

信用评级公告

联合〔2022〕3082号

联合资信评估股份有限公司通过对江苏金坛建设发展有限公司及其拟发行的 2022 年江苏金坛建设发展有限公司城市停车场建设专项债券的信用状况进行综合分析和评估，确定江苏金坛建设发展有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，2022 年江苏金坛建设发展有限公司城市停车场建设专项债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二二年五月二十三日

2022 年江苏金坛建设发展有限公司 城市停车场建设专项债券信用评级报告

评级结果：

发行人主体长期信用等级：AA⁺

本次债券信用等级：AAA

评级展望：稳定

债项概况：

本次债券发行规模：不超过 10.00 亿元

本次债券期限：7 年

偿还方式：按年付息，分期还本

募集资金用途：项目建设及补充营运资金

评级时间：2022 年 5 月 23 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

评级观点

江苏金坛建设发展有限公司（以下简称“公司”）是江苏省常州市金坛区重要的基础设施建设主体，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了公司在经营环境、区域地位和外部支持等方面的优势。同时，联合资信也关注到，公司资产流动性较弱、债务负担较重且 2022 年集中兑付压力较大、面临较大的投资支出压力等因素对其信用水平可能带来的不利影响。

公司拟发行的 2022 年城市停车场建设专项债券（以下简称“本次债券”）由中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经联合资信评定，中投保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，中投保的担保可显著提升本次债券的偿付能力。本次债券设置了分期还本条款，在一定程度上降低了公司的集中兑付压力。

随着常州市金坛区经济的发展及基础设施建设的持续推进，公司各项业务有望保持稳步发展。

基于对公司主体长期信用状况以及本次债券信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA⁺，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

- 经营环境良好。**近年来，金坛区经济持续增长，公司经营环境良好。2021 年，金坛区实现地区生产总值 1101.09 亿元，同比增长 9.50%；完成一般公共预算收入 60.03 亿元。
- 业务竞争优势明显。**公司是金坛区重要的基础设施建设主体，业务范围包括工程代建、土地开发整理、安置房、水利水系综合治理等，在金坛区竞争优势明显。
- 持续获得有力的外部支持。**近年来，公司在资本注入、股权划拨及财政补贴等方面持续得到金坛区政府的支持。

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	a	评级结果		AA ⁺
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	1
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	2
		资本结构		3
		偿债能力		4
		调整因素和理由		
外部支持			4	

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

分析师：薛琳霞 高锐

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
 中国人保财险大厦 17 层(100022)

网址：www.lhratings.com

4. 外部增信措施显著增强本次债券的偿付保障能力；分期还本条款缓解集中兑付压力。本次债券由中投保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，显著增强了本次债券的偿付保障能力。本次债券设置了分期偿还条款，降低了公司的集中兑付压力。

关注

1. 面临较大的投资支出压力。截至 2021 年底，公司在建及拟建项目尚需投资额超过 300 亿元，面临较大的投资支出压力。
2. 资产流动性较弱。公司资产中应收类款项及存货占比较大，对公司资金形成占用，加之受限资产规模较大，公司资产流动性较弱。
3. 债务负担较重。近年来，公司债务规模持续增长，2021 年底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 66.87% 和 63.23%，整体债务负担较重，且 2022 年面临较大的集中偿付压力。
4. 存在一定或有负债风险。截至 2021 年底，公司对外担保余额合计 79.47 亿元，担保比率为 24.74%；公司对外担保单位较多，其中对民营企业担保 0.67 亿元，公司存在一定或有负债风险。
5. 募投项目收入无法完全覆盖债券本息支出，且收入实现存在不确定性。本次债券存续期间，募投项目收入无法完全覆盖其使用本次债券本息支出，需依靠公司经营收入。另外，募投项目收入实现情况受市场因素及完工进度影响较大。

