州市武进区人民政府关于陈鹏等同志职务任免的通知》，免去申晓明同志常州滨湖建设发展集团有限公司总经理职务，任命王建松同志任常州滨湖建设发展集团有限公司总经理。

2024 年 7 月，根据武进国家高新技术产业开发区管委会出具的《常州滨湖建设发展集团有限公司董事会及监事会成员任免文件》，免去何晓强原公司董事职务，重新委派王建松为公司董事，仍委派陈来鹏、郭欣、赵步同、董晓芸和申晓明为公司董事，仍委派崔卫忠、王静和孔时相为公司监事会成员；根据常州滨湖建设发展集团有限公司职工代表大会决议，免去李珍珠职工董事职务，重新选举何晓强为公司职工代表董事，免去尹俊职工监事职务，重新选举徐颖为公司职工代表监事职务，仍选举李永超为公司职工代表监事。

2025 年，发行人召开董事会作出决议，决定免去王建松的常州滨湖建设发展集团有限公司总经理职务，后续公司将根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等有关规定，尽快按照法定程序选举新总经理。

2025 年 10 月，经武进区人民政府批复同意，武进国家高新技术产业开发区管理委员会所持的公司 100% 国有股权全部无偿划转给江苏武进高新投资控股有

限公司。本次股权划转完成后，江苏武进高新投资控股有限公司直接持有发行人 100% 的股权，发行人控股股东变更为江苏武进高新投资控股有限公司。发行人实际控制人仍为武进国家高新技术产业开发区管理委员会。

2025 年 12 月，发行人按照《公司法》《公司章程》的相关规定，根据常州滨湖建设发展集团有限公司股东决议和董事会决议，公司不再设立监事及监事会，公司董事会人员由 7 人变为 6 人，王建松不再任董事会成员，其余成员不变。同时任命董事陈来鹏、何晓强、郭欣为审计委员会成员。

2026 年 4 月，根据常州市武进区人民政府武政发【2026】38 号《常州市武进区人民政府关于诸小平等同志职务任免的通知》，任命张巍同志任常州滨湖建设发展集团有限公司总经理。2026 年 4 月 9 日，发行人召开董事会，决定选举申晓明为董事长，聘任张巍为公司总经理。

截至本募集说明书签署日，发行人的注册资本和股权结构未发生变化。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况或出资不实的问题。

三、发行人股权结构及实际控制人

（一）股权结构

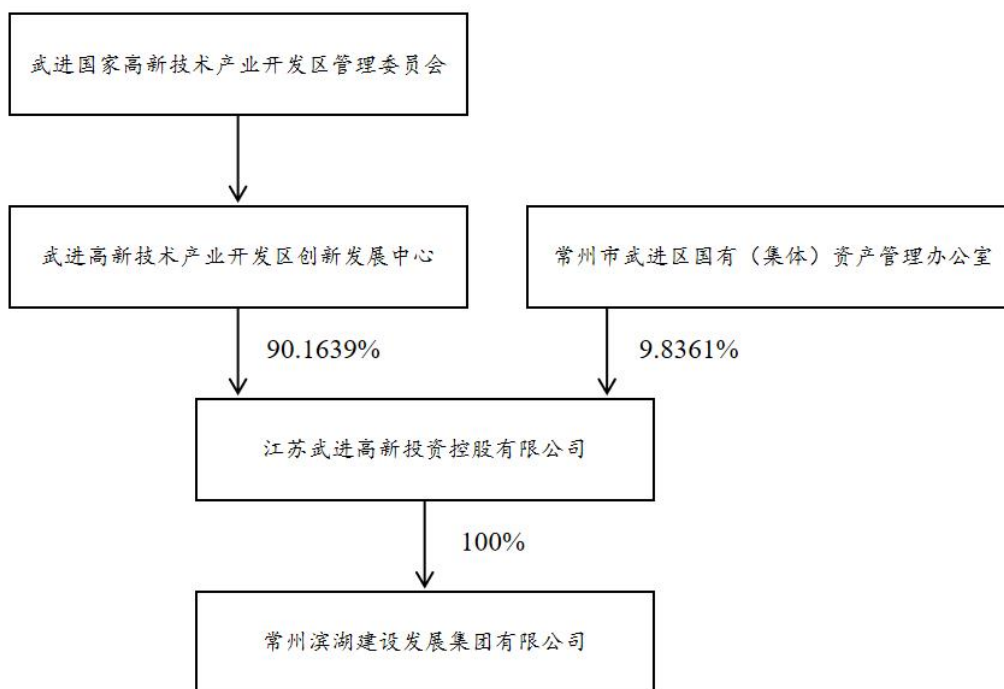
截至本募集说明书签署日，公司股东情况如下表所示：

图表5-1：截至本募集说明书签署日发行人控股股东情况

单位：万元，%

股东名称	出资额	股权占比
江苏武进高新投资控股有限公司	人民币300,000	100.00

图表5-2：发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人

常州滨湖建设发展集团有限公司为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。江苏武进高新投资控股有限公司为发行人控股股东，持有公司100%的股权，武进国家高新技术产业开发区管理委员会为发行人实际控制人。

江苏武进高新投资控股有限公司成立于2011年5月20日，注册资本305,000万元。经营范围：项目投资开发；资产经营；土地前期开发及基础设施开发与建设；自有房屋租赁；工程建设项目管理服务；苗木销售；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

武进国家高新技术产业开发区是1996年经江苏省人民政府批准设立、1997年正式挂牌成立的全省首批省级高新区；2005年，武进高新区通过国家发改委审核定名。2012年8月19日，根据《中华人民共和国国务院关于同意武进高新技术产业园区升级为国家高新技术产业开发区的批复》（国函[2012]21号），武进高新区正式升级为国家级高新技术开发区，并开始实行现行国家高新技术产业开发区政策。

截至本募集说明书签署日，发行人股东所持发行人股权未有增减变动。

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人未将发行人的股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

（一）业务方面

发行人与控股股东在业务方面已经分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。发行人可以完全自主做出业务经营、业务战略规划和业务投资等决策，不存在对控股股东或其他关联企业的其他依赖性。

（二）资产方面

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动，不存在被控股股东占用资金、资产等情况。

（三）人员方面

发行人与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。发行人董事会成员、高级管理人员中不存在政府部门人员兼职情况，不存在违规兼职取薪的情况。

（四）机构方面

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会等机构，同时建立了独立的内部组织机构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（五）财务方面

发行人与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至 2024 年末，发行人合并报表范围内拥有全资及控股子公司 30 家，基本情况如下：

图表 5-3：发行人子公司情况

序号	公司名称	注册资本	持股比例	是否纳入
----	------	------	------	------

		(万元)		合并报表
1	常州武南新农村建设发展有限公司	53,000.00	100.00%	是
2	常州市武进高新区南区建设发展有限公司	100,000.00	60.00%	是
3	常州滨湖建设项目管理有限公司	3,000.00	100.00%	是
4	常州滨湖物业管理有限公司	200.00	100.00%	是
5	常州滨湖公寓管理有限公司	5,000.00	100.00%	是
6	常州武南新居建设发展有限公司	100,000.00	100.00%	是
7	常州滨湖房地产开发有限公司	100,000.00	60.00%	是
8	常州工研荟科技有限公司	6,624.70	60.00%	是
9	常州武南标准厂房投资发展有限公司	100,000.00	70.00%	是
10	常州武进高新区遥观科技产业园投资有限公司	5,000.00	90.00%	是
11	常州武南供应链服务有限公司	5,000.00	100.00%	是
12	常州滨湖薄膜太阳能大棚有限公司	10,000.00	60.10%	是
13	江苏武南物流有限公司	5,000.00	55.00%	是
14	常州市武进高新区人力资源开发有限公司	50.00	100.00%	是
15	常州居朗房地产开发有限公司	5,000.00	60.00%	是
16	常州朗居房地产开发有限公司	5,000.00	60.00%	是
17	常州滨湖商业投资管理有限公司	5,000.00	100.00%	是
18	常州居润房地产开发有限公司	5,000.00	60.00%	是
19	常州移进通信技术有限公司	3,000.00	70.00%	是
20	常州市汇智人力资源开发有限公司	50.00	100.00%	是
21	常州居程房地产开发有限公司	5,000.00	100.00%	是
22	常州居科房地产开发有限公司	5,000.00	100.00%	是
23	常州博奇标准厂房建设有限公司	500.00	60.00%	是
24	常州居铭房地产开发有限公司	2,000.00	60.00%	是
25	常州居晟房地产开发有限公司	2,000.00	60.00%	是
26	常州市恩迪标准厂房建设有限公司	500.00	70.00%	是
27	汇泽基磐能源技术(常州)有限公司	3,000.00	70.00%	是
28	常州居振房地产开发有限公司	2,000.00	100.00%	是
29	常州正宇光伏科技有限公司	30,000.00	65.00%	是
30	常州居瑞房地产开发有限公司	2,000.00	100.00%	是

注：常州武岳峰高矽创业投资合伙企业(有限合伙)和常州武岳峰承芯创业投资合伙企业(有限合伙)属于发行人持股比例大于50%但未纳入合并范围的主体，主要系发行人以有限合伙人参股，不参与管理或控制投资业务，未对其实际控制，无需列入合并报表范围。此外，发行人持有阜宁县武进高新区阜宁工业园投资开发有限公司60%的股权，发行人实际从未参与该公司的任何经营管理活动，未对其实际控制，无需列入合并报表范围。截至募集说明书签署日，常州居振房地产开发有限公司和常州居瑞房地产开发有限公司已非发行人子公司。

发行人对纳入合并范围内的子公司均持有半数及以上的表决权，对合并报表内的子公司拥有实际控制权。发行人对控股子公司董事、监事、高级管理人员的

任命有决定权；对控股子公司进行定期审计，实行内部审计和外部审计相结合的方法，控制财务风险、管控资金收支；发行人对子公司业务经营严格管控。

（二）重要子公司情况

1、常州武南新农村建设发展有限公司

常州武南新农村建设发展有限公司于2007年9月28日注册成立，注册资本为53,000万元，注册地址为武进高新技术产业开发区南区西湖路1号。该公司经营范围为：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：农林牧副渔业专业机械的制造；土地整治服务；农林牧渔业废弃物综合利用；污水处理及其再生利用；市政设施管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2024年末，该公司资产总计258,058.99万元，负债总计195,292.44万元，所有者权益合计62,766.55万元。2024年度，该公司实现营业收入204.81万元，利润总额-200.86万元，净利润-200.74万元。净利润为负主要是因为公司业务产生营业收入较少，而为维持公司日常经营产生的期间费用较多所致。

2、常州市武进高新区南区建设发展有限公司

常州市武进高新区南区建设发展有限公司于2002年5月23日注册成立，注册资金为100,000万元，注册地址为武进国家高新技术产业开发区西湖路1号。该公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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：以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务（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）。

2024年末，该公司资产总计1,848,117.71万元，负债总计1,333,241.95万元，所有者权益合计514,875.76万元。2024年度，该公司实现营业收入87,511.43万元，利润总额13,740.13万元，净利润10,305.10万元。

3、常州滨湖物业管理有限公司

常州滨湖物业管理有限公司于2007年4月11日注册成立，注册资本为200万元，注册地址为武进高新技术产业开发区南区常武路东。该公司经营范围为：物业管理服务；房屋租赁；房地产中介服务；停车场管理服务，汽车租赁服务，房

房屋租赁服务，场地租赁服务，房屋中介服务；保洁服务，园林绿化养护，道路路面维护，电梯维修，室内水电设施维修，消防设施维护，监控设备安装、维护，管道安装、维修，会务服务，日用百货、办公用品、工艺品、针纺织品、服装、日用品、化妆品、卫生用品、家用电器、五金产品、交通器材的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2024年末，该公司资产总计4,587.42万元，负债总计21,089.84万元，所有者权益合计-16,502.42万元。公司所有者权益为负主要是因为公司净利润连续多年为负，而股东未增加资本投入导致。2024年度，该公司实现营业收入3,879.23万元，利润总额-951.41万元，净利润-954.82万元。净利润为负主要是因为公司业务产生营业收入较少，而为维持公司日常经营产生的期间费用较多所致。

4、常州武南新居建设发展有限公司

常州武南新居建设发展有限公司于2016年8月18日注册成立，注册资本为100,000.00万元，注册地址为武进国家高新技术产业开发区西湖路1号。该公司经营范围为：建筑工程施工，市政工程施工，建材销售，建筑工程管理服务，利用自有资金对建筑项目进行投资（不得从事金融、类金融业务，依法须取得许可和备案的除外）。（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）

2024年末，该公司资产总计266,883.46万元，负债总计188,786.45万元，所有者权益合计78,097.01万元。2024年度，该公司实现营业收入0.00万元，利润总额-1,401.29万元，净利润-1,401.29万元。净利润为负主要是因为公司所承担的项目尚未进入运营期，当年营业收入为0，而为维持公司日常经营产生的期间费用较多所致。

5、常州武南标准厂房投资发展有限公司

常州武南标准厂房投资发展有限公司于2011年10月27日注册成立，注册资本为100,000.00万元，注册地址为武进国家高新技术产业开发区西湖路1号。该公司经营范围为：标准厂房投资、开发与建设；政府授权范围内的土地收购、开发、储备、出让；土地前期开发及基础设施开发与建设；资产经营；自有房屋租赁；工程建设项目管理服务；托管范围内的水、电、煤气、蒸气费用代收代缴。（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）

2024年末，该公司资产总计728,208.36万元，负债总计475,986.98万元，所有者权益合计252,221.38万元。2024年度，该公司实现营业收入31,433.23万元，利

润总额4,946.10万元，净利润2,990.87万元。

6、常州居朗房地产开发有限公司

常州居朗房地产开发有限公司，成立于2019年09月03日，注册地位于武进国家高新技术产业开发区西湖路1号众创中心A座215房间，注册资本为人民币5,000万元。经营范围为房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2024年末，该公司资产总计3,522.91元，负债总计2,781.08万元，所有者权益合计741.83万元。2024年度，该公司实现营业收入86.53万元，利润总额241.21万元，净利润251.77万元。

7、常州滨湖薄膜太阳能大棚有限公司

常州滨湖薄膜太阳能大棚有限公司于2010年1月22日注册成立，注册资本为10,000万元，注册地址为武进高新技术产业开发区海湖路特1-3号。该公司经营范围为：薄膜太阳能大棚发电设备的设计、制造、安装、维护、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）。

2024年末，该公司资产总计2,487.29万元，负债总计652.01万元，所有者权益合计1,835.27万元。2024年度，该公司实现营业收入52.36万元，利润总额-175.01万元，净利润-175.01万元。净利润为负主要是因为当年公司业务运营不及预期，营收规模较小，未覆盖经营管理等期间费用支出所致。

（三）主要参股子公司

图表5-4：发行人主要参股子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	认缴出资	持股比例
1	常州顺风太阳能科技有限公司	6,000.00	2,700.00	45.00%

常州顺风太阳能科技有限公司于2020年11月18日注册成立，注册资本为6,000.00万元，注册地址为江苏省武进国家高新技术产业开发区阳湖西路99号。该公司经营范围为：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；货物进出口；技术进出口（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：新兴能源技术研发；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；太阳能热发电产品销售；电池制造；电池销售；普通货物仓储

服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。2024年末，该公司资产总计31,431.63万元，负债总计12,950.79万元，所有者权益合计18,480.84万元。2024年度，该公司实现营业收入17,385.39万元，净利润-7,831.34万元。净利润为负主要是因为主营业务成本较高所致。

六、发行人组织机构

发行人是有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，公司制订了《常州滨湖建设发展集团有限公司章程》，对于公司的经营范围、注册资本、出资人、董事会、法定代表人等作出明确规定。

根据公司章程，公司不设股东会，由江苏武进高新投资控股有限公司行使股东权力，依法行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 委派和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 7) 对发行公司债券作出决议；
- 8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 9) 修改公司章程。

根据公司章程，公司设董事会，对江苏武进高新投资控股有限公司负责，依法行使下列职权：

- 1) 向江苏武进高新投资控股有限公司报告工作；
- 2) 执行江苏武进高新投资控股有限公司的决定；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8) 决定公司内部管理机构的设置；

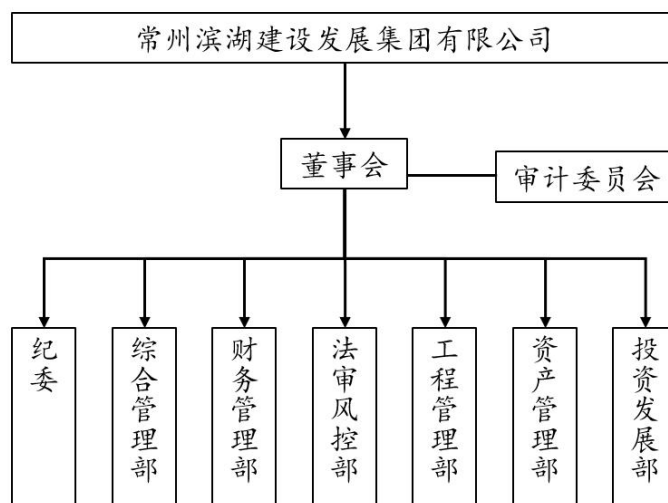
9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

10) 制定公司的基本管理制度；

11) 江苏武进高新投资控股有限公司授权的部分职权。

发行人按照现代企业制度的要求建立了完善的公司治理机制和相应的管理制度，明确了武进高新区管委会、公司董事会的职责，作为独立法人规范运作。发行人本部内设七个部门，分别为纪委、综合管理部、财务管理部、法审风控部、资产管理部、工程管理部和投资发展部。发行人组织结构如下图所示：

图表 5-5：发行人组织结构图



各部门主要职责：

1、纪委

纪委负责监督检查企业领导班子及成员、中层管理人员贯彻执行党的路线方针政策和上级决策部署的情况；查处党员干部违反党纪政纪的行为；开展廉洁从业教育，防范廉洁风险；受理职工群众的信访举报和申诉；协助党委落实全面从严治党主体责任，推进党风廉政建设和反腐败工作，为企业高质量发展提供坚强的纪律保障；完成上级交办的其他工作。

2、综合管理部

综合管理部负责行政文秘、制度建设、接待、后勤、文件档案管理；经营计划和考核、招聘、培训、薪酬管理、人事档案、合同；公共关系、方案策划及法

务等方面工作。

(1) 行政工作：负责公司管理制度和业务流程的建立、完善和优化；负责督办、检查公司决议和领导安排工作的完成情况；负责起草公司综合性文件报告及公司文件的收发、传阅等公文处理工作，并进行归档和保管；负责公司会议、公司活动的组织工作；负责公司行政印章的保管和使用；负责接待工作，处理来信和客户投诉，负责与外部的协调与公关活动；负责办公用品采购、固定资产管理及对办公设施设备进行保养和维护；车辆的调配和保养维护；负责公司业务合同、档案等的收集、整理、保管、编研和提供利用。

(2) 人力资源工作：负责编写和修订公司人力资源管理相关制度，促进制度有效实施；负责拟订公司年度经营计划和考核办法，并协调组织考核；负责编制公司人力资源规划并组织实施；负责员工招聘、入职、离职、解聘及退休等手续；负责组织工作分析，拟订定岗定编方案，编写和修订职务说明书；提出下属公司高层管理人员任免及本部员工的岗位调配推荐方案；负责拟订本部和下属公司核心人员职业发展及培养计划；组织员工的绩效考核工作，对员工的绩效考核结果进行记录和应用；负责拟订公司的薪酬方案并实施，定期对其应用效果进行评估；负责制定公司培训计划并实施，督促和指导员工在岗培训工作；负责员工劳动合同、人事档案管理及劳动争议和纠纷的处理工作；负责下属公司人力资源管理工作的归口管理。

(3) 其他工作：负责企业文化的宣传推广工作，编制员工行为规范并推动实施；负责公司的党群工作；负责公司的信息化推进与维护工作；负责公司经营过程中相关法务工作的处理；完成上级交办的其他工作。

3、财务管理部

财务管理部负责公司的资金管理、会计核算、财务管理、税务处理及统计等工作。

(1) 财务管理：负责编制公司财务预算及调整方案，对财务预算执行进行检查和控制；协助办理债权融资事项；负责对公司财务状况进行分析评价，分析成本和收益状况；对下属公司的财务状况进行分析评价，防范财务风险；参与公司的资产管理，保证账实相符；参与公司经济合同及工程、项目招标文件的审查和会签；(2) 资金管理：负责制订资金计划，调度资金，保证公司资金需要；

做好公司资金筹措、平衡、协调工作，坚持规范化运作资金；负责公司的资金风险管理，包括资金支付、对外借款、对外担保、筹资风险、资金预警分析与管理等；对子公司资金管理工作的指导和监督；（3）会计核算：负责编制修订公司财务管理及会计核算相关制度，并促进其有效实施；负责编制会计凭证，登记会计账簿，编制财务报告，进行业务核算；负责办理公司的现金收付和银行结算业务；负责对公司各项财务开支进行审核；负责保管公司的财务印鉴、收据和票据；负责对公司的业务活动进行财务监督；负责对下属公司财务活动进行监督检查；会计信息化的运用的；负责保管会计档案文件，并向办公室移交；（4）税务管理：编制企业各类税务表；审核下属公司报送的各类税务表；纳税申报与税收筹划；与外部相关部门、机构的沟通；内部税务咨询与培训；（5）其他工作：负责公司的统计和对外报送工作；负责与工商、税务和会计师事务所联系，办理相关事务；完成上级交办的其他工作。

4、法审风控部

法审风控部负责法律合规管理，牵头开展经营决策、重大合同、规章制度的法律审核，妥善处置诉讼、仲裁等法律纠纷，搭建合规管理体系并组织合规培训，确保全流程经营活动合法合规；负责全面风险管控，建立健全风险防控体系，系统识别、评估战略、经营、财务、廉洁等各类风险，制定针对性防控预案并监督落地。同时，推进内控体系优化与风险合规文化培育，保障国有资产安全与企业持续健康发展；完成上级交办的其他工作。

5、工程管理部

工程管理部负责政府投资项目受托代建、发包及房地产和公共设施工程管理、规划设计、预决算和运营维护等工作。

（1）政府投资项目代建：负责编制修订工程、项目管理及代建相关制度流程，促进制度有效实施；负责政府性投资项目的受托代建工作；与委托单位（管委会等）签订项目代建合同，并依法履行合同；编制代建项目投资计划和基建支出预算，提出资金拨付申请；负责对代建项目进行发包或自营。

（2）工程项目管理：①设计管理：委托设计单位编制建设工程的规划和设计工作；对工程施工提供技术指导，参与解决施工中出现的技术问题；负责设计图纸、技术文件和联系单等工程文件的收集、整理和归档；②招投标：参与工程施

工及监理招标工作，（委托）编制招标文件；③预算决算和造价控制：负责（委托）编制初步设计概算、预算、竣工决算；审核施工联系单及工程量进度报告等，核对工程款支付；④工程管理：参与施工图会审和技术交底；审查相关计划和文件；协调处理与项目相关各种事务；负责施工现场的质量、安全检查和监督、工程进度控制及审核施工过程中的各种变更事项；确认工程量，审核工程进度款的支付；负责工程验收；⑤公共设施运营：负责编制公共设施养护、维修计划，编制公共设施运营成本费用和收入预算；负责公共设施养护、维修工作；负责按规定收取公共设施有关费用。

（3）土地一级开发：土地一级开发的规划与实施；土地一级开发工作相关制度与流程建设。

（4）房地产业务管理：①房地产营销策划：编制或委托编制房地产项目策划、营销方案；负责房地产项目市场推广，分析营销方案实施效果并提出调整计划；②相关事项的协调：房地产开发业务中设计的项目设计、造价控制、工程管理、竣工验收、安全等与公司内其他部门及外部的协调与沟通工作；③房地产销售：负责拟订房产销售及价格方案；销售合同管理；为客户办理房产交付手续，协助办理房权证和购房按揭手续；对房产销售情况进行统计与分析；负责建立客户资料档案，对房产销售有关文件资料进行整理和归档；负责客户回访，收集客户意见并反馈处理；④招商：负责商用物业的招商及未销售空置物业的租赁工作。

（5）其他工作：负责有关工程文件资料的整理、保存和移交；负责拆迁工作；办理施工相关批文、证件手续及水、电、通信等事务；完成上级交办的其他工作。

6、资产管理部

资产管理部负责公司资产整合与管理等工作。资产管理：负责拟订公司资产管理相关制度，促进制度有效实施；负责收集汇总下属公司综合经营计划及生产计划，提出计划调整意见报上级审议；检查下属公司各项计划的执行情况；对下属公司的经营工作进行分析，定期向上级提交分析报告；负责对资产运营情况进行分析，提出资产保值增值策略和方案；负责审核下属公司限额以外的设备、物资采购事项；归口管理下属公司质量和安全工作，对发生的质量、安全事故进行调查；归口管理编制公司的资产处置方案，并报上级审议；负责办理资产处置事项，实施资产处置方案；协调处理下属公司提出的各种问题，与外部机构联系，

办理相关事务；完成上级交办的其他工作。

7、投资发展部

投资发展部负责公司战略管理、投资、融资等工作。

(1) 投资：负责收集国家和地方政策、相关行业信息，建立相关数据库；负责研究投融资环境，收集投资业务信息，对投资项目预筛选；负责（委托）编制投资项目建议书，项目可行性分析，报上级审议；负责对通过审议的项目进行立项筹备等工作，办理报批；对投资项目的策划实施提出专业意见；负责提出公司资本运营方案，报上级审议；负责对下属公司上报投资项目进行审核，提出意见报上级审议；(2) 融资：负责拟订年度融资计划；负责选择融资渠道，拟订并实施融资方案，办理融资事项；负责建立与投资机构、金融机构和中介机构的合作关系；(3) 其他：负责建立与政府、金融机构、投资机构和中介机构的良好合作关系；牵头高新控股投资决策委员会，负责委员会决议的落实与执行；完成上级交办的其他工作。

七、发行人公司治理状况

(一) 公司内部治理结构

公司是有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，公司制订了《常州滨湖建设发展集团有限公司章程》，对于公司的经营范围、注册资本、出资人、董事会、法定代表人等作出明确规定。

根据公司章程，公司不设股东会，股东按职权作出决定时，应采用书面形式。并由股东签名（盖章）后置备于公司。

公司设董事会，由7名董事组成，其中股东代表董事6人，职工代表董事1人。股东代表董事由股东会任命产生，职工代表董事由公司职工代表大会民主选举产生。执行公司事务的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1名，公司董事长由董事会选举和更换，董事会的职权、会议召集程序、议事方式、表决程序按公司法相关规定执行。

公司董事会内设审计委员会，行使监事会全部职权并依《公司法》规定履行职责，不再设监事会或监事。审计委员会成员3人，由公司股东从董事中选任。

公司设经理1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) 主要内部控制制度

发行人制定了较为完善的财务管理、人力资源管理、预算管理、投融资管理、担保制度、关联交易管理等内部控制制度，对公司重大事项进行决策和管理。

1、财务管理

发行人严格按照《中华人民共和国会计法》、《企业会计制度》、《会计基础工作规范》以及《企业会计准则》等政策及相关法规制度的规定处理会计事项；设立了独立的财务部门，配备了高素质的会计人员，严格执行国家统一的会计准则制度，加强会计基础工作，财务管理制度健全；对董事长、总经理、财务部负责人以及其他各部门职责做出了明确规定，使各部门权责分明，保证了公司经营活动的有序进行；同时结合公司实际和生产经营的特点制定了《财务报销制度及报销流程》，对内部借款管理、日常费用报销、工薪福利及相关费用支出、专项支出财务报销、报销审批手续等方面做出了具体规定。

2、人力资源管理

发行人制定了《常州滨湖建设发展集团有限公司效能管理规范》、《人事管理制度》、《薪酬方案》、《员工绩效考核管理办法》、《严格执行员工加班管理的通知》等制度，在组织架构、人员管理和人员激励等方面具备较为完善的管理模式，既合理反映员工的能力与资历，又能够激发员工的积极性和创造性，促使员工提高工作绩效与工作技能，从而促进公司良性发展。

3、预算管理

为了进一步提高预算管理工作，使预算成为企业日常经营管理的依据，公司每年确定预算大纲，科学编制预算。公司在预算的执行过程中，严格监督，并对预算执行情况进行分析和评估，对企业经营活动全过程进行控制和管理，并对现行的业绩进行考核与评价。

4、资金管理制度

发行人为加强对公司货币资金的内部控制和管理，保证货币资金的安全，根据《中华人民共和国会计法》、《内部会计控制规范——基本规范》和《内部会计控制规范——货币资金》等法律法规，制定了《常州滨湖建设发展集团有限公司资金管理办法（试行）》。

《常州滨湖建设发展集团有限公司资金管理办法（试行）》一共分为总则、

现金管理规定、银行存款及账户管理、有价票据管理、资金收支管理规定、资金调拨及外借管理、融资及担保事项管理和附则一共八章。其中第六章资金调拨及外借管理中，规定了集团内资金调拨的原则、程序及会计处理，也规定了对外借款的原则和特殊事项。第七章融资及担保事项管理中，规定了集团内筹资须以总公司统一筹集，融资需以投定筹，需要合理安排好资本结构和筹资成本，本章还规定了集团内担保的程序和对外担保的特殊事项。

公司的全资、控股子公司应当根据国家有关法律法规和《内部会计控制规范——货币资金》，结合公司货币资金内部控制的要求，建立适合子公司业务特点和管理要求的货币资金内部控制制度，并组织实施。

公司建立货币资金业务的岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责权限，确保办理货币资金业务的不相容岗位相互分离、制约和监督；按照货币资金控制制度中关于现金和银行存款、票据及有关印章的管理具体规定和内容建立合理、规范、完善、有效的控制体系；公司监察室定期和不定期地对货币资金业务的执行情况进行检查，以确保相关的内部控制制度得到有效贯彻，对于监督检查过程中发现的薄弱环节，及时向总经理汇报以采取措施加以纠正和完善。

5、短期资金调度应急预案

发行人制定了完善的短期资金调度应急预案，具有较强的资金管理水平。发行人财务部门负责实施公司资金、资产的统筹管理，并监督考核各部门对资金管理制度的贯彻实施情况。发行人对资金实行滚动计划管理，每年年初都排定全年的资金预算，分月实现资金计划。同时，在每月末都会排定次月的资金计划，确保资金流的平稳。并有专人登记相关资金台账，对贷款、债券等进行及时兑付，若出现还款或兑付资金困难时，将及时启动短期资金调度应急预案，包括但不限于启用未使用银行授信、处置可变现流动资产、申请实际控制人资金支持等措施。发行人至今未发生一例贷款欠息、逾期或债券未兑付的情况。发行人资金实施符合法律规定条件下的调节管理，对各子公司，实施资金统一管理。发行人有着较强的短期资金管理能力和经验，具备合理调配使用短期资金的能力和较强的短期资金管理能力和经验。

6、投融资管理

根据《公司法》和公司章程，发行人对外投资前，相关部门必须对投资项目进行详细的调查研究，对投资效益做出预测，制订实施方案，报董事会审议批准后，方可实施；需报武进高新区管委会审批的，还须按照流程向武进高新区管委

会请示。

发行人财务部经与金融机构沟通后，研究融资程序及相关条件，制定融资计划、融资方案，按公司程序报管理层审批。审批通过后，实施融资方案、签订合同、确保募集资金到位。财务部将定期对到期债务本息情况进行整理，并组织资金调度，保证按期偿付融资本息。

7、担保制度

发行人制定了对外担保原则，原则上不对外提供担保，未经允许原则上不对无出资关系的企业提供担保；如确需做出对外担保，报公司管理层批准并提交武进高新区管委会同意。

8、子公司管理

为维护出资人利益，实现国有资产保值增值，公司严格履行武进高新区国有资产管理者的职能，发行人对控股子公司董事、监事、高级管理人员的任命有决定权，从而实现对控股子公司的治理监控；对控股子公司进行定期审计，实行内部审计和外部审计相结合的方法，控制财务风险。

9、关联交易管理

公司关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，将及时采取保护性措施避免或减少损失。

10、信息披露管理

发行人制定了《常州滨湖建设发展集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门，对信息披露的内容与标准、审核流程、相关文件及资料的档案管理制定了明确要求，规定了定期报告、临时报告、重大事项的披露程序。

11、应急预案管理制度

公司制定了《突发事件应急管理制度》以明确公司遇到突发事件时的应对原则。公司应对突发事件实行预防为主、预防与应急相结合的原则。制定该办法的

主要目的是完善公司管理体制，规范公司建设管理工作，明确管理职责，预防和妥善处理突发事件，维护公司良好的形象。

(1) 突发事件的范围

按照社会危害程度、影响范围等因素，突发事件主要包括但不限于以下三类：

①治理类突发事件，主要是由于公司治理体系出现重大风险，对公司造成重大影响的突发事件；

②经营类突发事件，主要是公司的经营和财务状况恶化，以及可能出现的较大的决策、经营失误、重大质量事故造成恶劣社会影响或者导致公司经营状况严重恶化的重大突发事件；

③政策环境类事件，主要是公司受到国际、国内重大事件或其他自然、非自然事故灾害波及公司，导致公司经营业务受到影响的重大突发事件。

(2) 公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案：

①董事长缺位时，由董事长授权一人临时代行董事长职责；如不能授权的，由半数以上董事选举产生一人临时代行董事长职责；

②董事长缺位且董事会人数不足半数时，由股东单位在董事中选举一人，临时代行董事长职责。董事长缺位的情形消失时，上述临时董事长职责即告终止；

③总经理缺位时，由董事会另行聘任一人临时代行总经理职责。总经理缺位的情形消失时，上述临时总经理职责即告终止；

④董事长、总经理同时不能履行职责的，先确定临时董事长人选，再确定临时总经理人选；

⑤董事长、总经理不履行职责或依法不具有担任相关职务的资格的，适用公司法及公司章程的规定，不适用应急预案。

(3) 责任追究：

上述应急的情形消除后，根据《公司章程》和《公司法》规定的程序，由股东、董事会进行责任认定和划分，属于董事长、总经理个人渎职或失职行为的，依法追究其法律责任；当发生高管人员不能或不宜履行其职责的情形时，按照《公司章程》规定的决策程序重新确定高管人选。临时任职高管人员，在履行职务过程中发生损害公司利益的行为，同样根据《公司法》及《公司章程》追究其责任。

(4) 针对突发事件的投资者保护应急预案：

发行人或发行人的高级管理层以及临时高管人员涉及严重违法、违规案件，

或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付及其他应急事件时，投资者可以向发行人和主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由发行人和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。发行人和主承销商启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

- ① 公开披露有关事项；
- ② 召开持有人会议，商议债权保护有关事宜。

(5) 信息披露工作

在出现应急事件时，本公司将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。应急事件发生时的信息披露工作包括：

- ① 跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关声明；
- ② 听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；
- ③ 主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；
- ④ 适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施、提前偿还计划以及持有人会议决议等；
- ⑤ 适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

八、发行人董事和高级管理人员

(一) 董事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员情况如下表所示：

图表 5-6：发行人董事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	出生年月	任期截止日期
申晓明	董事长	男	1981.9	2028 年 12 月
张巍	董事、总经理	男	1984.7	2029 年 4 月
赵步同	董事	男	1967.6	2028 年 12 月
郭欣	董事	男	1976.1	2028 年 12 月
董晓芸	董事	女	1977.2	2028 年 12 月
何晓强	董事	男	1972.2	2028 年 12 月
汤君芳	董事	女	1971.8	2029 年 1 月
严军	财务总监	男	1979.8	2028 年 12 月

发行人无兼职政府公务员，不存在违规兼职取薪的情况。综上，发行人的董

事、高管人员的设置符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》以及公司《章程》的规定。

(1) 董事、高级管理人员成员

申晓明，男，1981年9月出生，江苏泰州人，研究生学历，2002年8月参加工作，2000年10月加入中国共产党。历任武进国家高新区招商局综合处科员、招商局综合处处长、招商五处处长（兼）、招商局局长助理、招商局副局长。现任发行人董事长。

张巍，男，1984年7月生，研究生学历，历任武进区湖塘镇团委干事、团委书记，武进区湖塘镇工业和科技环保服务中心安监科科长，武进区湖塘镇村建设管理服务中心拆迁安置所所长，武进区礼嘉镇副镇长，陕西省安康市汉滨区发改局副局长（援陕）、武进区住房和城乡建设局副局长、党委委员，中以常州创新园规划建设局副局长，伟驰控股集团有限公司党委副书记、总经理。现任常州滨湖建设发展集团有限公司董事和总经理。

何晓强，男，1972年2月出生，硕士，毕业于上海财经大学研究生院数量经济专业，现任常州滨湖建设发展集团有限公司董事。

赵步同，男，1967年6月出生，博士，毕业于河海大学管理科学与工程专业，现任江苏理科学院商学院人力资源管理系主任。

郭欣，男，1976年1月出生，硕士学历，毕业于兰州理工大学工商管理专业，现任中汇税务师事务所常州分公司所长。

董晓芸，女，1977年2月出生，研究生学历，毕业于南京大学（自考本科）法律专业、省委党校（研究生）财务专业，现任北京市百瑞（无锡）律师事务所律师。

汤君芳，女，1971年8月出生，本科学历，毕业于中央广播电大，现任天衡会计师事务所合伙人、审计部门经理。

严军，男，1979年8月出生，大学学历，无境外居留权，2001年7月参加工作。历任新科电子集团财务部总账会计、结算部经理，常州滨湖建设发展集团有限公司融资专员。现任常州滨湖建设发展集团有限公司财务总监。

(二) 职工构成情况

截至 2025 年 3 月末，公司共有员工 442 人。从学历层次看，硕士学历 30

人，本科学历 144 人，专科学历 198 人；从年龄结构看，35 岁以下的有 313 人，占比 70.81%；公司拥有高级职称员工 25 人，中级职称员工 45 人。

图表 5-7：发行人截至 2025 年 3 月末人力资源结构

分类		人数（人）	占比
按技术职称	高级	25	5.66%
	中级	45	10.18%
	初级	98	22.17%
	无	274	61.99%
	合计	442	100.00%
按学历	研究生	30	6.79%
	大学本科	144	32.58%
	专科	198	44.80%
	高中及以下	70	15.84%
	合计	442	100.00%
按年龄结构	35 岁以下	313	70.81%
	36 至 45 岁(含 36 岁)	100	22.62%
	45 至 55 岁(含 45 岁)	24	5.43%
	55 岁以上	5	1.13%
	合计	442	100.00%

九、发行人经营状况

（一）主营业务范围

国有资产投资、经营、管理、租赁服务；项目投资开发；建筑工程施工；市政工程施工；土地前期开发及基础设施开发与建设；工程建设项目管理服务；政府授权范围内的集体资产经营管理服务。（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）。

（二）生产经营模式

常州滨湖建设发展集团有限公司是武进高新区主要的国有资产运营主体，当前的主要业务分为五个板块：一是贸易业务板块；二是代建工程板块，主要为代建安置房及配套基础设施等；三是房地产业务板块，主要为商品房、保障房（限价商品房）的建设与销售；四是租赁业务板块，主要为公租房及标准厂房的租赁；五是土地一级整理服务业务板块。此外，发行人还从事物业管理、污水处理等其

