
常州东方新城建设集团有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

截至 2025 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与最新一期公司债券募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化，较上一报告期风险没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	15
第二节 债券事项.....	17
一、 公司债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、 公司债券募集资金使用情况.....	25
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	26
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	31
一、 财务报告审计情况.....	31
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	31
三、 合并报表范围调整.....	32
四、 资产情况.....	32
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	33
六、 负债情况.....	34
七、 利润及其他损益来源情况.....	36
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	36
九、 对外担保情况.....	36
十、 重大诉讼情况.....	37
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	37
十二、 向普通投资者披露的信息.....	37
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	37
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40

释义

发行人、公司、东方新城	指	常州东方新城建设集团有限公司
常州经开区、经开区、开发区	指	江苏常州经济开发区
控股股东、股东、东方控股	指	江苏常州东方投资控股有限公司
实际控制人、常州市国资委	指	常州市人民政府国有资产监督管理委员会
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《常州东方新城建设集团有限公司章程》
报告期	指	2025 年 1-6 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	常州东方新城建设集团有限公司
中文简称	东方新城
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	张毋左
注册资本（万元）	100,000
实缴资本（万元）	100,000
注册地址	江苏省常州市 经济开发区潞城街道上东城 17 幢 1701 号
办公地址	江苏省常州市 经济开发区潞城街道上东城 17 幢 1701 号
办公地址的邮政编码	213100
公司网址（如有）	-
电子信箱	348564835@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	孙亚萍
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务负责人
联系地址	江苏省常州经济开发区潞城街道上东城 17 幢 1701 号
电话	0519-88586936
传真	-
电子信箱	348564835@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：江苏常州东方投资控股有限公司

报告期末实际控制人名称：常州市人民政府国有资产监督管理委员会

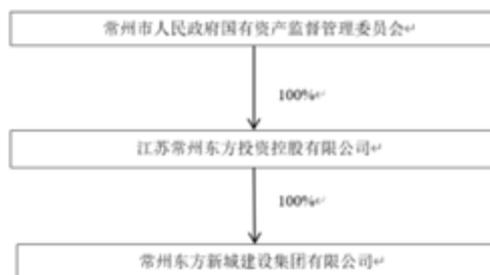
报告期末控股股东资信情况：报告期内，发行人控股股东资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：报告期内，发行人实际控制人资信情况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：控股股东对发行人持股 100%，股权未受限。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人对发行人持股 100%，股权未受限。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	王健	董事	离任	2025-5-13	2025-5-15
董事	秦朝勇	职工董事	离任	2025-4-16	2025-5-15
监事	刘骏	监事	离任	2025-5-13	2025-5-15
监事	王艳	监事	离任	2025-4-16	2025-5-15
监事	王艳	职工监事	就任	2025-4-16	2025-5-15
监事	许恣文	职工监事	离任	2025-4-16	2025-5-15
监事	许恣文	监事	就任	2025-5-13	2025-5-15
董事	朱军维	董事	就任	2025-5-13	2025-5-15
董事	孙海艳	职工董事	就任	2025-4-16	2025-5-15
监事	陈淼	监事	就任	2025-5-13	2025-5-15

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的45.45%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：张毋左

发行人的董事长或执行董事：张毋左

发行人的其他董事：史奕平、郑宗奇、孙海艳、朱军维

发行人的监事：许恣文、陈淼、艾利娜、张焕民、王艳

发行人的总经理：张毋左

发行人的财务负责人：孙亚萍

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）房产销售业务

①安置房销售业务

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

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

②商品房销售业务

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

（2）基础设施建设业务

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

发行人及其子公司接受常州经开区管委会委托进行基础设施及市政工程的开发建设，由常州经开区管委会与发行人及其子公司常州东方水务投资发展有限公司和常州东方棚户区改造有限公司签订《委托建设协议书》。发行人及其子公司作为项目工程建设总包单位，负责常州经开区范围内的基础设施开发建设，具体建设内容包括但不限于区域内的道路、桥梁、广场、自来水管网、雨污水管网、绿化、路灯、电力设施、泵站、水系整治等工程建设工作。发行人对于部分基础设施建设项目，委托江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心，进行前期拆迁平整。

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

（3）土地开发整理业务

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

发行人作为江苏常州经济开发区城市土地整理的主要主体，承担着江苏常州经济开发区内棚户区拆迁改造、房屋征收、安置、房屋拆除和土地平整业务。常州经开区管委会根据城市整体发展规划、合理使用土地资源，改善居民居住条件，推进城市化进程，委托发行人投资常州经济开发区范围内的土地整理项目。相关土地达到出让条件后，由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。

