

常熟市城市经营投资集团有限公司 2026 年 度第一期中期票据募集说明书

发行人：	常熟市城市经营投资集团有限公司
注册金额：	人民币8.00亿元
本期发行金额：	人民币5.00亿元
发行期限：	5年
担保情况：	无担保及其他信用增进措施
信用评级机构：	无评级

主承销商/存续期管理人/簿记管理人：中信银行股份有限公司

二〇二六年九月

声明与承诺

企业已剥离政府融资功能,转型成为自主经营、自担风险的市场化经营主体,地方政府不对企业债务承担责任。

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。

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。

本公司董事会已批准本募集说明书,本公司全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

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。

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。包括受托管理协议(如有)、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人(如有)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，本公司无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺	2
重要提示	7
一、发行人主体提示	7
二、发行条款提示	9
三、投资人保护机制相关提示	9
第一章释义	12
一、常用名词释义	12
二、专业名词释义	13
第二章风险提示	15
一、中期票据的投资风险	15
二、发行人相关风险	15
第三章发行条款	25
一、主要发行条款	25
二、发行安排	26
第四章募集资金运用	29
一、募集资金主要用途	29
二、募集资金的管理	29
三、偿债计划及保障措施	30
四、公司承诺	31
第五章发行人基本情况	33
一、发行人基本情况	33
二、发行人历史沿革及股本变动情况	34
三、发行人股权结构及实际控制人情况	38
四、发行人重要权益投资情况	40
五、发行人内部治理及组织机构设置情况	46
六、发行人员工基本情况	58
七、发行人主营业务情况	61
八、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况	93
九、关于发行人涉及地方性债务项目需要说明的其他事项	100
第六章发行人主要财务状况	105
一、发行人近年财务报告编制及审计情况	105
二、发行人主要财务数据	107
三、发行人资产负债结构及现金流分析	114

四、发行人盈利能力分析	156
五、发行人偿债能力分析	157
六、发行人资产运营效率分析	158
七、发行人有息负债情况	158
八、发行人 2025 年度关联交易情况	173
九、重大或有事项	178
十、受限资产情况	179
十一、金融衍生品、大宗商品期货	186
十二、重大理财产品投资	187
十三、海外投资情况	187
十四、发行人未来直接融资安排	187
十五、其他需要说明的重要事项	187
第七章 发行人资信状况	188
一、发行人主要银行授信情况	188
二、近三年及一期是否有债务违约记录	189
三、发行人已发行债券偿还情况	189
第八章 发行人 2026 年 1-6 月基本情况	191
一、发行人 2026 年 1-6 月经营情况	191
二、发行人 2026 年 1-6 月财务情况	194
三、发行人资信情况	223
四、其他需要说明的重要事项	226
第九章 发行人信息披露工作安排	227
一、发行人信息披露机制	227
二、信息披露安排	227
第十章 信用增进	231
第十一章 税项	232
一、增值税	232
二、所得税	232
三、印花税	232
第十二章 持有人会议机制	233
一、会议的目的与效力	233
二、会议权限与议案	233
三、会议召集人与召开情形	234
四、会议召集与召开	236
五、会议表决和决议	238
六、其他	239
第十三章 主动债务管理	241

一、置换	241
二、同意征集机制	241
第十四章 违约、风险情形及处置	245
一、违约事件	245
二、违约责任	245
三、发行人义务	245
四、发行人应急预案	246
五、风险及违约处置基本原则	246
六、处置措施	246
七、不可抗力	247
九、争议解决机制	247
十、弃权	247
第十五章 投资人保护条款	248
第十六章 发行有关机构	249
第十七章 备查文件	252
一、备查文件	252
二、查询地址	252
三、网站	252
附录发行人主要财务指标计算公式	254

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1. 存货金额较大，存在减值风险

近三年及一期末，存货余额为 752,765.46 万元、786,352.47 万元、1,114,051.13 万元和 1,145,581.69 万元，占比资产为 21.92%、19.95%、23.00%和 23.46%。公司的存货余额较大，主要为动迁房建设、路灯安装、路桥建造、片区开发以及污水厂建设等开发项目而形成的开发成本。工程施工类存货方面，发行人与业主在工程施工合同中一般通过在主要建材价格结算适当引入价格浮动机制的方法来降低风险，但是主要建材价格如出现大幅波动，发行人仍将面临一定的存货跌价风险；动迁房类存货主要以全市范围内（主要包括常熟市老城区）在建动迁安置房为主，若房地产市场价格出现大幅波动，则发行人该类存货存在跌价风险，将对发行人的损益产生一定影响。

2. 市场融资成本波动风险

近年来，由于公司投资项目及规模有较大增长，公司的债务规模也不断扩大，近三年及一期末，公司负债总额分别为 2,041,813.25 万元、2,517,469.90 万元、3,359,157.45 万元及 3,393,778.19 万元，其中有息负债总额分别为 1,373,476.99 万元、1,260,149.48 万元、1,695,531.42 万元及 1,810,765.69 万元，公司有息负债余额较大，占比较高。如果未来市场利率有所波动，将对公司的融资成本产生不利影响，继而影响公司的盈利能力。

3. 对外担保规模较大风险

截至 2025 年末，发行人对外担保余额 209,031.40 万元，占当期末净资产的 14.08%，被担保企业全部为政府背景企业。公司对外担保金额较大，占净资产比重较高，虽然目前被担保公司经营状况良好，且主要为常熟地方国企，当地财政支持力度较大，发生违约可能性较小，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿风险的可能。

（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，发行人涉及 MQ.7（重要事项）的情况如下：

1、2025 年净利润同比大幅下降。

2025 年度，发行人净利润额为 14,301.52 万元，同比减少-9,615.19 万元，降幅为 40.20%，主要系发行人 2025 年天然气板块营业成本有所上升，天然气板块毛利润下降所致。

2、总经理变动

2026 年 4 月，根据上级相关文件精神结合公司章程及相关法律法规，经公司董事会研究，吴志鹤同志不再担任本公司总经理职务。

3、转让子公司股权

为进一步优化资产配置，优化产业布局，根据常熟市政府相关常务会议纪要精神，公司将二级子公司常熟市城建国有资产经营有限公司持有的常熟市鑫达市政路桥工程有限公司 100%股权无偿转让至常熟市环境保护科技有限公司，转入方非发行人关联方。

上述无偿划转事项将导致：1) 本公司单次合并口径净资产减少 16,268.89 万元，占最近一期净资产的 1.17%。2) 本公司 24 个月内累计合并口径净资产减少 16,268.89 万元，占以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期净资产的 1.17%。3) 不涉及丧失重要子公司实际控制权。

截至 2025 年 2 月 26 日，上述事项已经有权决策机构决议通过，有权机关已批复，协议已签署，工商登记已完成变更。

4、转让子公司股权

经内外部有权决策机构决策，同意常熟市城市经营投资集团有限公司以非公开协议方式转让常熟市恒滨实业有限公司 100.00%股权至常熟市滨江智城产业园开发有限公司。依据江苏中和东华土地房地产资产评估造价有限公司出具的评估报告，常熟市恒滨实业有限公司股权评估价值为 256,341.27 万元，本次转让按此价格进行。本次转让双方不存在关联关系。截至 2024 年 8 月 5 日，股权转让协议文件已签署，已完成工商变更。

5、撤销监事会并设立审计委员会

根据《中华人民共和国公司法(2023 年修订)》第六十九条有关规定，有限责任公司可以按照公司章程的规定在董事会中设置由董事组成的审计委员会，行使本法规定的监事会的职权，不设监事会或者监事。公司董事会成员中的职工代表可以成为审计委员会成员。2024 年 10 月，经公司董事会决议：公司不设监事会，由审计委员会行使公司监事会相关职责，委员会由顾晓强、施晓岚、袁明组成，委员会主任由顾晓强担任，相应修订公司章程。

本次公司组织架构及人员变动属于公司经营过程中正常人事变动，相关安排符合《公司法》的要求，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，公司具备健全且运行良好的组织机构。

上述事项将导致公司资产、负债及净资产规模有所下降，划出资产规模整体不大，对公司整体盈利能力、现金流情况、日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，对存续债券的付息兑付无实质性影响。本次划转亦不构成重大资产重组。

除上述重大事项以外，近一年发行人不涉及 MQ.4 表（涉及重大资产重组信息披露表）、MQ.8 表（涉及股权委托管理信息披露表）以及其他 MQ.7 表（涉及重要事项信息披露表）的情形。

二、发行条款提示

无。

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”章节约定,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:

1、【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”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“同意征集机制”实施重组。

2、【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具,需注销本期债项的,可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决,该决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过。通过决议后,发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议;不愿意注销的持有人,所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容,知悉相关风险。

第一章释义

除本募集说明书中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用名词释义

发行人/公司/本公司	指	常熟市城市经营投资集团有限公司
中期票据	指	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具。
本期中期票据	指	常熟市城市经营投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据
本次发行	指	常熟市城市经营投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据的发行
募集说明书	指	公司为本次发行而制作的《常熟市城市经营投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书》
簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购订单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
联席主承销商	指	中信银行股份有限公司
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《常熟市城市经营投资集团有限公司 2026-2028 年度中期票据承销协议》
承销团协议	指	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议文本》
牵头主承销商兼簿记管理人	指	宁波银行股份有限公司
存续期管理机构	指	本期中期票据存续期管理机构由宁波银行股份有限公司担任
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和承销商组成的承销团
持有人会议	指	在出现应急事件后，投资者为了维护债权利益而召开的会议
余额包销	指	主承销商在规定的承销期结束后，将未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式。
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
银行间市场	指	全国银行间债券市场
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司

工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）
法定节假日、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或休息日）
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）
近三年及一期	指	2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月
近三年及一期末	指	2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末
近一年及一期	指	2025 年度及 2026 年 1-3 月
近一年及一期末	指	2025 年末及 2026 年 3 月末
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《常熟市城市经营投资集团有限公司公司章程》
《公务员法》	指	《中华人民共和国公务员法》

二、专业名词释义

市国资办	指	常熟市政府国有资产监督管理办公室
市政府	指	常熟市人民政府
国科产投	指	常熟市国科产业投资集团有限公司
常熟建安	指	常熟市建安房屋拆迁有限公司
金诚物业	指	常熟市金诚物业管理有限公司
城建公有	指	常熟市城建国有资产经营有限公司
天然气公司	指	常熟市天然气有限公司
江南水务	指	常熟市江南水务有限公司
中法水务	指	江苏中法水务股份有限公司
中法污水处理	指	常熟中法污水处理有限公司
鑫达路桥	指	常熟市鑫达市政路桥工程有限公司
鑫达拆房	指	常熟市鑫达市拆房有限公司
常熟路灯	指	常熟市路灯安装工程有限公司
恒达能源	指	常熟市恒达能源科技有限公司
城投材料	指	江苏城投材料物资有限公司
港口开发	指	常熟港口开发建设有限公司
滨江城投	指	滨江城市建设经营公司
苏州银行	指	苏州银行股份有限公司
海油新能源	指	常熟市海油新能源利用有限公司
东吴人寿	指	东吴人寿保险股份有限公司
苏州天然气	指	苏州天然气管网有限公司
江苏天然气	指	江苏省天然气有限公司
土储中心	指	常熟市土地储备中心
昆承湖开发	指	常熟市昆承湖开发建设有限公司
城建基金	指	常熟市城市建设基金管理办公室

经开集团	指	江苏省常熟经济开发集团
虞尚开建	指	常熟市虞山尚湖开发建设有限责任公司
交通公有	指	常熟市交通公有资产经营有限公司
虞山资产经营	指	虞山镇资产经营投资公司
长江港务	指	常熟长江港务有限公司
江南商贸集团	指	江苏江南商贸集团有限责任公司
市政管理处	指	常熟市市政公用事业管理处
中兴财光华会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
江苏新瑞会计师事务所	指	江苏新瑞会计师事务所有限公司
通达汽渡	指	常熟通达长江汽渡有限公司
天然气门站	指	天然气门站是长输管线终点配气站，也是城市接收站，具有净化、调压、储存功能。门站规模依据区域天然气规划确定
动迁房	指	动迁房即拆迁安置房。所谓拆迁安置房是指因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的房屋。因为其安置对象是特定的动迁安置户，该类房屋的买卖除受法律法规的规范之外，还受到当地政府相关的地方政策约束
让利率	指	一般出现在项目承建竞标合同中，用以表示竞标企业对项目方的利益让渡，计算方式通常为竣工验收项目的实际审计价格×让利率，让利率一般为 10%左右
西气东输（西气）	指	中国西部地区天然气向东部地区输送，主要是新疆塔里木盆地的天然气输往长江三角洲地区。输气管道西起新疆塔里木的轮南油田，向东最终到达上海，延至杭州。途经 11 省区，全长 4,000 公里。设计年输气能力 120 亿立方米，最终输气能力 200 亿立方米。2004 年 10 月 1 日全线贯通并投产
川气东送（川气）	指	国家“十一五”重点工程，是我国横贯东西、除西气东输工程外又一条能源大动脉，起于四川普光，终于上海，管道途经重庆、湖北、安徽、江苏、浙江等省市，管道设计长度为 2,203 公里
十一五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年计划即 2006—2010 年
十二五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年计划即 2011—2015 年
十三五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年计划即 2016—2020 年
十四五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划即 2021—2025 年

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章风险提示

本期中期票据无担保，中期票据的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、中期票据的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据将在银行间市场上进行交易，在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将中期票据变现，存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期中期票据的存续期内，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或企业的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期中期票据的按期足额兑付。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1、存货金额较大，存在减值风险

近三年及一期末，存货余额为 752,765.46 万元、786,352.47 万元、1,114,051.13 万元和 1,145,581.69 万元，占比资产为 21.92%、19.95%、23.00%和 23.46%。公司的存货余额较大，主要为动迁房建设、路灯安装、路桥建造、片区开发以及污水处理厂建设等开发项目而形成的开发成本。工程施工类存货方面，发行人与业主在工程施工合同中一般通过在主要建材价格结算适当引入价格浮动机制的方法来降低风险，但是主要建材价格如出现大幅波动，发行人仍将面临一定的存货跌价风险；动迁房类存货主要以全市范围内（主要包括常熟市老城区）在建动迁安置房为主，若房地产市场价格出现大幅波动，则发行人该类存货存在跌价风险，将对发行人的损益产生一定影响。

2、市场融资成本波动风险

近年来,由于公司投资项目及规模有较大增长,公司的债务规模也不断扩大,近三年及一期末,公司负债总额分别为 2,041,813.25 万元、2,517,469.90 万元、3,359,157.45 万元及 3,393,778.19 万元,其中有息负债总额分别为 1,373,476.99 万元、1,260,149.48 万元、1,695,531.42 万元及 1,810,765.69 万元,公司有息负债余额较大,占比较高。如果未来市场利率有所波动,将对公司的融资成本产生不利影响,继而影响公司的盈利能力。

3、对外担保规模较大风险

截至 2025 年末,发行人对外担保余额 209,031.40 万元,占当期末净资产的 14.08%,被担保企业全部为政府背景企业。公司对外担保金额较大,占净资产比重较高,虽然目前被担保公司经营状况良好,且主要为常熟地方国企,当地财政支持力度较大,发生违约可能性较小,但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务,从而导致发行人代偿风险的可能。

4、经营性现金流波动的风险

近三年及一期,公司经营活动产生的现金流量净额分别为 9,001.11 万元、204,059.28 万元、10,611.68 万元及 5,013.78 万元,公司经营活动现金流入分别为 749,356.12 万元、1,428,494.58 万元、1,022,942.90 万元及 217,592.18 万元,公司经营活动现金流出分别为 740,355.01 万元、1,224,435.30 万元、1,012,331.21 万元及 212,578.40 万元,现金流量波动较大。公司部分主营业务项目投入较多,导致经营现金流出增长较大,而这类项目具有建设周期长、投入金额高的特征,无法快速通过销售回笼现金,且与政府资金往来数额大,波动也较大。总体来看,公司面临一定经营性现金流波动的风险。

5、资产负债率波动风险

近三年及一期末,公司资产负债率分别为 59.45%、63.88%、69.36%和 69.50%,整体呈上升趋势,主要是由于公司近年项目投资较多,各项资本性支出较大,导致了资产负债率水平呈现较高水平的波动趋势,但总体来看,公司资产负债率仍处于相对合理较低水平,资产负债结构相对合理。长远来看,公司负债率呈现出较高水平的波动趋势,对公司偿债能力具有一定的影响。

6、其他应收款较大的风险

近三年及一期末,公司其他应收款分别为 410,777.58 万元、554,904.35 万元、521,894.88 万元及 512,703.49 万元,占公司总资产的比例分别为 11.96%、14.08%、10.78%及 10.50%。公司其他应收款主要包括城市建设重点项目的建设资金投入及部分动迁房项目回购款。公司其他应收款数额较大,主要是由于近年来常熟市城市基础建设投资规模逐年扩大所致。尽管公司已与常熟市财政签订应收款回笼计划,但短期内企业资金无法有效发挥盈利作用,这对公司的正常经营、偿债可

能产生一定的影响。

7、主营业务盈利能力较弱的风险

近三年及一期，发行人各板块平均毛利率分别为 17.31%、19.96%、18.70% 及 17.31%，公司毛利率整体上呈波动上涨趋势。近三年及一期，天然气板块、自来水及污水处理、水务工程及房地产毛利率呈波动趋势，虽然各版块毛利率整体上保持在行业平均或高于行业平均水平，但仍不排除公司所经营业务盈利能力具有一定的限制性。

8、房地产收入占比较高的风险

近三年及一期，公司实现年房屋销售收入分别为 22,921.59 万元、12,231.61 万元、53,118.33 万元及 85,562.46 万元，分别占当年收入总额的 4.00%、2.19%、9.60% 及 43.02%，公司房屋销售板块收入占比整体上呈上升趋势。鉴于房地产经营受到政策影响较为明显，公司所从事该板块资金投入较大，如遇到政策和市场不利变化，可能对公司盈利能力造成较大影响。

9、短期借款金额较大的风险

近三年及一期末，公司短期借款分别为 110,196.81 万元、239,287.65 万元、258,961.93 万元及 301,471.99 万元，分别占公司总负债的 5.40%、9.51%、7.71% 及 8.88%。短期借款余额较大，对公司资金链产生压力，如果公司现金流紧张可能会对企业短期借款兑付造成较大影响。

10、三项期间费用上涨的风险

近三年及一期，公司期间费用分别为 69,626.66 万元、64,493.41 万元、63,425.42 万元及 17,107.29 万元，期间费用率(期间费用/业务收入)分别为 11.45%、10.84%、10.88% 及 8.25%。期间费用偏高，削弱了公司的整体盈利能力，对公司经营带来一定风险。

11、政府补贴不确定的风险

近三年及一期，发行人以政府补助为主的其他收益分别为 4,233.02 万元、3,058.33 万元、642.60 万元和 658.99 万元。主要补贴内容为：自来水、污水管网建设等方面的专项财政补贴。如果发行人未来的政府补贴出现明显下降，将直接影响公司的盈利能力和现金流情况。

12、未来资本支出压力较大的风险

公司在建和拟建项目主要是天然气、自来水和市政建设项目，大多处于建设期，尚未大规模移交政府形成代建收入，影响发行人主营业务收入和经营性现金流。且项目资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼大多数采取逐年分次收回，

存在未来资金支出压力较大的风险。可能使发行人债务水平和债务负担上升，增加发行人的偿债压力。

13、抵质押等受限资产较大风险

截至 2025 年末，发行人所有受限资产规模合计 710,466.71 万元，占所有者权益的比重 47.87%，该部分资产规模主要为：发行人将部分土地使用权、房产、项目委托代建协议项下的权益及收益等作为抵质押物。发行人受限资产一定程度上影响发行人对于资产的运用，特别是在极端情况下银行贷款享有抵押资产优先受偿权利可能会影响中期票据持有人权利的行使。若发行人无法按时偿还相关借款，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将因此受到影响。

14、应收账款及其他应收款回收风险

近年来随着发行人业务规模不断扩大，所承担的各类项目数量和规模增加，产生较多的应收款项。发行人应收款项主要包括应收账款和其他应收款。近三年及一期末，公司应收账款分别为 81,620.37 万元、102,547.44 万元、86,068.62 万元及 82,711.09 万元，分别占公司总资产的比例为 2.38%、2.60%、1.78%及 1.69%；近三年及一期末，公司其他应收款分别为 410,777.58 万元、554,904.35 万元、521,894.88 万元及 512,703.49 万元，占公司总资产的比例分别为 11.96%、14.08%、10.78%及 10.50%。发行人应收账款主要是公用事业收费，其他应收款的债务人多为政府部门、事业单位及合作关系良好企业等，坏账可能性较小，但宏观经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等潜在风险的存在，部分应收款项也存在一定的回收风险。

15、动迁房项目收益与融资无法自平衡的风险

发行人动迁房业务主要由发行人本部负责，自 2014 年起发行人不再承接新的动迁房建设项目。在目前房地产调控形势下，发行人面临着动迁房业务收益无法达到预期、资金回笼速度放慢等压力。此外，房地产业务受国家法律法规和政策的影响较大，宏观调整政策可能影响发行人房地产业务的发展。因此，发行人的动迁房业务存在项目收益与融资无法自平衡的风险。

16、筹资活动现金流量净额波动风险

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 99,197.75 万元、-137,009.60 万元、431,532.18 万元及 102,773.93 万元，筹资活动现金流入分别为 385,658.15 万元、863,103.36 万元、1,189,508.56 万元及 152,750.65 万元。发行人筹资活动现金流量净额存在一定波动风险。

17、投资性净现金流持续为负风险

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-157,931.48 万元、

-53,526.60 万元、-424,992.59 万元及-34,816.08，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负的原因是近年来公司作为常熟市城市建设的投资主体，先后投资参与动迁房建设、江南水务污水管网项目建设以及路桥、路灯以及部分水厂等重点城市建设项目，项目投资造成现金流出较大。发行人存在投资性净现金流持续为负风险。

18、存货周转率及总资产周转率较低的风险

近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.72、0.62、0.50 和 0.45，总资产周转率分别为 0.18、0.16、0.13 和 0.04，公司存货周转率及总资产周转率指标均处于较低水平，主要原因是公司参与的污水管网项目尚未正式形成销售，以及其他市政建设项目产生的收入尚未在主营业务收入反映，同时公司重点建设的动迁房项目由于项目建设周期较长也影响了资产的周转水平。发行人存在存货周转率及总资产周转率较低的风险。

19、有息债务较高风险

近年来，由于公司投资项目及规模有较大增长，公司的债务规模也不断扩大。2023-2025 年及 2026 年 3 月末，公司负债总额分别为 204.18 亿元、251.75 亿元、335.92 亿元和 339.38 亿元，呈逐年增长趋势。截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债余额合计为 181.08 亿元，占负债总额 53.36%。未来几年随着发行人业务规模的增长，发行人的有息负债规模可能会进一步增加，将影响发行人的偿债能力。

(二) 经营风险

1、项目建设风险

公司承建的城市基础设施项目主要为动迁房建设、路桥建造、片区开发、污水处理等，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压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展，此外土地整理动拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响公司资金平衡的运营能力。

2、经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，燃气、水务等公用事业、城市基础设施建设等行业亦呈现出明显的周期性，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对公司的盈利能力产生不利影响，降低了该类行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

3、当地财政收入增加放缓的风险

发行人是常熟市主要的城市基础设施建设投资主体之一，而城市建设具有超前性，资金需求量大且投入集中，部分建设资金来源及未来偿债资金来源主要依靠后续地方财力增长，因而公司执行投融资任务的顺利与否与市政状况联系紧密。在当前政策调控背景下，我国经济形势仍有较大的不确定性，一旦土地收入来源出现明显下滑，会影响政府收入来源，进而影响财政对公司的支持力度，在一定程度上增大了公司的资金压力。

4、水务的经营风险

发行人主要经营板块之一水务板块，包括自来水供水销售与污水处理，尽管公司严格水质管理，配置大量水质监测设备，原水基本符合 GB3838-2002 地表水环境质量标准的国家二类水质标准，出厂水达到了新的 GB5749-2006《生活饮用水卫生标准》，近年来公司水质综合合格率和水压综合合格率都一直稳定在 99% 以上，但是偶发性的水源污染依然会使公司面临一定的经营风险，例如 2012 年 2 月 3 日镇江市发生一起偶发性泄漏导致水源水苯酚污染事件，虽然此事件非公司管网和监测系统出现问题，具有一定偶发性，并且依据镇江市政府 2012 年 2 月 11 日的公告，水质自 2012 年 2 月 7 日恢复正常。但仍不排除未来由于环境污染、突发事件及其他不可抗因素对水源造成污染，影响自来水水质的安全，进而导致发行人面临一定的水务经营风险。

5、突发事件影响的经营风险

安全、有序生产是公司生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响正常生产的因素众多，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，公司虽已建立和制定突发事件应急预案，但由于旗下从事生产经营的子公司、员工较多，如果子公司发生安全生产或遭受外部影响等突发事件，这将对公司的正常经营带来潜在不利影响。

6、成本上升的风险

发行人提供的天然气、自来水等公共服务价格由政府物价部门审定和监管，常熟市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，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润来确定市政公用产品或服务的价格（收费）标准。如果未来营业成本出现上涨，而政府物价部门未能及时调整公共服务产品价格，将给发行人盈利能力带来不利影响，影响发行人的偿债能力，导致不能及时偿还本金和利息。

7、区域集中度较高的风险

发行人是常熟市燃气供应、城乡供水、动迁房开发等业务唯一单位，在常熟市处于垄断地位。同时发行人承担了常熟市大量市政工程的代建业务，是常熟市

重要的公共产业投资主体，发行人的业务 100% 在常熟市范围内开展。一旦常熟市区域经济出现不景气的情况，将给发行人的营业收入和利润带来不利影响，由于区域集中度高，发行人将无法分散区域风险。同时如果常熟市地方财政收入减少，有可能给发行人承担的代建项目按期回款带来负面影响。

8、天然气安全输送风险

发行人下属子公司常熟市天然气有限公司全面负责常熟市天然气开发和利用，除为工商业用户和居民提供天然气外，还负责投资、经营和管理天然气管道基础设施。而天然气作为一种燃料，具有易燃易爆的特性，输送风险极大。虽然发行人建立了燃气管网中央控制系统，对全市用气情况进行实时监控，并制定各项制度加强对突发事件的应急处理能力，但天然气输送环节一旦发生安全事故，将可能造成严重的后果，给居民生命财产安全造成威胁。

9、重大资产重组风险

发行人作为常熟市最大的国有企业，下属子公司较多，涉及燃气、水务、基础设施建设和房产销售等多个板块，若未来发生常熟市国资股权变更划转等情况，则可能会涉及重大资产重组的风险。

10、项目完工风险

截至 2026 年 3 月末，发行人水务、基础设施建设等板块均有项目处于在建中，如果预计的工程量在预计的工期内完不成则会增加项目工期风险，或者预计的费用超支则会增加项目费用风险，或者预计的工程量不合格则会增加项目质量风险。虽然发行人在项目建设方面经验丰富，但仍存在可能出现无法按时保质保量将项目投入到生产运营当中的情况，发行人存在一定项目完工的风险。

11、合同定价风险

发行人主营业务中的基础设施建设，建设周期较长，政府与发行人签订合同时已约定了收益分成比例，但在建设期间内，未来成本有出现波动的可能性，会直接影响发行人利润，存在一定的定价风险。

12、合同履行风险

近年来，发行人主营业务中的片区开发业务收入以委托建设收入为主，此外，发行人动迁房还有部分在销售。在未来的运营过程中，委托方出现财务困难时，可能会出现履约困难现象。因此，发行人未来存在一定的合同履行风险。

（三）管理风险

1、内控管理的风险

公司子公司数量较多，且涉及燃气、水务、基础设施建设、动迁房建造等多个板块，管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，以及内控管理制度不完善导致经营、管理措施不到位，导致公司战略难以如期顺利实施的风险。

2、投融资管理风险

公司经营管理涉及燃气、水务、市政建设、动迁房等多个具有社会公益性质的板块，公司对该类别项目的投资、建设、运营以及后续管理都有着不同于一般企业类项目的特殊性。尤其是公司投资运营的城市基础设施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。随着常熟市经济和城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

3、政府股权划转的风险

公司为常熟市最大的国有企业，常熟市国有资本投资运营集团有限公司为企业控股股东，持股比例 100.00%，常熟市政府国有资产监督管理委员会为企业实际控制人。从公司成立之初，常熟市政府数次对公司进行增资、股权变更等操作。2018 年 6 月 30 日，纳入发行人 2017 年度合并报表的一级子公司常熟市教育投资有限公司，经常熟市国资办决定，该公司全部股权划转由常熟文旅发展有限责任公司持有，常熟文旅发展有限责任公司系常熟市国资办下属国资公司。尽管本次股权划转金额较小不构成重大资产重组，未来如遇政府将其优质股权划出等不利操作，将会对公司的净资产、持续经营能力带来一定的不确定性。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

公司的决策权、经营管理权、监督权分属于董事会以及监事会，并按照《公司章程》有序运转。高管人员身体健康、失联等突发事件的发生会对现行公司治理结构产生影响，从而改变公司现有治理结构，甚至影响公司的正常运作。

5、合并范围变化频繁风险

发行人近三年合并范围调整较多，其中 2022 年纳入合并范围的子公司较 2021 年增加 1 家、减少 1 家；2023 年纳入合并范围的子公司较 2022 年增加 11 家、减少 3 家；2024 年纳入合并范围的子公司较 2023 年增加 11 家，减少 2 家。虽然发行人目前生产经营状况良好，但频繁变动合并范围，未来仍然可能对公司稳定发展经营带来一定风险。

6、发行人治理结构不完善风险

发行人按照《中华人民共和国公司法》《常熟市城市经营投资集团有限公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，发行人设立了董事会、监事会和内

部管理机构，拥有较为完善的治理架构。截至募集说明书签署日，发行人董监高如产生换届任命及选举，出现不能顺利及时完成时，可能会对发行人经营管理和内部有效决策造成一定影响，发行人存在治理结构不完善的风险。

7、关联交易风险

截至 2025 年末，发行人关联方出售商品和提供劳务发生金额为 2,086.17 万元，主要是与常熟市保障房开发建设有限公司、苏州华虞地产有限公司及常熟招商琴湖投资发展有限公司的关联交易、发行人关联方采购商品或接受劳务情况发生的金额为 86,233.63 万元，主要是与常熟市苏虞天然气输配有限公司及常熟中石油昆仑天然气输配有限公司的交易。此外，还存在关联方应收项目金额 25,772.12 万元，应付项目金额 892.59 万元及关联担保 202,031.40 万元，如果未来关联交易持续增加，可能会对发行人的经营状况形成一定的负面影响。

（四）政策风险

1、政府定价风险

公司提供的市政公用产品和服务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市政公用产品或服务的价格(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，将会对本公司盈利能力产生不利影响。

2、地方政府债务政策变化风险

2013 年 6 月，国家审计署对全国范围内的政府债务进行了全面审计；2014 年 9 月，国务院下发《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），开始对全国范围内的地方政府债务进行甄别，甄别结果至今尚未发布。发行人为常熟市主要的国有资产投融资主体，面临一定的地方政府政策变化风险。

3、环保风险

公司作为常熟市主要的自来水和污水处理企业，自来水方面拥有 3 座地表水厂、两座增压站，以长江和尚湖为水源地，污水方面拥有东南污水处理厂、辛庄污水处理厂、周行污水处理厂、八字桥污水处理厂以及虞山污水处理厂。根据国家及省、市的有关规定，近年以来常熟市及周边地区虽然已大大减少排入太湖的污染物，改善了以太湖为水源的水厂源水水质，减轻城镇自来水的处理难度，提高供水水质，降低自来水行业的供水风险，保障居民生活用水和工业生产用水的质量，但是从我国未来经济发展趋势以及常熟市所处经济发达的苏南地区的发展目标来看，公司面临的环保压力较大，未来 5 年自来水和污水处理板块必须实现经济效益和社会效益的高度统一。

4、房地产政策变化风险

由于发行人所从事的基础设施建设、动迁房业务一定程度上受房地产调控政策的影响，因此房地产政策的调整可能会对发行人造成一定的影响。

5、房地产市场去库存的风险

发行人的动迁房业务受国家宏观调整政策影响较大。2018 年度，受当地动迁房去库存政策的影响，发行人集中出售大量存量动迁房，致使当年动迁房业务板块主营业务收入、营业利润和净利润大幅增加。2020 年及 2021 年，发行人动迁房库存压力较小，致使动迁房业务板块主营业务收入下降明显。但如果发行人未来有新增的动迁房业务仍受到房地产去库存压力的影响，发行人盈利状况受到该影响因素而波动的风险将有所增加。

6、土地政策变化风险

土地是基础设施建设必不可少的资源，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

7、基础设施建设政策变化风险

基础设施建设是发行人的重要主营业务之一，其对行业政策变动具有较高的敏感性，属于典型的政策导向性行业。其产品定价机制、行业管理体制、监管政策的调整时间与力度均具有一定的不确定性，会对发行人经营收入和盈利水平产生影响，使其面临一定的政策风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称	常熟市城市经营投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据
发行人全称	常熟市城市经营投资集团有限公司
主承销商/簿记管理人	中信银行股份有限公司
联席主承销商	无
本期债务融资工具存续期管理机构	中信银行股份有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署日,集团公司待偿还债务融资余额 90.30 亿元,其中包括中期票据 14.30 亿元,定向债务融资工具 20.00 亿元,公司债 56.00 亿元。
注册通知书文号	【注册通知书文号】
注册金额	人民币 8.00 亿元
本期债务融资工具发行金额	人民币伍亿元 (¥500,000,000.00 元)
本期债务融资工具期限	5 年
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 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	面向银行间市场机构投资者发行。
托管方式	本期债务融资工具采取实名制记账方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取单利按年计息、不计复利。
承销方式	主承销机构以余额包销的方式主承销本期债务融资工具。
公告日期	【公告日期】
发行日期	【发行日期】
起息日	【起息日】
缴款日	【缴款日】

债权债务登记日	【债权债务登记日】
上市流通日	【上市流通日】
付息日	在本期债务融资工具存续期内，付息日为每年的【付息日】（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）。
付息方式	本期债务融资工具付息日前 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《付息公告》，并于付息日由上海清算所代理完成付息工作。
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	【兑付日期】（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的普通债务。
信用评级机构及信用评级结果	无评级
担保情况及其他增信措施	无担保及其他信用增进措施
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、本期中期票据簿记管理人为中信银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在【】，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《常熟市城市经营投资集团有限公司2026年度第一期中期票据申购要约》（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100万元（含100万元），申购金额超过100万元的必须是100万元的整数倍。

3、本期中期票据申购期间为【】。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿

记建档截止时间，延长时长不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于18:30。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律法规及部门规章等另有规定的除外）。

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。

3、在本期债务融资工具分销期内承销团成员进行分销工作，并安排分销额度的缴款事项。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：【】12:00前。

2、簿记管理人将在发行日【2026】年【】月【】通过集中簿记建档系统发送《常熟市城市经营投资集团有限公司2026年度第一期中期票据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的获配中期票据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【2026】年【】月【】日12:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

收款人名称：债务融资工具承销业务暂收款项

收款人账号：7110010127304001101

汇入行名称：中信银行总行管理部

行号：302100011000

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和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债

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

本期中期票据在债权债务登记日的次一工作日（【】），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章募集资金运用

一、募集资金主要用途

本期中期票据注册金额 8.00 亿元，首期发行金额 5 亿元，发行人募集资金用于偿还发行人本部的到期债务融资工具本金，募集资金用途不涉及政府一类债务，具体如下。

表 4-1：发行人本期中期票据注册募集资金用途

单位：亿元、%

债券简称	融资主体	起止日期	余额	主承销商	借款利率	拟偿还本金金额		预计使用时间	用途	是否属于政府一类债务	抵质押情况
						本金	利息				
24 常熟城投 MTN002	常熟城投本部	2024/03/29-2027/03/29	5.00	中信银行, 建设银行	2.70	5.00	-	2027/03/29	偿还有息负债	否	无
22 常熟城投 MTN002B	常熟城投本部	2022/8/19-2027/8/19	3.00	中信银行, 光大银行	3.16	3.00	-	2027/8/19	偿还有息负债	否	无
合计			8.00			8.00					

二、募集资金的管理

发行人在资金的使用和管理上制定了严格的制度及风险管理措施。对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用的有关规定及公司内部的财务管理制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人已在中信银行开立募集资金托管专用账户，采取专户资金监管模式。在募集资金使用时凭中信银行、建设银行根据本募集说明书规定的募集资金用途审核通过的划款指令，由中信银行负责划付资金，募集资金将被严格监管用于偿还公司到期兑付的有息负债。

本次募集资金用途专款专用，专户监管：

户名:常熟市城市经营投资集团有限公司

账号:7323010182600264904

开户行:中信银行苏州分行

中国人民银行支付系统号：302305032301

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《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，并在资金监管协议中约定，本期债务融资工具募集资金单独存放，不与其他债务融资工具募集资金及其他资金混同存放，在本期债务融资工具募集资金使用完毕前，监管专户不用于接收、存放、划转其他资金。

发行人承诺，在本期债务融资工具存续期间，若发生募集资金用途变更，发行人将提前通过上海清算所网站和中国货币网及时披露有关信息。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、偿债计划及保障措施

（一）偿债保障能力

发行人已经建立市场化的偿债保障机制，确保偿债资金的稳定来源。

作为本期中期票据发行人，常熟市城市经营投资集团有限公司为本期中期票据的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司营业收入、净利润、经营活动产生的现金流、其他融资渠道等。本期中期票据发行后，公司将制定切实可行的市场化偿债机制设计，并严格落实偿债保障措施，确保按期还本付息，具体保障如下：

1、稳定良好的经营状况是本期中期票据按期偿付的基础

公司经营状况良好，拥有天然气收入、自来水收入、污水处理收入、动迁房及工程项目建设收入及股权投资收益等稳定收入来源。近三年及一期，发行人营业收入分别为 608,179.62 万元、593,869.77 万元、579,994.41 万元及 207,400.17 万元。公司四个业务板块中，占比最大的天然气板块是公司主要的收入来源和盈利来源之一；自来水及污水处理板块业务未来潜力较大，盈利能力较为稳定。

2、畅通的外部融资渠道将增强公司的偿债能力

公司实际控制人为常熟市国资办。公司在国内银行具有优良的信用记录，与工、农、中、建、交及多家股份制银行保持着长期良好的合作关系，多家银行均给予公司高额授信额度，截至 2026 年 3 月末，公司合并口径授信总额为 331.24 亿元，未使用的授信额度为 211.02 亿元，银行支持为按时偿付提供重要保障。

3、全力确保募集资金的合规使用和按期足额兑付

公司将严格按照发行文件约定使用募集资金，严格落实募集资金使用内部审

批手续，安排专人对募集资金使用进行监控；在本期中期票据到期前，公司将提前落实兑付资金，确保资金按时足额到位。

（二）偿债保障措施

为了充分有效地维护本期中期票据持有人的利益，发行人为本期中期票据的按时足额偿付制定了工作计划，包括指定部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等形成一套确保短期融资券安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

发行人已指定财务部负责本次中期票据的偿付工作，落实未来还款的资金来源，制订偿债计划并保证到期本息按时兑付。

2、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到中期票据投资人的监督，防范偿债风险。

3、加强本期中期票据募集资金使用的监控

发行人将根据内部管理制度及本期中期票据的相关条款，设立专项账户并加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，以保障到期时有足够的资金偿付本期中期票据本息。

四、公司承诺

为了充分、有效地维护和保障中期票据持有人的利益，发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。

所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；发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定，募集资金不用于房地产项目、土地储备、金融投资、资金拆借和委托贷款。发行人不存在隐性强制分红等情况。

发行人承诺所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；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，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；募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资，不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资。发行人募集资金不用于并购或收购资产。

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 2018 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：常熟市城市经营投资集团有限公司

法定代表人：沈架飞

注册资本：516,478.82 万元

实缴资本：516,478.82 万元

成立日期：2001-04-25

统一社会信用代码：91320581728003490Y

注册地址：常熟市枫林苑 1 幢

邮政编码：215500

联系电话：051251530988

传真：86-512-51531166

常熟市城市经营投资集团有限公司成立于 2001 年，为常熟市政府直属国有独资企业，注册资本 51.65 亿元。公司业务以公共产业投资为主，其主营业务包括燃气供应、城乡供水、污水处理、动迁房开发及工程承包建设五大业务。公司是常熟市燃气供应、城乡供水、动迁房开发等业务唯一建设、运营单位，在常熟市处于垄断地位。

发行人近几年获得多项荣誉，先后多次被评为常熟市“城市化工作先进集体”“生态文明建设先进集体”单位，数十项承建工程获得苏州市“姑苏杯”优质工程奖、苏州市“天堂杯”优质工程奖、苏州市市政优质工程等。

常熟市政府国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，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。

发行人业务合法合规性情况：

(1) 发行人不存在“名股实债”的情况。

(2) 发行人不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT 及回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；发行人动迁房业务，根据常熟市政府及常熟市财政局与公司签订的协议书，公司负责常熟市城区内所有动迁安置房

的建设，以政府定价方式销售，项目利润率不低于 8%；发行人不存在土地整理业务；发行人片区开发的基础设施建设业务，受常熟市土地储备中心委托，签订委托代建协议，由发行人对部分片区进行开发建设，由公司负责筹资并组织建设管理工作，项目完工经验收合格后移交指定使用单位，并由土地储备中心分次支付建设款项，项目完工后，按照经审计确认的建设项目竣工结算价（含建设期贷款利息）加代建管理费确认为最终金额，发行人按照常熟市审计局或常熟市财政局批复的工程竣工结算审计报告确认收入。发行人代建板块业务符合财预〔2012〕463 号等相关文件的规定，业务开展合法合规。

（3）不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

（4）发行人应收账款存在应收政府的款项，预付账款中暂无预付政府的款项，其他应收款有部分与政府部门间的往来款项，该部分往来款项均存在工程背景，不存在替政府融资的现象。

（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）发行人对外担保不涉及为地方政府及其他主体举借债务或提供担保，发行人也不存在对民营企业提供信用增进的或有事项。

经征询常熟市财政部门意见，以上情况属实，本期债务融资工具不增加地方政府隐性债务以及政府债务，发行人业务经营合法合规。

二、发行人历史沿革及股本变动情况

1、2001 年 4 月，发行人经常熟市政府《关于成立常熟市城市经营投资有限公司的通知》（常政发〔2001〕46 号）批准，由常熟市城市建设基金管理办公室和常熟市土地储备中心分别出资 2,000 万元和 3,000 万元设立，注册资本 5,000 万元。该次出资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2001）第 259 号验资报告。

表 5-1：2001 年 4 月公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市城市建设基金管理办公室	2,000.00	40.00
常熟市土地储备中心	3,000.00	60.00
合计	5,000.00	100.00

2、2006 年 5 月，常熟市城市建设基金管理办公室和常熟市土地储备中心分别增资 35,000.00 万元和 7,000.00 万元。发行人注册资本从 5,000.00 万元增至 47,000.00 万元。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏

新会验字（2006）第 223 号验资报告。

表 5-2：2006 年 5 月公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市城市建设基金管理办公室	37,000.00	78.72
常熟市土地储备中心	10,000.00	21.28
合计	47,000.00	100.00

3、2008 年 12 月，常熟市城市建设基金管理办公室增资 40,000.00 万元。发行人注册资本从 47,000.00 万元增至 87,000.00 万元。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2008）第 512 号验资报告。

表 5-3：2008 年 12 月公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市城市建设基金管理办公室	77,000.00	88.51
常熟市土地储备中心	10,000.00	11.49
合计	87,000.00	100.00

4、2010 年 2 月 10 日，常熟市城市建设基金管理办公室增资 30,249.82 万元。发行人注册资本从 87,000.00 万元增至 117,249.82 万元。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2010）第 077 号验资报告。

表 5-4：2010 年 2 月公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市城市建设基金管理办公室	107,249.82	91.47
常熟市土地储备中心	10,000.00	8.53
合计	117,249.82	100.00

5、2010 年 6 月 18 日，根据常熟市政府《市政府明确常熟市城市经营投资集团有限公司为国有独资公司的通知》（常政发〔2010〕55 号）及发行人股东会决议，常熟市城市建设基金管理办公室和常熟市土地储备中心所持发行人合计 100% 股权无偿划转至常熟市政府国有资产监督管理办公室。发行人变更为国有独资公司。该次股东变化业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2010）第 326 号验资报告。

表 5-5：2010 年 6 月 18 日公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市政府国有资产监督管理办公室	117,249.82	100.00
合计	117,249.82	100.00

6、2010 年 6 月 29 日，常熟市政府国有资产监督管理办公室增资 100,000 万元。发行人注册资本从 117,249.82 万元增至 217,249.82 万元。该次增资业经江苏

新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2010）第 326 号验资报告。

表 5-6：2010 年 6 月 29 日公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室	217,249.82	100.00
合计	217,249.82	100.00

7、2012 年 2 月 21 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室划入公司 8 亿元，对公司进行增资。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2012）第 058 号验资报告，公司注册资本变更为 297,249.82 万元。

表 5-7：2012 年 2 月 21 日公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室	297,249.82	100.00
合计	297,249.82	100.00

8、2012 年 11 月 15 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室划入公司 7 亿元，对公司进行增资。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2012）第 496 号验资报告，公司注册资本变更为 367,249.82 万元。

表 5-8：2012 年 11 月 15 日公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室	367,249.82	100.00
合计	367,249.82	100.00

9、2013 年 5 月 14 日、2013 年 6 月 28 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室分二次共计划入公司 9.2626 亿元，对公司进行增资。该次增资业经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2013）第 246 号验资报告，公司注册资本变更为 459,876.50 万元。

表 5-9：2013 年 6 月 28 日公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室	459,876.50	100.00
合计	459,876.50	100.00

10、2014 年 12 月 17 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室划入公司 1,890 万元，对公司进行增资，并于 2014 年 12 月 23 日完成工商登记变更，公司注册资本变更为 461,766.50 万元。

表 5-10：2014 年 12 月 23 日公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室	461,766.50	100.00
合计	461,766.50	100.00

11、2015 年 7 月 14 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室划入公司 1,087.24 万元，对公司进行增资，并于 2015 年 7 月 14 日完成工商登记变更，公司注册资本变更为 462,853.74 万元。

表 5-11：2015 年 7 月 14 日公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室	462,853.74	100.00
合计	462,853.74	100.00

12、2015 年 12 月 30 日，由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室划入公司 720 万元，对公司进行增资，并于 2015 年 12 月 30 日完成工商登记变更，公司注册资本变更为 463,573.74 万元。

表 5-12：2015 年 12 月 31 日公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室	463,573.74	100.00
合计	463,573.74	100.00

13、常熟市国有资产监督管理委员会下发关于接受国寿东吴（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）对常熟市城市经营投资集团有限公司投资的批复，文号：常国资〔2017〕22 号。2017 年 12 月 22 日，国寿东吴（苏州）城市产业投资企业以货币资金 200,000.00 万元对公司进行增资，其中计入实收资本 51,508.1936 万元，占比 10.00%，其余计入公司资本公积。增资后，公司注册资本增至 515,081.94 万元。常熟市政府国有资产监督管理委员会持有发行人 90.00% 股权。

表 5-13：2017 年 12 月 31 日公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室	463,573.74	90.00
国寿东吴（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）	51,508.19	10.00
合计	515,081.94	100.00

14、2019 年 5 月 15 日，经公司股东会决议，国寿东吴（苏州）城市产业投资企业转让 51,508.1936 万股权至常熟文旅发展有限责任公司。

表 5-14：2019 年 12 月 31 日公司股权结构情况

股东	出资额（万元）	比例（%）
常熟市政府国有资产监督管理委员会办公室	463,573.74	90.00
常熟文旅发展有限责任公司	51,508.19	10.00

股东	出资额（万元）	比例（%）
合计	515,081.94	100.00

15、公司注册地于 2019 年 11 月变更为常熟市枫林苑 1 幢。公司营业期限：2001 年 04 月 25 日至长期。

16、2021 年 4 月 16 日，经公司股东会决议，由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会对公司实物增资 1,396.8845 万元，增资后发行人注册资本为 516,478.820593 万元。

17、2022 年 12 月，经公司股东会决议，常熟市政府国有资产监督管理委员会和常熟文旅发展有限责任公司将分别持有的发行人 90.027%和 9.973%股权无偿划转至常熟市国有资本投资运营集团有限公司，划转完成后，常熟市国有资本投资运营集团有限公司持有发行人 100%股权。

18、2025 年 9 月，经公司股东决定，公司决定将名称由“常熟市城市经营投资有限公司”变更为“常熟市城市经营投资集团有限公司”。

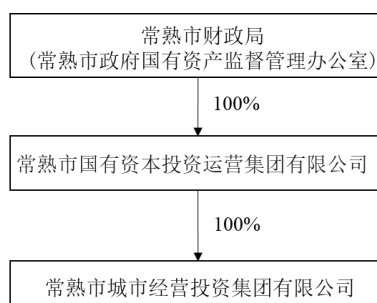
截至募集说明书签署日，发行人注册资本 516,478.820593 万元，实收资本 516,478.820593 万元。发行人控股股东为常熟市国有资本投资运营集团有限公司，实际控制人为常熟市政府国有资产监督管理委员会。发行人历次增资均无违反财预[2017]50 号文的注入公益性资产的情况。发行人成立至今历史沿革合法合规，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金或以公益性资产、储备土地等方式出资或出资不实的问题，不存在以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资的情况。发行人的历次增资均符合国家相关法律和规定，常熟市财政局对发行人的增资行为没有异议。

