

债券代码：177149.SH	债券简称：20 天建 01
债券代码：194429.SH	债券简称：22 天宁 01
债券代码：182828.SH	债券简称：22 天宁 02
债券代码：114905.SH	债券简称：23 天宁 01
债券代码：251201.SH	债券简称：23 天宁 02
债券代码：251765.SH	债券简称：23 天宁 03
债券代码：253122.SH	债券简称：23 天宁 04
债券代码：240040.SH	债券简称：23 天宁 G1
债券代码：240105.SH	债券简称：23 天宁 G2
债券代码：256335.SH	债券简称：24 天宁 01

常州天宁建设发展集团有限公司

住所：常州市中吴大道 700 号

公司债券受托管理事务报告

（2024 年度）

债券受托管理人



东海证券股份有限公司
DONGHAI SECURITIES CO., LTD.

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

2025 年 6 月

声 明

东海证券股份有限公司（以下简称“东海证券”）编制本报告的内容及信息均来源于常州天宁建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）于 2025 年 4 月 30 日出具的《常州天宁建设发展集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》等其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向东海证券出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为东海证券所作的承诺或声明。

第一节 公司债券的发行概况

一、20 天建 01

（一）核准文件及核准规模

发行人向合格投资者非公开发行不超过 8 亿元的公司债券于 2020 年 9 月 1 日获得上海证券交易所挂牌转让无异议的函（上证函〔2020〕1888 号）核准。债券简称为“20 天建 01”，债券代码 177149.SH，发行金额为 8 亿元。

（二）基本情况

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)

2、债券简称：20 天建 01

3、债券代码：177149.SH

4、发行规模：8 亿元

5、票面金额：人民币 100 元

6、发行价格：按面值平价发行

7、债券期限：本期债券的期限不超过 5 年期（含 5 年），在本期债券存续期的第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

8、债券利率：本期债券票面利率为 4.55%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

10、发行日：2020 年 11 月 25 日

11、付息日：2021 年至 2025 年每年的 11 月 27 日为上一个计息年度的付

息日；若投资者在第 3 年期满时行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 11 月 27 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级

13、主承销商：东海证券股份有限公司、平安证券股份有限公司

14、受托管理人：东海证券股份有限公司

15、公司债券挂牌的交易场所：上海证券交易所

16、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，本期债券正常付息。

二、22 天宁 01、22 天宁 02

（一）核准文件及核准规模

发行人向合格投资者非公开发行不超过 14 亿元的公司债券于 2022 年 4 月 14 日获得上海证券交易所挂牌转让无异议的函（上证函〔2022〕521 号）核准。债券简称分别为“22 天宁 01”和“22 天宁 02”，债券代码分别为 194429.SH 和 182828.SH，发行金额分别为 8 亿元和 5.14 亿元。

（二）基本情况

一）22 天宁 01

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称：22 天宁 01

3、债券代码：194429.SH

4、发行规模：8 亿元

5、票面金额：人民币 100 元

6、发行价格：按面值平价发行

7、债券期限：【单一品种发行】本期债券期限为 5 年。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

8、债券利率：本期债券票面利率为 3.52%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

10、发行日：2022 年 4 月 20 日

11、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 4 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；如本期债券的投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 4 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级

13、主承销商：东海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司

14、受托管理人：东海证券股份有限公司

15、公司债券挂牌的交易场所：上海证券交易所

16、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，本期债券正常付息。

二) 22 天宁 02

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非

公开发行公司债券（第二期）

2、债券简称：22 天宁 02

3、债券代码：182828.SH

4、发行规模：5.14 亿元

5、票面金额：人民币 100 元

6、发行价格：按面值平价发行

7、债券期限：【单一品种发行】本期债券期限为 5 年。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

8、债券利率：本期债券票面利率为 3.10%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

10、发行日：2022 年 10 月 11 日

11、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 10 月 13 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；如本期债券的投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 10 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级

13、主承销商：东海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司

14、受托管理人：东海证券股份有限公司

15、公司债券挂牌的交易场所：上海证券交易所

16、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，本期债券正常付息。

三、23 天宁 01、23 天宁 02、23 天宁 03、23 天宁 04

（一）核准文件及核准规模

发行人向合格投资者非公开发行不超过 24.86 亿元的公司债券于 2023 年 1 月 6 日获得上海证券交易所挂牌转让无异议的函（上证函〔2023〕40 号）核准。债券简称分别为“23 天宁 01”、“23 天宁 02”、“23 天宁 03”和“23 天宁 04”，债券代码分别为 114905.SH、251201.SH、251765.SH 和 253122.SH，发行金额分别为 4.86 亿元、5.00 亿元、7.00 亿元和 3.16 亿元。