（4）其他主营业务

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

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）基础设施建设行业

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

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

目前，国家已出台相关政策推进城市基础设施建设的进程。据国家统计局统计，2024年末，我国常住人口城镇化率达到67%。尽管近年来我国城市化进程发展较快，但与发达国家（城市化率达80.00%以上）相比，我国城市化水平尚存在较大的差距，因此长期来看，我国城市化建设将有较大发展空间。根据中共中央、国务院印发的国家新型城镇化规划（2021—2035年），国家将继续优化提升东部地区城市群。东部地区城市群主要分布在优化开发区域，面临水土资源和生态环境压力加大、要素成本快速上升、国际市场竞争加剧等制约，必须加快经济转型升级、空间结构优化、资源永续利用和环境质量提升。京津冀、长江三角洲和珠江三角洲城市群，是我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强、吸纳外来人口最多的地区，要以建设世界级城市群为目标，继续在制度创新、科技进步、产业升级、绿色发展等方面走在全国前列，加快形成国际竞争新优势，在更高层次参与国际合作和竞争，发挥其对全国经济社会发展的重要支撑和引领作用。科学定位各城市功能，增强城市群内中小城市和小城镇的人口经济集聚能力，引导人口和产业由特大城市主城区向周边和其他城镇疏散转移。依托河流、湖泊、山峦等自然地理格局建设区域生态网络。东部地区其他城市群，要根据区域主体功能定位，在优化结构、提高效益、降低消耗、保护环境的基础上，壮大先进装备制造业、战略性新兴产业和现代服务业，推进海洋经济发展。充分发挥区位优势，全面提高开放水平，集聚创新要素，增强创新能力，提升国际竞争力。统筹区域、城乡基础设施网络和信息网络建设，深化城市间分工协作和功能互补，加快一体化发展。因此，总体来看，发行人所在区域的城市基础设施行业仍然面临着较好的发展空间和机遇。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。未来的10-20年间，我国城市人口将处于加速增长时期，未来20年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市化将进入加速发展阶段。同时，我国城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。

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

（2）土地开发整理行业

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和

生态环境的过程。土地开发整理是一项长期而复杂的社会系统工作，土地开发整理的内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。我国现阶段土地开发整理的主要内容：一是调整用地结构；二是平整土地，提高土地集约利用率；三是道路、沟渠、林网等综合建设；四是归并农村居民点；五是恢复利用废弃土地；六是划定地界，确定权属；七是在保护和改善生态环境的前提下，适度开发宜农土地后备资源。与其他行业不同，土地整理开发整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地整理开发制度的不断完善，我国土地整理开发行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头。

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

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

（3）安置房行业

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

城镇化的快速发展是我国动迁安置房行业发展最直接的促进因素。当前，我国城镇化正处在快速发展阶段。截至2024年末，我国共有城镇人口9.44亿人，城镇化水平已达67%。2000年以来，我国经济社会的快速发展极大地促进了城镇化水平的提高。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容。大量的旧城改造和新城建设项目极大地推动了我国动迁房行业的发展。同时，国家和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范动迁安置房建设。

近年国家从政策上对经济适用房、廉租房及自建安置房的建设予以大力支持。2010年4月17日出台的国发〔2010〕10号文件第6条，要求调整住房供应结构，明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70.00%，并优先保证供应。国发〔2010〕10号文件第7条，确保完成2010年建设保障性住房300.00万套、各类棚户区改造住房280.00万套的工作任务，要求国有房地产企业应积极参与保障性住房建设和棚户区改造。

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

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

2015年6月25日，国务院办公厅《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国办发〔2015〕37号文）要求，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展，并制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015—2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户

（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。足以见得，国家一直重视棚户区改造等住房建设，并将其作为政府工作重心。

在城市化的推动下，动迁安置房开发行业仍将有很大的发展空间。根据国家规划，全国有 21 个城市群。其中国家级城市群有长三角、珠三角和环渤海。已经快速发展的城市群有 10 个，分别是成渝城市群、武汉城市群等，还有 8 个区域性城市群有很大的发展空间，在这一过程中，城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动动迁安置房行业的发展。

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

（4）发行人竞争优势

a 地理区位优势

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

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

b 区域垄断优势

土地开发、城市基础设施建设行业具有鲜明的区域垄断性质，发行人是常州市基础设施建设领域的重要企业，根据江苏常州经济开发区管理委员会确定的发展战略，发行人重点负责常州经开区内城市基础设施建设、土地开发整理和货物销售等任务。目前江苏常州经济开发区作为常州的东大门，其城市建设快速发展，原有基础设施配套水平处于相对落后，发行人未来可承接的业务较多，发展空间较大。

c 政府财政支持

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

d 融资能力良好

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

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地整治及基础设施建设业务	-	-	-	-	10,076.44	9,089.21	9.80	23.03
房产销售业务	8,697.12	6,942.48	20.17	19.41	1,747.11	1,655.63	5.24	3.99
劳务服务业务	20,248.02	20,017.01	1.14	45.20	19,200.47	18,516.56	3.56	43.89
租金业务	12,496.97	1,246.97	90.02	27.89	10,406.45	612.15	94.12	23.79
污水处理业务	1,324.86	3,332.91	-151.57	2.96	1,496.47	3,382.04	-126.00	3.42
水电销售业务	61.86	45.94	25.73	0.14	118.68	151.80	-27.91	0.27
休闲娱乐服务业务	1,626.49	2,289.11	-40.74	3.63	-	-	-	-
其他业务	345.48	273.24	20.91	0.77	705.54	751.04	-6.45	1.61
合计	44,800.80	34,147.66	23.78	100.00	43,751.17	34,158.44	21.93	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2025 年上半年发行人土地整治及基础设施建设业务收入、成本变动幅度超过 30%，主要系 2025 年上半年未确认土地整治及基础设施建设业务收入及相关成本；