主要财务数据：

合并口径			
项 目	2019 年	2020 年	2021 年
现金类资产(亿元)	139.13	162.39	120.78
资产总额(亿元)	805.25	898.30	969.28
所有者权益(亿元)	274.03	295.96	321.17
短期债务(亿元)	173.30	228.90	231.86
长期债务(亿元)	297.45	317.03	320.36
全部债务(亿元)	470.75	545.93	552.22
营业收入(亿元)	38.82	52.78	51.31
利润总额(亿元)	3.82	4.59	5.07
EBITDA(亿元)	7.67	10.46	13.05
经营性净现金流(亿元)	-73.43	-49.62	-10.73
营业利润率(%)	13.83	11.16	10.98
净资产收益率(%)	0.93	1.35	1.36
资产负债率(%)	65.97	67.05	66.87
全部债务资本化比率(%)	63.21	64.85	63.23
流动比率(%)	302.20	267.35	255.48
经营现金流负债比(%)	-31.42	-17.39	-3.27
现金短期债务比(倍)	0.80	0.71	0.52
全部债务/EBITDA(倍)	61.39	52.18	42.31
EBITDA 利息倍数(倍)	0.57	0.42	0.49
公司本部（母公司）			
项 目	2019 年	2020 年	2021 年
资产总额(亿元)	100.57	293.17	380.12
所有者权益(亿元)	52.45	229.61	248.51
全部债务(亿元)	39.37	52.13	77.39
营业收入(亿元)	1.03	0.98	1.02
利润总额(亿元)	-1.41	-0.46	-0.61
资产负债率(%)	47.84	21.68	34.62
全部债务资本化比率(%)	42.87	18.50	23.75
流动比率(%)	131.48	123.74	135.87
经营现金流负债比(%)	-5.14	9.75	-29.56
现金短期债务比(倍)	0.55	0.77	0.62

注：合并口径 2019 年财务报表为经审计的备考合并财务报表；合并口径已将其他应付款、长期应付款和其他流动负债中有息部分纳入全部债务核算

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA ⁺	稳定	2021.10.20	薛琳霞 高 锐	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	--
AA ⁺	稳定	2020.10.29	张 勇 章 进	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（2019 年） 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	--

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受江苏金坛建设发展有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

2022 年江苏金坛建设发展有限公司 城市停车场建设专项债券信用评级报告

一、主体概况

江苏金坛建设发展有限公司(以下简称“公司”)原名金坛市华西房地产开发有限公司,成立于 2002 年 9 月,初始注册资本 800.00 万元,其中金坛市土地收储中心出资 700.00 万元、金坛市地产发展中心出资 73.00 万元、金坛市大地房屋拆迁有限公司出资 27.00 万元。2015 年 8 月,公司原股东将其持有的公司股权无偿划转给金坛区人民政府(以下简称“金坛区政府”),公司名称变更为现名,金坛区政府是公司唯一股东;同时金坛区政府向公司货币增资,公司注册资本增加至 10.00 亿元。2016 年 9 月,金坛区政府以货币对公司增资 40.00 亿元。2020 年 4 月 3 日,根据《中共常州市金坛区委、常州市金坛区政府关于印发〈江苏金坛建设发展有限公司高质量发展总体方案(2020—2025 年)〉的通知》(坛发〔2020〕10 号,以下简称“10 号文”),常州市金坛区国有资产管理委员会办公室(以下简称“金坛国资办”)将其持有常州金坛建设产业集团有限公司(以下简称“金坛建产”)90%股权、常州市金坛区交通产业集团有限公司(以下简称“金坛交产”)100%股权无偿划转至公司,常州市金坛区水费管理所(以下简称“金坛水管所”)将其持有的常州金坛水利建设投资发展有限公司(以下简称“金坛水利”)100%股权无偿划转至公司。截至 2021 年底,公司注册资本和实收资本均为 50.00 亿元,金坛区政府为公司唯一股东和实际控制人。

公司经营范围:建设项目的投资、经营与管理;实业投资与发展;城乡基础设施工程项目建设、投资;房屋建筑、公路、水利、市政、园林绿化、供排水、城市照明、污水处理、生态农业工程设计、施工;水资源的开发利用;工程咨询;房地产开发;旧城改造;保障性住房建设;村镇建设;房屋拆迁;房屋销售;物业管理