（二）基本情况

一）23 天宁 01

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称：23 天宁 01

3、债券代码：114905.SH

4、发行规模：4.86 亿元

5、票面金额：人民币 100 元

6、发行价格：按面值平价发行

7、债券期限：【单一品种发行】本期债券期限为 5 年。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

8、债券利率：本期债券票面利率为 4.35%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

10、发行日：2023 年 2 月 13 日

11、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2028 年间每年的 2 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；如本期债券的投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2026 年每年的 2 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级

13、主承销商：东海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司

14、受托管理人：东海证券股份有限公司

15、公司债券挂牌的交易场所：上海证券交易所

16、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，本期债券正常付息。

二）23 天宁 02

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）

2、债券简称：23 天宁 02

3、债券代码：251201.SH

4、发行规模：5.00 亿元

5、票面金额：人民币 100 元

6、发行价格：按面值平价发行

7、债券期限：【单一品种发行】本期债券期限为 5 年。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

8、债券利率：本期债券票面利率为 3.40%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

10、发行日：2023 年 6 月 13 日

11、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2028 年间每年的 6 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；如本期债券的投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2026 年每年的 6 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级

13、主承销商：东海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司

14、受托管理人：东海证券股份有限公司

15、公司债券挂牌的交易场所：上海证券交易所

16、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，本期债券正常付息。

三）23 天宁 03

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非

公开发行公司债券（第三期）

2、债券简称：23 天宁 03

3、债券代码：251765.SH

4、发行规模：7.00 亿元

5、票面金额：人民币 100 元

6、发行价格：按面值平价发行

7、债券期限：【单一品种发行】本期债券期限为 5 年。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

8、债券利率：本期债券票面利率为 3.68%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

10、发行日：2023 年 7 月 25 日

11、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2028 年间每年的 7 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；如本期债券的投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2026 年每年的 7 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级

13、主承销商：东海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司

14、受托管理人：东海证券股份有限公司

15、公司债券挂牌的交易场所：上海证券交易所

16、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，本期债券正常付息。

四）23 天宁 04

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）

2、债券简称：23 天宁 04

3、债券代码：253122.SH

4、发行规模：3.16 亿元

5、票面金额：人民币 100 元

6、发行价格：按面值平价发行

7、债券期限：【单一品种发行】本期债券期限为 3 年。

8、债券利率：本期债券票面利率为 3.10%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

10、发行日：2023 年 11 月 20 日

11、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2026 年间每年的 11 月 22 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级

13、主承销商：东海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司

14、受托管理人：东海证券股份有限公司

15、公司债券挂牌的交易场所：上海证券交易所

16、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，本期债券正常付息。

四、23 天宁 G1、23 天宁 G2

（一）核准文件及核准规模

发行人向合格投资者公开发行不超过 10 亿元的公司债券于 2023 年 7 月 28 日获得中国证券监督管理委员会公开发行公司债券注册的批复（证监许可〔2023〕1651 号）核准。债券简称分别为“23 天宁 G1”和“23 天宁 G2”，债券代码分别为 240040.SH 和 240105.SH，发行金额分别为 4.00 亿元和 6.00 亿元。

（二）基本情况

一）23 天宁 G1

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称：23 天宁 G1

3、债券代码：240040.SH

4、发行规模：4.00 亿元

5、票面金额：人民币 100 元

6、发行价格：按面值平价发行

7、债券期限：【单一品种发行】本期债券期限为 5 年。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

8、债券利率：本期债券票面利率为 3.29%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

10、发行日：2023 年 9 月 25 日

11、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2028 年间每年的 9 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；如本期债券的投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2026 年每年的 9 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级

13、主承销商：东海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司

14、受托管理人：东海证券股份有限公司

15、公司债券上市的交易场所：上海证券交易所

16、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，本期债券正常付息。

二）23 天宁 G2

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第二期）

2、债券简称：23 天宁 G2

3、债券代码：240105.SH

4、发行规模：6.00 亿元

5、票面金额：人民币 100 元

6、发行价格：按面值平价发行

7、债券期限：【单一品种发行】本期债券期限为 5 年。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

8、债券利率：本期债券票面利率为 3.35%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

10、发行日：2023 年 10 月 23 日

11、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2028 年间每年的 10 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；如本期债券的投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2026 年每年的 10 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级

13、主承销商：东海证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司

14、受托管理人：东海证券股份有限公司

15、公司债券上市的交易场所：上海证券交易所

16、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，本期债券正常付息。

五、24 天宁 01

（一）核准文件及核准规模

发行人向合格投资者非公开发行不超过 10 亿元的公司债券于 2024 年 10 月 23 日获得上海证券交易所挂牌转让无异议的函（上证函〔2024〕2797 号）核准。债券简称为“24 天宁 01”，债券代码 256335.SH，发行金额为 10 亿元。