2025 年上半年发行人房产销售业务收入、成本和毛利率变动幅度超过 30%，主要系 2025 年上半年新庄花苑等项目交付，导致房产销售收入上涨，成本、毛利率也随之上涨；

2025 年上半年发行人劳务服务业务毛利率变动幅度超过 30%，主要系劳务服务业务收入增长幅度小于成本增长幅度，导致毛利率下降；

2025 年上半年发行人租金业务成本变动幅度超过 30%，主要系常青里项目 2025 年 1 月份开始营业，租赁成本增加；

2025 年上半年发行人水电销售业务收入、成本和毛利率变动幅度超过 30%，主要系爱琴海购物广场项目于 2024 年下半年出售，因此 2025 年同期水电费业务规模大幅下降；

2025 年上半年发行人休闲娱乐服务业务收入、成本和毛利率变动幅度超过 30%，主要

系常青里水裹汤泉项目 2024 年 12 月份开始营业，对应产生营业收入、成本，毛利率也随之上涨，2024 年上半年该项目未实现收入；

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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

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

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

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

（1）加强团队建设、队伍建设，积极做好人才的培养和引进

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

（2）加强公司内部管理，建立监督机制，规范制度建设

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

（3）抓住机遇，做实、做优公司

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

（4）强化投资机制建设，加快资产运作及盈利

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

（5）全面推进项目建设，在建一批、准备一批

发行人将本着“抓前期、排困难、重协调推进”的原则，大力推进各类工程项目的开

发建设和现场管理工作，努力提升团队协作能力。在保证质量的前提下，降低成本，规范运作，确保各类民生和社会事业项目全面顺利进行。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

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

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

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

未来，发行人将依托其较强的综合实力，不断提高管理水平和运营效率，从而在一定程度上抵御经济环境变化对公司业绩产生的不利影响。另外发行人在坚守主业提高企业的核心竞争力的基础上，坚持多元化经营，盈利水平的波动性或降低，从而使得发行人抵御经济周期的能力进一步增强，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现企业可持续发展。在今后的发展中，发行人将进一步完善现代企业的法人治理结构，加强对子公司的管理，强化内部控制规范运作，提高经营效率，全面提升公司的综合实力。

发行人将进一步对项目的统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面进行管理。保证各个项目正常运营。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

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

1、业务方面

公司唯一股东为江苏常州东方投资控股有限公司，实际控制人为常州市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工。

2、人员方面

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

3、资产方面

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

4、机构方面

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

5、财务方面

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易定价原则

发行人关联交易的定价原则按以下规定执行：（1）国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；（2）一般通行的市场价格；（3）如果没有市场价格，则为推定价格；（4）如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价。交易双方应根据关联交易事项的具体内容确定定价方法，并在相应的关联交易协议中予以明确。发行人与关联人之间的关联交易签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容明确、具体。

2、关联交易决策权限和决策程序

与关联方发生的关联交易，其协议由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后生效。实际操作中，与关联方发生的交易金额在5,000.00万元人民币以内，经董事会批准后生效；与关联方发生的交易金额在5,000.00万元人民币以上，经由董事会向股东提交预案，经股东批准后生效。发行人不得直接或者通过分（子）公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

3、关联交易管理制度

为规范常州东方新城建设集团有限公司的关联交易行为，保护公司、股东和债权人的合法权益，保证公司关联交易决策行为的公允性，公司制定了关联交易管理制度。公司的关联交易遵循以下基本原则：一是符合诚实信用、公平、公正的原则；二是公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应该聘请专业评估师、独立财务顾问；三是公司与关联方之间的关联交易应签订书面协议。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体；四是公司应采取有效措施防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源。

4、信息披露管理制度

发行人为了规范自身的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者权益，根据《公司法》等法律、行政法规，制定信息披露管理制度，向所有投资者公开披露信息，在该制度规定下，发行人的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平，该管理制度要求在内幕信息依法披露前，任何知情人不得公开或者泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易。信息披露文件主要包括募集说明书、定期报告和临时报告等。

目前，发行人内部各项控制制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证发行人生产经营活动的正常运行。总体而言，发行人组织架构完备、业务运营合规，

不存在违法违规行为。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	常州东方新城建设集团有限公司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常新01
3、债券代码	250240.SH
4、发行日	2023年3月9日
5、起息日	2023年3月13日
6、2025年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年3月13日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	常州东方新城建设集团有限公司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常新02
3、债券代码	250717.SH
4、发行日	2023年4月10日
5、起息日	2023年4月12日

6、2025年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年4月12日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	常州东方新城建设集团有限公司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常新03
3、债券代码	252856.SH
4、发行日	2023年10月25日
5、起息日	2023年10月27日
6、2025年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年10月27日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.34
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	常州东方新城建设集团有限公司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常新G1
3、债券代码	240266.SH
4、发行日	2023年11月14日
5、起息日	2023年11月16日