三、发行人股权结构及实际控制人情况

（一）股权结构

截至 2026 年 3 月末，发行人股权结构中，常熟市国有资本投资运营集团有限公司为控股股东，持股 100%。

图 5-1：发行人股权结构图



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

常熟市国有资本投资运营集团有限公司为发行人全资出资人，出资比例占发行人注册资本的 100%，是发行人的控股股东。常熟市国有资本投资运营集团有限公司成立于 2021 年 12 月 30 日，注册资本 102,700 万元，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；企业总部管理；企业管理（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）。截至 2025 年末，常熟市国有资本投资运营集团有限公司总资产为 925.22 亿元，总负债为 628.97 亿元，净资产为 296.26 亿元。2025 年实现营业收入 79.78 亿元，实现净利润 1.24 亿元。截至本募集说明书签署日，常熟市国有资本投资运营集团有限公司所持有的发行人股份未有增减变动及被质押的情况。

常熟市政府国有资产监督管理委员会是常熟市政府根据《中共苏州市委、苏州市人民政府关于印发〈常熟市人民政府机构改革方案〉的通知》（苏委[2009]275 号）和《中共常熟市委、常熟市人民政府关于印发〈常熟市人民政府机构改革实施意见〉的通知》（常发〔2010〕4 号）设立的，负责按规定管理常熟市市级行政事业单位国有资产的市政府工作部门。

常熟市政府国有资产监督管理委员会是发行人的实际控制人。

截至募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人没有发生将持有的发行人股权对外提供质押担保事项，也不存在任何的发行人股权争议情况。

（三）发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务、业务经营方面的独立性情况

发行人在出资人授权的范围内，进行公司的经营和管理，公司与控股股东之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务方面

本公司与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面

本公司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。

3、资产方面

本公司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。

4、机构方面

本公司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、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

本公司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。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人全资和控股子公司情况

截至 2026 年 3 月末，纳入发行人合并报表范围的下属子公司有 49 家。发行人对子公司具有实际控制力，公司与各子公司具有平等的法律地位，在各自的经营范围实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。公司以出资者身份对子公司实施管理，以其出资额为限对子公司承担有限责任。发行人为各家子公司的第一大股东，在实际经营中对子公司具有实际控制力，对子公司资金收支、人员任免和业务经营重大决策事项具有控制权。公司与各子公司以资产联结为纽带，子公司的发展目标和经营活动要纳入公司的发展规划和经营计划，执行公司的战略决策。各子公司简要情况如下表所示：

表 5-15：截至 2026 年 3 月末发行人子公司情况明细表

子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
常熟市建安房屋拆迁有限公司	常熟	房屋拆迁	73.33	设立
常熟市金诚物业管理有限公司	常熟	物业管理	100.00	设立
常熟市城建公有资产经营有	常熟	投资与资产管理	100.00	同一控制下

限公司				企业合并
常熟市天然气有限公司	常熟	批发业	60.00	同一控制下企业合并
江苏中法水务股份有限公司	常熟	服务业	65.00	同一控制下企业合并
常熟市恒达能源科技有限公司	常熟	批发业	100.00	同一控制下企业合并
常熟昆虞智慧能源有限公司	常熟	科技推广和应用服务业	51.00	出资
常熟市虞测计量检测有限公司	常熟	专业技术服务业	50.00	设立
常熟市江南水务有限公司	常熟	服务业	100.00	非同一控制下企业合并
常熟中法市政工程有限公司	常熟	工程施工	65.00	设立
常熟市路腾节能服务有限公司	常熟	服务业	100.00	设立
江苏中法污水处理有限公司	常熟	服务业	65.00	设立
常熟中法工业污水预处理有限公司	常熟	电力、热力、燃气及水生产和供应业	65.00	设立
苏州智品信息科技有限公司	常熟	科学研究和技术服务业	65.00	设立
常熟市城北投资经营有限公司	常熟	租赁和商务服务业	100.00	设立
常熟市城铁投资经营有限公司	常熟	租赁和商务服务业	100.00	设立
常熟市城南投资经营有限公司	常熟	租赁和商务服务业	100.00	设立
常熟市恒翔建设有限公司	常熟	建筑业	100.00	设立
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	常熟	租赁和商务服务业	41.87	设立
常熟市支塘恒智产业园开发有限公司	常熟	租赁和商务服务业	29.31	设立
苏州恒信智城置业有限公司	常熟	房地产业	41.87	设立
常熟市信虞科技产业园有限公司	常熟	商务服务业	29.31	设立
常熟市教育产业发展有限责任公司	常熟	批发业	100.00	划拨
常熟市教育物业管理有限责任公司	常熟	租赁业	100.00	划拨
常熟市海虞油料供应有限公司	常熟	批发业	100.00	划拨
邵武吴家塘污水处理有限公司	邵武	生态保护和环境治理业	33.15	非同一控制企业下合并

常熟市国科产业投资集团有限公司	常熟	房地产业	100.00	设立
常熟市恒睿招商管理有限公司	常熟	服务业	41.87	设立
常熟市恒嘉置业有限公司	常熟	房地产业	100.00	设立
常熟市嘉翰地产有限公司	常熟	房地产业	100.00	设立
常熟市嘉烨地产有限公司	常熟	房地产业	45.00	设立
常熟市烨晟地产有限公司	常熟	房地产业	45.00	设立
常熟市烨驰地产有限公司	常熟	房地产业	45.00	设立
常熟市烨晨地产有限公司	常熟	房地产业	44.82	设立
常熟市烨宏地产有限公司	常熟	房地产业	44.82	设立
常熟市嘉新地产有限公司	常熟	房地产业	100.00	设立
常熟市嘉孚地产有限公司	常熟	房地产业	100.00	设立
常熟市烨鑫地产有限公司	常熟	房地产业	45.00	设立
常熟市嘉泰地产有限公司	常熟	房地产业	100.00	设立
常熟市嘉景地产有限公司	常熟	房地产业	100.00	设立
常熟市嘉晖地产有限公司	常熟	房地产业	100.00	设立
常熟市嘉至地产有限公司	常熟	房地产业	60.00	设立
常熟市嘉丰地产有限公司	常熟	房地产业	60.00	设立
常熟市嘉适地产有限公司	常熟	房地产业	100.00	设立
常熟市烨荣地产有限公司	常熟	房地产业	45.00	设立
常熟市烨朗地产有限公司	常熟	房地产业	45.00	设立
常熟市至远地产有限公司	常熟	房地产业	59.40	设立
数聚汇科信息产业发展有限公司	常熟	电信、广播电视和卫星传输服务	33.50	收购
常熟市公信不动产信息咨询服务有限公司	常熟	房地产业	100.00	划拨

注：①常熟市恒信智地产业园开发有限公司发行人直接持股 41.87%，并持有该公司母公司常熟市东吴恒智产业投资合伙企业（有限合伙）60.10%股份，发行人所持有的股份所享有的表决权能对常熟市恒信智地产业园开发有限公司的股东会决议产生重大的影响，根据公司法与会计准则相关判定，故发行人将其纳入发行人合并范围；

②常熟市支塘恒智产业园开发有限公司发行人间接持股 29.31%，发行人子公司常熟市恒信智地产业园开发有限公司持股 70%，常熟市恒信智地产业园开发有限公司对常熟市支塘恒智产业园开发有限公司实际具有控制权，故发行人将其纳入合并范围内；

③苏州恒信智城置业有限公司为常熟市恒信智地产业园开发有限公司全资子公司，发行人将常熟市恒信智地产业园开发有限公司纳入合并范围，故将苏州恒信智城置业有限公司纳入合并范围；

④邵武吴家塘污水处理有限公司发行人间接持股 33.15%，发行人子公司江苏中

法水务股份有限公司持股 51%，江苏中法水务股份有限公司对邵武吴家塘污水处理有限公司具有实际控制权，发行人对邵武吴家塘污水处理有限公司具有实际控制权，故发行人将其纳入合并范围；

④常熟市恒睿招商管理有限公司发行人间接持股 41.87%，发行人子公司常熟市恒信智地产业园开发有限公司持股 100.00%，常熟市恒信智地产业园开发有限公司对常熟市恒睿招商管理有限公司实际具有控制权，故发行人将其纳入合并范围；

⑤常熟市信虞科技产业园有限公司发行人间接持股 29.31%，发行人子公司常熟市恒信智地产业园开发有限公司持股 70.00%，常熟市恒信智地产业园开发有限公司对常熟市信虞科技产业园有限公司实际具有控制权，故发行人将其纳入合并范围；

⑥常熟市嘉烨地产有限公司发行人直接持股 45.00%，为发行人第一大股东，发行人所持有的股份所享有的表决权能对常熟市嘉烨地产有限公司的股东会决议产生重大的影响，根据公司法与会计准则相关判定，故发行人将其纳入合并范围；

⑦常熟市烨晟地产有限公司、常熟市烨驰地产有限公司、常熟市烨晨地产有限公司、常熟市烨宏地产有限公司、常熟市烨鑫地产有限公司、常熟市烨荣地产有限公司以及常熟市烨朗地产有限公司均为常熟市嘉烨地产有限公司合并范围子公司，故发行人将上述公司纳入合并范围；

⑧数聚汇科信息产业发展有限公司发行人间接持股 33.50%，发行人子公司常熟市恒信智地产业园开发有限公司持股 80.00%，常熟市恒信智地产业园开发有限公司对常熟市信虞科技产业园有限公司实际具有控制权，故发行人将其纳入合并范围；

⑨常熟市虞测计量检测有限公司发行人持股 50%，公司共有五名董事。其中三位发行人派出，可对公司产生重大决策影响，实际具有控制权，故发行人将其纳入合并范围。

发行人主要子公司基本情况介绍：

1、常熟市建安房屋拆迁有限公司

常熟市建安房屋拆迁有限公司成立于 2004 年 2 月 17 日，注册资本 1,050 万元，为发行人控股子公司。法人：邓志峰，公司注册地址为：常熟市琴川街道太平街金枫家园 50 幢 303。建安房拆经营范围包括：房屋拆迁（凭资质证书经营）。

截至 2025 年末，该公司资产总额为 1,201.23 万元，负债总额为 84.37 万元，所有者权益为 1,116.85 万元；2025 年度，该公司实现的营业收入为 8361 万元，净利润为 0.28 万元。

2、常熟市金诚物业管理有限公司

常熟市金诚物业管理有限公司成立于 2002 年 12 月 31 日，注册资本 600 万元，为发行人全资子公司。法人：朱国青，公司注册地址为：江苏省苏州市常熟市琴川街道衡山路 208 号衡丰家园 13 幢 301。金诚物业经营

范围包括：物业管理；保洁服务；河道疏浚；市政设施维护；园林绿化工程、室内外装饰工程设计与施工；绿化养护及苗木租赁；汽车租赁；房屋修缮及租赁；搬家运输；停车场服务；会务服务；展览展示服务；礼仪庆典服务；干洗服务；餐饮管理；餐饮服务；日用百货、办公用品、五金家电、装饰材料、电子产品销售；食品销售。（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）一般项目：智能输配电及控制设备销售；城市绿化管理；园林绿化工程施工；工程管理服务；金属门窗工程施工；土石方工程施工；对外承包工程（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）。

截至 2025 年末，该公司资产总额为 5,872.42 万元，负债总额为 4,325.42 万元，所有者权益为 1,547.00 万元；2025 年度，该公司实现的营业收入为 7,018.41 万元，净利润为 92.23 万元。

3、常熟市城建国有资产经营有限公司

常熟市城建国有资产经营有限公司成立于 2001 年 2 月 11 日，法人：程璐，注册地址：常熟市琴川街道渠中路金枫家园 50 幢 203（302），公司注册资本 33,186.447033 万元，为发行人全资子公司。城建公司主营业务包括资产（资本）经营。

截至 2025 年末，该公司资产总额为 132,756.83 万元，负债总额为 69,169.51 万元，所有者权益为 63,587.32 万元；2025 年度，该公司实现的营业收入为 5,981.42 万元，净利润为 6,817.33 万元。

4、常熟市天然气有限公司

常熟市天然气有限公司成立于 2004 年 4 月 29 日，法人：赵志强，注册地址：常熟市通港路 666 号，注册资本 8,000 万元，为发行人控股子公司。公司主营业务包括管道燃气、燃气汽车加气（限燃气经营许可证所列经营类别及有效期限）；用户燃气设备销售；天然气项目投资；燃气设备咨询；管道工程施工及相关配件安装（凭许可证经营）。（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）许可项目：燃气经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：生物质能技术服务；余热发电关键技术研发；新兴能源技术研发；数字文化创意软件开发（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）

截至 2025 年末，该公司资产总额为 626,530.89 万元，负债总额为 620,497.41 万元，所有者权益为 452,641.20 万元；2025 年度，该公司实现的营业收入为 378,441.05 万元，净利润为 20,508.47 万元。

（二）发行人主要合营或联营企业的情况

截至 2026 年 3 月末，发行人主要合营或联营企业情况如下：

表 5-16：公司主要合营或联营企业情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
			直接	间接	
常熟中法工业水处理有限公司	常熟	污水处理		50.00	权益法
苏水中法（常熟）污水处理有限公司	常熟	生态保护和环境治理业		31.85	权益法
常熟市苏虞天然气输配有限公司	常熟	天然气配送	49.00		权益法
江苏吴越商业保理有限公司	常熟	商业保理	40.00		权益法
常熟招商琴湖投资发展有限公司	常熟	商业投资	30.00		权益法
常熟中石油昆仑天然气输配有限公司	常熟	天然气配送	39.00		权益法
常熟东吴恒智产业投资合伙企业（有限合伙）	常熟	投资	60.10	39.90	权益法
苏州华虞地产有限公司	常熟	房地产	40.00		权益法
常熟市恒智科创发展有限公司	常熟	土木工程建筑业		20.51	权益法
常熟市江南虞居资产管理有限公司	常熟	资本市场服务	20.00		权益法
苏州吴越弘创创业投资合伙企业（有限合伙）	常熟	租赁和商务服务业		20.94	权益法

注：发行人存在 2 家持股比例大于等于 50%但未纳入合并范围的合营公司，其中，常熟中法工业水处理有限公司，主要原因是该公司由新材料产业园污水处理有限公司及江苏中法污水处理有限公司各出资 2000 万元，各占股 50%组建而成，公司设立董事会，由 6 名董事组成，双方各占 3 名，其中董事长由新材料产业园污水处理有限公司委派，由于不管是持股数及董事会成员，江苏中法都不具有控制性，所以不作为并表子公司；常熟东吴恒智产业投资合伙企业（有限合伙），主要原因为常熟东吴恒智产业投资合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人为东吴创业投资有限公司，东吴创业投资有限公司在实际经营中对重大经营决策事项具有控制权，因此未纳入发行人合并范围。

发行人参股公司基本情况介绍：

1、常熟中法工业水处理有限公司

常熟中法工业水处理有限公司成立于 2016 年 1 月 20 日，注册资本 4,000 万元。法人：许恒，注册地址：常熟市江苏高科技氟化学工业园海平路 9 号。经营范围：工业污水、生活污水处理及服务，环境技术咨询服务。（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）

常熟中法工业水处理有限公司由发行人通过控股子公司江苏中法水务股份有限公司间接持股 50.00%，并由常熟新材料产业园污水处理有限公

司持股 50.00%，发行人与常熟新材料产业园污水处理有限公司无关联关系，发行人与常熟中法工业水处理有限公司不构成控制、共同控制，但对其构成重大影响，将该公司作为发行人的合营企业核算。

截至 2025 年末，该公司资产总额为 446,805.87 万元，负债总额为 204,900.19 万元，所有者权益为 241,905.68 万元；2025 年度，该公司实现的营业收入为 104,890.82 万元，净利润为 19,716.84 万元。

五、发行人内部治理及组织机构设置情况

（一）发行人治理结构

发行人是经工商行政管理局核准登记注册的有限责任公司，按照《中华人民共和国公司法》《常熟市城市经营投资集团有限公司公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，发行人不设股东会，发行人设立了董事会、审计委员会和内部管理机构，拥有较为完善的治理架构。

1、股东

公司不设股东会，由股东依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和中长期的发展投资计划；
- （2）委派非由职工代表担任的董事，决定有关董事的薪酬、履职待遇和业务支出事项；根据企业负责人经营业绩考核薪酬管理办法对企业经营班子进行年度考核和任期考核、奖惩；决定企业经营班子的薪酬、福利性待遇及履职待遇和业务支出等事项；核定公司工资总额；
- （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、职工工资总额预算方案；
- （5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （6）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （7）对发行公司债券或其他具有债券性质的证券方式融资作出决定；
- （8）对股东向股东以外的人转让出资作出决定；
- （9）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决定；
- （10）决定公司超过公司自身净资产 10%以上或单笔金额超过 5000 万元以上的对外投资；决定公司处置房产和土地以及一次性处置单位价格或批量价格在 50 万元以上的重大资产；决定公司对外担保事项；决定公司主业以外的投资项目；
- （11）修改公司章程；
- （12）审议法律、法规和公司章程规定应当由股东决定的其他事项。

股东可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

2、董事会

公司设董事会，由 7 名董事组成，其中职工代表 1 人，董事会设董事长 1 人，董事每届任期三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的年度经营计划和年度投资计划；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和亏损弥补方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置，制定公司的基本管理制度；
- (8) 按照公司章程和有关规定，聘任或者解聘公司经理，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司经理班子副职成员；
- (9) 按照国资管理有关规定，对公司为他人提供担保、一定额度资产处置、对外捐赠、产权转让、内部业务结构调整等重大事项作出决议；
- (10) 决定公司员工薪酬分配体系，制订工资总额预算方案；
- (11) 根据董事长的提名，决定董事会各专门工作委员会的成员和召集人；
- (12) 决定和完善公司风险管理体系，对公司风险管理的实施进行总体监控。制定公司重大会计政策和会计估计变更方案，审议批准公司审计报告；
- (13) 决定对公司行使所投资企业股东权利所涉及的事项；
- (14) 法律、法规或公司章程规定，以及股东授予的其它职权。

3、审计委员会

公司董事会内设审计委员会，审计委员会成员 3 人，经董事长提名，由董事会选举产生。

审计委员会行使以下职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出解任的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管

理人员予以纠正；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照公司法的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 公司章程规定的其他职权。

4、高级管理人员

总经理、副总经理以及财务负责人为公司高级管理人员。总理由董事会决定聘任或解聘，可由董事兼任，聘任期每届三年，获连续受聘可以连任。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理全面工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；

(6) 决定聘任或者解聘应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；

(7) 在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

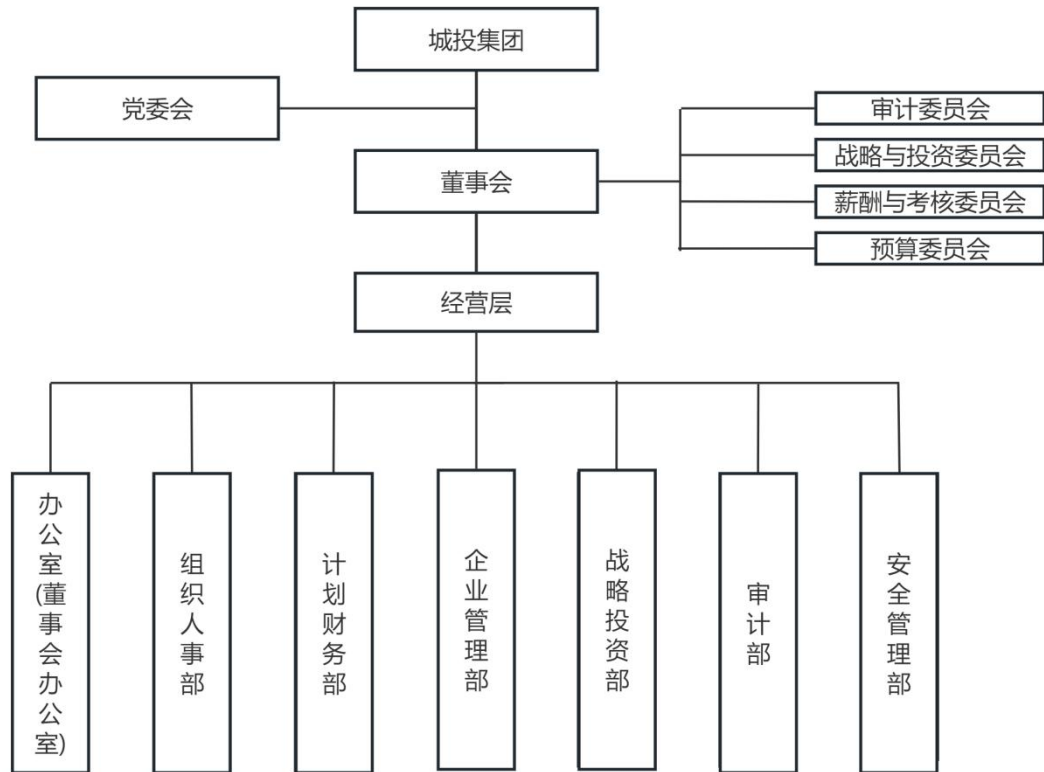
(8) 向董事会建议召开董事会会议；

(9) 董事会授予的其他职权。

自公司设立以来，发行人按照公司《章程》的有关规定，建立了现代化法人治理结构。报告期内，公司各相关机构一直按照有关法律、行政法规、《公司章程》的规定规范运作，对完善公司的治理结构及规范公司的运作发挥了积极作用。

(二) 发行人内部机构设置

图 5-2：发行人组织结构图



发行人自成立以来，按照《公司法》及相关法律法规的要求不断完善法人治理机制，规范公司运作，并按照现代企业制度建立健全了董事会和监事会。另设四个专业委员会，包括战略与投资委员会、审计委员会、预算委员会和薪酬与考核委员会。业务相关部门主要包括党政办公室、计划财务部、组织人事部、投资发展部、企业管理部、安全管理部和审计部。

各部门主要职责：

1、党政办公室（董事会办公室）

党政办公室（董事会办公室）主要职能是：

- （1）负责公司日常事务管理；
- （2）负责公司党委会、董事会、总经理办公会议的组织安排和决策的督办，组织协调各类重大活动，做好信息宣传工作、企业文化建设；
- （3）负责公司重要信息披露，协调各条线工作。

党政办公室（董事会办公室）内设行政办、党群办、档案室和企划信息中心，其职能分别为：

行政办负责公司董事会、总办会等日常工作安排，负责公司文稿起草、机要文书、信息报送、印章管理、固定资产（无形资产）管理及后勤保障等工作，协助做好对公司年度工作目标任务的制定、分解、督查。

档案室负责公司档案收集、接收、整理、统计、保管、开发利用工作，指导、监督、检查和考核公司各部门和下属各公司归档工作。

企划信息中心负责公司战略与政策研究工作，健全管理制度和管理体系，组织公司各类大型活动、会务的策划工作，负责企业文化建设、信息宣传、OA 系统建设等工作。

2、组织人事部

组织人事部主要职能是：

(1) 根据公司战略与业务发展情况进行组织诊断，分析组织架构和业务发展的匹配度，优化组织结构和人员配置，协助做好组织架构、职责及管控模式的规范管理，制定解决方案；

(2) 负责公司岗位职级体系、任职要求体系、干部管理体系、人才管理体系、领导力建设等管理专项的建设与全面实施；

(3) 建立并完善公司对下属公司人力资源的管控体系；

(4) 管理组织效能，分析研究适合的业务组织模式、人员结构和人员配置及考核激励模式，为组织效能优化提供决策建议；

(5) 负责公司日常党务、群团、信访等工作，并协助公司党委履行党风廉政建设主体责任。

组织人事部分设组织发展中心、人力资源中心和党群办，其职能分别为：

组织发展中心负责建立、完善和实施公司组织发展体系、干部管理体系、人才管理体系、领导力建设等管理体系，负责管理和优化组织效能，协助做好对下属公司组织架构及管控模式的规范管理。

人力资源中心负责公司人力资源规划，优化和改进人力资源制度，建立和完善公司岗位职级体系、任职要求体系，做好公司岗位管理和人员编制工作，负责招聘、培训发展、绩效考核、薪酬福利、职称和技术等级管理、人事档案和劳动合同管理等工作，做好下属公司人力资源管控体系建设工作。

党群办负责公司日常党务工作，做好管党治党责任落实、基层党建、扶贫帮困、群团事务、党建政策研究及党员教育等工作。

3、计划财务部

计划财务部主要职能是：

(1) 贯彻执行国家财税政策，制定与管理公司财务制度；

(2) 负责会计核算管理，预算管理，资金运筹管理税务筹划管理；

(3) 配合协调上级部门及各类审计相关财务督查工作；

(4) 监督、指导下属公司日常会计核算。

计划财务部核心职能分别为：

(1) 负责规划和管理融资方案，银行授信及债券类融资事项的办理；

统筹资金调配及融资担保管理；债务后续管理，资金计划分析，资金运营分析；企业信用维护管理；监督指导下属公司预算管理、资金管理；负责对外借款、对外担保单位经营情况、财务情况的跟踪分析及评估上报工作。

(2) 落实内部控制制度，完善会计基础工作，负责公司经营收支结算及会计稽核，审核办理工程款项的结算和支付，做好公司本部及合并口径的各类财务报表及财务分析，确保会计信息真实、可靠、完整；负责公司纳税申报及税务清算，配合做好各类财务督查工作；编制公司本部及项目公司财务预决算，组织工程项目资金预算及运筹调配，参与公司资金总收支计划；协助督促项目设计、施工、监理、造价咨询等单位配合本部门做好工程项目竣工财务决算编制工作，及时完成竣工财务决算并提交审计；配合做好公司经营合同相关的资金条款审核，跟踪合同资金收取。

4、投资发展部

投资发展部主要职能是：

- (1) 组织编制公司中长期发展战略与规划、投资计划；
- (2) 对拟投资项目可行性进行研究，提供投资决策依据，做好投后跟踪管理工作及评价；
- (3) 负责对内对外项目结算相关工作；
- (4) 负责房地产权属登记、销售和前期物业管理等工作；
- (5) 负责资产委托管理相关工作。

投资发展部内设投资计划中心和开发经营中心，其职能分别为：

投资计划中心负责组织制定公司中长期战略目标与发展规划并细化为行动纲要，推动战略实施；制定公司投资计划，对拟投资项目可行性进行研究，提供投资决策依据，审批公司和下属企业的重大投资、技术改造项目、重大科研与产品开发项目，并进行过程监控和投后效果评价；加强对外投资收益的催缴和被投资单位经营情况分析上报工作；对接使用单位承接代建业务或市场化运作项目，与下属公司签订委托代建合同并做好考核及结算工作；负责片区开发结算工作；配合做好棚改项目相关融资工作。

开发经营中心负责房地产开发项目销售、结算、合同签订、权属登记等工作；房地产开发项目物业管理招投标工作，跟踪管理前期物业阶段的考核、资金兑付工作；负责房地产开发项目备案、物业交付备案及房地产开发项目销（预）售许可证的办理；与合作单位签订资产委托管理合同并做好考核及结算工作；负责中心各类销售档案、工程档案归集，信息采集申报；维修信访工作；配合做好房地产开发项目结算、汇总、统计上报工作。

5、企业管理部

企业管理部主要职能是：

- (1) 负责公司及下属企业内部控制体系建设；
- (2) 负责对下属企业管理体系的建设、调整；
- (3) 负责对下属企业的经营情况进行管理，帮助下属企业解决生产经营中的实际问题，并对接国资委（办）报送相关材料；
- (4) 编制公司年度经营计划，指导下属企业编制年度经营计划；
- (5) 分析下属单位经济运行情况，根据要求定期向公司领导和董事会汇报；
- (6) 编制下属企业考核、经营激励方案并牵头组织相关部门进行半年度和年度考核；
- (7) 协调下属企业之间的经营活动，推动公司整体内部资源的共享与整合，实现整体价值的最大化；
- (8) 研究公司经营活动相关法律、政策，加强公司合规性建设，对重要经营决策和重大经济活动提出法律意见，做好公司风险防控、合同归口审查管理等的保障工作；
- (9) 负责公司系统合规性审查及风险防控工作；
- (10) 负责审计下属各公司经济活动等。

企业管理部内设法务室和内审室，其职能分别为：

法务室负责完善公司规章制度，审查流程控制风险、监督决策程序的合法合规性；负责研究公司经营活动相关法律、政策，对重要经营决策和重大经济活动提出法律意见，为日常经营管理提供法律保障与法律咨询；做好合同归口审查管理工作。

内审室负责公司内部控制体系的监督、评价与修正，负责对公司及下属公司各经济活动的审计并实施管控，归口跟踪管理审计局出具的对公司系统所属单位的审计报告的整改落实及方案的上报工作，负责对公司自营工程项目财务竣工决算报告进行复审和批复工作等。

6、安全管理部

安全管理部主要职能是：

- (1) 负责公司安全管理，牵头做好公司安全相关的培训、制度建设等工作；
- (2) 指导下属企业工程建设、资产和生产经营等的安全管理；
- (3) 对接政府部门以及对下属企业进行安全生产检查监督；
- (4) 做好公司办公场所安全保卫工作；
- (5) 做好安全应急事件的应急处理和协调。

7、审计部

审计部主要职能是：

- (1) 负责公司内部控制体系的监督、评价与修正；
- (2) 对公司及下属公司各项经济活动的审计并实施管控；
- (3) 对接各级审计部门对公司系统各类审计工作及相应的审计整改落实等相关工作；
- (4) 对公司自营工程项目等财务竣工决算报告进行复审和批复工作等。

(三) 公司内部控制制度

发行人结合自身特点和管理需要，在财务管理、城建项目资金管理、对外投资管理、工程建设管理、招投标管理、对外担保等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。

1、财务管理制度

为加强公司的财务管理和监督，根据《中华人民共和国会计法》《中华人民共和国预算法》和有关财政、财经法规，并结合本公司具体情况制定财务管理制度。主要内容包括：会计核算制度、财务稽核制度、现金管理制度、支出审批制度、项目经费支出审批、固定资产管理制度等。

2、城建项目资金管理制度

公司承建的城建项目的所有投资，包括项目化运作资金、各级政府项目补助资金等，都必须通过公司统筹管理，统一按工程进度支付，以确保项目投资的完整性。

3、重大投融资决策制度

公司重大投融资严格按照《公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》和《公司章程》，并结合企业的实际情况制定公司投融资管理制度。

投资方面：发行人制定了《常熟市城市经营投资集团有限公司对外投资管理制度》，制度规定公司的对外投资活动，应在授权、执行、会计记录以及资产保管等职责方面有明确的分工，公司规定：一般对外投资必须经董事会讨论通过，单项对外投资活动超过净资产 10%或 500 万元以上的对外投资，必须实行财务总监联签；在进行重大对外投资项目决策之前，必须进行可行性研究；实施对外投资城建工程项目，必须获得相关的授权批准文件（或立项批复），并附有经审批的对外投资预算方案和其他文件。已批准实施的对外投资活动，应由公司相关部门具体负责实施，并定期向总经理提供投资分析报告。

融资方面：发行人建立了融资业务的岗位责任制和授权批准制度，明确有关部门和岗位的职责、权限，明确授权批准方式、程序和相关控制措

施，规定审批人的权限、责任以及经办人的职责范围和工作要求。同一部门或个人不得办理融资业务的全过程。建立融资业务决策环节的控制制度，对融资方案的拟订设计、融资决策程序等作出明确规定。对重大融资方案应当进行风险评估，实行集体决策审批或者会签制度。建立融资决策执行环节的控制制度，对融资合同协议的订立与审核、资产的收取等作出明确规定。按照融资方案所规定的用途使用对外筹集的资金。建立融资业务偿付环节的控制制度，对支付偿还本金、利息、租金、股利等步骤、偿付形式做出计划和预算安排，并正确计算、核对。

4、工程建设管理制度

公司承担了常熟市政府的重大基础设施建设开发的主要职能，为保证各项工程建设任务的顺利完成，提高工程项目现场管理水平，规范工程项目现场管理行为，保证工程施工的安全，制定了《常熟市城市经营投资集团有限公司工程建设管理制度》，制度从现场管理、现场签证、工程会议制度、档案管理等各个环节规范了项目工程建设的实施行为。

5、人力资源管理制度

公司董事长、总经理均由常熟市国资办进行考评，公司其他高级管理人员由董事会进行考评。

公司负责人及相关人员违反国家法律法规和规章，违反《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》和企业内部管理制度规定，导致重大决策失误、重大安全生产与质量事故、重大资产损失，给企业造成不良影响或国有资产流失的，违反《会计法》及相关财务会计法规、准则，虚报、瞒报财务状况的，除由有关部门依法处理外，国资委将根据具体情节，降低企业负责人的考核级别。

6、对外担保管理制度

对外担保方面，该公司一般不主动进行对外担保，大多是由常熟市委、市政府或市国资办进行牵头或指定对经营业绩好的企业或单位提供担保。根据《公司章程》规定，公司董事会对公司大额对外担保按规定的权限和程序进行决议。单项对外担保活动超过净资产 10%或 500 万元以上的对外担保，必须实行联签制度。同时公司会对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。

7、子公司管理制度

公司对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态，并由公司定期考核。

8、内部审计制度

公司为加强自身及全资、控股子公司的内部监督和风险控制，规范公司内部审计工作，保障国有资本保值增值和公司可持续发展，依照有关法律的规定建立《常熟城市经营投资有限公司内部审计制度》，依据国家有关法律法规、财务会计制度和公司内部审计工作规定，对公司所属企业的财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效以及工程建设项目或者有关经济活动的真实性、合法性和效益性进行监督和评价。

9、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《公司法》《公司章程》的有关规定及财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序和决策机制、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行。关联交易价格原则上应不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

10、预算管理制度

发行人经营预算制度主要包括：营运收入、成本费用、班次、安全、供应、车辆维修等预算；投资预算，投资预算力求与公司的战略决策及发展规划相一致，包括：固定资产购置、扩建、改造和更新、资本运作等预算；财务预算，对预算期与公司经营成果（利润）、财务状况和现金流量有关情况进行预算，包括：现金预算、预计损益表和预计资产负债表。

11、信息披露制度

为了规范发行人相关信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，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》等法律、行政法规、部门规章、业务规则及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了《常熟市城市经营投资集团有限公司债务融资工具信息披露管理制度》（以下简称“《信息披露制度》”）。

《信息披露制度》对公司在银行间市场融资后，所涉及的法律法规和银行间交易商协会规定要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息以及在债务融资工具存续期内，公司发生可能影响其偿债能力的重大事项必须在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布进行了规范，对公司发债后未公开信息的传递、审核、披露流程、信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责、记录

和保管制度以及保密责任、内控和监督机制以及对外发布信息的申请、审核、发布流程等进行了严格的规定。

12、突发事件应急预案

为完善公司突发事件应急管理机制，维护公司资产安全和正常的经营秩序和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和《国家突发公共事件总体应急预案》以及《国家金融突发事件应急预案》、中国证监会《证券、期货市场突发事件应急预案》、银监办《重大突发事件报告制度》及本公司《公司章程》《信息披露事务管理制度》等有关规定，结合公司实际情况特制定本制度。

（1）适用范围

本制度适用于公司内外突然发生，严重影响或可能导致或转化为严重影响公司正常生产、运营的公司紧急事件的处置。

公司的突发事件是指公司的正常经营受到影响甚至无法继续经营，公司财产、人员以及投资者利益受到损失，造成区域性甚至全国性影响，有可能导致或转化为严重影响市场稳定的公司风险事件，主要包括但不限于治理类、经营类以及环境类等。

（2）预警和预防机制

1) 预警和预防制度

公司各部门、各下属公司及分支机构责任人作为突发事件的预警、预防工作第一负责人，定期检查及汇报部门或公司有关情况，做到及时提示、提前控制，将事态控制在萌芽状态中。

2) 组织体系及职责

公司的应急预案以切实可行、积极应对为原则，实行统一领导，分级负责，依法规范，加强管理、快速反应、协同应对。公司将成立突发风险事件领导工作小组，负责公司突发事件的管理以及处置工作，其中公司董事长任组长，总经理任副组长，组员由公司副总经理及董事会秘书担任。

3) 预警信息的传递及处置

预警信息包括突发事件的类别、起始时间、可能影响范围、预警事项、应采取的措施等。公司的预警信息传递的渠道主要有两种，正常情况下由公司各部门、各下属公司及分支机构的责任人负责向分管领导进行汇报，然后由分管领导协同有关人员的信息进行分析及调查，确定为有可能导致或转化为突发事件的各类信息予以高度重视，立即向公司总部报告，必要时提出启动应急预案的建议。另公司总部设置了 24 小时值班电话，公司的任何人均可作为信息的报告人，值班人接到电话后立即向公司行政部负责人报告，行政部负责人接到信息后向分管领导进行汇报，由分管领导按

上述工作程序进行处理。当预警信息被董事会秘书确定为需披露的信息后，则按照有关《信息事务披露管理制度》规定进行披露。

（3）突发事件信息披露制度

公司的突发事件信息披露工作由董事会统一领导和管理，以公司《信息事务披露管理制度》为前提，以及时、准确为原则。公司发生突发事件后将在领导工作小组的组织下 1 小时内将事件情况、已采取措施、联络人及联系方式等通过电话报银保监会、证监会、交易商协会等有关部门，同时应在 2 个小时内将事件的详细情况书面报银保监会、证监会、交易商协会等有关部门。

（4）突发事件的应急处置

发生本预案选用范围的突发事件后，启动公司突发事件应急预案。公司根据突发事件的类别分别制定了不同的应急处置措施。

1) 信息报送

发生影响或可能影响金融市场稳定的突发事件后，领导工作小组应在 1 个小时内将事件情况、已采取的措施、联络人及联系方式等通过电话报送银保监会、证监会、交易商协会等有关部门，同时应在 2 个小时内将事件的详细情况书面报送银保监会、证监会、交易商协会等有关部门。不得迟报、谎报、瞒报和漏报，报告内容主要包括时间、地点、事件性质、影响范围、事件发展趋势和已经采取的措施等。应急处置过程中，要及时续报有关情况。涉外突发事件以及发生在敏感地区、敏感时间的突发事件信息的信息的报送，可随时上报。

2) 先期处置

发生突发事件后，事发单位要立即采取措施控制事态发展，组织开展应急救援工作，并根据职责和规定的权限启动本单位制订的相关应急预案，及时有效地进行先期处置，控制事态。

3) 应急处置

领导工作小组确定突发风险事件后，应根据突发风险事件性质及事态严重程度，及时组织召开会议，决定启动本预案。同时针对不同突发风险事件，成立相关的处置工作小组。处置工作小组在领导工作小组的统一领导下，制定突发风险事件处置方案，拟定统一的对外宣传解释口径，按照治理类突发事件、经营类突发事件、环境类突发事件、信息类突发事件等及时采取不同处置工作。

4) 后期处置

突发事件结束后，应尽快消除突发风险事件的影响，并及时解除应急状态，恢复正常工作状态。同时总结经验，对突发事件的起因、性质、影响、责任、经验教训和恢复重建等问题进行调查评估，评估应急预案的实施效果，对本预案进行修订和完善。

5) 善后事宜

由公司经营班子拟定关于善后事项的处理意见，包括遭受损失情况以及恢复经营的建议和意见，由公司董事会批准后执行。

(5) 公司管理层的应急选举方案

公司管理层成员如遇到失联、突然去世等突发事件时，为保证公司的持续、正常经营，公司将按照《公司章程》相关要求进行选举，增选管理人员。其中，非职工代表董事会成员由股东委派，董事会中的职工代表由职工代表大会(工会代表大会)产生，监事会成员由股东委派。

(6) 责任与奖惩

对参加突发事件处置工作做出突出贡献的集体和个人，集团公司要给予表彰奖励；对在处置工作中有玩忽职守、失职、渎职等行为，或迟报、瞒报、漏报重要情况的有关责任人，集团公司依照本制度给予经济处罚和行政处分，直至追究刑事责任。

六、发行人员工基本情况

(一) 发行人董监高情况

公司根据《公司法》及《公司章程》的规定，组建董事会并聘任高级管理人员。截至募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员基本情况如下表所示：

类别	姓名	性别	出生年月	任职期限	现任职务
董事会	沈架飞	男	1973 年 2 月	2026.08 至今	执行董事、党委副书记
	马星玥	女	1993 年 10 月	2026.06 至今	总经理助理、董事
	黄晓	男	1990 年 2 月	2026.06 至今	董事
	鲁成	男	1975 年 11 月	2026.06 至今	董事
	张征宇	男	1981 年 4 月	2026.06 至今	董事
	时雪峰	男	1979 年 1 月	2026.06 至今	董事
高级管理人员	金科	男	1974 年 10 月	2022.09 至今	副总经理
	王志强	男	1978 年 10 月	2024.07 至今	副总经理
	金宇恒	男	1991 年 4 月	2025.01 至今	副总经理
	龚礼明	男	1978 年 12 月	2025.08 至今	副总经理
	陈阳	男	1982 年 12 月	2026.01 至今	副总经理

截至本集说明书签署之日，公司董事会由 6 名董事组成。根据公司章程规定，公司尚有 1 名董事会成员缺位，主要系公司人员正常工作变动所致，公司后续将尽快补齐缺位董事会成员，上述缺位情形对发行人的公司

治理及日常经营无重大不利影响。

1、董事会

执行董事、党委副书记：沈架飞，男，汉族，1973 年 2 月出生，中共党员。历任江南商贸集团有限公司副总经理、党委委员、投资发展部部长，市农副产品交易城有限公司董事长（兼）。现任常熟市城市经营投资集团有限公司执行董事、党委副书记。

马星玥，女，1993 年 10 月出生，汉族，中共党员，本科学历，现任常熟市城市经营投资集团有限公司总经理助理、董事。

黄骁，男，1990 年 2 月出生，汉族，本科学历，现任常熟市昆承湖建设投资集团有限公司总经理助理、常熟市城市经营投资集团有限公司董事。

鲁成，男，1975 年 11 月出生，汉族，中共党员，本科学历，现任常熟经开控股有限公司党委委员副总经理、常熟市城市经营投资集团有限公司董事。

张征宇，男，1981 年 4 月出生，汉族，中共党员，本科学历，工程专业硕士，现任常熟市交通产业投资集团有限公司党委委员、副总经理、常熟市城市经营投资集团有限公司董事。

时雪峰，男，1979 年 1 月出生，汉族，中共党员，本科学历，两级律师，现任江苏益友天元（常熟）律师事务所主任、常熟市城市经营投资集团有限公司董事。

2、高级管理人员

副总经理：金科，男，1974 年 10 月出生，汉族，中共党员，本科学历，曾就职于常熟市路灯管理处、常熟市路灯安装工程公司，常熟市天然气有限公司，现任常熟市城市经营投资集团有限公司党委委员、副总经理。

副总经理：男，1978 年 10 月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾任常熟市建筑工程监理事务所监理员；常熟市建筑工程咨询监理有限责任公司咨询监理员；常熟市经济适用房中心工程管理员、工程技术科副科长；常熟市国兴置业有限公司工程技术科科长、公司经理助理、副经理；常熟市城市经营投资有限公司工程建设管理中心总工室主任；常熟市恒翔建设有限公司总工室主任、总经理助理、副总经理；2021 年起任公司投资发展部

经理;常熟市保障房开发建设有限公司总经理助理、投资建设部经理、资产管理部(开发经营中心)经理;现任公司党委委员、副总经理,兼任常熟市保障房开发建设有限公司副总经理,常熟市恒嘉置业有限公司党支部书记、董事长、总经理。

副总经理:金宇恒,男,1991年4月出生,汉族,中共党员,硕士研究学历,曾就职于珩生资产管理(上海)有限公司、常熟市城市经营投资集团有限公司、常熟经济技术开发区、常熟市财政局、常熟市城市经营投资集团有限公司,现任常熟市城市经营投资集团有限公司党委委员、副总经理。

副总经理:龚礼明,男,1978年12月出生,汉族,中共党员,大学本科学历,曾就职于常熟市供水管理处、常熟市自来水公司、常熟中法水务有限公司、江苏中法水务股份有限公司、常熟市恒翔建设有限公司、常熟市恒嘉置业有限公司,现任常熟市城市经营投资集团有限公司党委委员、副总经理。

副总经理:陈阳,男,1992年9月出生,汉族,群众,硕士研究生学历,曾就职于北京睿信致成管理顾问有限公司上海分公司、常熟经济技术开发区经济发展局、常熟开赢投资控股有限公司、常熟经济技术开发区招商发展有限公司,现任常熟市城市经营投资集团有限公司副总经理。

4、董事、高级管理人员任职的合规性

发行人的董事及高管人员的设置符合《公司法》《公司章程》的相关规定。发行人不存在公务员兼职情况,发行人不存在公务员兼职、领薪情况,不存在持有公司股权股份或债券的情况。符合《公司章程》《公务员法》及中组部《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》的相关管理要求。

发行人董事高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。发行人董事、高级管理人员不存在最近36个月内受到中国证监会的行政处罚的情形,不存在最近12个月内受到交易所的非公开谴责的情形,也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。

综上,公司现有治理架构较为完善,已按规定设立了董事会、监事会和高级管理层,董事、监事及管理层的任免符合《公司法》及《公司章程》

的规定。

（二）发行人员工构成情况

截至 2026 年 3 月末，发行人在职员工 1,476.00 人，其职称情况、教育程度、年龄构成情况如下：

表 5-17：按受教育程度划分的人员结构表

单位：人

学历构成	人数	占比
本科生及以上	986.00	66.80%
大专、中专	268.00	18.16%
高中、技校及以下	222.00	15.04%
合计	1,476.00	100.00%

表 5-18：按年龄结构划分的人员结构表

单位：人

年龄结构	人数	占比
25 岁以下	24.00	1.63%
25 岁~35 岁	558.00	37.80%
36 岁~45 岁	439.00	29.74%
46 岁以上	455.00	30.83%
合计	1,476.00	100.00%

表 5-19：按职称划分的人员结构表

单位：人

职称结构	人数	占比
高级职称	96.00	6.50%
中级职称	308.00	20.87%
初级职称	283.00	19.17%
无职称	789.00	53.46%
合计	1,476.00	100.00%

七、发行人主营业务情况

房地产开发；开展城市基础设施、城市信息化产业、城市交通建设等城市发展方面的投资、建设；投资、经营、管理授权范围内的国有资产、城市资源。（涉及行政许可或资质的凭许可证或资质证经营）。（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）

发行人是常熟市人民政府授权和批准的负责基础设施建设的骨干企业。主要业务分为四个板块：一是燃气板块，包括天然气供应、CNG 天然

气及工程等；二是水务板块，包括自来水供应及污水处理等；三是房屋销售板块，即以动迁房为主的房屋开发模式；四是城市基础设施建设板块，包括片区开发、路桥建造及路灯安装等业务。发行人作为常熟市部分公用事业的经营主体，公司经营的燃气供应、自来水、污水处理以及部分市政项目建设在区域内均处于垄断地位，经营优势明显。

发行人不存在 PPP 项目、未参与政府投资基金，不存在夹层回购其他主体项目的情况，不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形，发行人的主营业务合法合规，符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号、财办金〔2017〕92 号、财金〔2018〕23 号、国办发〔2018〕101 号文、财金〔2019〕10 号、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告等国家相关政策要求，常熟市财政局对此无异议。

（一）主营业务总体情况

根据公司 2023-2025 年审计报告，公司营业总收入分为主营业务收入和其他业务收入。近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 572,806.85 万元、559,204.83 万元、553,474.92 万元及 198,908.06 万元。公司主要业务收入来源为天然气、自来水及污水处理、水务工程、房地产、基础设施建设、路桥建造和路灯安装，房地产主要是指动迁房的销售。

近三年及一期营业收入呈波动趋势，销售毛利率、销售净利率较为稳定且处于较高水平，主要是由于公司营业收入来源于燃气、自来水、市政项目等公用事业垄断行业，利润保障程度较高同时政府补贴对公司利润贡献度较高；总资产报酬率、净资产收益率的总体水平偏低，主要是公司资产规模总体偏大，由于大量项目处于建设期，尚未投入运营，没有产生相应的收入，这也是我国正处于城市化进程中，大多数城建企业所体现出的行业特征。2026 年 1-3 月，公司销售净利率、总资产报酬率、净资产收益率尚不突出，原因是公司项目建设的收益主要集中在年末返还以及年中未确认的营业收入也将在年终确认，影响了公司的收益水平。

表 5-20：发行人近三年及一期主营业务收入情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气	366,818.49	64.04	368,830.10	65.96	367,228.28	66.35	81,338.85	40.89
自来水及污水处理	86,762.04	15.15	90,960.77	16.27	93,419.08	16.88	20,095.10	10.10
水务工程	29,671.94	5.18	9,641.16	1.72	9,467.33	1.71	3,085.95	1.55
房地产	22,921.59	4	12,231.61	2.19	53,118.33	9.60	85,562.46	43.02

基础设施建设	8,024.71	1.4	39,590.22	7.08	7,068.81	1.28	448.29	0.23
路桥建造	39,011.00	6.81	17,615.25	3.15	5,260.89	0.95	-	-
路灯安装	6,375.90	1.11	6,346.24	1.13	3,278.71	0.59	378.19	0.19
液化气	4,806.10	0.84	4,127.08	0.74	5,869.00	1.06	6,592.44	3.31
运输业	970.52	0.17	28.95	0.01	0.00	0.00	-	-
物业管理	6,439.88	1.12	6,821.12	1.22	6,028.28	1.09	791.39	0.40
技术服务	116.74	0.02	157.81	0.03	85.91	0.02	79.86	0.04
水电	887.94	0.16	2,854.53	0.51	2,650.30	0.48	535.53	0.27
合计	572,806.85	100	559,204.83	100	553,474.92	100.00	198,908.06	100.00

表 5-21：发行人近三年及一期主营业务成本情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气	328,946.65	68.83	308,378.96	69.47	315,233.73	70.96	68,057.36	40.28
自来水及污水处理	56,068.20	11.73	58,330.10	13.14	57,715.45	12.99	13,782.15	8.16
水务工程	26,132.20	5.47	6,379.97	1.44	6,697.00	1.51	2,315.50	1.37
房地产	8,207.13	1.72	4,798.01	1.08	38,992.88	8.78	77,122.70	45.64
基础设施建设	7,166.66	1.5	33,336.42	7.51	5,443.96	1.23	0.89	0.00
路桥建造	33,637.06	7.04	15,601.98	3.51	4,267.94	0.96	-	-
路灯安装	5,451.77	1.14	4,525.86	1.02	3,117.71	0.70	321.78	0.19
液化气	3,679.75	0.77	3,116.75	0.7	4,439.58	1.00	6,033.30	3.57
运输业	1,231.49	0.26	35.32	0.01	5.59	0.00	-	-
物业管理	6,329.17	1.32	6,006.57	1.35	5,467.25	1.23	669.32	0.40
技术服务	-	-	504.51	0.11	317.96	0.07	145.46	0.09
水电	1,068.69	0.22	2,859.15	0.64	2,518.66	0.57	517.30	0.31
合计	477,918.77	100	443,873.60	100	444,217.71	100.00	168,965.76	100.00