（二）基本情况

1、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称：24 天宁 01

3、债券代码：256335.SH

4、发行规模：10 亿元

5、票面金额：人民币 100 元

6、发行价格：按面值平价发行

7、债券期限：【单一品种发行】本期债券期限为 5 年。

8、债券利率：本期债券票面利率为 2.53%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

10、发行日：2024 年 10 月 30 日

11、付息日：本期债券的付息日为 2025 年至 2029 年间每年的 11 月 1 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级

13、主承销商：东海证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司

14、受托管理人：东海证券股份有限公司

15、公司债券挂牌的交易场所：上海证券交易所

16、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，本期债券尚未付息。

第二节 受托管理人履行职责情况

报告期内，上述常州天宁建设发展集团有限公司公司债券的受托管理人东海证券股份有限公司依照《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求及受托管理协议的约定对常州天宁建设发展集团有限公司开展了受托管理业务并维护了债券持有人的利益，包括但不限于：

1、持续关注发行人的资信状况，监测发行人是否出现《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条及受托管理协议第 3.5 条所述的重大事项；

2、持续关注公司债券增信机构的资信状况、担保物价值和权属情况以及内外部增信机制、偿债保障措施、投资者保护条款等投资者权益保护机制的实施情况，并按照受托协议的约定对上述情况进行核查；

3、对发行人指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转情况进行监督；

4、持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况是否与相关规定及公司债券募集说明书约定一致；

5、建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告；

6、持续监测发行人是否出现《公司债券受托管理人执业行为准则》第十八条所述需由受托管理人向市场公告临时受托管理事务报告的情形；

7、持续督促发行人履行信息披露义务；

8、提前掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约；

9、依照相关规定，实施信息隔离、信息披露以及其他利益冲突管理措施，防范敏感信息的不当流传与使用，报告期内不存在履行受托管理职责时发生利益冲突的情形。

第三节 发行人经营及财务状况

一、发行人基本信息

公司名称：常州天宁建设发展集团有限公司

法定代表人：余苏阳

成立日期：2008 年 12 月 25 日

注册资本：人民币 150,000.00 万元

住所：江苏省常州市中吴大道 700 号

邮政编码：213000

企业类型：有限责任公司

主要联系人：蒋峰

联系电话：0519-83752268

统一社会信用代码：91320400684106614F

经营范围：城市建设项目的投资及经营管理，投资咨询，资产管理；金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁，绿化养护，科技中介服务。各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；水污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；（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）

信息披露网址：上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn/>

二、发行人经营情况

公司成立于 2008 年 12 月，是常州市人民政府出资设立的国有独资公司。公司是常州市人民政府确定的市场化运营的城市基础设施建设及国有资产经营管理的国有独资企业，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设及保障性住房开发与建设等多个方面。经营范围包括：城市建设项目的投资及经营管

理，投资咨询，资产经营管理；金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁，绿化养护，科技中介服务。各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；水污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；（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）。

公司的业务区域主要为常州市天宁区，主营业务包括四大板块：一是商品销售业务；二是普通商品住宅房销售业务；三是安置房销售业务；四是污水处理业务。

除此之外，公司还负责常州市天宁区土地一级开发、基础设施建设业务。公司报告期各期营业收入构成如下：

报告期内发行人营业收入、营业成本构成情况

单位：万元，%

项目	2024年度	2023年度
营业收入	339,964.35	285,010.78
营业成本	323,394.74	283,234.90
营业毛利率	4.87	0.62

发行人营业收入构成情况

单位：万元，%

项目	2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比
建设工程业务	121,189.44	35.65	107,645.78	37.77
安置房销售业务	109,649.75	32.25	62,915.27	22.07
商品销售业务	81,269.96	23.91	93,592.80	32.84
污水处理业务	2,009.82	0.59	2,079.27	0.73
普通商品房销售业务	1,304.37	0.38	2,900.19	1.02
其他业务	24,541.03	7.22	15,877.47	5.57
合计	339,964.35	100.00	285,010.78	100.00

发行人营业成本构成情况

单位：万元，%

项目	2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比
建设工程业务	120,145.74	37.15	106,468.65	37.59
安置房销售业务	103,737.82	32.08	61,530.51	21.72
商品销售业务	78,501.10	24.27	89,952.21	31.76
污水处理业务	1,732.06	0.54	1,720.42	0.61
普通商品房销售业务	1,248.36	0.39	2,823.90	1.00

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
其他业务	18,029.66	5.58	20,739.20	7.32
合计	323,394.74	100.00	283,234.90	100.00

发行人毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

项目	2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
建设工程业务	1,043.70	0.86	1,177.13	1.09
安置房销售业务	5,911.93	5.39	1,384.76	2.20
商品销售业务	2,768.86	3.41	3,640.58	3.89
污水处理业务	277.75	13.82	358.85	17.26
普通商品房销售业务	56.01	4.29	76.29	2.63
其他业务	6,511.37	26.53	-4,861.73	-30.62
合计	16,569.61	4.87	1,775.88	0.62