服务;农田水利设施建设;农村污染源治理;土地整理;苗木制作销售;旅游项目投资与管理;国有资产投资、经营与管理;组织文化交流活动;展览展示服务;企业形象策划;会务服务;电脑动画设计;设计、制作、代理国内各类广告业务;金属材料(不含稀有贵金属)、装潢材料、建筑材料、五金交电、文体用品、办公用品的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2021 年底,公司内设 11 个职能部门,包括综合管理部、融资事务部、市政建设事务部、交通水利事务部、地产开发事务部等,拥有纳入合并范围内一级子公司 14 家。

截至 2021 年底,公司资产总额 969.28 亿元,所有者权益 321.17 亿元(含少数股东权益 7.01 亿元);2021 年,公司实现营业总收入 51.31 亿元,利润总额 5.07 亿元。

公司注册地址:常州市金坛区东环一路 669 号;法定代表人:陈俊。

二、本次债券概况

1. 本次债券概况

公司拟发行 2022 年江苏金坛建设发展有限公司城市停车场建设专项债券(以下简称“本次债券”),发行规模不超过 10.00 亿元,期限为 7 年,每年付息一次,自第三个计息年度末起等额偿还本金。本次债券由中国投融资担保股份有限公司(以下简称“中投保”)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2. 本次债券募集资金规模及用途

本次债券拟募集资金不超过 10.00 亿元,其中 6.00 亿元拟用于金坛城市共享停车场项目(以下简称“停车场项目”或“募投项目”),4.00 亿元用于补充公司营运资金。

表1 本次债券募集资金使用情况（单位：亿元）

资金用途	计划总投资	募集资金使用额度
金坛城市共享停车场项目	10.39	6.00
补充营运资金	--	4.00
合计	10.39	10.00

资料来源：公司提供

停车场项目概况

募投项目由公司子公司金坛建产和常州江东房地产开发有限公司（以下简称“江东房地产”）作为项目实施主体，共包括3个地下停车场，分别为汇贤东苑邻里中心地下停车场、金沙科技金融中心地下停车场以及指前商贸中心地下停车场，均位于片区内重要的商业中心。

募投项目规划用地面积为98860.00平方米，建筑面积165679.12平方米，设置地下停车位3905个，其中有充电桩车位400个。募投项目计划总投资10.39亿元，其中工程费用7.70亿元，工程建设其他费用1.28亿元，基本预备费0.90亿元，建设期利息0.51亿元。募投项目建设周期为2020年9月至2022年8月，共计24个月。截至2021年底，募投项目墙柱、顶板、地圈梁已完工，基础工程已完成，装修工程及附属工程等尚未开始，已投资资金68693.20万元。

募投项目已经获得的审批文件及编号情况详见表2。

表2 募投项目审批情况

项目名称	审批部门	审批文件及编号
金坛城市共享停车场项目	常州市金坛区发展和改革局	《关于金坛城市共享停车场项目的专项意见》（坛发改字〔2021〕67号）
汇贤东苑邻里中心地下停车场	常州市金坛区发展和改革委员会	《区发改委关于常州市金坛汇贤东苑邻里中心新建项目可行性研究报告的批复》（坛发改投字〔2018〕0201号）
	常州市金坛区发展和改革委员会	《区发改委关于常州市金坛汇贤东苑邻里中心新建项目建议书的批复》（坛发改投字〔2018〕0199号）
	常州市环境保护局	《建设项目环境影响登记表》（备案号：202032041300000236）
	常州市金坛区住房和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》（备案号：320482202003090101）
	常州市金坛区自然资源局	《建设工程规划许可证》（建字第320482201900094号）
	常州市金坛区自然资源局	《建设用地规划许可证》（地字第320482201900031号）
	常州市国土资源局	《不动产权证书》（苏〔2018〕金坛区不动产权第0052201号）
金沙科技金融中心地下停车场	常州市金坛区发展和改革委员会	《区发改委关于同意变更金沙科技金融中心项目建设规模和总投资的通知》（坛发改投字〔2017〕161号）
	常州市金坛区发展和改革委员会	《区发改委关于金沙科技金融中心项目可行性研究报告的批复》（坛发改投字〔2017〕87号）
	常州市金坛区发展和改革委员会	《区发改委关于金沙科技金融中心项目建议书的批复》（坛发改投字〔2017〕81号）
	常州市金坛区住房和城乡建设委员会	《建筑工程施工许可证》（备案号：320482201904300301）
	常州市环境保护局	《建设项目环境影响登记表》（备案号：201832041300000212）
	常州市金坛区规划局	《建设工程规划许可证》（建字第320482201800098号）
	常州市金坛区规划局	《建设用地规划许可证》（地字第320482201700090号）
	常州市国土资源局	《不动产权证书》（苏〔2017〕金坛区不动产权第0009946号）
指前商贸中心地下停车场	常州市金坛区发展和改革委员会	《江苏省投资项目备案证》（坛发改备〔2019〕12号）
	常州市环境保护局	《建设项目环境影响登记表》（备案号：201932041300000301）
	常州市金坛区住房和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》（备案号：320482201910290301）
	常州市金坛区自然资源局	《建设工程规划许可证》（建字第320482201900092号）
	常州市金坛区自然资源局	《建设用地规划许可证》（地字第320482201900041号）
	常州市国土资源局	《不动产权证书》（苏〔2018〕金坛区不动产权第0035546号）