6、2025年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年11月16日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	常州东方新城建设集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	24常新G3
3、债券代码	240599.SH
4、发行日	2024年2月22日
5、起息日	2024年2月26日
6、2025年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年2月26日
8、债券余额	4.60
9、截止报告期末的利率(%)	2.79
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	常州东方新城建设集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	24常新G4
3、债券代码	241863.SH
4、发行日	2024年10月29日
5、起息日	2024年10月30日
6、2025年8月31日后的最	-

近回售日	
7、到期日	2027年10月30日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.45
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司, 东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	常州东方新城建设集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	24常新G2
3、债券代码	240524.SH
4、发行日	2024年1月23日
5、起息日	2024年1月25日
6、2025年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2029年1月25日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.22
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	常州东方新城建设集团有限公司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常新01
3、债券代码	255002.SH
4、发行日	2024年6月12日
5、起息日	2024年6月14日
6、2025年8月31日后的最近回售日	-

7、到期日	2029年6月14日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.46
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华金证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰海通证券股份有限公司,东海证券股份有限公司
13、受托管理人	华金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	常州东方新城建设集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	25常新G1
3、债券代码	242578.SH
4、发行日	2025年3月11日
5、起息日	2025年3月13日
6、2025年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2030年3月13日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.69
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,国泰海通证券股份有限公司,东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	常州东方新城建设集团有限公司2025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	25常新01
3、债券代码	258263.SH
4、发行日	2025年4月14日
5、起息日	2025年4月16日
6、2025年8月31日后的最近回售日	-

7、到期日	2030年4月16日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.45
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,华金证券股份有限公司,东海证券股份有限公司
13、受托管理人	华金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	250240.SH
债券简称	23常新01
债券约定的投资者保护条款名称	救济措施、调研发行人以及发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	250717.SH
债券简称	23常新02
债券约定的投资者保护条款名称	救济措施、调研发行人以及发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	252856.SH
------	-----------

债券简称	23 常新 03
债券约定的投资者保护条款名称	救济措施、调研发行人以及发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	240266.SH
债券简称	23 常新 G1
债券约定的投资者保护条款名称	救济措施、调研发行人以及发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	240599.SH
债券简称	24 常新 G3
债券约定的投资者保护条款名称	救济措施、调研发行人以及发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	241863.SH
债券简称	24 常新 G4
债券约定的投资者保护条款名称	救济措施、调研发行人以及发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	240524.SH
债券简称	24 常新 G2
债券约定的投资者保护条款名称	救济措施、调研发行人以及发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	255002.SH
债券简称	24 常新 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施、调研发行人以及发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	242578.SH
债券简称	25 常新 G1
债券约定的投资者保护条款名称	救济措施、调研发行人以及发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	258263.SH
债券简称	25 常新 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施、调研发行人以及发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

的影响等（触发或执行的）

四、公司债券募集资金使用情况

□本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

√公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一） 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
242578.SH	25 常新 G1	否	不适用	10.00	0.00	0.00
258263.SH	25 常新 01	否	不适用	7.00	0.00	0.00

（二） 报告期内募集资金用途涉及变更调整

□适用 √不适用

（三） 报告期内募集资金的使用情况**1. 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的金额	用于其他用途的金额
242578.SH	25 常新 G1	10.00	-	10.00	-	-	-	-
258263.SH	25 常新 01	7.00	-	7.00	-	-	-	-

2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

√适用 □不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
242578.SH	25 常新 G1	偿还 22 常新 G1 本金	不适用
258263.SH	25 常新 01	偿还 22 常新 01 本金	不适用

3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

□适用 √不适用

4. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

□适用 √不适用

5. 募集资金用于其他用途

□适用 √不适用

6. 募集资金用于临时补流

□适用 √不适用

(四) 报告期内募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	报告期内实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
242578.SH	25常新G1	偿还回售的公司债本金	偿还回售的公司债本金	是	是	是	是
258263.SH	25常新01	偿还回售的公司债本金	偿还回售的公司债本金	是	是	是	是

报告期内募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

□适用 √不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

(一) 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

(二) 截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：250240.SH

债券简称	23常新01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>(一) 偿债计划</p> <p>1、利息的支付：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为2024年至2026年每年的3月13日。</p> <p>2、本金的支付：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为2026年3月13日。</p> <p>(二) 偿债保障措施</p> <p>本期债券偿债措施主要包括设立募集资金专户、严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥受托管理人的作用、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿付工作小组和切实做到专款专用等。</p> <p>(三) 增信机制</p> <p>本期债券无增信机制。</p>

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书中的相关承诺执行

债券代码：250717.SH

债券简称	23 常新 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）偿债计划</p> <p>1、利息的支付：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 12 日。</p> <p>2、本金的支付：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2026 年 4 月 12 日。</p> <p>（二）偿债保障措施</p> <p>本期债券偿债措施主要包括设立募集资金专户、严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥受托管理人的作用、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿付工作小组和切实做到专款专用等。</p> <p>（三）增信机制</p> <p>本期债券无增信机制。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书中的相关承诺执行