三、发行人主要财务情况

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度的合并财务报表进行了审计，并出具了苏公 W【2025】A675 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自 2024 年度审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

1、发行人主要财务数据和财务指标

主要财务数据和财务指标		
项目	2024 年（末）	2023 年（末）
总资产（亿元）	673.28	571.04
总负债（亿元）	455.49	370.32
全部债务（亿元）	386.37	314.02
所有者权益（亿元）	217.79	200.72
营业总收入（亿元）	34.00	28.50
利润总额（亿元）	1.97	1.94
净利润（亿元）	2.13	1.95
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-1.98	-3.10
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.07	2.15
经营活动产生现金流量净额（亿元）	9.73	-16.71

投资活动产生现金流量净额（亿元）	-4.15	0.70
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-15.06	8.89
流动比率	4.81	4.60
速动比率	3.83	3.56
资产负债率（%）	67.65	64.85
债务资本比率（%）	63.95	61.01
营业毛利率（%）	4.87	0.62
平均总资产回报率（%）	0.67	0.68
加权平均净资产收益率（%）	1.02	1.01
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.95	-1.61
EBITDA（亿元）	5.11	6.04
EBITDA 全部债务比（%）	1.32	1.92
EBITDA 利息倍数	1.19	1.12
应收账款周转率	1.45	1.73
存货周转率	0.30	0.30
注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；		
（2）流动比率=流动资产/流动负债；		
（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；		
（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；		
（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；		
（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；		
（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；		
（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；		
（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；		
（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；		
（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；		
（12）存货周转率=营业成本/平均存货；		
（13）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：		
利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；		
现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；		
贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；		
利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；		

2、发行人主要资产变动情况

主要资产变动情况

单位：万元、%

项目	本期	上期	变动
货币资金	119,667.61	295,945.17	-59.56
应收票据	9,500.00	-	100.00
应收账款	273,913.25	194,427.15	40.88
应收款项融资	271.56	1,633.53	-83.38
预付款项	200,245.18	196,949.54	1.67
其他应收款	3,834,447.62	2,694,605.81	42.30
存货	1,153,746.38	1,007,087.20	14.56
合同资产	3,083.40	2,715.74	13.54
一年内到期的非流动资产	-	5,599.12	-100.00
其他流动资产	36,096.48	23,413.62	54.17
长期股权投资	81,975.02	80,057.74	2.39
其他非流动金融资产	233,054.73	454,982.72	-48.78
投资性房地产	558,758.70	342,947.30	62.93
固定资产	75,677.13	46,992.16	61.04
在建工程	44,521.44	61,268.83	-27.33
使用权资产	12,483.98	14,510.39	-13.97
无形资产	27,764.13	43,360.30	-35.97
长期待摊费用	1,782.67	2,057.65	-13.36
递延所得税资产	17,526.90	9,431.30	85.84
其他非流动资产	46,964.22	232,366.11	-79.79

以下是对变动幅度超过 30%的主要资产会计科目变动情况的说明：

（1）本期末货币资金 11.97 亿元，较上年末减少 59.56%，主要原因为本年支付工程款较多，银行存款和其他货币资金减少。

（2）本期末应收票据 0.95 亿元，较上年末增加 100%，主要原因为商业承兑汇票增加。

（3）本期末应收账款 27.39 亿元，较上年末增加 40.88%，主要原因为竹韵名苑和兰惠佳园集中交付增加应收账款。

（4）本期末应收款项融资 0.03 亿元，较上年末减少 83.38%，主要原因为银行承兑汇票减少。

（5）本期末其他应收款 384.75 亿元，较上年末增加 42.78%，主要原因为①新增合并范围天铭建设，其应收天宁区政府及下属街道的代付土地证补款及土地整理成本增加；②集团一级开发及代建项目成本增加；③政府资金往来款增加等所致。

（6）本期末一年内到期的非流动资产 0 亿元，较上年末减少 100%，主要原因为报告期内无一年内到期的定期存单。

（7）本期末其他流动资产 3.61 亿元，较上年末增加 54.17%，主要原因为一年以内的银行定期存款本金及利息增加。

（8）本期末其他非流动金融资产 23.31 亿元，较上年末减少 48.78%，主要原因为原作为其他非流动金融资产核算的投资单位凤凰棚改（有限合伙）及凤凰联康公司，本期执行事务合伙人变更为金溪公司，年末纳入合并范围；此外，本期部分合作开发项目已转让给焦溪农业。

（9）本期末投资性房地产 55.55 亿元，较上年末增加 35.62%，主要原因为投资性房地产政策变更增加 6.67 亿元，新增合并范围天铭建设投资性房地产 12.06 亿元。