表 5-22：发行人近三年及一期主营业务毛利情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气	37,871.84	39.91	60,451.13	52.42	51,994.56	47.59	13,281.49	44.36
自来水及污水处理	30,693.84	32.35	32,630.67	28.29	35,703.63	32.68	6,312.95	21.08
水务工程	3,539.74	3.73	3,261.19	2.83	2,770.33	2.54	770.45	2.57
房地产	14,714.46	15.51	7,433.60	6.45	14,125.45	12.93	8,439.76	28.19
基础设施建设	858.05	0.90	6,253.80	5.42	1,624.85	1.49	447.40	1.49
路桥建造	5,373.94	5.66	2,013.27	1.75	992.95	0.91	-	-
路灯安装	924.13	0.97	1,820.38	1.58	161.00	0.15	56.41	0.19
液化气	1,126.35	1.19	1,010.33	0.88	1,429.42	1.31	559.14	1.87
运输业	-260.97	-0.28	-6.37	-0.01	-5.59	-0.01	-	-

物业管理	110.71	0.12	814.54	0.71	561.03	0.51	122.07	0.41
技术服务	116.74	0.12	-346.70	-0.30	-232.05	-0.21	-65.60	-0.22
水电	-180.75	-0.19	-4.62	-	131.64	0.12	18.23	0.06
合计	94,888.08	100.00	115,331.23	100.00	109,257.23	100.00	29,942.30	100.00

表 5-23：发行人近三年及一期主营业务毛利率情况表

单位：%

业务板块	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
天然气	10.32	16.39	14.16	16.33
自来水及污水处理	35.38	35.87	38.22	31.42
水务工程	11.93	33.83	29.26	24.97
房地产	64.19	60.77	26.59	9.86
基础设施建设	10.69	15.80	22.99	99.80
路桥建造	13.78	11.43	18.87	-
路灯安装	14.49	28.68	4.91	14.92
液化气	23.44	24.48	24.36	8.48
运输业	-26.89	-22.01	-	-
物业管理	1.72	11.94	9.31	15.42
技术服务	-	-219.70	-270.12	-82.14
水电	-20.36	-0.16	4.97	3.40
合计	16.57	20.62	19.74	15.05

（二）发行人各业务板块经营模式

1、天然气业务

公司天然气业务是其主要的收入来源，运营主体为子公司常熟市天然气有限公司。随着国家“煤改气”政策的推进，近三年及一期，公司天然气业务主营业务收入分别为 366,818.49 万元、368,830.10 万元、367,228.28 万元和 81,338.85 万元，占公司主营业务收入比例分别为 64.04%、65.96%、66.35%和 40.89%，公司天然气业务收入占比整体呈上升趋势。2025 年度天然气业务向公司贡献了 367,228.28 万元的主营业务收入，占公司主营业务收入的 66.35%，实现营业毛利 51,994.55 万元，占公司营业毛利的 47.59%，是公司第一大收入和毛利润来源。

近年来，公司供气范围稳定，管网长度、覆盖人口随着“煤改气”政策的落实逐年增长。截至 2025 年末，天然气公司已经在常熟市范围内累计铺设各类天然气管线 4,744.39 公里，建成天然气门站 5 座，调压分输站 13 座，输气能力达到 42.49 亿立方米/年，已经形成了环状高中压供气机制，基础设施建设覆盖范围较广。服务的居民用户和工商企事业单位分别为 45.20 万户和 2,867 户，业务稳定性良好。

表 5-24：近三年及一期公司天然气供气能力

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月末
供气能力（亿立方米/年）	42.49	42.49	42.49	42.49
门站（座）	5.00	5.00	5.00	5.00
调压分输站（座）	10.00	10.00	12.00	13.00
现有管网长度（公里）	3,663.36	3,938.28	4,534.36	4,744.39
居民用户（万户）	41.29	42.94	44.81	45.20
工商企事业用户（户）	2,249.00	2,691.00	2,862.00	2,867.00

资料来源：常熟城投

（1）特许经营权

为安全、稳定的保障常熟市天然气资源的供应，2011 年 11 月 28 日，常熟市住房和城乡建设局与常熟市天然气有限公司签订了《常熟市管道天然气特许经营协议》，授予天然气公司在协议规定的特许经营期限和特许经营区域范围内的城市管道天然气特许经营权。特许经营期限为 30 年，自 2012 年 1 月 1 日起至 2041 年 12 月 31 日止。特许经营权的地域范围：

1) 除碧溪新区、常熟经济开发区以外的行政区域；

2) 碧溪新区、常熟经济开发区行政区域内的部分区域，具体为：西至碧溪新区区域西界，南至碧溪新区区域南界，常浒河、问张路、苏嘉杭高速、沿江一级公路，东至金泾塘、兴港路、长春路，北至长江。

特许经营权的业务范围：

1) 投资、建设、运营、维护城市管道天然气设施；

2) 以管道输送形式向用户供应天然气并按地方物价主管部门审定的价格标准收费；

3) 提供相关管道天然气设施的抢修抢险业务等。

（2）采购

公司天然气供应商包括江苏省天然气有限公司和苏州天然气管网有限公司等，公司与江苏省天然气有限公司签订了“川气”供气合同，合同期限为 2010 年 5 月 25 日至 2030 年 12 月 31 日。随着“煤改气”项目的持续推进，公司天然气采购量逐年增加，2023—2025 年和 2026 年 1~3 月分别为 10.14 亿立方米、10.70 亿立方米、11.26 亿立方米和 2.67 亿立方米；公司天然气采购价格主要根据天然气市场价格加上运输费、气化费等确定，2023~2025 年和 2026 年 1~3 月采购均价分别为 3.15 元/立方米、2.91 元/立方米、2.79 元/立方米和 2.76 元/立方米，基本与全国天然气整体采购涨幅保持一致。

表 5-25：近三年及一期公司天然气采购情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
采购量（亿立方米）	10.14	10.70	11.26	2.67
采购金额（亿元）	31.94	31.19	31.40	7.36
采购均价（元/立方米）	3.15	2.91	2.79	2.76

表 5-27：2025 年末公司天然气前五大供应商

主要供应商	采购量(亿立方米)	采购金额(亿元)	结算方式
江苏省天然气销售有限公司	4.88	14.22	月度结算
常熟中石油昆仑天然气输配有限公司	1.77	5.37	月度结算
常熟市苏虞天然气输配有限公司	1.30	4.03	月度结算
苏州燃气集团有限责任公司	0.83	2.57	月度结算
中海石油气电集团有限责任公司江苏分公司	0.52	1.58	月度结算
合计	9.30	27.77	-

表 5-27：2026 年 3 月末公司天然气前五大供应商

主要供应商	采购量(亿立方米)	采购金额(亿元)	结算方式
江苏省天然气销售有限公司	1.17	3.37	月度结算
常熟中石油昆仑天然气输配有限公司	0.42	1.28	月度结算
常熟市苏虞天然气输配有限公司	0.25	0.80	月度结算
中海石油气电集团有限责任公司江苏分公司	0.22	0.66	月度结算
苏州燃气集团有限责任公司	0.17	0.52	月度结算
合计	2.23	6.63	-

(3) 天然气的输送

采购气源后，需经过调压、输送、计量等环节通过城市燃气管网输送到各用气区域。天然气通过高压管道进入发行人城市门站，经调压后输送给电厂及工业大客户；经过高中压调压站进一步降压后输送给商业及居民用户。天然气大部分通过气化站降压气化后直接进入城市中压管网，输送到居民用户和工商用户。

(4) 销售

销售方面，随着供气能力的提升以及覆盖人群的增加，公司天然气销售量稳步增长。公司天然气销售价格严格执行国家价格政策，居民生活用气阶梯价格制度计量周期及其他相关规定等执行《关于调整居民生活用天然气销售价格并实行阶梯式气价的通知》（常发改价【2014】78号）。2018~2021年，居民生活用气收费价格基本稳定；根据《关于调整优化常熟市居民燃气阶梯气价政策的通知》（常发改价[2021]39号），2022年1月1日开始，居民生活用气阶梯价格制度规定区域内气价不变，但收费价格阶梯区间有所放宽，有利于居民用气量进一步提升。2023年，常熟市发改委出台《关于疏导常熟市居民用管道天然气销售价格的通知》（常发改价[2023]50号），根据上游供气价格和周边城市调价情况，常熟市相应上调居民生活用气价格。2024年，常熟市发改委出台《关于疏导常熟市非居民用管道天然气采暖季销售价格的通知》（常发改价[2025]5号），根据天然气价格管理相关规定，经核查常熟市天然气有限公司、常熟中石油昆仑燃气有限公司与各自上游气源企业签订购气合同的内容，为确保全市天然气稳定供应，合理分担供用双方成本，经市政府同意，决定疏导全市非居民用管道天然气采暖季销售价格。整体而言，近年来，公司居民生活用气销售价格有所提高，工

商业用气销售价格总体呈下行趋势。工商业客户系公司天然气业务主要的利润来源，用气价格的下滑对其当年板块盈利造成一定的不利影响。近三年及一期，公司天然气业务毛利率分别为 10.32%、16.39%、14.16%以及 16.33%。

此外，通常而言，天然气销售存在较为明显的季节性，冬季为用气高峰，公司天然气销售价格相应调升。2025 年以来天然气销售价格情况详见下表：

表 5-28：近一年及一期公司天然气销售价格情况

单位：元/立方米

项目	2025.1~12	2026.1~3
居民生活用气	第一阶段（1-400 立方）3.02	3.02
	第二阶段（401-1000 立方）3.62	3.62
	第三阶段（1000 立方以上）4.53	4.53
工商业用气	4.098（2025.01~2025.03） 3.714（2025.04~2025.10） 3.891（2025.11~2025.12）	3.891
特种用气（学校/公服）	3.22/3.722	3.32/3.891

（5）结算方式

在燃气费的结算上，天然气公司采用完全市场化运作，与燃气用户直接结算。工业用户实行每月抄表收费，民用客户除天然气公司 16 个服务网点（金沙江路服务网点、沙家浜路服务网点、珠海路服务网点、政务服务中心一楼、古里镇便民服务中心、谢桥服务网点、尚湖服务网点、常福街道便民服务中心、浒浦服务网点、碧溪街道便民服务中心、尚湖便民服务中心、梅李镇便民服务中心、支塘镇便民服务中心、东南街道便民服务中心、琴川街道便民服务中心、辛庄镇便民服务中心）可收费外，公司还与中国农业银行常熟市支行和常熟常客隆超市合作委托收款，收取款项扣除代理手续费后直接转入天然气公司账户，近年来一直保持较高的燃气费回收率。

（6）业务盈利模式

公司燃气销售板块包括天然气和液化气销售，其销售对象为常熟市用气单位及居民。采用每月抄表收费的方式取得收入，收入确认方式为销售，确认时点为抄表时点，燃气销售的客户具有数量多、金额小的特点，因此无相对应的主要客户。

（7）安全生产情况

天然气属于易燃易爆物品，一旦发生泄漏，容易发生火灾、爆炸等事故。用户在使用过程中，可能因使用不当或者燃气用具质量问题而造成天然气泄漏从而引起各类事故，因此安全生产工作对城市燃气企业尤为重要。同时天然气支线管道及城市燃气管网的安全运营受多重因素的影响。管道沿线的施工作业、非法占压、部分设施落后老化、材料缺陷、施工缺陷、自然灾害等均易导致管道毁损，造成天然气供应中断，甚至引发安全事故。公司运营的天然气管道线长面广，燃气管道沿线情况复杂，存在管道毁损的风险。截至目前，发行人未发生因人为操作失误、用户使用不当，或者燃气用具质量问题等发生燃气使用事故和因管道毁

损引发天然气泄漏等安全事故。

国家及地方各级有权机关均先后颁布了《安全生产法》《特种设备安全法》《石油天然气管道保护法》《突发事件应对法》《城镇燃气管理条例》等法律法规。发行人设有安全管理部，根据上述法律法规及标准要求，并结合自身经营的特点及经验总结，在公司内部制定了以下安全生产制度：《危险、有害因素辨识控制程序》《隐患排查治理规定》《安全教育培训制度》《事故管理控制程序》《危险作业监督管理程序》《安全生产考核办法》《作业许可控制程序》《安全操作规程》等。上述制度的制定包括了发行人安全生产管理的各个环节、安全生产资金投入和管理、安全事故应急管理以及安全生产教育培训等，符合国家及地方相关法律法规及标准的要求。

(8) 发展规划

天然气、液化石油气、人工煤气是城市燃气的三种来源，比较而言，天然气以其无毒、洁净、安全度高、储量丰富等诸多优点成为越来越多的城市的选择，需求保持稳定增长，在城市用气中所占比重日益增加，正逐步取代人工煤气成为城市燃气的主要来源之一。随着天然气基础设施进一步完善，天然气消费市场迅速从油气田周边地区向经济发达地区扩展。

截至 2026 年 3 月末，公司天然气在建项目主要为常熟市天然气有限公司高新区一期天然气管道工程项目和常熟市天然气有限公司高新区二期天然气管道工程项目等 7 笔在建项目，计划总投资为 7.96 亿元，已完成投资 1.24 亿元。

截至 2026 年 3 月末，公司天然气拟建项目有 1 个，为高新区运营中心新建商业用房项目，预计建设周期 1 年，计划总投资金额 4,500.00 万元。

2、自来水及污水处理业务

公司自来水及污水处理业务包括自来水业务和污水处理业务，运营主体包括二级子公司江苏中法水务股份有限公司。其中，中法水务业务包括自营的自来水供应和污水处理等，相关收入确认为自来水业务；污水处理收入来源主要为中法水务受托运营的污水处理厂。

(1) 自来水业务

2006 年 12 月，中法水务与常熟市建设局签署特许经营权协议，中法水务全面负责常熟市城乡生活用水、商业用水、行政事业用水和部分生产用水的供应，特许经营期为 30 年。公司自来水为自采，截至 2026 年 3 月末，公司共拥有 3 个供水厂和 2 个增压站，供水管网覆盖面积为 1,276 平方公里，覆盖人口 180 万人，供水区域为常熟市域。

① 第二水厂：

二水厂建于 1984 年，1986 年 5 日正式投运，厂址位于城区西南部的尚湖边。日供水能力 7.5 万 m³，建有尚湖取水口一座，平流式沉淀池（7.5 万 m³/日）、四

阀滤池 (2.5 万 m³/日) 一组, 虹吸滤池 (2.5 万 m³/日) 二组, 清水池 (容量 4,000m³) 二座, 及相应的高、低压配电间, 泵房、水泵机组, 加矾、加氯等设施、设备。

二水厂主要生产设施设备情况如下: 一级泵房: 配有 55KW 水泵机组 2 组 (流量 1,260m³/h 扬程 16m), 55KW 水泵机组 1 组 (流量 1,130m³/h 扬程 12m) 75KW 水泵机组 1 组 (流量 1,260m³/h 扬程 16m)。

二级泵房: 配有 225KW 水泵机组 1 组 (流量 1,260m³/h 扬程 43.80m), 160KW 水泵机组 1 组 (流量 1,080m³/h 扬程 42m), 155KW 水泵机组 1 组 (流量 735m³/h 扬程 50m), 220KW 水泵机组 1 组 (流量 1,400m³/h 扬程 42m), 225KW 水泵机组 1 组 (流量 1260m³/h 扬程 43.8m)。

加氯: 前加氯采用二氧化氯消毒系统, 配有二氧化氯发生器一台, 最大投加量为 12kg/h。二次加氯采用液氯消毒系统, 配有挂壁式手动加氯机 1 台, 最大投加量为 10kg/h。

加矾: 配有 3 台计量泵, 设两座溶液池和一座储液池。

①第三水厂:

三水厂位于新港镇浒浦问村, 距市区 20 公里。总占地面积为 113,220m², 厂内绿化面积 74,267m², 绿化率达到 65.6%, 被全市人民誉为“绿色生命工程”。现生产规模为日供水 40 万 m³, 主要向城区和通江路沿途各乡镇供水。供水范围占全市供水面积的 75%, 受益人口近百万。

三水厂总投资 4.8 亿元, 分为取水泵站、净水厂和增压泵站三大部分。取水泵站位于长江边, 按 60 万 m³/日的规模设计建成; 净水厂按 40 万 m³/日的规模设计建成, 包括加矾间、四组平流式沉淀池、四组滤池、加氯间、35KV 变电所和办公综合楼; 工程建设分两期进行, 一期工程于 1996 年 11 月开工, 1997 年 12 月竣工投产; 二期工程于 2000 年 10 月开工, 2001 年 10 月竣工投产。

三水厂主要生产设施设备情况如下:

一级泵房: 配有 400KW 水泵机组 2 组 (流量 4,583m³/h 扬程 23m), 560KW 水泵机组 2 组 (流量 7,100m³/h 扬程 23m), 400KW 水泵机组 2 组 (流量 4,600m³/h 扬程 24m)。

二级泵房: 配有 560KW 水泵机组 3 组 (流量 3,000m³/h 扬程 43.2m), 900KW 水泵机组 2 组 (流量 5,832m³/h 扬程 45m), 560KW 水泵机组 2 组 (流量 3,852m³/h 扬程 40.7m)。

加氯: 预加氯、前加氯、后加氯分别配备 2 台加氯机, 单机最大投加量 50kg/h, 采用负压投加方式。

加矾: 配有 6 台计量泵, 设有两座溶液池和四座储液池。

一期、二期滤池分别配备 2 台鼓风机, 反冲洗泵房配有 6 台离心泵, 回收泵房配有 7 台潜水泵。

三水厂和全市区域联网供水工程是市政府为民办实事工程, 工程精心组织、认真施工, 创造了施工周期最短; 每立方米工程造价最低; 国产化 V 型滤池在

全国使用最早；新型管材铺设最长；工程质量最好；安全施工记录最高；新科技应用最多；实现区域性供水最快等一系列全国供水行业之最。

投产以来三水厂生产、供水始终处于良好状态，自来水水质经省、市水质监测中心检测各项指标都符合国家饮用水水质标准，合格率达 100%。

为确保长江水源地的水质安全，由政府牵头设立了水源水三级保护区，并在各区域内竖立警示牌，政府相关部门以及水厂专门建立各项巡视制度，保证水源地安全。公司于 2004 年通过了 ISO9000-2000 版认证，使水厂的管理更为规范，为优质安全供水提供了更有力的保障。三水厂于 2003 年被市委宣传部、教委、科委、科协授予“科普教育基地”称号。2006 年被常熟市水利局授予“取水口规范化管理星级单位”。

①滨江水厂：

滨江水厂位于浒浦浒东村，占地面积 61,400m，总建筑面积约 1,000m，地处常熟经济技术开发区内，是经济技术开发区重要的基础配套设施之一。一期工业水厂规模达到日供水 10 万 m，工程于 2003 年 7 月竣工投入使用，工程总投资达 5,982 万元。二期工程扩建为生活饮用水厂，增加 20 万 m/日的 V 型滤池一座和 1 万 m 清水库两座，于 2005 年 6 月竣工投用，日供水能力达到 20 万 m。三期工程扩建为生活饮用水厂，增加 20 万 m/日的 V 型滤池一座，于 2013 年 1 月竣工投用，日供水能力合计达到 40 万 m。

滨江水厂充分利用了常熟市第三自来水厂富余取水能力，采用絮凝+沉淀+过滤+清水池+泵房的处理工艺，出厂水浊度小于 0.5NTU，出厂输配水干管至经济开发区最不利点的水压不低于 20m，保证了供水的要求。

水厂整体布局分为两部分：东南部为厂前区，由厂区主入口、入口广场、综合楼等组成；其余为生产区，布置有沉淀池、滤池、清水池、二级泵房、变配电间以及机修车间等建筑物。整体布局紧凑。同时立体化的绿化工程为厂区营造了良好的工作生活环境，绿化面积达到 55%以上。

滨江水厂主要生产设施情况如下：

二级泵房：配有 315KW 水泵机组 1 组（流量 2,980mmh 扬程 30m），280KW 水泵机组 2 组（流量 2,450mmh 扬程 30m），560KW 水泵机组 2 组（流量 3,500mmh 扬程 42m）。

加氯：配备 6 台加氯机，分别用于预加氯、前加氯、后加氯。

加矾：配有 6 计量泵，设有溶液池和储液池各两座。

滤池配备 2 台鼓风机，反冲洗泵房配有 6 台离心泵，回收泵房配有 8 台潜水泵。

自来水管网维护方面，目前常熟市内的供水管网均有发行人负责运营管理。常熟市内的供水管网采用的是安全性较高的环状供水管网和局部树状管网的供水系统。

表5-29：近三年及一期公司供水情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
供水面积（平方公里）	1,276	1,276	1,276	1,276
日供水能力（万立方米/日）	87.50	87.50	87.50	87.50
原水采购量（亿立方米/年）	2.17	2.20	2.22	0.49
供水量（亿立方米/年）	2.11	2.15	2.18	0.48
售水量（亿立方米/年）	1.84	1.90	1.93	0.41
漏损率（%）	12.98	11.41	11.29	15.16
管网长度（公里）	12,051	12,103	12,124	12,170

供水能力方面，近三年及一期，公司日供水能力均为 87.50 万立方米，年供水量维持在 2.00 亿立方米以上，但受漏损率偏高的因素影响，公司年售水量规模相比供水量规模较低。2025 年，当年公司供水量为 2.18 亿立方米，售水量为 1.90 亿立方米。2026 年 1-3 月，公司供水量为 0.48 亿立方米，售水量为 0.41 亿立方米。

销售方面，公司自来水售价参照常熟市政府物价部门核定标准，截至 2026 年 3 月末，公司仍执行常熟市发展和改革委员会于 2017 发布的《关于将水资源费纳入基本水价的通知》和《关于取消自来水价格中的城市公用事业附加费有关问题的通知》，水价未发生调整。

表 5-30：截至 2026 年 3 月 31 日常熟市自来水价格情况

单位：元/吨

项目	总水价
居民生活用水	年用水量≤216 吨
	216 吨 < 年用水量≤300 吨
	年用水量>300 吨
执行生活用水价格的非居民用户	
尚未实施一户一表居民用户	
非居民生活用水	
特种用水	

注：总水价包括基本水价、城市附加费和污水处理费

中法水务自来水平均供水成本约为 2.45 元/立方米，供水成本主要由原水采购、期间费用、折旧、人工和直接材料等构成，其中原水采购约为 0.04 元/立方米，期间费用约为 0.25 亿元/年，折旧约为 0.36 亿元/年，人工约为 0.28 亿元/年，直接材料约为 0.01 亿元/年，税金及附加 0.1 亿元/年（其中包含水资源税 0.08 亿元/年）。

表5-31：常熟市自来水供水价格变动情况

单位：元/立方米

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026.1~3
居民生活	2.91	2.91	2.91	2.91
工商服务	4.21	4.21	4.21	4.21
特种用水	5.86	5.86	5.86	5.86

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026.1~3
水资源费（并入基本水费）	0.20			

在水费收缴方面，除公司 11 个营业点可收费外，自来水公司还与市内工、农、中、建、交等 6 家主要银行以及常熟市本地最大的超市—常客隆超市联网签订代缴协议，水费回收率保持在较高水平，账期在一个月左右。

作为常熟城区最大的自来水生产企业，公司的自来水业务能够提供长期稳定的利润来源和现金收入。

（2）污水处理业务

发行人污水处理业务由控股子公司江苏中法水务股份有限公司（以下简称“中法水务”）承担。

1) 项目情况

中法水务负责各乡镇污水处理厂的运行，中法水务自营的污水处理分公司为辛庄污水处理厂、周行污水处理厂、八字桥污水处理厂、虞山污水处理厂和城东水质净化厂，污水处理收入计入自来水业务中，中法水务受托管理的污水厂为董浜厂、滨江厂和滨江二厂。近三年及一期，中法水务自营的污水处理费分别为 3.26 亿元、3.40 亿元、3.59 亿元和 0.84 亿元，受托管理的污水处理费分别为 0.35 亿元、0.31 亿元、0.31 亿元和 0.07 亿元。

综合国家及省、市的有关规定，2010 年底前要求太湖流域范围内城镇生活污水处理率达 90% 以上。太湖作为苏州、无锡等城市重要的饮用水水源，必须得到切实保护，建设污水处理工程是改善太湖水质的重要措施之一。常熟市地处太湖地区，其范围内的污水经收集处理后再排入河道，能够大大减少排入太湖的污染物，改善以太湖为水源的水厂源水水质，减轻城镇自来水的处理难度，提高供水水质，降低自来水行业的供水风险，保障居民生活用水和工业生产用水的质量。

2) 污水处理能力

表5-32：截至2026年3月末公司已完工污水处理厂情况

污水厂	服务区域	指标	
周行污水处理厂	古里镇、海虞镇、梅李镇 3 个镇 6 个片区	日处理能力	2 万吨/日
		污水处理量	719.95 万吨
		污水处理费	4.37 元/每吨
虞山污水处理厂	大义、谢桥集镇区、常熟高新产业园	日处理能力	4.5 万吨/日
		污水处理量	1,307.21 万吨
		污水处理费	4.37 元/每吨
八字桥污水处理厂	支塘镇区、何市、任阳办事处、古里白茆、梅李珍门片区	日处理能力	3 万吨/日
		污水处理量	1,175.65 万吨
		污水处理费	4.37 元/每吨
辛庄污水处理厂	辛庄中心镇、杨园片区、张	日处理能力	3 万吨/日

	桥片区	污水处理量	1,120.27 万吨
		污水处理费	4.37 元/每吨
城东水质净化厂	白茆塘以南、锡太公路以北、昆承湖以东区域及青墩塘以南、东环河以西、横泾塘以东的区域	日处理能力	12 万吨/日
		污水处理量	4,122.05 万吨
		污水处理费	3.40 元/每吨
邵武吴家塘污水厂	福建金塘工业园区	日处理能力	2 万吨/日
		污水处理量	582.66 万吨
		污水处理费	7.97 元/吨
滨江工业污水厂	常熟经济技术开发区	日处理能力	1.5 万吨/日
		污水处理量	329.12 万吨
		污水处理费	变动单价

2009 年以来，公司建成东南、辛庄、周行、八字桥、虞山等 5 座污水厂并投入运行；建成污水提升泵站 44 座，在建 4 座。截至 2026 年 3 月末，中法水务自有污水厂 7 座（周行厂、虞山厂、辛庄厂、八字桥厂、城东水质净化厂、邵武吴家塘污水厂及滨江工业污水厂），受委托管理污水厂 3 座（董浜厂、滨江厂、滨江二厂），为地方政府委托其运行。目前公司日污水处理能力为 28 万吨/日，运维污水收集主干网 1,353.55 公里、一体化泵站压力管 238.66 公里、海虞小区收水管网 537.94 公里。已基本满足常熟市乡镇生活污水处理需求。

3) 市场定价及补贴

污水处理价格：常熟市污水处理费计费方式是“污水处理单价×自来水销售量”，公司污水处理费收入与年初财政核定的部门预算以及实际污水处理量相关；污水处理费收取方式是由自来水公司收取水费后将污水处理费上缴到市财政专户，然后市财政按照核定的部门预算逐月拨付给公司。

污水处理费：中法水务受托运营的污水处理厂取得的污水处理费直接计入收入；自营的污水处理由常熟市水利局、财政局按照核定的预算逐月拨付给公司，公司按照实际处理量确认污水处理收入。此外，常熟市政府还通过补贴和税费返还等政策对公司承担的污水处理运营和建设任务给予支持。近三年，公司分别收到污水处理项目财政补贴资金 0.00 亿元、0.00 亿元和 0.07 亿元。

4) 管理、环保和安全防范

综合国家及省、市的有关规定，2010 年底前要求太湖流域范围内城镇生活污水处理率达 90% 以上。太湖作为苏州、无锡等城市重要的饮用水水源，必须得到切实保护，建设污水处理工程是改善太湖水质的重要措施之一。常熟市地处太湖地区，其范围内的污水经收集处理后再排入河道，能够大大减少排入太湖的污染物，改善以太湖为水源的水厂源水水质，减轻城镇自来水的处理难度，提高供水水质，降低自来水行业的供水风险，保障居民生活用水和工业生产用水的质量。

(3) 业务盈利模式

公司水务板块包括自来水供应、污水处理和水务工程，自来水销售对象为常

熟市用水单位及居民，自来水费及污水处理费统一包含在水价中，扣除应上交常熟市财政的各项费用，其余确认在收入中。收入确认方式为销售，确认时点为抄表时点。水务板块的客户具有数量多、金额小的特点，因此无对应的主要客户。

3、水务工程业务

公司水务工程业务运营主体为中法水务，主要负责常熟市区及各乡镇供水项目的建设业务，为公司自来水及污水处理业务伴生业务，具体负责管网工程、二次供水工程、维修周期换表等项目实施。近三年及一期分别实现水务工程收入 29,671.94 万元、9,614.16 万元、9,467.33 万元和 3,085.95 万元，收入波动主要系工程收入确认时点影响所致。公司自来水业务在常熟市具有很强的区域专营优势，业务运营稳定。

截至 2026 年 3 月末，发行人在建的水务工程总投 7.58 亿元，已投资 0.42 亿元，主要包括虞山污水厂再生水管道工程、常熟市生活污水收集系统完善工程——湖山南路（一期）管网工程、常熟市生活污水收集系统完善工程（第一批）等工程项目。

截至 2026 年 3 月末，发行人拟建的水务工程总投 0.23 亿元，暂未开工建设，主要包括常熟市生活污水收集系统完善工程——黄山路管网配套工程以及常熟市生活污水收集系统完善工程--东环村、下段泾管网配套工程项目。

4、房地产业务

公司房地产业务板块主要为动迁房业务和商品房业务，发行人本部全面负责全市范围内（主要包括常熟市老城区）动迁房开发。根据常熟市政府及常熟市财政局与公司签订的协议书，公司负责常熟市城区内所有动迁安置房的建设，以政府定价方式销售，常熟市政府对销售价格低于市场价的差额部分进行补贴，一并确认为房产销售收入，未收到的差额部分计入“其他应收款”，项目利润率不低于 8%。由于公司动迁房正常销售后利润率已超过 8%，所以常熟市政府未对动迁房业务进行补贴。公司动迁房项目资金主要通过项目自身贷款和财政资金获得，土地获取方式为招拍挂。公司自 2014 年起公司便不再承接新的动迁房建设项目，在售项目均按上述模式执行。商品房方面，除动迁安置房外，公司及下属子公司拥有房地产开发资质。

截至 2026 年 3 月末，公司累计完成城市房屋拆迁项目 58 个、拆除总计面积 72.86 万平方米的建筑物；已建成动迁房项目 34 个，总投资 67.46 亿元，规划总面积 173.21 万平方米，开工面积 123.10 万平方米，竣工面积 123.10 万平方米，销售面积 116.94 万平方米，所有项目证照办理合法合规。发行人动迁房销售根据常熟市拆迁进度及安置计划进行，截至 2026 年 3 月末，发行人无在建动迁房项目。发行人近三年及一期房地产业务情况如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
住宅	-	-	40,717.57	83,896.58
商业	1,824.68	5,889.89	5,733.19	797.24
安置房	21,096.91	6,341.72	6,667.57	868.64
合计	22,921.59	12,231.61	53,118.33	85,562.46

(1) 业务模式

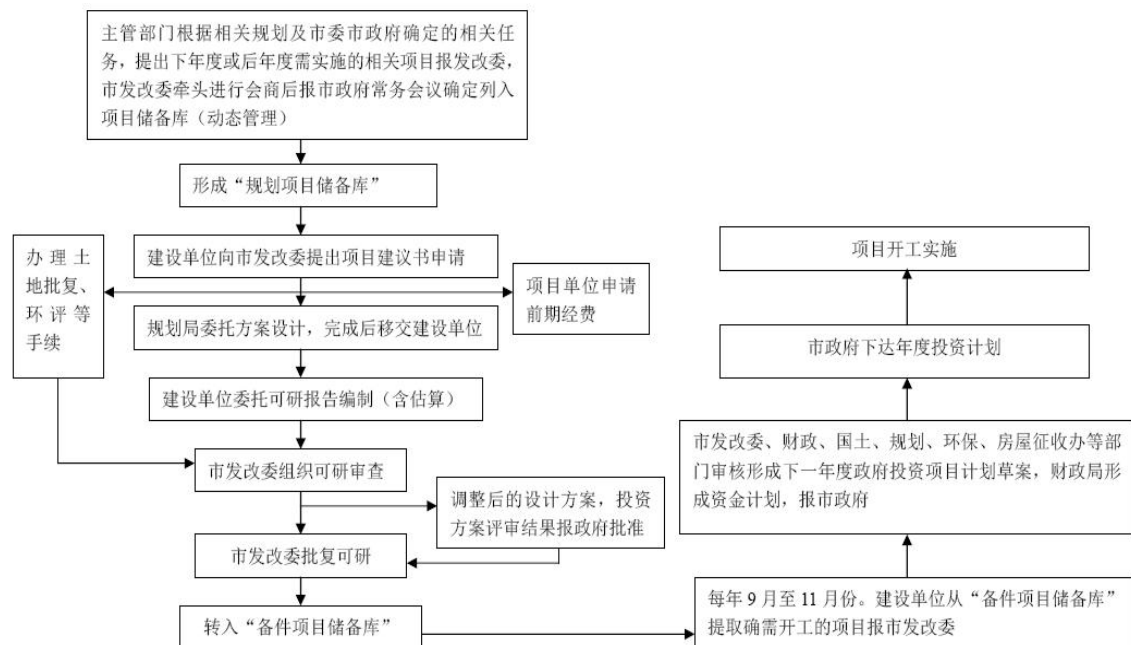
首先，动迁房建设主管部门根据相关规划及市委市政府确定的相关任务，提出下年度或后年度需实施的相关项目报发改委，市发改委牵头财政、国土、规划、环保以及房屋征收办等部门进行会商后报市政府常务会议确定列入项目储备库（动态管理）；

其次，建设单位向常熟市发改委提出项目建议书申请，得到明确批复后，常熟市规划局委托方案设计，完成后移交建设单位；建设单位委托中介公司编制项目可行性研究报告，向市发改委申报，待批复明确同意建设后，建设单位办理相关土地批复、环评批复等；

再次，建设方将项目转入公司“备件项目储备库”，每年 9 月至 11 月，将需在次年开工建设的项目上报市发改委；市发改委转至财政、国土、规划、环保以及房屋征收办等部门会签后形成下一年度政府投资项目计划草案，财政部门成立资金计划，报市政府；市政府将该项目编入下一年年度投资计划并下发建设单位；

最后，建设单位自行或者委托具有项目建设资质的施工方开始施工建设。

图 5-3：公司动迁房项目开发建设流程



资料来源：常熟城投

(2) 定价模式

动迁房的资金主要通过公司自身贷款和财政资金支持构成。过去几年，公司还负责了动迁房建设前的土地整理，土地整理所产生的费用由常熟市财政局与公司结算。2010-2020 年间公司不再从事动迁房开发前土地整理，而是通过招拍挂的方式来获取已整理好的土地，继而进行动迁房建设。从动迁房建设来看，公司主要通过招标来确定建设方。完工后，公司负责向符合动迁房购买资格的对象进行销售，销售价格由市政府统一制定。2023 年以来，公司通过招拍挂形式竞得土地 27 宗。具体如下：

表 5-34：2023 年以来公司主要竞得土地一览

地块编号	土地面积 (平方米)	用地 性质	容积率	成交价 (万元)
2023A-018	79,036.00	住宅	1.1	19,100.00
2023A-019	26,824.00	住宅	1.3	94,530.00
2023A-022（渠西 3 号）	44,894.00	住宅	1.05	51,855.00
2023A-023（渠西 4-1）	42,769.00	住宅	1.05	49,400.00
2024A-003(渠东 3 号)	47,291.00	住宅	1.05	54,622.00
2024A-004(渠东 4 号)	49,169.00	住宅	1.05	56,791.00
2024A-012（南部新城 3 号）	30,497.00	住宅	1.1	28,530.00
2024A-013（文化片区 12-1 号）	19,289.00	住宅	1.05	26,330.00
2024A-014 商业地块（文化片区 8-4 号）	4,329.00	商业	1.5	1,560.00
2024A-015（城铁 11 号）	73,934.00	住宅	1.1	69,200.00
2024A-016（城铁 19 号）	97,649.00	住宅	1.2	97,870.00
	13,323.00	商业	0.6~1.5	4,000.00
2024A-018（渠东 1 号）	49,189.00	住宅	1.05	54,405.00
2024A-019（江河天绒北）	51,013.00	住宅	1.2	46,917.00
2024A-020（江河天绒南）	35,359.00	住宅	1.1	30,819.00
2024A-022（花溪 25 号）	37,374.00	住宅	1.6	53,820.00
2024A-023（花溪 31 号）	31,465.00	住宅	1.2	33,983.00
2024A-024（老街西侧北）	42,678.00	住宅	1.05	40,331.00
2024A-025（花溪 8 号）	55,511.00	住宅	1.8	89,930.00
2025A-002（龙腾 2 号）	36,408.00	住宅	1.05	34,560.00

2025A-005（渠东 5 号）	20,686.00	住宅	1.20	24,945.00
2025A-007（海丰家园一期北）	31,776.00	住宅	1.80	47,760.00
2025A-008（龙腾 2-1 号）	24,939.00	住宅	1.50	30,490.00
2025A-010（渠东 5-1 号）	12,218.00	商业	1.98	4,166.00
2025A-011（青龙社区 1 号）	28,193.00	住宅	1.30	38,535.00
2025A-012（青龙社区 2 号）	32,093.00	住宅	1.60	51,471.00
2025A-013（青龙社区 3 号）	13,830.00	住宅	1.60	22,181.00
2025A-014（智算未来城 10 号）	41,264.00	商业	2.09	13,052.00
合计	1,073,000.00	-	-	1,171,153.00

动迁房销售由发行人与动迁户（购房者）直接结算。关于销售定价，常熟市发改委和常熟市房屋拆迁安置管理办公室联合上报的《关于明确市区住宅类拆迁安置房结算开票价格标准的请示》（常拆[2010]70 号）中，对市区住宅类拆迁安置房（含住宅、车库、阁楼）采取产权调换结算方式的结算开票价格标准进行了明确。根据该请示，常熟市区按照区位划分为四个类别，住宅类安置房结算开票价格被分为原面积安置部分和超面积安置部分，原面积安置部分开票价格分为 4,000 元/m、3,800 元/m、3,600 元/m、2,800 元/m 四个类别，超面积安置部分分别为 5,280 元/m、4,200 元/m、3,900 元/m、3,200 元/m 四个类别；对车库按汽车库和自行车库分别为 1,500 元/m 和 1,080 元/m 开票结算；对阁楼（高度大于 2.2m 部分）分别以 1,800 元/m、1,800 元/m、1,600 元/m、1,400 元/m 四个级别进行开票。公司按照政府指导价开票销售，不仅较好的实现了社会效益，在当前房地产市场波动频繁的情势下，也实现了稳定的经济效益。

动迁房对城市建设的意义重大，但通常资金占用量较大，拆迁难度较高，因此常熟市政府给予公司大力支持。首先是保障动迁房的利润水平，根据常熟市政府《关于进一步加强动迁房建设的意见》（常政办发〔2006〕68 号）、常熟市财政局《常熟市动迁房建设专项资金管理办法》（常财综[2006]338 号）及常熟市财政局与公司签订的协议书，公司负责常熟市城区所有动迁安置房的建设，以政府定价方式销售，项目利润率不低于 8%。同时，针对安置房销售价格低于市场价格部分，常熟市政府将对差额部分进行补贴，截至最新一期，公司尚未收到相关补贴。此外，对于已经建成并具备交房条件但尚未按照规定进行安置的存量房，公司未来将以市场价对外销售。

（3）会计处理方式

发行人所有动迁房批准文件齐全后，组织项目正式施工，根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付工程建设款，计入“存货—开

发成本”，按立项名称建立二级明细。等动迁房建设完成并验收通过后，转入“存货—开发产品”，进入实际安置程序。发行人根据实际安置情况开具销售发票后，确认“主营业务收入—安置房销售收入”，同时计“应收账款”。在动迁房实际交付时，收取动迁房购买资金，冲减“应收账款”。确认收入的同时结转安置房成本，计入“主营业务成本—安置房销售成本”，同时调减“存货—开发产品”。

现金流量表项目会计处理：发行人根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付的工程资金，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到安置房购买资金时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

（4）业务盈利模式

公司房屋销售板块主要为动迁房业务，辅以商品房销售。动迁房业务销售对象为常熟市政规划过程中产生的有动迁安置需求的居民，公司直接与动迁户签订房屋销售合同，动迁户以指导价格购买动迁房。公司所有“琴川嘉安”商品房项目，已竣工销售。房屋销售板块的客户具有数量多、金额小的特点，因此无对应的主要客户。

（5）动迁房业务开展情况

动迁房在售项目包括金桂家园二期、衡丰家园、琴湖家园和金山苑三区等，总投资合计52.16亿元，建筑面积123.10万平方米。截至2025年末，发行人已完工动迁房尚在销售中的项目明细如下：

表 5-35：截至 2025 年末发行人主要已完工动迁房项目情况

单位：万元、万平方米、

项目主体	项目名称	项目所在地	建筑面积	已售面积	总投资金额	已投金额	已销售总额	销售进度	已回款金额	未完成销售的原因	后续销售安排	项目批文情况	资金回笼计划		
													2025 年	2026 年	2027 年
常熟城投	金桂家园二期	常熟	16.09	16.25	9.03	9.03	10.73	100.00 %	10.73	-	正常销售	立项：常发改【2013】160 号；环评：常环建【2013】20 号、22 号、23 号，常环建登【2013-5】36 号；土地证：常国用（2012）第 18364 号、常国用（2013）第 26917 号；用地规划许可：地字第 320581201400005；建设工程规划许可：建字第 32058120130035 号；	-	-	-
常熟城投	衡丰家园	常熟	12.61	12.36	8.00	8.00	11.52	98.02%	11.52	安置进度较慢且部分动迁户选购新建安置房	正常销售	立项：常发改核【2013】166 号、167 号；环评：常环建【2013】401 号、402 号；土地证：常国用（2013）第 29108 号；建设工程规划许可证：建字第 320581201400008 号；建设用地规划许可证：320581201400006 号；	0.15	-	-

常熟 城投	琴湖 家园	常熟	23.57	21.48	7.68	7.68	9.62	91.13%	9.62	安置进度 较慢且部 分动迁户 选购新建 安置房	正常 销售	立项：常发改核[2009]33 常环计〔2009〕95 号；土国用 (2009) 字第 07806；规划许可：32058120090 用地规 划许可：地	-	-	-
常熟 城投	金山 苑四 区	常熟	6.47	5.05	3.73	3.73	3.10	78.05%	3.10	安置进度 较慢且部 分动迁户 选购新建 安置房	正常 销售	立项：常发改【2011】4 评：常环计【2011】314 证： 常国用(2013)第建设用地规划许可：320581201100115 号	-	-	-
常熟 城投	金山 苑三 区等	常熟	64.36	62.50	23.71	23.71	27.09	97.11%	27.09	已基本售 完	正常 销售	立项：常发改【2011】4 评：常环计【2011】314 证： 常国用(2013)第建设用地规划许可：320581201100115 号	0.05	-	-
合计		-	123.1 0	117.6 3	52.15	52.15	62.06	-	62.06	-	-	-	0.2	-	-

注：常熟城投保障房项目，在完成安置后，剩余无安置计划的房源会通过市场化拍卖的方式去化，市场化拍卖的价格会高于安置结算价格，造成累计收入高于“预计回款”。

随着常熟市城市建设规划的进一步推进,自2014年起公司便不再承接新的动迁房建设项目。发行人暂无其他土地储备。

总体来看,发行人所开发的动迁安置房项目,公司拥有房产开发二级资质;不存在未披露或者失实披露违法违规行为,不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况;企业诚信合法经营,表现在:(1)不存在违反供地政策;(2)不存在违法违规取得土地使用权,包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等;(3)不存在拖欠土地款,包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证;(4)土地权属不存在问题;(5)不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划;(6)不存在项目用地违反闲置用地规定,包括“项目超过出让合同约定动工日满一年,完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况;(7)所开发的项目合法合规,相关批文齐全,不存在先建设后办证,自有资金比例不符合要求、未及时到位等;(8)不存在“囤地”“捂盘惜售”“哄抬房价”“信贷违规”“销售违规”“无证开发”等问题,不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

公司动迁房业务均根据常熟市政府年度动迁房建设发展规划开展,项目批文齐全,业务合法合规,符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真”原则等要求。

(6) 商品房业务开展情况

除动迁安置房外,发行人及下属子公司拥有房地产开发资质,2023 年开始发行人逐步开展商品房业务,开发模式包括自主开发及合作开发。其中,自主开发主要是发行人自筹资金开发建设并销售;合作开发主要系发行人与仁恒置地集团有限公司(以下简称“仁恒置地”)、招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)合作开发的改善型住宅,由发行人自筹资金投资开发建设,仁恒置地、招商蛇口负责产品设计、施工管理以及客户服务等管理流程。

截至 2026 年 3 月末,发行人已完工商品房项目预计总投资规模为 3.43 亿元,已投资规模为 2.47 亿元,已回款 4.45 亿元。截至 2026 年 3 月末,发行人在建商品房项目预计总投资规模为 103.55 亿元,已投资规模为 73.52 亿元。截至 2026 年 3 月末,发行人拟建商品房项目预计总投资规模为 42.02 亿元。

截至 2026 年 3 月末,发行人已完工商品房项目情况如下:

单位:万平方米、亿元

项目名称	项目公司名称	项目批文	区域位置	建筑 面积	可售 面积	已售 面积	开发期 间	规划 总投 资	已投 资	销售进 度	累计销 售金额	回款 金额
常熟市 2023A-019 地块 项目	常熟市嘉新地 产有限公司	常审核〔2023〕 023 号	琴川街道 香山路以 西,东青路 以南	2.45	1.70	1.67	2024.4-2 025.12	3.43	3.47	98.24%	4.45	4.45

截至 2026 年 3 月末，发行人在建商品房项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目名称	区域位置	占地 面积	建筑 面积	预计开发期间	规划总投	截至 2026 年 3 月末累计 已投
常熟市 2022A-008 地块项目（云 荟澜庭）	琴川街道文化片区金 山路以东，丹桂路以 南	2.85	6.87	2023.11-2026.5	12.19	10.39
常熟市 2021A-024 地块项目（云 山院）	兴福报慈片区嫩江路 以北，报慈北路以西	4.44	8.23	2023.11-2026.3	14.82	13.17
常熟市 2023A-018 地块项目（青 云臻境雅院）	琴川街道南三环路以 北、规划金山路以西	7.90	16.10	2023.11-2026.5	19.25	15.37
常熟市 2024A-013 地块项目（云 河别院）	琴川街道香山路以 东、东青路以南	1.93	3.64	2025.3-2027.3	5.52	3.65
常熟市 2023A-022 地块项目（青 云天境雅院）	琴川街道香山南路以 东，花港路以北	4.49	8.54	2024.4-2027.6	10.01	7

项目名称	区域位置	占地面积	建筑面积	预计开发期间	规划总投	截至 2026 年 3 月末累计已投
常熟市 2024A-024 地块项目（云起印象雅院）	琴川街道白茆塘以南、金山路以东	4.27	7.73	2025.5-2027.10	9.7	6.19
常熟市 2024A-016 地块项目（辰启未来雅院）	琴川街道琴川大道以南、新世纪大道以东	11.10	住宅 13.46, 商业 1.15	2025.7-2028.7	22.7	13.2
常熟市 2024A-012 地块项目（启誉风华雅院）	琴川街道沈青路以东、规划庙港路以北	3.05	5.96	2025.11-2028.8	7.7	3.15
常熟市 2023A-019 地块项目（数据中心）	琴川街道香山路以西，东青路以南	1.37	4.02	2024.4-2026.6	1.66	1.4
合计		-	-	-	103.55	73.52

截至 2026 年 3 月末，发行人拟建商品房项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目名称	区域位置	占地面积		预计开发期间	规划总投资
龙腾 2 号 2025A-002	琴川街道东三环路以东、达海路以北	3.64	待定	待定	8.86
龙腾 2-1（2025A-008）	琴川街道东三环路以东、达海路以北	2.49	待定	待定	7.19
商业渠东 5-1 号 2025A-010	琴川街道金山路以东、银溪路以南	1.22	3.39	2026.8-2028.12	3.60
渠东片区 1 号（2024A-018）	琴川街道白茆塘以南、金山路以东	4.92	待定	待定	12.37

项目名称	区域位置	占地面积		预计开发期间	规划总投资
商业城铁片区 10 号（2025A-014）	琴川街道汇龙路以东、琴川大道以南	4.13	12.34	2026.6-2028.6	10.00
合计		3.64		-	42.02

5、城市基础设施建设

发行人的城市基础设施建设业务的运营主体包括常熟市城北投资经营有限公司、常熟市城铁投资经营有限公司、常熟市城南投资经营有限公司，其中城北公司和城铁公司共同负责城铁片区基础设施建设，城南公司负责城南片区基础设施建设。

1) 项目来源

2015 年以来，发行人接受常熟市土地储备中心委托，签订委托代建协议，由发行人对部分片区进行开发建设，由公司负责筹资并组织建设管理工作，项目完工经验收合格后移交指定使用单位，并由土地储备中心分次支付建设款项。