他业务。

(三) 主营业务经营情况

近三年又一期，发行人主营业务收入、成本及利润情况如下：

图表5-8：发行人近三年又一期主营业务收入、成本及利润分板块情况

单位：万元，%

业务板块	实施主体	项目	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年 1-3 月	
			金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	滨湖物流、武南供应链	营业收入	11,513.87	9.85	56,960.02	23.19	33,547.20	21.94	-	-
		营业成本	11,490.21	14.26	56,133.90	29.16	32,901.86	31.17	-	-
		毛利润	23.66	0.07	826.12	1.55	645.34	1.36	-	-
		毛利率	0.21	-	1.45	-	1.92	-	-	-
代建工程	南区建设、环湖建设	营业收入	74,244.93	63.54	74,409.04	30.29	78,129.49	51.10	-	-
		营业成本	64,557.79	80.12	64,703.51	33.62	67,938.68	64.36	-	-
		毛利润	9,687.14	26.71	9,705.53	18.25	10,190.81	21.54	-	-
		毛利率	13.05	-	13.04	-	13.04	-	-	-
房地产业务	滨湖房地产开发	营业收入	414.47	0.35	75,439.60	30.71	1,928.05	1.26	128.76	1.28
		营业成本	265.69	0.33	66,483.08	34.54	212.78	0.20	54.97	4.24
		毛利润	148.78	0.41	8,956.52	16.84	1,715.27	3.62	73.79	0.84
		毛利率	35.90	-	11.87	-	88.96	-	57.31	-
租赁业务	本部、武南标准厂房	营业收入	18,773.31	16.07	23,769.28	9.68	25,334.86	16.57	8,424.10	83.80
		营业成本	-	-	-	-	202.08	0.19	256.05	19.76
		毛利润	18,773.31	51.76	23,769.28	44.70	25,132.78	53.11	8,168.05	93.28
		毛利率	100.00	-	100.00	-	99.20	-	96.96	-
土地一级整理服务业务	本部、南区建设	营业收入	7,547.17	6.46	7,924.53	3.23	9,320.75	6.10	-	-
		营业成本	-	-	-	-	-	-	-	-
		毛利润	7,547.17	20.81	7,924.53	14.90	9,320.75	19.70	-	-
		毛利率	100.00	-	100.00	-	100.00	-	-	-
其他	其他	营业收入	4,353.48	3.73	7,145.23	2.91	4,623.21	3.02	1,499.23	14.91
		营业成本	4,265.43	5.29	5,151.81	2.68	4,310.29	4.08	985.04	76.00
		毛利润	88.05	0.24	1,993.42	3.75	312.92	0.66	514.19	5.87
		毛利率	2.02	-	27.90	-	6.77	-	34.30	-
合计	/	主营业务收入	116,847.23	100.00	245,647.70	100.00	152,883.56	100.00	10,052.10	100.00
		主营业务成本	80,579.12	100.00	192,472.30	100.00	105,565.69	100.00	1,296.06	100.00
		毛利润	36,268.11	100.00	53,175.40	100.00	47,317.87	100.00	8,756.04	100.00
		毛利率	31.04	-	21.65	-	30.95	-	87.11	-

1、贸易业务板块分析

(1) 营业收入分析: 近三年又一期, 公司贸易板块实现营业收入为 11,513.87 万元、56,960.02 万元、33,547.20 万元和 0 万元, 占主营业务收入的比重为 9.85%、23.19%、21.94%和 0%。

(2) 营业成本分析: 近三年又一期, 公司贸易收入板块的营业成本为 11,490.21 万元、56,133.90 万元、32,901.86 万元和 0 万元, 占主营业务成本的 14.26%、29.16%、31.17%和 0%。贸易业务板块的营业成本主要为商品采购价款。

(3) 毛利润分析: 近三年又一期, 公司贸易业务板块毛利润分别为 23.66 万元、826.12 万元、645.34 万元和 0 万元。

(4) 毛利率分析: 近三年又一期, 公司贸易业务板块毛利率分别为 0.21%、1.45%、1.92%和 0%。

2、代建工程板块分析

(1) 营业收入分析: 近三年又一期, 公司代建工程板块营业收入为 74,244.93 万元、74,409.04 万元、78,129.49 万元和 0.00 万元, 占主营业务收入的比重为 63.54%、30.29%、51.10%和 0.00%。

(2) 营业成本分析: 近三年又一期, 公司代建工程板块的营业成本为 64,557.79 万元、64,703.51 万元、67,938.68 万元和 0.00 万元, 占主营业务成本的 80.12%、33.62%、64.36%和 0.00%。

(3) 毛利润分析: 近三年又一期, 公司代建工程板块毛利润分别为 9,687.14 万元、9,705.53 万元、10,190.81 万元和 0.00 万元。

(4) 毛利率分析: 近三年又一期, 公司代建工程板块毛利率分别为 13.05%、13.04%、13.04%和 0.00%。

发行人的代建工程主要包含安置房及配套基础设施。武进高新区管委会与发行人签订了《委托建设协议》, 约定在项目建成后依据实际需求, 分批次、分项目实施回购, 并在回购时签订相应的《结算协议书》, 一般结合项目类型按照实际建设成本加 10%-15% 的利润确定回购价格。

3、房地产业务板块分析

(1) 营业收入分析: 近三年又一期, 公司房地产业务板块营业收入分别为 414.47 万元、75,439.60 万元、1,928.05 万元和 128.76 万元, 占主营业务收入的比重分别为 0.35%、30.71%、1.26%和 1.28%。

(2) 营业成本分析: 近三年又一期, 公司房地产业务板块营业成本分别为

265.69 万元、66,483.08 万元、212.78 万元和 54.97 万元，占主营业务成本的比重分别为 0.33%、34.54%、0.20%和 4.24%。

(3) 毛利润分析：近三年又一期，公司房地产业务板块毛利润分别为 148.78 万元、8,956.52 万元、1,715.27 万元和 73.79 万元，占主营业务毛利润的比重分别为 0.41%、16.84%、3.62%和 0.84%。

(4) 毛利率分析：近三年又一期，公司房地产业务板块毛利率分别 35.90%、11.87%、88.96%和 57.31%。

4、租赁业务板块分析

(1) 营业收入分析：近三年又一期，公司租赁业务板块营业收入分别为 18,773.31 万元、23,769.28 万元、25,334.86 万元和 8,424.10 万元，占主营业务收入的比重分别为 16.07%、9.68%、16.57%和 83.80%，主要为公租房及标准厂房的租金收入。

(2) 营业成本分析：近三年又一期，公司租赁业务板块营业成本分别为、0.00 万元、0.00 万元、202.08 万元和 256.05 万元，占主营业务成本的比重分别为 0.00%、0.00%、0.19%和 19.76%，2024 年租赁业务的成本是南湖八号和九号楼（即理想家人才公寓）的装修成本，而 2022 年-2023 年无装修成本，故而为 0。

(3) 毛利润分析：近三年又一期，公司租赁业务板块毛利润分别为 18,773.31 万元、23,769.28 万元、25,132.78 万元和 8,168.05 万元，占主营业务毛利润的比重分别为 51.76%、44.70%、53.11%和 93.28%。

(4) 毛利率分析：近三年又一期，公司租赁业务板块毛利率分别为 100.00%、100.00%、99.20%和 96.96%。

5、土地一级整理服务业务板块分析

(1) 营业收入分析：近三年，公司土地一级整理服务业务营业收入分别为 7,547.17 万元、7,924.53 万元和 9,320.75 万元，占主营业务收入的比重分别为 6.46%、3.23%和 6.10%。武进高新区管委会与发行人就土地一级整理工作中由发行人垫付的拆迁安置资金进行结算与偿还，并对发行人在土地一级整理工作中提供相关的技术咨询及管理服务，按照结算的代垫资金规模，向发行人支付一定比例的管理服务费作为回报，该部分确认为土地一级整理服务业务收入。

(2) 营业成本分析：公司土地一级整理服务业务不产生营业成本。

(3) 毛利润分析：近三年，公司土地一级整理服务业务毛利润分别为

7,547.17 万元、7,924.53 万元和 9,320.75 万元，占主营业务毛利润的比重分别为 20.81%、14.90%和 19.70%。

(4) 毛利率分析：近三年，公司土地一级整理服务业务毛利率分别为 100.00%、100.00%和 100.00%。

6、其他主营业务板块分析

(1) 营业收入分析：近三年又一期，公司其他主营业务板块实现营业收入分别为 4,353.48 万元、7,145.23 万元、4,623.21 万元和 1,499.23 万元，占主营业务收入的比重分别为 3.73%、2.91%、3.02%和 14.91%，主要为物业管理、污水处理、咨询服务等业务产生的收入。

(2) 营业成本分析：近三年又一期，公司其他主营业务板块营业成本分别为 4,265.43 万元、5,151.81 万元、4,310.29 万元和 985.04 万元，占主营业务成本的比重分别为 5.29%、2.68%、4.08%和 76.00%。

(3) 毛利润分析：近三年又一期，公司其他主营业务板块毛利润分别为 88.05 万元、1,993.42 万元、312.92 万元和 514.19 万元。

(4) 毛利率分析：近三年又一期，公司其他主营业务板块毛利率分别为 2.02%、27.90%、6.77%和 34.30%。

(四) 发行人各业务板块经营情况

1、贸易业务

根据武进高新区发展规划以及该公司整体的经营战略，为打造立足常武地区、服务华东地区、面向全国的综合物流园区，发行人自 2016 年起开始涉足贸易业务。2019 年及之前，公司贸易产品主要为笔记本电脑、电脑主机等；2022 年贸易产品主要为冷轧钢。2023 年以及 2024 年贸易产品主要为不锈钢钢坯。近三年又一期，发行人贸易业务收入分别为 11,513.87 万元、56,960.02 万元、33,547.20 万元和 0 万元。

(1) 贸易业务的运营主体

发行人贸易业务由子公司常州滨湖建设项目管理有限公司和常州武南供应链服务有限公司开展，2023 年和 2024 年均由子公司常州武南供应链服务有限公司开展。

(2) 发行人贸易业务盈利模式

发行人采用“按需采购”策略，根据客户需求向供应商进行询价，并在此价格

基础上加成一定利润向客户做出报价；经客户认可后，双方签订销售合同，确定商品的名称、规格型号、数量、价格、付款方式、交货方式等；根据销售合同，公司向供应商发出订货申请，签订购货合同；供应商发货至客户所在地的第三方仓库，公司先行验收第三方发出的货物，并出具收货证明单；公司验收之后，通知第三方仓库向客户发货，客户验收货物后出具收货证明单，并在验收合格之日起 90 天内以现款方式付清全部货款。

(3) 主要客户与供应商的销售与采购情况

1) 主要客户情况

序号	客户名称	2024 年销售金额（万元）	金额占比
1	江苏常畅国际贸易有限公司	32,970.90	100.00%
	合计	32,970.90	100.00%

2) 主要供应商情况

序号	供应商名称	2024 年采购金额（万元）	金额占比
1	响水龙拓实业有限公司	13,274.34	40.99%
2	响水巨合金属制品有限公司	19,107.91	59.01%
	合计	32,382.25	100.00%

近三年又一期，发行人贸易业务的客户及供应商与发行人、发行人控股股东、发行人董监高之间不存在关联关系。

2、代建工程

(1) 安置房建设业务

发行人是武进高新区主要的安置房建设主体，运营主体是发行人子公司常州市武进高新区南区建设发展有限公司。

1) 安置房建设业务运作模式

为满足城市建设过程中棚户区改造产生的被拆迁住户的安置需求，武进高新区管委会规划建设一批储备性安置房，并委托发行人全资子公司南区建设负责安置房的建设工作。安置房项目建设完成后由武进高新区管委会指定的业主方进行购买，具体的运作模式如下：

武进高新区管委会与南区建设先行签订《委托建设协议》，协议中明确约定由南区建设负责高新区内储备性安置房项目的投资、建设和实施。在项目建成后，武进高新区管委会根据实际的安置需求，由其指定的业主方向南区建设分批次、分项目回购已建好的安置房，经验收，确定质量合格、资料完整、无其他遗留问题后，办理项目资产交接手续并与南区建设签订《结算协议》，按照结算协议中

的约定价格与支付方式回购安置房。

2) 安置房建设业务盈利模式

安置房的回购金额一般按照全部实际投入成本加 10%-15% 的利润来计算，结算方式一般为在协议生效起 180 天内以货币或票据的方式进行结算。

3) 安置房建设业务会计处理方式

项目开始投入资金时借记“存货-工程施工”，贷记“银行存款”；在安置房回购时，借记“银行存款”科目或“应收账款”科目，贷记“营业收入-代建工程”科目；结转成本时，借记“营业成本-代建工程”科目，贷记“存货-工程施工”科目。

现金流量表会计处理：发行人根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品接受劳务支付的现金”项目；在收到代建工程预收款及回收款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

4) 安置房建设业务经营情况

截至 2023 年末，公司先后实施建设了南苑小区、南河花园、南苑小区西区（南淳家园）、南苑小区东区（南隆家园）、学府东苑、紫缘北侧安置房等多个安置住房项目。公司前期建设完成的储备性安置房，由武进高新区管委会指定的业主方根据实际的安置需求逐步进行回购，并签署相关的《结算协议》。

2022 年 12 月，武进高新区管委会与发行人子公司南区建设签订《结算协议书》，回购安置房等相关资产，回购总价（不含税）约定为 74,244.93 万元。

2023 年 12 月，武进高新区管委会与发行人子公司南区建设签订《结算协议书》，回购安置房等相关资产，回购总价（含税）约定为 78,129.49 万元。

2024 年 12 月，武进高新区管委会与发行人子公司南区建设签订《结算协议书》，回购安置房等相关资产，回购总价（含税）约定为 82,035.96 万元。

图表 5-9：截至 2025 年 3 月末发行人主要已完工安置房项目建设及回款情况

单位：万元

项目主体	项目名称	相关批复文号	回购主体	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额	是否签订合同或者服务协议	是否按照合同或协议执行回款	回款期限	开工时间	竣工时间	未来 3 年拟回款计划		
													2025 年	2026 年	2027 年
南区公司	学府东苑（大学新村三期）	武新区委复[2006]6号； 武新区委复[2010]20号； 武新区委复[2014]25号	武进高新区管委会、江苏武进高新投资控股有限公司	230,062.05	230,062.05	253,068.26	214,323.51	是	是	2016-2028年	2007年3月	2015年12月	12,000.00	12,000.00	12,000.00
南区公司	南淳家园（南苑小区西区）	武新区委复[2008]6号； 武新区委复[2011]20号	武进高新区管委会、江苏武进高新投资控股有限公司、常州市武进经济技术开发区总公司	198,961.44	198,961.44	218,857.58	151,204.93	是	是	2016-2028年	2008年9月	2015年12月	20,000.00	20,000.00	20,000.00
南区公	南河	武新区委复	武进高新	120,178.7	120,178.7	132,196.6	117,536.29	是	是	2019-	2003	2018	5,000.00	5,000.00	4,500.00

项目主体	项目名称	相关批复文号	回购主体	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额	是否签订合同或者服务协议	是否按照合同或协议执行回款	回款期限	开工时间	竣工时间	未来3年拟回款计划		
													2025年	2026年	2027年
司	花园	[2003]38号； 武新区委复[2011]17号； 武新区委复[2011]16号； 武新区委复[2011]31号； 武新区委复[2014]15号	区管委会、 常州市武进经济技术开发总公司	3	3	0				2028年	年12月	年12月			
南区公司	南隆家园	武新区委复[2007]24号； 武新区委复[2012]28号； 武新区委复[2016]7号	武进高新区管委会、 江苏武进高新投资控股有限公司、 常州市武进经济技术开发区总公司	141,714.42	141,714.42	155,885.86	91,202.71	是	是	2019-2028年	2008年5月	2018年9月	17,000.00	18,000.00	18,000.00

项目主体	项目名称	相关批复文号	回购主体	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额	是否签订合同或者服务协议	是否按照合同或协议执行回款	回款期限	开工时间	竣工时间	未来 3 年拟回款计划		
													2025 年	2026 年	2027 年
南区公司	南苑小区	武新区委复[2003]33号； 武新区委复[2011]21号	武进高新区管委会	63,470.61	63,470.61	72,243.17	72,243.17	是	是	2014-2028年	2004年10月	2013年1月	0	0	0
南区公司	大学新村二期续建	武新区委复[2006]8号； 武新区委复[2012]4号； 武新区委复[2013]25号	武进高新区管委会	3,920.59	3,920.59	4,688.51	4,688.51	是	是	2016-2028年	2006年6月	2015年1月	0	0	0
合计			-	758,307.84	758,307.84	836,939.98	651,199.12	-	-	-	-	-	54,000.00	55,000.00	54,500.00

3) 重点项目简介

①南河花园项目

该项目位于西湖路以南、凤林路以东，武宜路以西，沿江高速以北。项目总占地面积为 1,245 亩，总建筑面积为 850,000 平方米，其中住宅建筑面积 760,000 平方米，公共建筑面积 90,000 平方米。项目总投资约 8.6 亿元。项目获得的批文、证件及许可情况如下：武新区委复[2003]38 号《关于常州市武进高新区南区建设发展有限公司南河花园项目建议书的批复》、常规选 5-2004-100 号建设项目选址意见书、武环管复[2007]25 号《关于常州市武进高新区南区建设发展有限公司“武进区南河花园安置房新建项目”环境影响报告书的批复》及建设用地规划许可证：常规地 5-2004-58 号。

②南淳家园（南苑小区西区）

该项目位于规划道路以东、凤林路以西，武进大道以南，南塘路以北。项目总占地面积为 442,908.8 平方米，总建筑面积为 655,000 平方米，其中住宅建筑面积 640,000 平方米，公共建筑面积 15,000 平方米。小区内配套公共建筑涉及文化社区中心、防保站、居委会、物业管理、小区变、专用变、公厕、垃圾收集房、各类商业服务等。项目总投资约 16 亿元。项目获得的批文、证件及许可情况如下：武新区委复[2008]7 号《关于武进高新区南苑小区西区安置房项目可行性研究报告的批复》、武国土预审（2008）001 号项目建设用地的预审意见书、选字第 320400200850036 号建设项目选址意见书、武环开复[2008]18 号《关于常州市武进高新区南区建设发展有限公司“武进南苑小区西区安置房新建项目”环境影响报告书的批复》及建设用地规划许可证：地字第 320400201450067 号。

③南苑小区东区（南隆家园）

该项目位于武进高新区南区顺龙河以北、老武宜路以东，规划道路以南，规划道路以西。项目总占地面积为 209,000 平方米，总建筑面积为 250,992 平方米。项目总投资约 37,600 万元。项目获得的批文、证件及许可情况如下：武新区委复[2007]26 号《关于武进高新区南苑小区东区项目可行性研究报告的批复》、武国土预审（2007）064 号项目建设用地的预审意见书、常规选 5-2007-101 号建设项目选址意见书、武环开复[2010]24 号《关于常州市武进高新区南区建设发展有限公司“武进南苑小区东区安置房”新建项目环境影响报告书的批复》。

④紫缘公寓北区安置房

该项目位于广电路以南、降子路以东、星火路以西、紫缘公寓以北。项目总占地面积 13744.2 平方米（约合 20.62 亩），总建筑面积 37948.09 平方米，其中住宅 2 栋，建筑面积 23818.14 平方米，社区服务中心、商业配套、物业管理等用房建筑面积 7791.86 平方米，地下室建筑面积 6338.09 平方米。项目获得的批文、证件及许可情况如下：武新区委复[2012]27 号《关于紫缘公寓北区安置房项目可行性研究报告的批复》、武国用(2013)第 01956 号土地证、武环表复[2012]522 号及建设用地规划许可证：地字第 320400201250120 号。

（2）基础设施建设业务

发行人作为武进高新区基础设施建设的主体，承担武进高新区内重点工程和重大项目的建设、运营及管理等重要职责。该部分业务主要由发行人子公司南区建设、环湖建设负责。武进高新区管委会每年按照辖区的发展需要，发文明确当年的基础设施建设计划。武进高新区各相关部门和各主体根据建设计划执行当年的建设任务。发行人按照建设计划进行承建项目的投融资和建设管理。项目前期工作由发行人主要负责，包括项目建议书、工程可行性研究、修建性规划、初步设计、施工图设计、相关资金政策落实等；项目具体建设由发行人选择具备相应资质的建设单位负责实施；盈利模式为：项目建成后由武进高新区管委会指定业主方阶段性对完结项目按照实际投入成本加成 10%~15%的利润计算进行结算，结算方式为在结算协议生效起 6 个月内以货币或票据的方式进行结算。会计处理方式：项目开始投入资金时借记“存货-工程施工”，贷记“银行存款”；在工程回购后，借记“应收账款”科目或“银行存款”科目，贷记“营业收入-代建工程”科目；结转成本时，借记“营业成本-代建工程”科目，贷记“存货-工程施工”科目。现金流量表项目会计处理为发行人根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品接受劳务支付的现金”项目；在收到代建工程预收款及回收款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

根据武进高新区管委会与发行人子公司南区建设签订《委托建设协议书》的相关安排，2021 年 12 月，武进高新区管委会与发行人子公司南区建设签订《结算协议书》，回购标的为环湖一揽子市政施工项目，如凤林路、彩屏路等相关资产，回购总价（不含税）约定为 9,846.52 万元。

近三年及一期，发行人与武进高新区管委会未进行结算，基础设施建设方面

未确认收入。

图表5-10：截至2025年3月末发行人主要已完工基础设施项目建设及回款情况

单位：万元

项目名称	相关批复文号	总投资额	已投资额	拟回款金额	已回款金额	是否签订合同或者服务协议	是否按照合同或协议执行回款	回款期限	开工时间	竣工时间	未来3年回款计划		
											2025年	2026年	2027年
南区一揽子市政施工	武新区委复[2006]6号； 武新区委复[2010]20号； 武新区委复[2014]25号	76,800.49	76,800.49	84,480.54	47,558.75	是	是	2019-2028年	2004年1月	2018年2月	7,000.00	7,000.00	7,000.00
环湖一揽子市政施工	武新区委复[2008]6号； 武新区委复[2011]20号	57,182.45	57,182.45	62,900.70	62,900.70	是	是	2010-2028年	2006年11月	2009年12月	0	0	0
东西大道（西湖路）	武新区委复[2003]38号； 武新区委复[2011]17号； 武新区委复[2011]16号； 武新区委复[2011]31号； 武新区委复[2014]15号	7,237.95	7,237.95	7,961.75	7,961.75	是	是	2013-2028年	2011年11月	2012年11月	0	0	0
南北大道（凤栖路）	武新区委复[2007]24号； 武新区委复[2012]28号； 武新区委复[2016]7号	9,890.21	9,890.21	10,879.23	8,986.82	是	是	2013-2028年	2011年11月	2012年11月	1,000.00	500.00	392.41
中央大道（阳湖路）	武新区委复[2003]33号； 武新区委复[2011]21号	7,207.05	7,207.05	7,927.76	7,927.76	是	是	2013-2028年	2011年11月	2012年11月	0	0	0
合计		158,318.15	158,318.15	174,149.97	135,335.78	-	-	-	-	-	8,000.00	7,500.00	7,392.41

(3) 安置房及基础设施建设业务的收入确认时点

发行人已建设完成待回购的安置房及基础设施等主要归结在“存货—工程施工”科目，待向武进高新区管委会指定业主方实际交付且办理结算时确认相关销售收入。

按照委托建设协议书的内容，武进高新区管委会委托发行人建设安置房作为房源储备，并根据安置房建设情况在相关区域配套建设基础设施，以改善高新区内的整体居住环境。安置房建造时并无明确对应的动迁安置项目（政府并不是根据近期拟拆迁的地块确定安置房的需求量，有针对性地要求建设相应面积、套数的安置房），需随着土地开发的进展，根据政府的要求随时准备好用于出售，定向销售给拆迁居民时具体售价由政府确定，即发行人在接受建造任务和完成建造时并不能合理估计这些房源的出售和款项可收回时间，以及可收到的房屋价款金额，所以发行人一贯按照移交资产并与管委会办理结算手续时一次性按照成本加成的模式计算并确认购买收入。

(4) 发行人目前暂无在建和拟建的安置房及基础设施建设业务。发行人基础设施建设业务符合国家法律法规及有关政策规定，符合国发[2014]43 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文等国家法律法规及有关政策规定。

3、房地产业务

(1) 商品房建设及销售

发行人商品房建设主体主要为发行人子公司常州滨湖房地产开发有限公司，公司具有商品房建设及销售的相应资质，合法合规开展业务，建设商品房并根据武进当地商品房的市场价格，直接面向居民个人进行销售。

发行人商品房建设的会计处理方式为：项目开始投入时，建设成本借记“开发成本”科目，贷记“银行存款”科目；项目建设完成后，借记“开发产品”科目，贷记“开发成本”科目；商品房销售确认时，借记“银行存款”科目，贷记“营业收入”科目，同时结转成本，借记“营业成本”科目，贷记“开发产品”科目。

已完工项目

近三年又一期，发行人已建成并销售的商品房项目主要为紫廷名苑和蓝爵华庭。紫廷名苑项目位于广电西路南侧、降子路东侧，主要建设 20 幢住宅、部分商业及公共建筑。项目获得的批文及许可情况如下：

批文	武新区委复[2013]35号《关于核准常州滨湖房地产开发有限公司广电西路南侧、降子路东侧地块开发项目的通知》
土地证号	武国用(2013)第25812号
环评批复	武环开复[2013]60号《关于常州滨湖房地产开发有限公司“开发建设武进区广电西路南侧降子路东侧地块”项目环境影响报告书的批复》
建设用地规划许可证	地字第320400201350082号

紫廷名苑项目中包含了部分配套安置房的建设。该部分安置房并非发行人常规开展的储备性安置房代建业务，而是为紫廷名苑商品房项目配套建设的安置房，直接向紫廷名苑商品房项目涉及的拆迁安置居民进行定向销售，武进高新区管委会不安排回购，但对定向销售的安置房向发行人进行补贴。

紫廷名苑项目已于2017年完工，已基本销售完毕。

蓝爵华庭项目位于武进区凤栖路与龙帆路交汇处，项目包括2栋多层、6栋高层，建筑面积79,029.5平方米，项目总投资为7.33亿元，项目于2021年5月启动预售，销售均价为14,606元/平方米。蓝爵华庭项目已于2023年1月竣工并于2023年4月完成交付。项目获得的批文及许可情况如下：

项目备案证	武新区委备[2021]10号
施工许可证	320412202104160201
建设用地规划许可证	地字第320412202100005号
建设工程规划许可证	建字第320412202100058号
土地证号	苏(2019)常州市不动产权第2039905号
商品房预售许可证	常武(2021)房预售证第(030)号、常武(2021)房预售证第(045)号

截至2024年末，蓝爵华庭项目总投资7.33亿元，已完成投资7.33亿元。截至2025年3月末，蓝爵华庭已累计实现销售金额75,439.60万元。

在建项目

1) 峯范澜庭项目位于常州市武进区武宜南路东侧、镜湖西路北侧。项目获得的批文及许可情况如下：

项目备案证	武新区委备[2021]245号
施工许可证	320412202112240201
建设用地规划许可证	地字第320412202100076号
建设工程规划许可证	建字第320412202100214号

土地证号	苏（2021）常州市不动产权第 2033357 号
商品房预售许可证	常武（2022）房预售证第（016）号

峯范澜庭项目备案总建筑面积 117,382.7 平方米，开工时间为 2021 年 12 月，竣工时间预计为 2025 年末。峯范澜庭项目计划总投资 124,000 万元，已完成投资 7.73 亿元。

2) 桂语映月花园项目位于常州市武进高新区西湖东路北侧、新云路东侧地块。项目获得的批文及许可情况如下：

项目备案证	武新区委备[2023]117 号
施工许可证	320412202311100301
建设用地规划许可证	地字第 320412202300063 号
建设工程规划许可证	建字第 320412202300172 号
土地证号	苏（2022）常州市不动产权第 0086396 号
商品房预售许可证	常武（2024）房预售证第（003）号、常武（2024）房预售证第（013）号

桂语映月花园项目备案总建筑面积 139,490.10 平方米，竣工时间预计为 2026 年 5 月。该项目计划总投资 126,000.00 万元，已完成投资 7.02 亿元。目前该项目一期部分楼栋已取得预售证，处于预售阶段。

3) 梦想都会花园项目位于常州市武进高新区淹城南路东侧、龙颜路南侧地块开发项目获得的批文及许可情况如下：

项目备案证	常发改备[2023]22 号
施工许可证	320412202311240101
建设用地规划许可证	地字第 320412202300064 号
建设工程规划许可证	建字第 320412202300173 号
土地证号	苏（2022）常州市不动产权第 0087001 号

梦想都会花园项目备案总建筑面积 267,144.52 平方米，竣工时间预计为 2028 年 6 月。该项目计划总投资 250,000.00 万元，已完成投资 148,130.50 万元。目前该项目一期部分楼栋已取得预售证，处于预售阶段。

4) 春江明月花园项目位于常州市武进高新区龚杭路南侧、聚湖路北侧。项目获得的批文及许可情况如下：

项目备案证	武新区委备（2024）12 号
施工许可证	320412202406260101
建设用地规划许可证	地字第 3204122024YG0043411 号

建设工程规划许可证	建字第 3204122024GG0092460 号
土地证号	苏（2023）常州市不动产权第 0023936 号

春江明月花园项目备案总建筑面积 48,057.10 平方米，竣工时间预计为 2026 年 5 月。该项目计划总投资 49,297.97 万元，已完成投资 23,189.92 万元。目前该项目部分楼栋已取得预售证，处于预售阶段。

5) 凤栖梧桐项目位于常州市武进高新区武进区常武南路以东、西湖路南侧。项目获得的批文及许可情况如下：

项目备案证	武新区委备（2024）46 号
施工许可证	320412202409260201
建设用地规划许可证	3204122024YG0062466
建设工程规划许可证	3204122024GG0154489
土地证号	苏（2023）常州市不动产权第 0023943 号

凤栖梧桐项目备案总建筑面积 82,614.00 平方米，竣工时间预计为 2026 年 8 月。该项目计划总投资 98,000.00 万元，已完成投资 44,970.24 万元。目前该项目部分楼栋已取得预售证，处于预售阶段。

拟建项目

发行人近期无其他商品房项目投资计划。

（2）保障房（限价商品房）建设及销售

1) 保障房业务经营模式

为满足武进高新区内企业员工和居民的居住需求，武进高新区管委会授权发行人负责武进高新区内的保障房建设工作。发行人建设的保障性住房主要包括限价商品房和公租房。公租房归类到租赁业务板块；限价商品房直接面向居民个人进行销售，归类到房地产业务板块。限价商品房指经武进区政府批准，在限定销售价格的基础上，按照约定标准建设，面向符合条件的居民销售的中低价位住房。

发行人限价商品房建设的会计处理方式为：项目开始投入时，建设成本借记“开发成本”科目，贷记“银行存款”科目；项目建设完成后，借记“开发产品”科目，贷记“开发成本”科目；限价房销售确认时，借记“银行存款”科目，贷记“营业收入”科目，同时结转成本，借记“营业成本”科目，贷记“开发产品”科目。

2) 保障房业务经营情况

截至 2025 年 3 月末，发行人已完工的限价商品房项目情况如下：

图表5-11：截至2025年3月末发行人已完工限价商品房项目情况表

单位：万平方米、万元

项目名称	开发主体	项目所在地	项目类别	项目进度	可售面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度
南河花园限价商品房	滨湖房地产	武进高新区	限价商品房	已完工	5.37	5.37	9,547.25	完成
南湖家苑（二期）	滨湖房地产	武进高新区	限价商品房	已完工	18.46	18.46	57,193.74	完成
合计				-	23.83	23.83	66,740.99	-

上述限价商品房项目建成时间较早，已于2016年度销售完毕。近三年又一期，发行人无限价商品房销售收入，目前也无在建的限价商品房项目。

3) 重点项目简介

①南河花园限价商品房项目

该项目位于武进高新区西湖路南侧、凤林路东侧，项目总占地面积为23,102.4平方米，总建筑面积为53,650平方米，其中住宅建筑面积43,200平方米，总共504户（全部为建筑面积90平方米以下套型），地下建筑面积9,700平方米。项目总投资约16,848万元。项目获得的批文及许可情况如下：

批文	武新区委复[2010]36号《关于南河花园限价商品房项目可行性研究报告的批复》
土地证号	武国用（2011）第1205163号
环评批复	《关于常州滨湖房地产开发有限公司“南河花园限价商品房”建设项目环境影响报告表的批复》
建设用地规划许可证	地字第320400201150084号

②南湖家苑（二期）

该项目位于武进高新区阳湖路南侧、凤翔路以西，吴王浜以北。项目总占地面积为81,500.18平方米，总建筑面积为180,735.14平方米，其中地上建筑面积148,781.59平方米，包括限价商品房116,555.99平方米，公共建筑面积32,225.6平方米；地下总建筑面积31,953.82平方米，包括公共建筑面积9,000平方米，地下住宅面积6,453.82平方米，集中地下汽车车库面积16,500平方米；小区内配套建设幼儿园、居委会、物业管理用房、商业服务等。项目总投资约7.62亿元。项目获得的批文及许可情况如下：

批文	武新区委复[2011]4号《关于南湖家苑（二期）项目可行性研究报告的批复》
土地证号	武国用（2006）第1202947号

环评批复	武环开复[2011]22号《关于常州滨湖房地产开发有限公司“南湖家苑（二期）”项目环境影响报告书的批复》
建设用地规划许可证	常规地 5-2004-62 号

4、租赁业务

（1）公租房业务

公共租赁房是为了解决入驻武进高新区的企业职工住房困难而配套建设的项目，公共租赁住房不归个人所有，其产权为发行人所有，用低于市场价、承租者能承受起的价格，向武进高新区内的企业职工出租。近三年又一期，发行人名下的公租房分别实现 2,450.67 万元、2,564.38 万元、7,819.19 万元和 393.19 万元的租金收入。

截至 2025 年 3 月末，发行人名下已建成的主要公租房项目情况如下：

图表5-12：截至2025年3月末发行人已建成的主要公租房项目情况

单位：万平方米、%

项目名称	资产主体	项目类别	建筑面积	公租房面积	项目现状	租金价格	出租率
出口加工区便利中心（一期）	滨湖集团	公租房	9.68	4.65	完工	1,207.5万元/年（整体出租）	100
南湖家苑便利中心	滨湖房地产	公租房	12.23	10.58	完工	1120元/间/月	98.06
理想+青年人才社区						1600-2300元/间/月不等	81.64
人才公寓	滨湖房地产	公租房	0.70	0.70	完工	2200元/间/月~4400元/间/月不等	70.09
南湖家苑二期	滨湖房地产	公租房	0.76	0.76	完工	2500元/月/间月~4800元/间/月不等	98.33
海湖宿舍	武南标准厂房	公租房	0.26	0.26	完工	1200元/月/间月~1,350元/间/月不等	100.00
南淳人才公寓	出口加工区投资建设	公租房	3.93	3.93	完工	1560元/月/间月~2660元/间/月不等	98.04
电大人才公寓	滨湖建设	公租房	1.06	1.06	完工	89万元/年（整体出租）	100.00

出口加工区便利中心（一期）：

1) 合规性文件：项目批文号为武新区委复[2011]13号《关于江苏省武进出口加工区便利中心（一期）项目可行性研究报告的批复》；武国用（2012）第1200759号土地证；武环表复[2011]533号；建设用地规划许可证：地字第

320400201150107 号。

2) 近三年租金和客户情况：出口加工区便利中心（一期）为整体出租，近三年租金分别为 1,150 万元/年、1,207.5 万元/年和 1,207.5 万元/年，出租率均为 100%，租金收取模式为按年收取，一年一次，近三年又一期租金均按时收取，主要客户为武进高新区内的企业职工。

南湖家苑便利中心&理想+青年人才社区：

1) 合规性文件：批文号为武新区委复[2011]4 号、武国用（2006）第 1202947 号土地证、武环开复[2011]22 号、建设用地规划许可证：常规地 5-2004-62 号。

2) 近三年租金和客户情况：南湖家苑便利中心&理想+青年人才社区近三年租金 260 元/月/间月~2,300 元/间/月不等，租金收取模式为按年收取，一年一次，近三年又一期租金均按时收取，主要客户为武进高新区内的企业职工。

(2) 标准厂房租赁业务

1) 标准厂房租赁业务运作模式

发行人标准厂房建设主要由公司本部和控股子公司常州武南标准厂房投资发展有限公司开展。发行人是武进高新区内规模较大的工业标准厂房投资建设主体，承担了大部分标准厂房建设工作，经过多年发展已经形成了行之有效的开发建设体系。发行人所建设的标准厂房以其地理位置优越、交通便利、质量过关、配套齐全、服务周到的特点吸引了众多知名企业入驻。

发行人建设的标准厂房分为一般标准厂房和定制标准厂房。一般标准厂房指通用的厂房，该厂房可以用于大多数企业。而定制标准厂房是为部分入驻武进高新区的企业量身定制的，根据企业生产经营的需求，按照企业特定的生产工艺及所提供的图纸为其建设，该类定制厂房对设计、建设标准都有着极高的要求。

2) 标准厂房租赁业务经营情况

发行人负责标准厂房的融资和建设，其中一般标准厂房建成后由入驻企业承租，租金根据楼层不同介于 7~17 元/平方米/月之间，同时每年根据市场情况进行调节，一定年限后可由入驻企业出资购买；定制厂房建设前，入驻企业需按约定先交付保证金，建成后前三年采取租赁方式，租金介于 20~61 元/平方米/月不等，三年期满后入驻企业可按市场价格回购。发行人标准厂房主要由武进高新区招商局负责安排租赁，租金依据当地市场情况进行市场化定价，但是对区里重点引进企业的租金采取一事一议的方式，根据企业的生产规模、示范效应、未来利税情

况等决定。

目前，武进高新区内重点项目有武南标准厂房一期、武南标准厂房二期、凤墅标准厂房、创新园一期标准厂房项目等，以上项目为纯出租型标准厂房，其特点是起点高、配套设施完善、管理服务到位，业主主要为武进高新区入驻企业。

近三年一期租金价格为：一般标准厂房建成后由入驻企业承租，租金根据楼层不同介于 7~17 元/平方米/月之间；定制厂房租金介于 20~61 元/平方米/月不等。总之，发行人标准厂房主要由武进高新区招商局负责安排租赁，租金依据当地市场情况进行市场化定价，但是对区里重点引进企业的租金金额采取一事一议的方式，根据企业的生产规模、示范效应、未来利税情况等决定。近三年又一期，出租率均在 70%以上。

租金收取频率和模式：根据企业实际情况和武进高新区招商引资规划，就收取频率而言，单个企业一事一议，目前按年收取和按季收取两种方式比例大约为 1:1。

5、土地一级整理服务业务

发行人与武进高新区管委会签订了土地前期开发委托建设协议书，发行人受武进高新区管委会及下属规划局的委托，在协议范围内开展土地一级整理工作。根据协议的约定，发行人对部分地块组织实施拆迁安置工程，发行人先行投入拆迁安置所需资金，并对拆迁安置工作提供相关的技术咨询及管理服务，发行人可收取适当比例的管理服务费作为回报。拆迁安置工作完成后，武进高新区管委会下属财政局组织审计，之后指定业主方与发行人签署结算协议，偿还发行人先行垫付的资金，并根据发行人技术咨询与管理服务的提供情况给予适当比例的服务费，即发行人会先收到代垫资金，同时按照结算的代垫资金规模的一定比例确认土地一级整理服务费收入。

会计处理方式及会计处理依据：

项目建设阶段：前期的整理费用发行人承担，征地拆迁等相关成本支出时，借记“存货”科目，贷记“货币资金或应付账款”科目。施工期间工程建设所需借款产生的资本化利息会计处理，借记“存货”科目，贷记“货币资金”科目。

收入成本确认时：地块整理完毕后，发行人与委托方签订结算协议书后，发行人即确认土地整理收入。根据土地整理业务实际成本支出并在此基础上增加一定比例的金额作为发行人的委托建设收益，确认收入时，借记“应收账款”科目，

贷记“主营业务收入”科目；确认成本时，借记“营业成本”，贷记“存货”；发行人收到出地整理收入时，即借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

发行人收到委托方支付的工程款等款项时，现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；发行人支付工程材料款和人工工资等款项时，现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”、“支付给职工以及为职工支付的现金”。

2022 年内，武进高新区管委会与发行人签订结算协议，就经财政局审定的由发行人垫付的高新区北区拆迁安置工程前期投资成本中的 53,908.36 万元进行结算，发行人同时按照前期投资成本的 14% 确认 7,547.17 万元的土地一级整理服务收入。

2023 年内，武进高新区管委会与发行人签订结算协议，就经财政局审定的由发行人垫付的高新区拆迁安置工程前期投资成本中的 55,999.99 万元进行结算，发行人同时按照前期投资成本的 14% 左右确认 7,924.53 万元的土地一级整理服务收入。

2024 年内，武进高新区管委会与发行人签订结算协议，就经财政局审定的由发行人垫付的高新区拆迁安置工程前期投资成本中的 65,866.67 万元进行结算，发行人同时按照前期投资成本的 14% 左右确认 9,880.00 万元的土地一级整理服务收入。