（10）本期末固定资产 7.57 亿元，较上年末增加 61.04%，主要原因为子公司舜宁投资的工业互联网工程完工结转增加。

（11）本期末无形资产 2.78 亿元，较上年末减少 35.97%，主要原因为孙公司武澄科技的武澄工业园区二期工程完工，将对应的无形资产一并转至投资性房地产核算。

（12）本期末递延所得税资产 1.71 亿元，较上年末增加 50.08%，主要原因为本期投资性房地产变更公允价值计量导致的递延所得税资产增加。

（13）本期末其他非流动资产 4.7 亿元，较上年末减少 79.79%，主要原因为子公司舜宁投资支付的前期征收款已由政府化债资金承担。

3、主要负债变动情况

负债结构分析

单位：万元、%

项目	本期	上期	变动
短期借款	264,032.27	217,770.00	21.24
应付票据	82,784.50	180,423.65	-54.12
应付账款	112,975.51	60,734.27	86.02
预收款项	248.24	263.61	-5.83
合同负债	2,585.35	166.92	1,448.85

应付职工薪酬	904.56	851.57	6.22
应交税费	41,041.84	34,568.19	18.73
其他应付款	263,200.84	275,373.23	-4.42
一年内到期的非流动负债	403,217.26	190,456.99	111.71
其他流动负债	226.25	16.78	1,248.48
长期借款	2,339,892.97	1,693,967.95	38.13
应付债券	733,805.90	857,572.58	-14.43
租赁负债	13,257.93	15,165.54	-12.58
长期应付款	261,004.81	165,934.93	57.29
递延收益	9,564.53	5,969.87	60.21
递延所得税负债	22,341.60	3,923.32	469.46

以下是对变动幅度超过 30%的主要负债会计科目变动情况的说明：

（1）本期末应付票据 8.28 亿元，较上年末减少 54.12%，主要原因为本期减少应付票据及信用证的开票。

（2）本期末应付账款 11.3 亿元，较上年末增加 86.02%，主要原因为新增应付工程款。

（3）本期末合同负债 0.26 亿元，较上年末增加 1448.85%，主要原因为子公司绿砦公司预收货款金额增加。

（4）本期末一年内到期的非流动负债 40.32 亿元，较上年末增加 111.71%，主要原因为新增 20 天建 01 和 22 天宁建设 PPN01 一年内到期，一年内到期的长期借款也有所增加。

（5）本期末其他流动负债 0.02 亿元，较上年末增加 1248.48%，主要原因为待转销项税额增加。

（6）本期末长期借款 233.99 亿元，较上年末增加 38.13%，主要原因为新增子公司天铭建设借款增加。

（7）本期末长期应付款 26.61 亿元，较上年末增加 60.37%，主要原因为年底财政化债资金下拨。

（8）本期末递延收益 0.96 亿元，较上年末增加 60.21%，主要原因为增加子公司凤凰新城的凤凰世纪广场社区服务中心，以及孙公司东南工业废水专项债，本期从专项应付款转为递延收益并开始摊销。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、发行人募集资金使用情况

（一）20 天建 01

本期债券募集总额为 80,000.00 万元，扣除承销费后，募集资金余额为 79,592.00 万元。上述募集资金中，56,000.00 万元用于偿还债务，剩余用于补充公司营运资金。

截至 2024 年 12 月 31 日，20 天建 01 募集资金已全部使用完毕。

本期债券募集资金偿还贷款使用明细情况如下：

“20 天建 01”募集资金偿还银行贷款使用明细

单位：万元

序号	还款日期	借款银行	金额	是否使用募集资金专户支付
1	2020/12/08	渤海信托（兴业银行）	20,000.00	是
2	2020/12/04	江南银行	16,400.00	是
3	2020/12/07	江南银行	9,800.00	是
4	2020/12/07	江南银行	9,800.00	是
合计			56,000.00	

（二）22 天宁 01

本期债券募集总额为 80,000.00 万元，扣除承销费后，募集资金余额为 79,736.00 万元。上述募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

截至 2024 年 12 月 31 日，22 天宁 01 募集资金已全部使用完毕。

本期债券募集资金偿还贷款使用明细情况如下：

“22 天宁 01”募集资金偿还到期公司债券本金使用明细

单位：万元

序号	还款日期	借款银行/偿还债券	金额	是否使用募集资金专户支付
1	2022/4/25	21 天建 D1	39,736.00	是

2	2022/4/25	21 天建 D2	40,000.00	是
合计			79,736.00	

（三）22 天宁 02

本期债券募集总额为 51,400.00 万元，扣除承销费后，募集资金余额为 51,230.38 万元。上述募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