资料来源：公司提供

募投项目所在的商业区各自承担着菜场、办公、商业、公寓等功能，与人们的工作、生活密切相关，车流量极大，如果停车设施供给不足，小汽车挤占城市道路等公共资源，影响交通通行的现象将频繁出现。募投项目建成后，将为各个商业中心提供大量停车位，3个停车场合计提供3905个停车位，能够有效缓解各个片区停车难的问题，改善交通环境。

三、宏观经济与政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行回顾

2022年一季度，中国经济发展面临的国内外环境复杂性和不确定性加剧，有的甚至超出预期。全球经济复苏放缓，俄乌地缘政治冲突导致全球粮食、能源等大宗商品市场大幅波动，国内多地疫情大规模复发，市场主体困难明显增加，经济面临的新的下行压力进一步加大。在此背景下，“稳增长、稳预期”成为宏观政策的焦点，政策发力适当靠前，政策合力不断增强，政策效应逐渐显现。

强，政策效应逐渐显现。

经初步核算，2022年一季度，中国国内生产总值27.02万亿元，按不变价计算，同比增长4.80%，较上季度两年平均增速（为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，文中使用的2021年两年平均增速为以2019年同期为基期计算的几何平均增长率，下同）（5.19%）有所回落；环比增长1.30%，高于上年同期（0.50%）但不及疫情前2019年水平（1.70%）。

三大产业中，第三产业受疫情影响较大。

2022年一季度，第一、二产业增加值同比增速分别为6.00%和5.80%，工农业生产总体稳定，但3月受多地疫情大规模复发影响，部分企业出现减产停产，对一季度工业生产造成一定的拖累；第三产业增加值同比增速为4.00%，不及上年同期两年平均增速（4.57%）及疫情前2019年水平（7.20%），接触型服务领域受到较大冲击。

表3 2021年一季度至2022年一季度中国主要经济数据

项目	2021年 一季度	2021年 二季度	2021年 三季度	2021年 四季度	2022年 一季度
GDP总额（万亿元）	24.80	28.15	28.99	32.42	27.02
GDP增速（%）	18.30(4.95)	7.90(5.47)	4.90(4.85)	4.00(5.19)	4.80
规模以上工业增加值增速（%）	24.50(6.79)	15.90(6.95)	11.80(6.37)	9.60(6.15)	6.50
固定资产投资增速（%）	25.60(2.90)	12.60(4.40)	7.30(3.80)	4.90(3.90)	9.30
房地产投资（%）	25.60(7.60)	15.00(8.20)	8.80(7.20)	4.40(5.69)	0.70
基建投资（%）	29.70(2.30)	7.80(2.40)	1.50(0.40)	0.40(0.65)	8.50
制造业投资（%）	29.80(-2.0)	19.20(2.00)	14.80(3.30)	13.50(4.80)	15.60
社会消费品零售（%）	33.90(4.14)	23.00(4.39)	16.40(3.93)	12.50(3.98)	3.27
出口增速（%）	48.78	38.51	32.88	29.87	15.80
进口增速（%）	29.40	36.79	32.52	30.04	9.60
CPI涨幅（%）	0.00	0.50	0.60	0.90	1.10
PPI涨幅（%）	2.10	5.10	6.70	8.10	8.70
社融存量增速（%）	12.30	11.00	10.00	10.30	10.60
一般公共预算收入增速（%）	24.20	21.80	16.30	10.70	8.60
一般公共预算支出增速（%）	6.20	4.50	2.30	0.30	8.30
城镇调查失业率（%）	5.30	5.00	4.90	5.10	5.80
全国居民人均可支配收入增速（%）	13.70(4.53)	12.00(5.14)	9.70(5.05)	8.10(5.06)	5.10