近三年，公司土地一级整理服务业务营业收入分别为 7,547.17 万元、7,924.53 万元和 9,320.75 万元，占主营业务收入的比重分别为 6.46%、3.23% 和 6.10%。武进高新区管委会与发行人就土地一级整理工作中由发行人垫付的拆迁安置资金进行结算与偿还，并对发行人在土地一级整理工作中提供相关的技术咨询及管理服务，按照结算的代垫资金规模，向发行人支付一定比例的管理服务费作为回报，该部分确认为土地一级整理服务业务收入。

图表 5-13：截至 2025 年 3 月末发行人已完工土地整理业务情况表

单位：亿元、平方米

项目名称	项目状态	总投资金额	已投资金额	面积	整理期间	回款期间	拟回款金额	已回款金额	是否签订合同或协议	是否按照合同约定获取报酬

高新区北区 拆迁安置工程	完工待 结算	9.68	9.68	198,00 0.00	2009~ 2012	2028 年前	11.04	10.06	是	是
大学城实训 基地拆迁安 置工程	完工待 结算	1.07	1.07	20,500 .00	2011~ 2015	2028 年前	1.22	0.85	是	是
大学城土地 拆迁安置工 程	完工待 结算	10.00	10.00	214,00 0.00	2012~ 2018	2028 年前	11.40	8.09	是	是
大学新村拆 迁工程	完工待 结算	2.05	2.05	43,000 .00	2012~ 2018	2028 年前	2.34	1.81	是	是
镇工业园区 土地拆迁及 整理工程	完工待 结算	8.45	8.45	165,00 0.00	2015~ 2018	2028 年前	9.63	4.64	是	是
南夏墅拆迁 安置工程	完工待 结算	46.46	46.46	2,740, 000.00	2013~ 2017	2028 年前	52.96	37.41	是	是
牛塘镇拆迁 安置工程	完工待 结算	0.17	0.17	2,400. 00	2010~ 2015	2028 年前	0.19	0.17	是	是
前黄镇拆迁 安置工程	完工待 结算	10.18	10.18	215,20 0.00	2011~ 2015	2028 年前	11.61	4.74	是	是
遥观镇拆迁 安置工程	完工待 结算	0.13	0.13	2,215. 00	2009~ 2014	2028 年前	0.15	0.15	是	是
礼嘉镇拆迁 安置工程	完工待 结算	8.39	8.39	158,00 0.00	2009- 2014	2028 年前	9.56	4.18	是	是
合计	-	96.58	96.58	-	-	-	110.1 0	72.1	-	

注：截至目前，上表已完工土地整理确认收入近 8.9 亿。以上已完工土地整理回款都会在 2028 年前完成，实际每年的回款政府会根据年末的可控财力进行安排，与发行人签订当年的回购协议。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在开发整理过程中的土地和未来拟整理土地。发行人土地开发整理业务板块符合国家法律法规及有关政策规定，符合国发[2014]43 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文国家法律法规及有关政策规定的说明。不涉及土地专项审计情况，发行人不承担土地储备职能情况。

6、其他业务板块

公司其他业务板块主要由物业管理、污水处理、咨询服务收入等构成，整体收入规模较小。

(五) 发行人房地产业务合规情况

1、房地产开发业务合规情况

发行人及其合并报表内从事房地产开发的主要子公司均具备了从事房地产开发业务的相应资质。

2、信息披露的合规性

发行人严格遵守相关法律、法规的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

3、诚信合法经营情况

(1) 发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

(2) 本公司或相关项目公司以出让方式有偿取得项目用地的，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；

(3) 发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；

(4) 截至本募集说明书签署日，发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在故意拖欠土地出让金的行为；

(5) 发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；

(6) 截至本募集说明书签署日，发行人尚未实际动工建设的房地产开发项目，项目合同约定的动工日期尚未届满或虽已届满但未超过约定动工日期满一年及/或仍不具备动工条件；已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，项目完成开发面积已达到 1/3 或资金投入比例已达到 1/4，发行人未因此受到相关国土部门作出的行政处罚；

(7) 发行人的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

(8) 发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严

重社会负面影响的事件。

十、发行人主要在建项目和拟建项目情况

（一）发行人主要在建项目情况

截至 2024 年末，发行人在建工程账面价值 23,342.68 万元，主要包括南夏墅凤市地块（二标）项目、第三代化合物半导体创新基地厂房项目、物流工业园工程和零星工程等项目。

图表 5-14：发行人 2024 年末主要在建工程情况

单位：万元

项目名称	账面价值	预计总投资	已投金额	是否合法合规
物流工业园工程	5,193.20	-	-	是
南夏墅凤市地块（二标）项目	15,184.65	5,000.00	15,184.65	是
第三代化合物半导体创新基地厂房项目	2,579.22	28,000.00	2,579.22	是
其他零星工程	385.61	-	385.60	是
合计	23,342.68	33,000.00	18,149.47	

注：

1、物流工业园工程项目情况介绍：

该项目由江苏武南物流有限公司自主建设，初始规划如下：建设地点规划为 2 块：①位于武进高新区东北部边缘，青洋路和沿江高速交叉口，武进城区和高新区的交界处，规划占地面积约为 2,102 亩；②位于武进区前黄镇，新、老锡溧漕运河、新长铁路、青洋路苏锡常南部通道的交汇区域，规划占地面积约为 4,345 亩。项目初始目标是将武南物流园区打造成立足常武地区、服务华东地区、面向全国的省级综合物流园区，重点打造“一港一谷三中心”：综合物流港、电商物流谷、供应链物流中心、采购展示交易中心、公共配送中心。

物流工业园工程目前尚处于规划转型阶段，未完成立项并获得各类批复文件，暂无自有资本金及资本金到位情况，已投金额主要为预缴的土地出让指标款项，考虑物流行业现状和发展方向，后续计划往冷链物流园方面转型，目前还在探讨阶段，后期方案成熟发行人会报批立项，保证业务合法合规。

2、南夏墅凤市地块（二标）项目

项目位于武进高新区阳湖路北侧、武宜路西侧，用地面积 62 亩，新建生产车间及配套建筑，同步实施室外水电、市政道路、景观绿化及综合管线等配套设

施，拟总建筑面积约 57000 平方米。为聚焦高新区主导产业和未来产业，以孵化创新性、高成长型的企业为重要目的，大力推进国有企业创新载体建设，并通过市场化模式提高国有资金投资效益。资金来源：自有资金 10200 万元。资金平衡情况：项目收入主要来源为厂房出租收入。根据目前滨湖集团租金标准，满租情况下，年租金约 2000 万元。项目投资收益率为 7.15%。项目进展情况：土地摘牌已完成，正在进行规划总平设计。

（二）发行人拟建项目情况

截至 2025 年 3 月末，发行人无拟建项目。

十一、发行人主营业务发展规划

公司将通过资源整合和创新，建立规范化管理、市场化导向、实体化运作的现代企业制度，为成为一流的国有经营性资产投资运营公司而不懈努力。在这个过程中，公司在确保国有经营性资产的保值增值的前提下，引导区域产业结构转型升级，并营造良好的投资和生活环境，推动高新区的可持续发展。

公司将实行三步走的渐进式发展战略：第一步，公司将整合武进高新区内优质资源，初步形成高新控股架构，建立健全公司治理结构与管理体系，建立健全人力资源管理、财务管理等企业管理制度与流程，完善内控制度，实现资金集中管理，建立国有资本经营预算体系，应用信息化管理工具；第二步，公司将进一步健全公司架构体系，完善职能部门及相关机构的设置和职能，建立包括政府投资性项目代建、土地一级开发、高新区功能性资产运营等业务在内的综合运营盈利模式，进一步完善管控体系，完善资金集中管理体系，实现高管职业化与员工市场化，形成有效的绩效考核机制和良好的企业文化；第三步，公司将形成成熟的资本运作体系和多元化的业务体系，形成长期、中期、短期配合的项目储备、开发、运营体系，形成并强化经营性预算反哺公共财政预算的能力，形成与高新控股发展战略相符的现代企业制度，形成科学、民主、法制化的投资决策机制。

1、贸易业务

发行人未来将以互联网作为渠道以及工具，改善自身经营模式，提供优秀的商品、服务、售后体验以及运营效率，再加上大数据、云计算、智慧物流等基础设施更新，融合线上线下，加深物流深度，实现新的平衡。

2、房地产业务

发行人将在武进国家高新技术产业开发区管理委员会的统筹管理下，进一步

优化住房保障方式。推进保障性安居工程建设，拓展保障性住房筹集渠道，通过集中建设、社会化收储、发放货币补贴或直接收购等多种方式筹集保障性住房，在商品住房小区中配建保障性住房，开展公共租赁住房共有产权试点。创新住房保障支持政策。实行保障性住房新增建设用地计划单列、专地专供、优先供应制度，重点支持棚户区危旧房改造安居工程，全面落实保障性住房、棚户区改造安居工程税费优惠政策，科学设置和动态调整住房保障准入线标准，建立住房救助和保障标准与人均可支配收入水平挂钩联动机制。优化分配工作流程，加大信息公开力度，提升住房保障公信力。

3、租赁业务

发行人未来将继续推进标准厂房建设，优化资源配置，推进土地、能源等各类资源集约利用和有效配置，使之发挥最大的集约效应；缩短企业入园项目的建设周期，减少企业的资金占用，提高招商引资成功率；吸引中小企业和高新技术企业入园创业，优化生产力布局，促进中小企业发展；通过统一规划及设计，改善生态环境，实现经济社会和谐协调发展，总的来说，发行人将集约利用土地等各类资源，吸引企业投资，促进加快当地经济发展。

4、土地整理业务

发行人未来土地整理业务在政府政策及市场领导下由数量管理向数量和质量共同管理，由经济效益向生态和经济共同发展，在武进高新区政府的统筹安排下，加强土地整理业务的安全性和时效性，建立完善的土地整理规范流程，保障土地整理业务的依法依规开展。

十二、发行人所在行业状况

1、保障性住房、安置房建设行业现状和前景

目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

《国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》中指出，“十四五”期间坚持尽力而为、量力而行，健全基本公共服务体系，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，完善共建共治共享的社会治理制度，制定促进共同富裕行动纲要，自觉主动缩小地区、城乡和收入差距，让发展成果更多更公平惠及全体人民，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

总体来看，保障性住房将极大程度地改善城市低收入居民的居住条件，改善民生，促进社会和谐稳定，促进我国经济社会发展。在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业必将迎来一个前所未有的历史新阶段。

2、工业园区标准厂房建设及运营

工业园区是区域政府根据自身经济发展的内在要求，划定一定范围的土地，并先行予以规划，以专供工业设施设置、使用的地区。工业园区的设置，通常是为了促进地方的经济发展而设立。工业园是19世纪末工业化国家作为一种规划、管理、促进工业开发的手段而出现的。作为工业发展的一种有效手段，工业园区能有效地降低基础设施成本，刺激地区经济发展，向社区提供各种效益。

在我国，工业园区是改革开放的产物，在增加出口、吸引外资、引进高新技术等方面发挥了重要的作用，已经成为国家和地方经济重要的经济增长点。工业园区是区域经济结构调整的助推器，能有效推进制造业特别是产业集群的发展，推动整个区域的工业化社会的转变，进而推动经济结构的调整和优化。工业园区也是推进城市化的重要动力，在城市化过程中，通过工业园区建设不仅可以减轻城市基础设施建设的压力，提高基础设施投入效益，加快城市人口的集聚，增强城市的产业支撑，而且可以引导企业向园区集聚，充分利用园区基础设施齐全的优势，进而使工业园区成为城市的副中心，并最终成为城市的一个有机组成部分。工业园区建设还可以将大量滞留在农村的剩余劳动力向非农业转移，推动农村产业结构调整，加快城乡一体化进程。工业园区已成为中国经济腾飞的中坚力量，各地政府都在加大力度增加对工业园区的建设投入。加强工业园区建设是改善工业投资环境，构筑良好招商引资平台，提高当地工业经济总量，提升质量，加速现代化进程的有效途径。工业园区标准厂房建设有利于推进土地、资源、公共基础设施等各类资源的集约利用，缩短项目建设周期，有利于中小及非公企业和高新技术企业入园创业，提高招商引资成功率。

标准厂房又称通用厂房，是由经济开发区或工业集中区统一规划、配套齐全、企业可直接入驻、并由投资者对外经营的工业用房。标准厂房具有通用性、配套性、集约性、经济性及灵活性等优点，主要是为企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。推进标准厂房建设，有利于优化资源配置，推进土地、能源等各类资源集约利用和有效配置，使之发挥最大的集约效应，缓解用地紧张矛盾；有利于缩短企业入园项目的建设周期，减少企业的资金占用，提

高招商引资成功率；有利于吸引中小企业和高新技术企业入园创业，优化生产力布局，促进中小企业发展；有利于促进同类行业和关联企业快速集聚，推动产业集约化、规模化、专业化发展，培育产业集群，建设先进制造业基地；有利于通过统一规划及设计，改善生态环境，实现经济社会和谐协调发展，总的来说，是一种既能集约利用土地等各类资源，又能吸引企业投资，促进加快当地经济发展的新模式。

工业园区标准厂房通常由园区主管部门根据当地已经审批的园区总体规划和功能定位，在园区内确定合适地块，由当地园区主管部门统一规划、统一建设厂房，并进行水、电、路、通讯、排污等配套设施建设，建成后自用或出租、出售给入园企业作为生产经营场所的通用工业厂房。园区标准厂房建设可以采取以下建设方式：一是由园区管委会依托投融资公司开发建设标准厂房，租赁或出售给企业生产经营使用；二是在园区统一规划的前提下，由企业投资建设标准厂房；三是由园区投融资公司与企业合作共建标准厂房；四是吸引社会资本通过BOT、BT等多种方式进行标准厂房建设。工业园区中的标准厂房建设为工业企业的生产经营提供了基本保障，标准厂房及配套设施的优劣直接影响了地方经济招商引资的成果，进而影响了地区经济的产业结构调整 and 升级，标准厂房租赁收入也对地区经济增长起到了关键作用。因此，工业园区的基础设施建设、标准厂房建设更是受到各级地方政府的高度重视。近几年来，建造、出租和销售标准厂房的工业地产模式得以发展，并形成了许多大规模的标准厂房工业园区。因此，各地工业园区通过加快标准厂房的建设，加大了招商引资力度，提高了土地利用效率，促进了产业的集聚。因此，工业园区标准厂房建设及运营行业未来将持续增长，继续为我国各地经济发展起着重要的推动作用。

从2003年以来，随着招商引资的需要，常州市土地的需求与供给之间的矛盾已日益加剧，政府也逐渐认识到发展标准厂房、集约用地的重要性，并开始倡导各开发区和乡镇开发标准厂房集中区。建设了一批完全参照国际先进科技工业园的标准建设，吸纳众多科技工业园的特点和要求，园区整体形态、功能设置和运作拓展已形成了以现代化标准厂房为主体，集科研孵化中心、制造生产中心、现代服务中心为一体，以循环经济范式和花园式社区为环境特征的新型高新技术产业园区。已有包括世界500强美国GE、固特异、贝尔金、森瑞、德国威科、日本丰达等30多家国内外制造型企业入园发展；除此之外，还有多家国内外现代服务

型企业有望入驻。

十三、行业地位与竞争优势

(一) 行业地位

1、发行人在武进高新区安置房建设行业中的地位

发行人是武进高新区内最大的安置房建设企业，建设安置房面积约278万平方米，覆盖人口近9.3万人。近年来，公司在武进高新区管委会的统筹规划下加快安置房的建设，强化内部管理，降低成本增强效益等方面取得了卓越的成效，获得武进高新区政府部门和安置居民的肯定。公司所建安置房有效改善了园区内老小区整治和城中村改造拆迁等安置人员的居住和生活环境。

2、发行人在武进高新区保障房行业中的地位

发行人是武进高新区最大的保障房建设公司，由于公司主营业务的特殊性，具有明显的区域垄断地位，主要是为解决入驻武进高新区企业职工住房困难而配套建设具有社会保障性质的住房。为改善区内低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。未来几年，公司将在武进高新区政府的统筹规划下致力于扩大保障性住房的政策受益面，对人均居住面积低下的区域内低收入困难家庭实现多形式的政策保障，从而有效地改善困难群众住房条件。

3、发行人在武进高新区标准厂房行业中的地位

发行人是武进高新区最大的标准厂房建设施工公司，作为武进高新区标准厂房行业的龙头企业，发行人项目建设经验丰富，公司配合进驻高新区的企业，提供普通标准厂房和根据企业要求的定制标准厂房。先后完成武南标准厂房一期、武南标准厂房二期，风墅标准厂房、创新园一期标准厂房项目等多个普通标准厂房，同时，还为斯泰必鲁斯和住友电工提供量身打造的定制标准厂房。公司在标准厂房建设领域具备优势地位，在武进高新区经济发展的过程中发挥着极其重要的作用。

(二) 竞争优势

1、区位优势

发行人所在的常州武进地区处于我国经济最具活力和最为发达的长江三角洲中部，区域经济优势明显，武进经济和社会发展水平在全国县级区域经济中始终处于领先地位。武进地处江苏省南端的太湖上游，位于长江三角洲的地理中心，距上海、南京、杭州各百余公里，北望长江，南枕太湖，区位优势十分明显。境

内拥有沪宁铁路、沪宁高速、新长铁路、沿江高速、锡宜高速、312国道、京杭大运河等一大批快速通道，交通十分方便。

2、项目经验优势

发行人作为武进高新区开发、建设、投资的市场主体，一直承担着区内基础设施建设和保障房建设等职责，是武进高新区开发建设的主力军。近年来，发行人完成了武进高新区多项基础设施工程项目。在经营过程中，对所投资项目加强管理，加大市场化运作力度，对基础设施存量资源进行项目市场化开发，各项举措均取得了良好的效果，积累了丰富的工程项目运作经验，为公司发展提供了坚实基础。

3、融资能力优势

发行人作为武进高新区开发、建设、投资的市场主体，所建设项目能够产生长期、稳定的现金流量，具有较好的投资收益和回报。发行人实力雄厚，经营状况良好，拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与国内多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。

（三）发行人所属区域的经济情况

发行人所在的常州武进区处于我国经济最具活力和最为发达的长江三角洲中部，区域经济优势明显，武进经济和社会发展水平在全国区县级区域经济中始终处于领先地位。改革开放以来，武进经济迅猛发展，综合实力不断增强，经济和社会发展水平在全国县级区域经济中始终处于领先地位。在历届“中国农村综合实力百强县（市）”评比中均名列前 10 位，是“中国明星县（市）”、“中国首批小康县（市）”之一。2002 年 4 月 3 日，国务院批准（国函[2002]22 号）调整常州部分行政区划，撤销县级武进市，设立常州市武进区。



十四、其他事项

截至本募集说明书签署日，除上述已经披露的情况外，发行人没有其他应予以披露的其他经营重要事项。

第六章 发行人主要财务状况

一、财务报表情况

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年末合并和母公司资产负债表，2022 年度合并和母公司利润表以及合并和母公司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（2023）01366 号）。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年末合并和母公司资产负债表，2023 年度合并和母公司利润表以及合并和母公司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）02115 号）。

根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》第十二条，国有企业连续聘任同一会计师事务所原则上不超过 8 年，因业务需要拟继续聘用同一会计师事务所超过 8 年的，可适当延长聘用年限，但连续聘任期限不得超过 10 年。因天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人提供审计服务已满 10 年，经双方友好协商，发行人决定将财务报告审计机构由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）变更为鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）。本次会计师事务所更换事项属于发行人正常决策，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年末合并和母公司资产负债表，2024 年度合并和母公司利润表以及合并和母公司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（鹏盛 A 审字[2025]00161 号）。

本募集说明书中的 2022 年财务数据来源于发行人 2022 年度合并和母公司审计报告，2023 年财务数据来源于发行人 2023 年度合并和母公司审计报告，2024 年财务数据来源于发行人 2024 年度合并和母公司审计报告。近一年经审计财务报告按照企业会计准则编制。2025 年一季度财务报表未经审计。在阅读本募集说明书中财务报表的信息时，应当参阅发行人上述的报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于公司历史财务数据的注释。

本募集说明书中，财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，差异系四舍五入所致。

二、发行人会计政策、会计估计变更情况

1、2022 年度重要会计政策和会计估计变更

执行企业会计准则解释第 15 号导致的会计政策变更如下：

财政部于 2021 年 12 月发布《企业会计准则解释第 15 号》，要求企业不再将试运行销售收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，规定企业在计量亏损合同时，履行合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

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自发布年度起施行，②、③自公布之日起施行。

发行人自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。公司管理层认为，前述规定未对本公司财务报告产生重大影响。

2022 年度，发行人无重要会计估计变更。

此外，发行人存在前期差错更正（追溯调整法），具体如下：

单位：元

会计差错更正内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累计影响数
调整以前年度损益调整	追溯调整 2021 年	营业收入-其他业务收入	-58,147,576.10
调整以前年度损益调整	追溯调整 2021 年	营业成本-其他业务成本	-58,147,576.10
调整金融工具重分类	追溯调整 2021 年	其他权益工具投资	-24,500,000.00
调整金融工具重分类	追溯调整 2021 年	长期股权投资	24,500,000.00

2、2023 年度重要会计政策和会计估计变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会(2022)31 号，以下简称“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。执行解释 16 号的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2023 年度，发行人不存在重要会计估计变更。

3、2024 年度重要会计政策和会计估计变更

2024 年度，发行人不存在重要会计政策变更、重要会计估计变更。

三、发行人近三年又一期财务报表

(一) 发行人合并报表范围变化情况

2022年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共32家，较2021年末新增6家，新设子公司常州市汇智人力资源开发有限公司、常州居程房地产开发有限公司、常州居科房地产开发有限公司、常州居铭房地产开发有限公司和常州居晟房地产开发有限公司，收购常州博奇建设标准厂房有限公司。

2023年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共32家，较2022年末新增3家、减少3家。增加的三家为常州居振房地产开发有限公司（新设）、常州市思迪标准厂房建设有限公司（合并）和汇泽基磐能源技术（常州）有限公司（合并），减少的三家为江苏省武进清英国际教育管理咨询有限公司（无偿划转已公告）、常州环湖建设发展有限公司（注销）和常州龙隽建设发展有限公司（股权转让）。

2024年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共30家，较2023年末新增2家、减少4家。增加的两家为常州正宇光伏科技有限公司（政府资产划拨增加）和常州居瑞房地产开发有限公司（设立），减少的四家为常州武进双创园投资发展有限公司（股权转让）、常州春智精密模具有限公司（注销）、常州瓊睿标准厂房建设有限公司（注销）和常州怀尔德建设有限公司（股权转让）。

图表 6-1: 发行人近三年财务报表合并范围变动表

编号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	是否纳入合并报表		
				2024 年末	2023 年末	2022 年 末
1	常州武南新农村建设发展有限公司	53,000.00	100.00%	是	是	是
2	常州市武进高新区南区建设发展有限公司	50,000.00	100.00%	是	是	是
3	常州滨湖建设项目管理有限公司	3,000.00	100.00%	是	是	是
4	常州滨湖物业管理有限公司	200.00	100.00%	是	是	是
5	常州瓊睿标准厂房建设有限公司	-	-	否	是	是
6	常州滨湖公寓管理有限公司	5,000.00	100.00%	是	是	是
7	常州武南新居建设发展有限公司	100,000.00	100.00%	是	是	是
8	常州滨湖房地产开发有限公司	5,100.00	100.00%	是	是	是
9	常州工研荟科技有限公司	6,624.70	100.00%	是	是	是

10	常州武南标准厂房投资发展有限公司	55,661.66	97.48%	是	是	是
11	常州武进高新区遥观科技产业园投资有限公司	5,000.00	90.00%	是	是	是
12	江苏省武进清英国际教育管理有限公司	8,500.00	0.00%	否	否	是
13	常州武南供应链服务有限公司	5,000.00	100.00%	是	是	是
14	常州环湖建设发展有限公司	-	-	否	否	是
15	常州滨湖薄膜太阳能大棚有限公司	10,000.00	60.10%	是	是	是
16	江苏武南物流有限公司	5,000.00	55.00%	是	是	是
17	常州市武进高新区人力资源开发有限公司	50.00	100.00%	是	是	是
18	常州武进双创园投资发展有限公司	50,000.00	0.00%	否	是	是
19	常州龙隽建设发展有限公司	68,000.00	0.00%	否	否	是
20	常州春智精密模具有限公司	-	-	否	是	是
21	常州居朗房地产开发有限公司	5,000.00	100.00%	是	是	是
22	常州朗居房地产开发有限公司	5,000.00	100.00%	是	是	是
23	常州滨湖商业投资管理有限公司	5,000.00	100.00%	是	是	是
24	常州居润房地产开发有限公司	5,000.00	100.00%	是	是	是
25	常州怀尔德建设有限公司	500.00	0.00%	否	是	是
26	常州移进通信技术有限公司	3,000.00	97.48%	是	是	是
27	常州市汇智人力资源开发有限公司	50.00	100.00%	是	是	是
28	常州居程房地产开发有限公司	5,000.00	100.00%	是	是	是
29	常州居科房地产开发有限公司	5,000.00	100.00%	是	是	是
30	常州博奇建设标准厂房有限公司	500.00	97.48%	是	是	是
31	常州居铭房地产开发有限公司	2,000.00	100.00%	是	是	是
32	常州居晟房地产开发有限公司	2,000.00	100.00%	是	是	是
33	常州市恩迪标准厂房建设有限公司	500.00	97.48%	是	是	否
34	汇泽基磐能源技术（常州）有限公司	3,000.00	97.48%	是	是	否
35	常州居振房地产开发有限公司	2,000.00	100.00%	是	是	否
36	常州正宇光伏科技有限公司	30,000.00	65.00%	是	否	否
37	常州居瑞房地产开发有限公司	2,000.00	100.00%	是	否	否

注：常州武岳峰高矽创业投资合伙企业（有限合伙）和常州武岳峰承芯创业投资合伙企业（有限合伙）属于发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的主体，主要系发行人以有限合伙人参股，不参与管理或控制投资业务，未对其实际控制，无需列入合并报表范围。此外，发行人持有阜宁县武进高新区阜宁工业园投资开发有限公司 60%的股权，发行人实际从未参与该公司的任何经营管理活动，未对其实际控制，无需列入合并报表范围。

（二）发行人近三年又一期财务报表

图表 6-2：发行人近三年又一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	192,135.63	200,896.40	517,023.72	272,133.52
交易性金融资产	28,820.00	49,331.11	250.00	67,028.59
应收票据	-	-	-	-
应收账款	10,951.72	9,123.88	24,362.68	8,874.00
应收款项融资	3,253.93	3,314.13	3,521.60	2,450.00
预付款项	28,947.94	24,344.36	23,196.63	25,264.50
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	102,813.11	101,514.72	67,351.73	81,437.51
存货	2,561,821.85	2,552,544.32	2,531,982.01	2,343,821.60
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	20,924.06	18,429.32	13,260.44	16,821.32
流动资产合计	2,949,668.23	2,959,498.24	3,180,948.82	2,817,831.05
非流动资产：				
长期股权投资	20,076.69	20,069.82	26,321.03	20,348.69
其他权益工具投资	1,634.00	1,634.00	1,634.00	1,634.00
其他非流动金融资产	114,431.73	107,571.44	72,057.33	71,479.76
投资性房地产	830,808.92	815,861.45	653,854.04	549,448.33
固定资产	21,422.29	21,958.03	53,455.29	43,501.39
在建工程	29,779.16	23,342.68	9,082.72	8,121.93
无形资产	6,363.64	6,431.22	46,977.18	95,233.23
长期待摊费用	15,569.78	16,374.32	13,560.28	13,296.76
递延所得税资产	4,462.73	4,369.08	6,427.21	7,070.05
其他非流动资产	624,555.19	620,107.23	660,931.07	729,088.15
非流动资产合计	1,669,104.14	1,637,719.26	1,544,300.13	1,539,222.30
资产总计	4,618,772.37	4,597,217.50	4,725,248.95	4,357,053.35
流动负债：				
短期借款	285,282.76	305,616.22	270,885.35	130,323.82
应付票据	30,000.00	30,000.00	123,156.24	107,240.00
应付账款	47,998.15	60,754.47	41,880.08	19,217.00
预收款项	4,174.42	4,732.79	3,464.50	1,859.45
合同负债	25,616.17	18,553.24	1,167.36	66,821.04
应付职工薪酬	62.86	692.91	647.50	445.62

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应交税费	30,037.10	32,220.59	29,356.79	25,904.74
其他应付款	386,340.12	361,010.63	457,060.36	148,436.91
一年内到期的非流动负债	382,266.70	363,641.48	715,448.78	454,986.84
其他流动负债	163,187.31	143,053.11	182,927.53	226,357.97
流动负债合计	1,354,965.60	1,320,275.46	1,825,994.48	1,181,593.39
非流动负债：				
长期借款	889,603.90	865,793.10	844,460.28	751,133.61
应付债券	769,457.49	796,923.09	465,432.25	859,747.28
长期应付款	-	-	-	298.50
预计负债	762.65	762.65	762.65	762.65
递延收益	1,707.10	1,707.10	3,705.10	-
递延所得税负债	16,859.89	16,869.12	14,054.34	14,736.57
非流动负债合计	1,678,391.04	1,682,055.06	1,328,414.61	1,626,678.60
负债合计	3,033,356.64	3,002,330.51	3,154,409.10	2,808,271.99
所有者权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	917,891.03	917,891.03	917,455.70	917,455.70
其他综合收益	12,790.61	12,790.61	927.32	1,049.45
盈余公积	25,010.23	25,010.23	24,794.55	24,794.55
未分配利润	324,121.32	333,315.51	321,699.32	300,889.70
归属于母公司所有者权益合计	1,579,813.19	1,589,007.38	1,564,876.89	1,544,189.40
少数股东权益	5,602.55	5,879.60	5,962.96	4,591.96
所有者权益合计	1,585,415.74	1,594,886.98	1,570,839.85	1,548,781.36
负债和所有者权益总计	4,618,772.37	4,597,217.50	4,725,248.95	4,357,053.35

图表 6-3：发行人近三年又一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	12,458.36	170,218.52	248,929.36	119,817.65
其中：营业收入	12,458.36	170,218.52	248,929.36	119,817.65
二、营业总成本	21,523.47	158,276.20	245,968.67	128,545.15
其中：营业成本	2,797.78	118,570.38	192,594.24	80,642.83
营业税金及附加	368.15	10,173.12	12,625.97	9,048.47

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售费用	84.84	228.61	1,631.78	526.12
管理费用	3,462.36	14,603.57	15,458.55	14,308.77
财务费用	14,810.33	14,700.51	23,658.12	24,018.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	3,218.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-411.35	-907.51	-4,110.59	-14,796.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	509.79	-1,057.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	1,083.67	1,760.57	8,936.28
投资收益（损失以“-”号填列）	379.41	5,696.61	21,968.86	17,168.63
其他收益	3.11	527.02	47.63	20,229.73
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,093.94	18,342.10	23,136.95	18,535.01
加：营业外收入	51.75	193.54	328.20	271.81
减：营业外支出	2.07	285.24	169.59	820.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,044.25	18,250.40	23,295.56	17,985.92
减：所得税费用	426.99	6,421.03	2,606.89	4,976.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,471.25	11,829.37	20,688.67	13,009.25
归属于母公司所有者的净利润	-9,194.19	11,831.88	20,809.61	15,028.30
少数股东损益	-277.05	-2.50	-120.94	-2,019.06
六、其他综合收益	-	11,863.29	-122.13	1,049.45
七、综合收益总额	-9,471.25	23,692.66	20,566.55	14,058.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,194.19	23,695.17	20,687.49	16,077.75
归属于少数股东的综合收益总额	-277.05	-2.50	-120.94	-2,019.06

图 表 6-4：发行人近三年又一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	17,583.06	93,181.73	172,262.03	279,021.71

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收到的税费返还	-	25.53	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	41,691.28	691,854.41	1,193,076.60	744,148.72
经营活动现金流入小计	59,274.34	785,061.67	1,365,338.62	1,023,170.42
购买商品、接受劳务支付的现金	17,128.37	185,767.46	699,139.72	641,240.83
支付给职工以及为职工支付的现金	1,574.26	5,314.49	3,579.41	2,763.29
支付的各项税费	3,593.48	10,406.12	8,305.20	8,673.98
支付其他与经营活动有关的现金	8,599.99	557,542.46	386,494.23	325,409.51
经营活动现金流出小计	30,896.09	759,030.54	1,097,518.57	978,087.60
经营活动产生的现金流量净额	28,378.25	26,031.13	267,820.06	45,082.82
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	30,732.85	1,812,893.54	3,054,591.80	3,823,720.79
取得投资收益收到的现金	379.41	46,211.98	28,628.58	7,535.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	194.66	62.99	5,644.27	441.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	21,103.85	44,776.23	124,926.32
投资活动现金流入小计	31,306.92	1,880,272.35	3,133,640.88	3,956,624.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,861.36	73,343.10	76,830.26	81,639.57
投资支付的现金	17,088.89	1,899,231.71	2,988,290.28	3,755,832.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	39,762.25	2,738.49	64,610.39
投资活动现金流出小计	47,950.25	2,012,337.06	3,067,859.04	3,902,082.59
投资活动产生的现金流量净额	-16,643.33	-132,064.71	65,781.85	54,542.03
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	389.67	8,058.94	-
取得借款收到的现金	364,130.00	1,573,150.00	1,185,516.07	828,172.00
收到其他与筹资活动有关的现金	69,003.00	555,368.65	398,789.60	489,760.08
筹资活动现金流入小计	433,133.00	2,128,908.32	1,592,364.61	1,317,932.08
偿还债务支付的现金	332,624.00	1,570,814.73	1,114,352.00	890,569.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,793.31	106,744.73	104,756.41	123,350.08
支付其他与筹资活动有关的现金	30,211.38	408,326.36	607,484.14	515,451.73
筹资活动现金流出小计	392,628.69	2,085,885.82	1,826,592.55	1,529,371.61

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
筹资活动产生的现金流量净额	40,504.31	43,022.50	-234,227.94	-211,439.53
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	52,239.23	-63,011.08	99,373.96	-111,814.67
加：期初现金及现金等价物余额	89,356.40	152,367.48	52,993.52	164,808.19
六、期末现金及现金等价物余额	141,595.63	89,356.40	152,367.48	52,993.52

图表 6-5：发行人母公司近三年又一期资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	129,245.53	75,837.29	301,596.05	134,761.59
交易性金融资产	28,820.00	34,331.11	250.00	37,000.00
应收票据	-	-	-	-
应收账款	5,863.96	4,839.34	840.92	604.90
应收款项融资	215.00	1,048.00	3,385.00	2,390.00
预付款项	1,204.39	1,180.42	762.86	790.13
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	2,076,369.04	2,076,430.40	2,069,687.98	2,053,275.97
存货	559,274.29	558,888.80	549,864.96	538,850.11
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	1,892.01	1,779.46	2,864.64	135.06
流动资产合计	2,802,884.23	2,754,334.82	2,929,252.41	2,767,807.77
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	553,913.57	554,006.70	557,654.61	548,408.34
其他权益工具投资	1,634.00	1,634.00	1,634.00	1,634.00
其他非流动金融资产	109,559.73	102,699.44	69,897.33	69,319.76
投资性房地产	180,226.97	180,226.97	87,356.97	64,486.32
固定资产	4,560.69	4,627.85	34,252.27	10,627.90
在建工程	664.81	242.91	-	119.00

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	6,062.64	6,125.71	46,650.88	47,145.54
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	5,201.09	5,551.05	2,863.79	5,364.99
递延所得税资产	-	-	2,645.27	3,221.60
其他非流动资产	-	-	244.36	8,748.62
非流动资产合计	861,823.50	855,114.64	803,199.48	759,076.07
资产总计	3,664,707.74	3,609,449.46	3,732,451.88	3,526,883.83
流动负债：				
短期借款	182,006.10	155,090.41	72,007.63	44,455.01
应付票据	10,000.00	-	-	20,000.00
应付账款	1,107.76	5,655.88	1,200.82	3,914.75
预收款项	861.62	184.29	85.92	30.13
应付职工薪酬	-	233.63	242.93	169.45
应交税费	5,091.11	5,457.61	6,407.55	5,466.14
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	640,404.50	614,672.09	758,062.00	393,507.65
一年内到期的非流动 负债	302,710.05	292,118.43	647,712.30	377,315.42
其他流动负债	160,508.16	141,079.87	181,794.63	219,203.74
流动负债合计	1,302,689.30	1,214,492.22	1,667,555.74	1,064,064.27
非流动负债：				
长期借款	261,027.62	261,528.10	278,442.08	274,347.97
应付债券	769,457.49	796,923.09	465,432.25	859,747.28
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	762.65	762.65	762.65	762.65
递延所得税负债	1,580.75	1,580.41	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,032,828.51	1,060,794.26	744,636.99	1,134,857.90
负债合计	2,335,517.81	2,275,286.48	2,412,192.72	2,198,922.17

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
所有者权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	807,555.60	807,555.60	807,455.70	807,455.70
盈余公积	25,010.23	25,010.23	24,794.55	24,794.55
未分配利润	184,800.59	189,773.65	187,832.52	195,535.03
所有者权益合计	1,329,189.92	1,334,162.99	1,320,259.16	1,327,961.67
负债和所有者权益总计	3,664,707.74	3,609,449.46	3,732,451.88	3,526,883.83

图表 6-6：发行人母公司近三年又一期利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	1,545.88	7,040.74	9,684.73	6,968.18
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	10.94	991.45	1,779.43	1,182.24
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,310.78	6,311.95	6,636.02	4,465.12
财务费用	5,580.44	3,667.17	9,959.38	8,186.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1.34	-306.46	-2,827.49	-1,518.98
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	509.79	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	1,364.11	3,577.23	1,081.38
投资收益（损失以“-”号填列）	379.41	5,410.01	195.12	13,403.36
其他收益	2.80	-	1.15	20,207.76
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,972.73	2,537.83	-7,234.30	26,307.42
加：营业外收入	-	49.63	113.13	1,051.39
减：营业外支出	-	87.34	5.00	51.30
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,972.73	2,500.12	-7,126.17	27,307.52
减：所得税费用	0.33	343.31	576.34	2,957.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,973.06	2,156.81	-7,702.51	24,349.80
五、其他综合收益	-	11,647.12	-	176.38
六、综合收益总额	-4,973.06	13,803.93	-7,702.51	24,526.18

图表 6-7：发行人母公司近三年又一期现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,289.47	3,557.53	9,433.11	7,009.74
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	35,552.61	171,531.28	373,452.01	278,868.02
经营活动现金流入小计	36,842.08	175,088.80	382,885.13	285,877.76
购买商品、接受劳务支付的现金	350.52	5,021.85	10,847.29	22,970.72
支付给职工以及为职工支付的现金	715.57	2,009.49	1,634.59	1,876.31
支付的各项税费	400.31	2,057.56	1,174.20	1,339.24
支付其他与经营活动有关的现金	1,539.42	261,967.76	6,323.98	5,200.44
经营活动现金流出小计	3,005.82	271,056.66	19,980.06	31,386.71
经营活动产生的现金流量净额	33,836.26	-95,967.86	362,905.06	254,491.05
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	15,732.85	1,812,722.23	2,335,664.46	2,895,815.25
取得投资收益收到的现金	379.41	11,443.21	4,112.16	3,772.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	62.99	54.01	29.76
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	26,050.00	71,450.00
投资活动现金流入小计	16,112.26	1,824,228.43	2,365,880.63	2,971,067.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,837.42	3,851.00	12,649.68	1,699.21
投资支付的现金	16,988.89	1,881,863.11	2,299,250.00	2,992,830.01
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	20,000.00
投资活动现金流出小计	20,826.31	1,885,714.11	2,311,899.68	3,014,529.22
投资活动产生的现金流量净额	-4,714.05	-61,485.68	53,980.95	-43,461.39
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	315,800.00	1,256,900.00	784,900.00	581,297.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3.00	211,127.00	172,375.00	156,975.00
筹资活动现金流入小计	315,803.00	1,468,027.00	957,275.00	738,272.00
偿还债务支付的现金	269,399.00	1,248,326.76	916,890.00	679,630.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,117.97	71,922.27	73,361.55	88,330.98

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	-	35,623.20	317,675.00	243,642.00
筹资活动现金流出小计	291,516.97	1,355,872.23	1,307,926.55	1,011,603.78
筹资活动产生的现金流量净额	24,286.03	112,154.77	-350,651.55	-273,331.78
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	53,408.24	-45,298.76	66,234.46	-62,302.12
加：期初现金及现金等价物余额	45,297.29	90,596.05	24,361.59	86,663.72
六、期末现金及现金等价物余额	98,705.53	45,297.29	90,596.05	24,361.59