债券代码：252856.SH

债券简称	23 常新 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）偿债计划</p> <p>1、利息的支付：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2024 年至 2026 年每年的 10 月 27 日。</p> <p>2、本金的支付：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2026 年 10 月 27 日。</p> <p>（二）偿债保障措施</p> <p>本期债券偿债措施主要包括设立募集资金专户、严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥受托管理人的作用、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿付工作小组和切实做到专款专用等。</p> <p>（三）增信机制</p> <p>本期债券无增信机制。</p>
增信机制、偿债计划及其他	不适用

偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书中的相关承诺执行

债券代码：240266.SH

债券简称	23 常新 G1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）偿债计划</p> <p>1、利息的支付：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2024 年至 2026 年每年的 11 月 16 日。</p> <p>2、本金的支付：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2026 年 11 月 16 日。</p> <p>（二）偿债保障措施</p> <p>本期债券偿债措施主要包括设立募集资金专户、严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥受托管理人的作用、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿付工作小组和切实做到专款专用等。</p> <p>（三）增信机制</p> <p>本期债券无增信机制。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书中的相关承诺执行

债券代码：240599.SH

债券简称	24 常新 G3
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）偿债计划</p> <p>1、利息的支付：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2025 年至 2027 年每年的 2 月 26 日。</p> <p>2、本金的支付：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2027 年 2 月 26 日。</p> <p>（二）偿债保障措施</p> <p>本期债券偿债措施主要包括设立募集资金专户、严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥受托管理人的作用、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿付工作小组和切实做到专款专用等。</p> <p>（三）增信机制</p> <p>本期债券无增信机制。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书中的相关承诺执行

债券代码：241863.SH

债券简称	24 常新 G4
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）偿债计划</p> <p>1、利息的支付：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2025 年至 2027 年每年的 10 月 30 日。</p> <p>2、本金的支付：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2027 年 10 月 30 日。</p> <p>（二）偿债保障措施</p> <p>本期债券偿债措施主要包括设立募集资金专户、严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥受托管理人的作用、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿付工作小组和切实做到专款专用等。</p> <p>（三）增信机制</p> <p>本期债券无增信机制。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书中的相关承诺执行

债券代码：240524.SH

债券简称	24 常新 G2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）偿债计划</p> <p>1、利息的支付：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2025 年至 2029 年每年的 1 月 25 日。</p> <p>2、本金的支付：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2029 年 1 月 25 日。</p> <p>（二）偿债保障措施</p> <p>本期债券偿债措施主要包括设立募集资金专户、严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥受托管理人的作用、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿付工作小组和切实做到专款专用等。</p> <p>（三）增信机制</p> <p>本期债券无增信机制。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书中的相关承诺执行

债券代码：255002.SH

债券简称	24 常新 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>(一) 偿债计划</p> <p>1、利息的支付：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2025 年至 2029 年每年的 6 月 14 日。</p> <p>2、本金的支付：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2029 年 6 月 14 日。</p> <p>(二) 偿债保障措施</p> <p>本期债券偿债措施主要包括设立募集资金专户、严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥受托管理人的作用、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿付工作小组和切实做到专款专用等。</p> <p>(三) 增信机制</p> <p>本期债券无增信机制。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书中的相关承诺执行

债券代码：242578.SH

债券简称	25 常新 G1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>(一) 偿债计划</p> <p>1、利息的支付：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2026 年至 2030 年每年的 3 月 13 日。</p> <p>2、本金的支付：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2030 年 3 月 13 日。</p> <p>(二) 偿债保障措施</p> <p>本期债券偿债措施主要包括设立募集资金专户、严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥受托管理人的作用、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿付工作小组和切实做到专款专用等。</p> <p>(三) 增信机制</p> <p>本期债券无增信机制。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书中的相关承诺执行
-----------------------------	----------------

债券代码：258263.SH

债券简称	25 常新 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）偿债计划</p> <p>1、利息的支付：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2026 年至 2030 年每年的 4 月 16 日。</p> <p>2、本金的支付：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2030 年 4 月 16 日。</p> <p>（二）偿债保障措施</p> <p>本期债券偿债措施主要包括设立募集资金专户、严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥受托管理人的作用、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿付工作小组和切实做到专款专用等。</p> <p>（三）增信机制</p> <p>本期债券无增信机制。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书中的相关承诺执行

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）重要会计政策变更

报告期内无重要会计政策变更。

（2）会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目名称	影响金额（元）
根据历史信用损失经验、当前经济状况及前瞻性信息，变更应收款项坏账准备计提方法： 1、将1年以内（含1年）应收款项的预期信用损失比例重新评估并调整为1%。 2、对于日常经营活动中应收取的各类保证金、押金、备用金、代垫及暂付款等应收款项，划分为账龄组合类应收款项，并计算预期信用损失。 3、对于在收入确认时按应收账款进行初始确认，后又将该应收账款转为商业承兑汇票或财务公司承兑汇票结算的，按照账龄连续计算的原则计算预期信用损失。	董事会决议	2025年1月1日	应收账款	-196,239.19
			其他应收款	-2,434,216.62
			信用减值损失	-2,630,455.81
			递延所得税资产	657,613.95
			所得税费用	-657,613.95