截至 2024 年 12 月 31 日，22 天宁 02 募集资金已全部使用完毕。

本期债券募集资金偿还贷款使用明细情况如下：

“22 天宁 02”募集资金偿还到期公司债券本金使用明细

单位：万元

序号	还款日期	借款银行/偿还债券	金额	是否使用募集资金专户支付
1	2022/10/19	19 天宁 01	50,000.00	是
2	2022/11/17	19 天宁 02	1,230.38	是
合计			51,230.38	

（四）23 天宁 01

本期债券募集总额为 48,600.00 万元，扣除承销费后，募集资金余额为 48,527.10 万元。上述募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

截至 2024 年 12 月 31 日，23 天宁 01 募集资金已全部使用完毕。

本期债券募集资金偿还贷款使用明细情况如下：

“23 天宁 01”募集资金偿还到期公司债券本金使用明细

单位：万元

序号	还款日期	借款银行/偿还债券	金额	是否使用募集资金专户支付
1	2022/11/17	19 天宁 02	48,527.10	是
合计			48,527.10	

（五）23 天宁 02

本期债券募集总额为 50,000.00 万元，扣除承销费后，募集资金余额为 49,925.00 万元。上述募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

截至 2024 年 12 月 31 日，23 天宁 02 募集资金已全部使用完毕。

本期债券募集资金偿还贷款使用明细情况如下：

“23 天宁 02”募集资金偿还到期公司债券本金使用明细

单位：万元

序号	还款日期	借款银行/偿还债券	金额	是否使用募集资金专户支付
1	2023/7/6	20 舜宁 01	49,925.00	是
合计			49,925.00	

（六）23 天宁 03

本期债券募集总额为 70,000.00 万元，扣除承销费后，募集资金余额为 69,895.00 万元。上述募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

截至 2024 年 12 月 31 日，23 天宁 03 募集资金已全部使用完毕。

本期债券募集资金偿还贷款使用明细情况如下：

“23 天宁 03”募集资金偿还到期公司债券本金使用明细

单位：万元

序号	还款日期	借款银行/偿还债券	金额	是否使用募集资金专户支付
1	2023/8/28	20 舜宁 02	50,000.00	是
2	2023/8/12	20 天宁 01	19,895.00	是
合计			69,895.00	

（七）23 天宁 04

本期债券募集总额为 31,600.00 万元，扣除承销费后，募集资金余额为 31,552.60 万元。上述募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

截至 2024 年 12 月 31 日，23 天宁 04 募集资金已全部使用完毕。

本期债券募集资金偿还贷款使用明细情况如下：

“23 天宁 04”募集资金偿还到期公司债券本金使用明细

单位：万元

序号	还款日期	借款银行/偿还债券	金额	是否使用募集资金专户支付
1	2023/11/27	20 天建 01	31,552.60	是
合计			31,552.60	

（八）23 天宁 G1

本期债券募集总额为 40,000.00 万元，扣除承销费后，募集资金余额为 39,953.80 万元。上述募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

截至 2024 年 12 月 31 日，23 天宁 G1 募集资金已全部使用完毕。

本期债券募集资金偿还贷款使用明细情况如下：

“23 天宁 G1”募集资金偿还到期公司债券本金使用明细

单位：万元

序号	还款日期	借款银行/偿还债券	金额	是否使用募集资金专户支付
1	2023/8/12	20 天宁 01	39,953.80	是
合计			39,953.80	

（九）23 天宁 G2

本期债券募集总额为 60,000.00 万元，扣除承销费后，募集资金余额为 59,930.70 万元。上述募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

截至 2024 年 12 月 31 日，23 天宁 G2 募集资金已全部使用完毕。

本期债券募集资金偿还贷款使用明细情况如下：

“23 天宁 G2”募集资金偿还到期公司债券本金使用明细

单位：万元

序号	还款日期	借款银行/偿还债券	金额	是否使用募集资金专户支付
1	2023/10/27	20 天宁 02	59,930.70	是
合计			59,930.70	

发行人上述公司债券募集资金使用严格履行内部相关审批程序，募集资金专项账户运作情况正常，不存在违规使用募集资金的情况。

（十）24 天宁 01

本期债券募集总额为 100,000.00 万元，扣除承销费后，募集资金余额为 99,550.00 万元。上述募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

截至 2024 年 12 月 31 日，24 天宁 01 募集资金已全部使用完毕。

本期债券募集资金偿还贷款使用明细情况如下：

“24 天宁 01”募集资金偿还到期公司债券本金使用明细

单位：万元

序号	还款日期	借款银行/偿还债券	金额	是否使用募集资金专户支付
----	------	-----------	----	--------------

1	2024/11/12	21 天宁 01	99,500.00	是
合计			99,500.00	

发行人上述公司债券募集资金使用严格履行内部相关审批程序，募集资金专项账户运作情况正常，不存在违规使用募集资金的情况。

二、发行人专项账户管理情况

（一）20 天建 01

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由中国光大银行股份有限公司常州分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