2) 运营模式

项目完工后，按照经审计确认的建设项目竣工结算价（含建设期贷款利息）加代建管理费确认为最终金额，发行人按照常熟市审计局或常熟市财政局批复的工程竣工结算审计报告确认收入。

3) 会计处理方式

资产负债表会计处理方式：发行人前期投入时，根据工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程代建成本核算，借记“存货”，贷记“银行存款”或“其他应付款”等相关科目，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算；根据代建项目进度确认收入，借记“其他应收款”，贷记“营业收入”“应交税费”科目等，并同时结转成本，借记“营业成本”，贷记“存货”；收到工程建设款时，借记“银行存款”，贷记“其他应收款”。

利润表会计处理方式：按代建项目进度确认收入，在利润表上确认“主营业务收入”，即借记“其他应收款—付款单位”，贷记“主营业务收入”，并同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

现金流量表处理方式：发行人支付的工程款在现金流量表上计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；收到项目工程建设款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

4) 业务运营情况

2025 年度，发行人基础设施建设业务实现收入 39,590.22 万元，主要来自于子公司常熟市美绿工程有限公司，工程款尚未全部回笼完毕。2026 年 1-3 月，发行人基础设施建设业务实现收入 8,024.71 万元，主要来自于子公司常熟市美绿工程有限公司，工程款尚未全部回笼完毕。

表 5-36：截至 2025 年末发行人片区开发已完工项目明细

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2026 年	2027 年	2028 年	
1	红梅路	2015.12-2018.7	2019-2020	0.33	0.30	是	0.33	0.33	-	-	-	是
2	昆承南路	2015.11-2018.7	2019-2020	0.21	0.21	是	0.21	0.21	-	-	-	是
3	香山中路（竞文路—昭文路）	2015.12-2018.10	2019-2020	0.41	0.41	是	0.41	0.41	-	-	-	是
4	昆承南路支二路	2015.12-2018.10	2019-2020	0.43	0.43	是	0.43	0.43	-	-	-	是
5	开元大道南路	2016.3-2018.11	2019-2020	0.28	0.28	是	0.28	0.28	-	-	-	是
6	开元大道北路	2016.3-2018.11	2019-2020	0.27	0.27	是	0.27	0.27	-	-	-	是
7	昆承南路支路	2016.11-2019.10	2020-2022	0.12	0.12	是	0.12	0.12	-	-	-	是
8	泰山路北延（衡山路—泰山路）	2016.10-2018.11	2019-2023	0.20	0.20	是	0.20	0.20	-	-	-	是
9	冬青路工程	2015.8-2019.8	2020-2026	0.75	0.47	是	0.47	0.10	0.10	0.10	0.10	是
10	文化片区绿化慢行二期	2015.1-2019.11	2020-2025	0.29	0.29	是	0.29	0.15	0.05	0.05	0.04	是
11	泰山路北延二期	2016.10-2019.4	2020-2024	0.16	0.15	是	0.15	0.11	0.02	0.02	-	是
12	新沈路	2017.02-2018.12	2019-2028	0.26	0.26	是	0.26	-	0.04	0.04	0.04	是
13	金湾路	2017.01-2018.12	2019-2028	0.41	0.36	是	0.36	-	0.06	0.06	0.06	是
14	庙港路	2017.01-2018.12	2019-2029	0.75	0.68	是	0.68	-	0.10	0.10	0.10	是
15	沈青路东环河大桥	2017.01-2018.07	2019-2029	0.92	0.84	是	0.84	-	0.12	0.12	0.12	是
16	湖苑路	2017.01-2018.12	2019-2028	0.33	0.31	是	0.31	-	0.05	0.05	0.05	是
17	胜湖北路	2017.02-2018.07	2019-2028	0.08	0.07	是	0.07	-	0.01	0.01	0.01	是

18	文化片区东部地块河道整治工程	2014.11-2016.12	2017-2022	0.43	0.39	是	0.39	0.39	-	-	-	是
19	秋穗路	2018.11-2021.03	2021-2023	0.05	0.05	是	0.05	0.03	0.02	-	-	是
20	酌波路	2018.11-2021.03	2021-2023	0.05	0.04	是	0.04	0.04	-	-	-	是
21	应雷路	2018.11-2021.03	2021-2023	0.10	0.09	是	0.09	0.09	-	-	-	是
22	丹光路	2018.11-2021.03	2021-2023	0.07	0.06	是	0.06	0.06	-	-	-	是
23	建华路	2018.11-2021.06	2021-2025	0.18	0.17	是	0.17	0.10	0.04	0.03	-	是
24	城铁片区交通枢纽配套工程（沪通铁路片区）	2017.09-2022.12	2017-2025	7.40	7.40	是	-	7.40	-	-	-	是
合计	-	-	-	14.48	13.85	-	6.48	10.72	0.61	0.58	0.52	-

注：上表中冬青路工程、泰山路北延二期、金湾路、庙港路、沈青路东环河大桥、湖苑路、胜湖北路、文化片区东部地块河道整治工程、酌波路、应雷路、丹光路、建华路项目，已投资金额小于计划总投资额，项目已完工且后期不会增加投资。

截至 2026 年 3 月末，公司片区开发在建项目包括城南道路、城北道路、城铁片区交通枢纽工程、花溪片区渠中路、花溪东片区水系整治一期、春和路等 6 个，总投资合计 27.11 亿，已完成投资 19.29 亿，后续存在一定的资本支出压力。

表 5-37：截至 2025 年末，发行人片区开发在建工程明细

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例%	资本金到位情况	是否签订合同或协议	项目合法合规情况	未来三年投资计划		
										2025 年	2026 年	2027 年
1	城南道路工程	2017.6-2021.7	2022-2024	5.45	3.47	30	100	是	证件齐全	-	-	-
2	城北道路工程	2018.3-2022.12	2023-2024	11.46	7.96	30	100	是	证件齐全	-	-	-
3	金山路（藕渠塘路～渠中路段的东半幅和渠中路～三环路）道路工程	2025.6-2027.12	2028-2029	1.85	0.42	0	-	是	证件齐全	0.53	0.15	0.15

4	香椿南路（白茆塘南岸—花港路）道路工程（原银溪路）	2025.12-2027.10	2028-2029	0.25	0.02	0	-	是	证件齐全	0.08	0.10	0.05
5	银溪路（金山路—花港路）道路工程（原横二路）	2025.12-2027.12	2028-2029	0.10	0.01	0	-	是	证件齐全	0.04	0.05	
6	花溪片区渠中路（香山南路—金山路）	2022.10-2023.12	2024-2025	0.43	0.27	0	-	是	证件齐全	0.01	-	-
7	花溪东片区水系整治一期	2022.10-2024.10	2024-2025	0.73	0.11	0	-	是	证件齐全	-	-	-
9	春和路	2023.09-2024.05	2024-2026	0.12	0.08	0	-	是	证件齐全	0.01	-	-
合计	-	-	-	27.11	19.29	-	-	-	-	0.02	-	-

表 5-38：截至 2025 年末，发行人片区开发拟建项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目批文情况	资金来源	总投资额	拟建期间	未来三年投资计划		
						2026 年	2027 年	2028 年
1	花港路（金山路—银溪路）道路工程	常发改【2025】239 号	公司自筹	0.21	2025.12-2027.12	0.10	0.10	0.01
2	花溪东片区绿化慢行系统	常发改【2025】242 号	公司自筹	0.81	2025.12-2028.07	0.04	0.20	0.20
3	常熟市花溪东片区排涝能力建设工程	常发改【2025】205 号	公司自筹	0.49	2025.12-2027.8	0.20	0.10	0.10
合计	-	-	-	1.51		0.34	0.40	3.10

截至募集说明书签署日，发行人的基础设施建设业务合法合规；委托代建模式开展基础设施建设主营业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，该项业务形成的应收当地财政局的项目回购款和委托代建款系工程背景，符合国家相关规定；发行人不存在政

府购买服务、替政府项目垫资的情形；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。经征询当地财政部门意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规。

发行人片区开发业务不存在替政府项目垫资的情形，符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号、财办金[2017]92 号、财金[2018]23 号、国办发〔2018〕101 号文、财金〔2019〕10 号、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告等相关文件规定，合法合规。

6、路桥建设业务

(1) 路桥建设业务

发行人的路桥建设主要由常熟市鑫达市政路桥工程有限公司承担。多年来，鑫达路桥承包完成了一大批优秀工程项目，其中代表工程有虞山北路道路改造工程、泰山路道路工程、扬子江达到延伸段道路工程、黄河路西段拓宽改建工程、长江路贯通道道路工程和新世大道北延道路工程。

1) 项目来源

主要来源于常熟市市政公用事业管理处承接的当地政府年度城建计划中涉及道路、桥梁的建造、维护部分的项目，由鑫达路桥向当地建设局招投标领导小组采取竞标方式取得。鑫达路桥亦通过直接招投标的方式取得源于路桥建设发包方的路桥建造项目。

2) 工程资质

鑫达路桥具有市政公用工程施工总承包二级、土石方工程专业承包二级、河湖整治工程专业承包二级、市政养护维修工程专业承包三级、混凝土预制构件工程专业承包三级、房屋建筑工程施工总承包三级等资质，公司施工能力和资质较强。

3) 运营模式

公司来源于政府的路桥建设项目，由鑫达路桥根据签订的《建设工程施工合同》进行施工，财政部门在竣工验收后逐年按比例付清工程款。

来源于招投标的路桥建造项目，公司与项目发包方签订施工合同，依照合同规定结算工程款。

7、路灯安装业务

发行人的路灯安装主要由常熟市路灯安装工程有限公司及其下属子公司常熟市路腾节能服务有限公司承担，2025 年 11 月，发行人已经将常熟市路灯安装工程有限公司划转，后续将无此业务。

1) 项目来源

主要来源于常熟市市政公用事业管理处承接的当地政府年度城建计划中涉及道路照明及景观亮化的项目，主要由路灯安装公司向当地建设局招投标领导小组采取竞标方式取得。路灯安装公司亦通过直接招投标的方式从工程发包方取得路灯建造项目。

2) 工程资质

路灯安装公司主要承接本市辖区工程，拥有城市及道路照明工程专业承包二级资质、电子与智能化工程专业承包二级资质，从原有单一的承建道路照明亮化工程及城区外养护项目，向智能化、节能租赁及广告安装等多领域拓展。路腾公司经营范围：节能灯具、太阳能、风能技术的研发、应用、推广、转让；合同能源管理，节能、环保产品（除特种设备和输供电设备）的安装、售后及相关技术

咨询服务；节能产品的租赁。公司发展立足根本，面向市场，力争不断提高核心竞争力，打造本市道路照明安装行业一流企业。

3) 运营模式

路灯安装公司根据签订的《建设工程施工合同》进行施工，财政部门在竣工验收后逐年按比例付清工程款。

来源于招投标的路灯安装项目，公司与项目发包方签订施工合同，依照合同规定结算工程款。

8、其他业务

发行人除了上述天然气、自来水及污水处理业务、水务工程及房地产四大主营业务板块，还有液化气、运输业、物业管理和技术服务等辅助业务收入，但总体占主营业务收入比例较小。近三年及一期，液化气板块收入分别为 4,806.10 万元、4,127.08 万元、5,869.00 及 6,592.44 万元，占主营业务收入比例为 0.84%、0.74%、1.06%及 3.31%；近三年及一期，运输业板块收入分别为 970.52 万元、28.95 万元、0.00 和 0.00 万元，占主营业务收入比例为 0.17%、0.01%、0.00%及 0.00%；物业管理板块收入分别为 6,439.88 万元、6,821.12 万元、6,028.28 万元和 791.39 万元，占主营业务收入比例为 1.12%、1.22%、1.09%及 0.40%；技术服务板块收入分别为 116.74 万元、157.81 万元、85.91 万元及 79.86 万元，占主营业务收入比例为 0.02%、0.51%、0.02%及 0.04%。

（三）发行人安全生产情况

近三年及一期，发行人生产经营正常，未发生过任何安全生产事故。

（四）发行人环保情况

近三年及一期，发行人生产经营正常，未受到任何环保处罚。

（五）发行人主要在建项目情况

1、发行人在建项目

发行人在建项目详见上述“第五章七、发行人主营业务情况”相应板块工程明细。

2、发行人拟建项目

发行人拟建项目详见上述“第五章七、发行人主营业务情况”相应板块工程明细。

（六）公司业务未来发展战略

1、主要发展思路

（1）拓宽融资渠道，保障企业良性运转

通过金融信贷、企业发债、资本运作、房产销售等市场化手段，全方位、多渠道地开展融资工作。主动对接本市各银行，以商用物业、项目打包、企业经营贷款为抓手，积极探索多元化的融资方式，并积极推进发行公司债及协会债的工作。全力落实对外投资，保障公司主营业务收入，推动公司良性运转。同时，以城市品位提升为目标，以创造社会和经济效益为前提，引入市场化机制，缓解融资瓶颈，储备融资能力。

（2）整合优化资产，拓展经营领域

利用现有资源和划归企业，在不挤压现有成熟市场的前提下，以配合推进项目建设为目标，积极探索经营之路，高起点抓好多领域中远期投资经营规划，稳步提升国有资产营运效益。对资产管理型、投资经营型、股权管理型企业实施归类扎口管理，提升专业化、规范化、精细化管理水平，将优质资产由售转租，做大企业资产规模，努力把资源发挥到最大限度。同时，以提升城市品位，建设精品为已任，推动城市景观节点地块改造，保障社会效益、经济效益双丰收，以城市软实力建设为目标，完善企业自身造血功能，并努力通过 3—5 年时间的资本积累和人才积累，培养发展后劲，积极走出去参与或联合参与外省市重大项目开发建设。

（3）强化项目管理，提升代建水平

与职能部门紧密协作，从项目规划测算、招标采购、过程管理、后期审计等各个层面入手，通过实施项目法人化运作、材料设备集中采购和优化工程建设全过程管理，加快优化完善政府投资项目代建制运作体系。着力严格规范工程投资和造价控制，在严格抓好招投标、签证管理、变更管理和竣工财务核算等投资动态管理环节的同时，加强工程估算会审、标底会审、决算送审前专项会审、已审计项目决算抽审等四项内控制度的执行监督，在确保工程质量的前提下，严格控制造价，使代建项目管理向规范化、专业化推进，保障工程建设顺畅高效。

（4）实施人才战略，优化企业管理

以适应公司所承担的职能和未来发展需要为目标，大力实施人才培养、引进战略，紧扣培养、引进、激励三个环节，力争用 2—3 年时间，建立一支结构合理、数量完备的高层次、综合性经营管理人才队伍，为公司拓展经营领域，实现跨越发展提供强有力的支持。同时，围绕“强管理、严纪律、重实效、创业绩”的工作总要求，营造“诚信、务实、和谐、奋进”的工作氛围，大力培养公司的自

身企业文化和精神追求，为企业快速发展积蓄能量。

八、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

（一）发行人所在行业状况

1、天然气行业

天然气、液化石油气、人工煤气是城市燃气的三种来源，比较而言，天然气以其无毒、洁净、安全度高、储量丰富等诸多优点成为越来越多的城市的选择，需求保持稳定增长，在城市用气中所占比重日益增加，正逐步取代人工煤气成为城市燃气的主要来源之一。随着天然气基础设施进一步完善，天然气消费市场迅速从油气田周边地区向经济发达地区扩展。

我国在增加天然气产量的同时，供需缺口也将进一步拉大。与快速增长的天然气消费量相比，我国天然气供应量增速略显不足，2007—2018 年，我国天然气消费量年均增长 190.7 亿立方米，天然气产量年均增长 82.8 亿立方米，供应缺口不断扩大，天然气进口量年均增长达 107.9 亿立方米。2022 年国际气价大涨，中石油与下游城燃公司签订的年度售气合同价涨幅同比在 50%以上，叠加合同内低价气源供给不足，LNG、非常规气源、交易中心竞拍气等市场化气源采购成本高企，城燃气价倒挂严重；2025 年，国内天然气产量稳步提升至 2,619.00 亿立方米，同比增长 6.2%，连续 9 年增产超 100 亿立方米；天然气表观消费量达 4,265.5 亿立方米，同比增长 0.1%；进口量约 1,748.00 亿立方米（1.28 亿吨），同比下降 2.8%，对外依存度降至 41.4%。中国天然气基础设施建设稳步推进，天然气价格市场化改革持续进行。据统计，2025 年天然气销售终端市场规模约 13,200 亿元，同比增长约 6.0%，终端市场均价约 2.95 元/立方米。随着国家能源结构调整和环保政策的持续推动，未来天然气作为清洁能源的需求将持续增长，天然气终端市场规模将不断扩大。

2024 年，受宏观经济、新兴产业、国际气价下跌等影响，全年天然气消费量同比增长 7.8%。截至目前，中国形成了城市燃气、工业燃料、发电、化工为主的利用结构。这四大领域分别占天然气用量的 36.4%、38.7%、15.7%和 9.3%。2024 年，天然气需求增长驱动因素发生新变化，交通用气支撑城燃用气快速增长，工业和发电用气较快增长，化肥化工用气小幅增长。

燃气行业是我国重点支持和鼓励发展的城市基础设施行业，从产业政策上看，近年来，顶层设计和政策支持进一步完善。2022 年 1 月，国家发改委、国家能源局出台《“十四五”现代能源体系规划》，其中列明到 2025 年，天然气年产量达到 2300 亿立方米以上；天然气管网覆盖范围进一步扩大；统筹推进地下储气库、液化天然气（LNG）接收站等储气设施建设；构建供气企业、国家管网、城镇燃气企业和地方政府四方协同履约新机制，推动各方落实储气责任。2022 年

四月到六月，国务院先后出台《关于加快建设全国统一大市场的意见》和《城市燃气管道等老化更新改造实施方案（2022-2025 年）》，同时国家发改委出台《城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程中央预算内投资专项管理暂行办法》和《“十四五”新型城镇化实施方案》，既有对现有供气、储气设施的政策指导与支持，也有从人民角度出发对天然气行业的保供、供好双重指导。2023 年 1 月，国家能源局在《2023 年能源监管工作要点》中提出，深化油气管网设施公平开放监管，指导做好 LNG 接收站等设施高质量公平开放，服务天然气保供稳价。

总体来看，“十三五”规划期间鼓励各种主体投资建设天然气管道、完善四大进口通道后，“十四五”加快开展城市燃气管道等老化更新改造工作，随着城市化进程的加速，城市人口对于天然气的需求仍然较为刚性，在国家加快发展城市燃气和节能政策的指导下，以天然气为主的城市燃气市场需求旺盛，我国燃气基础设施行业前景依然看好。“十五五”或未来 10 年是天然气快速发展时期，将在工业、发电、城市燃气等领域继续发挥重要的作用。其中，工业用气增量最大，“十五五”期间用气量年均增速将达到 4.1%；发电用气增速最快，气电投产高峰、新能源大基地配套气电项目拉动需求，“十五五”期间年均增速 7.8%；城市燃气稳步增长，“十五五”期间用气量将达 1860 亿立方米，年均增速 3.5%；化肥化工用气持稳，受政策影响，未来增长规模有限，“十五五”期间平均增速 0.5%，用气量 410 亿立方米。

2、自来水和污水行业

水务行业是关系国计民生的公用事业行业，具有区域垄断性。水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，是关系国计民生和国家安全的公用事业行业。由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，这使行业具有区域垄断的特征。

据中华人民共和国水利部估计，我国城市需水量年增长率将保持 15%以上，到 2030 年和 2050 年将分别增加到 1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。2021 年 6 月 6 日，国家发改委、住建部发布了《“十四五”城镇水污染治理及资源化利用发展规划》，明确到 2025 年，基本消除城市建成区生活污水直排口和收集处理设施空白区，全国城市生活污水集中收集率力争达到 70%以上。2022 年 1 月 11 日，国家发改委、水利部发布了《“十四五”水安全保障规划》，到 2025 年，水旱灾害防御能力、水资源节约集约安全利用能力、水资源优化配置能力、河湖生态保护治理能力进一步加强，国家水安全保障能力明显提升。虽然随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。

我国城市污水处理行业发展步伐正在不断加快,《“十四五”城镇水污染治理及资源化利用发展规划》提出,“十四五”时期着力推进城镇污水处理基础设施建设,补齐短板弱项。一是补齐城镇污水管网短板,提升收集效能。新增和改造污水收集管网 8 万公里。二是强化城镇污水处理设施弱项,提升处理能力。新增污水处理能力 2000 万立方米/日。三是加强再生利用设施建设,推进污水资源化利用。新建、改建和扩建再生水生产能力不少于 1500 万立方米/日。四是破解污泥处置难点,实现无害化推进资源化。新增污泥无害化处理设施规模不少于 2 万吨/日。《规划》对污水处理及资源化利用设施建设提出细化的技术要求。2023 年年末,全国城市排水管道长度 95.25 万公里,同比增长 4.27%;污水处理厂处理能力 2.27 亿立方米/日,同比增长 4.84%;污水处理率 98.69%,比上年增加 0.58 个百分点;生活污水集中收集率 73.63%,比上年增加 3.57 个百分点。比较“十四五”目标要求,仍具备一定的提升空间,未来水务行业仍然持续向好。

3、房产销售行业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业,其产业链较长、产业关联度较大,是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长,人均收入水平稳步提高,快速城市化带来的城市新增人口的住房需求,以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求,构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业,对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此,政府对房地产行业十分关注,相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强,政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

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。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》重点提出,要加快住房租赁法规建设,加强租赁市场监管,保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给,完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点,扩大保障性租赁住房供给,着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划,探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房,支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制,加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系,完善住房保障方式,健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度,健全缴存、使用、管理和运行机制。我国将持续统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设,确保建筑质量,方便住户日常生活和出行;完善投资、信贷、土地、税费等支持政策;实行实物保障与货币补贴并举,逐步加大租赁补贴发放力度;健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

目前,保障性安居工程的建设已经成为党中央和国务院的重大决策和主要任务之一。为如期完成这一重大任务,力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决,新就业职工住房困难问题得到有效缓解,外来务工人员居住条件得到明显改善,随着《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见(国办发〔2021〕22号)》的出台,明确加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,进一步明确了对象标准、引导多方参与、坚持工序皮皮额、严格监督管理、落实地方责任,并完善了土地支持政策和相关支持。

2023 年住房城乡建设部统计本年度预计完成保障性租赁住房的建设任务合计数为 283 万套(间),未来将继续鼓励各地在产业园区或城市建设重点片区建设保障性租赁住房,鼓励在轨道交通站点周边建设保障性租赁住房,鼓励利用闲置商业办公楼等建设保障性租赁住房,多措并举扩大保障性租赁住房供给。

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。

4、城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济可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等有着积极的作用,其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视,并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进,城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要,其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前,我国城市基础设施水平还比较低,即便是北京、上海、天津等城市,其基础设施水平与国外一些大城市相比,仍然存在着较大差距。

近年来,国家加大了城市基础设施项目建设的投入力度。2022 年年末,全国市政设施固定资产投资 2.66 万亿元,全国城市建成区面积 6.37 万平方公里,同比增长 2.01%;全国城市城区人口 5.65 亿人,同比增长 1.00%。2022 年 7 月,住房和城乡建设部国家发展改革委关于印发“十四五”全国城市基础设施建设规划的通知(建城〔2022〕57 号),明确“十四五”时期,以建设高质量城市基础设施体系为目标,以整体优化、协同融合为导向,从增量建设为主转向存量提质增效与增量结构调整并重,响应碳达峰、碳中和目标要求,统筹系统与局部、存量与增量、建设与管理、灰色与绿色、传统与新型城市基础设施协调发展,推进城市基础设施体系化建设;推动区域重大基础设施互联互通,促进城乡基础设施一体化发展;完善社区配套基础设施,打通城市建设管理“最后一公里”,保障居民享有完善的基础设施配套服务体系。

总体来看,通过大规模的投资建设,曾经是国民经济发展瓶颈的城市基础设施水平有了大幅度提高,经济发展的基础和环境得到进一步改善,经济发展潜力不断增强。我国城市市政基础设施发展已具有一定基础,全社会对市政基础设施的认识不断深化,对提高市政基础设施保障服务能力的期盼也更加强烈,为进一

步加强市政基础设施建设提供了良好环境。近年来，移动互联网与大数据、云计算等现代信息技术，以及绿色低碳技术不断取得突破用现代信息技术改造提升市政基础设施，构建绿色低碳的市政基础设施体系，成为国内外城市吸引高端要素、不断提升竞争力的有效方式。面对日趋激烈的竞争态势，加快构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代市政基础设施体系，将成为我国城市的必然选择，而国家综合国力的显著提升也为进一步加强市政基础设施建设提供了现实可能。

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。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（二）发行人在行业中的地位

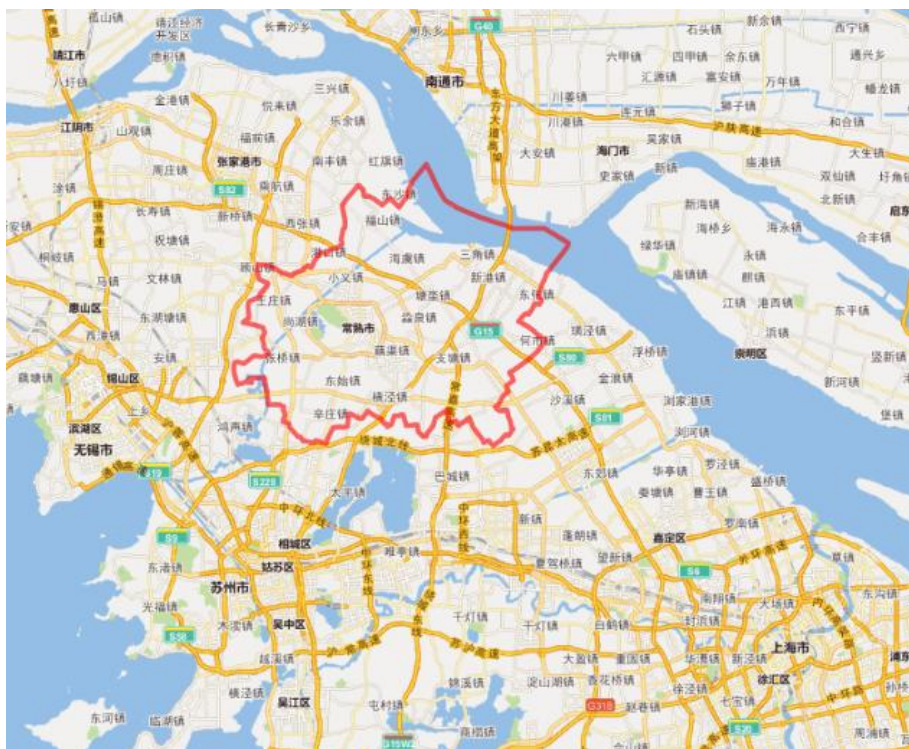
发行人是常熟市最大的市政公用事业运营公司。目前，发行人的城乡供水、天然气、煤气等市政公用业务在常熟市均处于垄断地位，常熟市市区内暨发行人业务运营区域内不存在其他城乡供水、天然气、煤气等市政公用业务同类竞争企业。发行人拥有房地产开发二级资质，是常熟市负责动迁房开发重要开发主体。另外，发行人工程承包建设业务在常熟市也有极强的市场竞争力。

常熟市位于江苏省东南部长江下游，东邻上海、南接苏州、西靠无锡、北濒长江。全境东西间最长距离 49 千米，南北间最长距离 37 千米，总面积 1,276.32 平方公里（含长江界属水面）。人口以汉族为主，另有少数回、满、蒙、壮、白、苗、高山、拉祜、布衣等民族。常熟市气候温和，物产丰富。农作物以水稻、小麦、棉花为主，兼有部分油料作物、蔬菜、瓜果、药材等。另外，常熟境内水网交织，水产资源丰富，养殖业较为发达。常熟市交通发达，运输便捷，地处长三角的东南部，属于上海“1 小时经济圈”。沿江高速、苏嘉杭高速以及多条一级公路贯穿境内，同时常熟还是沪通铁路、沿江铁路的重要节点。在长三角区域发展战略提升至国家层面以后，区域一体化进程的加快发展势必带来区域内更频繁的人流和物流移动，对区域内的交通运输一体化发展也将提出更高的需求。

近年来，常熟市依托较好的区位优势和良好的营商环境，加快产业转型升级，全力构筑产业发展新优势，形成汽车及零部件、装备制造、纺织服装等三大千亿级产业和电子信息、新材料、新能源、冶金、轻工等五大百亿级产业，综合实力保持全国百强县（市）前列。2025 年，全市实现地区生产总值 3210.73 亿元，按不变价计算，同比增长 5.7%。其中，第一产业增加值 46.50 亿元，同比增长 4.5%；第二产业增加值 1628.32 亿元，同比增长 6.1%；第三产业增加值 1535.91 亿元，同比增长 5.3%。一般公共预算收入 241.91 亿元，同比增长 1.4%；社会消费品零售总额 1327.86 亿元，同比增长 3.7%。综合实力跃居全国百强县第三，绿色发展、新型城镇化质量位居全国中小城市百强县第二，投资竞争力、数字经济、旅游综

合实力稳居全国前列，高质量发展迈出坚实步伐。

图 1：常熟市行政地图



1、发行人在常熟市水务行业中的地位

发行人水务业务分为自来水业务和污水处理业务两部分，均居于区域垄断地位。自来水和污水业务由公司子公司江苏中法水务股份有限公司负责，该公司是常熟市唯一从事自来水供应业务的企业。

2、发行人在常熟市城市基础设施建设中的地位

发行人城市基础设施建设业务由公司本部、鑫达路桥和常熟路灯负责，主要包括旧城改造、道路管网建设、维护以及城市绿地建设等。目前常熟市已形成了发行人、常熟市交通投资建设发展公司、常熟市发展投资公司三个城市建设投资平台，其中发行人资产规模最大，综合实力最为雄厚，是常熟市城市建设最主要的基础设施建设主体。自成立以来，发行人通过各种渠道筹集了大量资金，为城市的城区道路、桥梁、河道、排水管网、泵站以及路灯安装等提供建造和维护任务，为常熟市城市建设做出了突出贡献。

3、发行人在房地产行业中的地位

发行人的房地产销售业务目前主要为动迁房建设，常熟市市区的保障房建设主要由常熟城投负责承建，常熟城投作为常熟市最大的基础设施建设的主体，同时也承担了常熟市近 50% 以上的动迁房建设任务，未来发行人暂无新增动迁房项目的计划，下属子公司正在市场化参与本地区房地产开发。

（三）发行人的竞争优势

除现有的规模优势外，公司各类业务最大优势主要体现在区域垄断性、特许经营及政策支持等方面。

1、区域经营垄断性

公司燃气供应、自来水供应、污水处理、动迁房等均属于公用事业，需要投入巨额资金建立长期基础设施。建设初期，往往由政府出资、经营，其基础设施具有自然垄断性，经营存在规模经济，因此，一旦基础设施建立，其他企业因设施缺失、成本太大难以介入该行业。这确保了公司燃气、水务供应等业务在所处的地域内具有较高的市场占有率，能维持稳定的自然垄断收入。

2、优越的经营环境和广阔的发展空间

常熟市位于江苏省东南部长江下游，东邻上海、南接苏州、西靠无锡、北濒长江。全境东西间最长距离 49 千米，南北间最长距离 37 千米，总面积 1,276.32 平方公里（含长江界属水面）。常熟市气候温和，物产丰富。农作物以水稻、小麦、棉花为主，兼有部分油料作物、蔬菜、瓜果、药材等。另外，常熟境内水网交织，水产资源富足，养殖业较为发达。常熟市交通发达，运输便捷，地处长三角的东南部，属于上海“1 小时经济圈”。沿江高速、苏嘉杭高速以及多条一级公路贯穿境内，同时常熟还是沪通铁路、沿江铁路的重要节点。

2024 年，常熟市连续四年全国科技创新百强县市排名前三。创新主体蓬勃发展。认定科技型中小企业 1471 家，高新技术企业总数达 1342 家。正力新能蝉联中国独角兽企业，新增省独角兽企业 5 家、潜在独角兽企业 9 家。新增国家专精特新“小巨人”企业 20 家，创历史新高。佰家丽完成新三板挂牌。高新技术产业产值占比提升至 45.6%。载体平台加速建设。规上工业企业新建研发机构 462 家、增量苏州第二，新增苏州市创新联合体 8 家、专业型科技企业孵化器 2 家、工程技术研究中心 151 家、外资研发中心 5 家。转化医学国家重大科技基础设施、中国科学院声学所基地（常熟园区）等重大科创载体落地。新增省院士工作站 1 家，苏州县级市唯一。北大分子所与省产研院合作共建概念验证中心，全省唯二。亨睿航空获评首批苏州市低空技术创新中心。创新氛围日益浓厚。科技招商项目突破 1200 个。立项国家级人才计划 17 个，获评省科学技术奖 9 项，均创历史新高。聚复科技入选国家“万人计划”。亨通华海获评省人才攻关联合体，省顶尖人才计划实现零的突破。天辰生物获评姑苏重大创新团队，常熟人才连续三年入选。《胡润 U30 中国创业先锋榜单》在常发布，优秀青年创客近悦远来。新增“揭榜挂帅”项目 8 个，撬动企业研发投入超亿元。万人有效发明专利拥有量达 71.6 件、增长 19.7%，常熟（纺织服装）知识产权快速维权中心、省药监局审评核查常熟工作站正式运营。全省首支 AIC 股权投资基金、首支战略性新兴产业子基金先

后落地。

2025 年，常熟市共计成交土地面积达 72.30 万平方米，平均成交价格为 0.98 万元/平方米。2025 年常熟市的住宅总成交面积为 47.05 万平方米，成交金额为 73.25 亿元均价为 1.56 万元/平方米。

3、政策支持

公司是常熟市政府城市基础设施建设投融资平台，在近几年的经营发展过程中，与常熟市政府各部门形成了良好关系。自成立以来，发行人一直得到常熟市政府在政策和资金等方面的大力支持。为了提升发行人的综合实力，常熟市政府先后数次对发行人进行增资，使其注册资本从最初的 5,000 万元增加到 51.65 亿元。在市政府发展基础设施和房地产的长期计划中，公司必将优先受益。另外，公司污水处理项目的建设和试运行也得到了财政部门给予的污水处理专项补贴金，预计随着项目的正式运行，政府对其补贴将会继续增加。

4、丰富的项目建设经验和人才优势

公司业务优势明显，在长期从事城市基础设施建设与运营过程中积累了丰富的经验，培养出一大批高素质的人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好的控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目建设能力。

5、良好的资信水平

发行人具有良好的资信水平。作为常熟市最大的市政公用事业运营公司，发行人与四大国有银行、国家开发银行、中信银行、兴业银行、上海浦东发展银行、招商银行等国内大型金融机构建立了良好的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。良好的资信水平为发行人拓宽融资渠道打下了坚实的基础。

九、关于发行人涉及地方性债务项目需要说明的其他事项

主承销商本着勤勉尽责、诚实守信的原则，按照《银行间市场非金融企业债务融资工具尽职调查指引》的要求，针对发行人是否符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号、财办金〔2017〕92 号、财金〔2018〕23 号、国办发〔2018〕101 号文、财金〔2019〕10 号、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则以及国家产业政策和相关要求进行了专项尽职调查，并出具了尽职调查报告。

1、法律法规执行情况

(1) 发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人本次注册金额 7.9 亿元，首期发行金额 5.0 亿元，符合国办发〔2015〕40 号文等相关政策文件要求，不会新增常熟市政府债务规模。

(2) 发行人基础设施建设业务、保障性安居住房业务符合国家相关规定，项目证照齐全合规，签订了合法、合规且要素清晰的合同或协议。

(3) 发行人不存在违反其他法律法规的情形。

2、政府职能剥离情况

(1) 根据国发〔2014〕43 号文的规范要求，发行人逐步剥离政府融资职能，经甄别确认为属于政府性债务的各项融资将通过地方债的形式置换，政府融资职能将逐步有序剥离。对于发行人目前承担的政府融资职能形成的地方政府债务，将按照国发〔2014〕43 号文精神，以“谁受益，谁承担”的原则进行分类、剥离。政府将逐步剥离发行人的政府融资职能，经甄别确认为属于政府性债务的各项融资将通过地方债的形式置换，政府融资职能将逐步有序剥离。

未来，发行人将作为国有企业，通过市场化机制，专注于国有资产股权保值增值。

(2) 发行人取得的土地均经过法定的出让或划拨程序，不存在储备土地被作为资产注入的情况，不存在被承诺储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况。此外，发行人本次注册发行的募集资金将用于偿还发行人未来到期的有息负债，不存在将用于土地储备整治的情况。

3、募集资金用途情况

发行人本次注册 12.25 亿元，首期发行金额 2.25 亿元。发行人本次注册发行金额不存在用于偿还涉及政府债务的情况，包括地方政府负有直接偿还责任、负有担保责任或救助责任的债务。发行人本次募集资金不会增加地方政府债务规模，地方政府也不会通过财政资金直接偿还该笔债务；发行人承诺本期债务融资工具未来亦不会作为地方政府性债务上报当地财政局。

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。

发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2018 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人本期债务融资工具相关债权债务关系成立后，原则上不得变更该期债务融资工具募集资金用途。

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

4、公司规范运作情况

(1) 发行人公司治理结构符合《公司法》规定。发行人根据《公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，设有董事会、监事会和经理层的法人治理结构。

(2) 发行人按照《中华人民共和国公司法》及其它相关法律法规要求，建立了由董事会、监事、管理层组成的法人治理结构体系。发行人不存在高管为政府公务员兼职的情况。

(3) 根据中兴华会计师事务所接受发行人委托，审计了发行人 2023 年度的财务报告并出具了中兴华审会字（2024）第 021436 号标准无保留意见审计报告，截至 2023 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 39 家。经调查，发行人对纳入合并范围的子公司均为实际控制，均具有实际控制力。

(4) 发行人财务制度健全，财务报告符合会计准则的要求。发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度。公司制定了完整的《财务管理制度》，主要包括财务管理体系、会计内部控制制度、预算管理制度、资金管理制度、费用报销管理办法、资产管理办法、财务档案管理及保密等制度。

发行人执行国家财政部 2006 年新颁布的《企业会计准则》、相应的企业会计准则指南及有关补充规定。

(5) 发行人已制定科学完善的突发事件应急预案机制，确保公司面对重大突发事件时能迅速、科学、有序应对，最大程度减少突发事件及其造成的损害。公司应急预案机制遵循统一规划、分类指导、分级负责、动态管理的原则，并根据相关法律、行政法规和制度，紧密结合实际，合理确定内容，切实提高针对性、实用性和可操作性。

5、企业生产经营情况

(1) 发行人由财政性资金逐年回购的代建性质的项目主要体现在动迁房开发建设和基础设施建设业务。发行人动迁房业务，根据常熟市政府及常熟市财政局与公司签订的协议书，公司负责常熟市城区内所有动迁安置房的建设，以政府定价方式销售，项目利润率不低于 8%；发行人片区开发的基础设施建设业务，受常熟市土地储备中心委托，签订委托代建协议，由发行人对部分片区进行开发建设，由公司负责筹资并组织建设管理工作，项目完工经验收合格后移交指定使用单位，并由土地储备中心分次支付建设款项，项目完工后，按照经审计确认的

建设项目竣工结算价（含建设期贷款利息）加代建管理费确认为最终金额，发行人按照常熟市审计局或常熟市财政局批复的工程竣工结算审计报告确认收入。

（2）发行人取得的土地均经过法定的出让或划拨程序，不存在储备土地被作为资产注入的情况，不存在被承诺储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况。此外，发行人本次发行中期票据的募集资金将用于偿还到期债券，不存在将用于土地储备整治的情况。

6、资产真实性及合规性情况

（1）根据财预[2010]412 号文，“公益性资产”指为社会公共利益服务，且依据有关法律法规规定，不能或不宜变现的资产，如学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等。

发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。

（2）截至 2026 年 3 月末，公司注册资本 516,478.820593 万元。截至 2026 年 3 月末，发行人资本公积中有 116,397.07 万元土地使用权，均为划拨方式取得，属于无效净资产，应在核算有效净资产时扣除。但无效净资产的扣除，不影响本次中期票据注册额度。除此之外，发行人土地使用权为发行人经过招拍挂程序合法取得，均已足额缴纳土地出让金并已取得土地使用权证。

（3）根据相关验资报告和审计报告，截至 2026 年 3 月末，发行人所有者权益为 1,489,069.39 万元，主要包括实收资本 516,478.82 万元、资本公积 318,963.57 万元、未分配利润 274,627.07 万元和少数股东权益 254,658.10 万元。

常熟市国资办对公司注资行为均合法合规。

7、与政府相关的市场化安排

发行人是常熟市国资委的直属企业，是常熟市基础设施及民用生活用水、用气的最为重要的投资主体。常熟市政府持续给予公司强有力的支持。

除此之外，近年来发行人与主营相关的财政往来款逐年保持一定的增长。截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款余额为 512,703.49 万元，其中与常熟市苏衡通管网有限公司往来款 73,040.31 万元、与常熟市土地储备中心往来款 67,751.81 万元。

截至目前，政府与发行人已签订代建协议，均按照协议约定履行回购义务。

8、发行人其他融资情况

（1）截至本募集说明书签署日，发行人不存在下述情形：（1）未经监管部门依法批准而直接或间接吸收公众资金进行公益性项目建设；（2）对机关事业

单位职工及其他个人进行摊派集资或组织购买理财、信托产品；（3）公开宣传、引导社会公众参与公司的项目融资。因此，发行人符合 463 号文件和国发〔2014〕43 号文的要求。

（2）截至募集说明书签署日，发行人不存在通过 BT 和违规集资等方式举借需财政性资金偿还的债务的情况。

（3）截至募集说明书签署日，公司不存在下述情形：（1）以财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况；（2）地方政府以机关事业单位及社会团体的国有资产为公司融资进行抵押或质押。

（4）发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况。

（5）发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

9、审计署审计情况

（1）发行人近年来未受到审计署等部门审计，不存在需要整改的问题。

发行人所在地区为江苏省常熟市，由常熟市国有资本投资运营集团有限公司 100%持股，常熟市政府国有资产监督管理委员会是发行人的实际控制人。常熟市不在审计署审计的 36 个地方政府本级范围内，国家审计署暂未对发行人进行单独审计，但公司已根据相关文件进行了自查，目前尚无与发行人相关需要整改的审计情况。

根据审计署 2013 年第 32 号公告，常熟市在 2013 年国家审计署对全国包括中央、省（自治区、直辖市）、计划单列市、市、县及乡镇等各级地方政府进行的全面审计范围内，审计中未有与发行人相关的需要整改的审计情况。

国家审计署 2014 年下半年起开展了全国土地出让金和耕地保护专项审计，发行人未接受审计，专项审计中未有与发行人相关的需要整改的审计情况。

（2）根据发行人提供的现场调查的相关材料与文件，发行人不在土地审计范围内。

10、结论性意见

经充分尽职调查，发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债保障措施等方面，符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号、财办金〔2017〕92 号、财金〔2018〕23 号、国办发〔2018〕101 号文、财金〔2019〕10 号、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告，以及“六真”原则要求，推荐发行人注册发行债务融资工具。

第六章 发行人主要财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2023年、2024年、2025年审计报告以及未经审计的2026年1-3月财务报表。

一、发行人近年财务报告编制及审计情况

(一) 会计报表的编制基础

近三年及一期，发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报告。发行人所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关材料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并是对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵消。子公司所采取的会计政策与母公司保持一致。

(二) 重要会计政策变更

- 1、2023 年度发行人无重要会计政策及会计估计变更。
- 2、2024 年度发行人无重要会计政策及会计估计变更。
- 3、2025 年度发行人无重要会计政策及会计估计变更。

(三) 重要会计估计变更

报告期内发行人未发生会计估计变更事项。

(四) 重要前期差错更正

报告期内发行人未发生重要前期差错更正。

(五) 合并财务报表的范围及变化情况

1、合并财务报表的审计情况

中兴华会计师事务所接受发行人委托，审计了发行人 2023 年度的财务报告并出具了中兴华审字（2024）第 021436 号标准无保留意见审计报告、审计了发行人 2024 年度的财务报告并出具了中兴华审字（2025）第 021515 号标准无保留意见审计报告、审计了发行人 2025 年度的财务报告并出具了中兴华审字（2026）第 020390 号标准无保留意见审计报告。

2026 年一季度合并及母公司财务报表未经审计。

2、发行人近三年及一期合并报表范围变化情况

合并范围变化情况
2023 年新纳入合并的子公司

序号	名称	所属行业	具体情况
1	常熟市恒滨实业有限公司	资本市场服务	新设立
2	常熟市恒智科创发展有限公司	工程服务	新设立
3	常熟市恒睿招商管理有限公司	产业园招商运营	新设立
4	常熟市恒嘉置业有限公司	房地产开发	新设立
5	常熟市嘉翰地产有限公司	房地产开发	新设立
6	常熟市嘉桦地产有限公司	房地产开发	新设立
7	常熟市嘉新地产有限公司	房地产开发	新设立
8	常熟市嘉孚地产有限公司	房地产开发	新设立
9	常熟市烨鑫地产有限公司	房地产开发	新设立
10	常熟市烨晨地产有限公司	房地产开发	新设立
11	常熟市烨宏地产有限公司	房地产开发	新设立
2023 年不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	具体情况
1	常熟市鑫达拆房工程有限公司	公共设施管理	已清算注销
2	常熟通达长江汽渡有限公司	交通运输	已划转
3	常熟市盛通交通设施工程有限公司	交通运输	已注销
2024 年新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	具体情况
1	常熟市信虞科技产业园有限公司	资本市场服务	新设立
2	常熟市烨晟地产有限公司	房地产开发	新设立
3	常熟市烨驰地产有限公司	房地产开发	新设立
4	常熟市虞测计量检测有限公司	检验检测服务	新设立
5	常熟市嘉泰地产有限公司	房地产开发	新设立
6	常熟市嘉晖地产有限公司	房地产开发	新设立
7	常熟市嘉景地产有限公司	房地产开发	新设立
8	常熟市辛庄恒智产业园有限公司	房地产开发	新设立
9	常熟市嘉至地产有限公司	房地产开发	新设立
10	常熟市嘉丰地产有限公司	房地产开发	新设立
11	常熟市嘉适地产有限公司	房地产开发	新设立
2024 年不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	具体情况
1	常熟市恒滨实业有限公司	资本市场服务	已转让
2	常熟市恒智科创发展有限公司	土木工程建筑业	被动股权稀释

2025 年纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	具体情况
1	常熟市烨荣地产有限公司	房地产业	设立
2	常熟市烨朗地产有限公司	房地产业	设立
3	常熟昆虞智慧能源有限公司	燃气生产及供应业	出资
4	常熟市至远地产有限公司	房地产业	设立
5	数聚汇科信息产业发展有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	收购
6	常熟市公信不动产信息咨询服务有限公司	房地产业	划转
2025 年不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	具体情况
1	常熟市鑫达市政路桥工程有限公司	建筑业	划转
2	常熟市恒基开发建设有限公司	房地产业	注销
3	常熟市美绿城市运营服务有限公司	建筑业	划转
4	常熟市物资储运有限公司	交通运输、仓储及物流业	注销
5	常熟市路灯安装工程有限公司	建筑业	划转
2026 年 1-3 月纳入合并的子公司			
	无		
2026 年 1-3 月不再纳入合并的子公司			
	无		

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。

二、发行人主要财务数据

（一）发行人近三年及一期合并财务报表

表 6-1：发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	290,924.42	216,561.79	199,960.82	184,423.46
应收票据及应收账款	84,530.19	86,068.62	103,530.11	81,638.56
应收票据	1,819.09	0.00	982.66	18.19
应收账款	82,711.09	86,068.62	102,547.44	81,620.37
应收款项融资	1,366.04	404.72	555.37	592.62

预付款项	12,045.78	35,980.21	17,738.35	15,925.94
其他应收款	512,703.49	521,894.88	554,904.35	410,777.58
存货	1,145,581.69	1,114,051.13	786,352.47	752,765.46
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	431.16	456.61
其他流动资产	45,452.28	43,995.85	26,604.44	15,054.74
流动资产合计	2,092,603.87	2,018,957.22	1,690,077.07	1,461,634.97
非流动资产：				
其他债权投资	0.00	0.00	2,940.00	53,760.00
其他权益工具投资	407,627.50	407,473.50	155,563.00	380,603.44
长期应收款	0.00	0.00	0.00	431.16
长期股权投资	156,486.78	131,216.78	98,802.04	97,004.87
投资性房地产	419,135.39	421,978.55	231,536.72	217,779.53
固定资产	456,923.46	458,891.54	451,063.67	443,177.10
在建工程	150,996.14	135,448.88	146,543.62	149,955.40
使用权资产	322.87	426.12	884.51	378.10
无形资产	158,478.85	160,004.74	121,089.68	123,475.73
开发支出	85.06	85.06	0.00	0.00
商誉	110.70	110.70	110.70	110.70
长期待摊费用	1,521.44	1,636.43	1,754.74	2,191.02
递延所得税资产	14,988.25	18,451.62	13,525.38	7,879.70
其他非流动资产	1,023,567.28	1,088,617.28	1,027,031.75	496,284.66
非流动资产合计	2,790,243.71	2,824,341.21	2,250,845.81	1,973,031.41
资产总计	4,882,847.58	4,843,298.43	3,940,922.88	3,434,666.38
流动负债：				
短期借款	301,471.99	258,961.93	239,287.65	110,196.81
应付票据及应付账款	267,178.86	267,600.14	119,392.58	101,196.06
应付票据	10,618.92	9,227.92	3,783.00	240.00
应付账款	256,559.94	258,372.22	115,609.58	100,956.06
预收款项	28,082.69	28,097.64	28,822.19	29,570.16
合同负债	261,290.77	317,533.03	209,013.40	30,106.54
应付职工薪酬	6,024.43	10,412.46	9,081.41	8,235.98
应交税费	4,651.11	7,504.79	5,601.04	5,552.35
其他应付款	886,290.30	900,674.27	745,330.78	381,065.75
一年内到期的非流动负债	129,734.50	112,055.54	143,278.54	344,819.45
其他流动负债	24,378.77	29,156.76	35,327.03	3,624.06
流动负债合计	1,909,103.42	1,931,996.56	1,535,134.61	1,014,367.16
非流动负债：				
长期借款	647,366.83	642,255.54	423,612.92	379,349.73
应付债券	732,192.37	682,258.41	453,970.37	539,111.00
租赁负债	46.02	59.20	703.09	177.73
长期应付款	17,583.04	13,689.04	13,037.09	18,910.26
预计负债	2,522.10	2,288.82	1,387.71	769.06