四、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

图表 6-8：发行人近三年又一期资产结构情况

单位：万元，%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,949,668.23	63.86	2,959,498.24	64.38	3,180,948.82	67.32	2,817,831.05	64.67
非流动资产	1,669,104.14	36.14	1,637,719.26	35.62	1,544,300.13	32.68	1,539,222.30	35.33
资产总计	4,618,772.37	100.00	4,597,217.50	100.00	4,725,248.95	100.00	4,357,053.35	100.00

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人资产总额分别为4,357,053.35万元、4,725,248.95万元、4,597,217.50万元和4,618,772.37万元，发行人的资产规模呈现波动趋势。

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人流动资产与资产总额的比例分别为64.67%、67.32%、64.38%和63.86%，流动资产在总资产中的占比较高。发行人流动资产主要为货币资金、其他应收款和存货等。

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人非流动资产与资产总额的比例分别为35.33%、32.68%、35.62%和36.14%，非流动资产在总资产中的占比相对较小。发行人非流动资产主要为其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产等。

1、流动资产结构分析

图表 6-9：发行人近三年又一期流动资产结构情况

单位：万元，%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
货币资金	192,135.63	4.16	200,896.40	4.37	517,023.72	10.94	272,133.52	6.25
交易性金融资产	28,820.00	0.62	49,331.11	1.07	250.00	0.01	67,028.59	1.54
应收账款	10,951.72	0.24	9,123.88	0.20	24,362.68	0.52	8,874.00	0.20
应收款项融资	3,253.93	0.07	3,314.13	0.07	3,521.60	0.07	2,450.00	0.06
预付款项	28,947.94	0.63	24,344.36	0.53	23,196.63	0.49	25,264.50	0.58
其他应收款	102,813.11	2.23	101,514.72	2.21	67,351.73	1.43	81,437.51	1.87
存货	2,561,821.85	55.47	2,552,544.32	55.52	2,531,982.01	53.58	2,343,821.60	53.79
其他流动资产	20,924.06	0.45	18,429.32	0.40	13,260.44	0.28	16,821.32	0.39
流动资产合计	2,949,668.23	63.86	2,959,498.24	64.38	3,180,948.82	67.32	2,817,831.05	64.67

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人流动资产分别为 2,817,831.05 万元、3,180,948.82 万元、2,959,498.24 万元和 2,949,668.23 万元。

(1) 货币资金

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人货币资金分别为 272,133.52 万元、517,023.72 万元、200,896.40 万元和 192,135.63 万元，占总资产的比例分别为 6.25%、10.94%、4.37% 和 4.16%。发行人货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。2023 年末货币资金较 2022 年末增加 244,890.20 万元，增幅 89.99%，主要系发行人银行存款和其他货币资金增加所致；2024 年末货币资金较 2023 年末减少 316,127.32 万元，降幅 61.14%，主要系发行人银行存款和其他货币资金下降所致。

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，银行存款占货币资金的比例分别为 19.47%、29.47%、44.48% 和 73.69%，其他货币资金占货币资金的比例分别为 80.53%、70.53%、55.52% 和 26.30%，受限货币资金占货币资金的占比分别为 80.53%、70.53%、55.52% 和 26.30%，发行人其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金和定期存单。

图表 6-10：发行人近三年又一期货币资金结构情况

单位：万元，%

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
----	-------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	2.24	0.00	2.80	0.00	2.26	0.00	5.74	0.00
银行存款	141,593.39	73.69	89,353.60	44.48	152,365.22	29.47	52,987.77	19.47
其他货币资金	50,540.00	26.30	111,540.00	55.52	364,656.24	70.53	219,140.00	80.53
其中：受限货币资金	50,540.00	26.30	111,540.00	55.52	364,656.24	70.53	219,140.00	80.53
货币资金合计	192,135.63	100.00	200,896.40	100.00	517,023.72	100.00	272,133.52	100.00

近一年及一期，发行人受限货币资金主要为银行承兑汇票保证金和定期类存款，具体明细如下：

图表 6-11：发行人近一年及一期末受限货币资金如下：

单位：万元

受限货币资金	2025 年 3 月末	2024 年末
银行承兑汇票保证金	-	20,000.00
定期类存款	50,540.00	91,540.00
合计	50,540.00	111,540.00

(2) 交易性金融资产

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人交易性金融资产分别为67,028.59万元、250.00万元、49,331.11万元和28,820.00万元，占总资产的比例分别为1.54%、0.01%、1.07%和0.62%。2023年末，发行人交易性金融资产较2022年末减少66,778.59万元，降幅为99.63%，主要系结构性存款和理财产品到期赎回所致。2024年末，发行人交易性金融资产较2023年末增加49,081.11万元，增幅为19,632.45%，主要系发行人购买理财产品和结构性存款产品。2025年3月末，发行人交易性金融资产较2024年末减少20,511.11万元，降幅为41.58%，主要系结构性存款和理财产品到期赎回所致。

发行人交易性金融资产主要为理财产品及结构性存款，具体构成情况如下：

图表6-12：发行人2024年末交易性金融资产构成情况表

单位：万元

项目	期末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	49,331.11
其中：理财产品及结构性存款	49,331.11
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-
合计	49,331.11

图表 6-13：发行人 2024 年末交易性金融资产产品明细表

单位：万元

项目	期末余额
理财产品	16,331.11
其中：信托保障基金	1,320.00
工银理财·法人“添利宝”净值型理财产品	11.11
京华远见天天金 F 类份额	15,000.00
结构性存款	33,000.00
其中：2024 年挂钩汇率对公结构性存款定制第十二期产品 717	10,000.00
2024 年挂钩汇率对公结构性存款定制第十二期产品 684	8,000.00
京华远见天天金 F 类份额	15,000.00
合计	49,331.11

(3) 应收账款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人应收账款分别为 8,874.00 万元、24,362.68 万元、9,123.88 万元和 10,951.72 万元，占总资产的比例分别为 0.20%、0.52%、0.20%和 0.24%。发行人应收账款规模相对较低，应收账款回笼情况较好。

发行人对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

发行人采用备抵法核算坏账损失，期末按个别认定法计提坏账准备计入当期损益，对于有确凿证据证明确实无法收回的应收款项，经公司董事会或股东会批准后列作坏账损失，冲销已计提的坏账准备。

2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末增加 15,488.68 万元，增幅为 174.54%，主要系新增江苏常畅国际贸易有限公司贷款所致。2024 年末，发行人应收账款较 2023 年减少 15,238.80 万元，降幅为 62.55%，主要系应收账款回笼所致。

经征询武进区财政局（实控人同级财政）的意见，该科目中涉及政府及相关相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

图表 6-14：发行人近一年及一期末应收账款账龄情况

单位：万元

账龄	2025 年 3 月末	2024 年末
1 年以内	8,800.86	6,865.67
1 至 2 年	1,260.01	1,331.17
2 至 3 年	1,453.41	1,453.41
3 年以上	777.82	777.82
减：坏账准备	1,340.39	1,304.18
合计	10,951.72	9,123.88

图表 6-15：发行人 2024 年末应收账款中前五位情况

单位：万元、%

往来单位名称	账龄	金额	占应收账款总额的比例	与发行人关系	背景
武进国家高新技术产业开发区管理委员会	1 年以内, 2-3 年	4,790.00	45.93	关联方	应收租赁款
常州博赢精密模具科技股份有限公司	1-2 年, 2-3 年, 3-4 年	1,492.25	14.31	非关联方	应收货款
江苏中汽高科股份有限公司	1 年以内	674.02	6.46	非关联方	应收租赁费
壹久新能源科技(江苏)有限公司	1 年以内	525.00	5.03	非关联方	应收租赁费
江苏博赢钻石科技有限公司	1 年以内	183.36	1.76	非关联方	应收租赁费
合计	-	7,664.63	73.49	-	-

图表 6-16：发行人 2025 年 3 月末应收账款中前五位情况

单位：万元、%

往来单位名称	账龄	金额	占应收账款总额的比例	与发行人关系	背景
武进国家高新技术产业开发区管理委员会	1 年以内, 2-3 年	5,840.00	47.51	关联方	应收租赁款
常州博赢精密模具科技股份有限公司	1-2 年, 2-3 年, 3-4 年	1,492.25	12.14	非关联方	应收货款
江苏中汽高科股份有限公司	1 年以内	599.13	4.87	非关联方	应收租赁费
壹久新能源科技(江苏)有限公司	1 年以内	525.00	4.27	非关联方	应收租赁费
江苏德速智能机械股份有限公司	1 年以内	206.48	1.68	非关联方	应收租赁费

往来单位名称	账龄	金额	占应收账款 总额的比例	与发行人 关系	背景
合计	-	8,662.86	70.47	-	-

(4) 应收款项融资

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人应收款项融资分别为 2,450.00 万元、3,521.60 万元、3,314.13 万元和 3,253.93 万元，占总资产的比例分别为 0.06%、0.07%、0.07%和 0.07%，为银行承兑汇票，不存在重大的信用风险，不会因违约而产生重大损失。

(5) 预付款项

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人预付款项分别为 25,264.50 万元、23,196.63 万元、24,344.36 万元和 28,947.94 万元，占总资产的比例分别为 0.58%、0.49%、0.53%和 0.63%。

截至 2025 年 3 月末，发行人预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

图表 6-17：发行人近一年及一期末预付款项账龄情况

单位：万元

账龄	2025 年 3 月末	2024 年末
1 年以内	11,136.18	6,426.72
1 至 2 年	1,321.01	1,371.21
2 至 3 年	4,374.99	4,375.15
3 年以上	12,115.75	12,171.29
合计	28,947.94	24,344.36

图表 6-18：发行人 2024 年末预付款项中前五位情况

单位：万元、%

往来单位名称	金额	账龄	占预付款项 总额的比例	是否 关联方	背景
国网江苏省电力有限公司	527.87	1 年以内	2.17	非关联方	预付电费
	503.14	1 至 2 年	2.07		
	4,325.81	2 至 3 年	17.77		
	1,130.62	3 年以上	4.64		
常州新奥燃气有限公司	2,907.81	3 年以上	11.94	非关联方	预付燃气费

往来单位名称	金额	账龄	占预付款项总额的比例	是否关联方	背景
常州志基置业管理有限公司	2,612.69	3 年以上	10.73	非关联方	预付劳务款
江苏常舜建设投资有限公司	1,713.91	3 年以上	7.04	非关联方	预付劳务款
浙江鸿富建设有限公司	1,464.18	1 年以内	6.01	非关联方	预付材料采购款
合计	15,186.04	-	62.38	-	-

图表 6-19：发行人 2025 年 3 月末预付款项中前五位情况

单位：万元、%

往来单位名称	金额	账龄	占预付款项总额的比例	是否关联方	背景
国网江苏省电力有限公司	593.96	1 年以内	2.05	非关联方	预付电费
	503.14	1 至 2 年	1.74		
	4,325.81	2 至 3 年	14.94		
	1,130.62	3 年以上	3.91		
常州新奥燃气有限公司	2,907.81	3 年以上	10.04	非关联方	预付燃气费
浙江鸿富建设有限公司	2,892.18	1 年以内	9.99	非关联方	预付材料采购款
常州志基置业管理有限公司	2,612.69	3 年以上	9.03	非关联方	预付劳务款
常州晋陵电力实业有限公司	1,145.75	1 年以内	3.96	非关联方	预付劳务款
	61.15	3-4 年	0.02		
	1,015.33	4-5 年	3.51		
合计	17,188.45	-	59.19	-	-

经征询武进区财政局（实控人同级财政）的意见，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

（6）其他应收款

发行人坏账计提政策为已单独计提减值准备的其他应收款除外，根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 81,437.51 万元、67,351.73 万元、101,514.72 万元和 102,813.11 万元，占总资产的比例为 1.87%、1.43%、2.21%和 2.23%。2024 年末，发行人其他应收

款项较 2023 年末增加 34,162.99 万元，增幅为 50.72%，主要系应收武进国家高新技术产业开发区财政局土地款增加。

经征询武进区财政局（实控人同级财政）的意见，该科目中涉及政府及相关单位的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不新增政府性债务和隐性债务。

图表 6-20：发行人近一年及一期末其他应收款账龄情况

单位：万元

账龄	2025 年 3 月末	2024 年末
1 年以内	43,019.18	47,135.60
1 至 2 年	16,129.55	10,339.13
2 至 3 年	42,687.62	42,687.62
3 年以上	36,331.70	36,332.16
减：坏账准备	35,354.94	34,979.80
合计	102,813.11	101,514.72

图表 6-21：发行人 2024 年末其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	是否关联方	背景
武进国家高新技术产业开发区财政局	17,687.33	1 年以内	12.96	非关联方	土地款
	3,325.53	1-2 年	2.44		
	42,138.14	2-3 年	30.87		
常州市武进区前黄镇人民政府	21,093.33	1 年以内	15.45	非关联方	项目投资款
常州泰和置业发展有限公司	9,785.70	3 年以上	7.17	非关联方	代偿款
江苏武进力拓企业孵化器有限公司	9,478.03	3 年以上	6.94	非关联方	收购大楼款
常州正泰房产居间服务有限公司	5,981.17	1 年以内	4.38	非关联方	监管房款
合计	109,489.23	-	80.21	-	-

图表 6-22：发行人 2025 年 3 月末其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	是否关联方	背景
------	----	----	--------------------------	-------	----

武进国家高新技术产业开发区财政局	3,294.00	1 年以内	2.38	非关联方	土地款
	3,325.53	1-2 年	2.41		
	42,138.14	2-3 年	30.50		
常州市武进区前黄镇人民政府	21,093.33	1 年以内	15.27	非关联方	项目投资款
常州泰和置业发展有限公司	9,785.70	3 年以上	7.08	非关联方	代偿款
江苏武进力拓企业孵化器有限公司	9,478.03	3 年以上	6.86	非关联方	收购大楼款
常州正泰房产居间服务有限公司	6,560.42	1 年以内, 1-2 年	4.75	非关联方	监管房款
合计	95,675.15	-	69.25	-	-

(7) 存货

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人存货分别2,343,821.60万元、2,531,982.01万元、2,552,544.32万元和2,561,821.85万元，占总资产的比例为53.79%、53.58%、55.52%和55.47%，发行人存货规模占总资产的比例较高。发行人存货主要为公司的土地开发和工程施工。

图表 6-23：发行人近一年及一期末存货构成明细情况

单位：万元、%

项 目	2024 年末		2025 年 3 月末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
库存商品	21.06	0.00	16.06	0.00
土地开发	877,119.45	34.36	879,498.45	34.36
开发成本	417,038.38	16.34	419,552.63	16.34
开发产品	46,689.39	1.83	47,039.96	1.83
工程施工	1,211,676.04	47.47	1,215,714.75	47.47
合计	2,552,544.32	100.00	2,561,821.85	100.00

截至2025年3月末，发行人存货-土地开发科目的具体构成如下表：

图表 6-24：发行人截至 2025 年 3 月末存货中的土地使用权明细表

单位：万元

地块名称	所属科目	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积 (平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
湖塘镇夏雷村	存货-土地开发	原武国用(2007)第1201669号-苏(2017)常州市不动产权第2042067号	2007年3月	出让	84,019.00	城镇住宅用地	23,539.18	股东增资	评估报告	是	23,759.47	23,759.47
武进高新区城中地块	存货-土地开发	原武国用(2007)第1201671号-苏(2017)常州市不动产权第2042065号	2007年3月	出让	38,645.30	城镇住宅用地	10,896.49	股东增资	评估报告	是	10,928.38	10,928.38
站北路58号地块	存货-土地开发	苏(2016)常州市不动产权第2022074号	2016年8月	出让	22,516.62	商住	9,230.58	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	9,230.58	9,230.58
高新区常新地块	存货-土地开发	武国用(2008)第1205116号	2008年11月	出让	68,581.70	商住	32,967.22	股东增资	评估报告	是	32,967.22	32,967.22
高新区	存货-土地开发	武国用(2008)第1205655号	2008年12月	出让	34,910.90	商住	14,159.86	招拍挂	出让合同、出让金单	是	14,159.86	14,159.86

地块名称	所属科目	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
									据			
高新区	存货-土地开发	武国用(2009)第1201136号-苏(2017)常州市不动产权第2042070号	2009年3月	出让	63,892.10	城镇住宅用地	13,970.68	股东增资	评估报告	是	-	-
高新区	存货-土地开发	武国用(2014)第00262号	2014年6月	出让	24,865.14	城镇住宅用地	7,024.71	股东增资	评估报告	是	7,024.71	7,024.71
高新区	存货-土地开发	武国用(2009)第1201662号	2009年4月	出让	111,136.00	住宅	31,427.80	股东增资	评估报告	是	31,427.80	31,427.80
高新区阳湖路与环湖路交叉地块	存货-土地开发	武国用(2009)第1203005号	2009年7月	出让	66,227.00	住宅	20,474.08	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	20,474.08	20,474.08
高新区南区	存货-土地开发	武国用(2009)第1203749号	2009年8月	出让	26,319.70	商业	4,227.21	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	4,227.21	4,227.21
高新区南区	存货-土地开发	武国用(2009)第1203751号	2009年8月	出让	18,358.00	商业	2,944.52	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	2,944.52	2,944.52

地块名称	所属科目	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
高新区南区	存货-土地开发	武国用(2008)第1205287号	2008年11月	出让	21,212.30	商住	3,406.91	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	3,406.91	3,406.91
高新区南区	存货-土地开发	武国用(2009)第1205990号	2009年11月	出让	6,759.70	商住	3,354.50	股东增资	评估报告	是	3,354.50	3,354.50
高新区	存货-土地开发	武国用(2008)第1206057号	2008年12月	出让	154,845.30	商住	75,579.99	股东增资	评估报告	是	75,579.99	75,579.99
武进高新区南区	存货-土地开发	原武国用(2009)第1205991号-苏(2018)常州市不动产权第2012712号	2009年11月	出让	84,541.81	商住	41,953.87	股东增资	评估报告	是	44,688.55	44,688.55
武进高新区	存货-土地开发	武国用(2012)第1200556号	2012年3月	划拨	14,289.00	公共设施用地	183.66	划拨	划拨决定书、划拨款单据	是	183.66	183.66
武进高新区南区	存货-土地开发	武国用(2013)第21433号	2013年11月	出让	43,388.10	城镇住宅用地	5,168.24	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	5,168.24	5,168.24
湖塘镇纪墅村	存货-土地开发	武国用(2011)第1201550号	2011年3月	出让	189,051.20	商住/住宅	88,866.44	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	88,866.44	88,866.44

地块名称	所属科目	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
高新区沿江高速以北、茅柴港西侧地块	存货-土地开发	武国用(2015)第01570号	2015年2月	出让	28,499.01	其他商服用地	22,030.57	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	22,030.57	22,030.57
高新区阳湖西路以南、环湖东路以西地块1号地块	存货-土地开发	苏(2016)常州市不动产权第2000623号	2016年3月	出让	44,744.83	其他商服用地	38,028.72	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	38,028.72	38,028.72
高新区阳湖西路以南、环湖东路以西2号地块	存货-土地开发	苏(2016)常州市不动产权第2000626号	2016年3月	出让	2,676.63	其他商服用地	2,274.87	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	2,274.87	2,274.87
高新区武进西大道南侧、武宜南路西侧地块	存货-土地开发	苏(2016)常州市不动产权第2000627号	2016年3月	出让	120,537.83	其他商服用地	102,445.20	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	102,445.20	102,445.20
武进高新	存货-土	苏(2017)常州市	2017年9	出让	46,045.48	其他商	42,793.58	招拍	出让合同、	是	42,793.58	42,793.58

地块名称	所属科目	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
区龙华路东侧、西湖路南侧地块	地开发	不动产权第2038709号	月			服用地		挂	出让金单据			
高新区龙江南路西侧、武进西大道南侧	存货-土地开发	武国用(2013)第15359号	2013年9月	出让	25,487.50	城镇住宅用地	17,724.01	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	17,724.01	17,724.01
武进区高新区龙江南路地块	存货-土地开发	武国用(2013)第15360号	2013年9月	出让	59,879.20	城镇住宅用地	41,640.00	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	41,640.00	41,640.00
高新区阳湖西路南侧、武宜运河东侧地块	存货-土地开发	武国用(2015)第01574号	2015年2月	出让	16,768.53	其他商服用地	12,962.57	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	12,962.57	12,962.57
武进区湖塘镇三勤路东侧、南田路南侧地块	存货-土地开发	苏(2021)常州市不动产权第3006100号	2021年11月	出让	38,892.00	城镇住宅用地	90,949.00	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	90,949.00	90,949.00

地块名称	所属科目	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积 (平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
武进区镜湖西路北侧、新仪路西侧	存货-土地开发	苏(2024)常州市不动产权第0081746号	2024年	出让	63,413.00	城镇住宅用地	37,595.00	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	3,759.50	3,759.50
-	存货-土地开发	暂未办妥产权证	-	-	-	-	79,300.00	-	-	-	-	-

发行人土地资产均在常州市武进区内，区域内土地均价约为 8,029.00 元/平方米，发行人土地资产取得均合法合规。

2、非流动资产结构分析

图表 6-25：发行人近三年又一期末非流动资产结构情况

单位：万元，%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
长期股权投资	20,076.69	0.43	20,069.82	0.44	26,321.03	0.56	20,348.69	0.47
其他权益工具投资	1,634.00	0.04	1,634.00	0.04	1,634.00	0.03	1,634.00	0.04
其他非流动金融资产	114,431.73	2.48	107,571.44	2.34	72,057.33	1.52	71,479.76	1.64
投资性房地产	830,808.92	17.99	815,861.45	17.75	653,854.04	13.84	549,448.33	12.61
固定资产	21,422.29	0.46	21,958.03	0.48	53,455.29	1.13	43,501.39	1.00
在建工程	29,779.16	0.64	23,342.68	0.51	9,082.72	0.19	8,121.93	0.19
无形资产	6,363.64	0.14	6,431.22	0.14	46,977.18	0.99	95,233.23	2.19
长期待摊费用	15,569.78	0.34	16,374.32	0.36	13,560.28	0.29	13,296.76	0.31
递延所得税资产	4,462.73	0.10	4,369.08	0.10	6,427.21	0.14	7,070.05	0.16
其他非流动资产	624,555.19	13.52	620,107.23	13.49	660,931.07	13.99	729,088.15	16.73
非流动资产合计	1,669,104.14	36.14	1,637,719.26	35.62	1,544,300.13	32.68	1,539,222.30	35.33

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人非流动资产分别为1,539,222.30万元、1,544,300.13万元、1,637,719.26万元和1,669,104.14万元，占资产总额的比例分别为35.33%、32.68%、35.62%和36.14%。近三年又一期，发行人非流动资产主要由投资性房地产和其他非流动资产构成。

(1) 长期股权投资

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人长期股权投资分别为20,348.69万元、26,321.03万元、20,069.82万元和20,076.69万元，占总资产的比重分别为0.47%、0.56%、0.44%和0.43%。2022年末，发行人长期股权投资较2021年末增加15,730.95万元，增幅为340.66%，主要系追加投资常州武高新道胜生态有限公司、江苏顺风电力有限公司，且常州顺风太阳能科技有限公司实现投资收益。

图表 6-26：发行人 2024 年末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2024 年期初	本期增减变动	2024 年末
-------	----------	--------	---------

	余额(账面价值)	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	余额(账面价值)
一、合营企业					
常州顺风太阳能科技有限公司	17,778.95	-	-3,524.10	2,517.45	11,737.40
常州武高新道胜生态有限公司	8,332.42	-	-	-	8,332.42
小 计	26,111.37	-	-3,524.10	2,517.45	20,069.82
二、联营企业					
江苏顺风电力有限公司	209.65	209.65	-	-	-
小 计	209.65	209.65	-	-	-
合 计	26,321.03	209.65	-3,524.10	2,517.45	20,069.82

(2) 其他非流动金融资产

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人其他非流动金融资产分别为71,479.76万元、72,057.33万元、107,571.44万元和114,431.73万元，占总资产的比重分别为1.64%、1.52%、2.34%和2.48%。

图表 6-27：发行人 2024 年末其他非流动金融资产明细表

单位：万元

项目	2024年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	107,571.44
其中：理财产品投资	-
其中：权益工具投资	107,571.44
合计	107,571.44

图表 6-28：发行人 2024 年末权益工具投资明细表

单位：万元

项目	2024年末
常州市力合清源创业投资合伙企业（有限合伙）	431.13
常州高芯实业投资合伙企业（有限合伙）	-
常州普滨智能制造合伙企业（有限合伙）	4,872.00
常州武岳峰仟朗半导体产业投资基金合伙企业（有限合伙）	67,957.55
常州市新武创创业投资合伙企业（有限合伙）	1,780.00
常州武岳峰高矽创业投资合伙企业（有限合伙）	13,545.51
常州武岳峰承芯创业投资合伙企业（有限合伙）	18,985.26
合计	107,571.44

(3) 投资性房地产

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，发行人投资性房地产分别为549,448.33万元、653,854.04万元、815,861.45万元和830,808.92万元，占总资产的比重分别为12.61%、13.84%、17.75%和17.99%。发行人投资性房地产的主要构成为房屋建筑物及土地使用权。

截至2024年末和2025年3月末，发行人投资性房地产构成情况如下：

图表 6-29：发行人截至 2024 年末投资性房地产构成情况

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、2023 年末余额	476,047.88	134,259.72	43,546.44	653,854.04
二、本期变动金额	105,109.33	58,668.60	-1,770.52	162,007.41
其中：外购	18,585.22	8,955.61	70,773.88	98,314.71
存货\固定资产\在建工程转入	100,810.53	39,582.50	-	140,393.04
减：处置	10,236.69	3,336.96	-	13,573.65
其他转出	6,252.86	2,120.65	72,558.34	80,931.85
公允价值变动	2,203.13	15,588.10	13.94	17,805.17
三、2024 年末余额	581,157.20	192,928.32	41,775.92	815,861.45

图表 6-30：发行人截至 2025 年 3 月末投资性房地产构成情况

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、2024 年末余额	581,157.20	192,928.32	41,775.92	815,861.45
二、本期变动金额	14,429.30	-	518.18	14,947.48
其中：本次增加	14,429.30	-	518.18	14,947.48
本次减少	-	-	-	-
三、2025 年 3 月末余额	595,586.50	192,928.32	42,294.10	830,808.92

图表 6-31：发行人截至 2025 年 3 月末投资性房地产中的土地使用权明细表

单位：万元

地块名称	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积 (平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
武进高新区新永路 7 号	武国用(2012)第 00059 号	2012 年 3 月	出让	14,265.70	工业	673.76	招拍挂	评估报告	是	568.21	568.21
武进高新区龙翔路 8 号	武国用(2012)第 1202328 号	2012 年 8 月	出让	25,724.70	工业	1,181.50	招拍挂	评估报告	是	994.86	994.86
武进区高新区新雅路 7 号	武国用(2012)第 00058 号	2012 年 11 月	出让	32,269.70	工业	1,528.04	招拍挂	评估报告	是	1,285.27	1,285.27
武进高新区石柱塘村武宜南路西侧	武国用(2013)第 17274 号	2013 年 12 月	出让	188,192.00	工业	8,988.06	招拍挂	评估报告	是	7,469.28	7,469.28
高新区武宜南路 377 号	苏(2020)常州市不动产权第 2032570 号	2020 年 3 月	出让	138,488.00	生产/工业	6,584.39	招拍挂	评估报告	是	5,485.75	5,485.75
武进区新辉路 7 号	原-武国用(2012)第 1201740 号 苏	2012 年 6 月	出让	58,607.30	工业	2,529.13	招拍挂	评估报告	是	2,038.42	2,038.42

地块名称	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
	(2018)常州市不动产权第2042420号										
武进区新辉路12号	原-武国用(2012)第1201739号 苏(2018)常州市不动产权第2042413号	2012年4月	出让	13,707.30	工业	587.55	招拍挂	评估报告	是	478.85	478.85
武进区新辉路12-1号	原-武国用(2012)第1201738号 苏(2018)常州市不动产权第2042449号	2012年7月	出让	12,044.10	工业	516.27	招拍挂	评估报告	是	419.01	419.01
武进区新雅路18号	原-武国用(2012)第1201737号 苏(2018)常州市不动产权第2042456号	2012年8月	出让	43,550.44	工业	1,866.77	招拍挂	评估报告	是	1,515.34	1,515.34

地块名称	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
高新区龙翔路 8 号	苏(2016)常州市不动产权第 2019611 号	2016 年 8 月	出让	8,424.90	辅助用房/工业	418.71	招拍挂	评估报告	是	366.69	366.69
武进区西湖路 16 号	苏(2017)常州市不动产权第 2045380 号	2008 年 11 月	出让	26,452.10	工业	1,322.75	招拍挂	评估报告	是	1,146.61	1,146.61
武进区龙惠路 40 号	原-苏(2017)常州市不动产权第 2034079 号及宗地图 苏(2019)常州市不动产权第 2002994 号	2017 年 11 月	出让	53,333.70	工业用地	2,379.40	招拍挂	评估报告	是	1,846.67	1,846.67
武进高新技术开发区凤翔路 8 号	现-苏(2022)常州市不动产权第 0124697 号; 原-苏(2018)常州市不动产权第 2008276 号	2022 年 12 月	出让	62,565.51	工业	3,322.72	招拍挂	评估报告	是	3,058.52	3,058.52
武进区新	原-苏(2018)	2018 年	出让	26,568.00	工业	1,466.19	招拍	评估报告	是	1,233.01	1,233.01

地块名称	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
辉路 3 号	常州市不动产权第 2020186 号 现-苏(2019)常州市不动产权第 2000548 号	11 月					挂				
武进区凤翔路 31 号	原苏(2018)常州市不动产权第 2011477 号及宗地图 苏(2019)常州市不动产权第 2027132 号	2018 年 3 月	出让	105,568.00	工业	5,751.97	招拍挂	评估报告	是	4,899.36	4,899.36
高新区南湖幼儿园地块	武国用(2014)第 10075 号	2014 年 9 月	出让	10,691.57	商住	2,667.631	招拍挂	评估报告	是	1,375.38	1,375.38
高新区南湖一期剩余地块	武国用(2014)第 10077 号	2014 年 11 月	出让	14,488.09	商住	3,614.89	招拍挂	评估报告	是	1,863.77	1,863.77
武进高新区南湖家	苏(2018)常州市不动产权第	2018 年 2 月	出让	101,743.38	宿舍/商住	25,385.74	招拍挂	评估报告	是	13,088.42	13,088.42

地块名称	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
苑	2007548 号										
武进区龙庆路 8 号	苏(2020)常州市不动产权第 2061395 号	2020 年 2 月	出让	34,427.58	工业	1,918.65	招拍挂	评估报告	是	1,601.66	1,601.66
武进区海湖路 97 号	原-苏(2018)常州市不动产权第 2044945 号 现-苏(2019)常州市不动产权第 2034639 号	2018 年 3 月	出让	39,930.15	工业	2,130.39	招拍挂	评估报告	是	1,857.71	1,857.71
武进区凤林南路 198 号	苏(2019)常州市不动产权第 2002347 号	2019 年 3 月	出让	62,610.00	工业	2,659.43	招拍挂	评估报告	是	1,842.62	1,842.62
南夏墅街道胜西村凤翔路东侧、镜湖西路南侧	苏(2019)武进区不动产权第 0000645 号	2019 年 3 月	出让	49,256.26	工业	5,055.64	招拍挂	评估报告	是	4,820.02	4,820.02
武进区南夏墅街道	苏(2021)常州市不动产权第	2021 年 9 月	出让	63,293.70	辅助/工业	3,409.76	招拍挂	评估报告	是	3,225.87	3,225.87

地块名称	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
凤翔路7-1号	2003015号				用地						
凤鸣路19号	苏(2021)常州市不动产权第2009739号	2021年3月	出让	72,985.59	生产/工业	3,746.20	招拍挂	评估报告	是	6,417.66	6,417.66
武进区龙惠路9号	苏(2022)常州市不动产权第0014730号	2022年12月	出让	18,535.80	工业用地/生产	1,107.10	招拍挂	评估报告	是	1,090.51	1,090.51
武进区夏城中路西侧、鸣新中路北侧	苏(2022)常州市不动产权第0137424号	2022年12月	出让	36,650.00	工业用地	5,458.08	招拍挂	评估报告	是	5,419.34	5,419.34
武进国家高新技术产业开发区武宜南路388号	苏(2022)常州市不动产权第0202078号	2022年12月	出让	60,392.20	辅助/工业用地	12,200.78	招拍挂	评估报告	是	3,470.77	3,470.77
武进高新区夏城南路西侧、海湖路南	苏(2022)常州市不动产权第0113159号	2022年7月	出让	33,665.00	工业用地	2,381.82	招拍挂	评估报告	是	2,298.69	2,298.69

地块名称	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
侧											
武进高新区武宜南路东侧、景德路南侧	苏(2022)常州市不动产权第0153978号	2022年9月	出让	20,064.00	工业用地	1,245.43	招拍挂	评估报告	是	1,203.68	1,203.68
武进区高新区凤栖路西侧、南湖西路北侧	苏(2023)常州市不动产权第0011905号	2023年1月	出让	29,914.00	工业用地	1,835.93	招拍挂	评估报告	是	1,817.61	1,817.61
武进高新区南瑞家苑便利中心	武国用(2013)第08420号	2013年3月	划拨	56,619.83	城镇住宅用地	10,707.26	招拍挂	评估报告	是	-	-
武进高新技术开发区西湖路北、凤翔路西	武国用(2011)第1200791号	-	出让	-	商业金融业住宅	54,659.44	招拍挂	评估报告	是	47,409.44	47,409.44

地块名称	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面价值	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
高新区常武南路西侧、南湖西路北侧	苏(2024)常州市不动产权第0038592号	-	出让	72,556.00	工业用地	4,620.34	招拍挂	评估报告	是	-	-
武进高新区南湖西路北侧、凤翔路西侧	苏(2024)常州市不动产权第0046438号	-	出让	41,690.00	工业用地	3,563.01	招拍挂	评估报告	是	3,127.00	3,127.00
江苏省常州市武进区武进东大道903号	苏(2024)常州市不动产权第0184722号	-	-	61,373.50		5,443.29	招拍挂	评估报告	是	-	-

发行人土地资产均在常州市武进区内，区域内土地均价约为 8,029.00 元/平方米，发行人土地资产取得均合法合规。

(4) 固定资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人固定资产账面价值分别为 43,501.39 万元、53,455.29 万元、21,958.03 万元和 21,422.29 万元，占总资产的比例分别为 1.00%、1.13%、0.48%和 0.46%。发行人固定资产主要构成为房屋建筑物、通用、机械设备、运输设备、电子设备及其他。

2024 年，发行人固定资产较 2023 年末下降 31,497.26 万元，降幅为 58.92%，主要系部分房屋建筑物转入投资性房地产所致。

图表 6-32：发行人截至 2024 年末和 2025 年 3 月末固定资产构成明细

单位：万元，%

项目	2024 年末		2025 年 3 月末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋建筑物	17,767.90	80.92	17,076.35	79.71
通用、机械设备	1,625.29	7.40	1,602.02	7.48
运输设备	46.54	0.21	43.69	0.20
电子设备	371.54	1.69	593.93	2.77
其他	2,146.76	9.78	2,106.30	9.83
合计	21,958.03	100.00	21,422.29	100.00

(5) 在建工程

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人在建工程分别为 8,121.93 万元、9,082.72 万元、23,342.68 万元和 29,779.16 万元，占总资产的比重分别为 0.19%、0.19%、0.51%和 0.64%。发行人在建工程主要为南夏墅凤市地块（二标）、物流工业园等项目。2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末增加 14,259.96 万元，增幅为 157.00%，主要系部分在建工程不断投入和项目新增所致。

图表 6-33：发行人截至 2024 年末在建工程账面价值明细表

单位：万元

项目名称	账面价值
物流工业园工程	5,193.20
南夏墅凤市地块（二标）项目	15,184.65
第三代化合物半导体创新基地厂房项目	2,579.22
其他零星工程	385.60
合计	23,342.68

(6) 无形资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人无形资产分别为 95,233.23 万元、46,977.18 万元、6,431.22 万元和 6,363.64 万元，占总资产的比重分别为 2.19%、0.99%、0.14%和 0.14%。

2024 年末，发行人无形资产较 2023 年末减少 40,545.96 万元，降幅为 86.31%，主要系部分土地改为出租，转入投资性房地产所致。

图表 6-34：发行人截至 2024 年末无形资产中的土地使用权明细

地块名称	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	账面原值(万元)	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额
武进高新区南区	武国用(2012)第 1201741 号	2012 年	划拨	12,710.00	市政公用设施	324.02	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	323.96	323.96
武进高新区凤林南路以东	苏(2022)常州市不动产权第 0131658 号	2022 年	集体建设用地使用权/批准拨用	1,238.73	公园与绿地	55.49	-	-	-	-	-
武进高新技术产业开发区太湖路特 1-3 号	武国用(2009)第 1200344 号	2009 年	出让	4,053.10	商业	9,511.15	招拍挂	出让合同、出让金单据	是	9,119.27	9,119.27
-	宗地编号 GD2022074, 尚在办理中	-	-	-	-	22.00	-	-	-	-	-

发行人土地资产均在常州市武进区内，区域内土地均价约为 8,029.00 元/平方米，发行人土地资产取得均合法合规。

(7) 其他非流动资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 729,088.15 万元、660,931.07 万元、620,107.23 万元和 624,555.19 万元，占总资产的比重分别为 16.73%、13.99%、13.49%和 13.52%。其他非流动资产主要核算的是公司受武进高新区管委会及下属规划局的委托，在协议范围内所开展的土地前期整理类项目，主要是拆迁安置工程。

图表 6-35：发行人近一年又一期末其他非流动资产明细表

项目	2025 年 3 月末 (万元)	2024 年末 (万元)
待结算的拆迁及土地整理项目	606,486.62	606,486.62
购建非流动资产	18,068.57	13,620.60
合计	624,555.19	620,107.23

(二) 负债结构分析

图表 6-36：发行人近三年又一期末负债结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,354,965.60	44.67	1,320,275.46	43.98	1,825,994.48	57.89	1,181,593.39	42.08
非流动负债	1,678,391.04	55.33	1,682,055.06	56.02	1,328,414.61	42.11	1,626,678.60	57.92
负债合计	3,033,356.64	100.00	3,002,330.51	100.00	3,154,409.10	100.00	2,808,271.99	100.00

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人负债总额分别为 2,808,271.99 万元、3,154,409.10 万元、3,002,330.51 万元和 3,033,356.64 万元。最近三年，随着公司资产规模的扩大和各项业务的开展，公司负债规模呈波动增长趋势。

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人流动负债分别为 1,181,593.39 万元、1,825,994.48 万元、1,320,275.46 万元和 1,354,965.60 万元，占总负债的比例分别为 42.08%、57.89%、43.98%和 44.67%，流动负债占总负债的比例波动增加。发行人流动负债主要为短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等。

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 1,626,678.60 万元、1,328,414.61 万元、1,682,055.06 万元和 1,678,391.04 万元，

分别占公司总负债的57.92%、42.11%、56.02%和55.33%，非流动负债占总负债的比重波动减少。发行人非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款等。

1、流动负债结构分析

图表 6-37：发行人近三年又一期末流动负债结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
短期借款	285,282.76	9.40	305,616.22	10.18	270,885.35	8.59	130,323.82	4.64
应付票据	30,000.00	0.99	30,000.00	1.00	123,156.24	3.90	107,240.00	3.82
应付账款	47,998.15	1.58	60,754.47	2.02	41,880.08	1.33	19,217.00	0.68
预收款项	4,174.42	0.14	4,732.79	0.16	3,464.50	0.11	1,859.45	0.07
合同负债	25,616.17	0.84	18,553.24	0.62	1,167.36	0.04	66,821.04	2.38
应付职工薪酬	62.86	0.00	692.91	0.02	647.50	0.02	445.62	0.02
应交税费	30,037.10	0.99	32,220.59	1.07	29,356.79	0.93	25,904.74	0.92
其他应付款	386,340.12	12.74	361,010.63	12.02	457,060.36	14.49	148,436.91	5.29
一年内到期的非流动负债	382,266.70	12.60	363,641.48	12.11	715,448.78	22.68	454,986.84	16.20
其他流动负债	163,187.31	5.38	143,053.11	4.76	182,927.53	5.80	226,357.97	8.06
流动负债合计	1,354,965.60	44.67	1,320,275.46	43.98	1,825,994.48	57.89	1,181,593.39	42.08