（3）重大会计差错变更

报告期内无重大会计差错变更。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
预付款项	主要由向江苏常州经济开发区房屋征收补偿中心支付的预付款构成	86.12	-0.04	不适用
存货	主要为工程建设成本	313.36	1.92	不适用
投资性房地产	主要由房屋、建筑物和在建工程所构成	84.91	1.79	不适用

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例(%)
货币资金	28.44	3.24	-	11.39
存货	313.36	3.99	-	1.27
其他流动资产	4.16	0.96	-	22.97
投资性房地产	84.91	50.91	-	59.96
固定资产	3.88	1.46	-	37.59
无形资产	2.49	1.33	-	53.64
合计	437.24	61.89	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：25.41 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0.01 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：25.40 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：2.85 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：13.59%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

非经营性其他应收款的往来对象主要由政府单位、当地地方国企构成。鉴于发行人与当地政府有良好的合作关系，出于资金调度和使用效率的考虑，发行人与区内政府及其相关单位有部分资金往来。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的		
尚未到期，且到期日在 1 年后的	25.40	100%
合计	25.40	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
常州东方致远建设集团有限公司（曾用名：常州东方园区建设发展有限公司）	-	6.69	资信情况良好	拆借款	预计 3-5 年内回款	预计 3-5 年内回款
江苏常州东方投资控股有限公司	-	2.85	资信情况良好	拆借款	预计 3-5 年内回款	预计 3-5 年内回款
常州戚墅堰经济开发区经济发展有限公司	0.01	5.64	资信情况良好	拆借款	预计 3-5 年内回款	预计 3-5 年内回款
常州市东城投资发展有限公司	-2.59	0.85	资信情况良好	拆借款	预计 3-5 年内回款	预计 3-5 年内回款
常州紫辰投资建设有限公司	-	5.40	资信情况良好	拆借款	预计 3-5 年内回款	预计 3-5 年内回款

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 190.78 亿元和 185.28 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.88%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		24.61	94.59	119.20	64.33
银行贷款		22.23	40.86	63.09	34.05
非银行金融机构贷款		0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务		3.00	0.00	3.00	1.62

合计		49.84	135.45	185.28	—
----	--	-------	--------	--------	---

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 88.60 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 29.50 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 380.21 亿元和 383.84 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.96%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券		24.61	94.59	119.20	31.05
银行贷款		44.99	216.66	261.65	68.17
非银行金融机构贷款		0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务		3.00	0.00	3.00	0.78
合计		72.60	311.24	383.84	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 88.60 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 29.50 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
一年内到期的非流动负债	46.18	-16.82	不适用
长期借款	216.66	8.39	不适用
应付债券	94.59	-1.40	不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一）基本情况**

报告期利润总额：-0.46 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.04 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用**（二）投资状况分析**

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
常州东方教育投资有限公司	是	100%	投资与资产管理	25.44	10.74	0.69	0.53
常州经开人才科创发展有限公司	是	100%	商务服务业	56.78	17.23	0.62	-0.40
常州市荣达恩荣建设有限公司	是	100%	房屋建筑业	65.44	16.60	0.00	-0.19

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十适用 不适用**九、对外担保情况**

报告期初对外担保的余额：27.79 亿元

报告期末对外担保的余额：48.16 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：20.37 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：12.70 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

适用 不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为常州东方新城建设集团有限公司 2025 年公司债券中期报告盖章页)



常州东方新城建设集团有限公司
2025年8月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025年06月30日

编制单位： 常州东方新城建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年06月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,843,566,921.11	1,741,114,549.69
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	474,637,333.33	271,647,875.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	-	95,421,216.49
应收账款	610,875,643.92	652,363,545.93
应收款项融资		
预付款项	8,611,545,195.21	8,614,911,223.88
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,961,205,083.76	5,598,002,633.12
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	31,336,214,484.26	30,744,433,382.88
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	416,329,330.79	697,056,237.48
流动资产合计	48,254,373,992.38	48,414,950,664.47
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	696,394,166.65	709,910,277.79
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	22,615,309.73	22,615,309.73
长期股权投资	319,449,344.12	319,449,344.12