递延所得税负债	452.87	414.37	326.84	168.65
递延收益-非流动负债	58,184.01	58,321.92	56,209.08	51,899.44
其他非流动负债	26,327.53	27,873.59	33,088.20	37,060.21
非流动负债合计	1,484,674.77	1,427,160.89	982,335.29	1,027,446.10
负债合计	3,393,778.19	3,359,157.45	2,517,469.90	2,041,813.25
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	516,478.82	516,478.82	516,478.82	516,478.82
其它权益工具	99,749.30	99,749.30	-	-
资本公积金	318,963.57	318,963.57	343,238.36	343,238.36
其它综合收益	7,673.00	7,557.50	7,260.50	4,538.00
专项储备	5,935.46	5,930.37	5,133.92	3,971.26
盈余公积金	10,984.08	10,984.08	8,040.42	7,730.53
未分配利润	274,627.07	273,209.71	279,949.84	273,345.18
归属于母公司所有者权益合计	1,234,411.29	1,232,873.36	1,160,101.85	1,149,302.16
少数股东权益	254,658.10	251,267.63	263,351.12	243,550.97
所有者权益合计	1,489,069.39	1,484,140.98	1,423,452.98	1,392,853.13
负债和所有者权益总计	4,882,847.58	4,843,298.43	3,940,922.88	3,434,666.38

表 6-2：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目名称	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	207,400.17	579,994.41	593,869.77	608,179.62
营业总成本	195,931.18	547,251.79	546,499.73	581,167.72
营业成本	175,900.13	471,547.26	475,329.04	502,894.03
税金及附加	2,923.76	12,279.11	6,677.28	8,647.03
销售费用	2,526.82	10,472.25	10,350.12	6,120.41
管理费用	7,490.98	30,675.59	32,670.11	37,372.91
研发费用	0.00	350.64	125.42	0.00
财务费用	7,089.49	21,926.94	21,347.76	26,133.34
其中：利息费用	7,640.13	25,813.30	28,835.08	31,811.40
减：利息收入	586.13	4,116.36	7,605.86	6,319.25
加：其他收益	667.80	2,721.79	3,106.00	4,233.02
投资净收益	231.00	5,014.53	7,333.53	2,640.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	231.00	4,344.91	1,072.50	-290.79
资产减值损失	-2.49	-14,602.22	-21,111.56	-22.97
信用减值损失	65.99	-742.63	-2,095.75	6,651.08
资产处置收益	-51.36	208.66	34.18	64.90
营业利润	12,379.93	25,342.76	34,636.44	40,578.11
加：营业外收入	69.21	1,225.58	1,548.48	3,383.76
减：营业外支出	12.20	688.89	792.24	1,724.76

利润总额	12,436.94	25,879.45	35,392.67	42,237.12
减：所得税	7,084.18	11,577.93	11,475.96	12,299.04
净利润	5,352.75	14,301.52	23,916.71	29,938.07
持续经营净利润	5,352.75	14,301.52	23,916.71	29,938.07
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	3,390.47	12,430.07	14,281.65	9,295.38
归属于母公司所有者的净利润	1,962.28	1,871.45	9,635.05	20,642.69
加：其他综合收益	115.50	297.00	2,722.50	-2,178.00
综合收益总额	5,468.25	14,598.52	26,639.21	27,760.07
减：归属于少数股东的综合收益总额	3,390.47	12,430.07	14,281.65	9,295.38
归属于母公司普通股股东综合收益总额	2,077.78	2,168.45	12,357.55	18,464.69

表 6-3：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	166,080.17	727,065.63	767,934.40	610,703.13
收到的税费返还	1.66	77.64	118.51	643.24
收到其他与经营活动有关的现金	51,510.35	295,799.62	660,441.68	138,009.75
经营活动现金流入小计	217,592.18	1,022,942.90	1,428,494.58	749,356.12
购买商品、接受劳务支付的现金	136,758.29	821,906.00	1,106,596.24	640,063.74
支付给职工以及为职工支付的现金	12,438.79	33,236.42	32,175.68	29,809.77
支付的各项税费	13,380.79	45,317.29	46,288.62	33,938.66
支付其他与经营活动有关的现金	50,000.53	111,871.50	39,374.76	36,542.84
经营活动现金流出小计	212,578.40	1,012,331.21	1,224,435.30	740,355.01
经营活动产生的现金流量净额	5,013.78	10,611.68	204,059.28	9,001.11
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	52,940.00	73,792.17	6,240.00
取得投资收益收到的现金	0.00	2,456.73	7,807.13	4,354.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	280.90	735.30	190.37	380.19
收到其他与投资活动有关的现金	0.97	4,041.77	169.03	-
投资活动现金流入小计	281.87	60,173.80	81,958.69	10,974.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,047.95	130,673.44	79,179.13	153,829.77
投资支付的现金	5,050.00	308,070.33	25,143.00	14,490.00

支付其他与投资活动有关的现金	0.00	46,422.62	31,163.17	586.05
投资活动现金流出小计	35,097.95	485,166.39	135,485.29	168,905.82
投资活动产生的现金流量净额	-34,816.08	-424,992.59	-53,526.60	-157,931.48
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	112,921.36	12,222.00	40,620.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	12,921.36	12,222.00	10,620.00
取得借款收到的现金	152,669.65	1,071,131.19	850,370.36	343,973.15
收到其他与筹资活动有关的现金	81.00	5,456.01	511.00	1,065.00
筹资活动现金流入小计	152,750.65	1,189,508.56	863,103.36	385,658.15
偿还债务支付的现金	34,177.86	692,726.10	910,233.44	233,728.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,182.87	58,848.77	86,327.69	49,037.29
支付其他与筹资活动有关的现金	1,616.00	6,401.51	3,551.83	3,694.42
筹资活动现金流出小计	49,976.73	757,976.38	1,000,112.96	286,460.40
筹资活动产生的现金流量净额	102,773.93	431,532.18	-137,009.60	99,197.75
现金及现金等价物净增加额	72,971.62	17,151.27	13,523.08	-49,732.62
期初现金及现金等价物余额	214,342.81	197,191.54	183,668.46	233,401.07
期末现金及现金等价物余额	287,314.43	214,342.81	197,191.54	183,668.46

（二）发行人近三年及一期母公司财务报表

表 6-4：发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	24,438.51	27,134.03	98,259.21	97,849.51
应收账款	1,449.46	598.07	251.41	943.69
其他应收款(合计)	976,425.92	968,736.46	1,220,388.66	724,844.98
存货	450,188.38	450,115.08	452,840.32	541,044.86
流动资产合计	1,452,502.26	1,446,583.63	1,771,739.59	1,364,683.04
非流动资产：				
其他债权投资	-	-	2,940.00	53,760.00
其他权益工具投资	407,627.50	407,473.50	155,563.00	127,665.00
长期股权投资	551,298.32	551,290.09	527,008.60	766,777.10
投资性房地产	39,564.68	40,037.94	41,889.03	43,785.75
固定资产	61,582.45	62,238.70	63,627.44	66,232.70
在建工程	-	-	957.17	747.17
无形资产	677.29	685.88	521.18	548.88
长期待摊费用	269.10	283.26	342.41	389.46
递延所得税资产	1,940.50	1,936.10	1,925.01	1,921.21

其他非流动资产	-	-	-	86,142.00
非流动资产合计	1,062,959.84	1,063,945.46	794,773.84	1,147,969.26
资产总计	2,515,462.10	2,510,529.09	2,566,513.43	2,512,652.30
流动负债：				
短期借款	23,015.98	8,005.62	-	-
应付票据及应付账款	258.89	277.33	52.81	781.92
应付票据	-	-	-	240.00
应付账款	258.89	277.33	52.81	541.92
预收款项	25,350.78	26,157.81	27,526.82	29,052.97
合同负债	253.12	421.45	121.93	280.65
应付职工薪酬	468.76	652.37	657.63	838.45
应交税费	241.99	314.85	392.05	857.99
其他应付款	862,695.26	863,598.10	1,043,020.56	723,999.35
一年内到期的非流动负债	57,757.29	48,649.77	72,699.44	254,071.44
其他流动负债	22.78	37.93	16,010.97	25.26
流动负债合计	970,064.87	948,115.23	1,160,482.22	1,009,908.03
非流动负债：				
长期借款	187,650.00	203,095.00	33,197.00	56,100.00
应付债券	332,504.25	332,460.10	453,970.37	539,111.00
递延所得税负债	1,045.00	1,006.50	907.50	-
非流动负债合计	521,199.25	536,561.60	488,074.87	595,211.00
负债合计	1,491,264.12	1,484,676.83	1,648,557.08	1,605,119.03
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	516,478.82	516,478.82	516,478.82	516,478.82
其它权益工具	99,749.30	99,749.30		
资本公积金	329,101.86	329,101.86	345,020.95	337,698.75
其它综合收益	7,673.00	7,557.50	7,260.50	4,538.00
盈余公积金	10,984.08	10,984.08	8,040.42	7,730.53
未分配利润	60,210.92	61,980.70	41,155.66	41,087.17
归属于母公司所有者权益合计	1,024,197.98	1,025,852.26	917,956.35	907,533.27
少数股东权益				
所有者权益合计	1,024,197.98	1,025,852.26	917,956.35	907,533.27
负债和所有者权益总计	2,515,462.10	2,510,529.09	2,566,513.43	2,512,652.30

表 6-5：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	2,726.99	15,619.18	18,270.35	32,764.80
营业总成本	3,986.71	24,064.09	25,926.07	33,227.36
营业成本	2,067.85	11,985.73	14,549.04	14,687.86
税金及附加	190.23	1,919.77	1,724.84	4,796.19

销售费用	0.00	0.00	0.00	3.32
管理费用	514.73	2,747.83	2,583.77	2,058.92
财务费用	1,213.89	7,410.76	7,068.42	11,681.07
其中：利息费用	1,213.21	7,408.75	7,500.84	11,685.63
减：利息收入	-	0.11	441.59	6.24
投资净收益	38,054.21	38,054.21	10,769.40	1,872.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8.23	3,244.66	-75.27	-741.71
信用减值损失	-17.57	-44.38	-15.20	1,106.25
营业利润	-1,268.20	29,579.77	3,159.83	2,538.96
加：营业外收入	38.98	0.74	3.49	102.45
减：营业外支出	0.02	154.99	68.81	25.07
利润总额	-1,229.24	29,425.52	3,094.51	2,616.34
减：所得税	-4.39	-11.10	-4.38	827.09
净利润	-1,224.85	29,436.61	3,098.89	1,789.25
持续经营净利润	-1,224.85	29,436.61	3,098.89	1,789.25
归属于母公司所有者的净利润	-1,224.85	29,436.61	3,098.89	1,789.25
加：其他综合收益	115.50	297.00	2,722.50	-2,178.00
综合收益总额	-1,109.35	29,733.61	5,821.39	-388.75
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-1,109.35	29,733.61	5,821.39	-388.75

表 6-6：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,311.72	15,307.34	14,385.68	26,835.11
收到的税费返还	-	-	-	46.78
收到其他与经营活动有关的现金	15,190.37	208,927.97	656,290.35	101,640.26
经营活动现金流入小计	16,502.09	224,235.31	670,676.03	128,522.15
购买商品、接受劳务支付的现金	687.31	2,529.43	3,099.63	5,087.47
支付给职工以及为职工支付的现金	652.86	1,613.20	1,465.84	1,606.41
支付的各项税费	360.02	2,789.97	2,867.70	9,336.79
支付其他与经营活动有关的现金	21,915.94	136,477.32	397,649.21	155,099.22
经营活动现金流出小计	23,616.13	143,409.91	405,082.39	171,129.89
经营活动产生的现金流量净额	-7,114.04	80,825.39	265,593.65	-42,607.74
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	42,940.00	73,792.17	6,240.00
取得投资收益收到的现金	-	25,460.77	12,461.65	4,066.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	56.48	-	-

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动现金流入小计	-	68,457.25	86,253.82	10,306.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	722.87	5.13	113.18	284.74
投资支付的现金	-	281,514.50	27,183.00	18,600.00
投资活动现金流出小计	722.87	309,762.19	27,296.18	18,884.74
投资活动产生的现金流量净额	-722.87	-241,304.95	58,957.65	-8,578.47
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	15,000.00	208,000.00	348,800.00	80,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	960.00
筹资活动现金流入小计	15,000.00	308,000.00	348,800.00	80,960.00
偿还债务支付的现金	5,251.00	193,202.00	614,401.00	15,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,607.61	25,358.87	57,378.36	30,359.10
支付其他与筹资活动有关的现金	-	84.75	922.24	1,518.90
筹资活动现金流出小计	9,858.61	218,645.62	672,701.59	46,878.00
筹资活动产生的现金流量净额	5,141.39	89,354.38	-323,901.59	34,082.00
现金及现金等价物净增加额	-2,695.52	-71,125.18	649.70	-17,104.21
期初现金及现金等价物余额	27,134.03	98,259.21	97,609.51	114,713.72
期末现金及现金等价物余额	24,438.51	27,134.03	98,259.21	97,609.51

三、发行人资产负债结构及现金流分析

（一）资产负债情况分析

1、资产构成情况分析

近三年及一期末，公司总资产分别为3,434,666.38万元、3,940,922.88万元、4,843,298.43万元及4,882,847.58万元，发行人总资产规模呈波动趋势。近三年及一期末，公司流动资产分别为1,461,634.97万元、1,690,077.07万元、2,018,957.22万元及2,092,603.87万元，占总资产比例分别为42.56%、42.89%、41.69%和42.86%，为公司资产的主要构成部分。

表 6-11：公司近三年及一期末资产结构一览表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	290,924.42	5.96	216,561.79	4.47	199,960.82	5.07	184,423.46	5.37
应收票据及应收账款	84,530.19	1.73	86,068.62	1.78	103,530.11	2.63	81,638.56	2.38
应收票据	1,819.09	0.04	-	-	982.66	0.02	18.19	0.00

应收账款	82,711.09	1.69	86,068.62	1.78	102,547.44	2.60	81,620.37	2.38
应收款项融资	1,366.04	0.03	404.72	0.01	555.37	0.01	592.62	0.02
预付款项	12,045.78	0.25	35,980.21	0.74	17,738.35	0.45	15,925.94	0.46
其他应收款	512,703.49	10.50	521,894.88	10.78	554,904.35	14.08	410,777.58	11.96
存货	1,145,581.69	23.46	1,114,051.13	23.00	786,352.47	19.95	752,765.46	21.92
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	431.16	0.01	456.61	0.01
其他流动资产	45,452.28	0.93	43,995.85	0.91	26,604.44	0.68	15,054.74	0.44
流动资产合计	2,092,603.87	42.86	2,018,957.22	41.69	1,690,077.07	42.89	1,461,634.97	42.56
非流动资产：								
其他债权投资	-	-	-	-	2,940.00	0.07	53,760.00	1.57
其他权益工具投资	407,627.50	8.35	407,473.50	8.41	155,563.00	3.95	380,603.44	11.08
长期应收款	-	-	-	-	-	-	431.16	0.01
长期股权投资	156,486.78	3.20	131,216.78	2.71	98,802.04	2.51	97,004.87	2.82
投资性房地产	419,135.39	8.58	421,978.55	8.71	231,536.72	5.88	217,779.53	6.34
固定资产	456,923.46	9.36	458,891.54	9.47	451,063.67	11.45	443,177.10	12.90
在建工程	150,996.14	3.09	135,448.88	2.80	146,543.62	3.72	149,955.40	4.37
使用权资产	322.87	0.01	426.12	0.01	884.51	0.02	378.10	0.01
无形资产	158,478.85	3.25	160,004.74	3.30	121,089.68	3.07	123,475.73	3.59
开发支出	85.06	0.00	85.06	0.00	-	-	-	-
商誉	110.70	0.00	110.70	0.00	110.70	0.00	110.70	0.00
长期待摊费用	1,521.44	0.03	1,636.43	0.03	1,754.74	0.04	2,191.02	0.06
递延所得税资产	14,988.25	0.31	18,451.62	0.38	13,525.38	0.34	7,879.70	0.23
其他非流动资产	1,023,567.28	20.96	1,088,617.28	22.48	1,027,031.75	26.06	496,284.66	14.45
非流动资产合计	2,790,243.71	57.14	2,824,341.21	58.31	2,250,845.81	57.11	1,973,031.41	57.44
资产总计	4,882,847.58	100.00	4,843,298.43	100.00	3,940,922.88	100.00	3,434,666.38	100.00

(1) 流动资产分析

近三年及一期末，公司流动资产分别为1,461,634.97万元、1,690,077.07万元、2,018,957.22万元及2,092,603.87万元，占总资产比例分别为42.56%、42.89%、41.69%和42.86%。公司流动资产中以货币资金、其他应收款、存货为主。流动资产中占比较大以及变化较大的科目分析如下：

1) 货币资金

近三年及一期末，公司货币资金分别为184,423.46万元、199,960.82万元、216,561.79万元及290,924.42万元，分别占公司总资产的比重为5.37%、5.07%、4.47%及5.96%，公司货币资金数额在一定程度上反映了公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。2025年末，货币资金较2024年末增加16,600.97万元，增幅为8.30%，主要系发行人融资增加所致。2026年3月末，该科目较年初

增加74,362.63万元、增幅达34.34%，系银行存款增加所致。

表 6-12：2025 年末应收账款账龄情况表

单位：万元、%

项 目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	10.47	0.00	9.58	0.00
银行存款	287,803.84	98.93	214,833.20	99.20
其他货币资金	3,110.10	1.07	1,719.01	0.79
存放财务公司款项	-	-	-	-
合 计	290,924.42	100.00	216,561.79	100.00

截至2026年3月31日，公司存在受限的货币资金为人民币36,099,826.28元，为保函、票据保证金。除此之外，公司无其他使用受到限制的货币资金款项。

2) 应收票据

近三年及一期末，公司应收票据分别为18.19万元、982.66万元、0.00万元及1,819.09万元，分别占公司总资产的比例为0.00%、0.02%、0.00%及0.04%，公司应收票据占总资产的比重处于较低水平。发行人应收票据全部为银行承兑汇票，各期末应收票据均较上一期末变动较大，主要受当期发行人的业务导致应收银行承兑汇票变动较大。

3) 应收账款

近三年及一期末，公司应收账款分别为81,620.37万元、102,547.44万元、86,068.62万元及82,711.09万元，分别占公司总资产的比例为2.38%、2.60%、1.78%及1.69%，公司应收账款占总资产的比重处于较低水平，主要是公司的燃气、自来水供应及污水处理板块的应收账款，属于公用事业行业，收费时间短且相对稳定，应收账款回笼情况良好。2024年末，发行人应收账款较上年末增加20,927.07万元，增幅为25.64%，主要系对常熟市水务局的应收账款增加所致。2025年末，发行人应收账款较上年末减少16,478.82万元，降幅为16.07%。

表 6-13：2025 年末应收账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1 年以内	80,072.50	93.03
1 至 2 年	11,896.05	13.82
2 至 3 年	9,372.76	10.89
3 年以上	6,151.20	7.15
小计	107,492.51	124.89

减：坏账准备	4,945.06	5.75
合计	86,068.62	100.00

表 6-14：2025 年末应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例	坏账准备期末余额
常熟市水务局	30,026.02	32.79	1,940.03
常熟市市级机关事务管理中心	1,600.00	1.75	-
常熟市第一人民医院	1,397.15	1.53	-
常熟市交通运输局	1,211.63	1.32	-
常熟市人民政府琴川街道办事处	1,028.24	1.12	-
合计	35,263.04	38.51	1,940.03

截至2026年3月末，公司应收账款82,711.09万元，主要是常熟市水务局、常熟市水务服务中心、常熟市交通运输局、常熟市市级机关事务管理中心及常熟市第一人民医院的应收账款，当期应收账款较上年末下降明显。公司前五名应收账款合计占比45.30%，集中度处于行业中等，风险可控。

表 6-15：2026 年 3 月末应收账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1 年以内	54,723.69	66.16
1 至 2 年	12,344.70	14.93
2 至 3 年	5,857.09	7.08
3 年以上	15,187.02	18.36
小计	88,112.49	106.53
减：坏账准备	5,401.40	6.53
合计	82,711.09	100.00

表 6-16：2026 年 3 月末应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例	坏账准备期末余额
常熟市水务局	32,074.57	36.40	1,603.73
常熟市市级机关事务管理中心	4,168.81	4.73	
常熟市第一人民医院	1,389.48	1.58	
常熟市交通运输局	1,211.63	1.38	
常熟市水务服务中心	1,069.66	1.21	145.16
合计	39,914.15	45.30	1,748.88

经发行人自我核查并征询常熟市财政局，发行人与政府之间的应收款，具有正常的业务背景，发行人不存在替政府融资的行为，符合国家相关规定。

4) 其他应收款

公司其他应收款主要包括城市建设重点项目的建设资金投入及部分动迁房项目回购款。近三年及一期末，公司其他应收款分别为410,777.58万元、554,904.35万元、521,894.88万元及512,703.49万元，占公司总资产的比例分别为11.96%、14.08%、10.78%及10.50%，公司其他应收款数额较大，主要是由于近年来常熟市城市基础建设投资所致，占总资产比重相对较高，呈增长趋势。2024年末其他应收款金额554,904.35万元，较2023年末增加144,126.77万元、增幅达35.09%，主要系常熟市滨江智城产业园开发有限公司股权转让款增加。

表 6-17：2025 年末其他应收款账龄结构表

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1 年以内	250,313.74	47.96
1 至 2 年	5,303.41	1.02
2 至 3 年	30,517.32	5.85
3 年以上	240,817.80	46.14
小计	526,952.28	100.97
减：坏账准备	5,057.40	0.97
合计	521,894.88	100.00

表 6-18：2025 年末前五名其他应收款明细表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
常熟市滨江智城产业园开发有限公司	往来款	219,083.84	1 年以内	41.98
常熟市苏衡通管网有限公司	往来款	73,040.31	3 年以上	14.00
常熟市土地储备中心	往来款	67,749.81	1 年以内、1-2 年、3 年以上	12.98
常熟经开控股有限公司	往来款	60,000.00	3 年以上	11.50
苏州华虞地产有限公司	往来款	11,392.00	2-3 年、3 年以上	2.18
合计	——	431,265.96	——	82.63

截至2026年3月末，公司其他应收款为512,703.49万元，公司其他应收款前5名合计431,056.13万元，占比84.08%。

表 6-19：2026 年 3 月末其他应收款账龄结构表

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1 年以内	4,830.39	0.94
1 至 2 年	239,976.05	46.81
2 至 3 年	4,370.54	0.85
3 年以上	268,629.39	52.39
小计	517,806.37	101.00
减：坏账准备	5,102.88	1.00
合计	512,703.49	100.00

表 6-20：2026 年 3 月末前五名其他应收款明细表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
常熟市滨江智城产业园开发有限公司	往来款	219,083.84	1-2 年	42.73
常熟市苏衡通管网有限公司	往来款	73,040.31	3 年以上	14.25
常熟市土地储备中心	往来款	67,751.81	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	13.21
常熟经开控股有限公司	往来款	60,000.00	3 年以上	11.70
常熟市恒智科创发展有限公司	往来款	11,180.17	1-2 年、3 年以上	2.18
合计	——	431,056.13	——	84.08

经发行人自我核查并征询常熟市财政局，发行人其他应收款主要应收方为国寿东吴（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）、常熟市滨江智城产业园开发有限公司、常熟经开控股有限公司和常熟市土地储备中心。发行人主要承担区域内基础设施建设及动迁房建设业务，在业务开展过程中对政府的其他应收款主要为工程代垫款项等往来款，为正常业务往来款，不存在替政府融资的行为，符合国家相关规定。

5) 预付账款

近三年及一期末，公司预付账款分别为15,925.94万元、17,738.35万元、35,980.21万元及12,045.78万元，分别占公司总资产的比例分别为0.46%、0.45%、0.74%及0.25%。从近三年及一期末预付账款金额及占总资产的比重来看，公司预付账款占总资产的比重处于较低水平。预付款项2025年末金额35,980.21万元，

较2024年末增加18,241.86万元、增幅达102.84%，主要系预付苏州市东吴乡村发展产业引导基金合伙企业（有限合伙）19,989.00亿元款项。

经发行人自我核查并征询常熟市财政局，发行人不存在与政府之间的预付账款，发行人预付账款均具有正常的业务背景，不存在无工程背景等情况，发行人不存在替政府融资的行为，符合国家相关规定。

表 6-21：近一年一期末预付账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	35,855.29	99.65	10,478.23	86.98
1 至 2 年	100.04	0.28	1,462.03	12.14
2 至 3 年	24.73	0.07	82.74	0.69
3 年以上	0.16	-	22.78	0.19
合计	35,980.21	100.00	12,045.78	100.00

表 6-22：2025 年末预付账款金额前五名及情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
苏州市东吴乡村发展产业引导基金合伙企业（有限合伙）	19,989.00	55.56
江苏省天然气销售有限公司	4,612.51	12.82
中海石油气电集团有限责任公司江苏分公司	4,158.55	11.56
常熟中石油昆仑天然气输配有限公司	1,924.70	5.35
江苏国信天然气有限公司	534.60	1.49
合计	31,219.36	86.78

表 6-23：2026 年 3 月末预付账款金额前五名及情况表

单位：万元、%

单位名称	2026 年 3 月末	占比
中海石油气电集团有限责任公司江苏分公司	2,381.74	19.77
江苏省天然气销售有限公司	1,742.55	14.47
常熟中石油昆仑天然气输配有限公司	1,216.63	10.1
苏州燃气集团有限责任公司	1,160.35	9.63
常熟市苏虞天然气输配有限公司	743.54	6.17
合计	7,244.81	60.14

6) 存货

近三年及一期末，发行人存货分别为752,765.46万元、786,352.47万元、1,114,051.13万元及1,145,581.69万元，分别占公司总资产的21.92%、19.95%、

23.00%及23.46%，发行人存货占总资产比例较高。

表 6-24：2025 年末存货明细表

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,605.87	55.01	1,550.86
合同履约成本	2,003.67	70.00	1,933.68
开发产品	31,314.18	-	31,314.18
开发成本	1,108,321.49	35,733.85	1,072,587.64
库存商品	6,664.77	-	6,664.77
低值易耗品	1,605.87	55.01	1,550.86
合计	1,149,909.98	35,858.85	1,114,051.13

表 6-25：2026 年 3 月末存货明细表

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,767.63	56.51	1,711.12
合同履约成本	2,433.80	70.98	2,362.82
开发产品	30,930.12	-	30,930.12
开发成本	1,123,508.64	21,713.63	1,101,795.01
库存商品	8,782.62	-	8,782.62
合计	1,167,422.81	21,841.12	1,145,581.69

表 6-26：近一年及一期末主要开发成本明细表

单位：万元

项目名称	2026 年 3 月末金额	2025 年末金额
老城改造工程	279,595.45	279,140.11
城区地块	16,802.63	16,802.63
冶塘尚湖西入口地块	116,397.07	116,397.07
城铁片区交通枢纽配套工程(沪通铁路片区)	760.96	760.96
城南道路工程	2,030.72	2,030.72
城北道路工程	544.46	544.46
文化片区 2022A-008 地块	108,284.43	107,233.79
兴福报慈 2021A-024 地块	41,637.67	126,791.18
藕渠 5 号 2023A-018 地块	158,905.55	151,802.74
农商行地块	103.30	-
常熟市 2023A-022 地块	69,984.91	66,866.22
常熟市 2023A-023 地块	51.49	51.49
常熟市 2024A-003 地块	41.14	32.22
常熟市 2024A-004 地块	42.58	33.30
常熟市 2022A-006 地块	32.09	32.09
常熟市 2022A-007 地块	25.61	25.61
常熟市 2024A-013 地块	35,695.03	34,883.21

老街西侧（北）	61,844.41	55,014.12
2024A-012 号地块（南部新城 3 号）	31,444.78	30,139.77
2024A-016 号地块（城铁 19 号）	131,924.10	119,497.39
2024A-019 号地块（常熟市江河天绒北）	3.77	3.77
2024A-020 号地块（常熟市江河天绒南）	3.77	3.77
2024A-022 号地块（花溪 25 号）	2.83	2.83
2024A-023 号地块（花溪 31 号）	2.83	2.83
2025A-010 号地块（渠东 5-1）	16.18	4.62
2024A-025 号地块（花溪 8 号）	2.83	2.83
2025A-008 号地块（龙腾 2-1）	31,404.70	-
2025A-002 号地块（龙腾 2 号）	35,641.16	-
其他零星	282.21	221.74
合计	1,123,508.64	1,108,321.49

注 1：老城改造工程，主要是城区道路（长江路工程、莫路工程及金山路工程等）、片区改造工程（文化片区东部地块河道整治工程、文化片区绿化及慢行系统工程、星光路道路工程及竞文路凯文路工程等），项目建设期 2007 年至 2017 年，目前均已完工但尚未结转收入，发行人在与政府沟通投资回收安排。

注 2：冶塘尚湖西入口地块（地块具体情况详见表 6-27 中的序号 9），该地块主要为西三环南路地块，土地使用权证号为常国用（2011）第 08968 号，土地面积 263,389.60 平方米，取得时间为 2010 年 6 月，为住宅用地、商服用地，计划开发该地块，但目前该地块开发方案还在优化中。

表 6-27：近一年及一期末主要开发产品明细表

单位：万元

项目名称	2026 年 3 月末金额	2025 年末金额
鸭潭头小区	100.20	100.20
莲花新村	1,882.41	1,882.41
泰安街两侧商业地块	217.52	217.52
东市河小区	38.45	38.45
金山苑三区	258.96	258.96
阜安桥堍环城东路 90 号	53.30	53.30
电讯厂 3 号地块/六弦河	121.68	80.90
糖烟酒公司地块	198.09	198.09
衡器厂地块	100.72	100.72
轴承厂地块	257.80	257.80
琴湖家园	7,139.85	7,114.63
文化片区一期/金桂家园	125.90	125.90
金山苑四区一期	8,232.39	8,232.39
元和高专 17 号地块	1,138.44	1,138.44
开发产品-七中地块	2,975.11	2,975.11
开发产品—枫泾四区 20 幢	293.40	293.40
西门大街 115 号（老房产公司地块）	326.97	326.97
金腾家园	4,807.16	4,807.16

衡丰家园	2,129.79	2,051.54
金桂家园二期	789.78	549.97
共有产权房	126.25	126.25
合计	31,314.18	30,930.12

表 6-28：截至 2026 年 3 月末存货中主要土地使用权明细

单位：亿元、平方米

序号	土地使用证号	地块名称	土地面积	取得时间	获得方式	土地使用权类型	用途	入账依据	入账价值	账面净值	是否抵押	获取土地相关权益是否合法合规	应缴土地金	实缴
1	常国用(2006)第 01247 号	常熟市尚湖风景区环湖南路西南侧	64,333.00	2006.01	划拨	住宅用地	住宅用地	评估法	0.04	0.04	否	是	-	-
2	常国用(2006)第 01249 号	虞山南路	2,900.00	2006.01	划拨	商业用地	商业用地	评估法	0.02	0.02	否	是	-	-
3	常国用(2006)第 001252 号	北门大街	125,000.00	2006.01	划拨	商业用地	商业用地	评估法	1.68	1.68	否	是	-	-
4	常国用(2006)第 01251 号	北门大街	125,000.00	2006.01	划拨	商业用地	商业用地	评估法			否	是	-	-
5	常国用(2006)第 001250 号	西门大街	1,940.00	2006.01	划拨	商业用地	商业用地	评估法	-	-	否	是	-	-
6	常国用(2006)第 001248 号	西门外三条街	22,507.00	2006.01	划拨	商业用地	商业用地	评估法	0.12	0.12	否	是	-	-

7	常国用 (2006) 第 001245 号	虞山南路 20 号	9,740.00	2006.01	划拨	商业用地	商业用地	评估法	0.03	0.03	否	是	-	-
8	常国用 (2006) 第 01246 号	常熟市尚湖 风景区	36,174.00	2006.01	划拨	商业用地	商业用地	评估法	0.02	0.02	否	是	-	-
9	常国用 (2011) 第 08968 号	西三环南路	263,389.60	2010.06	划拨	住宅用地、 商服用地	住宅用地、 商服用地	评估法	9.73	9.73	否	是	9.73	9.73
10	苏(2023) 常熟市不动 产权第 8152332 号	兴福、报慈地 块	44,353.00	2021.12	招拍 挂	住宅用地	住宅用地	挂牌价	7.40	7.40	否	是	7.40	7.40
11	苏(2023) 常熟市不动 产权第 8151814 号	琴川街道文 化片区金山 路以东、丹桂 路以南	28,454.00	2022.09	招拍 挂	住宅用地	住宅用地	挂牌价	6.10	6.10	否	是	6.10	6.10
12	苏(2024)常 熟市不动产 权第 8129899 号	虞山街道周 神庙弄 4 号 3 幢 401	525.20	2024.08	招拍 挂	住宅用地	住宅用地	挂牌价	0.00	0.00	否	是	0.00	0.00
13	苏(2024)常 熟市不动产 权第 8138421 号	秦川街道南 三环路以北、 规划金山路 以西	53,111.78	2023.10	招拍 挂	住宅用地	住宅用地	挂牌价	9.74	9.74	是	是	9.74	9.74

14	苏(2025)常熟市不动产权第 8103197 号	琴川街道香山南路以东、花港路以北	44,894.00	2023.11	招拍挂	住宅用地	住宅用地	挂牌价	5.34	5.34	否	是	5.34	5.34
15	苏(2025)常熟市不动产权第 8101750 号	琴川街道香山南路以东、冬青路以南	19,289.00	2024.08	招拍挂	住宅用地	住宅用地	挂牌价	2.71	2.71	否	是	2.71	2.71
16	苏(2025)常熟市不动产权第 8107544 号	常福街道华山路以东、黄浦路以南	42,678.00	2024.11	招拍挂	住宅用地	住宅用地	挂牌价	4.15	4.15	否	是	4.15	4.15
17	苏(2025)常熟市不动产权第 8121500 号	琴川街道沈青路以东、规划庙港路以北	30,497.00	2024.08	招拍挂	住宅用地	住宅用地	挂牌价	2.94	2.94	否	是	2.94	2.94
18	苏(2025)常熟市不动产权第 8109723 号	琴川街道琴川大道以南、新世纪大道以东	110,972.00	2024.09	招拍挂	住宅用地	住宅用地	挂牌价	10.49	10.49	否	是	10.49	10.49
合计	-	-	1,025,757.58	-	-	-	-	-	60.51	60.51	-	-	58.60	58.60

注：上述土地使用权获取相关权益均合法合规，相关评估费、出让金均已缴纳。土地资产所在区域为江苏省苏州市常熟市，近期该区域土地均价分为别：常熟市市区18,491.00万元/m²、常熟市乡区11,836.00万元/m²。

7) 其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为15,054.74万元、26,604.44万元、43,995.85万元及45,452.28万元，分别占公司总资产的0.44%、0.68%、0.91%及0.93%，发行人其他流动资产占比总资产较小，主要由待抵扣进项税额和即征即退项目留抵税额构成。

表 6-29：近一年及一期其他流动资产科目明细

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
预交税金	29,407.77	26,144.02
待抵扣进项税额	15,934.63	17,741.95
银行理财产品	109.88	109.88
合计	45,452.28	43,995.85

(2) 非流动资产分析

近三年及一期末，公司非流动资产分别为1,973,031.41万元、2,250,845.81万元、2,824,341.21万元及2,790,243.71万元，占总资产的比例分别为57.44%、57.11%、58.31%及57.14%，公司非流动资产规模呈波动趋势，且与总资产的比重维持在57%以上的水平。公司非流动资产主要由可供出售金融资产/其他权益工具投资、固定资产、在建工程和投资性房地产构成，具体情况如下：

1) 其他权益工具投资

近三年及一期末，公司其他权益工具投资分别为380,603.44万元、155,563.00万元、407,473.50万元及407,627.50万元，占总资产的比例分别为11.08%、3.95%、8.41%及8.35%。2025年末，发行人其他权益工具投资较上年末增加251,910.50万元，增幅为161.93%，主要是城投公司对常熟市交通产业投资集团有限公司的投资所致。

表 6-30：近一年及一期末其他权益工具投资科目明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
苏州银行股份有限公司	18,392.00	18,238.00
东吴人寿保险股份有限公司	6,480.00	6,480.00
江苏苏城能源有限公司	3,200.00	3,200.00
苏州燃气集团有限责任公司	675.00	675.00
苏州市铁路投资有限公司	166,322.00	166,322.00
常熟市交通产业投资集团有限公司	212,558.50	212,558.50
合计	407,627.50	407,473.50

2) 长期应收款

近三年及一期末，公司长期应收款分别为431.16万元、0.00万元、0.00万元及0.00万元，在总资产中的占比分别为0.01%、0.00%、0.00%及0.00%，公司长期应收款占总资产的比重整体较小。

4) 长期股权投资

近三年及一期末，公司长期股权投资余额分别为97,004.87万元、98,802.04万元、131,216.78万元及156,486.78万元，在总资产中的占比分别为2.82%、2.51%、2.71%及3.20%，公司长期股权投资占总资产的比重整体较小。长期股权投资2025年末金额131,216.78万元，较2024年末增加32,414.74万元，增幅达32.81%，主要系追加常熟东吴恒智产业投资合伙企业（有限合伙）投资所致。

5) 投资性房地产

近三年及一期末，投资性房地产近三年及一期金额为217,779.53万元、231,536.72万元、421,978.55万元和419,135.39万元，在总资产中的占比分别为6.34%、5.88%、8.71%及8.58%。公司投资性房地产主要是公司为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产2025年末金额421,978.55万元，较2024年末增加190,441.83万元、增幅达82.25%，主要系发行人土地使用权增加所致。

表 6-31：近一年及一期末投资性房地产明细

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
2026 年 3 月末账面价值	361,604.71	57,530.68	419,135.39
2025 年末账面价值	364,053.97	57,924.58	421,978.55

表 6-32：截至 2026 年 3 月末投资性房地产中主要土地使用权明细

单位：亿元、平方米

序号	土地使用证号	地块名称	土地面积	获得方式	土地使用权类型	用途	入账依据	入账价值	是否抵押	获取土地相关权益是否合法合规	是否全额应缴土地金
1	苏(2022)常熟市不动产权第 8176004 号	香山北路 9 号（审批中心）	19,829.00	出让	商务金融用地	商务金融用地	成本法	0.74	是	是	是
2	苏(2022)常熟市不动产权第 8176058 号	香山北路 3 号（档案馆）	14,800.00	出让	商务金融用地	商务金融用地	成本法	0.49	是	是	是
3	苏(2020)常熟市不动产权第 8139775 号	海虞加油站	8,140.00	出让	加油站	加油站	成本法	0.09	否	是	是

6) 固定资产

近三年及一期末,公司固定资产净值分别为443,177.10万元、451,063.67万元、458,891.48万元及456,923.46万元,占总资产的比例分别为12.90%、11.45%、9.47%及9.36%。近三年及一期末,公司固定资产相对稳定,在总资产中占比较大。

表 6-33: 2026 年 3 月末固定资产明细表

单位: 万元

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公及其他设备	管网	合计
一、账面原值							
1、上年年末余额	233,572.14	107,897.16	3,009.78	3,769.09	4,030.48	444,383.74	796,662.39
2、本期增加金额	3,615.56	301.22	33.83	200.64	119.56	1,705.32	5,976.13
(1) 购置	-	12.33	15.84	199.50	119.56	-	347.23
(2) 在建工程转入	3,615.56	288.89	17.99	1.13	-	1,705.32	5,628.89
(3) 其他	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	62.83	75.64	-	9.87	0.92	268.72	417.99
(1) 处置或报废	-	75.64	-	9.87	0.92	268.72	355.16
(2) 合并范围减少	-	-	-	-	-	-	-
(3) 其他	62.83	-	-	-	-	-	62.83
4、期末余额	237,124.87	108,122.74	3,043.61	3,959.85	4,149.12	445,820.34	802,220.53
二、累计折旧	-	-	-	-	-	-	-
1、上年年末余额	78,610.17	56,369.63	2,577.53	2,977.72	3,720.07	193,515.79	337,770.91
2、本期增加金额	1,958.02	1,728.95	49.32	78.92	169.14	3,727.96	7,712.31
(1) 计提	1,958.02	1,728.95	49.32	78.92	169.14	3,727.96	7,712.31
(2) 其他	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	9.38	0.85	175.86	186.09
(1) 处置或报废	-	-	-	9.38	0.85	175.86	186.09
(2) 合并范围减少	-	-	-	-	-	-	-
(3) 其他	-	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	80,568.19	58,098.58	2,626.85	3,047.26	3,888.35	197,067.89	345,297.13
三、减值准备	-	-	-	-	-	-	-
1、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-	-	-
1、期末账面价值	156,556.68	50,024.15	416.76	912.59	260.77	248,752.45	456,923.40
2、上年年末账面价值	154,961.97	51,527.53	432.25	791.37	310.42	250,867.96	458,891.48

7) 使用权资产

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，发生时计入“使用权资产”科目。根据《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号），取消了承租人融资租赁以及经营租赁的分类，要求对所有租赁确认使用权资产和租赁负债。

近三年及一期末，公司使用权资产分别为378.10万元、884.51万元、426.12万元及322.87万元，分别占公司资产的0.01%、0.02%、0.01%及0.01%，公司使用权资产占总资产的比重较低。

8) 在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为149,955.40万元、146,543.62万元、135,448.88万元及150,996.14万元，分别占公司资产的4.37%、3.72%、2.80%及3.09%。主要有和工程物资组成。

表 6-34：近一年一期末公司主要在建工程项目明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
在建工程	146,786.61	130,451.14
工程物资	4,209.53	4,997.74
合计	150,996.14	135,448.88

表 6-35：近一年一期末公司主要在建工程项目明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
节能工程	4.02	4.02
天然气管道及加气站	46,116.16	44,607.59
创新岛	7,855.85	7,863.70
人才港	310.48	-
辛庄先导产业园（一期）	14,344.21	8,759.36
科创港项目二期	40,474.36	36,541.47
常熟市 2025A-003 地块工程	9,591.58	8,220.13
常熟城铁片区“数字科技新城”小型示范数据中心	13,224.77	13,216.42
2024A-014 地块（美好汇东侧）	5,928.07	3,613.11
零星工程	8,937.11	7,625.34
合计	146,786.61	130,451.14

9) 无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为123,475.73万元、121,089.68万元、

160,004.74万元和158,478.85万元，分别占公司资产的3.60%、3.07%、3.30%及3.25%。发行人无形资产总额和占比较小。2024年末，发行人无形资产较上年末减少2,386.05万元，降幅1.93%；2025年末，发行人该科目较上一年度增加38,915.06万元，增幅为32.14%。

表 6-36：2026 年 3 月末发行人无形资产明细表

单位：万元

项目	土地使用权	软件	特许经营权	合计
2026 年 3 月末金额	78,028.47	2,929.50	77,520.89	158,478.85
2025 年末金额	78,502.63	3,040.09	78,462.02	160,004.74

表 6-37：2026 年 3 月末发行人无形资产中主要土地使用权明细

单位：平方米、年、万元

序号	公司	土地使用证号	地块名称	土地面积	取得时间	获得方式	入账依据	用途	期末账面价值	是否抵押	是否足额缴纳出让金	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	获取土地相关权益是否合法合规
1	常熟市城市经营投资集团有限公司	苏(2023)常熟市不动产权第8178045号	长江路8号	3,317.00	2025	划拨	评估法	公用设施用地	190.73	否	否	-	-	是
2	常熟市城市经营投资集团有限公司	苏(2022)常熟市不动产权第8158323号	虞山街道翡翠路28号	6,873.16	2022	出让	成本法	商业用地	427.98	否	是	458.92	458.92	是
3	常熟市城建国有资产经营有限公司	苏(2022)常熟市不动产权第8153276号	荷花村货场	3,769.00	2003	划拨	评估法	公共设施用地	20.11	否	否	-	-	是

4	常熟市城建国有资产经营有限公司	苏(2022)常熟市不动产权第8176429号	环城南路 32 号	4,024.10	2004	划拨	评估法	商业用地	195.70	否	否	-	-	是
5	常熟市城建国有资产经营有限公司	苏(2019)常熟市不动产权第8128280号	李闸路 275 号	2,028.53	2007	划拨	评估法	公共设施用地	32.57	否	否	-	-	是
6	常熟市城建国有资产经营有限公司	苏(2020)常熟市不动产权第8100563号	大义营业所黎明东路	1,425.90	2007	划拨	评估法	公共设施用地	10.84	否	否	-	-	是
7	常熟市城建国有资产经营有限公司	苏(2020)常熟市不动产权第8100565号	白茆营业所古里镇芙蓉社区	539.50	2007	划拨	评估法	公共设施用地	2.93	否	否	-	-	是
8	常熟市城建国有资产经营有限公司	苏(2019)常熟市不动产权第8128083号	杨园营业所, 杨园镇杨中北	884.00	2007	划拨	评估法	公共设施用地	4.70	否	否	-	-	是

9	常熟市城建国有资产经营有限公司	苏(2020)常熟市不动产权第8101006号	浒浦营业所, 新港路 81 号	678.60	2007	划拨	评估法	公共设施用地	13.27	否	否	-	-	是
10	常熟市城建国有资产经营有限公司	苏(2022)常熟市不动产权第8149750号	支塘增压站, 支塘镇西门村	7,759.00	2007	划拨	评估法	公共设施用地	32.52	否	否	-	-	是
11	常熟市城建国有资产经营有限公司	苏(2022)常熟市不动产权第8174939号	给排水公司李闸路 178 号	4,088.60	2004	划拨	评估法	公共设施用地	32.19	否	否	-	-	是
12	江苏中法水务股份有限公司	苏(2019)常熟市不动产权第8127179号	滨江净水厂土地	19,538.00	2012	出让	成本法	公共设施用地	645.64	否	是	922.02	922.02	是
13	江苏中法水务股份有限公司	苏(2018)常熟市不动产权第0043741号	董浜土地	3,702.00	2011	出让	成本法	公共设施用地	119.77	否	是	173.87	173.87	是

14	江苏中法水务股份有限公司	苏(2018)常熟市不动产权第0049644号	长江路 276 号土地	7,532.90	2018	出让	成本法	公共设施用地	1,430.97	否	是	1,714.91	1,714.91	是
15	江苏中法水务股份有限公司	苏(2020)常熟市不动产权第8102708号	虞山镇渠中村土地(藕渠增压站)	13,203.00	2018	出让	成本法	公共设施用地	543.39	否	是	644.52	644.52	是
16	江苏中法水务股份有限公司	苏(2019)常熟市不动产权第8128288号	虞山镇藕渠土地(藕渠增压站)	17,079.00	2018	出让	成本法	公共设施用地	119.54	否	是	691.89	691.89	是
17	江苏中法水务股份有限公司	苏(2021)常熟市不动产权第8107524号	碧溪新区浒浦问村土地(三水厂)	107,493.60	2018	出让	成本法	公共设施用地	4,204.93	否	是	4,993.35	4,993.35	是
18	江苏中法水务股份有限公司	苏(2019)常熟市不动产权第8124007号	虞山镇元和村土地(二水厂)	32,306.00	2018	出让	成本法	公共设施用地	1,596.96	否	是	1,895.81	1,895.81	是

19	江苏中法水务股份有限公司	苏(2022)常熟市不动产权第8150892号	新港镇浒东村土地（滨江水厂）	66,131.60	2018	出让	成本法	工业用地	2,325.02	否	是	2,955.06	2,955.06	是
20	江苏中法水务股份有限公司	苏(2019)常熟市不动产权第0003183号	虞山镇联盟村土地(管网部)	15,837.00	2018	出让	成本法	公共设施用地	505.44	否	是	650.62	650.62	是
21	江苏中法水务股份有限公司	苏(2019)常熟市不动产权第8121138号	浒浦长江边三水厂取水口12346 平方土地（三水厂）	12,346.00	2019	出让	成本法	公共设施用地	496.61	否	是	577.45	577.45	是
22	江苏中法水务股份有限公司	苏(2022)常熟市不动产权第8150893号	碧溪新区浒东村（老滨江自来水厂、昆山自来水厂西侧）	19,555.00	2019	出让	成本法	公共设施用地	1,696.92	否	是	1,972.82	1,972.82	是

23	江苏中法水务股份有限公司	苏(2022)常熟市不动产权第8150243号	东南大道以北、玉山路以东（城东净水厂）	143,162.00	2018	出让	成本法	公共设施用地	37,825.61	是	是	45,729.47	45,729.47	是
24	江苏中法污水处理有限公司	苏(2020)常熟市不动产权第8100056号	滨江污水厂土地	20,065.00	2018	出让	成本法	公共设施用地	4,388.01	否	是	930.46	930.46	是
25	江苏中法污水处理有限公司分公司	苏(2022)常熟市不动产权第8146703号	海虞镇刘家海路10号	29,939.00	2022	出让	成本法	公共设施用地	1,222.30	否	是	1,464.64	1,464.64	是
26	江苏中法污水处理有限公司分公司	苏(2022)常熟市不动产权第8150338号	支塘镇支新路2号	62,548.00	2022	出让	成本法	公共设施用地	2,527.21	否	是	3,028.27	3,028.27	是
27	江苏中法污水处理有限公司分公司	苏(2022)常熟市不动产权第8155083号	常福街道压路机村2-8林家宕200号	60,009.00	2022	出让	成本法	公共设施用地	2,424.62	否	是	4,882.29	4,882.29	是