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人流动负债分别为 1,181,593.39 万元、1,825,994.48 万元、1,320,275.46 万元和 1,354,965.60 万元，最近三年发行人流动负债规模波动增加，主要是短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等变化所致。

(1) 短期借款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人短期借款分别为 130,323.82 万元、270,885.35 万元、305,616.22 万元和 285,282.76 万元，占总负债的比例分别为 4.64%、8.59%、10.18%和 9.40%，公司短期借款占总资产比重较小。2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 34,730.87 万元，增幅为 12.82%，主要系业务经营需要新增银行借款所致。短期借款担保结构如下：

图表 6-38：2024 年末及 2025 年 3 月末短期借款担保结构表

单位：万元

项目	2024年末	2025年3月末
质押借款	111,675.00	68,475.00
保证借款	85,999.00	100,500.00
信用借款	77,600.00	86,000.00
抵押+保证借款	30,000.00	30,000.00
应付利息	342.22	307.76
合计	305,616.22	285,282.76

(2) 应付票据

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人应付票据分别为 107,240.00 万元、123,156.24 万元、30,000.00 万元和 30,000.00 万元，占总负债的比例分别为 3.82%、3.90%、1.00%和 0.99%。发行人应付票据均为银行承兑汇票。近三年一期期末应付票据余额波动，主要是由于因业务中实际付款方式会根据交易对手变更为电汇或票据，造成期末时点余额波动。

(3) 应付账款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人应付账款分别为 19,217.00 万元、41,880.08 万元、60,754.47 万元和 47,998.15 万元，占总负债的比例分别为 0.68%、1.33%、2.02%和 1.58%。发行人应付账款余额有所波动，主要是公司承担的部分建设项目款项结算的时点不同所致。2024 年末该科目较 2023 年末增加 18,874.39 万元，增幅 45.07%，主要系建设项目款项结算的时点不同导致的应收账款数额增加。

图表 6-39：发行人 2024 年末应付账款金额前三名情况

单位：万元

单位名称	期末余额	年限	原因
中以国际创新村二期（中以数字谷）	21,828.96	1年内	工程款
江苏晋陵建设发展有限公司	5,205.42	1-2年	工程款
江苏武新建设工程有限公司	4,994.83	1年内	工程款
合计	32,029.21	-	-

图表 6-40：发行人 2025 年 3 月末应付账款金额前三名情况

单位：万元

单位名称	期末余额	年限	原因
------	------	----	----

中以国际创新村二期(中以数字谷)	19,607.73	1年内	工程款
江苏武新建设工程有限公司	4,994.83	1年内	工程款
常州森联城建投资有限公司	4,347.79	4-5年	工程款
合计	28,950.35	-	-

(4) 预收款项

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人预收款项分别为 1,859.45 万元、3,464.50 万元、4,732.79 万元和 4,174.42 万元，占总负债的比例分别为 0.07%、0.11%、0.16%和 0.14%，公司预收款项规模较小，占总负债的比例较低。

(5) 合同负债

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人合同负债分别为 66,821.04 万元、1,167.36 万元、18,553.24 万元和 25,616.17 万元，占总负债的比例分别为 2.38%、0.04%、0.62%和 0.84%，公司合同负债规模相对较小，占总负债的比例相对较低。2023 年末，发行人合同负债较 2022 年末减少 65,653.68 万元，降幅为 98.25%，主要为预收购房款减少所致。2024 年末，发行人合同负债较 2023 年末增加 17,385.88 万元，增幅为 1,489.33%，主要为预收购房款增加所致。

(6) 应交税费

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人应交税费分别为 25,904.74 万元、29,356.79 万元、32,220.59 万元和 30,037.10 万元，占总负债的比重分别为 0.92%、0.93%、1.07%和 0.99%。发行人应交税费相对稳定，主要是发行人及时缴纳各项税费。

(7) 其他应付款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，公司其他应付款分别为 148,436.91 万元、457,060.36 万元、361,010.63 万元和 386,340.12 万元，占总负债的比例分别为 5.29%、14.49%、12.02%和 12.74%。2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 308,623.45 万元，增幅为 207.92%，主要系与新增应付与常州湖东建设发展有限公司的往来款项所致。

图表 6-41：发行人 2024 年末其他应付账款金额前五名情况

单位：万元

单位名称	期末余额	年限
常州惠农建设发展有限公司	211,874.58	1年内
常州湖东建设发展有限公司	77,423.24	2-3年
常州瑞滨建设发展有限公司	20,748.00	2-3年
常州移远通信技术有限公司	10,577.91	1年内、1-2年
常州市武进区和正农村小额贷款股份有限公司	8,500.00	1年以内
合计	329,123.73	

图表 6-42：发行人 2025 年 3 月末其他应付账款金额前五名情况

单位：万元

单位名称	期末余额	年限
常州惠农建设发展有限公司	235,478.01	1年内
常州湖东建设发展有限公司	77,423.24	2-3年
常州瑞滨建设发展有限公司	20,748.00	2-3年
常州移远通信技术有限公司	10,577.91	1年内、1-2年
常州市武进区和正农村小额贷款股份有限公司	8,500.00	1年内
合计	352,727.16	

(8) 一年内到期的非流动负债

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年3月末，公司一年内到期的非流动负债分别为454,986.84万元、715,448.78万元、363,641.48万元和 382,266.70万元，占总负债的比例分别为16.20%、22.68%、12.11%和12.60%，2024年末该科目较2023年末减少351,807.29万元，降幅49.17%，主要系一年内到期的应付债券减少。具体构成如下表：

图表 6-43：发行人近一年又一期末一年内到期的非流动负债情况表

单位：万元

项目	2024 年末	2025 年 3 月末
一年内到期的长期借款	105,162.42	113,187.42
一年内到期的应付债券	252,000.00	267,000.00
应计利息	6,479.06	2,079.28
合计	363,641.48	382,266.70

(9) 其他流动负债

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人其他流动

负债分别为 226,357.97 万元、182,927.53 万元、143,053.11 万元和 163,187.31 万元，占总负债的比例分别为 8.06%、5.80%、4.76%和 5.38%。具体构成如下表：

图表 6-44：2025 年 3 月末发行人其他流动负债明细

单位：万元

项目	金额
短期应付债券	160,000.00
应计利息	196.30
预提费用	308.04
待转销项税额	2,682.97
合计	163,187.31

2、非流动负债结构分析

图表 6-45：发行人近三年又一期末负债结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
长期借款	889,603.90	29.33	865,793.10	28.84	844,460.28	26.77	751,133.61	26.75
长期应付款	-	-	-	-	-	-	298.50	0.01
应付债券	769,457.49	25.37	796,923.09	26.54	465,432.25	14.75	859,747.28	30.61
预计负债	762.65	0.03	762.65	0.03	762.65	0.02	762.65	0.03
递延收益	1,707.10	0.06	1,707.10	0.06	3,705.10	0.1	-	-
递延所得税负债	16,859.89	0.56	16,869.12	0.56	14,054.34	0.45	14,736.57	0.52
非流动负债合计	1,678,391.04	55.33	1,682,055.06	56.02	1,328,414.61	42.11	1,626,678.60	57.92

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 1,626,678.60 万元、1,328,414.61 万元、1,682,055.06 万元和 1,678,391.04 万元，占发行人负债总额的比例分别为 57.92%、42.11%、56.02%和 55.33%。发行人非流动负债规模波动增长。

(1) 长期借款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，公司长期借款分别为 751,133.61 万元、844,460.28 万元、865,793.10 万元和 889,603.90 万元，占总负债的比例分别为 26.75%、26.77%、28.84%和 29.33%。发行人的长期借款主要为保证借款和保证+抵押借款。长期借款担保结构如下：

图表 6-46：发行人 2024 年末及 2025 年 3 月末长期借款担保结构表

单位：万元

项目	2024 年末	2025 年 3 月末
信用借款	-	-
抵押借款	53,250.00	51,950.00
保证借款	429,122.71	432,322.71
保证+抵押	303,610.22	325,490.22
保证+抵押+质押	78,800.00	78,800.00
应计利息	1,010.17	1,040.97
合计	865,793.10	889,603.90

(2) 应付债券

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，公司应付债券分别为 859,747.28 万元、465,432.25 万元、796,923.09 万元和 769,457.49 万元，占总负债的比例分别为 30.61%、14.75%、26.54%和 25.37%。2024 年末，发行人应付债券的明细如下：

图表 6-47：发行人截至 2024 年末应付债券余额明细

单位：亿元、%

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	利率
23 滨湖建设 MTN003	中期票据	2023-04-14	2026-04-14	5.30	5.30	3.84
23 滨湖建设 MTN002	中期票据	2023-02-20	2026-02-20	9.70	9.70	4.40
23 滨湖建设 MTN001	中期票据	2023-02-08	2026-02-08	5.00	5.00	4.37
24 滨湖建设 MTN004	中期票据	2024-09-11	2027-09-11	5.00	5.00	2.27
24 滨湖建设 MTN003	中期票据	2024-07-22	2027-07-22	4.70	4.70	2.20
24 滨湖建设 MTN002	中期票据	2024-06-06	2027-06-06	4.50	4.50	2.36
24 滨湖建设 MTN001	中期票据	2024-01-11	2027-01-11	6.00	6.00	2.98
24 滨湖 03	公司债	2024-09-20	2027-09-20	15.00	15.00	2.25
24 滨湖 02	公司债	2024-08-12	2027-08-12	8.00	8.00	2.08
24 滨湖 01	公司债	2024-03-22	2027-03-22	15.00	15.00	2.70
应计利息	-	-	-	-	1.49	-
合计	-	-	-	-	79.69	-

图表 6-48：发行人截至 2025 年 3 月末应付债券余额明细

单位：亿元、%

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	利率
23 滨湖建设 MTN003	中期票据	2023-04-14	2026-04-14	5.30	5.30	3.84
24 滨湖建设 MTN001	中期票据	2024-01-11	2027-01-11	6.00	6.00	2.98
24 滨湖建设 MTN002	中期票据	2024-06-06	2027-06-06	4.50	4.50	2.36
24 滨湖建设 MTN003	中期票据	2024-07-22	2027-07-22	4.70	4.70	2.20
24 滨湖建设 MTN004	中期票据	2024-09-11	2027-09-11	5.00	5.00	2.27
25 滨湖建设 MTN001	中期票据	2025-01-10	2028-01-10	3.20	3.20	2.02
24 滨湖 01	公司债	2024-03-22	2027-03-22	15.00	15.00	2.70
24 滨湖 02	公司债	2024-08-12	2027-08-12	8.00	8.00	2.08
24 滨湖 03	公司债	2024-09-20	2027-09-20	15.00	15.00	2.25
25 滨湖 01	公司债	2025-02-24	2028-02-24	10.00	10.00	2.16
应计利息	-	-	-	-	0.25	-
合计					76.95	

(三) 所有者权益分析

图表 6-49：发行人近三年又一期末所有者权益情况

单位：万元、%

科目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	300,000.00	18.92	300,000.00	18.81	300,000.00	19.10	300,000.00	19.37
资本公积	917,891.03	57.90	917,891.03	57.55	917,455.70	58.41	917,455.70	59.24
其他综合收益	12,790.61	0.81	12,790.61	0.80	927.32	0.06	1,049.45	0.07
盈余公积	25,010.23	1.58	25,010.23	1.57	24,794.55	1.58	24,794.55	1.60
未分配利润	324,121.32	20.44	333,315.51	20.90	321,699.32	20.48	300,889.70	19.43
归属于母公司所有者权益合计	1,579,813.19	99.65	1,589,007.38	99.63	1,564,876.89	99.62	1,544,189.40	99.70
少数股东权益	5,602.55	0.35	5,879.60	0.37	5,962.96	0.38	4,591.96	0.30
所有者权益合计	1,585,415.74	100.00	1,594,886.98	100.00	1,570,839.85	100.00	1,548,781.36	100.00

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，公司所有者权益分别为 1,548,781.36 万元、1,570,839.85 万元、1,594,886.98 万元和 1,585,415.74 万元，近三年公司所有者权益逐年增加，2025 年一季度所有者权益小幅下降主

要为发行人归属于母公司所有者净利润为负，进而导致未分配利润小幅下降所致。

1、实收资本

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，发行人实收资本均为 300,000.00 万元，2017 年 12 月 26 日，发行人实收资本由 100,000.00 万元增加到 300,000.00 万元，增资后，武进国家高新技术产业开发区管理委员会出资 300,000.00 万元，占注册资本的 100%。

截至目前，发行人实收资本 30 亿元，均为货币出资，均由武进国家高新技术产业开发区管理委员会认缴。

2、资本公积

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，公司资本公积分别为 917,455.70 万元、917,455.70 万元、917,891.03 万元和 917,891.03 万元，占所有者权益的比例分别为 59.24%、58.41%、57.55%和 57.90%。公司资本公积均为其他资本公积，为所有者投入资本。

图表 6-50：资本公积构成情况

单位：万元

项目	2025年3月末		2024年末	
	金额	占比	金额	占比
其他资本公积	917,891.03	100.00%	917,891.03	100.00%
合计	917,891.03	100.00%	917,891.03	100.00%

2007 年之前公司资本公积中货币出资为 3.26 亿元。

2007 年，武进高新区管委会投入公司 5.51 亿元土地使用权。

2008 年公司增加资本公积 28.54 亿元，其中 0.28 亿元为武进高新区管委会将常州英博科技有限公司划拨入公司；19.26 亿元为武进高新区管委会投入土地使用权，9 亿元为财政拨付资金转入形成的资本公积，为货币资金。

2009 年，公司资本公积增加 4.80 亿元，为武进高新区管委会投入土地使用权所形成。

2011 年，公司资本公积增加 8.96 亿元，为政府注入的土地使用权所形成。

2012 年，公司增加资本公积 34.20 亿元，其中 23.20 亿元为常州市武进高新区南区建设发展有限公司划拨入公司，11 亿元为武进高新区管委会对常州市武

进高新区南区建设发展有限公司增资 11 亿元，全部为货币资金。

2013 年，公司收到武进高新区管委会增资 10 亿元，全部为货币资金。

2018 年，根据《关于减少常州滨湖建设发展集团有限公司资本公积的通知》，发行人减少资本公积 3.54 亿元，系股东收回住宅用地 152,275.10 平方米。

2020 年，发行人增加资本公积 742,907.73 元系无偿受让常州武南供应链服务有限公司股权产生。

2024 年，发行人增加资本公积 4,354,250.41 元，系常州武南标准厂房投资发展有限公司、常州滨湖房地产开发有限公司持股比例发生变更，少数股东权益减少所致。

图表 6-51：截至 2025 年 3 月末发行人其他资本公积明细情况

单位：亿元

项目	金额
货币资金	29.79
土地使用权	38.48
股权资产	23.48
合计	91.75

图表 6-52：截至 2025 年 3 月末发行人资本公积中土地情况

地块名称	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积(平方米)	用途	入账价值(万元)	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额(万元)	实缴土地出让金金额(万元)
湖塘镇夏雷村	原武国用(2007)第1201669号-苏(2017)常州市不动产权第2042067号	2007年3月	出让	84,019.00	城镇住宅用地	23,759.47	股东增资	评估报告	是	23,759.47	23,759.47
武进高新区城中地块	原武国用(2007)第1201671号-苏(2017)常州市不动产权第2042065号	2007年3月	出让	38,645.30	城镇住宅用地	10,928.38	股东增资	评估报告	是	10,928.38	10,928.38
高新区常新地块	武国用(2008)第1205116号	2008年11月	出让	68,581.70	商住	32,967.22	股东增资	评估报告	是	32,967.22	32,967.22
高新区南新路一号地块	武国用(2010)第1205223号	2010年10月	出让	42,621.70	商业	8,000.00	股东增资	评估报告	是	8,000.00	8,000.00
武高新南区长沟河	武国用(2007)第1202433号	2010年10月	划拨	134,548.50	住宅	39,413.70	股东增资	评估报告	是	-	-
高新区	武国用(2009)第1201136号-苏	2009年3月	出让	63,892.10	城镇住宅用地	18,067.85	股东增资	评估报告	是	18,067.85	18,067.85

地块名称	产权证编号	土地获取时间	使用权类型	面积 (平方米)	用途	入账价值 (万元)	取得方式	入账依据	是否合法合规	应缴土地出让金金额 (万元)	实缴土地出让金金额 (万元)
	(2017)常州市不动产权第 2042070 号										
高新区	武国用(2014)第 00262 号	2014 年 6 月	出让	24,865.14	城镇住宅用地	7,024.71	股东增资	评估报告	是	7,024.71	7,024.71
高新区	武国用(2009)第 1201662 号	2009 年 4 月	出让	111,136.00	住宅	31,427.80	股东增资	评估报告	是	31,427.80	31,427.80
高新区南区	武国用(2009)第 1205990 号	2009 年 11 月	出让	6,759.70	商住	3,354.50	股东增资	评估报告	是	3,354.50	3,354.50
高新区	武国用(2008)第 1206057 号	2008 年 12 月	出让	154,845.30	商住	75,579.99	股东增资	评估报告	是	75,579.99	75,579.99
武进高新区南区	原武国用(2009)第 1205991 号-苏(2018)常州市不动产权第 2012712 号	2009 年 11 月	出让	84,541.81	商住	44,688.55	股东增资	评估报告	是	44,688.55	44,688.55
武进高新区凤栖路东侧,龙潜路南侧地块	武国用(2011)第 1201550 号	2011 年 3 月	出让	189,051.20	商业、住宅	89,553.55	股东增资	评估报告	是	89,553.55	89,553.55

注：发行人资本公积中不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产。

3、盈余公积

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，公司盈余公积分别为 24,794.55 万元、24,794.55 万元、25,010.23 万元和 25,010.23 万元，占所有者权益的比例分别为 1.60%、1.58%、1.57%和 1.58%。近三年又一期，发行人盈余公积全部为法定盈余公积。

4、未分配利润

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，公司未分配利润分别为 300,889.70 万元、321,699.32 万元、333,315.51 万元和 324,121.32 万元，占所有者权益总额的比例分别为 19.43%、20.48%、20.90%和 20.44%，公司未分配利润波动上升，是净利润逐年累积所致。

（四）盈利能力分析

图表 6-53：发行人近三年又一期盈利能力主要指标

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	12,458.36	170,218.52	248,926.36	119,817.65
营业成本	2,797.78	118,570.38	192,594.24	80,642.83
利润总额	-9,044.25	18,250.40	23,295.56	17,985.92
净利润	-9,471.25	11,829.37	20,688.67	13,009.25
毛利率	77.54%	30.34%	22.63%	32.70%
净利率	-76.02%	6.95%	8.31%	10.86%
净资产收益率	-	0.75%	1.34%	0.98%
总资产收益率	-	0.25%	0.46%	0.30%

1、盈利情况分析

近三年又一期，发行人营业收入分别为 119,817.65 万元、248,929.36 万元、170,218.52 万元和 12,458.36 万元；近三年又一期，发行人净利润分别为 13,009.25 万元、20,688.67 万元、11,829.37 万元和-9,471.25 万元。

2022-2024 年度，发行人毛利率分别为 32.70%、22.63%和 30.34%；净资产收益率分别为 0.98%、1.34%和 0.75%，总资产收益率分别为 0.30%、0.46%和 0.25%，近三年保持平稳。总体来看，发行人整体盈利能力处于稳定水平。

2023 年末，发行人营业收入较 2022 年末增加 129,111.71 万元，增幅 107.76%，

主要系 1、发行人商品房项目蓝爵华庭于 2023 年 4 月开始交付，发行人 2023 年房地产业务板块产生收入 75,439.60 万元，较 2022 年房地产业务板块收入增加 75,025.13 万元；2、发行人 2023 年贸易业务增加了上下游客户和销售渠道，该板块收入较 2022 年增加 45,446.15 万元。

2024 年末，发行人营业收入较 2023 年末减少 78,710.84 万元，降幅 31.62%，主要系发行人 2024 年房地产业务无新增交付项目，该板块营业收入较 2023 年减少 73,511.55 万元。

2023 年末，发行人净利润较 2022 年末增加 7,679.42 万元，增幅 59.03%，主要系发行人商品房项目蓝爵华庭于 2023 年 4 月开始交付，2023 年房地产业务板块毛利润 8,956.52 万元，较 2022 年房地产业务板块毛利润增加 8,807.74 万元。

2024 年末，发行人净利润较 2023 年末减少 8,859.30 万元，降幅 42.82%，主要系发行人 2024 年房地产业务无新增交付项目，该板块营业产生的毛利润较 2023 年减少 7,241.25 万元。

2、期间费用分析

图表 6-54：发行人近三年又一期期间费用情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售费用	84.84	228.61	1,631.78	526.12
管理费用	3,462.36	14,603.57	15,458.55	14,308.77
财务费用	14,810.33	14,700.51	23,658.12	24,018.96
期间费用合计	18,357.53	29,532.70	40,748.45	38,853.85
期间费用率	147.35%	17.35%	16.37%	32.43%

近三年又一期，发行人期间费用分别为 38,853.85 万元、40,748.45 万元、29,532.70 万元和 18,357.53 万元，占营业收入比重分别为 32.43%、16.37%、17.35% 和 147.35%，发行人期间费用占营业收入比重较大。

近三年又一期，发行人管理费用分别为 14,308.77 万元、15,458.55 万元、14,603.57 万元和 3,462.36 万元，主要包括职工薪酬、折旧摊销费用、咨询顾问费、房租及物管费等。近三年又一期，发行人的财务费用主要为利息支出和发行人支付的手续费。

3、投资收益及营业外收支情况分析

图表 6-55：发行人近三年又一期投资收益及营业外收支情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资收益	379.41	5,696.61	21,968.86	17,168.63
营业外收入	51.75	193.54	328.20	271.81
营业外支出	2.07	285.24	169.59	820.91

近三年又一期，发行人投资收益分别为 17,168.63 万元、21,968.86 万元、5,696.61 万元和 379.41 万元。2024 年度发行人投资收益较上年度减少 16,272.25 万元，降幅 74.07%，主要是由于权益法核算的长期股权投资收益减少和处置长期股权投资产生的投资收益减少。

近三年又一期，发行人营业外收入分别为 271.81 万元、328.20 万元、193.54 万元和 51.75 万元；发行人营业外支出分别为 820.91 万元、169.59 万元、285.24 万元和 2.07 万元，主要系固定资产处置损失等。

（五）偿债能力分析

图表 6-56：发行人近三年又一期偿债能力主要指标

项目	2025 年 3 月末	2024 年度	2023 年度	2022 年度
流动比率（倍）	2.18	2.24	1.74	2.38
速动比率（倍）	0.29	0.31	0.36	0.40
资产负债率（%）	65.67	65.31	66.76	64.45
EBITDA 利息保障倍数		1.10	1.98	1.75

1、短期偿债能力

从短期偿债能力来看，近三年又一期，发行人流动比率分别为 2.38、1.74、2.24 和 2.18，速动比率分别为 0.40、0.36、0.31 和 0.29，公司流动比率和速动比率波动变化，流动比率保持在较好水平，由于公司资产结构中存货占比较高，因此速动比率相对较低。公司资产流动性较强，具备较强的短期偿债能力。

2、长期偿债能力

从长期偿债能力来看，近三年又一期，发行人资产负债率分别为 64.45%、66.76%、65.31% 和 65.67%，负债率波动上升。随着发行人业务规模扩张，导致流动负债不断增加，但负债率总体保持在较合理水平。发行人 2022-2024 年的

EBITDA 利息保障倍数分别为 1.75、1.98 和 1.10，处于较高水平。总体而言，发行人资产负债率水平符合行业特征，长期偿债能力较好。

（六）运营能力分析

图表 6-57：发行人近三年运营能力主要指标

单位：次/年

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款周转率	10.17	14.98	2.34
存货周转率	0.05	0.08	0.04

近三年，发行人的应收账款周转率分别为 2.34 次/年、14.98 次/年和 10.17 次/年，2023 年应收账款周转率提升，主要是由于公司 2023 年末回款增加导致应收账款减少、回笼速度提升。

近三年，发行人的存货周转率分别为 0.04 次/年、0.08 次/年和 0.05 次/年，公司存货周转速度较低，存货占用水平较高，主要是由于公司存货中工程施工和土地开发较高。

（七）现金流量分析

图表 6-58：发行人近三年又一期现金流量情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	28,378.25	26,031.13	267,820.06	45,082.82
经营活动现金流入小计	59,274.34	785,061.67	1,365,338.62	1,023,170.42
经营活动现金流出小计	30,896.09	759,030.54	1,097,518.57	978,087.60
投资活动产生的现金流量净额	-16,643.33	-132,064.71	65,781.85	54,542.03
投资活动现金流入小计	31,306.92	1,880,272.35	3,133,640.88	3,956,624.62
投资活动现金流出小计	47,950.25	2,012,337.06	3,067,859.04	3,902,082.59
筹资活动产生的现金流量净额	40,504.31	43,022.50	-234,227.94	-211,439.53
筹资活动现金流入小计	433,133.00	2,128,908.32	1,592,364.61	1,317,932.08
筹资活动现金流出小计	392,628.69	2,085,885.82	1,826,592.55	1,529,371.61
现金及现金等价物净增加额	52,239.23	-63,011.08	99,373.96	-111,814.67

1、经营活动现金流量分析

近三年又一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 45,082.82 万元、267,820.06 万元、26,031.13 万元和 28,378.25 万元。2024 年发行人经营活动产生

的现金流量净额较 2023 年减少，减少 241,788.92 万元，降幅 90.28%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金减少。

发行人主要从事安置房建设、保障房建设、土地一级整理服务等业务，具有建设周期长、回款周期长等特点。随着未来对建成项目进行结算，预计发行人经营活动现金流情况会持续改善。

2、投资活动现金流量分析

近三年又一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 54,542.03 万元、65,781.85 万元、-132,064.71 万元和-16,643.33 万元。2023 年发行人投资活动产生的现金流量净额为正，主要原因是收回投资收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金大幅增加所致。2024 年发行人投资活动产生的现金流量净额由正转负，主要系收回投资收到的现金减少。

3、筹资活动现金流量分析

近三年又一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-211,439.53 万元、-234,227.94 万元、43,022.50 万元和 40,504.31 万元，2023 年筹资活动现金流量净额为负，主要系偿还债务、支付的融资保证金和票据到期解付增加所致。2024 年筹资活动现金流量净额由负转正，主要系取得借款收到的现金增加。发行人除银行借款外，还通过发行公司债、债务融资工具等多种方式筹集资金，融资渠道丰富，融资能力较强。

2023 年末，发行人经营性现金流净额较 2022 年末增加 222,737.24 万元，增幅 494.06%，主要系发行人 2023 年收到的保证金等单位往来款项较 2022 年增加 477,811.34 万元所致。

2024 年末，发行人经营性现金流净额较 2023 年末减少 241,788.93 万元，降幅 90.28%，主要系发行人 2024 年收到的保证金等单位往来款项较 2023 年减少 503,537.43 万元，同时发行人 2024 年支付的保证金等单位往来款项较 2023 年增加 171,404.32 万元所致。

五、有息债务

(一) 有息债务结构

图表 6-59：发行人近一年及一期末有息负债结构

单位：万元、%

项目	2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	305,274.00	12.46	284,975.00	11.49
一年内到期的非流动负债	357,162.42	14.58	380,187.42	15.33
长期借款	864,782.93	35.31	888,562.93	35.82
应付债券	782,000.00	31.93	767,000.00	30.92
其他流动负债	140,000.00	5.72	160,000.00	6.45
合计	2,449,219.35	100.00	2,480,725.35	100.00

截至本募集说明书签署日，发行人债务偿还情况正常，无不良信用记录。

(二) 有息债务的担保融资结构

图表 6-60：2025 年 3 月末发行人有息债务担保融资结构

单位：万元、%

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	一年内到期的应付债券	其他流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比
抵押+保证	30,000.00	36,865.92	-	-	325,490.22	-	392,356.14	15.82
抵押	-	23,725.00	-	-	51,950.00	-	75,675.00	3.05
保证	100,500.00	47,896.50	-	-	432,322.71	-	580,719.21	23.41
质押	68,475.00	-	-	-	-	-	68,475.00	2.76
信用	86,000.00	-	267,000.00	160,000.00	-	767,000.00	1,280,000.00	51.60
保证+抵押+质押	-	4,700.00	-	-	78,800.00	-	83,500.00	3.37
合计	284,975.00	113,187.42	267,000.00	160,000.00	888,562.93	767,000.00	2,480,725.35	100.00

(三) 有息债务的期限结构

图表 6-61：2025 年 3 月末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

期限	短期借款	一年内到期的长期借款	一年内到期的应付债券	其他流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比
1 年以内	284,975.00	113,187.42	267,000.00	160,000.00	-	-	825,162.42	45.55
1-3 年	-	-	-	-	274,894.05	767,000.00	1,041,894.05	29.04
3-5 年	-	-	-	-	151,916.42	-	151,916.42	7.99
5 年以上	-	-	-	-	461,752.46	-	461,752.46	17.42

合计	284,975.00	113,187.42	267,000.00	160,000.00	888,562.93	767,000.00	2,480,725.35	100.00
----	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------

(四) 发行人有息债务余额情况

1、间接融资明细

图表 6-62：截至 2025 年 3 月末发行人间接融资明细一览表

单位：万元

序号	借款单位	金融机构	借款余额	借款日	到期日	利率	担保方式
1	滨湖集团	中国银行武进支行	75,801.20	2019-9-9	2028-8-30	3.65%	保证
2	滨湖集团	中国银行武进支行	1,000.00	2019-9-9	2025-6-15	3.65%	保证
3	滨湖集团	农行武进支行	44,500.00	2021-01-01	2045-09-20	3.15%	保证+抵押
4	滨湖集团	农行武进支行	5,400.00	2020-09-29	2029-03-30	3.40%	保证+抵押
5	滨湖集团	农行武进支行	500.00	2020-09-29	2026-3-30	3.40%	保证+抵押
6	滨湖集团	农行武进支行	500.00	2020-09-29	2025-09-30	3.40%	保证+抵押
7	滨湖集团	建设银行武进支行	20,700.00	2019-12-30	2028-8-30	4.75%	保证+抵押
8	滨湖集团	建设银行武进支行	100.00	2019-12-30	2025-06-30	4.75%	保证+抵押
9	滨湖集团	建设银行武进支行	100.00	2019-12-30	2025-12-30	4.75%	保证+抵押
10	滨湖集团	工行武进支行	8,500.00	2017-12-07	2025-06-03	3.70%	抵押
11	滨湖集团	工行武进支行	8,500.00	2017-12-07	2025-11-20	3.70%	抵押
12	滨湖集团	工行武进支行	36,146.00	2024-01-19	2038-12-21	3.80%	保证+抵押
13	滨湖集团	工行武进支行	964.00	2024-01-19	2025-06-23	3.20%	保证+抵押
14	滨湖集团	工行武进支行	964.00	2024-01-19	2025-12-23	3.20%	保证+抵押
15	滨湖集团	光大银行	24,000.00	2024-12-18	2026-10-24	4.00%	保证
16	滨湖集团	光大银行	500.00	2024-12-18	2025-05-24	4.00%	保证
17	滨湖集团	光大银行	500.00	2024-12-18	2025-10-24	4.00%	保证
18	滨湖集团	兴业银行武进支行	24,979.05	2020-10-1	2026-12-31	4.20%	保证
19	滨湖集团	兴业银行武进支行	1,000.00	2020-10-1	2025-6-30	4.20%	保证
20	滨湖集团	兴业银行武进支行	1,000.00	2020-10-1	2025-12-31	4.20%	保证
21	滨湖集团	渤海国际信托股份有限公司	5,000.00	2023-6-29	2025-6-29	4.80%	保证
22	滨湖集团	渤海国际信托股份有限公司	15,000.00	2023-6-29	2026-6-29	4.80%	保证
23	滨湖集团	华夏银行	3,700.00	2022-5-24	2025-5-21	3.90%	保证
24	滨湖集团	邮储银行	5,000.00	2024-11-12	2025-11-10	3.50%	保证
25	滨湖集团	邮储银行	5,000.00	2024-11-26	2025-11-10	3.50%	保证
26	滨湖集团	邮储银行	5,000.00	2024-12-13	2025-11-10	3.50%	保证
27	滨湖集团	农发基础设施基金有限公司	14,207.00	2022-8-21	2041-8-16	3.52%	保证
28	滨湖集团	农发基础设施基金有限公司	900.00	2022-8-21	2025-7-20	3.52%	保证

常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券募集说明书

29	滨湖集团	兴业（兴业国际信托）	17,000.00	2024-8-29	2025-8-29	4.32%	保证
30	滨湖集团	北京银行南京分行	30,000.00	2024-12-11	2025-12-15	3.70%	保证+抵押
31	滨湖集团	苏州银行常州分行	36,000.00	2024-11-22	2025-11-21	3.90%	信用
32	滨湖集团	中信银行	20,000.00	2025-01-21	2026-01-21	3.70%	信用
33	滨湖集团	渤海银行武进支行	20,000.00	2025-02-05	2026-02-04	3.35%	保证
34	滨湖集团	宁波银行南京分行	30,000.00	2025-02-17	2026-02-17	3.55%	信用
35	滨湖集团	平安银行	6,900.00	2025-03-12	2026-03-12	3.50%	保证
36	滨湖集团	广发银行	6,900.00	2025-03-13	2026-03-12	3.70%	保证
37	标准厂房	工商银行武进支行	3,871.00	2023-01-13	2041-10-26	3.90%	保证
38	标准厂房	工商银行武进支行	1,549.00	2023-03-08	2041-10-26	3.90%	保证
39	标准厂房	工商银行武进支行	4,879.00	2023-04-19	2041-10-26	3.90%	保证
40	标准厂房	工商银行武进支行	1,472.00	2023-09-12	2041-10-26	3.90%	保证
41	标准厂房	工商银行武进支行	1,472.00	2024-01-19	2041-10-26	3.90%	保证
42	标准厂房	工商银行武进支行	4,411.00	2024-02-23	2041-10-26	3.90%	保证
43	标准厂房	工商银行武进支行	750.00	2024-03-29	2025-09-22	3.80%	保证
44	标准厂房	工商银行武进支行	750.00	2024-03-29	2026-03-23	3.80%	保证
45	标准厂房	工商银行武进支行	8,000.00	2024-03-29	2031-03-27	3.80%	保证
46	标准厂房	工商银行武进支行	10,000.00	2024-06-20	2039-06-03	3.80%	保证+抵押
47	标准厂房	工商银行武进支行	13,000.00	2024-12-16	2039-06-03	3.80%	保证+抵押
48	标准厂房	工商银行武进支行	250.00	2019-01-01	2025-06-26	3.84%	保证+抵押
49	标准厂房	工商银行武进支行	250.00	2019-01-01	2025-09-26	3.84%	保证+抵押
50	标准厂房	工商银行武进支行	250.00	2019-01-01	2025-12-26	3.84%	保证+抵押
51	标准厂房	工商银行武进支行	250.00	2019-01-01	2026-03-26	3.84%	保证+抵押
52	标准厂房	工商银行武进支行	11,750.00	2019-01-01	2031-12-25	3.84%	保证+抵押
53	标准厂房	工商银行武进支行	1,250.00	2019-01-02	2025-06-27	3.84%	保证
54	标准厂房	工商银行武进支行	1,250.00	2019-01-02	2025-12-26	3.84%	保证
55	标准厂房	工商银行武进支行	7,300.00	2019-01-02	2027-12-28	3.84%	保证
56	标准厂房	工商银行武进支行	3,000.00	2019-03-18	2028-12-28	3.84%	保证
57	标准厂房	工商银行武进支行	2,200.00	2019-06-01	2028-12-28	3.84%	保证
58	标准厂房	工商银行武进支行	4,500.00	2019-01-09	2025-12-26	3.84%	保证+抵押
59	标准厂房	工商银行武进支行	10,000.00	2019-03-20	2027-12-28	3.84%	保证+抵押
60	标准厂房	工商银行武进支行	2,500.00	2019-06-24	2025-06-27	3.84%	保证+抵押
61	标准厂房	工商银行武进支行	2,500.00	2019-06-24	2025-12-26	3.84%	保证+抵押
62	标准厂房	工商银行武进支行	5,000.00	2019-06-24	2028-12-28	3.84%	保证+抵押
63	标准厂房	工商银行武进支行	425.00	2020-01-03	2025-09-26	3.84%	抵押
64	标准厂房	工商银行武进支行	425.00	2020-01-03	2025-09-26	3.84%	抵押
65	标准厂房	工商银行武进支行	425.00	2020-01-03	2025-09-26	3.84%	抵押
66	标准厂房	工商银行武进支行	450.00	2020-01-03	2025-09-26	3.84%	抵押
67	标准厂房	工商银行武进支行	6,950.00	2020-01-03	2029-12-28	3.84%	抵押
68	标准厂房	工商银行武进支行	620.00	2020-06-10	2025-06-02	3.95%	保证
69	标准厂房	工商银行武进支行	620.00	2020-06-10	2025-12-01	3.95%	保证
70	标准厂房	工商银行武进支行	5,900.00	2020-06-10	2030-06-03	3.95%	保证
71	标准厂房	工商银行武进支行	20,000.00	2021-01-06	2032-06-18	4.20%	保证+抵押+

							质押
72	标准厂房	工商银行武进支行	9,600.00	2021-01-07	2027-12-20	4.20%	保证+抵押+质押
73	标准厂房	工商银行武进支行	1,500.00	2021-01-06	2025-06-20	3.60%	保证+抵押+质押
74	标准厂房	工商银行武进支行	1,500.00	2021-01-06	2025-12-19	3.60%	保证+抵押+质押
75	标准厂房	工商银行武进支行	17,000.00	2021-01-01	2035-12-20	3.60%	保证+抵押+质押
76	标准厂房	工商银行武进支行	20,000.00	2022-01-01	2036-12-19	3.60%	保证+抵押+质押
77	标准厂房	工商银行武进支行	850.00	2022-01-01	2025-06-20	3.60%	保证+抵押+质押
78	标准厂房	工商银行武进支行	850.00	2022-01-01	2025-12-19	3.60%	保证+抵押+质押
79	标准厂房	工商银行武进支行	12,200.00	2022-01-01	2030-12-20	3.60%	保证+抵押+质押
80	标准厂房	中国银行武进支行	2,500.00	2018-05-24	2025-06-20	4.95%	保证+抵押
81	标准厂房	中国银行武进支行	2,500.00	2018-05-24	2025-12-20	4.95%	保证+抵押
82	标准厂房	中国银行武进支行	11,000.00	2018-05-24	2027-06-20	4.95%	保证+抵押
83	标准厂房	中国银行武进支行	5,000.00	2018-05-31	2027-12-20	4.95%	保证+抵押
84	标准厂房	中国银行武进支行	3,871.00	2023-01-18	2041-10-26	3.90%	保证
85	标准厂房	中国银行武进支行	1,548.64	2023-03-06	2041-10-26	3.90%	保证
86	标准厂房	中国银行武进支行	1,625.11	2023-04-13	2041-10-26	3.90%	保证
87	标准厂房	中国银行武进支行	1,007.20	2023-09-04	2041-10-26	3.90%	保证
88	标准厂房	中国银行武进支行	4,027.00	2024-04-25	2041-10-26	3.65%	保证
89	标准厂房	中国银行武进支行	15,250.00	2023-12-13	2045-10-16	3.10%	保证
90	标准厂房	江南农商行高新区支行	4,167.00	2023-01-17	2041-10-26	4.35%	保证
91	标准厂房	江南农商行高新区支行	1,666.00	2023-02-28	2041-10-26	4.35%	保证
92	标准厂房	江南农商行高新区支行	297.00	2023-09-04	2041-10-26	4.35%	保证
93	标准厂房	江南农商行高新区支行	833.00	2024-01-04	2041-10-26	4.35%	保证
94	标准厂房	交通银行武进支行	284.00	2023-01-16	2025-06-20	3.90%	保证
95	标准厂房	交通银行武进支行	1,894.50	2023-01-16	2025-06-20	3.90%	保证
96	标准厂房	交通银行武进支行	712.00	2023-01-16	2025-06-20	3.90%	保证
97	标准厂房	交通银行武进支行	375.00	2023-01-16	2025-06-20	3.90%	保证
98	标准厂房	交通银行武进支行	375.00	2023-01-16	2025-06-20	3.90%	保证
99	标准厂房	交通银行武进支行	415.00	2023-01-16	2025-06-20	3.90%	保证
100	标准厂房	交通银行武进支行	487.75	2023-01-16	2025-06-20	3.90%	保证
101	标准厂房	交通银行武进支行	284.00	2023-01-16	2025-12-20	3.90%	保证
102	标准厂房	交通银行武进支行	1,894.50	2023-01-16	2025-12-20	3.90%	保证
103	标准厂房	交通银行武进支行	712.00	2023-01-16	2025-12-20	3.90%	保证
104	标准厂房	交通银行武进支行	375.00	2023-01-16	2025-12-20	3.90%	保证
105	标准厂房	交通银行武进支行	375.00	2023-01-16	2025-12-20	3.90%	保证