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,491,003,789.90	8,341,762,621.46
固定资产	387,836,015.61	401,670,538.17
在建工程	218,359,232.22	136,075,349.36
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	248,589,465.52	250,827,019.12
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	3,368,584.36	3,827,931.59
递延所得税资产	20,909,345.37	20,918,644.83
其他非流动资产	963,312,067.14	691,979,824.20
非流动资产合计	11,371,837,320.62	10,899,036,860.37
资产总计	59,626,211,313.00	59,313,987,524.84
流动负债：		
短期借款	2,641,971,586.12	2,888,065,746.13
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	300,147,728.00	110,000,000.00
应付账款	652,905,672.33	989,924,476.66
预收款项	12,390,895.74	5,985,041.42
合同负债	37,112,949.86	22,983,323.88
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,865,679.30	4,599,272.14
应交税费	89,900,163.56	280,393,833.05
其他应付款	981,222,790.62	616,475,896.35
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	4,618,128,930.44	5,552,122,145.81
其他流动负债	8,344,146.93	100,529,207.02
流动负债合计	9,343,990,542.90	10,571,078,942.46
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	21,665,755,000.00	19,988,270,000.00
应付债券	9,458,584,218.69	9,592,909,354.76
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	190,845,452.60	138,231,490.86
递延所得税负债	270,215,012.97	261,888,727.69
其他非流动负债		
非流动负债合计	31,585,399,684.26	29,981,299,573.31
负债合计	40,929,390,227.16	40,552,378,515.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	16,461,239,263.06	16,461,239,263.06
减：库存股		
其他综合收益	29,632,130.74	30,402,334.26
专项储备		
盈余公积	70,578,502.82	70,578,502.82
一般风险准备		
未分配利润	1,130,031,517.76	1,195,054,693.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,691,481,414.38	18,757,274,793.81
少数股东权益	5,339,671.46	4,334,215.26
所有者权益（或股东权益）合计	18,696,821,085.84	18,761,609,009.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	59,626,211,313.00	59,313,987,524.84

公司负责人：张毋左 主管会计工作负责人：朱军维 会计机构负责人：孙亚萍

母公司资产负债表

2025年06月30日

编制单位：常州东方新城建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年06月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	741,043,454.59	869,582,078.06
交易性金融资产	420,637,333.33	251,626,875.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	-	14,820,000.00
应收账款	550.56	-
应收款项融资		
预付款项	2,015,293,769.49	2,014,272,959.13
其他应收款	22,191,208,270.73	23,102,532,703.39
其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,938,845,010.39	7,625,407,243.63
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,815,954.80	3,686,375.65
流动资产合计	33,310,844,343.89	33,881,928,234.86
非流动资产：		
债权投资	593,991,944.43	507,468,888.90
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,860,753,441.32	8,858,203,441.32
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	746,420,400.00	746,420,400.00
固定资产	289,316.29	474,576.11
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,201,455,102.04	10,112,567,306.33
资产总计	43,512,299,445.93	43,994,495,541.19
流动负债：		
短期借款	1,491,886,725.00	1,398,533,554.44
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	135,000,000.00	30,000,000.00
应付账款	5,416,699.79	5,414,701.35
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	3,408.00	3,440.76
应交税费	400,730.66	537,333.80
其他应付款	13,850,504,184.49	13,871,746,219.12
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,491,663,011.31	3,819,409,776.04
其他流动负债	-	14,820,000.00
流动负债合计	18,974,874,759.25	19,140,465,025.51
非流动负债：		
长期借款	4,086,000,000.00	4,266,700,000.00
应付债券	9,458,584,218.69	9,592,909,354.76
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	30,584,832.21	30,584,832.21
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,575,169,050.90	13,890,194,186.97
负债合计	32,550,043,810.15	33,030,659,212.48
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	9,688,051,300.46	9,688,051,300.46
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	70,578,502.82	70,578,502.82
未分配利润	203,625,832.50	205,206,525.43
所有者权益（或股东权益）合计	10,962,255,635.78	10,963,836,328.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	43,512,299,445.93	43,994,495,541.19

公司负责人：张毋左 主管会计工作负责人：朱军维 会计机构负责人：孙亚萍

合并利润表
2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、营业总收入	448,007,991.63	437,511,655.61
其中：营业收入	448,007,991.63	437,511,655.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	496,567,171.15	452,920,481.51
其中：营业成本	341,476,601.44	341,584,373.44
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	28,806,108.33	33,046,913.78
销售费用	5,649,082.34	8,001,004.04
管理费用	18,001,810.72	14,678,293.44
研发费用		
财务费用	102,633,568.32	55,609,896.81
其中：利息费用	103,142,167.51	58,123,011.47
利息收入	341,603.13	3,184,455.12
加：其他收益	6,448,524.78	2,997,298.03
投资收益（损失以“－”号填列）	119,201.62	169,583.33
其中：对联营企业和合营企业		

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填 列）		
净敞口套期收益（损失以“－” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “－”号填列）	234,694.45	-
信用减值损失（损失以“－”号 填列）	-2,693,959.09	-7,200,803.90
资产减值损失（损失以“－”号 填列）		
资产处置收益（损失以“－” 号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填 列）	-44,450,717.76	-19,442,748.44
加：营业外收入	640,151.70	138,979.47
减：营业外支出	2,374,210.79	6,050,583.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填 列）	-46,184,776.85	-25,354,351.97
减：所得税费用	17,832,942.86	14,912,289.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-64,017,719.71	-40,266,641.13
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以 “－”号填列）	-64,017,719.71	-40,266,641.13
2.终止经营净利润（净亏损以 “－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 （净亏损以“－”号填列）	-65,023,175.91	-40,747,632.62
2.少数股东损益（净亏损以“－” 号填列）	1,005,456.20	480,991.49
六、其他综合收益的税后净额	-770,203.52	-18,469,567.34
（一）归属母公司所有者的其他综 合收益的税后净额	-770,203.52	-18,469,567.34
1.不能重分类进损益的其他综 合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动 额		
（2）权益法下不能转损益的其他 综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值		