28	常熟市天然气有限公司	常国用(2007)第000477号	办公大楼	25,778.00	2007	出让	成本法	商业用地	469.99	否	是	972.40	972.40	是
29	常熟市天然气有限公司	苏(2019)常常熟市不动产权第8109546号	古里液化天然气储罐场	26,474.00	2014	出让	成本法	公共设施用地	704.53	否	是	935.22	935.22	是
30	常熟市天然气有限公司	苏(2021)常熟市不动产权第8131421号	尚湖镇土地(宗地号9620040014)	5,477.00	2014	出让	成本法	商业用地	634.39	否	是	914.44	914.44	是
31	常熟市天然气有限公司	苏(2018)常熟市不动产权第0012084号	G204 国道互通站	1,634.00	2018	划拨	评估法	公共设施用地	4.26	否	是	6.53	6.53	是

32	常熟市天然气有限公司	苏(2018)常熟市不动产权第0052107号	董浜门站	1,312.00	2018	划拨	评估法	公共设施用地	27.06	否	是	44.18	44.18	是
33	常熟市天然气有限公司	苏(2020)常熟市不动产权第8135036号	龚家圩互通站	600.00	2020	划拨	评估法	公共设施用地	33.24	否	是	45.07	45.07	是
34	常熟市天然气有限公司	苏(2023)常熟市不动产权第8168462号	古里储配站三期土地	23,448.00	2022	出让	成本法	公共设施用地	4,602.26	否	是	4,978.10	4,978.10	是
35	常熟市恒达能源科技有限公司	苏(2022)常熟市不动产权第8142435号	尚湖镇民庄路56号	7,567.00	2010	出让	评估法	公用设施用地	186.62	否	是	277.16	277.16	是
36	常熟市恒达能源科技有限公司	苏(2024)常熟市不动产权第8132778号	琴川街道沙家浜路9号	2,748.00	2013	出让	评估法	商服用地	876.20	否	是	1,298.07	1,298.07	是

37	常熟市江南水务有限公司	苏(2023)常熟市不动产权第8175515号	东南厂办公楼	13,259.00	2013	出让	评估法	公共设施用地	355.35	否	是	458.30	458.30	是
38	常熟市天然气有限公司	苏(2025)常熟市不动产权第8132793号	尚湖镇南村坝村(6)塘湾58号	2,995.00	2025	出让	评估法	公用设施用地	786.84	否	是	826.80	826.80	是
39	常熟市天然气有限公司	苏(2025)常熟市不动产权第8135533号	海虞镇迎宾路以南、人民路以东	6,154.00	2025	出让	评估法	商服用地	1,443.19	否	是	1,452.88	1,452.88	是
40	常熟市天然气有限公司	苏(2025)常熟市不动产权第8135313号	沙家浜镇中环路以南、繁华路以西、苏霞北村以东	6,321.00	2025	出让	评估法	商服用地	1,530.23	否	是	1,540.50	1,540.50	是
41	常熟市天然气有限公司	苏(2025)常熟市不动产权第8135534号	董浜镇董徐大道以南、跃司塘以西	3,148.00	2025	出让	评估法	商服用地	726.72	否	是	731.60	731.60	是

	合计	-	-	774,131.49	-	-	-	-	70,930.37	-	-	83,615.84	83,615.84	-
--	----	---	---	------------	---	---	---	---	-----------	---	---	-----------	-----------	---

注：发行人无形资产中部分土地暂无土地使用权证号，目前该部分土地的使用权证号正在办理中。

注2：上述土地使用权获取相关权益均合法合规，相关评估费、出让金均已缴纳。土地资产所在区域为江苏省苏州市常熟市，近期该区域土地均价分为别：常熟市市区18,491.00万元/m²、常熟市乡区11,836.00万元/m²。

10) 递延所得税资产

近三年及一期末，公司递延所得税资产分别为7,879.70万元、13,525.38万元、18,451.62万元及14,988.25万元，分别占公司总资产的0.23%、0.34%、0.38%及0.31%。

11) 其他非流动资产

近三年及一期末，公司其他非流动资产分别为496,284.66万元、1,027,031.75万元、1,088,617.28万元及1,023,567.28万元，分别占公司总资产的14.45%、26.06%、22.48%及20.96%。主要为预付土地出让金、预交税金以及预付长期资产购建款。

表 6-38：2026 年 3 月末发行人其他非流动资产中土地明细表

单位：平方米、亿元

地块名称	取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金额	实缴纳土地出让金额
2023A-023	招拍挂	尚未办理	44,907.45	出让	住宅	4.94	挂牌价	4.94	4.94
2022A-007	招拍挂	尚未办理	25,972.00	出让	住宅	3.82	挂牌价	3.82	3.82
2022A-006	招拍挂	尚未办理	32,546.00	出让	住宅	4.79	挂牌价	4.79	4.79
2022A-010	招拍挂	尚未办理	54,430.00	出让	住宅	8.82	挂牌价	8.82	8.82
2022A-011	招拍挂	尚未办理	66,125.00	出让	住宅	10.71	挂牌价	10.71	10.71
2024A-003	招拍挂	尚未办理	47,291.00	出让	住宅	5.46	挂牌价	5.46	5.46
2024A-004	招拍挂	尚未办理	49,169.00	出让	住宅	5.68	挂牌价	5.68	5.68
2024A-015	招拍挂	尚未办理	73,934.00	出让	住宅	6.92	挂牌价	6.92	6.92
2025A-007	招拍挂	尚未办理	31,776.00	出让	住宅	4.78	挂牌价	4.78	4.78
2025A-010	招拍挂	尚未办理	12,218.00	出让	商业	0.42	挂牌价	0.42	0.42
2025A-011	招拍挂	尚未办理	28,193.00	出让	住宅	3.85	挂牌价	3.85	3.85
2025A-012	招拍挂	尚未办理	32,093.00	出让	住宅	5.15	挂牌价	5.15	5.15

2025A-01 3	招拍 挂	尚未 办理	13,830.00	出让	住宅	2.22	挂牌价	2.22	2.22
2025A-01 4	招拍 挂	尚未 办理	41,264.00	出让	商业	1.31	挂牌价	1.31	1.31
合计			553,748.45			68.87		68.87	68.87

注：上述土地使用权获取相关权益均合法合规，相关评估费、出让金均已缴纳。土地资产所在区域为江苏省苏州市常熟市，近期该区域土地均价分别为：常熟市市区18,491.00万元/m²、常熟市乡区11,836.00万元/m²。

2、负债构成情况分析

近三年及一期末，发行人总负债分别为2,041,813.25万元、2,517,469.90万元、3,359,157.45万元及3,393,778.19万元，负债总额呈增长趋势。近三年及一期末，公司流动负债占总负债的比重分别为49.68%、60.98%、57.51%及56.25%，流动负债增长较为明显。公司的流动负债与长期负债结构较为合理。

表 6-39：近三年及一期末发行人负债结构一览表

单位：万元、%

项目	2026-03-31		2025-12-31		2024-12-31		2023-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	301,471.99	8.88	258,961.93	7.71	239,287.65	9.51	110,196.81	5.40
应付票据及应付账款	267,178.86	7.87	267,600.14	7.97	119,392.58	4.74	101,196.06	4.96
应付票据	10,618.92	0.31	9,227.92	0.27	3,783.00	0.15	240.00	0.01
应付账款	256,559.94	7.56	258,372.22	7.69	115,609.58	4.59	100,956.06	4.94
预收款项	28,082.69	0.83	28,097.64	0.84	28,822.19	1.14	29,570.16	1.45
合同负债	261,290.77	7.70	317,533.03	9.45	209,013.40	8.30	30,106.54	1.47
应付职工薪酬	6,024.43	0.18	10,412.46	0.31	9,081.41	0.36	8,235.98	0.40
应交税费	4,651.11	0.14	7,504.79	0.22	5,601.04	0.22	5,552.35	0.27
其他应付款	886,290.30	26.12	900,674.27	26.81	745,330.78	29.61	381,065.75	18.66
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	112,055.54	3.34	143,278.54	5.69	344,819.45	16.89
其他流动负债	0.00	0.00	29,156.76	0.87	35,327.03	1.40	3,624.06	0.18
流动负债合计	129,734.50	3.82	1,931,996.56	57.51	1,535,134.61	60.98	1,014,367.16	49.68
非流动负债：								
长期借款	647,366.83	19.08	642,255.54	19.12	423,612.92	16.83	379,349.73	18.58
应付债券	732,192.37	21.57	682,258.41	20.31	453,970.37	18.03	539,111.00	26.40
租赁负债	46.02	-	59.20	-	703.09	0.03	177.73	0.01
长期应付款	17,583.04	0.52	13,689.04	0.41	13,037.09	0.52	18,910.26	0.93
预计负债	2,522.10	0.07	2,288.82	0.07	1,387.71	0.06	769.06	0.04
递延所得税负债	452.87	0.01	414.37	0.01	326.84	0.01	168.65	0.01
递延收益-非流动负	58,184.01	1.71	58,321.92	1.74	56,209.08	2.23	51,899.44	2.54

项目	2026-03-31		2025-12-31		2024-12-31		2023-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债								
其他非流动负债	26,327.53	0.78	27,873.59	0.83	33,088.20	1.31	37,060.21	1.82
非流动负债合计	1,484,674.77	43.75	1,427,160.89	42.49	982,335.29	39.02	1,027,446.10	50.32
负债合计	3,393,778.19	100.00	3,359,157.45	100.00	2,517,469.90	100.00	2,041,813.25	100.00

(1) 流动负债分析

近三年及一期末，公司流动负债分别为1,014,367.16万元、1,535,134.61万元、1,931,996.56万元及1,909,103.42万元，占总负债的比重分别为49.68%、60.98%、57.51%及56.25%，2025年末流动负债较2024年末增加396,861.95万元，增幅25.85%，主要系其他应付款及合同负债等大幅增加所致。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债、其他应付款构成，具体情况如下：

1) 短期借款

近三年及一期末，公司短期借款分别为110,196.81万元、239,287.65万元、258,961.93万元及301,471.99万元，分别占公司总负债的5.40%、9.51%、7.71%及8.88%，发行人短期借款整体呈现上升趋势。

表 6-40：近一年及一期末发行人短期借款担保结构

单位：万元

借款类别	2026.3.31	2025.12.31
信用借款	278,444.00	235,859.62
保证借款	22,900.00	22,900.00
短期借款利息	127.99	202.31
合计	301,471.99	258,961.93

2) 应付票据

近三年及一期末，公司应付票据分别为240.00万元、3,783.00万元、9,227.92万元及10,618.92万元，分别占公司负债总额的0.01%、0.15%、0.27%及0.31%。从近三年及一期末应付票据的余额来看，在总负债中的占比较小。

3) 应付账款

近三年及一期末，公司应付账款分别为100,956.06万元、115,609.58万元、258,372.22万元及256,559.94万元，分别占公司负债总额的4.94%、4.59%、7.69%及7.56%。应付账款2025年末金额258,372.22万元，较2024年末增加142,762.64万元、增幅达123.49%，主要1年以内应付账款增加较多。

表 6-41：近一年及一期末发行人应付账款明细情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
1 年以内（含 1 年）	45,913.39	202,274.63
1-2 年（含 2 年）	175,041.02	29,410.04
2-3 年（含 3 年）	21,301.49	23,510.80
3 年以上	14,304.04	3,176.75
合计	256,559.94	258,372.22

4) 合同负债与预收账款

近三年及一期末，公司合同负债为30,106.54万元、209,013.40万元、317,533.03万元和261,290.77万元，分别占公司负债总额的1.47%、8.30%、9.45%和7.70%。合同负债主要为预收的工程款、房款以及二次供水预收款项。2025年末，发行人合同负债较上一年度增加108,519.63万元，增幅为51.92%，主要系房款显著增加所致。

近三年及一期，预收账款分别为29,570.16万元、28,822.19万元、28,097.64万元和28,082.69万元，分别占比公司总负债的1.45%、1.14%、0.84%和0.83%。公司预收账款主要为预收租赁款。

表 6-42：近一年及一期末发行人合同负债明细情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
工程款	1,085.37	4,567.58
二次供水运行维护费	26,327.53	27,873.59
水电费	506.21	371.64
煤气	332.33	331.34
天然气款	16,893.73	16,400.49
物业收入	131.25	174.81
房款	240,800.16	294,156.95
其他	1,541.72	1,530.22
减：列示于其他非流动负债的部分	26,327.53	27,873.59
合计	261,290.77	317,533.03

5) 应交税费

近三年及一期末，公司应交税费分别为5,552.35万元、5,601.04万元、7,504.79万元及4,651.11万元，分别占公司负债总额的0.27%、0.22%、0.22%及0.14%。公司各期末应交税费变化幅度较大，主要包括增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、房产税、土地使用税、印花税以及环保税等，公司应交税费占总负债比重较小，对负债影响不大。

6) 其他应付款

近三年及一期末，公司其他应付款分别为381,065.75万元、745,330.78万元、

900,674.27万元及886,290.30万元，分别占公司负债总额的18.66%、29.61%、26.81%及26.12%。2024年末，较2023年末增加364,265.03万元、增幅达95.59%，主要系常熟市农业基础设施开发建设有限公司、常熟市国有资本投资运营集团有限公司及常熟市交通运输局的往来款增加所致。发行人其他应付款主要由政府单位往来、用气保证金、官网保证金和其他单位的往来款构成，均有实质业务背景，年度变化主要随当年项目开展和按期结清尾款所致。

表 6-43：近一年及一期末发行人其他应付款明细情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
应付股利	1,677.18	1,132.25
其他应付款	884,613.12	899,542.02
合计	886,290.30	900,674.27

表 6-44：2025 年末发行人前五大其他应付款明细情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应付款期末余额合计数的比例
常熟市农业基础设施开发建设有限公司	往来款	非关联方	386,399.42	1 年以内、1-2 年、2-3 年	42.90
常熟市交通运输局	往来款	非关联方	167,244.07	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	18.57
常熟市国有资本投资运营集团有限公司	往来款	关联方	154,900.00	1 年以内、1-2 年、3 年以上	17.20
江苏江南商贸集团有限责任公司	往来款	关联方	63,476.08	1 年以内、1-2 年	7.05
常熟市土地储备中心	往来款	非关联方	43,733.49	1 年以内、1-2 年	4.86
合计			815,753.05		90.57

表 6-45：2026 年 3 月末发行人前五大其他应付款明细情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应付款期末余额合计数的比例
常熟市农业基础设施开发建设有限公司	往来款	非关联方	387,524.67	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	43.72
常熟市交通运输局	往来款	非关联方	167,244.07	1-2 年、2-3 年、3 年以上	18.87
常熟市国有资本投资	往来款	关联方	154,900.00	1-2 年、2-3 年、	17.48

运营集团有限公司				3 年以上	
江苏江南商贸集团有 限责任公司	往来款	关联方	63,477.78	1-2 年、2-3 年、 3 年以上	7.16
常熟市土地储备中心	往来款	非关联方	42,026.49	1-2 年、2-3 年	4.74
合计			815,173.01		91.98

7) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为344,819.45万元、143,278.54万元、112,055.54万元及129,734.50万元，占总负债的比重分别为16.89%、5.69%、3.34%及3.82%。该科目变动主要由部分非流动负债还款期临近所致，目前公司所有债务均正常偿还兑付。

8) 其他流动负债

近三年及一期末，公司其他流动负债分别为3,624.06万元、35,327.03万元、29,156.76万元及24,378.77万元，占总负债的比重分别为0.18%、1.40%、0.87%和0.72%，整体在总负债中占比较小，科目主要为待转销项税额。

(2) 非流动负债分析

近三年及一期末，公司非流动负债分别为1,027,446.10万元、982,335.29万元、1,427,160.89万元及1,484,674.77万元，占总负债的比重分别为50.32%、39.02%、42.49%及43.75%，近三年末公司非流动负债规模呈波动趋势。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成，具体情况如下：

1) 长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为379,349.73万元、423,612.92万元、642,255.54万元及647,366.83万元，分别占公司负债总额的18.58%、16.83%、19.12%及19.08%。长期借款2025年末金额642,255.54万元，较2024年末增加218,642.62万元，增幅达51.61%，主要系发行人融资规模扩大所致。

表 6-46：近一年及一期末发行人短期借款担保结构

单位：万元

项 目	2026.3.31	2025.12.31
信用借款	403,958.51	417,357.88
抵押借款	244,945.69	219,646.75
保证借款	54,231.84	48,170.84
质押借款	4,548.00	4,680.70
抵押+保证借款	32,484.63	24,330.71
抵押+质押借款	6,075.43	6,075.43
长期借款应付利息	638.54	619.58
减：一年内到期的长期借款	98,877.26	78,006.77

减：一年内到期的长期借款应付利息	638.54	619.58
合 计	647,366.83	642,255.54

2) 应付债券

近三年及一期末，公司应付债券分别为539,111.00万元、453,970.37万元、682,258.41万元及732,192.37万元，分别占公司负债总额的26.40%、18.03%、20.31%及21.57%，占公司总负债比重较大。该科目变动主要系发行人根据直接融资市场的价格情况、公司本部的债券到期情况综合考虑，进行债券发行活动和兑付活动带来的增减变化。

3) 长期应付款

近三年及一期末，公司长期应付款金额分别为18,910.26万元、13,037.09万元、13,689.04万元及17,583.04万元，分别占总负债的比重为0.93%、0.52%、0.41%及0.52%。2024年末，发行人该科目较上一年度减少5,873.17万元，降幅为31.06%，主要系水污染治理专项资金减少所致。

表 6-47：近一年及一期末发行人长期应付款明细情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
改制费用及代管资产	8,922.03	8,922.03
专项应付款	8,661.01	4,767.01
合计	17,583.04	13,689.04

4) 预计负债

近三年及一期末，公司预计负债金额分别为769.06万元、1,387.71万元、2,288.82万元及2,522.10万元，分别占总负债的比重为0.04%、0.06%、0.07%和0.07%，占比较小，主要为特许经营权项目后续更新支出。

3、所有者权益分析

表 6-48：近三年及一期末发行人所有者权益情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	516,478.82	34.68	516,478.82	34.80	516,478.82	36.28	516,478.82	37.08
其它权益工具	99,749.30	6.70	99,749.30	6.72	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积金	318,963.57	21.42	318,963.57	21.49	343,238.36	24.11	343,238.36	24.64
其他综合收益	7,673.00	0.52	7,557.50	0.51	7,260.50	0.51	4,538.00	0.33

专项储备	5,935.46	0.40	5,930.37	0.40	5,133.92	0.36	3,971.26	0.29
盈余公积金	10,984.08	0.74	10,984.08	0.74	8,040.42	0.56	7,730.53	0.56
未分配利润	274,627.07	18.44	273,209.71	18.41	279,949.84	19.67	273,345.18	19.62
归属于母公司所有者权益合计	1,234,411.29	82.90	1,232,873.36	83.07	1,160,101.85	81.50	1,149,302.16	82.51
少数股东权益	254,658.10	17.10	251,267.63	16.93	263,351.12	18.50	243,550.97	17.49
所有者权益合计	1,489,069.39	100.00	1,484,140.98	100.00	1,423,452.98	100.00	1,392,853.13	100.00

公司近三年及一期末所有者权益合计分别为1,392,853.13万元、1,423,452.98万元、1,484,140.98万元及1,489,069.39万元，呈波动趋势。所有者权益各科目具体情况如下：

1) 实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本分别为516,478.82万元、516,478.82万元、516,478.82万元和516,478.82万元，在所有者权益占比分别为37.08%、36.28%、34.80%和34.68%。发行人除2006年5月增资42,000.00万元时其中35,000.00万元和2021年4月增资的1,396.8845万元为以实物资产入股，其他全部以货币出资或增资，实收资本中无划拨土地或公益性资产。

表 6-49：截至 2026 年 3 月末公司实收资本明细表

单位：万元、%

实际控制人	认缴出资额	出资方式	出资比例	认缴出资时间
常熟市政府国有资产监督管理办公室	5,000.00	货币	100.00	2001/04/18
	42,000.00	货币 7,000 万元、非货币 35,000 万元		2006/05/19
	40,000.00	货币		2008/11/28
	30,249.82	其他		2010/02/10
	100,000.00	货币		2010/06/28
	80,000.00	货币		2012/02/21
	70,000.00	货币		2012/11/15
	57,626.679493	货币		2013/05/14
	35,000.00	货币		2013/06/28
	1,890.00	货币		2014/12/17
	1,087.243	货币		2015/06/26
	720.00	货币		2015/12/25
	1,396.8845	非货币		2021/4/26
	51,508.1936	货币		2017/12/28
合计	516,478.820593	-	100.00	-

表 6-50：发行人实收资本中的实物资产明细

单位：万元

序号	实物名称	实物性质	注入时间	评估价值	产权证号
1	方塔东街9号楼1-5层	商业服务房	2006/05/19	35,000	熟房权证虞山字第10035984号
2	苗木资产	生物资产	2021/4/26	1,396.8845	-
合计		-	-	36,396.8845	-

2) 资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为343,238.36万元、343,238.36万元、318,963.57万元和318,963.57万元，占所有者权益的比重分别为24.64%、24.11%、21.49%和21.42%。发行人资本公积由股本溢价和其他资本公积组成。

表 6-51：截至 2026 年 3 月末发行人资本公积明细

单位：万元

项目	金额
股本溢价	318,813.31
其他资本公积	150.26
合计	318,963.57

表 6-52：截至 2026 年 3 月末发行人资本公积明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末
货币出资	-
土地资产注入	116,397.07
股权资产注入	63,715.96
股东溢价出资的股本溢价	149,099.72
搬迁补偿款	684.34
常熟市城乡绿化建设投资有限公司将持有的常熟市美绿园林绿化工程有限责任公司股权无偿转让计入资本公积	4,044.00
中法水务股份有限公司2018年股份制改造，按照净资产折股，将未计入股本的净资产计入资本公积	3,932.77
常熟市财政局将剥离资产中的善祥商厦、城中商苑等不动产计入资本公积	7,117.37
常熟市财政局将持有的常熟市教育产业发展有限责任公司股权无偿转让计入资本公积	2,285.75
常熟市财政局将持有的常熟市常绿园林绿化工程监理有限公司股权无偿转让计入资本公积	96.17
常熟市财政局将持有的常熟市海虞油料供应有限公司股权无偿转让计入资本公积	78.21
中法水务股份有限公司购买少数股东股权	-88.62
无偿划转常熟通达长江汽渡有限公司股权	-2,640.00
碧溪新区浒东村土地划拨至江苏江南商贸集团有限责任公司	-1,484.38

项目	2026 年 3 月末
无偿划转常熟市鑫达市政路桥工程有限公司股权	-16,899.73
收购数聚汇科信息产业发展有限公司资产增值	358.54
无偿划转常熟市美绿城市运营服务有限公司股权	-6,120.40
无偿划转常熟市路灯安装有限公司股权	-4,847.00
无偿划转常熟市公信不动产信息咨询服务有限公司股权	1,233.80
常熟市恒信智地产业园开发有限公司专项应付款转入	2,000.00
合计	318,963.57

表 6-53：截至 2026 年 3 月末发行人资本公积中土地使用权明细

单位：平方米，万元

土地使用权编号	面积	金额	土地座落	取得方式	取得时间	入账依据	是否足额缴纳土地出让金	应缴土地出让金	实缴土地出让金	用途	是否抵押
常国用（2006）第 001245 号	9,740.00	318.85	虞山南路 20 号	划拨	2006	成本法	不涉及	-	-	旅游业	否
常国用（2006）第 001246 号	36,174.00	163.63	常熟市尚湖风景区	划拨	2006	成本法	不涉及	-	-	旅游业	否
常国用（2006）第 001247 号	64,333.00	438.2	尚湖环湖南路西南侧	划拨	2006	成本法	不涉及	-	-	住宅	否
常国用（2006）第 001248 号	22,507.00	1,178.82	西门外三条桥	划拨	2006	成本法	不涉及	-	-	旅游业	否
常国用（2006）第 001249 号	2,900.00	172.48	虞山南路	划拨	2006	成本法	不涉及	-	-	旅游业	否
常国用（2006）第 001250 号	1,940.00	44.38	西门大街	划拨	2006	成本法	不涉及	-	-	旅游业	否
常国用（2006）第 001251 号	125,000.00	16,758.25	北门大街	划拨	2006	成本法	不涉及	-	-	旅游业	否
常国用（2006）第 001252 号	125,000.00		北门大街	划拨	2006	成本法	不涉及	-	-	旅游业	否
常国用（2011）第 08968 号	263,389.60	97,322.46	西三环南路	划拨	2011	成本法	不涉及	-	-	城镇住宅、商服用地	否
-	650,983.60	116,397.07	-			-	-	-	-	-	-

3) 盈余公积

近三年及一期末,公司盈余公积分别为7,730.53万元、8,040.42万元、10,984.08万元及10,984.08万元,占股东权益的比重分别为0.56%、0.56%、0.74%及0.74%。公司盈余公积全部为法定盈余公积,且占比较小。

4) 未分配利润

近三年及一期末,公司未分配利润分别为273,345.18万元、279,949.84万元、273,209.71万元及274,627.07万元,占股东权益的比重分别为19.62%、19.67%、18.41%及18.44%。

5) 其他综合收益

近三年及一期末,公司其他综合收益分别为4,538.00万元、7,260.50万元、7,557.50万元及7,673.00万元,占股东权益的比重分别为0.33%、0.51%、0.51%及0.52%。其他综合收益主要其他权益工具投资所确认的其他综合收益,且占比较小。

6) 专项储备

近三年及一期末,公司专项储备分别为3,971.26万元、5,133.92万元、5,930.37万元及5,935.46万元,占股东权益的比重分别为0.29%、0.36%、0.40%及0.40%。且占比较小。2025年末,发行人专项储备较2024年末增加796.45万元,增幅为15.51%,主要是由于天然气和中法水务计提的安全生产费增加所导致。

4、现金流量情况分析

表 6-54: 近三年及一期发行人现金流量表情况一览表

单位: 万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	166,080.17	727,065.63	767,934.40	610,703.13
收到的税费返还	1.66	77.64	118.51	
收到其他与经营活动有关的现金	51,510.35	295,799.62	660,441.68	138,009.75
经营活动现金流入小计	217,592.18	1,022,942.90	1,428,494.58	749,356.12
购买商品、接受劳务支付的现金	136,758.29	821,906.00	1,106,596.24	640,063.74
支付给职工以及为职工支付的现金	12,438.79	33,236.42	32,175.68	29,809.77
支付的各项税费	13,380.79	45,317.29	46,288.62	33,938.66
支付其他与经营活动有关的现金	50,000.53	111,871.50	39,374.76	36,542.84
经营活动现金流出小计	212,578.40	1,012,331.21	1,224,435.30	740,355.01
经营活动产生的现金流量净额	5,013.78	10,611.68	204,059.28	9,001.11

投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	52,940.00	73,792.17	
取得投资收益收到的现金	0.00	2,456.73	7,807.13	4,354.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	280.90	735.30	190.37	380.19
收到其他与投资活动有关的现金	0.97	4,041.77	169.03	
投资活动现金流入小计	281.87	60,173.80	81,958.69	10,974.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,047.95	130,673.44	79,179.13	153,829.77
投资支付的现金	5,050.00	308,070.33	25,143.00	14,490.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	46,422.62	31,163.17	586.05
投资活动现金流出小计	35,097.95	485,166.39	135,485.29	168,905.82
投资活动产生的现金流量净额	-34,816.08	-424,992.59	-53,526.60	-157,931.48
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	112,921.36	12,222.00	40,620.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	12,921.36	12,222.00	10,620.00
取得借款收到的现金	152,669.65	1,071,131.19	850,370.36	343,973.15
收到其他与筹资活动有关的现金	81.00	5,456.01	511.00	1,065.00
筹资活动现金流入小计	152,750.65	1,189,508.56	863,103.36	385,658.15
偿还债务支付的现金	34,177.86	692,726.10	910,233.44	233,728.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,182.87	58,848.77	86,327.69	49,037.29
支付其他与筹资活动有关的现金	1,616.00	6,401.51	3,551.83	3,694.42
筹资活动现金流出小计	49,976.73	757,976.38	1,000,112.96	286,460.40
筹资活动产生的现金流量净额	102,773.93	431,532.18	-137,009.60	99,197.75
现金及现金等价物净增加额	72,971.62	17,151.27	13,523.08	-49,732.62
期初现金及现金等价物余额	214,342.81	197,191.54	183,668.46	233,401.07
期末现金及现金等价物余额	287,314.43	214,342.81	197,191.54	183,668.46

公司经营活动现金流主要核算公司主营业务燃气、水务、污水、自营工程建设、动迁房业务等的现金流入与支出。

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为9,001.11万元、204,059.28万元、10,611.68万元及5,013.78万元，存在一定的波动。近三年及一期，公司收到其他与经营活动有关的现金流分别为138,009.75万元、660,441.68万元、295,799.62万元及51,510.35万元，主要为利息收入、政府补助及其他营业外收入、往来款及其他变化幅度较大所致，其中2024年增加52.24亿元，增幅较大，主要系发行人2024年收到来自财政的专项资金27.98亿元以及房产合作开发资金21.87亿元；支付其他与经营活动有关的现金流分别为36,542.84万元、39,374.76万元、111,871.50万元及50,000.53万元。

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-157,931.48万元、-53,526.60万元、-424,992.59万元及-34,816.08万元，呈波动趋势。公司投资活动产生的现金流量净额为负的原因是近年来公司作为常熟市城市建设的投资主体，先后投资参与安置房建设、江南水务污水管网项目建设以及路桥、路灯以及部分水厂等重点城市建设项目，项目投资造成现金流出较大。随着项目逐步完工，投资活动产生的现金流量净额将逐步上升。

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为99,197.75万元、-137,009.60万元、431,532.18万元及102,773.93万元，呈波动态势，主要系公司每年偿还债务支付及借款融资收到的现金变化幅度较大所致。

四、发行人盈利能力分析

表 6-55：近三年及一期发行人主要盈利能力指标一览表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	207,400.17	579,994.41	593,869.77	608,179.62
毛利润	31,500.04	108,447.14	118,540.73	105,285.59
利润总额	12,436.94	25,879.45	35,392.67	42,237.12
净利润	5,352.75	14,301.52	23,916.71	29,938.07
销售毛利率	15.19	18.70	19.96	17.31
销售净利率	2.58	2.47	4.03	4.92
总资产报酬率	0.40	1.08	1.54	2.05
净资产收益率	0.16	0.16	0.83	1.81

近三年及一期，发行人营业收入分别为608,179.62万元、593,869.77万元、579,994.41万元及207,400.17万元；利润总额分别为42,237.12万元、35,392.67万元、25,879.45万元及12,436.94万元，净利润分别为29,938.07万元、23,916.71万元、14,301.52万元及5,352.75万元；近三年及一期，发行人毛利率分别为17.31%、19.96%、18.70%及15.19%；

营业收入、毛利润、销售毛利率呈波动趋势，利润总额、销售净利率呈现一定的下降趋势，主要是由于公司天然气近年来采购金额及均价有所上涨，而销售的价格按相关规定执行，并无较大增幅。发行人在常熟市公用事业居于垄断地位，随后续的价格调整，优化采买渠道，将积极提升毛利润和净利润。

近三年及一期，发行人销售净利率分别为4.92%、4.03%、2.47%及2.58%；总资产报酬率分别为2.05%、1.54%、1.08%及0.40%；净资产收益率分别为1.81%、0.83%、0.16%及0.16%。发行人总资产报酬率、净资产收益率的总体水平偏低，主要是公司资产规模总体偏大，由于大量项目处于建设期，尚未投入运营，没有

产生相应的收入，这也是我国正处于城市化进程中，大多数城建企业所体现出的行业特征。

表 6-56：公司近三年及一期期间费用分析表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,526.82	14.77	10,472.25	16.60	10,350.12	16.08	6,120.41	8.79
管理费用	7,490.98	43.79	30,675.59	48.63	32,670.11	50.76	37,372.91	53.68
财务费用	7,089.49	41.44	21,926.94	34.76	21,347.76	33.17	26,133.34	37.53
期间费用合计	17,107.29	100.00	63,074.78	100.00	64,367.99	100.00	69,626.66	100.00
期间费用占主营业务收入	8.25		10.88		10.84		11.45	

近三年及一期，公司期间费用分别为69,626.66万元、64,493.41万元、63,074.78万元及17,107.29万元，期间费用率（期间费用/营业收入）分别为11.45%、10.84%、10.88%及8.25%。

近三年及一期，公司期间费用中管理费用分别为37,372.91万元、32,670.11万元、30,675.59万元及7,490.98万元，占期间费用的比重分别为53.68%、50.76%、48.36%及43.79%，占比较大，公司管理费用主要由折旧费、工资及附加费、业务招待费、办公费、土地使用费等组成。

五、发行人偿债能力分析

表 6-57：公司近三年及一期主要偿债能力指标一览表

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产负债率（%）	69.50	69.36	63.88	59.45
流动比率	1.10	1.05	1.10	1.44
速动比率	0.50	0.47	0.59	0.70

（1）短期偿债能力

近三年及一期，公司流动比率分别为1.44、1.10、1.05和1.10；速动比率分别为0.70、0.59、0.47和0.50。公司流动比率和速动比率与同行业相比均处于较好水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。从流动资产构成来看，其中货币资金、预付账款、其他应收款及存货占比较大。总体来说，公司流动资产具有较强的流动性，公司具备较强的短期偿债能力。

（2）长期偿债能力

近三年及一期，公司资产负债率分别为59.45%、63.88%、69.36%和69.50%，呈增长趋势，但总体来看，公司资产负债率仍处于相对合理较低水平，资产负债结构相对合理。

六、发行人资产运营效率分析

表 6-58：近三年及一期发行人主要营运效率指标一览表

单位：次

项目	2026 年 3 月末	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率	2.46	6.15	6.45	7.75
存货周转率	0.45	0.50	0.62	0.72
总资产周转率	0.04	0.13	0.16	0.18

近三年，公司应收账款周转率分别为7.75、6.45和6.15，公司应收账款周转率呈现下降趋势，主要是由于营收有所波动，应收账款有所增加，但整体上处于较好水平，主要是公司所处燃气、水务等公用事业行业，应收账款账期较短回笼较快所致，表明公司具有较高的运营能力和管理水平。

近三年，公司存货周转率分别为0.72、0.62和0.50，公司存货周转率呈现波动趋势，主要是由于收入波动，同时由于拍地存货有所增加。

近三年，公司总资产周转率分别为0.18、0.16和0.13，公司总资产周转率保持相对稳定。

整体来看，存货周转率及总资产周转率等营运能力指标均处于较低水平，主要原因是公司参与的污水管网项目尚未正式形成销售，以及其他市政建设项目产生的收入尚未在主营业务收入反映，同时公司重点建设的动迁房项目由于项目建设周期较长也影响了资产的周转水平。

七、发行人有息负债情况

（一）近一期末发行人有息负债及其偿付情况

表 6-59：2026 年 3 月末发行人有息负债情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	占比
短期借款	301,471.99	16.65
一年内到期的非流动负债	129,734.50	7.16
长期借款	647,366.83	35.75
应付债券	732,192.37	40.44

合计	1,810,765.69	100.00
----	--------------	--------

表 6-60：截至 2026 年 3 月末发行人银行借款担保结构情况

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的长期借款 (1 年内到期的租赁负债)	长期借款 (包含一年 内到期)	应付债券(包 含一年内到 期)	小计
信用借款	278,444.00	261.44	403,958.51	652,149.62	1,334,813.57
保证借款	22,900.00	-	54,231.84	110,000.00	187,131.84
保证+抵押借款	-	-	32,484.63	-	32,484.63
质押+抵押借款	-	-	6,075.43	-	6,075.43
抵押借款	-	-	244,945.69	-	244,945.69
质押借款	-	-	4,548.00	-	4,548.00
应付利息	127.99	-	638.54	-	766.53
合计	301,471.99	261.44	746,882.63	762,149.62	1,810,765.68

表 6-61：截至 2026 年 3 月末发行人有息负债期限结构情况

单位：万元、%

项目	余额
1 年以内	430,945.05
1-2 年	405,022.81
2-3 年	340,691.94
3-4 年	263,581.13
4-5 年	117,939.70
5 年以上	252,585.06
合计	1,810,765.68

发行人近年来随着污水、市政及动迁房项目的推进，公司资金需求量持续增加，一直保持在较高水平。

截至募集说明书签署日，公司债务偿还情况正常，无不良信用记录。

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、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。发行人的融资行为均符合国家相关法律和规定。常熟市财政局对发行人的融资行为没有异议，认为符合国发〔2014〕43号文、财金[2018]23号文等要求，相关融资决策流程合法合规。

(二) 发行人有息负债明细情况

表 6-62：截至 2026 年 3 月末公司银行借款明细一览表

单位：万元、%

序号	融资分类	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
1	银行长期借款	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2020-12-23	2026-12-20	2.90	6,000.00	保证担保
2	银行长期借款	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2020-12-23	2026-12-20	2.90	3,000.00	保证担保
3	银行长期借款	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2021-06-02	2027-05-17	3.05	4,000.00	保证担保
4	银行长期借款	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2021-06-02	2027-05-17	3.05	4,000.00	保证担保
5	银行短期借款	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2025-09-30	2026-09-29	2.30	8,000.00	保证担保
6	银行长期借款	常熟市城市经营投资集团有限公司	项目贷款	国家开发银行苏州市分行	2025-3-4	2035-3-4	2.70	161,000.00	信用
7	银行中长期借款	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	交通银行股份有限公司常熟分行	2024-3-29	2027-3-26	3.00	9,796.00	信用
8	银行中长期借款	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	交通银行股份有限公司常熟分行	2025-9-30	2027-9-27	2.30	4,750.00	信用
9	银行中长期借款	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	交通银行股份有限公司常熟分行	2025-10-10	2027-10-9	2.30	5,000.00	信用

10	银行 中长期借 款	常熟市城 市经营投 资集团有 限公司	流动资金 贷款	中国邮政储 蓄银行股份 有限公司常 熟市支行	2025-10-1 0	2028-10- 9	2.40	20,000.0 0	信用
11	银行 短期借 款	常熟市城 市经营投 资集团有 限公司	流动资金 贷款	江苏银行股 份有限公司 常熟支行	2026-1-1	2026-12- 28	2.26	15,000.0 0	信用
12	银行 短期借 款	常熟市国 科产业投 资集团有 限公司	流动资金 贷款	华夏银行股 份有限公司 常熟服装城 支行	2025-10-2 8	2026-10- 28	2.12	14,800.0 0	信用
13	银行 中长期借 款	常熟市国 科产业投 资集团有 限公司	流动资金 贷款	光大银行股 份有限公司 常熟支行	2025-3-25	2028-3-2 4	2.50	9,600.00	信用
14	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2024-7-23	2027-7-1 9	2.26	8,500.00	信用
15	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2024-7-23	2027-7-1 9	2.26	10,200.0 0	信用
16	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2024-7-26	2027-7-2 5	2.36	15,500.0 0	信用
17	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2024-7-19	2027-7-1 9	2.26	6,800.00	信用
18	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2024-7-29	2027-7-2 8	2.40	7,900.00	信用
19	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2024-8-14	2027-8-1 3	2.40	6,900.00	信用

20	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2024-8-14	2027-8-1 3	2.40	7,900.00	信用
21	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2024-8-19	2027-8-1 8	2.40	10,900.0 0	信用
22	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	江苏张家港 农村商业银 行股份有限 公司苏州分 行	2023-5-31	2026-5-1 7	2.80	4,240.00	信用
23	银行 短期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	招商银行股 份有限公司 苏州分行	2025-9-28	2026-9-2 7	2.26	10,000.0 0	信用
24	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	江苏银行股 份有限公司 常熟支行	2025-1-1	2027-12- 23	2.55	19,500.0 0	信用
25	银行 短期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2025-12-4	2026-11- 28	2.12	10,000.0 0	信用
26	银行 短期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	上海浦东发 展银行股份 有限公司苏 州分行	2025-5-27	2026-5-2 7	2.45	10,000.0 0	信用
27	银行 短期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	招商银行股 份有限公司 苏州分行	2025-12-2	2026-12- 1	2.15	10,000.0 0	信用
28	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	民生银行股 份有限公司 苏州分行	2025-1-9	2028-1-9	2.60	4,750.00	信用
29	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	民生银行股 份有限公司 苏州分行	2025-1-16	2028-1-1 6	2.60	4,750.00	信用

30	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2024-6-19	2027-6-1 9	2.26	8,500.00	信用
31	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	交通银行股 份有限公司 常熟分行	2025-9-26	2026-9-2 5	2.18	10,000.0 0	信用
32	银行 短期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中信银行股 份有限公司 苏州分行	2026-3-27	2027-3-2 7	2.26	10,000.0 0	信用
33	银行 短期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2025-11-1 0	2026-11- 10	2.12	10,000.0 0	信用
34	银行 短期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国农业银 行股份有限 公司常熟分 行	2025-6-27	2026-6-1 9	2.20	15,000.0 0	信用
35	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2024-3-25	2027-3-2 4	2.25	9,800.00	信用
36	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2024-4-28	2027-4-2 6	2.34	8,500.00	信用
37	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2024-9-30	2027-9-3 0	2.36	4,250.00	信用
38	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2024-10-8	2027-9-3 0	2.36	4,250.00	信用
39	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2024-10-2 8	2027-10- 28	2.61	4,500.00	信用
40	银行 中长期借 款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2024-11-2 9	2027-11- 29	2.61	4,500.00	信用

41	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	中国工商 银行股份 有限公司 常熟支行	2025-10-2 9	2026-10- 29	2.11	15,000.0 0	信用
42	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	中国工商 银行股份 有限公司 常熟支行	2025-11-7	2026-11- 7	2.11	5,000.00	信用
43	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	交通银行 股份有限 公司常熟 分行	2025-10-3 1	2026-10- 27	2.11	10,000.0 0	信用
44	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	交通银行 股份有限 公司常熟 分行	2025-11-1 2	2026-10- 27	2.11	10,000.0 0	信用
45	银行 中长期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	国家开发 银行苏州 市分行	2025-3-7	2026-9-2 7	2.35	5,342.40	信用
46	银行 中长期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资 金 贷款	国家开发 银行苏州 市分行	2025-3-18	2026-9-2 7	2.35	4,257.60	信用
47	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	信用证	浙商银行 股份有限 公司常熟 支行	2025-5-23	2026-5-1 8	1.80	312.12	信用
48	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	信用证	浙商银行 股份有限 公司常熟 支行	2025-9-15	2026-9-1 0	1.80	640.50	信用
49	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	信用证	浙商银行 股份有限 公司常熟 支行	2025-9-25	2026-9-2 1	1.80	366.00	信用
50	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	信用证	浙商银行 股份有限 公司常熟 支行	2025-10-9	2026-10- 8	1.80	808.64	信用
51	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	信用证	浙商银行 股份有限 公司常熟 支行	2025-10-1 5	2026-10- 10	1.80	869.44	信用

52	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	信用证	浙商银行股 份有限公司 常熟支行	2025-10-2 8	2026-10- 23	1.75	1,600.00	信用
53	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	信用证	浙商银行股 份有限公司 常熟支行	2025-11-5	2026-11- 2	1.80	2,033.22	信用
54	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	信用证	浙商银行股 份有限公司 常熟支行	2025-11-1 2	2026-11- 9	1.80	970.00	信用
55	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国农业银 行股份有限 公司常熟分 行	2025-11-1 3	2026-11- 10	2.20	9,000.00	信用
56	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	浙商银行股 份有限公司 常熟支行	2025-11-1 3	2026-11- 10	2.20	4,000.00	信用
57	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	华夏银行股 份有限公司 常熟支行	2025-11-2 1	2026-11- 21	2.20	10,000.0 0	信用
58	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2025-9-26	2026-9-2 6	2.12	10,000.0 0	信用
59	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	光大银行股 份有限公司 常熟支行	2026-1-5	2027-1-4	2.26	20,000.0 0	信用
60	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	农业发展银 行常熟市支 行	2025-11-1 9	2026-11- 16	2.12	5,000.00	信用
61	银行 短期 借款	常熟市天 然气有限 公司	流动资金 贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2025-11-2 7	2026-11- 26	2.12	5,000.00	信用
62	银行 短期 借款	常熟市城 建公有资 产经营有 限公司	流动资金 贷款	中国农业银 行股份有限 公司常熟分 行	2025-6-28	2026-6-2 6	2.50	9,500.00	信用
63	银行 短期 借款	常熟市城 建公有资 产经营有	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支	2025-11-2 8	2026-11- 28	2.25	5,000.00	保证 担保

		限公司		行					
64	银行 短期 借款	常熟市城 建公有资 产经营有 限公司	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有 限公司常 熟支行	2025-12-2 9	2026-12- 29	2.26	5,000.00	保证 担保
65	银行 短期 借款	常熟市城 建公有资 产经营有 限公司	流动资金 贷款	中信银行股 份有限公司 苏州分行	2025-12-1 9	2026-12- 19	2.40	18,000.0 0	信用
66	银行 短期 借款	常熟市城 建公有资 产经营有 限公司	流动资金 贷款	华夏银行股 份有限公司 常熟支行	2025-11-2 8	2026-11- 28	2.22	10,000.0 0	保证 担保
67	银行 短期 借款	常熟市城 建公有资 产经营有 限公司	供应链贷 款	中国邮政储 蓄银行股份 有限公司常 熟市支行	2026-1-1	2026-12- 31	2.40	10,000.0 0	信用
68	银行 短期 借款	常熟市海 虞油料供 应有限公 司	流动资金 贷款	中信银行股 份有限公司 苏州分行	2025-6-24	2026-6-2 4	2.70	1,560.00	信用
69	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2023-9-28	2040-8-1 8	2.40	10,969.1 6	抵押 贷款
70	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2024-12-5	2040-11- 5	2.67	19,344.6 3	抵押 贷款
71	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国工商银 行股份有 限公司常 熟支行	2025-1-3	2040-12- 10	2.67	8,767.95	抵押 贷款
72	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国工商银 行股份有 限公司常 熟支行	2025-1-3	2040-12- 10	2.67	8,742.20	抵押 贷款

73	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2024-12-1 9	2040-11- 20	2.67	13,911.5 4	抵押 贷款
74	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2025-6-26	2043-1-1 1	2.91	17,486.3 9	保证 担保
75	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2022-3-7	2041-12- 20	3.10	19,751.4 7	抵押 贷款
76	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2024-1-19	2041-12- 20	3.20	960.00	
77	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2022-3-9	2041-12- 20	3.10	9,835.23	
78	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	上海浦东发 展银行股份 有限公司苏 州分行	2022-3-7	2041-12- 20	3.10	11,860.3 9	
79	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国邮政储 蓄银行股份 有限公司常 熟市支行	2022-3-7	2041-12- 20	3.10	14,566.3 0	
80	银行 长期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国农业银 行股份有限 公司常熟分 行	2022-10-2 7	2042-10- 17	3.10	48,800.0 0	抵押 贷款
81	银行 中 长期 借 款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	流动资金 贷款	江苏张家港 农村商业银 行股份有限 公司苏州分 行	2025-3-31	2028-3-6	2.90	4,400.00	保证 担保
82	银行 短期 借款	常熟市恒 信智地产 业园开发 有限公司	流动资金 贷款	中国农业银 行股份有限 公司常熟分 行	2026-3-24	2027-3-1 6	2.26	12,900.0 0	保证 担保

83	银行 长期 借款	常熟市支 塘恒智产 业园开发 有限公司	项目贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2022-6-29	2032-6-2 8	3.10	15,345.4 5	保证 担保
84	银行 长期 借款	常熟市信 虞科技产 业园有限 公司	项目贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2025-1-10	2045-1-1 0	2.73	13,170.6 6	抵押 贷款
85	银行 长期 借款	常熟市信 虞科技产 业园有限 公司	项目贷款	招商银行股 份有限公司 苏州分行	2025-6-13	2045-1-1 0	2.73	2,787.17	抵押 贷款
86	银行 长期 借款	苏州恒信 智城置业 有限公司	项目贷款	中国邮政储 蓄银行股份 有限公司常 熟市支行	2025-10-3 0	2045-9-2 0	2.92	5,029.82	抵押 贷款
87	银行 长期 借款	苏州恒信 智城置业 有限公司	项目贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2025-10-3 0	2045-9-2 0	2.92	70.00	抵押 贷款
88	银行 长期 借款	数聚汇科 信息产业 发展有限 公司	项目贷款	中国农业银 行股份有限 公司常熟分 行	2021-6-30	2026-6-5	3.60	2,695.00	抵押 贷款
89	银行 长期 借款	数聚汇科 信息产业 发展有限 公司	项目贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2021-7-2	2026-6-5	3.50	833.00	抵押 贷款
90	银行 长期 借款	数聚汇科 信息产业 发展有限 公司	项目贷款	上海浦东发 展银行股份 有限公司常 熟支行	2021-7-2	2026-6-5	3.60	555.83	抵押 贷款
91	银行 长期 借款	数聚汇科 信息产业 发展有限 公司	项目贷款	江苏常熟农 村商业银行 股份有限公 司	2025-6-18	2026-6-5	3.60	84.00	抵押 贷款
92	银行 长期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	项目贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2019-3-25	2034-3-2 0	2.55	8,494.00	抵押

93	银行 长期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	项目贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2019-3-25	2034-3-2 0	2.55	5,996.00	抵押
94	银行 长期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	项目贷款	中国农业银 行股份有限 公司常熟分 行	2019-3-25	2034-3-2 0	2.55	6,040.00	抵押
95	银行 长期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	项目贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2019-3-25	2034-3-2 0	2.55	3,359.00	抵押
96	银行 长期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	项目贷款	中国农业银 行股份有限 公司常熟分 行	2020-12-2 3	2035-12- 22	2.55	2,944.00	信用
97	银行 长期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	项目贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2021-1-19	2035-1-2 9	2.60	2,136.00	信用
98	银行 长期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	项目贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2023-10-9	2035-12- 4	2.55	3,695.37	信用
99	银行 短期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	信用证	中国邮政储 蓄银行股份 有限公司常 熟市支行	2025-4-17	2026-4-1 8	1.80	1,100.00	信用
100	银行 短期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	信用证	中国邮政储 蓄银行股份 有限公司常 熟市支行	2025-5-22	2026-5-2 3	1.75	900.00	信用
101	银行 短期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	信用证	中国邮政储 蓄银行股份 有限公司常 熟市支行	2025-11-2 7	2026-11- 27	1.60	1,000.00	信用
102	银行 短期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	信用证	中国邮政储 蓄银行股份 有限公司常 熟市支行	2025-12-8	2026-12- 8	1.60	2,000.00	信用