注：1.GDP数据为当季值，其他数据均为累计同比增速；2.GDP总额按现价计算，同比增速按不变价计算；3.出口增速、进口增速均以美元计价统计；4.社融存量增速、城镇调查失业率为期末值；5.全国居民人均可支配收入增速为实际同比增速；6.2021年数据中括号内为两年平均增速

资料来源：联合资信根据国家统计局、中国人民银行和Wind数据整理

需求端，消费市场受到疫情冲击较大，固定资产投资增速处于相对高位，出口仍保持较高景气度。消费方面，2022年一季度社会消费品零售总额10.87万亿元，同比增长3.27%，不及上年同期两年平均增速水平（4.14%），主要是3月疫情对消费，特别是餐饮等聚集型服务消费，造成了较大冲击。投资方面，2022年一季度全国固定资产投资（不含农户）10.49万亿元，同比增长9.30%，处于相对高位。其中，房地产开发投资继续探底；基建投资明显发力，体现了“稳增长”政策拉动投资的作用；制造业投资仍处高位，但3月边际回落。外贸方面，出口仍保持较高景气度。2022年一季度中国货物进出口总额1.48万亿美元，同比增长13.00%。其中，出口8209.20亿美元，同比增长15.80%；进口6579.80亿美元，同比增长9.60%；贸易顺差1629.40亿美元。

CPI同比涨幅总体平稳，PPI同比涨幅逐月回落。2022年一季度CPI同比增长1.10%，猪肉等食品价格下跌对冲了部分能源价格上涨推动的上行空间。一季度PPI同比增长8.70%，各月同比增速回落幅度有所收敛；PPI环比由降转升，上行动力增强，输入型通胀压力抬升。地缘政治等因素导致国际能源和有色金属价格剧烈波动，带动国内油气开采、燃料加工、有色金属等相关行业价格上行。

社融总量扩张，财政前置节奏明显。2022年一季度新增社融规模12.06万亿元，比上年同期多增1.77万亿元；3月末社融规模存量同比增长10.60%，增速较上年末高0.30个百分点。从结构看，财政前置带动政府债券净融资大幅增长，是支撑社融扩张的主要动力，一季度政府债券净融资规模较上年同期多增9238亿元。其他支撑因素包括对实体经济发放的人民币贷款和企业债券净融资较上年同期分别多增4258亿元和4050亿元。

财政收入运行总体平稳，民生等重点领域支出得到有力保障。2022年一季度，全国一般公共预算收入6.20万亿元，同比增长8.60%，

财政收入运行总体平稳。其中，全国税收收入5.25万亿元，同比增长7.70%，主要是受工业企业利润增长带动，但制造业中小微企业缓税政策延续实施等因素拉低了税收收入增幅。支出方面，2022年一季度全国一般公共预算支出6.36万亿元，同比增长8.30%，为全年预算的23.80%，进度比上年同期加快0.30个百分点。民生等重点领域支出得到了有力保障，科学技术、教育、农林水、社会保障和就业、卫生健康支出同比分别增长22.40%、8.50%、8.40%、6.80%、6.20%。

稳就业压力有所加大，居民收入稳定增长。2022年一季度，城镇调查失业率均值为5.53%，其中1月、2月就业情况总体稳定，调查失业率分别为5.30%、5.50%，接近上年同期水平，环比小幅上升，符合季节性变化规律；而3月以来局部疫情加重，城镇调查失业率上升至5.80%，较上年同期上升0.50个百分点，稳就业压力有所增大。2022年一季度，全国居民人均可支配收入1.03万元，实际同比增长5.10%，居民收入稳定增长。