变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-770,203.52	-18,469,567.34
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	-770,203.52	-18,469,567.34
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-64,787,923.23	-58,736,208.47
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-65,793,379.43	-59,217,199.96
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,005,456.20	480,991.49
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：张毋左 主管会计工作负责人：朱军维 会计机构负责人：孙亚萍

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	12,569,670.06	15,888,703.15
减：营业成本	2,732,374.49	5,961,456.16
税金及附加	804,096.09	1,313,824.55
销售费用		
管理费用	2,970,981.27	3,632,773.82

研发费用	-	-
财务费用	7,653,884.71	5,955,372.95
其中：利息费用	7,649,265.26	3,208,888.87
利息收入	67,552.35	-2,591,212.87
加：其他收益	10,979.08	533.26
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-5.56	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-1,580,692.98	-974,191.07
加：营业外收入	0.05	2.00
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-1,580,692.93	-974,189.07
减：所得税费用	-	-165,703.73
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,580,692.93	-808,485.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,580,692.93	-808,485.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变		

动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	-1,580,692.93	-808,485.34
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张毋左 主管会计工作负责人：朱军维 会计机构负责人：孙亚萍

合并现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
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	534,305,612.85	493,857,341.19
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		

回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	536,427,171.79	92,904,674.26
经营活动现金流入小计	1,070,732,784.64	586,762,015.45
购买商品、接受劳务支付的现金	271,860,104.77	695,048,361.48
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	211,439,462.04	185,090,332.02
支付的各项税费	236,754,950.44	116,822,238.28
支付其他与经营活动有关的现金	303,999,831.05	90,190,874.00
经营活动现金流出小计	1,024,054,348.30	1,087,151,805.78
经营活动产生的现金流量净额	46,678,436.34	-500,389,790.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	445,000,000.00	25,000,000.00
取得投资收益收到的现金	418,229.40	231,250.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	62,917,321.66	1,668,086,594.44
投资活动现金流入小计	508,335,551.06	1,693,317,844.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	819,053,750.82	1,031,081,930.49
投资支付的现金	604,000,000.00	2,085,000,000.00
质押贷款净增加额		
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		

投资活动现金流出小计	1,423,053,750.82	3,116,081,930.49
投资活动产生的现金流量净额	-914,718,199.76	-1,422,764,086.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,955,135,000.00	12,740,690,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,584,306,347.81	1,562,983,143.30
筹资活动现金流入小计	10,539,441,347.81	14,303,673,143.30
偿还债务支付的现金	6,479,010,000.00	8,339,635,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	774,756,393.43	855,427,919.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,451,144,935.67	1,555,467,583.74
筹资活动现金流出小计	8,704,911,329.10	10,750,530,503.40
筹资活动产生的现金流量净额	1,834,530,018.71	3,553,142,639.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-266,007.68	-11,668,105.44
五、现金及现金等价物净增加额	966,224,247.61	1,618,320,658.08
加：期初现金及现金等价物余额	1,553,457,432.01	3,149,988,155.55
六、期末现金及现金等价物余额	2,519,681,679.62	4,768,308,813.63

公司负责人：张毋左 主管会计工作负责人：朱军维 会计机构负责人：孙亚萍

母公司现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
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	11,106,281.02	11,392,104.92
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	146,013.54	1,278,739.15
经营活动现金流入小计	11,252,294.56	12,670,844.07
购买商品、接受劳务支付的现金	37,357,738.19	97,400,993.58

支付给职工及为职工支付的现金	1,734,543.97	1,932,847.71
支付的各项税费	940,730.02	35,574,122.83
支付其他与经营活动有关的现金	19,203,577.13	4,358,633.32
经营活动现金流出小计	59,236,589.31	139,266,597.44
经营活动产生的现金流量净额	-47,984,294.75	-126,595,753.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	250,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
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	62,917,321.66	66,086,594.44
投资活动现金流入小计	312,917,321.66	66,086,594.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	161,260.30
投资支付的现金	502,550,000.00	1,600,000,000.00
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	-	-
投资活动现金流出小计	502,550,000.00	1,600,161,260.30
投资活动产生的现金流量净额	-189,632,678.34	-1,534,074,665.86
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	3,774,800,000.00	6,706,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,423,043,250.93	6,761,320,183.66
筹资活动现金流入小计	6,197,843,250.93	13,468,220,183.66
偿还债务支付的现金	4,212,050,000.00	4,941,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	436,998,051.91	436,316,925.73
支付其他与筹资活动有关的现金	1,544,704,251.02	5,313,001,557.45
筹资活动现金流出小计	6,193,752,302.93	10,691,168,483.18
筹资活动产生的现金流量净额	4,090,948.00	2,777,051,700.48
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	-233,526,025.09	1,116,381,281.25
加：期初现金及现金等价物余额	839,538,161.58	1,868,707,777.79
六、期末现金及现金等价物余额	606,012,136.49	2,985,089,059.04

公司负责人：张毋左 主管会计工作负责人：朱军维 会计机构负责人：孙亚萍