常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券募集说明书

106	标准厂房	交通银行武进支行	375.00	2023-01-16	2025-12-20	3.90%	保证
107	标准厂房	交通银行武进支行	487.75	2023-01-16	2025-12-20	3.90%	保证
108	标准厂房	交通银行武进支行	14,181.50	2023-01-16	2041-10-26	3.90%	保证
109	标准厂房	交通银行武进支行	1,858.00	2023-03-22	2041-10-26	3.90%	保证
110	标准厂房	交通银行武进支行	928.00	2023-04-03	2041-10-26	3.90%	保证
111	标准厂房	交通银行武进支行	3,716.00	2023-09-01	2041-10-26	3.90%	保证
112	标准厂房	交通银行武进支行	3,716.00	2024-01-03	2041-10-26	3.90%	保证
113	标准厂房	交通银行武进支行	11,150.00	2024-02-06	2041-10-26	3.90%	保证
114	标准厂房	交通银行武进支行	2,323.00	2024-02-22	2041-10-26	3.65%	保证
115	标准厂房	建设银行武进支行	3,458.00	2023-01-16	2041-10-19	3.65%	保证
116	标准厂房	建设银行武进支行	1,667.00	2023-03-01	2041-10-26	3.65%	保证
117	标准厂房	建设银行武进支行	833.00	2023-09-05	2041-10-26	3.65%	保证
118	标准厂房	建设银行武进支行	833.00	2024-01-05	2041-10-26	3.65%	保证
119	标准厂房	建设银行武进支行	2,501.00	2024-02-27	2041-10-26	3.65%	保证
120	标准厂房	光大银行武进支行	10,000.00	2024-05-24	2025-05-23	3.60%	保证
121	标准厂房	光大银行武进支行	3,456.00	2023-01-16	2041-10-26	3.90%	保证
122	标准厂房	光大银行武进支行	1,666.00	2023-04-12	2041-10-26	3.65%	保证
123	标准厂房	光大银行武进支行	833.00	2023-09-04	2041-10-26	3.55%	保证
124	标准厂房	光大银行武进支行	833.00	2024-01-05	2041-10-26	3.90%	保证
125	标准厂房	光大银行武进支行	2,502.00	2024-02-28	2041-10-26	3.65%	保证
126	标准厂房	农发行武进支行	3,847.00	2023-01-11	2041-10-26	3.85%	保证
127	标准厂房	农发行武进支行	1,547.00	2023-02-27	2041-10-26	3.85%	保证
128	标准厂房	农发行武进支行	773.00	2023-08-31	2041-10-26	3.75%	保证
129	标准厂房	农发行武进支行	773.00	2024-02-02	2041-10-26	4.20%	保证
130	标准厂房	农发行武进支行	2,320.00	2024-02-22	2041-10-26	4.20%	保证
131	标准厂房	农业银行武进支行	2,000.00	2023-09-22	2039-02-08	3.85%	保证+抵押
132	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-08-31	2025-08-08	3.85%	保证+抵押
133	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-08-31	2026-02-08	3.85%	保证+抵押
134	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2026-08-08	3.85%	保证+抵押
135	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2027-02-08	3.85%	保证+抵押
136	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2027-08-08	3.85%	保证+抵押
137	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2028-02-08	3.85%	保证+抵押
138	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2028-08-08	3.85%	保证+抵押
139	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2029-02-08	3.85%	保证+抵押
140	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2029-08-08	3.85%	保证+抵押
141	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2030-02-08	3.85%	保证+抵押
142	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2030-08-08	3.85%	保证+抵押
143	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2031-02-08	3.85%	保证+抵押
144	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2031-08-08	3.85%	保证+抵押
145	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2032-02-08	3.85%	保证+抵押
146	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2032-08-08	3.85%	保证+抵押
147	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2033-02-08	3.85%	保证+抵押
148	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2033-08-08	3.85%	保证+抵押

常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券募集说明书

149	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2034-02-08	3.85%	保证+抵押
150	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-09-27	2034-08-08	3.85%	保证+抵押
151	标准厂房	农业银行武进支行	1,500.00	2022-11-30	2035-02-08	3.60%	保证+抵押
152	标准厂房	农业银行武进支行	1,500.00	2022-11-30	2035-08-08	3.60%	保证+抵押
153	标准厂房	农业银行武进支行	1,500.00	2022-11-30	2036-02-08	3.60%	保证+抵押
154	标准厂房	农业银行武进支行	1,500.00	2022-11-30	2036-08-08	3.60%	保证+抵押
155	标准厂房	农业银行武进支行	1,500.00	2022-11-30	2037-02-08	3.60%	保证+抵押
156	标准厂房	农业银行武进支行	1,500.00	2022-11-30	2037-08-08	3.60%	保证+抵押
157	标准厂房	农业银行武进支行	1,500.00	2022-11-30	2038-02-08	3.60%	保证+抵押
158	标准厂房	农业银行武进支行	1,500.00	2022-11-30	2038-08-08	3.60%	保证+抵押
159	标准厂房	农业银行武进支行	1,000.00	2022-11-30	2039-02-08	3.60%	保证+抵押
160	标准厂房	兴业银行常州分行	6,320.00	2023-12-13	2045-10-16	4.20%	保证
161	标准厂房	兴业银行常州分行	25,000.00	2025-01-27	2027-01-26	3.80%	保证+抵押
162	标准厂房	兴业银行常州分行	8,000.00	2025-03-26	2027-01-26	4.40%	保证+抵押
163	标准厂房	兴业银行常州分行	4,880.00	2025-03-27	2027-01-26	4.40%	保证+抵押
164	标准厂房	江阴农商行常州分行	50.00	2024-03-26	2025-09-20	4.00%	保证
165	标准厂房	江阴农商行常州分行	50.00	2024-03-26	2026-03-30	4.00%	保证
166	标准厂房	江阴农商行常州分行	1,700.00	2024-03-26	2027-03-25	4.00%	保证
167	标准厂房	渤海银行常州分行	6,320.00	2023-12-19	2045-10-16	3.90%	保证
168	标准厂房	南京银行常州分行	6,000.00	2024-05-10	2025-05-09	4.08%	保证
169	标准厂房	平安银行常州分行	5,000.00	2025-03-31	2026-03-30	3.50%	保证
170	房地产	中国银行武进支行	23,000.00	2018-12-27	2034-12-15	4.00%	抵押
171	房地产	中国银行武进支行	22,000.00	2018-12-28	2034-12-15	4.00%	抵押
172	房地产	中国银行武进支行	2,500.00	2018-12-27	2025-06-15	4.00%	抵押
173	房地产	中国银行武进支行	2,500.00	2018-12-27	2025-12-15	4.00%	抵押
174	滨湖项目管理	南京银行	1,000.00	2024-12-26	2025-12-20	4.08%	质押
175	滨湖项目管理	工行武进支行	28,500.00	2024-04-03	2025-04-02	3.10%	质押
176	滨湖项目管理	工行武进支行	2,700.00	2024-11-07	2025-11-07	3.10%	保证
177	滨湖项目管理	工行武进支行	9,975.00	2024-12-31	2025-07-01	3.00%	质押
178	滨湖项目管理	江南农商行高新区支行	9,800.00	2023-12-06	2025-12-06	4.23%	保证
179	滨湖项目管理	江阴农商行常州分行	1,700.00	2024-3-26	2027-3-25	4.00%	保证
180	滨湖项目管理	江阴农商行常州分行	50.00	2024-3-26	2026-3-30	4.00%	保证
181	滨湖项目管理	江阴农商行常州分行	50.00	2024-03-26	2025-09-20	4.00%	保证
182	新农村	南京银行常州分行	6,000.00	2024-8-23	2025-8-21	4.08%	保证
183	新农村	中国银行武进支行	29,000.00	2024-8-30	2025-8-3	2.70%	质押

常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券募集说明书

184	新农村	江南农商行高新区支行	9,500.00	2023-12-05	2025-12-05	4.23%	保证
185	新农村	江苏银行	20,000.00	2024-12-27	2034-06-17	4.00%	保证+抵押
186	滨湖物业	邮储银行武进支行	3,000.00	2024-9-27	2025-9-26	3.99%	保证
187	滨湖物业	无锡农行商常州分行	4,450.00	2025-1-1	2027-12-18	3.90%	保证
188	工研荟	南京银行	1,000.00	2025-1-1	2025-12-31	4.08%	保证
189	武南新居	南京银行常州分行	1,000.00	2024-6-19	2025-6-18	4.08%	保证
190	武南新居	工行武进支行	9,000.00	2018-3-28	2025-9-23	4.05%	保证+抵押
191	武南新居	工行武进支行	9,000.00	2018-4-3	2026-3-23	4.05%	保证+抵押
192	武南新居	工行武进支行	10,000.00	2021-3-4	2026-3-18	3.95%	保证
193	武南新居	工行武进支行	10,000.00	2021-3-19	2026-3-18	3.95%	保证
194	武南新居	工行武进支行	10,000.00	2021-3-12	2026-3-18	3.95%	保证
195	武南新居	工行武进支行	30,000.00	2021-5-1	2026-3-18	3.95%	保证
196	武南新居	工行武进支行	36,203.00	2021-8-20	2026-3-18	3.95%	保证
197	武南新居	工行武进支行	6,000.00	2021-11-12	2026-3-18	3.95%	保证
198	武南新居	无锡农商行	5.00	2024-7-1	2025-6-24	3.90%	保证
199	武南新居	无锡农商行	5.00	2024-7-1	2025-12-24	3.90%	保证
200	武南新居	无锡农商行	985.00	2024-7-1	2027-6-24	3.90%	保证
201	武南新居	邮储银行	50.00	2024-12-30	2025-6-30	4.09%	保证
202	武南新居	邮储银行	50.00	2024-12-30	2025-12-30	4.09%	保证
203	武南新居	邮储银行	1,800.00	2024-12-30	2026-12-29	4.09%	保证
204	武南供应链	江南农商行高新区支行	4,997.00	2023-12-5	2026-12-5	4.38%	保证
205	武南供应链	江阴农商行常州分行	200.00	2024-4-25	2025-04-20	4.00%	保证
206	武南供应链	江阴农商行常州分行	200.00	2024-4-25	2025-10-20	4.00%	保证
207	武南供应链	江阴农商行常州分行	3,800.00	2024-4-25	2026-7-6	4.00%	保证
208	移进通信	招商银行	1,093.46	2022-10-31	2025-04-28	3.30%	保证+抵押
209	移进通信	招商银行	1,093.46	2022-10-31	2025-10-27	3.30%	保证+抵押
210	移进通信	招商银行	4,352.54	2022-10-31	2028-10-25	3.30%	保证+抵押
211	移进通信	招商银行	3,736.84	2022-12-22	2028-10-25	3.30%	保证+抵押
212	移进通信	招商银行	4,521.56	2023-01-16	2028-10-25	3.90%	保证+抵押
213	移进通信	招商银行	514.44	2023-03-30	2028-10-25	3.65%	保证+抵押
214	移进通信	招商银行	595.47	2023-04-26	2028-10-25	3.65%	保证+抵押
215	移进通信	招商银行	1,307.80	2023-06-30	2028-10-25	3.75%	保证+抵押
216	移进通信	招商银行	13,836.58	2023-09-28	2028-10-25	3.45%	保证+抵押
217	恩迪	中国银行武进支行	10,000.00	2024-3-13	2031-2-26	3.60%	保证+抵押
218	恩迪	中国银行武进支行	5,200.00	2024-10-16	2031-2-26	3.50%	保证+抵押
219	恩迪	中国银行武进支行	400.00	2024-12-18	2031-2-26	3.25%	保证+抵押
220	汇泽基磐	工行武进支行	275.50	2024-2-29	2025-6-23	3.90%	保证+抵押
221	汇泽基磐	工行武进支行	275.50	2024-2-29	2025-12-23	3.90%	保证+抵押
222	汇泽基磐	工行武进支行	4,449.00	2024-2-29	2043-12-21	3.90%	保证+抵押

223	汇泽基磐	工行武进支行	5,000.00	2024-3-15	2043-12-21	3.90%	保证+抵押
224	汇泽基磐	工行武进支行	4,700.00	2024-6-12	2043-12-21	3.90%	保证+抵押
	合计		1,286,725.35				

发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。符合财金【2018】23号文、财预【2017】50号文、财综【2016】4号文、国发【2014】43号等国家相关规定。

2、直接融资情况

图表 6-63：截至本募集说明书签署日发行人直接融资余额一览表（标准化）

单位：亿元

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
26 滨湖建设 MTN004	中期票据	2026-03-31	2029-03-31	2.50	2.50	存续期
26 滨湖建设 MTN003	中期票据	2026-03-30	2029-03-30	2.80	2.80	存续期
26 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2026-04-10	2026-07-09	3.00	3.00	存续期
26 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2026-04-02	2026-07-01	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2026-3-13	2026-6-11	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2026-3-10	2026-6-08	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2026-2-27	2026-5-28	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 MTN002	中期票据	2026-2-6	2029-2-6	9.70	9.70	存续期
26 滨湖建设 MTN001	中期票据	2026-2-4	2029-2-4	5.00	5.00	存续期
26 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2026-1-30	2026-4-30	3.00	3.00	存续期
26 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2026-1-16	2026-4-16	3.00	0.00	已兑付
26 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2026-1-9	2026-4-9	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP023	超短期融资券	2025-12-24	2026-3-24	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP022	超短期融资券	2025-12-16	2026-3-16	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP021	超短期融资券	2025-12-4	2026-3-4	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP020	超短期融资券	2025-11-7	2026-2-5	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP019	超短期融资券	2025-10-24	2026-1-22	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP018	超短期融资券	2025-10-17	2026-1-15	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP017	超短期融资券	2025-9-30	2025-12-29	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP016	超短期融资券	2025-9-23	2025-12-22	2.00	0.00	已兑付

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
25 滨湖建设 SCP015	超短期融资券	2025-9-12	2025-12-11	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP014	超短期融资券	2025-8-15	2025-11-13	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 MTN002	中期票据	2025-7-24	2028-7-24	5.00	5.00	存续期
25 滨湖建设 SCP0012	超短期融资券	2025-7-31	2025-10-29	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP0011	超短期融资券	2025-7-24	2025-10-22	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP0010	超短期融资券	2025-7-16	2025-10-14	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP009	超短期融资券	2025-7-02	2025-9-30	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2025-6-19	2025-9-17	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2025-5-28	2025-8-26	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2025-4-29	2025-7-28	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖 02	公司债	2025-4-24	2028-4-24	7.00	7.00	存续期
25 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2025-4-22	2025-7-21	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2025-3-31	2025-6-29	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2025-3-5	2025-6-3	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖 01	公司债	2025-2-24	2028-2-24	10.00	10.00	存续期
25 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2025-2-11	2025-8-10	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 MTN001	中期票据	2025-1-10	2028-1-10	3.20	3.20	存续期
25 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2025-1-7	2025-7-6	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP019	超短期融资券	2024-11-18	2025-05-17	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP018	超短期融资券	2024-10-28	2025-04-26	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP017	超短期融资券	2024-10-14	2025-04-12	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖 03	公司债	2024-9-20	2027-9-20	15.00	15.00	存续期
24 滨湖建设 SCP016	超短期融资券	2024-9-12	2025-3-11	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 MTN004	中期票据	2024-9-11	2027-9-11	5.00	5.00	存续期
24 滨湖建设 SCP015	超短期融资券	2024-08-22	2025-02-18	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖 02	公司债	2024-08-12	2027-08-12	8.00	8.00	存续期
24 滨湖建设 MTN003	中期票据	2024-07-22	2027-07-22	4.70	4.70	存续期
24 滨湖建设 SCP014	超短期融资券	2024-07-15	2025-01-10	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP013	超短期融资券	2024-07-04	2024-11-01	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP012	超短期融资券	2024-06-27	2024-11-24	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP011	超短期融资券	2024-06-20	2024-10-18	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 MTN002	中期票据	2024-06-06	2027-06-06	4.50	4.50	存续期

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
24 滨湖建设 SCP010	超短期融资券	2024-5-28	2024-9-25	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP009	超短期融资券	2024-04-28	2024-08-26	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2024-04-18	2024-07-17	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2024-04-09	2024-07-08	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖 01	私募债	2024-03-22	2027-03-22	15.00	15.00	存续期
24 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2024-02-01	2024-06-30	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2024-01-31	2024-05-30	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2024-01-30	2024-04-29	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2024-01-26	2024-06-24	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2024-01-25	2024-04-24	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2024-01-16	2024-04-15	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 MTN001	中期票据	2024-01-11	2027-01-11	6.00	6.00	存续期
23 滨湖建设 SCP0012	超短期融资券	2023-11-21	2024-2-19	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP0011	超短期融资券	2023-8-31	2024-2-27	4.90	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP010	超短期融资券	2023-8-24	2023-11-22	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP009	超短期融资券	2023-7-31	2024-1-27	4.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2023-7-24	2024-1-20	2.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2023-6-28	2023-9-26	4.70	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2023-5-29	2023-8-27	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2023-5-12	2023-8-10	4.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2023-4-28	2023-7-27	2.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2023-4-20	2023-7-19	4.70	0.00	已兑付
23 滨湖建设 MTN003	中期票据	2023-4-14	2026-4-14	5.30	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2023-3-21	2023-6-19	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 MTN002	中期票据	2023-2-20	2026-2-20	9.70	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2023-2-15	2023-5-16	4.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 MTN001	中期票据	2023-2-8	2026-2-8	5.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2022-12-19	2023-3-19	4.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2022-12-19	2023-3-19	4.70	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2022-11-11	2023-5-10	2.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2022-8-30	2023-2-26	5.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 MTN001	中期票据	2022-08-05	2025-08-05	5.00	0.00	已兑付

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
22 滨湖 02	私募债	2022-05-27	2025-05-27	7.00	0.00	已兑付
22 滨湖 01	私募债	2022-02-28	2025-02-28	10.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2022-02-25	2022-11-22	2.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2022-01-26	2025-01-26	3.20	0.00	已兑付
21 滨湖 01	私募债	2021-10-29	2024-10-29	8.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 MTN001	中期票据	2021-09-16	2024-09-16	5.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2021-09-07	2022-03-06	5.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 PPN004	定向债务融资工具	2021-07-30	2024-07-30	4.50	0.00	已兑付
21 滨湖建设 PPN003	定向债务融资工具	2021-06-17	2024-06-17	4.30	0.00	已兑付
21 滨湖 D2	私募债	2021-06-09	2022-06-09	7.00	0.00	已兑付
21 滨湖 D1	私募债	2021-03-22	2022-03-22	10.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2021-03-22	2021-09-18	5.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2021-01-27	2021-06-26	2.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2021-01-25	2024-01-25	2.50	0.00	已兑付
21 滨湖建设 PPN002	定向债务融资工具	2021-01-25	2024-01-25	2.50	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2020-12-04	2021-04-03	3.00	0.00	已兑付
20 滨湖 D2	私募债	2020-11-18	2021-11-18	1.50	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2020-10-15	2021-02-07	5.00	0.00	已兑付
20 滨湖 D1	私募债	2020-09-08	2021-09-08	6.50	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2020-08-31	2021-01-28	5.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设 MTN002	中期票据	2020-04-29	2023-04-29	10.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设(疫情防控债)PPN001	定向债务融资工具	2020-03-26	2023-03-26	3.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设 MTN001	中期票据	2020-02-14	2023-02-14	5.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2020-01-21	2020-10-17	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2019-11-21	2020-02-19	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖 03	私募债	2019-10-21	2024-10-21	7.00	0.00	已兑付
19 滨湖 02	私募债	2019-09-10	2024-09-10	8.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 PPN002	定向债务融资工具	2019-09-09	2022-09-09	5.00	0.00	已兑付

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
19 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2019-08-29	2022-08-29	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2019-08-27	2019-11-25	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2019-05-22	2020-02-16	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖 01	私募债	2019-04-24	2024-04-24	15.00	0.00	已兑付
18 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2018-12-17	2019-09-13	10.00	0.00	已兑付
18 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2018-07-30	2019-04-26	5.00	0.00	已兑付
18 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2018-07-20	2019-04-16	5.00	0.00	已兑付
17 滨湖建设 MTN001	中期票据	2017-12-22	2022-12-22	10.00	0.00	已兑付
17 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2017-10-24	2018-07-21	5.00	0.00	已兑付
17 滨湖建设 PPN002	定向债务融资工具	2017-09-14	2020-09-14	5.00	0.00	已兑付
17 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2017-05-24	2020-05-24	10.00	0.00	已兑付
16 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2016-09-08	2021-09-08	5.00	0.00	已兑付
16 滨湖建设 01	私募债	2016-08-24	2018-08-24	20.00	0.00	已兑付
16 滨湖建设 MTN001	中期票据	2016-06-21	2021-06-21	10.00	0.00	已兑付
13 常州滨湖债	企业债	2013-12-12	2020-12-12	15.00	0.00	已兑付
合计	-	-	-	-	117.40	-

2025年7月24日，发行人发行了2025年度第二期中期票据，金额为5亿元，期限3+N（3）年，根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，发行人在会计初始确认时将该笔中期票据计入所有者权益，将会增加发行人所有者权益，降低资产负债率。

2026年2月4日，发行人发行了2026年度第一期中期票据，金额为5亿元，期限3+N（3）年，根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，发行人在会计初始确认时将该笔中期票据计入所有者权益，将会增加发行人所有者权益，降低资产负债率。

（五）其他融资情况

发行人不存在吸收公用资金等违规行为。

六、关联交易

（一）关联方

1、发行人的母公司

详见本募集说明书“第五章发行人基本情况”之“三、发行人股权结构及实际控制人”。

2、发行人的控股子公司

详见本募集说明书“第五章发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

(二) 关联方交易

公司制定了关联交易管理等内部控制制度，遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开的原则，根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。

发行人关联交易主要涉及关联担保。截至 2024 年末，公司为关联方提供借款担保金额为 235.11 亿元；同期末，关联方为公司及其子公司提供的借款担保金额为 33.74 亿元，全部为江苏武进高新投资控股有限公司及其子公司对发行人及其下属子公司提供的担保。发行人的关联担保不会对本期发行构成重大不利影响。截至 2024 年末，存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。除以上，发行人不存在其他关联交易，不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

七、或有事项

(一) 发行人对外担保情况

截至 2025 年 3 月末，公司对外担保金额为 2,343,759.68 万元，占 2024 年末净资产的比例为 146.96%。发行人担保事项对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。发行人后续将对被担保企业偿债能力持续跟踪，如发现不利变化将提前采取风险应对措施。

图表 6-64：发行人 2025 年 3 月末对外担保情况一览表

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保余额	被担保债务到期时间
滨湖集团	常州城南地铁配套建设投资有限公司	7,600.00	2025-10-15
		2,000.00	2025-5-29
		13,255.00	2027-2-8
		16,900.00	2027-2-8

		845.00	2027-2-8
		1,250.00	2025-6-24
		11,800.00	2027-11-25
滨湖集团	常州富而嘉建设发展有限公司	13,500.00	2028-6-16
		37,000.00	2028-6-16
		5,800.00	2028-6-16
		6,500.00	2028-6-16
		9,200.00	2028-6-16
		40,000.00	2028-6-16
		20,000.00	2028-6-16
		20,000.00	2028-6-16
		2,000.00	2028-6-16
		13,000.00	2028-6-16
滨湖集团	常州海湖建设发展有限公司	3,915.00	2027-12-2
滨湖集团	常州海腾物流有限公司	19,900.00	2025-12-28
滨湖集团	常州湖东建设发展有限公司	12,000.00	2030-8-28
		20,000.00	2034-2-27
		48,000.00	2030-8-28
		8,000.00	2030-8-28
		24,000.00	2030-12-27
		18,000.00	2030-8-28
		26,000.00	2030-8-28
		16,000.00	2030-8-28
		10,000.00	2030-8-28
		14,400.00	2030-8-28
		10,800.00	2030-8-28
		4,800.00	2030-12-27
		7,200.00	2034-2-27
		2,000.00	2030-8-28
		18,800.00	2030-8-28
		15,600.00	2030-8-28
		9,600.00	2030-8-28
		6,000.00	2030-9-17
		10,000.00	2030-8-28
		10,000.00	2030-8-28
		4,800.00	2030-8-28
		7,200.00	2030-8-28
		6,000.00	2030-8-28
		14,400.00	2034-2-27
		10,800.00	2030-8-28
		18,800.00	2030-12-27
		12,000.00	2030-8-28
9,600.00	2034-2-27		

		5,600.00	2030-8-28
		10,000.00	2030-8-28
		10,000.00	2030-12-27
		2,400.00	2030-8-28
		45,000.00	2030-8-28
		5,400.00	2030-8-28
		7,800.00	2030-8-28
		7,200.00	2030-8-28
		3,600.00	2030-8-28
		14,400.00	2030-12-27
		4,800.00	2034-2-27
		3,000.00	2030-8-28
		6,000.00	2030-8-28
滨湖集团	常州龙隽建设发展有限公司	20,000.00	2038-9-21
		20,000.00	2038-9-21
		40,000.00	2038-9-21
滨湖集团	常州瑞滨建设发展有限公司	65,000.00	2031-4-28
		20,000.00	2031-4-28
		10,000.00	2031-4-28
滨湖集团	常州市惠农建设投资发展有限公司	26,000.00	2025-11-6
		10,000.00	2025-8-22
		5,000.00	2025-6-19
		45,600.00	2026-11-30
		9,800.00	2025-6-13
		19,300.00	2026-11-25
		11,000.00	2026-12-20
滨湖集团	常州市武进科创物业管理有限公司	6,175.00	2027-4-24
		4,800.00	2025-9-30
滨湖集团	常州田园健康科技有限公司	4,384.09	2025-11-30
薄膜太阳能	常州武进双创园投资发展有限公司	3,700.00	2036-8-5
		10,000.00	2036-8-5
		19,995.00	2031-2-6
		27,500.00	2041-9-1
		4,213.00	2031-8-6
		75,000.00	2041-9-1
		15,400.00	2033-2-6
		10,000.00	2041-9-1
		19,991.00	2035-2-6
		19,996.00	2036-8-5
		11,000.00	2036-8-5
		12,769.00	2036-8-5
		17,355.00	2028-2-6
滨湖集团	常州武进综合保税区投资建设有限公司	9,500.00	2028-5-15

		3,500.00	2025-4-28
		4,680.00	2027-11-25
		22,000.00	2027-3-24
		4,000.00	2025-6-30
滨湖集团	常州武南低碳建设发展有限公司	28,000.00	2036-1-15
		65,000.00	2036-1-15
		10,000.00	2028-3-25
		7,000.00	2027-12-27
		25,000.00	2027-12-27
南区建设		30,000.00	2027-12-1
滨湖集团	常州武南水利建设发展有限公司	7,800.00	2028-6-26
		7,000.00	2025-6-5
		5,000.00	2025-5-9
		4,590.00	2026-7-27
滨湖集团	常州武南污水处理有限公司	5,000.00	2025-5-9
		10,000.00	2025-4-28
		10,000.00	2028-3-26
		3,500.00	2026-9-28
		3,500.00	2026-9-28
		7,000.00	2026-9-28
		3,500.00	2026-9-28
		3,500.00	2026-9-28
		7,000.00	2026-9-28
		15,500.00	2027-9-25
滨湖集团	常州武南新能源投资有限公司	3,260.00	2038-3-26
		9,620.00	2038-3-26
		2,186.00	2037-12-30
		1,638.00	2037-12-30
		820.00	2037-12-30
		9,500.00	2038-3-28
		9,500.00	2041-3-28
		5,768.00	2037-12-30
		7,692.00	2037-12-30
		2,885.00	2037-12-30
		2,550.00	2038-3-26
		7,450.00	2038-3-26
		9,230.00	2037-12-30
		12,310.00	2037-12-30
		4,614.00	2037-12-30
		15,380.00	2037-12-30
		5,000.00	2038-3-28
		5,000.00	2041-3-28
11,540.00	2037-12-30		

		5,770.00	2037-12-30
		164,367.00	2037-12-30
		15,200.00	2038-3-26
		15,000.00	2038-3-28
		15,000.00	2041-3-28
		45,000.00	2038-3-26
滨湖集团	常州众创智汇供应链服务有限公司	13,800.00	2027-12-2
		900.00	2025-10-22
		4,445.00	2027-3-1
		40,000.00	2026-4-5
滨湖集团	江苏嘉昌建设投资发展有限公司	3,750.00	2027-10-22
滨湖集团	江苏嘉果农业发展有限公司	6,100.00	2025-12-2
		2,600.00	2025-12-24
滨湖集团	江苏嘉能建设发展有限公司	2,925.00	2027-11-11
滨湖集团	江苏玖融投资发展有限公司	4,000.00	2025-10-21
		3,000.00	2025-5-10
		5,000.00	2025-4-25
滨湖集团	江苏武进出口加工区投资建设有限公司	5,000.00	2025-5-12
		4,200.00	2027-4-21
		1,000.00	2025-10-16
		1,400.00	2025-10-16
		2,000.00	2025-10-16
		1,600.00	2025-10-16
		2,000.00	2025-10-16
滨湖集团	江苏武进高新投资控股有限公司	10,000.00	2028-11-10
		12,000.00	2025-6-17
		100.00	2025-6-27
		15,900.00	2025-5-6
		14,000.00	2025-4-22
		26,400.00	2025-4-16
		12,195.00	2027-1-12
		21,926.50	2028-12-31
		19,933.19	2028-12-31
		3,983.98	2028-12-31
		10,025.00	2028-6-6
		2,834.00	2027-11-28
		8,250.00	2028-6-6
		2,374.00	2027-11-28
		4,100.00	2028-6-6
		3,150.00	2028-6-6
		1,764.00	2027-12-28
		3,347.92	2028-12-31

		4,600.00	2028-6-6
		1,712.00	2027-11-28
		14,000.00	2027-10-29
滨湖集团	江苏武进经济发展集团有限公司	11,740.00	2027-4-28
		12,840.00	2027-2-6
		4,640.00	2027-1-29
		6,970.00	2025-7-22
滨湖集团	江苏武进绿色建筑产业投资有限公司	6,061.00	2030-12-29
滨湖集团	江苏武南现代农业产业园有限公司	2,900.00	2025-12-24
滨湖集团	江苏先行建设有限公司	6,000.00	2025-12-20
-	合计	2,343,759.68	—

以上被担保单位均为国有大、中型企业，经营情况正常，未来形成代偿的风险相对较小。

截至本募集说明书签署之日，发行人对外担保企业生产经营及财务未发生重大不利变化。

（二）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2025 年 3 月末，发行人为其他单位向银行借款 2,343,759.68 万元提供担保，发行人子公司常州滨湖房地产有限公司、常州居朗房地产开发有限公司、常州居晟房地产开发有限公司、常州居程房地产开发有限公司按房地产经营惯例为商品房购买人向银行提供按揭贷款担保，担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至借款人取得《房屋所有权证》并办妥抵押登记手续之日止。

（三）未决诉讼、仲裁事项

根据北京市惠诚（常州）律师事务所律师适当核查，截至本募集说明书签署之日，发行人主要未决诉讼情况如下：

1、因追偿权纠纷，发行人于 2014 年 8 月 21 日向常州市中级人民法院起诉常州泰和置业发展有限公司、常州蓝波商贸发展有限公司【案号：（2014）常商初字第 294 号】，常州市中级人民法院于 2015 年 11 月 9 日作出（2014）常商初字第 294 号民事调解书，确认：1、常州泰和置业发展有限公司结欠发行人借款本金 1 亿元、垫付利息 481.25 万元、展期利息 880.00 万元（自 2014 年 2 月 7 日至 2015 年 7 月 20 日按年利率 6% 计算），并承担律师代理费 20 万元；2、常州蓝波商贸发展有限公司于调解书生效之日起 10 日内对常州泰和置业发展有限公司的上述债务承担连带保证责任；3、案件受理费 585,909 元减半收取 292,954.5 元、财产保全费 5,000 元、公告费 300 元，合计 298,254.5 元由常州泰和置业发

展有限公司、常州蓝波商贸发展有限公司共同承担。

因常州泰和置业发展有限公司、常州蓝波商贸发展有限公司未履行调解书确定义务，发行人向常州市中级人民法院申请强制执行【案号：（2015）常执字第 0652 号】，请求：1、强制常州蓝波商贸发展有限公司对常州泰和置业发展有限公司所负债务承担连带保证责任向发行人支付借款本金 1 亿元、垫付利息 481.25 万元、展期利息 880.00 万元以及律师代理费 20 万元；2、强制常州蓝波商贸发展有限公司加倍支付延迟履行期间的债务利息 99,586 元（自 2015 年 11 月 9 日起计算至 2015 年 11 月 24 日，实际应计算至债务清偿之日止）；3、强制常州蓝波商贸发展有限公司支付案件受理费 292,954.5 元、财产保全费 5,000 元、公告费 300 元；4、执行费由常州蓝波商贸发展有限公司承担。

为保证上述调解书的执行，常州市中级人民法院对常州蓝波商贸发展有限公司名下的坐落于常州市新北区黄山路 558 号的土地使用权和房屋采取了查封执行措施。现该案正在执行过程中。

北京市惠诚（常州）律师事务所律师认为，发行人虽作为实际当事人存在上述未执行终结案件，但案件标的总额未超过发行人截至 2024 年末经审计净资产的 5%，其执行结果不会对发行人的资产及其履行债务的能力造成实质性的损害，对本次发行不构成实质性的法律障碍。

基于上述，根据发行人的书面说明，并经北京市惠诚（常州）律师事务所律师适当核查，截至募集说明书签署之日，除上述未决诉讼外，发行人尚不存在任何针对或影响公司财务、经营或其任何财产的尚未了结的或可预见的，可能对发行人及本次发行造成实质性障碍的重大诉讼、仲裁或其他法律程序。

（四）承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大承诺事项。

八、资产抵押、质押、其他被限制处置事项

截至 2024 年 12 月末，发行人受限资产账面价值合计为 103.28 亿元，占同期净资产比重为 64.76%，不存在单笔抵质押资产规模占 2024 年末净资产 10%以上的情形。

具体明细如下所示：

图表 6-65：2024 年 12 月末发行人受限资产明细表

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金-其他货币资金	111,540.00	质押
存货-土地开发	419,039.82	抵押借款
无形资产-土地使用权	-	抵押借款
投资性房地产-土地使用权	130,268.03	抵押借款
投资性房地产-房屋建筑物	371,985.41	抵押借款
合计	1,032,833.26	-

图表 6-66：2024 年 12 月末发行人受限资产——货币资金明细表

单位：万元

受限资产	抵押/质押权人	账面价值	期限
银行承兑汇票保证金	-	20,000.00	-
定期存单	中国银行	30,540.00	2024.9-2025.9
定期存单	工商银行	20,000.00	2024.1-2025.1
定期存单	江苏银行	10,000.00	2024.9-2025.3
定期存单	工商银行	1,000.00	2024.1-2025.1
定期存款	北京银行	30,000.00	2024.2-2025.3
合计	-	111,540.00	-

图表 6-67：2024 年 12 月末发行人受限资产——存货明细表

单位：万元

受限资产	抵押/质押权人	抵押部分 账面价值	期限
原武国用(2007)第 1201669 号-苏(2017)常州市不动产权第 2042067 号	工商银行	23,539.18	2018.9-2027.12
原武国用(2007)第 1201671 号-苏(2017)常州市不动产权第 2042065 号	工商银行	10,896.49	2017.11-2025.11
苏(2016)常州市不动产权第 2022074 号	建设银行	9,230.58	2018.3-2025.7
武国用(2008)第 1205116 号	江苏银行	32,967.22	2019.3-2025.2
武国用(2009)第 1201136 号-苏(2017)常州市不动产权第 2042070 号	工商银行	13,970.68	2017.11-2025.11

受限资产	抵押/质押权人	抵押部分 账面价值	期限
武国用（2009）第 1203751 号	浦发银行、苏州银行、 江阴农商行	2,944.52	2018.9-2026.9
武国用（2008）第 1206057 号	民生银行、浦发银行、 苏州银行、江阴农商 行、农业银行、江苏银 行	75,579.99	2018.6-2026.9
原武国用（2009）第 1205991 号-苏（2018）常州市不动 产权第 2012712 号	中国银行、农业银行	41,953.87	2018.5-2041.9
武国用（2013）第 15359 号	北京银行	17,724.01	2024.11-2025.12
武国用（2009）第 1205990 号	建设银行	3,354.50	2024.12.31-2033.9.30
武国用（2013）第 15360 号	工商银行	41,640.00	2024.3.28-2031.12.31
苏（2017）常州市不动产权 第 2038709 号	工商银行	42,793.58	2018.3-2026.3
苏（2016）常州市不动产权 第 2000627 号	民生银行、工商银行	102,445.20	2016.4-2025.10
合计	-	419,039.82	-

图表 6-68：2024 年 12 月末发行人受限资产——投资性房地产明细表

单位：万元

受限资产	抵押/质押权人	受限土 地价值	受限房屋 价值	期限
武国用（2012）第 00059 号	工商银行	673.76	0.00	2019.11.25- 2030.01.30
武国用（2012）第 1202328 号	工商银行	1,181.50	0.00	2019.11.25- 2030.1.30
武国用（2012）第 00058 号	工商银行	1,528.04	0.00	2019.11.25- 2030.01.30
苏（2020）常州市不动产权第 2032570 号 【原武国用（2014）第 05241 号】	工商银行	6,584.39	41,244.49	2020.12.11- 2036.1.31
苏（2018）常州市不动产权第 2042420 号 【原-武国用（2012）第 1201740 号】	工商银行	2,529.13	13,231.91	2018.12.12- 2031.12.30
苏（2018）常州市不动产权第 2042413 号 【原-武国用（2012）第 1201739 号】	工商银行	587.55	3,921.87	2018.12.12- 2031.12.30
苏（2018）常州市不动产权第 2042449 号 【原-武国用（2012）第 1201738 号】	工商银行	516.27	7,056.18	2018.12.12- 2031.12.30
苏（2018）常州市不动产权第 2042456 号 【原-武国用（2012）第 1201737 号】	工商银行	1,866.77	16,382.79	2018.12.12- 2031.12.30
苏（2016）常州市不动产权第 2019611 号	工商银行	418.71	6,413.43	2019.11.25-