2. 宏观政策和经济前瞻

把稳增长放在更加突出的位置，保持经济运行在合理区间，实现就业和物价基本稳定。2022年4月，国务院常务会议指出，要把稳增长放在更加突出的位置，统筹稳增长、调结构、推改革，切实稳住宏观经济大盘。保持经济运行在合理区间：部署促进消费的政策举措，助力稳定经济基本盘和保障改善民生；决定进一步加大出口退税等政策支持力度，促进外贸平稳发展；确定加大金融支持实体经济的措施，引导降低市场主体融资成本。实现就业和物价基本稳定：着力通过稳市场主体来保就业；综合施策保物流畅通和产业链供应链稳定，保粮食安全。

疫情叠加外部局势影响，经济稳增长压力加大。生产端，停工停产、供应链受阻以及原材料价格上涨对工业生产的拖累还需关注；需求端，投资对经济的拉动作用有望提升，可能

主要依靠基建投资的发力；国内疫情的负面影响短期内或将持续，制约消费的进一步复苏；在俄乌局势紧张、美联储货币政策加速紧缩等国际背景下，叠加上年基数攀升的影响，出口对于经济的支撑大概率会逐步回落。有鉴于此，IMF、世界银行等国际机构均降低了对中国经济增长的预测。预计未来经济增长压力仍然较大，实现 5.50% 增长目标的困难有所加大。

四、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业

（1）行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，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。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者。本世纪初，固定资产投资是拉动我国经济增长的重要动力，而仅靠财政资金无法满足基础设施建设需求。在此背景下，地方政府基础设施建设投融资平台应运而生。2008 年后，在宽松的平台融资环境及“4 万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010 年以来，国家出台了一系列政策法规约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张。2014 年，《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“《43 号文》”）颁布，城投企业的政府融资职能逐渐剥离，城投企业逐步开始规

范转型。但是，作为地方基础设施投资建设运营主体，城投企业在未来较长时间内仍将是我国基础设施建设的重要载体。

（2）行业监管与政策

2020 年，新冠肺炎疫情对国内经济造成巨大冲击，政府及时出台相关政策适度加大基建逆周期调节的力度，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时为基础设施项目建设提供较大资金支持，城投企业经营和融资环境进一步改善。随着宏观经济逐步恢复，2020 年底以来，地方政府债务及城投企业融资监管态势趋严。

根据 2014 年《43 号文》，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351 号），对 2014 年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015 年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，建立了地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018 年及 2019 年，国内经济下行压力加大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的同时，政府持续加大基础设施领域补短板力度并在资金端提供较大力度的支持，发挥基建逆经济周期调节作用。

2020 年以来，受新冠肺炎疫情影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，国家及时出台一系列政策，适度加大基建逆周期调节的力度，明确基础设施建设投资重点方向，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时为基础设施项目建设提供较大资金支持，城投企业经营和融资环境进一步改善。

具体来看，2020 年 3 月，中共中央政治局常务会议指出要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。2020 年 4 月，中央政治局常务会议提出加大传统基建和新型基建的投资

力度，发挥基建的稳增长作用。2020 年 6 月，发改委印发《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》，明确公共资源重点投向县城新型城镇化建设，抓紧补上疫情暴露出的县城城镇化短板弱项，大力提升县城公共设施和服务能力等。2020 年 7 月，国务院发布《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，工作目标包括 2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个等。

资金方面，2020 年 4 月，中央政治局常务会议提出发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率。2020 年地方政府债明显扩容，同时发行节奏加快，新增地方政府专项债 3.75 万亿，积极支持“两新一重”、公共卫生设施等领域符合条件的重大项目，且各省专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例在 20%的基础上可适当上调，有助于保障地方重大项目资本金来源，缓解城投企业重大基建项目资本金压力。《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指