2024 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（二）22 天宁 01

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由兴业银行股份有限公司常州分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

2024 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（三）22 天宁 02

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由中国光大银行股份有限公司南京分行和兴业银行股份有限公司常州分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

2024 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（四）23 天宁 01

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由江苏银行股份有限公司常州分行、江苏江南农村商业银行股份有限公司和南京银行股份有限公司常州分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

2024 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（五）23 天宁 02

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由江苏江南农村商业银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司常州分行、江苏银行股份有限公司常州分行和上海银行股份有限公司南京分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

2024 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（六）23 天宁 03

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由江苏江南农村商业银行股份有限公司和江苏银行股份有限公司常州分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

2024 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（七）23 天宁 04

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由兴业银行股份有限公司常州分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

2024 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（八）23 天宁 G1

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由江苏江南农村商业银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司常州分行、中国民生银行股份有限公司南京分行和兴业银行股份有限公司常州分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

2024 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（九）23 天宁 G2

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由江苏江南农村商业银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司常州分行和兴业银行股份有限公司常州分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

2024 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（十）24 天宁 01

本期债券募集资金专户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由江苏江南农村商业银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司常州分行、兴业银行股份有限公司常州分行和中国民生银行股份有限公司南京分行监督发行人严格按照募集资金用途进行使用。

2024 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

第五节 内外部增信机制、偿债保障措施分析

一、20 天建 01

2024 年度，内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

二、22 天宁 01

2024 年度，内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

三、22 天宁 02

2024 年度，内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

四、23 天宁 01

2024 年度，内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

五、23 天宁 02

2024 年度，内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

六、23 天宁 03

2024 年度，内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

七、23 天宁 04

2024 年度，内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

八、23 天宁 G1

2024 年度，内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

九、23 天宁 G2

2024 年度，内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

十、24 天宁 01

2024 年度，内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

第六节 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本 息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

（一）20 天建 01

2024 年度，发行人按照“20 天建 01”募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

（二）22 天宁 01

2024 年度，发行人按照“22 天宁 01”募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

（三）22 天宁 02

2024 年度，发行人按照“22 天宁 02”募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

（四）23 天宁 01

2024 年度，发行人按照“23 天宁 01”募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

（五）23 天宁 02

2024 年度，发行人按照“23 天宁 02”募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

（六）23 天宁 03

2024 年度，发行人按照“23 天宁 03”募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

（七）23 天宁 04

2024 年度，发行人按照“23 天宁 04”募集说明书的约定有效执行了本期债

券的相关偿债保障措施。

（八）23 天宁 G1

2024 年度，发行人按照“23 天宁 G1”募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

（九）23 天宁 G2

2024 年度，发行人按照“23 天宁 G2”募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

（十）24 天宁 01

2024 年度，发行人按照“24 天宁 01”募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

二、公司债券的本息偿付情况

（一）20 天建 01

2024 年度，发行人按照募集说明书及相关条款的要求，按时支付了本年度的利息。

未来发行人将持续按照募集说明书的要求支付相关年度的利息及本金。

（二）22 天宁 01

2024 年度，发行人按照募集说明书及相关条款的要求，按时支付了本年度的利息。

未来发行人将持续按照募集说明书的要求支付相关年度的利息及本金。

（三）22 天宁 02

2024 年度，发行人按照募集说明书及相关条款的要求，按时支付了本年度的利息。

未来发行人将持续按照募集说明书的要求支付相关年度的利息及本金。

（四）23 天宁 01

2024 年度，发行人按照募集说明书及相关条款的要求，按时支付了本年度的利息。

未来发行人将持续按照募集说明书的要求支付相关年度的利息及本金。

（五）23 天宁 02

2024 年度，发行人按照募集说明书及相关条款的要求，按时支付了本年度的利息。

未来发行人将持续按照募集说明书的要求支付相关年度的利息及本金。

（六）23 天宁 03

2024 年度，发行人按照募集说明书及相关条款的要求，按时支付了本年度的利息。

未来发行人将持续按照募集说明书的要求支付相关年度的利息及本金。

（七）23 天宁 04

2024 年度，发行人按照募集说明书及相关条款的要求，按时支付了本年度的利息。

未来发行人将持续按照募集说明书的要求支付相关年度的利息及本金。

（八）23 天宁 G1

2024 年度，发行人按照募集说明书及相关条款的要求，按时支付了本年度的利息。

未来发行人将持续按照募集说明书的要求支付相关年度的利息及本金。

（九）23 天宁 G2

2024 年度，发行人按照募集说明书及相关条款的要求，按时支付了本年度的利息。

未来发行人将持续按照募集说明书的要求支付相关年度的利息及本金。

（十）24 天宁 01

本期债券 2024 年发行，2024 年度发行人不涉及本期债券的支付利息事项。

未来发行人将持续按照募集说明书的要求支付相关年度的利息及本金。

第七节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务及 有关承诺的执行情况

一、20 天建 01

2024 年度，发行人严格按照募集说明书中的约定、严格遵守与受托管理人签订的《受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行了相关义务及有关承诺。