				2030.1.30
苏（2017）常州市不动产权第 2045380 号	工商银行	1,322.75	1,383.04	2024.11.12- 2028.12.31
苏（2019）常州市不动产权第 2027132 号 【原-苏（2018）常州市不动产权第 2011477 号】	工商银行	5,751.97	15,688.49	2018.12.28- 2028.12.31
苏（2018）常州市不动产权第 2007548 号	中国银行	25,385.7 4	30,080.62	2018.12.21- 2034.12.15
常房权证武字第 00748727 号	工商银行	0.00	12,695.54	2021.12.24- 2038.1.31
常房权证武字第 00748771 号	工商银行	0.00	9,781.13	2021.12.24- 2038.1.31
常房权证武字第 00748772 号	工商银行	0.00	10,118.99	2021.12.24- 2038.1.31
常房权证武字第 00748773 号	工商银行	0.00	7,126.93	2021.12.24- 2038.1.31
常房权证武字第 00748774 号	工商银行	0.00	7,126.93	2021.12.24- 2038.1.31
常房权证武字第 00748776 号	工商银行	0.00	3,751.61	2021.12.24- 2038.1.31
常房权证武字第 00748777 号	工商银行	0.00	3,751.61	2021.12.24- 2038.1.31
常房权证武字第 00748779 号	工商银行	0.00	3,751.63	2021.12.24- 2038.1.31
常房权证武字第 00748781 号	工商银行	0.00	3,751.63	2021.12.24- 2038.1.31
常房权证武字第 00756239 号	工商银行	0.00	9,995.47	2021.12.24- 2038.1.31
常房权证武字第 01102237 号	工商银行	0.00	2,346.11	2019.11.25- 2030.1.30
常房权证武字第 00738627 号	工商银行	0.00	3,173.81	2019.11.25- 2030.1.30
常房权证武字第 01103904 号	工商银行	0.00	4,579.42	2019.11.25- 2030.1.30
常房权证武字第 13005371 号	工商银行	0.00	1,686.13	2019.11.25- 2030.1.30
苏（2021）常州市不动产权第 2003015 号	农业银行	3,409.76	12,132.26	2022.8.9-20 39.8.8
苏（2024）常州市不动产权第 0202022 号 【原-苏（2022）常州市不动产权第 0153978 号】	中国银行	1,245.43	13,379.81	2024.2.28-2 031.2.26
苏（2023）常州市不动产权第 0011905 号	工商银行	1,835.93	4,230.97	2024.1.29-2 044.3.31

武国用（2013）第 08420 号	农业银行	10,707.2 6	0.00	2020.9.21-2 045.9.20
武国用（2011）第 1200791 号	工商银行	54,659.4 4	25,125.35	2023-12-27 -2038-12-3 1
常房权证武字第 01121849 号	农业银行	0.00	38,687.38	2020.9.21-2 045.9.20
苏（2024）常州市不动产权第 0038592 号	招商银行	4,620.34	43,123.37	2022.10.26- 2028.10.25
苏（2024）常州市不动产权第 0009032 号	工商银行	0.00	5,434.76	2024.6.6-20 39.12.31
苏（2024）常州市不动产权第 0184722 号 【原-苏（2024）常州市不动产权第 0024591 号】	工商银行	5,443.29	10,831.75	2024.9.30-2 031.9.29
合计		130,268. 03	371,985.4 1	

九、发行人其他规范运作情况

发行人近三年内，无违法、违规情况，不存在被相关部门调查等情况。

十、金融衍生品、重大投资理财产品及海外重大投资等情况说明

截至本募集说明书签署日，发行人无金融衍生品、投资理财产品及海外重大投资等需要说明的情况。

十一、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，除本期债务融资工具发行计划外，暂无其他债务融资工具发行计划。

第七章 发行人资信情况

一、发行人主要银行授信情况

截至 2025 年 3 月末，公司共获得银行综合授信额度 1,894,166.05 万元，已使用授信额度 1,492,230.08 万元，未使用授信额度 401,935.97 万元，发行人主要金融机构授信情况如下表：

图表 7-1：截至 2025 年 3 月末发行人银行授信情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行	56,500.00	56,500.00	0.00
渤海银行	20,000.00	8,350.00	11,650.00
工商银行	682,568.00	496,250.00	186,318.00
光大银行	79,000.00	75,500.00	3,500.00
广发银行	6,900.00	6,900.00	0.00
华夏银行	5,000.00	4,500.00	500.00
建设银行	125,400.00	105,700.00	19,700.00
江南农商行	64,712.00	62,211.00	2,501.00
江苏银行	10,000.00	10,000.00	0.00
江阴农商行	28,500.00	28,200.00	300.00
交通银行	51,000.00	50,515.00	485.00
南京银行	36,000.00	33,500.00	2,500.00
农业发展银行	21,107.00	25,107.00	-4,000.00
农业银行	120,000.00	105,900.00	14,100.00
平安银行	5,000.00	5,000.00	0.00
上海银行	70,000.00	32,141.00	37,859.00
兴业银行	95,979.05	75,299.05	20,680.00
邮储银行	18,000.00	18,000.00	0.00
招商银行	38,000.00	33,239.07	4,760.93
中国银行	360,500.00	259,417.96	101,082.04
合计	1,894,166.05	1,492,230.08	401,935.97

二、债务违约记录

截至本募集说明书签署日，经查询人民银行征信系统，发行人本部及下属子公司无逾期借款或其他不良信用记录。

三、发行人及其子公司债务融资偿付情况

图表 7-2：截至本募集说明书签署日发行人已发行债券及兑付情况

单位：亿元

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
26 滨湖建设 MTN004	中期票据	2026-03-31	2029-03-31	2.50	2.50	存续期
26 滨湖建设 MTN003	中期票据	2026-03-30	2029-03-30	2.80	2.80	存续期
26 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2026-04-10	2026-07-09	3.00	3.00	存续期
26 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2026-04-02	2026-07-01	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2026-3-13	2026-6-11	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2026-3-10	2026-6-08	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2026-2-27	2026-5-28	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 MTN002	中期票据	2026-2-6	2029-2-6	9.70	9.70	存续期
26 滨湖建设 MTN001	中期票据	2026-2-4	2029-2-4	5.00	5.00	存续期
26 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2026-1-30	2026-4-30	3.00	3.00	存续期
26 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2026-1-16	2026-4-16	3.00	0.00	已兑付
26 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2026-1-9	2026-4-9	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP023	超短期融资券	2025-12-24	2026-3-24	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP022	超短期融资券	2025-12-16	2026-3-16	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP021	超短期融资券	2025-12-4	2026-3-4	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP020	超短期融资券	2025-11-7	2026-2-5	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP019	超短期融资券	2025-10-24	2026-1-22	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP018	超短期融资券	2025-10-17	2026-1-15	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP017	超短期融资券	2025-9-30	2025-12-29	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP016	超短期融资券	2025-9-23	2025-12-22	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP015	超短期融资券	2025-9-12	2025-12-11	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP014	超短期融资券	2025-8-15	2025-11-13	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 MTN002	中期票据	2025-7-24	2028-7-24	5.00	5.00	存续期
25 滨湖建设 SCP0012	超短期融资券	2025-7-31	2025-10-29	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP0011	超短期融资券	2025-7-24	2025-10-22	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP0010	超短期融资券	2025-7-16	2025-10-14	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP009	超短期融资券	2025-7-02	2025-9-30	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2025-6-19	2025-9-17	2.00	0.00	已兑付

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
25 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2025-5-28	2025-8-26	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2025-4-29	2025-7-28	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖 02	公司债	2025-4-24	2028-4-24	7.00	7.00	存续期
25 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2025-4-22	2025-7-21	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2025-3-31	2025-6-29	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2025-3-5	2025-6-3	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖 01	公司债	2025-2-24	2028-2-24	10.00	10.00	存续期
25 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2025-2-11	2025-8-10	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 MTN001	中期票据	2025-1-10	2028-1-10	3.20	3.20	存续期
25 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2025-1-7	2025-7-6	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP019	超短期融资券	2024-11-18	2025-05-17	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP018	超短期融资券	2024-10-28	2025-04-26	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP017	超短期融资券	2024-10-14	2025-04-12	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖 03	公司债	2024-9-20	2027-9-20	15.00	15.00	存续期
24 滨湖建设 SCP016	超短期融资券	2024-9-12	2025-3-11	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 MTN004	中期票据	2024-9-11	2027-9-11	5.00	5.00	存续期
24 滨湖建设 SCP015	超短期融资券	2024-08-22	2025-02-18	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖 02	公司债	2024-08-12	2027-08-12	8.00	8.00	存续期
24 滨湖建设 MTN003	中期票据	2024-07-22	2027-07-22	4.70	4.70	存续期
24 滨湖建设 SCP014	超短期融资券	2024-07-15	2025-01-10	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP013	超短期融资券	2024-07-04	2024-11-01	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP012	超短期融资券	2024-06-27	2024-11-24	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP011	超短期融资券	2024-06-20	2024-10-18	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 MTN002	中期票据	2024-06-06	2027-06-06	4.50	4.50	存续期
24 滨湖建设 SCP010	超短期融资券	2024-5-28	2024-9-25	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP009	超短期融资券	2024-04-28	2024-08-26	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2024-04-18	2024-07-17	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2024-04-09	2024-07-08	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖 01	私募债	2024-03-22	2027-03-22	15.00	15.00	存续期
24 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2024-02-01	2024-06-30	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2024-01-31	2024-05-30	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2024-01-30	2024-04-29	3.00	0.00	已兑付

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
24 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2024-01-26	2024-06-24	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2024-01-25	2024-04-24	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2024-01-16	2024-04-15	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 MTN001	中期票据	2024-01-11	2027-01-11	6.00	6.00	存续期
23 滨湖建设 SCP0012	超短期融资券	2023-11-21	2024-2-19	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP0011	超短期融资券	2023-8-31	2024-2-27	4.90	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP010	超短期融资券	2023-8-24	2023-11-22	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP009	超短期融资券	2023-7-31	2024-1-27	4.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2023-7-24	2024-1-20	2.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2023-6-28	2023-9-26	4.70	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2023-5-29	2023-8-27	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2023-5-12	2023-8-10	4.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2023-4-28	2023-7-27	2.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2023-4-20	2023-7-19	4.70	0.00	已兑付
23 滨湖建设 MTN003	中期票据	2023-4-14	2026-4-14	5.30	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2023-3-21	2023-6-19	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 MTN002	中期票据	2023-2-20	2026-2-20	9.70	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2023-2-15	2023-5-16	4.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 MTN001	中期票据	2023-2-8	2026-2-8	5.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2022-12-19	2023-3-19	4.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2022-12-19	2023-3-19	4.70	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2022-11-11	2023-5-10	2.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2022-8-30	2023-2-26	5.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 MTN001	中期票据	2022-08-05	2025-08-05	5.00	0.00	已兑付
22 滨湖 02	私募债	2022-05-27	2025-05-27	7.00	0.00	已兑付
22 滨湖 01	私募债	2022-02-28	2025-02-28	10.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2022-02-25	2022-11-22	2.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2022-01-26	2025-01-26	3.20	0.00	已兑付
21 滨湖 01	私募债	2021-10-29	2024-10-29	8.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 MTN001	中期票据	2021-09-16	2024-09-16	5.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2021-09-07	2022-03-06	5.00	0.00	已兑付

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
21 滨湖建设 PPN004	定向债务融资工具	2021-07-30	2024-07-30	4.50	0.00	已兑付
21 滨湖建设 PPN003	定向债务融资工具	2021-06-17	2024-06-17	4.30	0.00	已兑付
21 滨湖 D2	私募债	2021-06-09	2022-06-09	7.00	0.00	已兑付
21 滨湖 D1	私募债	2021-03-22	2022-03-22	10.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2021-03-22	2021-09-18	5.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2021-01-27	2021-06-26	2.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2021-01-25	2024-01-25	2.50	0.00	已兑付
21 滨湖建设 PPN002	定向债务融资工具	2021-01-25	2024-01-25	2.50	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2020-12-04	2021-04-03	3.00	0.00	已兑付
20 滨湖 D2	私募债	2020-11-18	2021-11-18	1.50	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2020-10-15	2021-02-07	5.00	0.00	已兑付
20 滨湖 D1	私募债	2020-09-08	2021-09-08	6.50	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2020-08-31	2021-01-28	5.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设 MTN002	中期票据	2020-04-29	2023-04-29	10.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设(疫情防控债)PPN001	定向债务融资工具	2020-03-26	2023-03-26	3.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设 MTN001	中期票据	2020-02-14	2023-02-14	5.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2020-01-21	2020-10-17	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2019-11-21	2020-02-19	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖 03	私募债	2019-10-21	2024-10-21	7.00	0.00	已兑付
19 滨湖 02	私募债	2019-09-10	2024-09-10	8.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 PPN002	定向债务融资工具	2019-09-09	2022-09-09	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2019-08-29	2022-08-29	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2019-08-27	2019-11-25	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2019-05-22	2020-02-16	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖 01	私募债	2019-04-24	2024-04-24	15.00	0.00	已兑付
18 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2018-12-17	2019-09-13	10.00	0.00	已兑付
18 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2018-07-30	2019-04-26	5.00	0.00	已兑付
18 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2018-07-20	2019-04-16	5.00	0.00	已兑付

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
17 滨湖建设 MTN001	中期票据	2017-12-22	2022-12-22	10.00	0.00	已兑付
17 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2017-10-24	2018-07-21	5.00	0.00	已兑付
17 滨湖建设 PPN002	定向债务融资工具	2017-09-14	2020-09-14	5.00	0.00	已兑付
17 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2017-05-24	2020-05-24	10.00	0.00	已兑付
16 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2016-09-08	2021-09-08	5.00	0.00	已兑付
16 滨湖建设 01	私募债	2016-08-24	2018-08-24	20.00	0.00	已兑付
16 滨湖建设 MTN001	中期票据	2016-06-21	2021-06-21	10.00	0.00	已兑付
13 常州滨湖债	企业债	2013-12-12	2020-12-12	15.00	0.00	已兑付
合计	-	-	-	-	117.40	-

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司已发行债券未出现延迟支付本息的情况。

2025年7月24日，发行人发行了2025年度第二期中期票据，金额为5亿元，期限3+N（3）年，根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，发行人在会计初始确认时将该笔中期票据计入所有者权益，将会增加发行人所有者权益，降低资产负债率。

2026年2月4日，发行人发行了2026年度第一期中期票据，金额为5亿元，期限3+N（3）年，根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，发行人在会计初始确认时将该笔中期票据计入所有者权益，将会增加发行人所有者权益，降低资产负债率。

第八章 发行人 2025 年三季度基本情况

一、发行人 2025 年三季度主营业务情况

图表 8-1：发行人 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月主营业务构成情况

单位：万元，%

业务板块	实施主体	项目	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年 1-9 月	
			金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	滨湖物流、 武南供应链	营业收入	11,513.87	9.85	56,960.02	23.19	33,547.20	21.94	-	-
		营业成本	11,490.21	14.26	56,133.90	29.16	32,901.86	31.17	-	-
		毛利润	23.66	0.07	826.12	1.55	645.34	1.36	-	-
		毛利率	0.21	-	1.45	-	1.92	-	-	-
代建工程	南区建设、 环湖建设	营业收入	74,244.93	63.54	74,409.04	30.29	78,129.49	51.10	-	-
		营业成本	64,557.79	80.12	64,703.51	33.62	67,938.68	64.36	-	-
		毛利润	9,687.14	26.71	9,705.53	18.25	10,190.81	21.54	-	-
		毛利率	13.05	-	13.04	-	13.04	-	-	-
房地产业务	滨湖房地 产开发	营业收入	414.47	0.35	75,439.60	30.71	1,928.05	1.26	3,766.14	10.51
		营业成本	265.69	0.33	66,483.08	34.54	212.78	0.20	2,495.94	36.18
		毛利润	148.78	0.41	8,956.52	16.84	1,715.27	3.62	1270.20	4.39
		毛利率	35.90	-	11.87	-	88.96	-	33.73	-
租赁业务	本部、武南 标准厂房	营业收入	18,773.31	16.07	23,769.28	9.68	25,334.86	16.57	20,922.95	58.41
		营业成本	-	-	-	-	202.08	0.19	197.30	2.86
		毛利润	18,773.31	51.76	23,769.28	44.70	25,132.78	53.11	20725.66	71.66
		毛利率	100.00	-	100.00	-	99.20	-	99.06	-
土地一级 整理服务 业务	本部、南区 建设	营业收入	7,547.17	6.46	7,924.53	3.23	9,320.75	6.10	6,800.00	18.98
		营业成本	-	-	-	-	-	-	-	-
		毛利润	7,547.17	20.81	7,924.53	14.90	9,320.75	19.70	6800.00	23.51
		毛利率	100.00	-	100.00	-	100.00	-	100.00	-
其他	其他	营业收入	4,353.48	3.73	7,145.23	2.91	4,623.21	3.02	4,330.82	12.09
		营业成本	4,265.43	5.29	5,151.81	2.68	4,310.29	4.08	4,205.20	60.96
		毛利润	88.05	0.24	1,993.42	3.75	312.92	0.66	125.62	0.43
		毛利率	2.02	-	27.90	-	6.77	-	2.90	-
合计	/	主营业务收入	116,847.23	100.00	245,647.70	100.00	152,883.56	100.00	35,819.92	100.00
		主营业务成本	80,579.12	100.00	192,472.30	100.00	105,565.69	100.00	6,898.44	100.00
		毛利润	36,268.11	100.00	53,175.40	100.00	47,317.87	100.00	28,921.48	100.00
		毛利率	31.04	-	21.65	-	30.95	-	80.74	-

2025 年 1-9 月，发行人实现主营业务收入 35,819.92 万元、其他业务收入

17,477.14 万元。主营业务收入中，房地产业务、租赁业务、土地一级整理业务和其他板块的营业收入分别为 3,766.14 万元、20,922.95 万元、6,800.00 万元和 4,330.82 万元，在营业收入中的占比分别为 10.51%、58.41%、18.98%和 12.09%。

2025 年 1-9 月，发行人主营业务成本 6,898.44 万元、其他业务成本 16,417.16 万元。主营业务成本中，房地产业务、租赁业务、土地一级整理业务和其他板块的营业成本分别为 2,495.94 万元、197.30 万元、0.00 万元和 4,205.20 万元，在营业成本中的占比分别为 36.18%、2.86%、0.00%和 60.96%。

2025 年 1-9 月，发行人实现主营业务的毛利润为 28,921.48 万元，毛利率为 80.74%。主营业务的毛利润中，房地产业务、租赁业务、土地一级整理业务和其他板块的毛利率分别为 33.73 %、99.06 %、100.00%和 2.90 %。2025 年 1-9 月，发行人主营业务板块均正常开展经营，营业收入、成本及毛利率未发生重大不利变化。

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人主营业务毛利率分别为 31.04%、21.65%、30.95%和 80.74%，毛利率未发生重大不利变化。

二、发行人 2025 年三季度财务情况

（一）会计报表的编制基础及方法

发行人财务报表以持续经营假设为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量。

（二）发行人重要会计政策和会计估计变更情况

2025 年三季度，发行人不存在重要会计政策变更、重要会计估计变更。

（三）发行人 2025 年三季度合并范围变动情况

2024 年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共 30 家，较 2023 年末新增 2 家、减少 4 家。增加的两家为常州正宇光伏科技有限公司（政府资产划拨增加）和常州居瑞房地产开发有限公司（设立），减少的四家为常州武进双创园投资发展有限公司（股权转让）、常州春智精密模具有限公司（注销）、常州瓊睿标准厂房建设有限公司（注销）和常州怀尔德建设有限公司（股权转让）。

截至 2025 年 9 月末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共 28 家，较 2024 年末减少 2 家。减少的两家为常州居振房地产开发有限公司（股权转让）和常州居瑞房地产开发有限公司（股权转让）。

（四）发行人 2025 年三季度重要财务指标变动情况

图表 8-2：发行人 2025 年三季度重要财务指标变化表（合并）

单位：万元、%

科目	2025 年 9 月末	2024 年末	同比变化
总资产	4,775,760.34	4,597,217.50	3.88
净资产	1,647,292.40	1,594,886.98	3.29
科目	2025 年 1-9 月	2024 年 1-9 月	同比变化
营业收入	53,297.05	66,089.30	-19.36
营业利润	5,788.75	6,372.36	-9.16
净利润	2,405.42	936.84	156.76
经营活动现金流量净额	241,752.82	8,308.29	2809.78

2025 年 9 月末，总资产较年初增加 3.88%，净资产较年初增加 3.29%。2025 年 1-9 月实现营业收入 53,297.05 万元，较上年同期减少 19.36%，主要系贸易业务收入减少所致。2025 年 1-9 月实现营业利润 5,788.75 万元，较上年同期减少 9.16%。净利润 2,405.42 万元，较上年同期增长 156.76%。2025 年 1-9 月发行人经营活动现金流量净额为 241,752.82 万元，较上年同期增长 2,809.78%，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅下降所致。

图表 8-3：发行人 2025 年三季度发行人主要科目变化情况

单位：万元、%

科目	2025 年 9 月末	2024 年末	变动值	变动比例	变动原因
货币资金	439,699.51	200,896.40	238,803.11	118.87	银行存款增加
交易性金融资产	20,250.00	49,331.11	-29,081.11	-58.95	结构性存款和理财产品到期赎回
预付款项	35,252.35	24,344.36	10,907.99	44.81	1 年以内预付款项增加
其他应收款	233,989.25	101,514.72	132,474.52	130.50	其他单位往来款增加
其他流动资产	25,333.60	18,429.32	6,904.28	37.46	待抵扣增值税增加
固定资产	31,309.56	21,958.03	9,351.53	42.59	购置房屋建筑物
在建工程	36,020.61	23,342.68	12,677.93	54.31	工程项目增加
应付票据	65,000.00	30,000.00	35,000.00	116.67	银行承兑汇票增加
合同负债	38,000.19	18,553.24	19,446.94	104.82	预收购房款增加

长期借款	984,305.72	865,793.10	118,512.63	13.69	企业融资需求增加
科目	2025 年 1-9 月	2024 年 1-9 月	变动值	变动比例	变动原因
营业收入	53,297.05	66,089.30	-12,792.24	-19.36	贸易业务收入减少
营业成本	23,315.60	37,025.78	-13,710.17	-37.03	与营业收入同方向变动
财务费用	18,765.10	9,291.51	9,473.59	101.96	利息支出增加
信用减值损失	4,564.18	119.44	4,444.74	3721.45	子公司转出, 相关往来款计提坏账损失
净利润	2,405.42	936.84	1,468.58	156.76	所得税费用减少

三、发行人 2025 年三季度有息债务情况

(一) 发行人 2025 年 9 月末有息债务结构

图表 8-4: 发行人 2024 年末及 2025 年 9 月末有息负债结构

单位: 万元、%

项目	2024 年末		2025 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	305,274.00	12.46	262,200.00	10.55
一年内到期的非流动负债	357,162.42	14.58	296,237.87	11.92
长期借款	864,782.93	35.31	983,290.46	39.56
应付债券	782,000.00	31.93	784,000.00	31.54
其他流动负债	140,000.00	5.72	160,000.00	6.44
合计	2,449,219.35	100.00	2,485,728.33	100.00

(二) 发行人 2025 年 9 月末有息债务的担保融资结构

图表 8-5: 2025 年 9 月末发行人有息债务担保融资结构

单位: 万元、%

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	一年内到期的应付债券	其他流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比
抵押+保证	30,000.00	24,448.42	-	-	419,998.26	-	474,446.68	19.09
抵押	-	4,275.00	-	-	48,550.00	-	52,825.00	2.13
保证	121,200.00	62,164.44	-	-	438,942.20	-	622,306.65	25.04
质押	20,000.00	-	-	-	-	-	20,000.00	0.80
信用	91,000.00	-	200,000.00	160,000.00	-	784,000.00	1,235,000.00	49.68

保证+抵押 +质押	-	5,350.00	-	-	75,800.00	-	81,150.00	3.26
合计	262,200.00	96,237.87	200,000.00	160,000.00	983,290.46	784,000.00	2,485,728.33	100.00

(三) 发行人2025年9月末有息债务的期限结构

图表 8-6: 2025 年 9 月末发行人有息债务期限结构

单位: 万元、%

期限	短期借款	一年内到期的长期借款	一年内到期的应付债券	其他流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比
1 年以内	262,200.00	96,237.87	200,000.00	160,000.00	-	-	718,437.87	28.90
1-3 年	-	-	-	-	114,837.00	784,000.00	898,837.00	36.16
3-5 年	-	-	-	-	84,203.00	-	84,203.00	3.39
5 年以上	-	-	-	-	784,250.46	-	784,250.46	31.55
合计	262,200.00	96,237.87	200,000.00	160,000.00	983,290.46	784,000.00	2,485,728.33	100.00

(四) 发行人有息债务余额情况

1、间接融资明细

图表 8-7: 截至 2025 年 9 月末发行人间接融资明细一览表

单位: 万元

序号	借款单位	金融机构	借款余额	借款日	到期日	利率	担保方式
1	滨湖集团	中国银行武进支行	62,301.20	2019-9-9	2028-8-30	3.65%	保证
2	滨湖集团	中国银行武进支行	856.94	2019-9-9	2026-6-15	3.65%	保证
3	滨湖集团	农行武进支行	44,500.00	2021-01-01	2045-09-20	3.15%	保证+抵押
4	滨湖集团	农行武进支行	4,700.00	2020-09-29	2029-03-30	3.40%	保证+抵押
5	滨湖集团	农行武进支行	700.00	2020-09-29	2026-9-30	3.40%	保证+抵押
6	滨湖集团	农行武进支行	500.00	2020-09-29	2026-3-30	3.40%	保证+抵押
7	滨湖集团	中国建设银行武进支行	20,600.00	2019-12-30	2028-8-30	4.75%	保证+抵押
8	滨湖集团	中国建设银行武进支行	100.00	2019-12-30	2026-6-30	4.75%	保证+抵押
9	滨湖集团	工行武进支行	34,960.00	2024-01-19	2038-12-21	3.20%	保证+抵押
10	滨湖集团	工行武进支行	1,186.00	2024-01-19	2026-6-23	3.20%	保证+抵押
11	滨湖集团	光大银行	700.00	2025-8-8	2026-2-7	3.50%	保证
12	滨湖集团	光大银行	700.00	2025-8-8	2026-8-7	3.50%	保证
13	滨湖集团	光大银行	700.00	2025-8-8	2027-2-7	3.50%	保证
14	滨湖集团	光大银行	700.00	2025-8-8	2027-8-7	3.50%	保证
15	滨湖集团	光大银行	700.00	2025-8-8	2028-2-7	3.50%	保证
16	滨湖集团	光大银行	31,500.00	2025-8-8	2028-8-7	3.50%	保证
17	滨湖集团	光大银行	500.00	2025-8-11	2026-2-10	3.50%	保证
18	滨湖集团	光大银行	500.00	2025-8-11	2026-8-10	3.50%	保证
19	滨湖集团	光大银行	500.00	2025-8-11	2027-2-10	3.50%	保证

常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券募集说明书

20	滨湖集团	光大银行	500.00	2025-8-11	2027-8-10	3.50%	保证
21	滨湖集团	光大银行	500.00	2025-8-11	2028-2-10	3.50%	保证
22	滨湖集团	光大银行	22,500.00	2025-8-11	2028-8-10	3.50%	保证
23	滨湖集团	兴业银行武进支行	23,979.05	2020-10-1	2026-12-31	4.20%	保证
24	滨湖集团	兴业银行武进支行	1,000.00	2020-10-1	2026-6-30	4.20%	保证
25	滨湖集团	渤海国际信托股份有限公司	15,000.00	2023-6-29	2026-6-29	4.80%	保证
26	滨湖集团	华夏银行	50.00	2025-06-30	2025-12-21	3.80%	保证
27	滨湖集团	华夏银行	50.00	2025-06-30	2026-06-21	3.80%	保证
28	滨湖集团	华夏银行	50.00	2025-06-30	2026-12-21	3.80%	保证
29	滨湖集团	华夏银行	50.00	2025-06-30	2027-06-21	3.80%	保证
30	滨湖集团	华夏银行	50.00	2025-06-30	2027-12-21	3.80%	保证
31	滨湖集团	华夏银行	50.00	2025-06-30	2028-06-21	3.80%	保证
32	滨湖集团	华夏银行	3,700.00	2025-06-30	2028-06-25	3.80%	保证
33	滨湖集团	邮储银行	5,000.00	2024-11-12	2025-11-10	3.50%	保证
34	滨湖集团	邮储银行	5,000.00	2024-11-26	2025-11-10	3.50%	保证
35	滨湖集团	邮储银行	5,000.00	2024-12-13	2025-11-10	3.50%	保证
36	滨湖集团	农发基础设施基金有限公司	13,307.00	2022-8-21	2041-8-16	3.52%	保证
37	滨湖集团	农发基础设施基金有限公司	900.00	2022-8-21	2026-7-20	3.52%	保证
38	滨湖集团	北京银行股份有限公司南京分行	30,000.00	2024-12-11	2025-12-15	3.70%	保证+抵押
39	滨湖集团	苏州银行股份有限公司常州分行	36,000.00	2024-11-22	2025-11-21	3.90%	信用
40	滨湖集团	苏州银行股份有限公司常州分行	17,000.00	2025-08-22	2026-08-21	3.50%	保证
41	滨湖集团	渤海银行武进支行	20,000.00	2025-02-05	2026-02-04	3.35%	保证
42	滨湖集团	宁波银行南京分行	30,000.00	2025-02-17	2026-02-17	3.55%	信用
43	滨湖集团	平安银行	6,900.00	2025-03-12	2026-03-12	3.50%	保证
44	滨湖集团	平安银行	3,700.00	2025-05-16	2026-05-16	3.50%	保证
45	滨湖集团	广发银行	6,900.00	2025-03-13	2026-03-12	3.70%	保证
46	滨湖集团	江苏银行武进支行	26,000.00	2025-04-30	2026-04-28	3.50%	保证
47	滨湖集团	中信银行	20,000.00	2025-05-14	2026-05-14	3.70%	无
48	滨湖集团	招商银行	5,000.00	2025-07-11	2026-07-10	3.00%	无
49	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	753.00	2023-01-13	2041-10-26	3.90%	保证
50	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	442.00	2023-01-13	2041-10-26	3.90%	保证
51	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	450.00	2023-01-13	2041-10-26	3.90%	保证
52	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	712.00	2023-01-13	2041-10-26	3.90%	保证

53	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	1,358.00	2023-01-13	2041-10-26	3.90%	保证
54	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	1,486.00	2023-03-08	2041-10-26	3.90%	保证
55	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	4,682.00	2023-04-19	2041-10-26	3.90%	保证
56	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	1,413.00	2023-09-12	2041-10-26	3.90%	保证
57	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	1,413.00	2024-01-19	2041-10-26	3.90%	保证
58	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	4,233.00	2024-02-23	2041-10-26	3.90%	保证
59	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	9,500.00	2024-03-29	2031-03-27	3.80%	保证
60	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	10,000.00	2024-06-20	2039-06-03	3.80%	保证+抵押
61	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	13,000.00	2024-12-16	2039-06-03	3.80%	保证+抵押
62	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	250.00	2019-01-01	2026-06-26	3.84%	保证+抵押
63	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	250.00	2019-01-01	2025-12-26	3.84%	保证+抵押
64	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	250.00	2019-01-01	2026-03-26	3.84%	保证+抵押
65	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	250.00	2019-01-01	2026-09-25	3.84%	保证+抵押
66	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	2,500.00	2019-06-24	2026-06-26	3.84%	保证+抵押
67	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	2,500.00	2019-06-24	2025-12-26	3.84%	保证+抵押
68	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	6,250.00	2019-01-01	2031-12-25	3.84%	保证+抵押
69	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	1,250.00	2019-01-02	2026-06-26	3.84%	保证
70	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	1,250.00	2019-01-02	2025-12-26	3.84%	保证
71	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	6,050.00	2019-01-02	2027-12-28	3.84%	保证
72	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	3,000.00	2019-03-18	2028-12-28	3.84%	保证
73	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	2,200.00	2019-06-01	2028-12-28	3.84%	保证
74	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	2,000.00	2019-01-09	2025-12-26	3.84%	保证+抵押

		公司常州武进支行					
75	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	500.00	2019-03-20	2027-12-28	3.84%	保证+抵押
76	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	1,443.00	2019-06-24	2028-12-28	3.84%	保证+抵押
77	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	425.00	2020-01-03	2025-12-26	3.84%	抵押
78	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	450.00	2020-01-03	2026-03-26	3.84%	抵押
79	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	450.00	2020-01-03	2026-06-26	3.84%	抵押
80	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	450.00	2020-01-03	2026-09-28	3.84%	抵押
81	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	6,050.00	2020-01-03	2029-12-28	3.84%	抵押
82	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	620.00	2020-06-10	2026-06-01	3.95%	保证
83	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	620.00	2020-06-10	2025-12-01	3.95%	保证
84	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	5,280.00	2020-06-10	2030-06-03	3.95%	保证
85	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	20,000.00	2021-01-06	2032-06-18	4.20%	保证+抵押+质押
86	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	9,600.00	2021-01-07	2027-12-20	4.20%	保证+抵押+质押
87	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	1,850.00	2021-01-01	2026-06-19	3.60%	保证+抵押+质押
88	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	1,500.00	2021-01-01	2025-12-19	3.60%	保证+抵押+质押
89	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	15,150.00	2021-01-01	2035-12-20	3.60%	保证+抵押+质押
90	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	17,150.00	2022-01-01	2036-12-19	3.60%	保证+抵押+质押
91	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	1,150.00	2022-01-01	2026-06-19	3.60%	保证+抵押+质押
92	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	850.00	2022-01-01	2025-12-19	3.60%	保证+抵押+质押
93	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	13,900.00	2022-01-01	2030-12-20	3.60%	保证+抵押+质押
94	标准厂房	中国工商银行股份有限公司常州武进支行	7,700.00	2025-06-29	2032-06-25	3.50%	保证
95	标准厂房	中国银行股份有限公司常州武进支行	11,000.00	2018-05-24	2027-06-20	4.95%	保证+抵押

96	标准厂房	中国银行股份有限公司 常州武进支行	2,500.00	2018-05-31	2027-12-20	4.95%	保证+抵押
97	标准厂房	中国银行股份有限公司 常州武进支行	2,500.00	2018-05-31	2025-12-20	4.95%	保证+抵押
98	标准厂房	中国银行股份有限公司 常州武进支行	3,557.00	2023-01-18	2041-10-26	3.90%	保证
99	标准厂房	中国银行股份有限公司 常州武进支行	1,423.62	2023-03-06	2041-10-26	3.90%	保证
100	标准厂房	中国银行股份有限公司 常州武进支行	219.59	2023-04-13	2041-10-26	3.90%	保证
101	标准厂房	中国银行股份有限公司 常州武进支行	1,274.35	2023-04-13	2041-10-26	3.90%	保证
102	标准厂房	中国银行股份有限公司 常州武进支行	925.90	2023-09-04	2041-10-26	3.90%	保证
103	标准厂房	中国银行股份有限公司 常州武进支行	3,703.00	2024-04-25	2041-10-26	3.65%	保证
104	标准厂房	中国银行股份有限公司 常州武进支行	15,250.00	2023-12-13	2045-10-16	3.10%	保证
105	标准厂房	中国银行股份有限公司 常州武进支行	1,710.00	2025-06-30	2045-06-12	3.30%	保证+抵押
106	标准厂房	中国银行股份有限公司	5,430.00	2025-08-01	2045-06-12	3.30%	保证+抵押
107	标准厂房	江苏江南农村商业银行 股份有限公司常州市武 进高新区支行	2,975.00	2023-01-17	2041-10-26	4.35%	保证
108	标准厂房	江苏江南农村商业银行 股份有限公司常州市武 进高新区支行	1,420.00	2023-02-28	2041-10-26	4.35%	保证
109	标准厂房	江苏江南农村商业银行 股份有限公司常州市武 进高新区支行	709.00	2023-09-04	2041-10-26	4.35%	保证
110	标准厂房	江苏江南农村商业银行 股份有限公司常州市武 进高新区支行	709.00	2024-01-04	2041-10-26	4.35%	保证
111	标准厂房	江苏江南农村商业银行 股份有限公司常州市武 进高新区支行	284.00	2023-01-17	2025-12-20	4.35%	保证
112	标准厂房	江苏江南农村商业银行 股份有限公司常州市武 进高新区支行	298.00	2023-01-17	2026-06-20	4.35%	保证
113	标准厂房	交通银行股份有限公司 常州武进支行	1,894.50	2023-01-16	2025-12-20	3.90%	保证
114	标准厂房	交通银行股份有限公司 常州武进支行	2,003.00	2023-01-16	2026-06-20	3.90%	保证

115	标准厂房	交通银行股份有限公司 常州武进支行	17,454.50	2023-01-16	2041-10-26	3.90%	保证
116	标准厂房	交通银行股份有限公司 常州武进支行	1,708.00	2023-03-22	2041-10-26	3.65%	保证
117	标准厂房	交通银行股份有限公司 常州武进支行	853.00	2023-04-03	2041-10-26	3.65%	保证
118	标准厂房	交通银行股份有限公司 常州武进支行	3,416.00	2023-09-01	2041-10-26	3.55%	保证
119	标准厂房	交通银行股份有限公司 常州武进支行	3,416.00	2024-01-03	2041-10-26	3.90%	保证
120	标准厂房	交通银行股份有限公司 常州武进支行	10,250.00	2024-02-06	2041-10-26	3.90%	保证
121	标准厂房	交通银行股份有限公司 常州武进支行	2,135.00	2024-02-22	2041-10-26	3.65%	保证
122	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	396.00	2023-01-16	2026-06-20	3.65%	保证
123	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	375.00	2023-01-16	2025-12-20	3.65%	保证
124	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	2,787.60	2023-01-16	2041-10-19	3.65%	保证
125	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	1,423.95	2023-03-01	2041-10-26	3.65%	保证
126	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	711.55	2023-09-05	2041-10-26	3.65%	保证
127	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	711.55	2024-01-05	2041-10-26	3.65%	保证
128	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	2,136.35	2024-02-27	2041-10-26	3.65%	保证
129	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	6,000.00	2025-04-27	2039-04-24	3.60%	保证+抵押
130	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	5,000.00	2025-05-27	2039-04-24	3.60%	保证+抵押
131	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	5,000.00	2025-06-25	2039-04-24	3.60%	保证+抵押
132	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	5,000.00	2025-07-28	2039-04-24	3.60%	保证+抵押
133	标准厂房	中国建设银行股份有限 公司常州武进支行	10,000.00	2025-09-26	2039-04-24	3.60%	保证+抵押
134	标准厂房	中国光大银行股份有限 公司常州武进支行	396.00	2023-01-16	2026-06-20	3.90%	保证
135	标准厂房	中国光大银行股份有限 公司常州武进支行	375.00	2023-01-16	2025-12-20	3.90%	保证
136	标准厂房	中国光大银行股份有限	2,373.00	2023-01-16	2041-10-26	3.90%	保证

		公司常州武进支行					
137	标准厂房	中国光大银行股份有限公司常州武进支行	1,540.00	2023-04-12	2041-10-26	3.65%	保证
138	标准厂房	中国光大银行股份有限公司常州武进支行	771.00	2023-09-04	2041-10-26	3.55%	保证
139	标准厂房	中国光大银行股份有限公司常州武进支行	771.00	2024-01-05	2041-10-26	3.90%	保证
140	标准厂房	中国光大银行股份有限公司常州武进支行	2,314.00	2024-02-28	2041-10-26	3.65%	保证
141	标准厂房	中国农业发展银行常州市武进区支行	430.00	2023-01-11	2026-06-20	3.85%	保证
142	标准厂房	中国农业发展银行常州市武进区支行	375.00	2023-01-11	2025-12-20	3.85%	保证
143	标准厂房	中国农业发展银行常州市武进区支行	2,467.00	2023-01-11	2041-10-26	3.85%	保证
144	标准厂房	中国农业发展银行常州市武进区支行	1,487.00	2023-02-27	2041-10-26	3.85%	保证
145	标准厂房	中国农业发展银行常州市武进区支行	742.00	2023-08-31	2041-10-26	3.75%	保证
146	标准厂房	中国农业发展银行常州市武进区支行	742.00	2024-02-02	2041-10-26	4.20%	保证
147	标准厂房	中国农业发展银行常州市武进区支行	2,227.00	2024-02-22	2041-10-26	4.20%	保证
148	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	2,000.00	2023-09-22	2039-02-08	3.85%	保证+抵押
149	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-08-31	2026-02-08	3.85%	保证+抵押
150	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2026-08-08	3.85%	保证+抵押
151	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2027-02-08	3.85%	保证+抵押
152	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2027-08-08	3.85%	保证+抵押
153	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2028-02-08	3.85%	保证+抵押
154	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2028-08-08	3.85%	保证+抵押
155	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2029-02-08	3.85%	保证+抵押
156	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2029-08-08	3.85%	保证+抵押
157	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2030-02-08	3.85%	保证+抵押