103	银行 短期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	信用证	中国邮政储 蓄银行股份 有限公司常 熟市支行	2026-1-20	2027-1-2 0	1.60	1,000.00	信用
104	银行 短期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	信用证	中国工商银 行股份有限 公司常熟分 行	2026-3-3	2027-2-2 5	1.28	2,000.00	信用
105	银行 短期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	流动资金 贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2025-12-1	2026-11- 30	2.11	1,500.00	信用
106	银行 短期 借款	江苏中法 水务股份 有限公司	流动资金 贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟分 行	2025-11-2 8	2026-11- 28	2.11	4,000.00	信用
107	银行 长期 借款	邵武吴家 塘污水处 理有限公 司	项目贷款	农业银行邵 武支行	2022-6-26	2037-2-2 4	3.05	830.00	质押 +抵 押
108	银行 长期 借款	邵武吴家 塘污水处 理有限公 司	项目贷款	农业银行邵 武支行	2023-3-25	2037-2-2 4	3.05	4,710.90	
109	银行 长期 借款	邵武吴家 塘污水处 理有限公 司	项目贷款	农业银行邵 武支行	2022-3-8	2037-2-2 4	3.05	1,523.60	
110	银行 长期 借款	邵武吴家 塘污水处 理有限公 司	项目贷款	农业银行邵 武支行	2023-7-31	2037-2-2 4	3.05	417.13	
111	银行 长期 借款	邵武吴家 塘污水处 理有限公 司	项目贷款	农业银行邵 武支行	2023-9-8	2040-8-2 9	0.70	988.00	
112	银行 长期 借款	邵武吴家 塘污水处 理有限公 司	项目贷款	农业银行邵 武支行	2024-1-1	2040-8-2 9	0.70	988.00	
113	银行 长期	邵武吴家 塘污水处	项目贷款	农业银行邵 武支行	2023-9-14	2040-8-2 9	0.70	1,165.80	

	借款	理有限公司							
114	银行 长期 借款	江苏中法 污水处理 有限公司	项目贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2022-9-2	2042-9-1	2.70	3,877.72	信用
115	银行 长期 借款	江苏中法 污水处理 有限公司	项目贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2025-1-6	2042-9-1	2.70	942.31	信用
116	银行 长期 借款	常熟市嘉 孚地产有 限公司	项目贷款	交通银行股 份有限公司 常熟分行	2023-12-2 5	2028-12- 1	2.75	18,407.1 1	信用
117	银行 长期 借款	常熟市烨 鑫地产有 限公司	项目贷款	中国建设银 行股份有限 公司常熟分 行	2024-8-27	2029-6-2 7	2.77	15,078.8 2	抵押 +保 证
118	银行 长期 借款	常熟市烨 鑫地产有 限公司	项目贷款	中国银行股 份有限公司 常熟分行	2024-8-27	2029-6-2 7	2.77	6,693.20	
119	银行 长期 借款	常熟市烨 鑫地产有 限公司	项目贷款	上海浦东发 展银行股份 有限公司苏 州分行	2024-8-27	2029-6-2 7	2.77	5,700.51	
120	银行 中 长期 借 款	常熟市嘉 泰地产有 限公司	项目贷款	苏州银行股 份有限公司 常熟支行	2025-7-21	2028-6-1 2	2.35	2,688.66	保证
121	银行 长期 借款	常熟市烨 晨地产有 限公司	项目贷款	交通银行常 熟高新技术 产业开发区 支行	2025-9-5	2030-7-1 6	2.55	4,769.29	抵押
122	银行 长期 借款	常熟市烨 晨地产有 限公司	项目贷款	中国工商银 行股份有限 公司常熟支 行	2025-9-5	2030-7-1 6	2.55	3,179.53	
123	银行 长期 借款	常熟市烨 荣地产有 限公司	项目贷款	交通银行常 熟高新技术 产业开发区 支行	2025-10-3 1	2030-9-2 3	2.55	6,561.06	抵押

124	银行 长期 借款	常熟市烨 荣地产有 限公司	项目贷款	中国农业银 行股份有 限公司常熟分 行	2025-10-3 1	2030-9-2 3	2.55	4,374.04	
125	银行 长期 借款	常熟市烨 荣地产有 限公司	项目贷款	中信银行股 份有限公司 常熟支行	2025-10-3 1	2030-9-2 3	2.55	3,645.03	
126	银行 长期 借款	常熟市嘉 至地产有 限公司	项目贷款	中国农业银 行股份有 限公司常熟分 行	2025-12-5	2030-11- 8	2.55	3,568.43	抵押
127	银行 长期 借款	常熟市嘉 至地产有 限公司	项目贷款	中国光大银 行股份有 限公司常熟支 行	2025-12-5	2030-11- 8	2.55	2,378.96	
128	银行 长期 借款	常熟市嘉 晖地产有 限公司	项目贷款	中国邮政储 蓄银行股份 有限公司常熟 市支行	2025-12-1 2	2035-11- 24	2.75	1,743.59	抵押
129	银行 长期 借款	常熟市嘉 晖地产有 限公司	项目贷款	中国建设银 行股份有 限公司常熟分 行	2025-12-1 6	2035-11- 24	2.75	560.00	
130	银行 长期 借款	常熟市烨 朗地产有 限公司	项目贷款	浙商银行股 份有限公司 常熟支行	2026-3-13	2031-3-1 2	2.61	19.86	抵押 +担 保
合计								1,065,18 8.01	

表 6-63：截至募集说明书签署日已发行直接债务融资工具存续情况表

单位：亿元、%

发行人	债券简称	发行 规模	债券 余额	起息日	到期日	发行 期限	票面 利率
常熟市城市经营投 资集团有限公司	26 常熟 02	7.00	7.00	2026-06-12	2029-06-1 2	3.00	1.80
常熟市城市经营投 资集团有限公司	26 常熟 01	8.00	8.00	2026-05-08	2031-05-0 8	5.00	2.18
常熟市国科产业投 资集团有限公司	26 常科 01	5.00	5.00	2026-03-25	2029-03-2 5	3.00	2.00
常熟市国科产业投 资集团有限公司	25 常科 02	7.00	7.00	2025-11-25	2030-11-2 5	5.00	2.40

常熟市国科产业投资集团有限公司	25 常科 01	8.00	8.00	2025-10-29	2028-10-29	3.00	2.24
常熟市城市经营投资集团有限公司	25 常熟 Y1	10.00	10.00	2025-06-27	2028-06-27	3.00	2.21
常熟市国科产业投资集团有限公司	25 国科产投 PPN002(可持续挂钩)	10.00	10.00	2025-02-28	2030-02-28	5.00	2.35
常熟市国科产业投资集团有限公司	25 国科产投 PPN001(可持续挂钩)	10.00	10.00	2025-01-10	2028-01-10	3.00	1.95
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟 02	6.00	6.00	2024-09-06	2029-09-06	5.00	2.27
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟城投 MTN003	0.90	0.90	2024-08-28	2029-08-28	5.00	2.56
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟 01	5.00	5.00	2024-04-10	2029-04-10	5.00	2.70
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟城投 MTN002	5.00	5.00	2024-03-29	2027-03-29	3.00	2.70
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟城投 MTN001	5.40	5.40	2024-01-26	2029-01-26	5.00	3.02
常熟市城市经营投资集团有限公司	22 常熟城投 MTN002B	3.00	3.00	2022-08-19	2027-08-19	5.00	3.16
合计	-	90.30	90.30	-	-	-	-

八、发行人 2025 年度关联交易情况

(一) 关联方

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
常熟市国有资本投资运营集团有限公司	常熟市	资本市场服务	102,700 万	100.00	100.00

2. 本公司的子公司情况

详见“第五章四、发行人重要权益投资情况”。

3. 本公司的合营及联营企业情况

详见“第五章四、发行人重要权益投资情况”。

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
常熟文旅发展有限责任公司	同一母公司
常熟市保障房开发建设有限公司	同一实控人
常熟市海恒资产管理有限公司	同一实控人
常熟一城山水景区运营管理有限公司	同一实控人
常熟市国兴置业有限公司	同一实控人
常熟市发展投资有限公司	同一母公司
常熟市城市经济发展有限公司	同一实控人
常熟市环境保护科技有限公司	同一实控人
常熟文旅发展有限责任公司	同一母公司

（二）关联交易

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年末余额	2024 年末余额
常熟市苏虞天然气输配有限公司	贸易	36,965.47	29,335.35
常熟中石油昆仑天然气输配有限公司	贸易	49,268.16	30,459.61

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2025 年末余额	2024 年末余额
常熟市环境保护科技有限公司	工程	71.01	328.36
常熟市发展投资有限公司	工程	-	5.21
江苏江南商贸集团有限责任公司	工程	80.08	507.55
常熟市保障房开发建设有限公司	工程、服务	454.64	219.79
苏州华虞地产有限公司	服务	246.65	1,133.13
常熟招商琴湖投资发展有限公司	工程、咨询	629.07	543.13
常熟文旅发展有限责任公司	工程	-	331.43
常熟市江南虞居资产管理有限公司	房款、服务	392.64	-
常熟市恒智科创发展有限公司	工程	212.08	-

（2）关联担保情况

① 本公司作为担保方

单位：万元

担保单位	被担保单位	到期日	担保类型	担保余额
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市发展投资有限公司	2026-3-28	保证	8,900.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2034-8-28	保证	45,852.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2034-8-28	保证	10,180.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2034-8-28	保证	18,320.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2034-8-28	保证	4,400.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2034-8-28	保证	8,800.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2034-8-28	保证	3,520.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2034-8-28	保证	5,400.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2034-8-28	保证	3,600.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2040-7-2	保证	1,614.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2040-7-2	保证	1,371.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2040-7-2	保证	1,172.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2040-7-2	保证	3,075.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2040-7-2	保证	1,595.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2040-7-2	保证	1,497.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2040-7-2	保证	992
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2040-7-2	保证	1,095.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2040-7-2	保证	3,775.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2040-7-2	保证	1,885.00

常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2036-3-14	保证	9,950.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2036-3-14	保证	9,950.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2036-3-14	保证	7,020.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2036-3-14	保证	4,200.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2036-3-14	保证	2,490.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	2036-3-14	保证	9,800.00
常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟招商琴湖投资发展有限公司	2026-5-30	保证	6,578.40
常熟市国科产业投资集团有限公司	常熟市江南虞居资产管理有限公司	2028-9-29	保证	10,000.00
常熟市国科产业投资集团有限公司	常熟市江南虞居资产管理有限公司	2026-9-24	保证	15,000.00
合计				202,031.40

(3) 关联方应收应付款项

① 应收项目

单位：万元

项目名称	2025 年末余额		2024 年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
常熟文旅发展有限责任公司	99.32	-	413.13	-
常熟市保障房开发建设有限公司	662.91	-	413.99	-
江苏江南商贸集团有限责任公司	-	-	390.73	-
常熟市江南虞居资产管理有限公司	219.93	-	31.72	-
常熟市环境保护科技有限公司	16.16	-	52.52	-
常熟市苏虞天然气输配有限公司	-	-	9.19	-
常熟市国兴置业有限公司	0.71	-	1.01	-
常熟市恒智科创发展有限公司	129.00	-	-	-
常熟招商琴湖投资发展有限公司	55.77	-	222.65	-
小计	1,183.80	-	1,534.94	-
预付账款：				

常熟市苏虞天然气输配有限公司	-	-	255.12	-
常熟中石油昆仑天然气输配有限公司	1,924.70	-	934.48	-
小计	1,924.70	-	1,189.60	-
其他应收款：				
苏州华虞地产有限公司	11,392.00	-	12,712.00	-
常熟招商琴湖投资发展有限公司	51.08	-	19.57	-
常熟市环境保护科技有限公司	9.79	-	43.27	-
常熟市恒智科创发展有限公司	11,180.17	-	11,181.30	-
常熟市保障房开发建设有限公司	11.90	-	-	-
江苏江南商贸集团有限责任公司	18.68	-	-	-
小计	22,663.62	-	23,956.14	-
合计	25,772.12	-	26,680.67	-

②应付项目

单位：万元

项目名称	2025 年末余额	2024 年末余额
应付账款：		
常熟市国兴置业有限公司	-	16.57
常熟市苏虞天然气输配有限公司	811.02	-
常熟市江南虞居资产管理有限公司	81.57	-
小计	892.59	16.57

(三) 关联交易产生原因

发行人关联交易均为正常交易活动，主要包括出售商品和提供劳务的关联交易、关联担保、关联租赁、关联资金拆借等，且遵循诚实信用、平等自愿、公平公开的市场原则。

(四) 关联交易定价依据及结算方式

公司的关联交易遵循“公开、公平、公正”原则，关联交易的定价主要按照市场价格定价或协议价确定。

(五) 关联交易的影响

发行人关联方之间产生的关联交易均出于公司正常的经营需要，未对公司日常经营产生重大影响。

九、重大或有事项

（一）发行人对外担保事项

截至 2025 年末，发行人对外担保余额 209,031.40 万元，占当期末净资产的 14.08%，被担保企业全部为地方国企，担保明细如下表所示：

表 6-64：截至 2025 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	贷款银行	担保余额 (万元)	担保到期 日	担保 方式
1	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市投资控股集团有限公司	华夏银行股份有限公司	8,900.00	2026-3-28	保证
2	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	中国农业发展银行	45,852.00	2034-8-28	保证
3	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		10,180.00		保证
4	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		18,320.00		保证
5	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		4,400.00		保证
6	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		8,800.00		保证
7	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		3,520.00		保证
8	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		5,400.00		保证
9	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		3,600.00		保证
10	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	中信银行股份有限公司	1,614.00	2040-7-2	保证
11	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		1,371.00		保证
12	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		1,172.00		保证
13	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		3,075.00		保证
14	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		1,595.00		保证
15	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		1,497.00		保证

16	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		992.00		保证
17	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		1,095.00		保证
18	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		3,775.00		保证
19	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		1,885.00		保证
20	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	中国农业发展银行	9,950.00	2036-3-14	保证
21	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		9,950.00		保证
22	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		7,020.00		保证
23	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		4,200.00		保证
24	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		2,490.00		保证
25	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市环境保护科技有限公司		9,800.00		保证
26	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟招商琴湖投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司	6,578.40	2026-5-30	保证
27	常熟市国科产业投资集团有限公司	常熟市江南虞居资产管理有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司	10,000.00	2028-9-29	保证
28	常熟市国科产业投资集团有限公司	常熟市江南虞居资产管理有限公司	宁波银行股份有限公司	15,000.00	2026-9-24	保证
29	常熟市城市经营投资集团有限公司	常熟市交通产业投资集团有限公司	浙商银行股份有限公司	7,000.00	2026-4-28	保证
合计				209,031.40		

发行人目前对外担保对象主要为常熟市属国有企业，整体担保风险处于可控状态。

（二）发行人未决诉讼及仲裁事项

截至募集说明书签署日，发行人无未决诉讼及仲裁事项。

（三）重大承诺事项

截至募集说明书签署日，发行人无承诺事项。

十、受限资产情况

截至2025年末，发行人存在以下资产受限情况：

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	2,218.98	保函、票据保证金
应收账款	1,539.62	长期借款质押
存货	324,407.64	抵押用于借款
固定资产	527.24	抵押用于借款
在建工程	7,148.90	抵押用于借款
无形资产	68,389.00	抵押用于借款
投资性房地产	306,235.33	抵押用于借款
合计	710,466.71	

表 6-65：截至 2025 年末发行人主要资产抵押明细表

单位：万元

产权人	抵押权银行	抵押物账面价值	贷款到期日	权证编号	坐落
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,262.97	2040-8-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102538号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,262.97		苏(2024)常熟市不动产权第8102546号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,262.97		苏(2024)常熟市不动产权第8102542号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司				苏(2024)常熟市不动产权第8102540号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,262.97		苏(2024)常熟市不动产权第8102549号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,262.97		苏(2024)常熟市不动产权第8102553号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司				苏(2024)常熟市不动产权第8102554号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,262.97		苏(2024)常熟市不动产权第8102541号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业				苏(2024)常熟市	常熟市董

园开发有限公司				不动产权第8102539号	浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,262.97		苏(2024)常熟市不动产权第8102544号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司				苏(2024)常熟市不动产权第8102555号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,196.63		苏(2024)常熟市不动产权第8102552号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司				苏(2024)常熟市不动产权第8102543号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		824.34		苏(2024)常熟市不动产权第8102545号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司				苏(2024)常熟市不动产权第8102547号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,886.89		苏(2024)常熟市不动产权第8102536号	常熟市董浜镇民丰路35号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	5.98				
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行 苏州市分行	1,982.20	2041-2-5	苏(2023)常熟市不动产权第8156436号	支塘镇锦绣大道35号10幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,982.20		苏(2023)常熟市不动产权第8156421号	支塘镇锦绣大道35号3幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,402.61		苏(2023)常熟市不动产权第8156422号	支塘镇锦绣大道35号5幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,402.61		苏(2023)常熟市不动产权第8156423号	支塘镇锦绣大道35号6幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,636.56		苏(2023)常熟市不动产权第8156425号	支塘镇锦绣大道35号2幢101
常熟市恒信智地产业园开发有限公司				苏(2023)常熟市不动产权第8156428号	支塘镇锦绣大道35号2幢102
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,175.41		苏(2023)常熟市不动产权第	支塘镇锦绣大道35

				8156433 号	号 7 幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,175.41		苏(2023)常熟市不动产权第 8156434 号	支塘镇锦绣大道 35 号 8 幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,100.47		苏(2023)常熟市不动产权第 8156435 号	支塘镇锦绣大道 35 号 9 幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		9.52		苏(2023)常熟市不动产权第 8156437 号	支塘镇锦绣大道 35 号 1 幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行 苏州市分行	2,525.87	2040-11 -6	苏(2023)常熟市不动产权第 8174007 号	支塘镇阳桥（2）黄泥娄 103 号 1 幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,525.87		苏(2023)常熟市不动产权第 8174011 号	支塘镇阳桥（2）黄泥娄 103 号 3 幢 101
常熟市恒信智地产业园开发有限公司				苏(2023)常熟市不动产权第 8174012 号	支塘镇阳桥（2）黄泥娄 103 号 3 幢 102
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,525.87		苏(2023)常熟市不动产权第 8174013 号	支塘镇阳桥（2）黄泥娄 103 号 17 幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,074.68		苏(2023)常熟市不动产权第 8174015 号	支塘镇阳桥（2）黄泥娄 103 号 5 幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,074.68		苏(2023)常熟市不动产权第 8174017 号	支塘镇阳桥（2）黄泥娄 103 号 6 幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,392.11		苏(2023)常熟市不动产权第 8174000 号	支塘镇阳桥（2）黄泥娄 103 号 10 幢 101
常熟市恒信智地产业园开发有限公司				苏(2023)常熟市不动产权第 8174001 号	支塘镇阳桥（2）黄泥娄 103 号 10 幢

					102
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,589.44		苏(2023)常熟市不动产权第8174006号	支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号15幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,927.81		苏(2023)常熟市不动产权第8173998号	支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号9幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,780.95		苏(2023)常熟市不动产权第8174002号	支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号11幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,634.08		苏(2023)常熟市不动产权第8174003号	支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号12幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,329.34		苏(2023)常熟市不动产权第8174004号	支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号13幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,287.56		苏(2023)常熟市不动产权第8174005号	支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号18幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		80.89		苏(2023)常熟市不动产权第8174020号	支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号8幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		114.28		苏(2023)常熟市不动产权第8174008号	支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号2幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国农业银行苏州分行	6,509.11	2042-12-11	苏(2023)常熟市不动产权第8176004号	香山北路9号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		23,613.90			香山北路9号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		5,442.54		苏(2023)常熟市不动产权第8176058号	常熟市香山北路3号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		11,007.68			常熟市香山北路3号

常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,839.00	2040-8-18		董浜镇董徐大道以东、民丰路以南
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,442.23	2041-2-5		支塘镇锦绣大道以西、规划思成路以南
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	4,255.83	2040-11-6		支塘镇204国道以南、锦绣大道以西
常熟市恒信智地产业园开发有限公司					
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国农业银行苏州分行	6,667.60	2042-12-11	苏(2022)常熟市不动产权第8176004号	香山北路9号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		4,426.24		苏(2022)常熟市不动产权第8176058号	常熟市香山北路3号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	1,824.24	2041-1-1	苏(2023)常熟市不动产权第8156459号	莫城街道和甸路55号5幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,929.70		苏(2023)常熟市不动产权第8156465号	莫城街道和甸路55号15幢101
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,466.77		苏(2023)常熟市不动产权第8156460号	莫城街道和甸路55号6幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,466.77		苏(2023)常熟市不动产权第8156458号	莫城街道和甸路55号7幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		14.80		苏(2023)常熟市不动产权第8156462号	莫城街道和甸路55号2幢102
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,002.05		苏(2023)常熟市不动产权第8156454号	莫城街道和甸路55号9幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,134.40		苏(2023)常熟市不动产权第8156452号	莫城街道和甸路55号12幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		3,247.40		苏(2023)常熟市不动产权第8156451号	莫城街道和甸路55号16幢

常熟市恒信智地产业园开发有限公司		21.94		苏(2023)常熟市不动产权第8156451号	莫城街道和甸路55号1幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		10.93		苏(2023)常熟市不动产权第8156451号	莫城街道和甸路55号13幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2,603.73	2041-1-1	苏(2023)常熟市不动产权第8182109号	常熟市莫城街道莫城大道8号2幢101
常熟市恒信智地产业园开发有限公司				苏(2023)常熟市不动产权第8182115号	常熟市莫城街道莫城大道8号2幢102
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,680.30		苏(2023)常熟市不动产权第8182110号	常熟市莫城街道莫城大道8号3幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,844.73		苏(2023)常熟市不动产权第8182134号	常熟市莫城街道莫城大道8号9幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,534.63		苏(2023)常熟市不动产权第8182123号	常熟市莫城街道莫城大道8号7幢101
常熟市恒信智地产业园开发有限公司				苏(2023)常熟市不动产权第8182124号	常熟市莫城街道莫城大道8号7幢102
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,737.32		苏(2023)常熟市不动产权第8182131号	常熟市莫城街道莫城大道8号8幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		2,369.25		苏(2023)常熟市不动产权第8182113号	常熟市莫城街道莫城大道8号5幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		21.04		苏(2023)常熟市不动产权第8182108号	常熟市莫城街道莫城大道8号1幢
常熟市恒信智地产业		21.04		苏(2023)常熟市	常熟市莫

园开发有限公司				不动产权第 8182114 号	城街道莫城大道 8 号 6 幢
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	31,830.27	2041-12-20	苏(2025)常熟市不动产权第 8125949 号	常熟市东南街道状元堤 8 号
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		4,888.46			
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		15,746.43			
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		3,767.63			
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		3,732.02			
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		7,081.22			
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		1,223.44			
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		10,265.01			
常熟市恒信智地产业园开发有限公司		52,555.83			
常熟市烨鑫地产有限公司	常熟市烨鑫地产有限公司	97,410.06	2029-6-27	苏(2024)常熟市不动产权第 8138421 号	秦川街道南三环路以北、规划金山路以西
常熟市烨晨地产有限公司	常熟市烨晨地产有限公司	53,410.65	2030-7-16	苏(2025)常熟市不动产权第 8103197 号	琴川街道香山南路以东、花港路以北
常熟市嘉泰地产有限公司	常熟市嘉泰地产有限公司	27,119.90	2028-6-12	苏(2025)常熟市不动产权第 8101750 号	琴川街道香山路以东、冬青路以南
合计		455,651.11			

十一、金融衍生品、大宗商品期货

截至募集说明书签署日，公司没有金融衍生品情况。

十二、重大理财产品投资

截至募集说明书签署日，公司无重大理财产品投资情况。

十三、海外投资情况

截至募集说明书签署日，公司无海外投资情况。

十四、发行人未来直接融资安排

截至募集说明书签署日，发行人暂无其他直接融资安排。

十五、其他需要说明的重要事项

截至募集说明书签署日，发行人不存在其他需要说明的事项。

第七章 发行人资信状况

一、发行人主要银行授信情况

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2026年3月末，公司合并口径授信总额为331.24亿元，未使用的授信额度为211.02亿元。具体授信情况如下：

表 7-1：截至 2026 年 3 月末发行人金融机构授信及使用情况

单位：亿元

序号	授信银行	综合授信总额	已使用综合授信额度	剩余可用综合额度
1	建设银行	383,600.00	145,623.66	237,976.34
2	国家开发银行	220,600.00	170,600.00	50,000.00
3	交通银行	264,500.00	79,283.46	185,216.54
4	工商银行	306,836.00	159,135.81	147,700.19
5	宁波银行	90,000.00	500.00	89,500.00
6	农业银行	322,931.43	125,444.90	197,486.53
7	江苏银行	70,000.00	34,500.00	35,500.00
8	张家港农商行	12,500.00	8,640.00	3,860.00
9	招商银行	47,500.00	22,787.17	24,712.83
10	常熟农商行	70,950.00	2,697.00	68,253.00
11	江南农商行	4,900.00	4,900.00	-
12	民生银行	40,000.00	9,500.00	30,500.00
13	中信银行	235,000.00	65,205.03	169,794.97
14	浦发银行	60,613.64	28,116.73	32,496.91
15	中国银行	225,530.78	106,865.16	118,665.63
16	邮储银行	214,543.00	62,339.71	152,203.29
17	光大银行	235,000.00	102,978.96	132,021.04
18	上海银行	60,000.00	-	60,000.00

19	华夏银行	91,300.00	44,800.00	46,500.00
20	浙商银行	197,120.00	25,619.78	171,500.22
21	苏州银行	14,000.00	2,688.66	11,311.34
22	恒丰银行	55,000.00	-	55,000.00
23	兴业银行	20,000.00	-	20,000.00
24	南京银行	40,000.00	-	40,000.00
25	渤海银行	30,000.00	-	30,000.00
合计		3,312,424.85	1,202,226.03	2,110,198.82

二、近三年及一期是否有债务违约记录

公司近三年及一期的借款均能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

三、发行人已发行债券偿还情况

表 7-2：截至募集说明书签署日发行人存续的直接债务融资工具情况表

单位：亿元、%

发行人	债券简称	发行规模	债券余额	起息日	到期日	发行期限	票面利率
常熟市城市经营投资集团有限公司	26 常熟 02	7.00	7.00	2026-06-12	2029-06-12	3.00	1.80
常熟市城市经营投资集团有限公司	26 常熟 01	8.00	8.00	2026-05-08	2031-05-08	5.00	2.18
常熟市国科产业投资集团有限公司	26 常科 01	5.00	5.00	2026-03-25	2029-03-25	3.00	2.00
常熟市国科产业投资集团有限公司	25 常科 02	7.00	7.00	2025-11-25	2030-11-25	5.00	2.40
常熟市国科产业投资集团有限公司	25 常科 01	8.00	8.00	2025-10-29	2028-10-29	3.00	2.24
常熟市城市经营投资集团有限公司	25 常熟 Y1	10.00	10.00	2025-06-27	2028-06-27	3.00	2.21
常熟市国科产业投资集团有限公司	25 国科产投 PPN002(可持续挂钩)	10.00	10.00	2025-02-28	2030-02-28	5.00	2.35
常熟市国科产业投资集团有限公司	25 国科产投 PPN001(可持续)	10.00	10.00	2025-01-10	2028-01-10	3.00	1.95

	挂钩)						
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟 02	6.00	6.00	2024-09-06	2029-09-06	5.00	2.27
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟城投 MTN003	0.90	0.90	2024-08-28	2029-08-28	5.00	2.56
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟 01	5.00	5.00	2024-04-10	2029-04-10	5.00	2.70
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟城投 MTN002	5.00	5.00	2024-03-29	2027-03-29	3.00	2.70
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟城投 MTN001	5.40	5.40	2024-01-26	2029-01-26	5.00	3.02
常熟市城市经营投资集团有限公司	22 常熟城投 MTN002B	3.00	3.00	2022-08-19	2027-08-19	5.00	3.16
合计	-	90.30	90.30	-	-	-	-

发行人已到期债务融资工具均正常兑付，存续期债务融资工具均按期付息。

第八章 发行人 2026 年 1-6 月基本情况

一、发行人 2026 年 1-6 月经营情况

2026 年 1-6 月，发行人营业情况无重大变动。发行人是常熟市人民政府授权和批准的负责基础设施建设的骨干企业。主要业务分为四个板块：一是燃气板块，包括天然气供应、液化气及工程等；二是水务板块，包括自来水供应及污水处理等；三是房屋销售板块，即以动迁房为主的房屋开发模式；四是城市基础设施建设板块，包括片区开发、路桥建造及路灯安装等业务。发行人作为常熟市部分公用事业的经营主体，公司经营的燃气供应、自来水、污水处理以及部分市政项目建设在区域内均处于垄断地位，经营优势明显。2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，发行人主营业务收入、主营业务成本、主营业务毛利润及主营业务毛利率情况见下表：

图表 8-1 发行人近三年及一期主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气	366,818.49	64.04	368,830.10	65.96	367,228.28	66.35	181,426.66	40.85
自来水及污水处理	86,762.04	15.15	90,960.77	16.27	93,419.08	16.88	43,408.22	9.77
水务工程	29,671.94	5.18	9,641.16	1.72	9,467.33	1.71	9,135.60	2.06
房地产	22,921.59	4.00	12,231.61	2.19	53,118.33	9.60	194,851.74	43.88
基础设施建设	8,024.71	1.40	39,590.22	7.08	7,068.81	1.28	1,387.32	0.31
路桥建造	39,011.00	6.81	17,615.25	3.15	5,260.89	0.95	0.00	-
路灯安装	6,375.90	1.11	6,346.24	1.13	3,278.71	0.59	624.38	0.14
液化气	4,806.10	0.84	4,127.08	0.74	5,869.00	1.06	8,216.10	1.85
运输业	970.52	0.17	28.95	0.01	0.00	0.00	0.00	-
物业管理	6,439.88	1.12	6,821.12	1.22	6,028.28	1.09	3,677.05	0.83
技术服务	116.74	0.02	157.81	0.03	85.91	0.02	325.86	0.07
水电	887.94	0.16	2,854.53	0.51	2,650.30	0.48	1,031.71	0.23
合计	572,806.85	100.00	559,204.83	100.00	553,474.92	100.00	444,084.66	100.00

2026 年 1-6 月，发行人实现主营业务收入 444,084.66 万元，其中，天然气业务收入 181,426.66 万元，占比 40.85%；房地产业务收入 194,851.74 万元，占比 43.88%；自来水及污水处理业务收入 43,408.22 万元，占比 9.77%；水务工程业务收入 9,135.60 万元，占比 2.06%。2026 年 1-6 月，发行人主营业务收入较上年同期增长 198,658.45 万元，增幅为 80.94%，主要系房地产业务结算收入大幅增

加所致。

图表8-2 发行人近三年及一期主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气	328,946.65	68.83	308,378.96	69.47	315,233.73	70.96	155,380.77	40.72
自来水及污水处理	56,068.20	11.73	58,330.10	13.14	57,715.45	12.99	28,006.50	7.34
水务工程	26,132.20	5.47	6,379.97	1.44	6,697.00	1.51	6,872.62	1.80
房地产	8,207.13	1.72	4,798.01	1.08	38,992.88	8.78	179,314.36	46.99
基础设施建设	7,166.66	1.50	33,336.42	7.51	5,443.96	1.23	267.36	0.07
路桥建造	33,637.06	7.04	15,601.98	3.51	4,267.94	0.96	0.00	-
路灯安装	5,451.77	1.14	4,525.86	1.02	3,117.71	0.70	668.27	0.18
液化气	3,679.75	0.77	3,116.75	0.70	4,439.58	1.00	6,933.75	1.82
运输业	1,231.49	0.26	35.32	0.01	5.59	0.00	0.00	-
物业管理	6,329.17	1.32	6,006.57	1.35	5,467.25	1.23	2,958.14	0.78
技术服务	-	-	504.51	0.11	317.96	0.07	189.12	0.05
水电	1,068.69	0.22	2,859.15	0.64	2,518.66	0.57	1,033.57	0.27
合计	477,918.77	100.00	443,873.60	100.00	444,217.71	100.00	381,624.47	100.00

2026 年 1-6 月，发行人实现主营业务成本 381,624.47 万元，其中，房地产业务成本 179,314.36 万元，占比 46.99%；天然气业务成本 155,380.77 万元，占比 40.72%；自来水及污水处理业务成本 28,006.50 万元，占比 7.34%；水务工程业务成本 6,872.62 万元，占比 1.80%。2026 年 1-6 月，发行人主营业务成本较上年同期增长 186,804.72 万元，增幅为 95.89%，与主营业务收入增长趋势一致，主要系房地产业务成本随收入同步增加所致。

图表8-3 发行人近三年及一期主营业务毛利润构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气	37,871.84	39.91	60,451.13	52.42	51,994.56	47.59	26,045.89	41.70
自来水及污水处理	30,693.84	32.35	32,630.67	28.29	35,703.63	32.68	15,401.72	24.66
水务工程	3,539.74	3.73	3,261.19	2.83	2,770.33	2.54	2,262.98	3.62
房地产	14,714.46	15.51	7,433.60	6.45	14,125.45	12.93	15,537.38	24.88
基础设施建设	858.05	0.90	6,253.80	5.42	1,624.85	1.49	1,119.96	1.79
路桥建造	5,373.94	5.66	2,013.27	1.75	992.95	0.91	0.00	-
路灯安装	924.13	0.97	1,820.38	1.58	161.00	0.15	-43.89	-0.07
液化气	1,126.35	1.19	1,010.33	0.88	1,429.42	1.31	1,282.35	2.05
运输业	-260.97	-0.28	-6.37	-0.01	-5.59	-0.01	0.00	-

业务板块	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	110.71	0.12	814.54	0.71	561.03	0.51	718.91	1.15
技术服务	116.74	0.12	-346.70	-0.30	-232.05	-0.21	136.74	0.22
水电	-180.75	-0.19	-4.62	-	131.64	0.12	-1.86	-0.00
合计	94,888.08	100.00	115,331.23	100.00	109,257.23	100.00	62,460.19	100.00

2026 年 1-6 月，发行人实现主营业务毛利润 62,460.19 万元，其中，天然气业务毛利润 26,045.89 万元，占比 41.70%；房地产业务毛利润 15,537.38 万元，占比 24.88%；自来水及污水处理业务毛利润 15,401.72 万元，占比 24.66%；水务工程业务毛利润 2,262.98 万元，占比 3.62%。2026 年 1-6 月，发行人主营业务毛利润较上年同期增长 11,853.73 万元，增幅为 23.42%，主要系房地产及天然气业务毛利润增加所致。

图表 8-4 近三年及一期发行人主营业务毛利率情况表

单位：%

业务板块	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-6 月
天然气	10.32	16.39	14.16	14.36
自来水及污水处理	35.38	35.87	38.22	35.48
水务工程	11.93	33.83	29.26	24.77
房地产	64.19	60.77	26.59	7.97
基础设施建设	10.69	15.80	22.99	80.73
路桥建造	13.78	11.43	18.87	-
路灯安装	14.49	28.68	4.91	-7.03
液化气	23.44	24.48	24.36	15.61
运输业	-26.89	-22.01	-	-
物业管理	1.72	11.94	9.31	19.55
技术服务	-	-219.70	-270.12	41.97
水电	-20.36	-0.16	4.97	-0.18
合计	16.57	20.62	19.74	14.06

2026 年 1-6 月，发行人主营业务毛利率为 14.06%，其中，技术服务业务实现毛利率 41.97%；自来水及污水处理业务实现毛利率 35.48%；水务工程业务实现毛利率 24.77%；物业管理业务实现毛利率 19.55%；天然气业务实现毛利率 14.36%；房地产业务实现毛利率 7.97%。总体来看，2026 年 1-6 月，发行人主营业务毛利率较上年同期有所下降，主要系毛利率相对较低的房地产业务收入占比提升所致。

二、发行人 2026 年 1-6 月财务情况

（一）会计政策变更情况

2026 年 1-6 月，发行人会计报表编制基础未发生变更、发行人财务数据未进行追溯调整或重述；发行人财务报表未经审计；发行人会计师事务所未发生变更。

（二）发行人 2026 年 1-6 月合并报表范围变化情况

发行人 2026 年 1-6 月较 2025 年末合并财务报表范围未发生变更。

（三）发行人 2026 年 1-6 月财务情况

图表 8-5 发行人 2023 年-2025 年以及 2026 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

科目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	360,038.33	216,561.79	199,960.82	184,423.46
交易性金融资产	62.79	-	-	-
应收票据	1,351.63	0.00	982.66	18.19
应收账款	87,175.91	86,068.62	102,547.44	81,620.37
应收款项融资	1,561.80	404.72	555.37	592.62
预付款项	15,577.26	35,980.21	17,738.35	15,925.94
其他应收款	511,305.64	521,894.88	554,904.35	410,777.58
存货	1,081,631.79	1,114,051.13	786,352.47	752,765.46
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	431.16	456.61
其他流动资产	44,108.97	43,995.85	26,604.44	15,054.74
流动资产合计	2,102,814.14	2,018,957.22	1,690,077.07	1,461,634.97
非流动资产：				
其他债权投资	0.00	0.00	2,940.00	53,760.00
其他权益工具投资	401,431.46	407,473.50	155,563.00	380,603.44
长期应收款	0.00	0.00	0.00	431.16
长期股权投资	109,720.12	131,216.78	98,802.04	97,004.87
投资性房地产	414,949.31	421,978.55	231,536.72	217,779.53
固定资产	460,192.07	458,891.54	451,063.67	443,177.10

科目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
在建工程	166,084.38	135,448.88	146,543.62	149,955.40
使用权资产	208.20	426.12	884.51	378.10
无形资产	171,447.90	160,004.74	121,089.68	123,475.73
开发支出	85.06	85.06	0.00	0.00
商誉	110.70	110.70	110.70	110.70
长期待摊费用	1,488.20	1,636.43	1,754.74	2,191.02
递延所得税资产	11,455.93	18,451.62	13,525.38	7,879.70
其他非流动资产	1,010,515.28	1,088,617.28	1,027,031.75	496,284.66
非流动资产合计	2,747,688.62	2,824,341.21	2,250,845.81	1,973,031.41
资产总计	4,850,502.73	4,843,298.43	3,940,922.88	3,434,666.38
流动负债：				
短期借款	266,510.73	258,961.93	239,287.65	110,196.81
应付票据及应付账款	310,210.88	267,600.14	119,392.58	101,196.06
应付票据	9,141.80	9,227.92	3,783.00	240.00
应付账款	301,069.08	258,372.22	115,609.58	100,956.06
预收款项	27,085.32	28,097.64	28,822.19	29,570.16
合同负债	211,561.80	317,533.03	209,013.40	30,106.54
应付职工薪酬	7,361.03	10,412.46	9,081.41	8,235.98
应交税费	5,950.37	7,504.79	5,601.04	5,552.35
其他应付款	886,850.16	900,674.27	745,330.78	381,065.75
一年内到期的非流动负债	201,919.75	112,055.54	143,278.54	344,819.45
其他流动负债	19,783.50	29,156.76	35,327.03	3,624.06
流动负债合计	1,937,233.54	1,931,996.56	1,535,134.61	1,014,367.16
非流动负债：				
长期借款	625,752.46	642,255.54	423,612.92	379,349.73
应付债券	752,253.50	682,258.41	453,970.37	539,111.00
租赁负债	26.72	59.20	703.09	177.73
长期应付款	19,491.15	13,689.04	13,037.09	18,910.26
预计负债	2,755.38	2,288.82	1,387.71	769.06

科目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
递延所得税负债	133.87	414.37	326.84	168.65
递延收益-非流动负债	58,596.71	58,321.92	56,209.08	51,899.44
其他非流动负债	25,224.62	27,873.59	33,088.20	37,060.21
非流动负债合计	1,484,234.41	1,427,160.89	982,335.29	1,027,446.10
负债合计	3,421,467.96	3,359,157.45	2,517,469.90	2,041,813.25
所有者权益：				
实收资本	516,478.82	516,478.82	516,478.82	516,478.82
其它权益工具	99,749.30	99,749.30	-	-
资本公积	318,963.57	318,963.57	343,238.36	343,238.36
其他综合收益	5,363.00	7,557.50	7,260.50	4,538.00
专项储备	6,043.51	5,930.37	5,133.92	3,971.26
盈余公积	10,984.08	10,984.08	8,040.42	7,730.53
未分配利润	266,924.59	273,209.71	279,949.84	273,345.18
归属于母公司所有者权益合计	1,224,506.87	1,232,873.36	1,160,101.85	1,149,302.16
少数股东权益	204,527.90	251,267.63	263,351.12	243,550.97
所有者权益合计	1,429,034.77	1,484,140.98	1,423,452.98	1,392,853.13

图表 8-6 发行人 2023 年-2025 年以及 2026 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

科目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	464,947.29	579,994.41	593,869.77	608,179.62
营业总成本	441,066.86	547,251.79	546,499.73	581,167.72
营业成本	398,187.51	471,547.26	475,329.04	502,894.03
税金及附加	6,127.42	12,279.11	6,677.28	8,647.03
销售费用	5,426.48	10,472.25	10,350.12	6,120.41
管理费用	13,882.53	30,675.59	32,670.11	37,372.91
研发费用	0.00	350.64	125.42	0.00
财务费用	17,442.92	21,926.94	21,347.76	26,133.34
其中：利息费用	18,563.63	25,813.30	28,835.08	31,811.40
减：利息收入	1,203.09	4,116.36	7,605.86	6,319.25
加：其他收益	1,368.54	2,721.79	3,106.00	4,233.02

科目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资净收益	-568.89	5,014.53	7,333.53	2,640.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,000.81	4,344.91	1,072.50	-290.79
资产减值损失	-20.54	-14,602.22	-21,111.56	-22.97
信用减值损失	-430.37	-742.63	-2,095.75	6,651.08
资产处置收益	-74.44	208.66	34.18	64.90
营业利润	24,154.72	25,342.76	34,636.44	40,578.11
加：营业外收入	189.10	1,225.58	1,548.48	3,383.76
减：营业外支出	107.48	688.89	792.24	1,724.76
利润总额	24,236.35	25,879.45	35,392.67	42,237.12
减：所得税	16,836.77	11,577.93	11,475.96	12,299.04
净利润	7,399.57	14,301.52	23,916.71	29,938.07
持续经营净利润	7,399.57	14,301.52	23,916.71	29,938.07
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	6,460.27	12,430.07	14,281.65	9,295.38
归属于母公司所有者的净利润	939.30	1,871.45	9,635.05	20,642.69
加：其他综合收益	-2,194.50	297.00	2,722.50	-2,178.00
综合收益总额	5,205.07	14,598.52	26,639.21	27,760.07
减：归属于少数股东的综合收益总额	6,460.27	12,430.07	14,281.65	9,295.38
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-1,255.20	2,168.45	12,357.55	18,464.69

图表 8-7 发行人 2023 年-2025 年以及 2026 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	370,524.42	727,065.63	767,934.40	610,703.13
收到的税费返还	13.82	77.64	118.51	643.24
收到其他与经营活动有关的现金	30,404.68	295,799.62	660,441.68	138,009.75
经营活动现金流入小计	400,942.92	1,022,942.90	1,428,494.58	749,356.12
购买商品、接受劳务支付的现金	260,566.14	821,906.00	1,106,596.24	640,063.74
支付给职工以及为职工支付的现金	18,537.72	33,236.42	32,175.68	29,809.77
支付的各项税费	24,265.95	45,317.29	46,288.62	33,938.66

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
支付其他与经营活动有关的现金	28,992.16	111,871.50	39,374.76	36,542.84
经营活动现金流出小计	332,361.96	1,012,331.21	1,224,435.30	740,355.01
经营活动产生的现金流量净额	68,580.95	10,611.68	204,059.28	9,001.11
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,195.94	52,940.00	73,792.17	6,240.00
取得投资收益收到的现金	1,426.84	2,456.73	7,807.13	4,354.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	361.74	735.30	190.37	380.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	4,041.77	169.03	-
投资活动现金流入小计	4,984.52	60,173.80	81,958.69	10,974.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,618.57	130,673.44	79,179.13	153,829.77
投资支付的现金	10,697.00	308,070.33	25,143.00	14,490.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	46,422.62	31,163.17	586.05
投资活动现金流出小计	48,315.57	485,166.39	135,485.29	168,905.82
投资活动产生的现金流量净额	-43,331.05	-424,992.59	-53,526.60	-157,931.48
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	112,921.36	12,222.00	40,620.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	12,921.36	12,222.00	10,620.00
取得借款收到的现金	349,399.76	1,071,131.19	850,370.36	343,973.15
收到其他与筹资活动有关的现金	1,261.00	5,456.01	511.00	1,065.00
筹资活动现金流入小计	350,660.76	1,189,508.56	863,103.36	385,658.15
偿还债务支付的现金	196,496.80	692,726.10	910,233.44	233,728.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,396.39	58,848.77	86,327.69	49,037.29
支付其他与筹资活动有关的现金	1,751.95	6,401.51	3,551.83	3,694.42
筹资活动现金流出小计	232,645.13	757,976.38	1,000,112.96	286,460.40
筹资活动产生的现金流量净额	118,015.63	431,532.18	-137,009.60	99,197.75
现金及现金等价物净增加额	143,265.53	17,151.27	13,523.08	-49,732.62
期初现金及现金等价物余额	214,342.81	197,191.54	183,668.46	233,401.07
期末现金及现金等价物余额	357,608.34	214,342.81	197,191.54	183,668.46

图表 8-8 发行人 2023 年-2025 年以及 2026 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

科目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	110,139.71	27,134.03	98,259.21	97,849.51
应收账款	2,646.26	598.07	251.41	943.69
预付款项	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	972,065.72	968,736.46	1,220,388.66	724,844.98
存货	449,286.05	450,115.08	452,840.32	541,044.86
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	1,534,137.75	1,446,583.63	1,771,739.59	1,364,683.04
非流动资产：				
其他债权投资	0.00	0.00	2,940.00	53,760.00
其他权益工具投资	401,431.46	407,473.50	155,563.00	127,665.00
长期股权投资	550,316.81	551,290.09	527,008.60	766,777.10
投资性房地产	39,091.43	40,037.94	41,889.03	43,785.75
固定资产	60,926.51	62,238.70	63,627.44	66,232.70
在建工程	0.00	0.00	957.17	747.17
无形资产	668.71	685.88	521.18	548.88
长期待摊费用	254.93	283.26	342.41	389.46
递延所得税资产	2,671.03	1,936.10	1,925.01	1,921.21
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	86,142.00
非流动资产合计	1,055,360.88	1,063,945.46	794,773.84	1,147,969.26
资产总计	2,589,498.63	2,510,529.09	2,566,513.43	2,512,652.30
流动负债：				
短期借款	33,020.81	8,005.62	-	-
应付票据及应付账款	547.79	277.33	52.81	781.92
预收款项	24,959.06	26,157.81	27,526.82	29,052.97
合同负债	253.12	421.45	121.93	280.65
应付职工薪酬	468.76	652.37	657.63	838.45
应交税费	237.91	314.85	392.05	857.99

科目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他应付款	873,294.45	863,598.10	1,043,020.56	723,999.35
一年内到期的非流动负债	113,073.18	48,649.77	72,699.44	254,071.44
其他流动负债	22.78	37.93	16,010.97	25.26
流动负债合计	1,045,877.87	948,115.23	1,160,482.22	1,009,908.03
非流动负债：				
长期借款	180,350.00	203,095.00	33,197.00	56,100.00
应付债券	352,584.31	332,460.10	453,970.37	539,111.00
递延所得税负债	1,006.50	1,006.50	907.50	-
非流动负债合计	533,940.81	536,561.60	488,074.87	595,211.00
负债合计	1,579,818.68	1,484,676.83	1,648,557.08	1,605,119.03
所有者权益：				
实收资本	516,478.82	516,478.82	516,478.82	516,478.82
其它权益工具	99,749.30	99,749.30	-	-
资本公积	329,101.86	329,101.86	345,020.95	337,698.75
其他综合收益	5,363.00	7,557.50	7,260.50	4,538.00
盈余公积	10,984.08	10,984.08	8,040.42	7,730.53
未分配利润	48,002.89	61,980.70	41,155.66	41,087.17
归属于母公司所有者权益合计	1,009,679.95	1,025,852.26	917,956.35	907,533.27
所有者权益合计	1,009,679.95	1,025,852.26	917,956.35	907,533.27

图表 8-9 发行人 2023 年-2025 年以及 2026 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

科目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	5,243.84	15,619.18	18,270.35	32,764.80
营业总成本	10,800.54	24,064.09	25,926.07	33,227.36
营业成本	4,543.81	11,985.73	14,549.04	14,687.86
税金及附加	602.51	1,919.77	1,724.84	4,796.19
销售费用	0.00	0.00	0.00	3.32
管理费用	1,060.16	2,747.83	2,583.77	2,058.92
财务费用	4,594.06	7,410.76	7,068.42	11,681.07
其中：利息费用	4,589.13	7,408.75	7,500.84	11,685.63
减：利息收入	0.00	0.11	441.59	6.24