二、22 天宁 01

2024 年度，发行人严格按照募集说明书中的约定、严格遵守与受托管理人签订的《受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行了相关义务及有关承诺。

三、22 天宁 02

2024 年度，发行人严格按照募集说明书中的约定、严格遵守与受托管理人签订的《受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行了相关义务及有关承诺。

四、23 天宁 01

2024 年度，发行人严格按照募集说明书中的约定、严格遵守与受托管理人签订的《受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行了相关义务及有关承诺。

五、23 天宁 02

2024 年度，发行人严格按照募集说明书中的约定、严格遵守与受托管理人签订的《受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行了相关义务及有关承诺。

六、23 天宁 03

2024 年度，发行人严格按照募集说明书中的约定、严格遵守与受托管理人签订的《受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行了相关义务及有关承诺。

七、23 天宁 04

2024 年度，发行人严格按照募集说明书中的约定、严格遵守与受托管理人签订的《受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行了相关义务及有关承诺。

八、23 天宁 G1

2024 年度，发行人严格按照募集说明书中的约定、严格遵守与受托管理人签订的《受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行了相关义务及有关承诺。

九、23 天宁 G2

2024 年度，发行人严格按照募集说明书中的约定、严格遵守与受托管理人签订的《受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行了相关义务及有关承诺。

十、24 天宁 01

2024 年度，发行人严格按照募集说明书中的约定、严格遵守与受托管理人签订的《受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行了相关义务及有关承诺。

第八节 债券持有人会议召开情况

发行人 2024 年度未发生“20 天建 01”、“22 天宁 01”、“22 天宁 02”、“23 天宁 01”、“23 天宁 02”、“23 天宁 03”、“23 天宁 G1”、“23 天宁 G2”、“23 天宁 04”和“24 天宁 01”募集说明书、债券持有人会议规则约定的应该召开债券持有人会议的情形，未召开债券持有人会议。

第九节 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

2024 年度，发行人财务状况良好，盈利能力较强，具有较强的偿债能力。

二、发行人偿债意愿分析

2024 年度，发行人按时偿付了本年度的相关债券利息，具有较强的偿债意愿。

第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

2024 年度，发行人偿债能力良好，增信措施未发生变化，不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十一节 重大事项提示

一、报告期内，对于《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条列示的重大事项披露要求，发行人的适用情况如下：

（一）发行人股权结构或者生产经营状况发生重大变化；

不适用。

（二）发行人债券信用评级发生变化；

不适用。

（三）发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

不适用。

（四）发行人发生未能清偿到期债务的情况；

不适用。

（五）发行人新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

不适用。

（六）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

不适用。

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

不适用。

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

不适用。

（九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

不适用。

（十）发行人涉嫌犯罪被依法立案调查，公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施；

不适用。

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

不适用。

（十二）中国证监会规定的其他事项。

不适用。

二、报告期内，对于《公司债券受托管理人执业行为准则》第三章第十二条列示的重大事项披露要求，发行人的适用情况如下：

（一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

不适用。

（二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

适用。

由于发行人与苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）签订的审计服务到期，根据公司采购招标结果，发行人确定新的中标单位为公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）。发行人已经于 2024 年 7 月 19 日披露了《常州天宁建设发展集团有限公司关于会计师事务所发生变更的公告》，受托管理人于 2024 年 7 月 23 日披露了《东海证券股份有限公司关于常州天宁建设发展集团有限公司会计师事务所发生变更的临时受托管理事务报告》。

（三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

不适用。

（四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

不适用。

（五）发行人控股股东或者实际控制人变更；

不适用。

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

不适用。

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

不适用。

（八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

不适用。

（九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

不适用。

（十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

不适用。

（十一）发行人主体或债券信用评级发生变化，或者债券担保情况发生变更；

不适用。

（十二）发行人转移债券清偿义务；

不适用。

（十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

不适用。

（十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

不适用。

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

不适用。

（十六）发行人法定代表人、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；

不适用。

（十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

不适用。

（十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

不适用。

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

不适用。

（二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；

不适用。

（二十一）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

不适用。

（二十二）募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计

划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

不适用。

（二十三）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

不适用。

（以下无正文）

（本页无正文，为《常州天宁建设发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年度）》之签章页）

债券受托管理人：东海证券股份有限公司



（公章）

2025年6月3日