常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券募集说明书

158	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2030-08-08	3.85%	保证+抵押
159	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2031-02-08	3.85%	保证+抵押
160	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2031-08-08	3.85%	保证+抵押
161	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2032-02-08	3.85%	保证+抵押
162	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2032-08-08	3.85%	保证+抵押
163	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2033-02-08	3.85%	保证+抵押
164	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2033-08-08	3.85%	保证+抵押
165	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2034-02-08	3.85%	保证+抵押
166	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-09-27	2034-08-08	3.85%	保证+抵押
167	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,500.00	2022-11-30	2035-02-08	3.60%	保证+抵押
168	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,500.00	2022-11-30	2035-08-08	3.60%	保证+抵押
169	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,500.00	2022-11-30	2036-02-08	3.60%	保证+抵押
170	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,500.00	2022-11-30	2036-08-08	3.60%	保证+抵押
171	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,500.00	2022-11-30	2037-02-08	3.60%	保证+抵押
172	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,500.00	2022-11-30	2037-08-08	3.60%	保证+抵押
173	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,500.00	2022-11-30	2038-02-08	3.60%	保证+抵押
174	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,500.00	2022-11-30	2038-08-08	3.60%	保证+抵押
175	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	1,000.00	2022-11-30	2039-02-08	3.60%	保证+抵押
176	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	6,000.00	2025-06-24	2045-06-12	3.30%	保证+抵押
177	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	19,000.00	2025-06-30	2045-06-12	3.30%	保证+抵押
178	标准厂房	中国农业银行股份有限公司常州武进支行	5,000.00	2025-09-19	2045-06-12	3.30%	保证+抵押
179	标准厂房	兴业银行股份有限公司	81.80	2023-12-13	2026-04-16	4.20%	保证

常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券募集说明书

		常州分行					
180	标准厂房	兴业银行股份有限公司 常州分行	6,238.20	2023-12-13	2045-10-16	4.20%	保证
181	标准厂房	兴业银行股份有限公司 常州分行	25,000.00	2025-01-27	2027-01-26	3.80%	保证+抵押
182	标准厂房	兴业银行股份有限公司 常州分行	8,000.00	2025-03-26	2027-01-26	3.50%	保证+抵押
183	标准厂房	兴业银行股份有限公司 常州分行	4,880.00	2025-03-27	2027-01-26	3.50%	保证+抵押
184	标准厂房	江苏江阴农村商业银行 股份有限公司常州分行	50.00	2024-03-26	2026-09-20	4.00%	保证
185	标准厂房	江苏江阴农村商业银行 股份有限公司常州分行	50.00	2024-03-26	2026-03-30	4.00%	保证
186	标准厂房	江苏江阴农村商业银行 股份有限公司常州分行	1,650.00	2024-03-26	2027-03-25	4.00%	保证
187	标准厂房	渤海银行股份有限公司 常州分行	6,238.00	2023-12-19	2045-10-16	3.90%	保证
188	标准厂房	渤海银行股份有限公司 常州分行	82.00	2023-12-19	2026-04-16	3.90%	保证
189	标准厂房	南京银行股份有限公司 常州分行	6,000.00	2025-05-13	2026-05-12	3.88%	保证
190	标准厂房	平安银行股份有限公司 常州分行	5,000.00	2025-03-31	2026-03-30	3.50%	保证
191	标准厂房	平安银行股份有限公司 常州分行	3,420.00	2025-07-01	2045-06-12	3.30%	保证+抵押
192	标准厂房	平安银行股份有限公司 常州分行	10,860.00	2025-08-22	2045-06-12	3.30%	保证+抵押
193	标准厂房	民生银行武进支行	4,800.00	2025-07-21	2045-06-12	3.30%	保证+抵押
194	标准厂房	民生银行武进支行	15,200.00	2025-08-26	2045-06-12	3.30%	保证+抵押
195	房地产	中国银行武进支行	20,500.00	2018-12-27	2034-12-15	4.00%	抵押
196	房地产	中国银行武进支行	22,000.00	2018-12-28	2034-12-15	4.00%	抵押
197	房地产	中国银行武进支行	2,500.00	2018-12-27	2026-06-15	4.00%	抵押
198	滨湖项目管理	南京银行	1,000.00	2024-12-26	2025-12-20	4.08%	质押
199	滨湖项目管理	工行武进支行	2,700.00	2024-11-07	2025-11-07	3.10%	保证
200	滨湖项目管理	江南银行	9,800.00	2023-12-06	2025-12-06	4.23%	保证
201	滨湖项目管理	江阴农商行	1,650.00	2024-3-26	2027-3-25	4.00%	保证
202	滨湖项目管理	江阴农商行	50.00	2024-3-26	2026-3-30	4.00%	保证
203	滨湖项目管理	江阴农商行	50.00	2024-03-26	2026-9-30	4.00%	保证
204	新农村	南京银行常州分行	6,000.00	2025-08-28	2026-08-27	2.94%	保证
205	新农村	江南农商行高新区支行	9,500.00	2023-12-05	2025-12-05	4.23%	保证
206	新农村	江苏银行股份有限公司	10,000.00	2025-09-28	2034-06-17	3.50%	保证
207	新农村	江苏银行股份有限公司	20,000.00	2024-12-27	2034-06-17	3.50%	保证+抵押
208	新农村	江苏银行股份有限公司	20,000.00	2025-03-24	2034-06-17	3.50%	保证+抵押

常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券募集说明书

209	滨湖物业	中国邮政储蓄银行股份有限公司常州市武进支行	3,000.00	2025-9-28	2026-9-27	3.45%	保证
210	滨湖物业	江苏银行武进支行	1,000.00	2025-8-6	2026-8-4	3.50%	保证
211	滨湖物业	无锡农商行股份有限公司常州分行	4,430.00	2025-1-1	2027-12-18	3.90%	保证
212	滨湖物业	无锡农商行股份有限公司常州分行	10.00	2025-1-1	2026-6-18	3.90%	保证
213	工研荟	南京银行	1,000.00	2025-1-1	2025-12-31	4.08%	保证
214	武南新居	南京银行常州分行	1,000.00	2025-8-15	2026-8-13	3.50%	保证
215	武南新居	北京银行南京分行	19,000.00	2025-9-5	2026-9-3	3.00%	质押
216	武南新居	工行武进支行	9,000.00	2018-4-3	2026-3-23	4.05%	保证+抵押
217	武南新居	工行武进支行	10,000.00	2021-3-4	2026-3-18	3.95%	保证
218	武南新居	工行武进支行	10,000.00	2021-3-19	2026-3-18	3.95%	保证
219	武南新居	工行武进支行	10,000.00	2021-3-12	2026-3-18	3.95%	保证
220	武南新居	工行武进支行	30,000.00	2021-5-1	2026-3-18	3.95%	保证
221	武南新居	工行武进支行	36,203.00	2021-8-20	2026-3-18	3.95%	保证
222	武南新居	工行武进支行	6,000.00	2021-11-12	2026-3-18	3.95%	保证
223	武南新居	无锡农商行	5.00	2024-7-1	2025-12-24	3.90%	保证
224	武南新居	无锡农商行	5.00	2024-7-1	2026-6-24	3.90%	保证
225	武南新居	无锡农商行	980.00	2024-7-1	2027-6-24	3.90%	保证
226	武南新居	邮储银行	50.00	2024-12-30	2025-12-30	4.09%	保证
227	武南新居	邮储银行	50.00	2024-12-30	2026-06-30	4.09%	保证
228	武南新居	邮储银行	1,750.00	2024-12-30	2026-12-29	4.09%	保证
229	武南供应链	江南农商行高新区支行	4,997.00	2023-12-5	2026-12-5	4.38%	保证
230	武南供应链	江苏江阴农村商业银行股份有限公司常州分行	200.00	2024-4-25	2025-10-20	4.00%	保证
231	武南供应链	江苏江阴农村商业银行股份有限公司常州分行	200.00	2024-4-25	2026-04-20	4.00%	保证
232	武南供应链	江苏江阴农村商业银行股份有限公司常州分行	3,600.00	2024-4-25	2026-7-6	4.00%	保证
233	移进通信	招商银行	1,093.46	2022-10-31	2025-10-27	3.50%	保证+抵押
234	移进通信	招商银行	1,093.46	2022-10-31	2026-04-26	3.50%	保证+抵押
235	移进通信	招商银行	1,093.46	2022-10-31	2028-10-25	3.50%	保证+抵押
236	移进通信	招商银行	1,093.46	2022-12-22	2028-10-25	3.50%	保证+抵押
237	移进通信	招商银行	1,093.46	2023-01-16	2028-10-25	3.50%	保证+抵押
238	移进通信	招商银行	12,246.00	2023-03-30	2028-10-25	3.50%	保证+抵押
239	移进通信	招商银行	12,245.38	2023-04-26	2028-10-25	3.50%	保证+抵押
240	恩迪	中行武进支行	10,000.00	2024-3-13	2031-2-26	3.60%	保证+抵押
241	恩迪	中行武进支行	5,200.00	2024-10-16	2031-2-26	3.50%	保证+抵押
242	恩迪	中行武进支行	400.00	2024-12-18	2031-2-26	3.25%	保证+抵押
243	汇泽基磐	工行武进支行	275.50	2024-2-29	2025-12-23	3.90%	保证+抵押
244	汇泽基磐	工行武进支行	4,718.75	2024-2-29	2043-12-21	3.90%	保证+抵押

245	汇泽基磐	工行武进支行	4,718.75	2024-3-15	2043-12-21	3.90%	保证+抵押
246	汇泽基磐	工行武进支行	4,436.00	2024-6-12	2043-12-21	3.90%	保证+抵押
		合计	1,341,728.33				

2、直接融资情况

图表 8-8：截至本募集说明书签署日发行人直接融资余额一览表（标准化）

单位：亿元

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
26 滨湖建设 MTN004	中期票据	2026-03-31	2029-03-31	2.50	2.50	存续期
26 滨湖建设 MTN003	中期票据	2026-03-30	2029-03-30	2.80	2.80	存续期
26 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2026-04-10	2026-07-09	3.00	3.00	存续期
26 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2026-04-02	2026-07-01	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2026-3-13	2026-6-11	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2026-3-10	2026-6-08	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2026-2-27	2026-5-28	2.00	2.00	存续期
26 滨湖建设 MTN002	中期票据	2026-2-6	2029-2-6	9.70	9.70	存续期
26 滨湖建设 MTN001	中期票据	2026-2-4	2029-2-4	5.00	5.00	存续期
26 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2026-1-30	2026-4-30	3.00	3.00	存续期
26 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2026-1-16	2026-4-16	3.00	0.00	已兑付
26 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2026-1-9	2026-4-9	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP023	超短期融资券	2025-12-24	2026-3-24	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP022	超短期融资券	2025-12-16	2026-3-16	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP021	超短期融资券	2025-12-4	2026-3-4	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP020	超短期融资券	2025-11-7	2026-2-5	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP019	超短期融资券	2025-10-24	2026-1-22	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP018	超短期融资券	2025-10-17	2026-1-15	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP017	超短期融资券	2025-9-30	2025-12-29	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP016	超短期融资券	2025-9-23	2025-12-22	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP015	超短期融资券	2025-9-12	2025-12-11	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP014	超短期融资券	2025-8-15	2025-11-13	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 MTN002	中期票据	2025-7-24	2028-7-24	5.00	5.00	存续期
25 滨湖建设 SCP0012	超短期融资券	2025-7-31	2025-10-29	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP0011	超短期融资券	2025-7-24	2025-10-22	2.00	0.00	已兑付

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
25 滨湖建设 SCP0010	超短期融资券	2025-7-16	2025-10-14	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP009	超短期融资券	2025-7-02	2025-9-30	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2025-6-19	2025-9-17	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2025-5-28	2025-8-26	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2025-4-29	2025-7-28	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖 02	公司债	2025-4-24	2028-4-24	7.00	7.00	存续期
25 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2025-4-22	2025-7-21	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2025-3-31	2025-6-29	2.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2025-3-5	2025-6-3	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖 01	公司债	2025-2-24	2028-2-24	10.00	10.00	存续期
25 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2025-2-11	2025-8-10	3.00	0.00	已兑付
25 滨湖建设 MTN001	中期票据	2025-1-10	2028-1-10	3.20	3.20	存续期
25 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2025-1-7	2025-7-6	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP019	超短期融资券	2024-11-18	2025-05-17	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP018	超短期融资券	2024-10-28	2025-04-26	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP017	超短期融资券	2024-10-14	2025-04-12	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖 03	公司债	2024-9-20	2027-9-20	15.00	15.00	存续期
24 滨湖建设 SCP016	超短期融资券	2024-9-12	2025-3-11	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 MTN004	中期票据	2024-9-11	2027-9-11	5.00	5.00	存续期
24 滨湖建设 SCP015	超短期融资券	2024-08-22	2025-02-18	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖 02	公司债	2024-08-12	2027-08-12	8.00	8.00	存续期
24 滨湖建设 MTN003	中期票据	2024-07-22	2027-07-22	4.70	4.70	存续期
24 滨湖建设 SCP014	超短期融资券	2024-07-15	2025-01-10	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP013	超短期融资券	2024-07-04	2024-11-01	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP012	超短期融资券	2024-06-27	2024-11-24	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP011	超短期融资券	2024-06-20	2024-10-18	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 MTN002	中期票据	2024-06-06	2027-06-06	4.50	4.50	存续期
24 滨湖建设 SCP010	超短期融资券	2024-5-28	2024-9-25	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP009	超短期融资券	2024-04-28	2024-08-26	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2024-04-18	2024-07-17	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2024-04-09	2024-07-08	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖 01	私募债	2024-03-22	2027-03-22	15.00	15.00	存续期

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
24 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2024-02-01	2024-06-30	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2024-01-31	2024-05-30	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2024-01-30	2024-04-29	3.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2024-01-26	2024-06-24	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2024-01-25	2024-04-24	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2024-01-16	2024-04-15	2.00	0.00	已兑付
24 滨湖建设 MTN001	中期票据	2024-01-11	2027-01-11	6.00	6.00	存续期
23 滨湖建设 SCP0012	超短期融资券	2023-11-21	2024-2-19	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP0011	超短期融资券	2023-8-31	2024-2-27	4.90	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP010	超短期融资券	2023-8-24	2023-11-22	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP009	超短期融资券	2023-7-31	2024-1-27	4.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP008	超短期融资券	2023-7-24	2024-1-20	2.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP007	超短期融资券	2023-6-28	2023-9-26	4.70	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP006	超短期融资券	2023-5-29	2023-8-27	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2023-5-12	2023-8-10	4.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2023-4-28	2023-7-27	2.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2023-4-20	2023-7-19	4.70	0.00	已兑付
23 滨湖建设 MTN003	中期票据	2023-4-14	2026-4-14	5.30	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2023-3-21	2023-6-19	3.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 MTN002	中期票据	2023-2-20	2026-2-20	9.70	0.00	已兑付
23 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2023-2-15	2023-5-16	4.00	0.00	已兑付
23 滨湖建设 MTN001	中期票据	2023-2-8	2026-2-8	5.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP005	超短期融资券	2022-12-19	2023-3-19	4.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2022-12-19	2023-3-19	4.70	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2022-11-11	2023-5-10	2.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2022-8-30	2023-2-26	5.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 MTN001	中期票据	2022-08-05	2025-08-05	5.00	0.00	已兑付
22 滨湖 02	私募债	2022-05-27	2025-05-27	7.00	0.00	已兑付
22 滨湖 01	私募债	2022-02-28	2025-02-28	10.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2022-02-25	2022-11-22	2.00	0.00	已兑付
22 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2022-01-26	2025-01-26	3.20	0.00	已兑付

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
21 滨湖 01	私募债	2021-10-29	2024-10-29	8.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 MTN001	中期票据	2021-09-16	2024-09-16	5.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2021-09-07	2022-03-06	5.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 PPN004	定向债务融资工具	2021-07-30	2024-07-30	4.50	0.00	已兑付
21 滨湖建设 PPN003	定向债务融资工具	2021-06-17	2024-06-17	4.30	0.00	已兑付
21 滨湖 D2	私募债	2021-06-09	2022-06-09	7.00	0.00	已兑付
21 滨湖 D1	私募债	2021-03-22	2022-03-22	10.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2021-03-22	2021-09-18	5.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2021-01-27	2021-06-26	2.00	0.00	已兑付
21 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2021-01-25	2024-01-25	2.50	0.00	已兑付
21 滨湖建设 PPN002	定向债务融资工具	2021-01-25	2024-01-25	2.50	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP004	超短期融资券	2020-12-04	2021-04-03	3.00	0.00	已兑付
20 滨湖 D2	私募债	2020-11-18	2021-11-18	1.50	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2020-10-15	2021-02-07	5.00	0.00	已兑付
20 滨湖 D1	私募债	2020-09-08	2021-09-08	6.50	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2020-08-31	2021-01-28	5.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设 MTN002	中期票据	2020-04-29	2023-04-29	10.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设(疫情防控债)PPN001	定向债务融资工具	2020-03-26	2023-03-26	3.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设 MTN001	中期票据	2020-02-14	2023-02-14	5.00	0.00	已兑付
20 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2020-01-21	2020-10-17	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2019-11-21	2020-02-19	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖 03	私募债	2019-10-21	2024-10-21	7.00	0.00	已兑付
19 滨湖 02	私募债	2019-09-10	2024-09-10	8.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 PPN002	定向债务融资工具	2019-09-09	2022-09-09	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2019-08-29	2022-08-29	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2019-08-27	2019-11-25	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2019-05-22	2020-02-16	5.00	0.00	已兑付
19 滨湖 01	私募债	2019-04-24	2024-04-24	15.00	0.00	已兑付

债券名称	债券类别	起息日	到期日	发行规模	当前余额	存续情况
18 滨湖建设 SCP003	超短期融资券	2018-12-17	2019-09-13	10.00	0.00	已兑付
18 滨湖建设 SCP002	超短期融资券	2018-07-30	2019-04-26	5.00	0.00	已兑付
18 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2018-07-20	2019-04-16	5.00	0.00	已兑付
17 滨湖建设 MTN001	中期票据	2017-12-22	2022-12-22	10.00	0.00	已兑付
17 滨湖建设 SCP001	超短期融资券	2017-10-24	2018-07-21	5.00	0.00	已兑付
17 滨湖建设 PPN002	定向债务融资工具	2017-09-14	2020-09-14	5.00	0.00	已兑付
17 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2017-05-24	2020-05-24	10.00	0.00	已兑付
16 滨湖建设 PPN001	定向债务融资工具	2016-09-08	2021-09-08	5.00	0.00	已兑付
16 滨湖建设 01	私募债	2016-08-24	2018-08-24	20.00	0.00	已兑付
16 滨湖建设 MTN001	中期票据	2016-06-21	2021-06-21	10.00	0.00	已兑付
13 常州滨湖债	企业债	2013-12-12	2020-12-12	15.00	0.00	已兑付
合计	-	-	-	-	117.40	-

四、发行人 2025 年三季度对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，公司对外担保金额为 2,488,897.59 万元，占上年末净资产的比例为 156.05%，占上年末总资产的比例为 54.14%。

图表 8-9：发行人截至 2025 年 9 月末对外担保情况

单位：万元

被担保单位名称	担保起始日	担保到期日	担保金额
江苏先行建设有限公司	2017-10-1	2025-12-20	6,000.00
江苏武南现代农业产业园有限公司	2024-12-26	2025-12-24	2,900.00
江苏武进绿色建筑产业投资有限公司	2016-12-28	2030-12-29	6,061.00
江苏武进经济发展集团有限公司	2024-2-6	2027-2-6	12,840.00
江苏武进经济发展集团有限公司	2024-4-28	2027-4-28	11,740.00
江苏武进经济发展集团有限公司	2024-1-29	2027-1-29	4,640.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2020-9-30	2028-12-31	3,347.92
江苏武进高新投资控股有限公司	2022-1-25	2028-12-31	21,926.50
江苏武进高新投资控股有限公司	2022-1-14	2028-12-31	19,933.19
江苏武进高新投资控股有限公司	2013-12-31	2027-10-29	14,000.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2021-12-14	2028-6-6	10,025.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2021-6-18	2028-6-6	8,250.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2020-6-10	2028-6-6	4,600.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2020-12-11	2028-6-6	4,100.00

江苏武进高新投资控股有限公司	2024-1-17	2027-1-12	12,195.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2020-12-11	2028-6-6	3,150.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2021-12-22	2028-12-31	3,983.98
江苏武进高新投资控股有限公司	2021-11-26	2027-11-28	2,834.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2021-5-27	2027-11-28	2,374.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2020-11-27	2027-12-28	1,764.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2020-5-27	2027-11-28	1,712.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2024-9-19	2028-11-10	10,000.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2025-1-24	2026-1-23	8,000.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2025-1-23	2026-1-23	20,000.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2025-2-13	2026-2-13	15,000.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2025-2-27	2026-2-26	20,000.00
江苏武进高新投资控股有限公司	2025-6-25	2026-6-24	15,000.00
江苏武进出口加工区投资建设有限公司	2018-2-6	2025-10-16	1,400.00
江苏武进出口加工区投资建设有限公司	2018-2-6	2025-10-16	2,000.00
江苏武进出口加工区投资建设有限公司	2018-1-29	2025-10-16	2,000.00
江苏武进出口加工区投资建设有限公司	2024-4-24	2027-4-21	4,200.00
江苏武进出口加工区投资建设有限公司	2018-2-2	2025-10-16	1,600.00
江苏武进出口加工区投资建设有限公司	2018-2-7	2025-10-16	1,000.00
江苏武进出口加工区投资建设有限公司	2025-1-13	2026-1-13	5,000.00
江苏武进出口加工区投资建设有限公司	2025-5-19	2026-5-18	5,000.00
江苏玖融投资发展有限公司	2024-5-11	2025-10-21	4,000.00
江苏玖融投资发展有限公司	2025-4-23	2026-4-23	5,000.00
江苏嘉能建设发展有限公司	2024-11-13	2027-11-11	2,925.00
江苏嘉能建设发展有限公司	2025-2-25	2026-2-24	980.00
江苏嘉果农业发展有限公司	2024-12-2	2025-12-2	6,100.00
江苏嘉果农业发展有限公司	2024-12-26	2025-12-24	2,600.00
江苏嘉昌建设投资发展有限公司	2024-10-25	2027-10-22	3,750.00
常州众创智汇供应链服务有限公司	2024-3-19	2027-3-1	4,445.00
常州众创智汇供应链服务有限公司	2024-12-4	2027-12-2	13,800.00
常州众创智汇供应链服务有限公司	2024-10-28	2025-10-22	900.00
常州众创智汇供应链服务有限公司	2024-3-15	2026-4-5	40,000.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-6-12	2037-12-30	164,367.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-3-28	2038-3-26	45,000.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-6-27	2037-12-30	15,380.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-4-14	2038-3-26	15,200.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-4-3	2038-3-28	15,000.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-4-3	2041-3-28	15,000.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-8-24	2037-12-30	12,310.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-6-16	2037-12-30	11,540.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-12-1	2038-3-28	9,500.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-12-1	2041-3-28	9,500.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-8-25	2037-12-30	9,230.00

常州武南新能源投资有限公司	2023-11-22	2037-12-30	7,692.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-9-22	2038-3-26	7,450.00
常州武南新能源投资有限公司	2024-1-4	2037-12-30	2,186.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-11-27	2037-12-30	5,768.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-6-21	2038-3-28	5,000.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-6-21	2041-3-28	5,000.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-10-12	2038-3-26	2,550.00
常州武南新能源投资有限公司	2024-3-15	2038-3-26	3,260.00
常州武南新能源投资有限公司	2024-1-4	2037-12-30	1,638.00
常州武南新能源投资有限公司	2024-3-13	2038-3-26	9,620.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-6-15	2037-12-30	5,770.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-8-23	2037-12-30	4,614.00
常州武南新能源投资有限公司	2023-11-22	2037-12-30	2,885.00
常州武南新能源投资有限公司	2024-1-4	2037-12-30	820.00
常州武南污水处理有限公司	2016-12-7	2027-9-25	15,500.00
常州武南污水处理有限公司	2018-11-9	2026-9-28	7,000.00
常州武南污水处理有限公司	2018-9-30	2026-9-28	7,000.00
常州武南污水处理有限公司	2018-10-10	2026-9-28	3,500.00
常州武南污水处理有限公司	2018-11-12	2026-9-28	3,500.00
常州武南污水处理有限公司	2024-3-28	2028-3-26	10,000.00
常州武南污水处理有限公司	2018-10-10	2026-9-28	3,500.00
常州武南污水处理有限公司	2018-11-13	2026-9-28	3,500.00
常州武南污水处理有限公司	2025-3-31	2026-3-27	10,000.00
常州武南污水处理有限公司	2025-4-28	2028-4-28	10,000.00
常州武南污水处理有限公司	2025-5-13	2026-5-12	5,000.00
常州武南水利建设发展有限公司	2023-7-31	2026-7-27	4,590.00
常州武南水利建设发展有限公司	2024-6-28	2028-6-26	7,800.00
常州武南水利建设发展有限公司	2025-5-13	2026-5-12	5,000.00
常州武南水利建设发展有限公司	2025-6-18	2028-6-18	7,000.00
常州武南低碳建设发展有限公司	2018-3-29	2027-12-27	25,000.00
常州武南低碳建设发展有限公司	2024-7-31	2036-1-15	28,000.00
常州武南低碳建设发展有限公司	2018-4-24	2027-12-27	7,000.00
常州武南低碳建设发展有限公司	2024-3-26	2028-3-25	10,000.00
常州武南低碳建设发展有限公司	2024-7-29	2036-1-15	65,000.00
常州武南低碳建设发展有限公司	2016-12-8	2027-12-1	30,000.00
常州武南低碳建设发展有限公司	2025-1-6	2033-9-30	33,740.65
常州武进综合保税区投资建设有限公司	2022-12-14	2027-11-25	4,680.00
常州武进综合保税区投资建设有限公司	2024-5-16	2028-5-15	9,500.00
常州武进综合保税区投资建设有限公司	2018-9-25	2027-3-24	22,000.00
常州武进综合保税区投资建设有限公司	2025-2-28	2026-2-28	5,000.00
常州武进综合保税区投资建设有限公司	2025-5-29	2035-3-21	35,000.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-9-30	2041-9-1	75,000.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-10-8	2041-9-1	27,500.00

常州武进双创园投资发展有限公司	2024-9-29	2041-9-1	10,000.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-9-14	2036-8-5	19,996.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-10-18	2031-2-6	19,995.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-9-26	2035-2-6	19,991.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-8-7	2028-2-6	17,355.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-9-30	2033-2-6	15,400.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-10-8	2031-8-6	4,213.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-9-2	2036-8-5	12,769.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-9-5	2036-8-5	11,000.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-11-21	2036-8-5	10,000.00
常州武进双创园投资发展有限公司	2024-11-25	2036-8-5	3,700.00
常州田园健康科技有限公司	2020-11-30	2025-11-30	4,384.09
常州市武进科创物业管理有限公司	2024-12-4	2027-4-24	6,175.00
常州市惠农建设投资发展有限公司	2020-6-30	2026-11-30	45,600.00
常州市惠农建设投资发展有限公司	2019-12-25	2026-11-25	19,300.00
常州市惠农建设投资发展有限公司	2016-12-21	2026-12-20	11,000.00
常州市惠农建设投资发展有限公司	2024-11-7	2025-11-6	26,000.00
常州市惠农建设投资发展有限公司	2025-1-2	2026-1-2	8,100.00
常州市惠农建设投资发展有限公司	2025-6-27	2028-6-25	5,000.00
常州瑞滨建设发展有限公司	2022-1-1	2031-4-28	65,000.00
常州瑞滨建设发展有限公司	2021-6-28	2031-4-28	20,000.00
常州瑞滨建设发展有限公司	2021-4-30	2031-4-28	10,000.00
常州龙隽建设发展有限公司	2023-9-28	2038-9-21	40,000.00
常州龙隽建设发展有限公司	2023-12-30	2038-9-21	20,000.00
常州龙隽建设发展有限公司	2024-1-2	2038-9-21	20,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-11-2	2030-8-28	48,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-3-17	2030-9-17	45,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-10-26	2030-8-28	26,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-10-27	2030-8-28	24,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-11-3	2030-12-27	20,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-9-6	2030-8-28	18,800.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-6-10	2030-8-28	18,800.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-10-27	2030-8-28	18,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-10-26	2034-2-27	16,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-9-6	2030-8-28	15,600.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-3-11	2030-8-28	14,400.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-9-8	2030-8-28	14,400.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-6-13	2030-8-28	14,400.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-11-4	2030-8-28	12,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-6-10	2030-12-27	12,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-9-8	2030-8-28	10,800.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-6-13	2030-8-28	10,800.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-5-31	2030-8-28	10,000.00

常州湖东建设发展有限公司	2022-6-24	2030-8-28	10,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-5-26	2030-8-28	10,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-6-20	2030-12-27	10,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-10-26	2030-8-28	10,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-9-6	2034-2-27	9,600.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-6-10	2034-2-27	9,600.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-10-31	2030-8-28	8,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-3-14	2030-8-28	7,800.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-3-14	2030-8-28	7,200.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-6-14	2030-8-28	7,200.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-9-7	2030-8-28	7,200.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-6-14	2030-8-28	6,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-3-10	2030-12-27	6,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-9-5	2030-8-28	6,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-6-10	2030-8-28	5,600.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-3-15	2030-8-28	5,400.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-6-16	2030-8-28	4,800.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-9-8	2030-8-28	4,800.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-3-11	2034-2-27	4,800.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-3-14	2030-8-28	3,600.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-3-11	2030-8-28	3,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-3-22	2030-8-28	2,400.00
常州湖东建设发展有限公司	2022-9-7	2030-12-27	2,000.00
常州湖东建设发展有限公司	2025-5-12	2025-11-12	3,000.00
常州海腾物流有限公司	2023-12-6	2025-12-28	19,900.00
常州海湖建设发展有限公司	2024-12-4	2027-12-2	3,915.00
常州富而嘉建设发展有限公司	2021-8-18	2028-6-16	40,000.00
常州富而嘉建设发展有限公司	2022-1-1	2028-6-16	37,000.00
常州富而嘉建设发展有限公司	2021-6-29	2028-6-16	20,000.00
常州富而嘉建设发展有限公司	2021-8-6	2028-6-16	20,000.00
常州富而嘉建设发展有限公司	2022-1-4	2028-6-16	13,500.00
常州富而嘉建设发展有限公司	2021-6-25	2028-6-16	13,000.00
常州富而嘉建设发展有限公司	2021-8-24	2028-6-16	9,200.00
常州富而嘉建设发展有限公司	2021-10-9	2028-6-16	6,500.00
常州富而嘉建设发展有限公司	2022-1-1	2028-6-16	5,800.00
常州富而嘉建设发展有限公司	2021-6-28	2028-6-16	2,000.00
常州富而嘉建设发展有限公司	2025-1-20	2040-1-16	50,437.27
常州富而嘉建设发展有限公司	2025-3-27	2027-3-31	20,000.00
常州城南地铁配套建设投资有限公司	2021-3-2	2027-2-8	16,900.00
常州城南地铁配套建设投资有限公司	2021-3-15	2027-2-8	13,255.00
常州城南地铁配套建设投资有限公司	2016-9-14	2027-11-25	11,800.00
常州城南地铁配套建设投资有限公司	2024-12-23	2025-10-15	7,600.00
常州城南地铁配套建设投资有限公司	2021-2-10	2027-2-8	845.00

常州城南地铁配套建设投资有限公司	2025-6-13	2028-6-12	9,600.00
合计			2,488,897.59

五、发行人 2025 年三季度受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产账面价值合计为 967,612.17 万元，占同期净资产比重为 58.74%，不存在单笔抵质押资产规模占 2024 年末净资产 10% 以上的情形。具体明细如下所示：

图表 8-10：截至 2025 年 9 月末发行人受限资产明细表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金-其他货币资金	60,540.00	质押
存货-土地开发	386,072.60	抵押借款
投资性房地产-土地使用权	130,268.03	抵押借款
投资性房地产-房屋建筑物	372,731.54	抵押借款
合计	967,612.17	

六、发行人 2025 年三季度授信情况

截至 2025 年 9 月末，公司共获得银行综合授信额度 2,076,504.00 万元，已使用授信额度 1,312,521.33 万元，未使用授信额度 763,982.67 万元，发行人主要金融机构授信情况如下表：

图表 8-11：截至 2025 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行	49,000.00	49,000.00	0.00
渤海银行	26,320.00	26,320.00	0.00
中信银行	20,000.00	20,000.00	0.00
工商银行	603,103.00	346,778.00	256,325.00
光大银行	79,000.00	68,540.00	10,460.00
广发银行	6,900.00	6,900.00	0.00
华夏银行	4,000.00	4,000.00	0.00
建设银行	97,800.00	60,242.00	37,558.00
江南农商行	192,400.00	30,692.00	161,708.00
江苏银行	116,000.00	77,000.00	39,000.00
江阴农商行	28,200.00	7,500.00	20,700.00
交通银行	51,000.00	43,130.00	7,870.00
南京银行	25,000.00	15,000.00	10,000.00
农业发展银行	23,952.00	8,470.00	15,482.00

农业银行	125,000.00	113,400.00	11,600.00
平安银行	45,000.00	29,880.00	15,120.00
上海银行	70,000.00	0.00	70,000.00
兴业银行	116,979.00	69,179.05	47,799.95
邮储银行	19,900.00	19,850.00	50.00
招商银行	38,000.00	34,958.68	3,041.32
中国银行	360,500.00	173,251.60	187,248.40
无锡农商行	5,450.00	5,430.00	20.00
苏州银行	53,000.00	53,000.00	0.00
宁波银行	30,000.00	30,000.00	0.00
民生银行	28,000.00	20,000.00	8,000.00
合计	2,076,504.00	1,312,521.33	763,982.67

七、发行人2025年度情况预披露

发行人预计 2025 年度经营、财务和资信情况无重大不利变化。

第九章 信用增进

本期超短期融资券的发行无信用增进。

第十章 税项

本期超短期融资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期超短期融资券，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

根据自 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内（以下简称境内）销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称应税交易），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依据本法规定缴纳增值税。销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人均属于在境内发生应税交易。根据以上规定，投资人应当依法缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于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债券利息计入企业当期收入，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 日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，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，应当缴纳印花税。前述证券交易，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。

但对债务融资工具在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或

将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期超短期融资券的各项支付不构成抵销。

第十一章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律法规的要求，结合公司实际情况，制定了《常州滨湖建设发展集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

公司财务管理部为信息披露事务负责部门，负责组织和协调公司信息披露事务。

（三）信息披露事务负责人

公司信息披露事务负责人相关情况如下：

信息披露事务负责人：严军

职务：财务总监

联系地址：武进国家高新技术产业开发区西湖路 1 号

电话：0519-86229129

电子邮箱：645336175@qq.com

二、信息披露安排

发行人将严格根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行发行及存续期的信息披露。披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间，信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

（一）发行文件的信息披露

公司在本期超短期融资券发行日至少 1 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券募集说明书；
- 2、常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券法律意见书；
- 3、常州滨湖建设发展集团有限公司近三年经审计的合并及母公司财务报告及最近一期未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

(二) 存续期内定期报告的信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期超短期融资券存续期内，通过中国货币网和上海清算所网站披露以下信息：

- 1、在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；
- 3、在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
- 4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

(三) 存续期内重大事项的信息披露

公司在本期超短期融资券存续期间，向市场公开披露可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项，包括但不限于：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、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；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(四) 存续期支付利息和兑付本金等事项的信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期超短期融资券存续期内，通过中国货币网和上海清算所网站披露以下信息：

1、企业应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

2、债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

3、债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

4、债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

第十二章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

(一) 【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人(如有)产生效力。

二、会议权限与议案

(一) 【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二) 【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一) 【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二) 【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；
2. 增进机构；
3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

(三) 【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期¹足额兑付本期债务融资工具本金或利息；
2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；
3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；
4. 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四) 【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
2. 发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定

¹债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件

按期足额兑付；

3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；

4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；

5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；

6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8. 发行人进行重大债务重组；

9. 发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求，或前期已就同一事项召开会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至 3784633819@qq.com 或寄送至南京市建邺区江山大街 88 号南京银行总行，025-83079098，投资银行部收 或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

(一) **【召开公告】** 召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

(二) **【议案的拟定】** 召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

(三) **【补充议案】** 发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) **【议案整理与合并】** 召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(五) **【最终议案发送及披露】** 最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

(六) **【参会权的确认与核实】** 持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(八) 【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；

3.本期债务融资工具承继方、增进机构；

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

(三)【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。

(四)【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五)【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六)【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

(七)【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八)【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九)【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟

通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) 【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) 【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加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，损害他人合法权益。

(三) 【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) 【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) 【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) 【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) 【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制作约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1. 变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
2. 新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
3. 聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
4. 除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
5. 变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

(二) 同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- (1) 本期债务融资工具基本信息；
- (2) 同意征集的实施背景及事项概要；
- (3) 同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- (4) 征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- (5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- (6) 相关中介机构及联系方式（如有）；
- (7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持

有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对

征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

(五) 同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

(六) 同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

(七) 其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;
2. 因发行人触发本募集说明书中相关条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;
3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;
4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人(如有)代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的, 自宽限期届满之日起)到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率【0.21】%计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息; 按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等; 配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金, 并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

七、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

1.自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2. 国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；
3. 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1. 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2. 发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1. 任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

2. 各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章 发行有关机构

一、发行人

发行人：常州滨湖建设发展集团有限公司
地址：武进国家高新技术产业开发区西湖路 1 号
法定代表人：申晓明
联系人：严军
电话：0519-86229129
传真：0519-86229188
邮编：213164

二、主承销商/簿记管理人

名称：南京银行股份有限公司
地址：南京市建邺区江山大街 88 号
法定代表人：谢宁
联系人：李安迪
电话：025-83079089
传真：025-86776307
邮编：210000

三、联席主承销商

名称：江苏江南农村商业银行股份有限公司
地址：常州市武进区延政中路9号
法定代表人：庄广强
联系人：朱程瑜
电话：0519-89995164
传真：0519-89995164
邮政编码：213000

四、本期债务融资工具存续期管理机构

名称：南京银行股份有限公司
地址：南京市建邺区江山大街 88 号
法定代表人：谢宁
联系人：施文骏
电话：010-66012372
传真：010-66015231
邮编：100142
邮箱：3784633819@qq.com

五、律师事务所

律师事务所：北京市惠诚（常州）律师事务所
地址：江苏省常州市武进区降子路紫廷名苑 28 号商铺 2 楼
负责人：吴涛
联系人：吴涛
电话：13775018389
传真：0519-89886505

六、会计师事务所

名称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层
2101
执行事务合伙人：杨步湘
联系人：蔡林珏
联系电话：18861170343
传真：-

名称：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：南京市建邺区江东中路 106 号万达广场商务楼 B 座 20 楼
执行事务合伙人：余瑞玉
联系人：刘晔

联系电话：0519-89811912

传真：0519-85157938

邮编：213161

七、托管人

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区北京东路2号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

电话：021-23198888

传真：021-63326661

邮政编码：200002

八、技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙17号楼2层0201、3层0301、4层0401

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十六章 备查文件

一、备查文件

- (一) 中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》；
- (二) 常州滨湖建设发展集团有限公司2026年度第九期超短期融资券募集说明书；
- (三) 常州滨湖建设发展集团有限公司2026年度第九期超短期融资券法律意见书；
- (四) 常州滨湖建设发展集团有限公司近三年经审计的合并及母公司财务报告及最近一期未经审计的合并及母公司财务报表；
- (五) 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、查询地址

(一) 发行人：常州滨湖建设发展集团有限公司

地址：武进国家高新技术产业开发区西湖路1号

法定代表人：申晓明

联系人：严军

电话：0519-86229129

传真：0519-86229188

(二) 主承销商：南京银行股份有限公司

地址：南京市建邺区江山大街88号

法定代表人：谢宁

联系人：李安迪

联系电话：025-83079089

传真：025-86776307

三、网站

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或者在本期超短期融资券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录：发行人主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
EBITDA	利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
利息保障倍数	EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
盈利能力指标	
营业毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
净利润率	净利润/营业收入×100%
净资产收益率	净利润/平均所有者权益×100%
总资产收益率	净利润/平均资产总额×100%
经营效率指标	
存货周转率	营业成本/平均存货
总资产周转率	营业收入/平均资产总额
应收账款周转率	营业收入/平均应收账款

(本页无正文，为《常州滨湖建设发展集团有限公司 2026 年度第九期超短期融资券募集说明书》之签章页)



常州滨湖建设发展集团有限公司

2026 年 4 月 23 日