科目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资净收益	-1,178.93	38,054.21	10,769.40	1,872.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,558.20	3,244.66	-75.27	-741.71
信用减值损失	-13.70	-44.38	-15.20	1,106.25
营业利润	-6,748.46	29,579.77	3,159.83	2,538.96
加：营业外收入	38.98	0.74	3.49	102.45
减：营业外支出	47.33	154.99	68.81	25.07
利润总额	-6,756.81	29,425.52	3,094.51	2,616.34
减：所得税	-3.43	-11.10	-4.38	827.09
净利润	-6,753.39	29,436.61	3,098.89	1,789.25
持续经营净利润	-6,753.39	29,436.61	3,098.89	1,789.25
归属于母公司所有者的净利润	-6,753.39	29,436.61	3,098.89	1,789.25
加：其他综合收益	-2,194.50	297.00	2,722.50	-2,178.00
综合收益总额	-8,947.89	29,733.61	5,821.39	-388.75
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-8,947.89	29,733.61	5,821.39	-388.75

图表 8-10 发行人 2023 年-2025 年以及 2026 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,642.43	15,307.34	14,385.68	26,835.11
收到的税费返还	0.00	-	-	46.78
收到其他与经营活动有关的现金	39,572.53	208,927.97	656,290.35	101,640.26
经营活动现金流入小计	41,214.95	224,235.31	670,676.03	128,522.15
购买商品、接受劳务支付的现金	687.31	2,529.43	3,099.63	5,087.47
支付给职工以及为职工支付的现金	939.13	1,613.20	1,465.84	1,606.41
支付的各项税费	867.77	2,789.97	2,867.70	9,336.79
支付其他与经营活动有关的现金	26,926.21	136,477.32	397,649.21	155,099.22
经营活动现金流出小计	29,420.42	143,409.91	405,082.39	171,129.89
经营活动产生的现金流量净额	11,794.53	80,825.39	265,593.65	-42,607.74
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,116.03	42,940.00	73,792.17	6,240.00
取得投资收益收到的现金	1,334.69	25,460.77	12,461.65	4,066.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	56.48	-	-
投资活动现金流入小计	4,450.72	68,457.25	86,253.82	10,306.27

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	722.87	5.13	113.18	284.74
投资支付的现金	1,250.00	281,514.50	27,183.00	18,600.00
投资活动现金流出小计	1,972.87	309,762.19	27,296.18	18,884.74
投资活动产生的现金流量净额	2,477.85	-241,304.95	58,957.65	-8,578.47
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	175,000.00	208,000.00	348,800.00	80,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	-	-	960.00
筹资活动现金流入小计	175,000.00	308,000.00	348,800.00	80,960.00
偿还债务支付的现金	86,551.00	193,202.00	614,401.00	15,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,637.69	25,358.87	57,378.36	30,359.10
支付其他与筹资活动有关的现金	78.00	84.75	922.24	1,518.90
筹资活动现金流出小计	106,266.69	218,645.62	672,701.59	46,878.00
筹资活动产生的现金流量净额	68,733.31	89,354.38	-323,901.59	34,082.00
现金及现金等价物净增加额	83,005.69	-71,125.18	649.70	-17,104.21
期初现金及现金等价物余额	27,134.03	98,259.21	97,609.51	114,713.72
期末现金及现金等价物余额	110,139.71	27,134.03	98,259.21	97,609.51

图表 8-11 发行人 2026 年 6 月末重要财务数据及指标分析

单位：万元

科目	2026 年 6 月末	2025 年末	变动金额	变化率	变动原因分析
资产总额	4,850,502.73	4,843,298.43	7,204.30	0.15%	主要系货币资金、存货及投资性房地产等资产增加所致
负债总额	3,421,467.96	3,359,157.45	62,310.51	1.85%	主要系应付债券及一年内到期的非流动负债增加所致
所有者权益	1,429,034.77	1,484,140.98	-55,106.21	-3.71%	主要系子公司分配股利及少数股东权益减少所致
资产负债率	70.54%	69.36%	-	-	负债规模增幅高于资产增幅所致
科目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	变动金额	变化率	变动原因分析
营业收入	464,947.29	259,551.53	205,395.76	79.13%	主要系房地产业务集中结算收入大幅增加所致
营业成本	398,187.51	207,196.94	190,990.57	92.18%	随营业收入增长同步增加
营业利润	24,154.72	15,933.44	8,221.28	51.60%	主要系营业收入增长带动毛利提升
净利润	7,399.57	10,683.16	-3,283.59	-30.74%	主要系所得税费用增加及投资收益减少所致

图表 8-12 发行人 2026 年 6 月末合并资产负债表科目重大变动分析

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	变动金额	变化率	变动原因
货币资金	360,038.33	216,561.79	143,476.54	66.25%	主要系发行债券及取得借款等筹资活动现金净流入增加
预付款项	15,577.26	35,980.21	-20,402.95	-56.71%	主要系预付项目及工程款项结转成本
长期股权投资	109,720.12	131,216.78	-21,496.66	-16.38%	主要系本期部分被投资单位处置及权益变动影响
在建工程	166,084.38	135,448.88	30,635.50	22.62%	主要系产业园等项目投入增加
合同负债	211,561.80	317,533.03	-105,971.23	-33.37%	主要系预收售房款结转确认收入
其他非流动资产	1,010,515.28	1,088,617.28	-78,102.00	-7.17%	主要系土地及项目预付款项结转转入
应付账款	301,069.08	258,372.22	42,696.86	16.53%	主要系工程项目应付工程款增加
一年内到期的非流动负债	201,919.75	112,055.54	89,864.21	80.20%	主要系一年内到期的长期借款及应付债券增加
应付债券	752,253.50	682,258.41	69,995.09	10.26%	主要系 2026 年新发行 26 常熟 01、26 常熟 02 等债券

图表 8-13 发行人 2026 年 1-6 月合并利润表科目重大变动分析

单位：万元、%

项目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	变动金额	变化率	变动原因
营业总收入	464,947.29	259,551.53	205,395.76	79.13%	主要系房地产业务集中结算收入大幅增加
营业成本	398,187.51	207,196.94	190,990.57	92.18%	随营业收入增长同步增加
管理费用	13,882.53	17,016.25	-3,133.72	-18.42%	主要系费用管控及人员结构调整
财务费用	17,442.92	12,984.96	4,457.96	34.33%	主要系有息债务规模增加
投资收益	-568.89	1,730.85	-2,299.74	-132.87%	主要系对联营企业投资收益减少
所得税费用	16,836.77	4,931.55	11,905.22	241.41%	主要系应纳税所得额及递延所得税变动
净利润	7,399.57	10,683.16	-3,283.59	-30.74%	主要系所得税费用增加及投资收益减少所致

图表 8-14 发行人 2026 年 1-6 月合并现金流量表科目重大变动分析

单位：万元、%

项目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	变动金额	变化率	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	370,524.42	395,380.73	-24,856.31	-6.29%	主要系本期销售回款节奏变化
收到其他与经营活动有关的现金	30,404.68	138,293.73	-107,889.05	-78.02%	主要系经营性往来款流入减少
投资支付的现金	10,697.00	251,448.50	-240,751.50	-95.75%	主要系本期新增对外投资大幅减少
投资活动产生的现金流量净额	-43,331.05	-292,409.34	249,078.29	-	主要系投资支付的现金大幅减少
取得借款收到的现金	349,399.76	704,085.77	-354,686.01	-50.38%	主要系本期新增银行借款减少
筹资活动产生的现金流量净额	118,015.63	477,146.76	-359,131.13	-75.27%	主要系取得借款收到的现金减少

(四) 发行人有息债务及其偿付情况

(1) 发行人近一期有息债务情况

截至 2026 年 6 月末，公司有息负债总额为 1,846,436.44 万元，其中：短期借款 266,510.73 万元，一年内到期的非流动负债 201,919.75 万元，长期借款 625,752.46 万元，应付债券 752,253.50 万元。其中，短期负债金额 468,430.48 万元，占比 25.37%，长期负债金额 1,378,005.96 万元，占比 74.63%，负债结构以中长期负债为主。

表 8-15 发行人近一期末有息债务一览表

单位：万元、%

项目	2026 年 6 月末	
	金额	占比
短期借款	266,510.73	14.43
一年内到期的非流动负债	201,919.75	10.94
长期借款	625,752.46	33.89
应付债券	752,253.50	40.74
合计	1,846,436.44	100.00

(2) 主要银行借款明细情况

表 8-16 发行人 2026 年 6 月末银行借款明细表

单位：万元、%

序号	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
----	--------	------	------	-----	-----	----	----	------

序号	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
1	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2020-12-23	2026-12-20	2.90	6,000.00	保证担保
2	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2020-12-23	2026-12-20	2.90	3,000.00	保证担保
3	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2021-06-02	2027-05-17	2.95	3,500.00	保证担保
4	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2021-06-02	2027-05-17	2.95	3,500.00	保证担保
5	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2025-09-30	2026-09-29	2.30	8,000.00	保证担保
6	常熟市城市经营投资集团有限公司	项目贷款	国家开发银行苏州市分行	2025-03-04	2035-03-04	2.70	161,000.00	信用
7	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	交通银行股份有限公司常熟分行	2024-03-29	2027-03-26	3.00	9,796.00	信用
8	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	交通银行股份有限公司常熟分行	2025-09-30	2027-09-27	2.30	4,750.00	信用
9	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	交通银行股份有限公司常熟分行	2025-10-10	2027-10-09	2.30	4,750.00	信用
10	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	中国邮政储蓄银行股份有限公司常熟市支行	2025-10-10	2028-10-09	2.40	19,950.00	信用
11	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	江苏银行股份有限公司常熟支行	2026-01-01	2026-12-28	2.26	15,000.00	信用
12	常熟市城市经营投资集团有限公司	流动资金贷款	国家开发银行苏州市分行	2026-06-26	2027-06-26	2.26	10,000.00	信用
13	常熟市国科产业投资集团有限公司	流动资金贷款	华夏银行股份有限公司常熟服装城支行	2025-10-28	2026-10-28	2.12	14,800.00	信用
14	常熟市国科	流动资	光大银行股份	2025-03-25	2028-03-24	2.50	9,600.00	信用

序号	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
	产业投资集团有限公司	金贷款	有限公司常熟支行					
15	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2024-07-23	2027-07-19	2.26	8,500.00	信用
16	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2024-07-23	2027-07-19	2.26	10,200.00	信用
17	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2024-07-26	2027-07-25	2.36	15,500.00	信用
18	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2024-07-19	2027-07-19	2.26	6,800.00	信用
19	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2024-07-29	2027-07-28	2.40	7,900.00	信用
20	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2024-08-14	2027-08-13	2.40	6,900.00	信用
21	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2024-08-14	2027-08-13	2.40	7,900.00	信用
22	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2024-08-19	2027-08-18	2.40	10,900.00	信用
23	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	江苏银行股份有限公司常熟支行	2025-01-01	2027-12-23	2.45	19,000.00	信用
24	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国银行股份有限公司常熟分行	2025-12-04	2026-11-28	2.12	10,000.00	信用
25	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	招商银行股份有限公司苏州分行	2025-12-02	2026-12-01	2.15	10,000.00	信用
26	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	民生银行股份有限公司苏州分行	2025-01-09	2028-01-09	2.60	4,750.00	信用
27	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	民生银行股份有限公司苏州分行	2025-01-16	2028-01-16	2.60	4,750.00	信用

序号	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
28	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2024-06-19	2027-06-19	2.26	8,000.00	信用
29	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	交通银行股份有限公司常熟分行	2025-09-26	2026-09-25	2.18	10,000.00	信用
30	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中信银行股份有限公司苏州分行	2026-03-27	2027-03-27	2.26	10,000.00	信用
31	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中信银行股份有限公司苏州分行	2026-04-29	2027-04-29	2.26	18,000.00	信用
32	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国银行股份有限公司常熟分行	2025-11-10	2026-11-10	2.12	10,000.00	信用
33	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2024-03-25	2027-03-24	2.25	9,800.00	信用
34	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2024-04-28	2027-04-26	2.24	8,000.00	信用
35	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2024-09-30	2027-09-30	2.35	4,250.00	信用
36	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2024-10-08	2027-09-30	2.35	4,250.00	信用
37	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2024-10-28	2027-10-28	2.60	4,250.00	信用
38	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2024-11-29	2027-11-29	2.60	4,250.00	信用
39	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2025-10-29	2026-10-29	2.11	15,000.00	信用
40	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2025-11-07	2026-11-07	2.11	5,000.00	信用
41	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	交通银行股份有限公司常熟	2025-10-31	2026-10-27	2.11	10,000.00	信用

序号	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
			分行					
42	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	交通银行股份有限公司常熟分行	2025-11-12	2026-10-27	2.11	10,000.00	信用
43	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	国家开发银行苏州市分行	2025-03-07	2026-09-27	2.35	5,175.45	信用
44	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	国家开发银行苏州市分行	2025-03-18	2026-09-27	2.35	4,124.55	信用
45	常熟市天然气有限公司	信用证	浙商银行股份有限公司常熟支行	2025-09-15	2026-09-10	1.80	640.50	信用
46	常熟市天然气有限公司	信用证	浙商银行股份有限公司常熟支行	2025-09-25	2026-09-21	1.80	366.00	信用
47	常熟市天然气有限公司	信用证	浙商银行股份有限公司常熟支行	2025-10-09	2026-10-08	1.80	808.64	信用
48	常熟市天然气有限公司	信用证	浙商银行股份有限公司常熟支行	2025-10-15	2026-10-10	1.80	869.44	信用
49	常熟市天然气有限公司	信用证	浙商银行股份有限公司常熟支行	2025-10-28	2026-10-23	1.75	1,600.00	信用
50	常熟市天然气有限公司	信用证	浙商银行股份有限公司常熟支行	2025-11-05	2026-11-02	1.80	2,033.22	信用
51	常熟市天然气有限公司	信用证	浙商银行股份有限公司常熟支行	2025-11-12	2026-11-09	1.80	970.00	信用
52	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国农业银行股份有限公司常熟分行	2025-11-13	2026-11-10	2.20	9,000.00	信用
53	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	浙商银行股份有限公司常熟支行	2025-11-13	2026-11-10	2.20	4,000.00	信用
54	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	华夏银行股份有限公司常熟支行	2025-11-21	2026-11-21	2.20	10,000.00	信用
55	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国银行股份有限公司常熟分行	2025-09-26	2026-09-26	2.12	10,000.00	信用

序号	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
56	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	光大银行股份有限公司常熟支行	2026-01-05	2027-01-04	2.26	20,000.00	信用
57	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	农业发展银行常熟市支行	2025-11-19	2026-11-16	2.12	5,000.00	信用
58	常熟市天然气有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2025-11-27	2026-11-26	2.12	5,000.00	信用
59	常熟市城建公有资产经营有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2025-11-28	2026-11-28	2.25	5,000.00	保证担保
60	常熟市城建公有资产经营有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2025-12-29	2026-12-29	2.26	5,000.00	保证担保
61	常熟市城建公有资产经营有限公司	流动资金贷款	华夏银行股份有限公司常熟支行	2025-11-28	2026-11-28	2.22	10,000.00	保证担保
62	常熟市城建公有资产经营有限公司	供应链贷款	中国邮政储蓄银行股份有限公司常熟市支行	2026-01-01	2026-12-31	2.40	10,000.00	信用
63	常熟市海虞油料供应有限公司	流动资金贷款	中信银行股份有限公司苏州分行	2026-06-24	2027-03-22	2.60	1,200.00	信用
64	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	项目贷款	中国银行股份有限公司常熟分行	2023-09-28	2040-08-18	2.40	10,969.16	抵押贷款
65	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	项目贷款	中国银行股份有限公司常熟分行	2024-12-05	2040-11-05	2.67	18,820.78	抵押贷款
66	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	项目贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2025-01-03	2040-12-10	2.67	8,767.95	抵押贷款
67	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	项目贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2025-01-03	2040-12-10	2.67	8,742.20	抵押贷款
68	常熟市恒信	项目贷	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2024-12-19	2040-11-20	2.67	13,770.1	抵押贷

序号	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
	智地产业园开发有限公司	款	有限公司常熟分行				6	款
69	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	项目贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2025-06-26	2043-01-11	2.91	17,582.29	保证担保
70	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	项目贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2022-03-07	2041-12-20	3.10	19,236.60	抵押贷款
71	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	项目贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2024-01-19	2041-12-20	3.20	935.00	抵押贷款
72	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	项目贷款	中国银行股份有限公司常熟分行	2022-03-09	2041-12-20	3.10	9,579.10	抵押贷款
73	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	项目贷款	上海浦东发展银行股份有限公司苏州分行	2022-03-07	2041-12-20	3.10	11,551.46	抵押贷款
74	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	项目贷款	中国邮政储蓄银行股份有限公司常熟市支行	2022-03-07	2041-12-20	3.10	14,186.97	抵押贷款
75	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	项目贷款	中国农业银行股份有限公司常熟分行	2022-10-27	2042-10-17	3.10	47,900.00	抵押贷款
76	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	流动资金贷款	江苏张家港农村商业银行股份有限公司苏州分行	2025-03-31	2028-03-06	2.90	4,400.00	保证担保
77	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	流动资金贷款	中国农业银行股份有限公司常熟分行	2026-03-24	2027-03-16	2.26	12,900.00	保证担保
78	常熟市支塘恒智产业园	项目贷款	中国建设银行股份有限公司	2022-06-29	2032-06-28	3.10	15,145.45	保证担保

序号	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
	开发有限公司		常熟分行					
79	常熟市信虞科技产业园有限公司	项目贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2025-01-10	2045-01-10	2.73	13,970.66	抵押贷款
80	常熟市信虞科技产业园有限公司	项目贷款	招商银行股份有限公司苏州分行	2025-06-13	2045-01-10	2.73	3,405.71	抵押贷款
81	苏州恒信智城置业有限公司	项目贷款	中国邮政储蓄银行股份有限公司常熟市支行	2025-10-30	2045-09-20	2.92	6,957.82	抵押贷款
82	苏州恒信智城置业有限公司	项目贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2025-10-30	2045-09-20	2.92	960.85	抵押贷款
83	数聚汇科信息产业发展有限公司	项目贷款	中国农业银行股份有限公司常熟分行	2021-06-30	2036-06-20	3.50	2,533.00	抵押贷款
84	数聚汇科信息产业发展有限公司	项目贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2021-07-02	2036-06-20	3.50	783.00	抵押贷款
85	数聚汇科信息产业发展有限公司	项目贷款	上海浦东发展银行股份有限公司常熟支行	2021-07-02	2036-06-20	3.50	522.48	抵押贷款
86	数聚汇科信息产业发展有限公司	项目贷款	江苏常熟农村商业银行股份有限公司	2026-05-21	2036-06-15	3.50	78.33	抵押贷款
87	江苏中法水务股份有限公司	项目贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2019-03-25	2034-03-20	2.55	8,494.00	抵押
88	江苏中法水务股份有限公司	项目贷款	中国银行股份有限公司常熟分行	2019-03-25	2034-03-20	2.55	5,996.00	抵押
89	江苏中法水务股份有限公司	项目贷款	中国农业银行股份有限公司常熟分行	2019-03-25	2034-03-20	2.55	6,040.00	抵押
90	江苏中法水务股份有限公司	项目贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2019-03-25	2034-03-20	2.55	3,359.00	抵押
91	江苏中法水务股份有限	项目贷款	中国农业银行股份有限公司	2020-12-23	2035-12-22	2.55	2,644.00	信用

序号	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
	公司		常熟分行					
92	江苏中法水务股份有限公司	项目贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2021-01-19	2035-01-29	2.60	2,136.00	信用
93	江苏中法水务股份有限公司	项目贷款	中国银行股份有限公司常熟分行	2023-10-09	2035-12-04	2.55	3,695.36	信用
94	江苏中法水务股份有限公司	信用证	中国邮政储蓄银行股份有限公司常熟市支行	2025-11-27	2026-11-27	1.60	1,000.00	信用
95	江苏中法水务股份有限公司	信用证	中国邮政储蓄银行股份有限公司常熟市支行	2025-12-08	2026-12-08	1.60	2,000.00	信用
96	江苏中法水务股份有限公司	信用证	中国邮政储蓄银行股份有限公司常熟市支行	2026-01-20	2027-01-20	1.60	1,000.00	信用
97	江苏中法水务股份有限公司	信用证	中国邮政储蓄银行股份有限公司常熟市支行	2026-06-04	2027-06-04	1.30	2,000.00	信用
98	江苏中法水务股份有限公司	信用证	中国工商银行股份有限公司常熟分行	2026-03-03	2027-02-25	1.28	2,000.00	信用
99	江苏中法水务股份有限公司	流动资金贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2025-12-01	2026-11-30	2.11	1,500.00	信用
100	江苏中法水务股份有限公司	流动资金贷款	中国工商银行股份有限公司常熟分行	2025-11-28	2026-11-28	2.11	4,000.00	信用
101	邵武吴家塘污水处理有限公司	项目贷款	农业银行邵武支行	2022-06-26	2037-02-24	3.05	800.00	质押+抵押
102	邵武吴家塘污水处理有限公司	项目贷款	农业银行邵武支行	2023-03-25	2037-02-24	3.05	4,655.00	质押+抵押
103	邵武吴家塘污水处理有限公司	项目贷款	农业银行邵武支行	2022-03-08	2037-02-24	3.05	1,466.40	质押+抵押

序号	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
104	邵武吴家塘污水处理有限公司	项目贷款	农业银行邵武支行	2023-07-31	2037-02-24	3.05	404.20	质押+抵押
105	邵武吴家塘污水处理有限公司	项目贷款	农业银行邵武支行	2023-09-08	2040-08-29	0.70	976.00	质押+抵押
106	邵武吴家塘污水处理有限公司	项目贷款	农业银行邵武支行	2024-01-01	2040-08-29	0.70	976.00	质押+抵押
107	邵武吴家塘污水处理有限公司	项目贷款	农业银行邵武支行	2023-09-14	2040-08-29	0.70	1,151.60	质押+抵押
108	江苏中法污水处理有限公司	项目贷款	中国银行股份有限公司常熟分行	2022-09-02	2042-09-01	2.70	3,877.72	信用
109	江苏中法污水处理有限公司	项目贷款	中国银行股份有限公司常熟分行	2025-01-06	2042-09-01	2.70	942.31	信用
110	常熟市嘉孚地产有限公司	项目贷款	交通银行股份有限公司常熟分行	2023-12-25	2028-12-01	2.75	18,342.01	信用
111	常熟市烨鑫地产有限公司	项目贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2024-08-27	2029-06-27	2.77	12,600.92	抵押+保证
112	常熟市烨鑫地产有限公司	项目贷款	中国银行股份有限公司常熟分行	2024-08-27	2029-06-27	2.77	6,904.05	抵押+保证
113	常熟市烨鑫地产有限公司	项目贷款	上海浦东发展银行股份有限公司苏州分行	2024-08-27	2029-06-27	2.77	5,623.47	抵押+保证
114	常熟市嘉泰地产有限公司	项目贷款	苏州银行股份有限公司常熟支行	2025-07-21	2028-06-12	2.35	2,688.66	保证
115	常熟市烨晨地产有限公司	项目贷款	交通银行常熟高新技术产业开发区支行	2025-09-05	2030-07-16	2.55	5,372.29	抵押
116	常熟市烨晨地产有限公司	项目贷款	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2025-09-05	2030-07-16	2.55	3,581.53	抵押
117	常熟市烨荣地产有限公司	项目贷款	交通银行常熟高新技术产业开发区支行	2025-10-31	2030-09-23	2.55	7,549.83	抵押

序号	融资主体名称	融资种类	贷款银行	起始日	到期日	利率	余额	担保方式
	司		开发区支行					
118	常熟市烨荣地产有限公司	项目贷款	中国农业银行股份有限公司常熟分行	2025-10-31	2030-09-23	2.55	5,033.22	抵押
119	常熟市烨荣地产有限公司	项目贷款	中信银行股份有限公司常熟支行	2025-10-31	2030-09-23	2.55	4,194.35	抵押
120	常熟市嘉至地产有限公司	项目贷款	中国农业银行股份有限公司常熟分行	2025-12-05	2030-11-08	2.55	5,871.45	抵押
121	常熟市嘉至地产有限公司	项目贷款	中国光大银行股份有限公司常熟支行	2025-12-05	2030-11-08	2.55	3,914.30	抵押
122	常熟市嘉晖地产有限公司	项目贷款	中国邮政储蓄银行股份有限公司常熟市支行	2025-12-12	2035-11-24	2.75	2,143.59	抵押
123	常熟市嘉晖地产有限公司	项目贷款	中国建设银行股份有限公司常熟分行	2025-12-16	2035-11-24	2.75	815.67	抵押
124	常熟市烨朗地产有限公司	项目贷款	浙商银行股份有限公司常熟支行	2026-03-13	2031-03-12	2.61	903.21	抵押+担保
125	常熟市烨朗地产有限公司	项目贷款	中国邮政储蓄银行股份有限公司常熟市支行	2026-03-13	2031-03-12	2.61	602.14	抵押+担保
合计							1,029,287.05	

注：上述银行借款中不涉及委托借款。

（五）截至 2026 年 6 月末受限资产情况

截至 2026 年 6 月末，发行人受限资产 736,537.63 万元，占总资产的比例为 15.18%，占净资产的比例为 51.55%。具体情况如下表：

表 8-17 截至 2026 年 6 月末受限资产明细表

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	2,429.98	保函、票据保证金
应收账款	2,015.54	长期借款质押

项目	账面价值	受限原因
存货	353,793.54	抵押用于借款
固定资产	516.00	抵押用于借款
在建工程	7,148.90	抵押用于借款
无形资产	67,386.42	抵押用于借款
投资性房地产	303,247.25	抵押用于借款
合计	736,537.63	-

表 8-18 截至 2025 年末发行人资产抵押明细表

单位：万元

产权人	抵押权银行	抵押物账面价值	贷款到期日	权证编号	坐落
邵武吴家塘污水处理有限公司	中国农业银行邵武支行	158.32	2040-08-29	闽(2022)邵武市不动产权第 0007221 号	综合楼(吴家塘镇坊上村厝巷 57 号)
邵武吴家塘污水处理有限公司	中国农业银行邵武支行	8.23	2040-08-29	闽(2021)邵武市不动产权第 0013719 号	调理池及污泥脱水车间(吴家塘镇坊上村厝巷 57 号污泥脱水车间)
邵武吴家塘污水处理有限公司	中国农业银行邵武支行	277.53	2040-08-29	闽(2021)邵武市不动产权第 0013720 号	加药间(吴家塘镇坊上村厝巷 57 号加药间)
邵武吴家塘污水处理有限公司	中国农业银行邵武支行	62.08	2040-08-29	闽(2021)邵武市不动产权第 0013721 号	配电中心(吴家塘镇坊上村厝巷 57 号配电室)
邵武吴家塘污水处理有限公司	中国农业银行邵武支行	9.83	2040-08-29	闽(2021)邵武市不动产权第 0013722-23 号	水质检测室及大门传达室(吴家塘镇坊上村厝巷 57 号门卫和水质检测室)
邵武吴家塘污水处理有限公司	中国农业银行邵武支行	413.62	2040-08-29	闽(2022)邵武市不动产权第 0007221 号、闽(2021)邵武市不动产权第 0013719-23 号	吴家塘镇坊上村厝巷 57 号
邵武吴家塘污水处理有限公司	中国农业银行邵武支行	109.06	2040-08-29	闽(2022)邵武市不动产权第 0007221 号、闽(2021)邵武市不动产权第 0013719-23 号	吴家塘镇坊上村厝巷 57 号

产权人	抵押权银行	抵押物账面价值	贷款到期日	权证编号	坐落
江苏中法水务股份有限公司	中国工商银行常熟支行、中国银行常熟分行营业部、中国农业银行常熟分行、中国建设银行常熟分行	37,575.08	2034-03-20	苏（2022）常熟市不动产权第 8150243 号	东南街道东南大道 1300 号
苏州恒信智城置业有限公司	中国邮政储蓄银行常熟市支行	20,647.09	2045-09-20	苏（2025）常熟市不动产权第 8117189 号	辛庄镇辛庄大道以东、迎宾路以南
常熟市嘉晖地产有限公司	中国邮政储蓄银行常熟市支行、中国建设银行常熟分行营业部	8,641.57	2035-11-24	苏（2025）常熟市不动产权第 8120453 号	琴川街道汇龙路以东、琴川大道以北
常熟市烨鑫地产有限公司	中国建设银行常熟分行、上海浦东发展银行常熟支行	97,410.06	2029-06-27	苏(2024)常熟市不动产权第 8138421 号	秦川街道南三环路以北、规划金山路以西
常熟市烨晨地产有限公司	中国工商银行常熟市支行、交通银行股份有限公司常熟分行	53,410.65	2030-07-16	苏(2025)常熟市不动产权第 8103197 号	琴川街道香山南路以东、花港路以北
常熟市嘉泰地产有限公司	苏州银行常熟支行	27,119.90	2028-06-12	苏(2025)常熟市不动产权第 8101750 号	琴川街道香山路以东、冬青路以南
常熟市嘉至地产有限公司	中国农业银行苏州分行、中国光大银行常熟支行	41,540.93	2030-11-8/	苏(2025)常熟市不动产权第 8107544 号	常福街道华山路以东、黄浦路以南
常熟市烨荣地产有限公司	中国农业银行苏州分行、交通银行苏州分行、中信银行常熟支行	104,926.10	2030-09-23	苏(2025)常熟市不动产权第 8109723 号	琴川街道琴川大道以南、新世纪大道以东
常熟市烨朗地产有限公司	浙商银行常熟支行、中国邮政储蓄银行常熟市支行	29,385.90	2031-03-12	苏(2025)常熟市不动产权第 8121500 号	琴川街道沈青路以东、规划庙港路以北
常熟市信虞科技产业园有限公司	中国工商银行常熟市支行	7,148.90	2045-01-10	苏(2024)常熟市不动产权第 8118524 号	在建工程-科创港项目（二期）-土地款（琴川街道城铁片区琴川大道南侧、金达路西侧）

产权人	抵押权银行	抵押物账面价值	贷款到期日	权证编号	坐落
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,246.25	2040-08-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102538号	【董浜】董浜恒信电子信息产业园1#厂房（常熟市董浜镇民丰路35号）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,246.25	2040-08-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102546号	【董浜】董浜恒信电子信息产业园2#厂房（常熟市董浜镇民丰路35号）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,246.25	2040-08-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102542号	【董浜】董浜恒信电子信息产业园3#厂房（常熟市董浜镇民丰路35号）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,246.25	2040-08-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102549号	【董浜】董浜恒信电子信息产业园4#厂房（常熟市董浜镇民丰路35号）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,246.25	2040-08-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102553号	【董浜】董浜恒信电子信息产业园5#厂房（常熟市董浜镇民丰路35号）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,246.25	2040-08-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102541号	【董浜】董浜恒信电子信息产业园6#厂房（常熟市董浜镇民丰路35号）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,246.25	2040-08-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102544号	【董浜】董浜恒信电子信息产业园7#厂房（常熟市董浜镇民丰路35号）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,180.79	2040-08-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102552号	【董浜】董浜恒信电子信息产业园8#厂房（常熟市董浜镇民丰路35号）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	813.42	2040-08-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102543号	【董浜】董浜恒信电子信息产业园9#厂房（常熟市董浜镇民丰路35号）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,861.92	2040-08-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102547号	【董浜】董浜恒信电子信息产业园集宿楼（常熟市董浜镇民丰路35号）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	5.90	2040-08-18	苏(2024)常熟市不动产权第8102536号	【董浜】董浜恒信电子信息产业园门卫（常熟市董浜镇民丰路35号）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	1,956.74	2041-02-05	苏(2023)常熟市不动产权第8156436号	【思成路】恒智（支塘）无纺科技产业园1#厂房（支塘镇锦绣大道35号10幢）

产权人	抵押权银行	抵押物账面价值	贷款到期日	权证编号	坐落
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	1,956.74	2041-02-05	苏(2023)常熟市不动产权第8156421号	【思成路】恒智（支塘）无纺科技产业园2#厂房（支塘镇锦绣大道35号3幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,371.76	2041-02-05	苏(2023)常熟市不动产权第8156422号	【思成路】恒智（支塘）无纺科技产业园3#厂房（支塘镇锦绣大道35号5幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,371.76	2041-02-05	苏(2023)常熟市不动产权第8156423号	【思成路】恒智（支塘）无纺科技产业园4#厂房（支塘镇锦绣大道35号6幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,602.71	2041-02-05	苏(2023)常熟市不动产权第8156425号	【思成路】恒智（支塘）无纺科技产业园5#厂房（支塘镇锦绣大道35号2幢101）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,147.47	2041-02-05	苏(2023)常熟市不动产权第8156433号	【思成路】恒智（支塘）无纺科技产业园6#厂房（支塘镇锦绣大道35号7幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,147.47	2041-02-05	苏(2023)常熟市不动产权第8156434号	【思成路】恒智（支塘）无纺科技产业园7#厂房（支塘镇锦绣大道35号8幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,073.49	2041-02-05	苏(2023)常熟市不动产权第8156435号	【思成路】恒智（支塘）无纺科技产业园8#综合楼（支塘镇锦绣大道35号9幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	9.40	2041-02-05	苏(2023)常熟市不动产权第8156437号	【思成路】恒智（支塘）无纺科技产业园门卫（支塘镇锦绣大道35号1幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,493.51	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174007号	【阳桥】恒智（支塘）高端智造产业园1#厂房（支塘镇阳桥（2）黄泥娄103号1幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,493.51	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174011号	【阳桥】恒智（支塘）高端智造产业园2#厂房（支塘镇阳桥（2）黄泥娄103号3幢101）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,493.51	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174013号	【阳桥】恒智（支塘）高端智造产业园3#厂房（支塘镇阳桥（2）黄泥娄103号17幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,048.10	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174015号	【阳桥】恒智（支塘）高端智造产业园4#厂房（支塘镇阳桥（2）黄泥娄103号5幢）

产权人	抵押权银行	抵押物账面价值	贷款到期日	权证编号	坐落
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,048.10	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174017号	【阳桥】恒智(支塘)高端智造产业园5#厂房(支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号6幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,361.46	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174000号	【阳桥】恒智(支塘)高端智造产业园7#厂房(支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号10幢101)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	1,569.08	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174006号	【阳桥】恒智(支塘)高端智造产业园8#厂房(支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号15幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	1,903.11	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8173998号	【阳桥】恒智(支塘)高端智造产业园9#厂房(支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号9幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	1,758.13	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174002号	【阳桥】恒智(支塘)高端智造产业园10#厂房(支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号11幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	1,613.14	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174003号	【阳桥】恒智(支塘)高端智造产业园11#厂房(支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号12幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	1,312.30	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174004号	【阳桥】恒智(支塘)高端智造产业园12#厂房(支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号13幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	1,271.07	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174005号	【阳桥】恒智(支塘)高端智造产业园13#厂房(支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号18幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	79.86	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174020号	【阳桥】恒智(支塘)高端智造产业园16#配电间(支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号8幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	112.81	2040-11-06	苏(2023)常熟市不动产权第8174008号	【阳桥】恒智(支塘)高端智造产业园17#地下室(支塘镇阳桥(2)黄泥娄103号2幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国农业银行苏州分行	6,425.71	2042-12-11	苏(2023)常熟市不动产权第8176004号	香山北路9号(审批中心)构筑物(香山北路9号)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国农业银行苏州分行	23,528.98	2042-12-11		香山北路9号(审批中心)房屋(香山北路9号)

产权人	抵押权银行	抵押物账面价值	贷款到期日	权证编号	坐落
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国农业银行苏州分行	5,157.75	2042-12-11	苏(2023)常熟市不动产权第8176058号	香山北路3号(档案馆)构筑物(常熟市香山北路3号)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国农业银行苏州分行	10,866.93	2042-12-11		香山北路3号(档案馆)房屋(常熟市香山北路3号)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国银行常熟分行	1,818.86	2040-08-18	-	董浜恒信电子信息产业园(董浜镇董徐大道以东、民丰路以南)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	2,409.00	2041-02-05	-	恒智(支塘)无纺科技产业园(思成路)(支塘镇锦绣大道以西、规划思成路以南)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	国家开发银行苏州市分行	4,198.05	2040-11-06	-	【阳桥】恒智(支塘)高端智造产业园(支塘镇204国道以南、锦绣大道以西)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国农业银行苏州分行	6,553.30	2042-12-11	苏(2022)常熟市不动产权第8176004号	香山北路9号(审批中心)(香山北路9号)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国农业银行苏州分行	4,350.36	2042-12-11	苏(2022)常熟市不动产权第8176058号	香山北路3号(档案馆)(常熟市香山北路3号)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	1,800.45	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8156459号	【和甸】莫城智尚产业园1#厂房(莫城街道和甸路55号5幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	1,904.54	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8156465号	【和甸】莫城智尚产业园2#厂房(莫城街道和甸路55号15幢101)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	1,447.65	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8156460号	【和甸】莫城智尚产业园3#厂房(莫城街道和甸路55号6幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	1,447.65	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8156458号	【和甸】莫城智尚产业园4#厂房(莫城街道和甸路55号7幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	14.80	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8156462号	莫城街道和甸路55号2幢102

产权人	抵押权银行	抵押物账面价值	贷款到期日	权证编号	坐落
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	1,975.95	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8156454号	【和甸】莫城智尚产业园10#厂房（莫城街道和甸路55号9幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	1,119.61	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8156452号	【和甸】莫城智尚产业园11#综合楼（莫城街道和甸路55号12幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	3,205.07	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8156451号	【和甸】莫城智尚产业园12#集宿楼（莫城街道和甸路55号16幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	21.65	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8156451号	【和甸】莫城智尚产业园门卫一（莫城街道和甸路55号1幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	10.79	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8156451号	【和甸】莫城智尚产业园门卫二（莫城街道和甸路55号13幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2,569.94	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8182109号	【长瑞】莫城恒信新能源汽车零部件产业园1#厂房（常熟市莫城街道莫城大道8号2幢101）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	1,658.49	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8182110号	【长瑞】莫城恒信新能源汽车零部件产业园2#厂房（常熟市莫城街道莫城大道8号3幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	1,820.79	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8182134号	【长瑞】莫城恒信新能源汽车零部件产业园3#厂房（常熟市莫城街道莫城大道8号9幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2,501.73	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8182123号	【长瑞】莫城恒信新能源汽车零部件产业园6#厂房（常熟市莫城街道莫城大道8号7幢101）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	1,714.77	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8182131号	【长瑞】莫城恒信新能源汽车零部件产业园7#厂房（常熟市莫城街道莫城大道8号8幢）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2,338.50	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8182113号	【长瑞】莫城恒信新能源汽车零部件产业园8#宿舍楼（常熟市莫城街道莫城大道8号5幢）

产权人	抵押权银行	抵押物账面价值	贷款到期日	权证编号	坐落
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	20.76	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8182108号	【长瑞】莫城恒信新能源汽车零部件产业园门卫一(常熟市莫城街道莫城大道8号1幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	20.76	2041-01-01	苏(2023)常熟市不动产权第8182114号	【长瑞】莫城恒信新能源汽车零部件产业园门卫二(常熟市莫城街道莫城大道8号6幢)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	31,452.29	2041-12-20	苏(2025)常熟市不动产权第8125949号	UWC+创新岛1#商服用房(常熟市东南街道状元堤8号)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	4,830.41	2041-12-20		UWC+创新岛2#商服用房
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	15,559.44	2041-12-20		UWC+创新岛3#商服用房
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	3,722.89	2041-12-20		UWC+创新岛4#商服用房
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	3,687.71	2041-12-20		UWC+创新岛5#商服用房
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	6,997.13	2041-12-20		UWC+创新岛6#商服用房
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	1,208.91	2041-12-20		UWC+创新岛3#商业
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	10,143.11	2041-12-20		UWC+创新岛商服配套
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	51,931.73	2041-12-20		UWC+创新岛地下室(含人防)
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2,185.12	2041-01-01	房产土地权证合二为一	莫城新能源汽车零部件产业园(长瑞)(莫城街道长瑞村S227省道以东、辛安塘以西)

产权人	抵押权银行	抵押物账面价值	贷款到期日	权证编号	坐落
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2,379.52	2041-01-01	房产土地权证合二为一	莫城智尚产业园（和甸）（元和塘以东、洋塘河以南）
常熟市恒信智地产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	24,465.12	2041-12-20	房产土地权证合二为一	UWC+创新岛（常熟市东南街道状元堤 8 号）
合计		303,247.25			

（六）截至 2026 年 6 月末对外担保情况

截至 2026 年 6 月末，发行人对外担保余额为 202,455.39 万元，占净资产的比例为 14.17%，单笔担保金额及对同一对象累计担保金额均未超过 2026 年 6 月末净资产的 20%。被担保企业均为地方国有企业，经营正常，无代偿事件发生，具体担保明细如下表所示：

表 8-19 截至 2026 年 6 月末发行人主要对外担保情况表

单位：万元

担保人	被担保人	担保性质	贷款行	贷款金额	贷款到期日
常熟市城市经营投资有限公司	常熟市投资控股集团有限公司	连带责任保证	华夏银行	8,900.00	2027/3/30
常熟市城市经营投资有限公司	常熟市交通国有资产经营有限公司	连带责任保证	浙商银行	7,000.00	2027/4/27
常熟市城市经营投资有限公司	常熟市环境保护科技有限公司	连带责任保证	农业发展银行、中信银行	154,069.00	2034/8/28-2040/7/2
常熟市城市经营投资有限公司	常熟市恒信智地产业园开发有限公司	连带责任保证	建设银行	17,486.39	2043/1/11
常熟市城市经营投资有限公司	常熟市城建国有资产经营有限公司	连带责任保证	工商银行	10,000.00	2026/11/28
常熟市城市经营投资有限公司	常熟市江南虞居资产管理有限公司	连带责任保证	建设银行	5,000.00	2030/10/30
合计				202,455.39	

三、发行人资信情况

（一）银行授信情况

截至 2026 年 6 月末，公司合并口径银行授信额度 345.47 亿元，其中已使用授信额度 117.14 亿元，尚未使用授信额度 228.33 亿元。具体明细如下：

表 8-20 截至 2026 年 6 月末授信情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
1	中国建设银行	38.36	14.22	24.14
2	中国农业银行	33.29	10.24	23.06
3	中国工商银行	30.56	15.92	14.64
4	国家开发银行	27.06	18.03	9.03
5	交通银行	26.45	8.06	18.39
6	中国光大银行	23.60	10.45	13.15
7	中信银行	23.50	6.54	16.96
8	中国银行	22.55	10.62	11.94
9	中国邮政储蓄银行	21.45	6.48	14.97
10	浙商银行	19.71	2.62	17.09
11	宁波银行	13.55	0.05	13.50
12	上海银行	10.00	0.00	10.00
13	华夏银行	9.13	4.48	4.65
14	上海浦东发展银行	7.96	2.77	5.19
15	江苏银行	7.00	3.40	3.60
16	常熟农商行	5.70	0.27	5.43
17	恒丰银行	5.50	0.00	5.50
18	招商银行	4.75	1.34	3.41
19	中国民生银行	4.00	0.95	3.05
20	南京银行	4.00	0.00	4.00
21	渤海银行	3.00	0.00	3.00
22	兴业银行	2.00	0.00	2.00
23	苏州银行	1.40	0.27	1.13
24	江南农商行	0.49	0.00	0.49
25	张家港农商行	0.45	0.44	0.01
合计		345.47	117.14	228.33

（二）债务违约记录

经中国人民银行征信系统查询，发行人及下属子公司 2026 年 1-6 月不存在

债务违约记录，发行人 2026 年 1-6 月贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。发行人良好的还贷记录以及高信用等级表明发行人具有较强的间接融资能力。

（三）主体评级情况

截至募集说明书签署日，发行人主体评级未出现评级下调或评级展望出现负向调整的情况。

（四）债务融资工具存续情况

截至募集说明书签署日，发行人存续的债务融资工具如下表所示，均正常付息。

表 8-21 发行人存续的债务融资工具明细表

单位：亿元、%

发行人	债券简称	发行规模	债券余额	起息日	到期日	发行期限	票面利率
常熟市城市经营投资集团有限公司	26 常熟 02	7.00	7.00	2026-06-12	2029-06-12	3.00	1.80
常熟市城市经营投资集团有限公司	26 常熟 01	8.00	8.00	2026-05-08	2031-05-08	5.00	2.18
常熟市国科产业投资集团有限公司	26 常科 01	5.00	5.00	2026-03-25	2029-03-25	3.00	2.00
常熟市国科产业投资集团有限公司	25 常科 02	7.00	7.00	2025-11-25	2030-11-25	5.00	2.40
常熟市国科产业投资集团有限公司	25 常科 01	8.00	8.00	2025-10-29	2028-10-29	3.00	2.24
常熟市城市经营投资集团有限公司	25 常熟 Y1	10.00	10.00	2025-06-27	2028-06-27	3.00	2.21
常熟市国科产业投资集团有限公司	25 国科产投 PPN002(可持续挂钩)	10.00	10.00	2025-02-28	2030-02-28	5.00	2.35
常熟市国科产业投资集团有限公司	25 国科产投 PPN001(可持续挂钩)	10.00	10.00	2025-01-10	2028-01-10	3.00	1.95
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟 02	6.00	6.00	2024-09-06	2029-09-06	5.00	2.27
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟城投 MTN003	0.90	0.90	2024-08-28	2029-08-28	5.00	2.56
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟 01	5.00	5.00	2024-04-10	2029-04-10	5.00	2.70

常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟城投 MTN002	5.00	5.00	2024-03-29	2027-03-29	3.00	2.70
常熟市城市经营投资集团有限公司	24 常熟城投 MTN001	5.40	5.40	2024-01-26	2029-01-26	5.00	3.02
常熟市城市经营投资集团有限公司	22 常熟城投 MTN002B	3.00	3.00	2022-08-19	2027-08-19	5.00	3.16
合计	-	90.30	90.30	-	-	-	-

四、其他需要说明的重要事项

无。

第九章 发行人信息披露工作安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第 1 号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第 22 号）、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》（2023 版）及《常熟市城市经营投资集团有限公司章程》等相关规定，制定了《常熟市城市经营投资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，规定财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作。

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信息披露作出调整。

（二）信息披露事务负责人

信息披露事务负责人：沈架飞

职务：执行董事、党委副书记

联系电话：0512-51531510

传真电话：0512-51531166

联系地址：常熟市枫林苑 1 幢

电子邮件：997188117@qq.com

二、信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《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，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露安排

本期债务融资工具发行日前 1 个工作日，发行人将通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

1、常熟市城市经营投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书；

- 2、常熟市城市经营投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据法律意见书；
- 3、常熟市城市经营投资集团有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告、2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

(二) 存续期内定期信息披露

发行人在本期债务融资工具存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、企业应当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、企业应当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、企业应当在每个会计年度前 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

存续期内，企业发生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时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称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) 本息兑付的信息披露

企业将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。

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

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，企业将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构将披露违约处置进展，企业将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，将在 1 个工作日内进行披露。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行人、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。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。

第十章 信用增进

本期债务融资工具不设担保及其他信用增进措施。

第十一章 税项

本期债务融资工具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债务融资工具，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

投资者应根据 2026 年 1 月 1 日起开始施行的《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税法实施条例》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

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水平。

投资者所应缴纳的税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

第十二章 持有人会议机制

一、会议的目的与效力

(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，同意见案、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。召集人联系方式：

机构名称：中信银行股份有限公司

联络人姓名：冯宁卓

联系方式：010-66635953

联系地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

邮箱：fengningzhuo@citicbank.com

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限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

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

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集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 fengningzhuo@citicbank.com 或寄送至冯宁卓、010-66635953、北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部或通过“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。

九、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。

十、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, 也不会构成对方当事人的弃权。

第十五章 投资人保护条款

无。

第十六章 发行有关机构

一、发行人

名称：常熟市城市经营投资集团有限公司

地址：常熟市枫林苑1幢

法定代表人：沈架飞

联系人：袁旭

电话：0512-51531178

传真：0512-51531166

二、主承销商/簿记管理人

名称：中信银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼

法定代表人：方合英

联系人：王志刚

电话：010-66635874

传真：010-65559220

邮政编码：100020

二、本期债务融资工具存续期管理机构

名称：中信银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

法定代表人：方合英

联系人：冯宁卓

联系方式：010-66635953

传真：010-65559220

邮政编码：100020

三、律师事务所

名称：江苏竹辉律师事务所

地址：江苏省苏州市苏州工业园区星都街72号宏海大厦19楼南

负责人：朱伟

联系人：汤敏

电话：0512-69330290

传真：0512-69330269

四、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

联系人：张颖君

电话：010-51423818

传真：010-51423816

五、登记、托管、结算机构

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

六、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

声明：发行人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。

第十七章 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) 常熟市城市经营投资集团有限公司2026年度第一期中期票据募集说明书；
- (三) 常熟市城市经营投资集团有限公司2026年度第一期中期票据法律意见书；
- (四) 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：常熟市城市经营投资集团有限公司

地址：常熟市枫林苑1幢

法定代表人：沈架飞

联系人：袁旭

电话：0512-51531178

传真：0512-51531166

- (二) 主承销商：中信银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼

法定代表人：方合英

联系人：王志刚

电话：010-66635874

传真：010-65559220

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，或者在本期债务融资工具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

1. 主营业务毛利率 (%) = $(1 - \text{主营业务成本} / \text{主营业务收入净额}) \times 100\%$
2. 净资产收益率 (%) = $\text{净利润} / \text{年初末平均净资产} \times 100\%$
3. 总资产报酬率 (%) = $\text{EBIT} / \text{年初末平均资产总额} \times 100\%$
4. 应收账款周转率 = $\text{主营业务收入净额} / (\text{年初末平均应收账款} + \text{年初末平均应收票据})$
5. 存货周转率 = $\text{主营业务成本} / \text{年初末平均存货}$
6. EBIT = $\text{利润总额} + \text{列入财务费用的利息支出}$
7. EBITDA = $\text{EBIT} + \text{折旧} + \text{摊销} (\text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销})$
8. 资产负债率 (%) = $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
9. 流动比率 = $\text{流动资产} / \text{流动负债}$
10. 速动比率 = $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
11. EBIT 利息保障倍数 (倍) = $\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
12. EBITDA 利息保障倍数 (倍) = $\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

(此页无正文，为《常熟市城市经营投资集团有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书》之盖章页)



2026 年 9 月 24 日