出，支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资。

随着国内疫情得到有效控制，宏观经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为 2021 年重要工作，强调把防风险放在更加突出的位置。2020 年 12 月，中央经济工作会议再度提出要抓实化解地方政府隐性债务风险工作，处理好恢复经济和防范风险的关系。2021 年 3 月，财政部提出保持高压监管态势，将严禁新增隐性债务作为红线、高压线，坚决遏制隐性债务增量。2021 年 4 月，国务院发布《关于进一步深化预算管理制度改革的意见》，再次强调化解地方政府隐性债务的重要性，坚守底线思维，把防风险放在更加突出的位置。同时，重申清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，健全市场化、法治化的债务违约处置机制，坚决防止风险累积形成系统性风险。

表 4 2020 年以来与城投企业相关的主要政策

颁布时间	颁发部门	文件/会议名称	核心内容及主旨
2020 年 2 月	中共中央、国务院	关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见	加强现代农业基础设施建设，抓紧启动和开工一批重大水利工程和配套设施建设，加快开展南水北调后续工程前期工作，适时推进工程建设
2020 年 3 月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度
2020 年 4 月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率，真正发挥稳定经济的关键作用，加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用
2020 年 4 月	国家发改委	2020 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务	增强中心城市和城市群综合承载、资源优化配置能力，推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，促进大中小城市和小城镇协调发展
2020 年 6 月	国家发改委	关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知	针对县城城镇化建设过程中市场不能有效配置资源、需要政府支持引导的公共领域，提出了 4 大领域 17 项建设任务。公布了 120 个新型城镇化示范县
2020 年 7 月	国务院	全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见	明确老旧小区改造工作目标，建立改造资金机制，支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资
2020 年 8 月	国务院	中华人民共和国预算法实施条例	明确预算收支范围、强化预算公开要求、完善转移支付制度、加强地方政府债务管理、规范财政专户等；明确要求“县级以上地方政府的派出机关根据本级政府授权进行预算管理活动，不作为一级预算，其收支纳入本级预算”
2020 年 12 月	--	中央经济工作会议	加大新型基础设施投资力度，实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造，建设现代物流体系，高度重视保障性租赁住房建设等；抓实化解地方政府隐性债务风险工作，处理好恢复经济和防范风险的关系
2021 年 4 月	国务院	关于进一步深化预算管理制度改革的意见	强调化解地方政府隐性债务的重要性，坚守底线思维，把防风险放在更加突出的位置。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，健全市场化、法治化的债务违约处置机制，坚决防止风险累积形成系统性风险

资料来源：联合资信整理

（3）行业发展

城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。受城投企业剥离地方政府融资职能，城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化影响，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，非标融资占比高、债券集中到期、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

目前，我国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题，基础设施建设仍是我国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，我国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，我国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在地方政府债务整肃和金融强监管的大背景下，城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化，部分地区城投企业逐渐暴露出非标逾期等风险，对于非标融资占比高、债券集中到期、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

2. 区域经济环境

2019—2021年，常州市金坛区经济持续发展，一般公共预算收入质量好，公司经营环境良好。

金坛区位于常州市西部，与溧阳市、武进区、钟楼区以及宜兴市、丹阳市、句容市、镇江市丹徒区接壤，区域面积975.46平方公里，人口56.35万，于2015年4月撤市设区，现辖6个镇、3个街道和1个省级经济开发区、2个省级旅游度假区。目前，金坛区形成五大支柱产业，包括汽车及零部件业、光伏新能源业、装备制造业、纺织服装业和化工及新材料业，中航锂电、信维通信、胜伟策、蜂巢能源等一批重大产业项目

相继落地。

根据金坛区统计局公布的常州市金坛区国民经济和社会发展统计公报，2019—2021年，金坛区分别实现地区生产总值908.58亿元、973.15亿元和1101.09亿元，按可比价计算，分别比上年增长10.8%、5.50%和9.50%。三次产业结构由2019年的4.0:52.1:43.9调整为2021年的3.7:51.9:44.4。2021年，金坛区居民人均可支配收入51004元，同比增长9.7%。金坛区地区生产总值在常州市下辖一市五区中排第四。

2019—2021年，金坛区固定资产投资分别同比增长6.1%、5.4%和7.20%。2021年，金坛区固定资产投资中一、二、三产分别增长-50.9%、8.3%和6.5%。非制造业投资高速增长，全区非制造业投资完成额同比增长181.8%。计划总投资5000万以下的项目数量与完成额呈现双增长趋势，分别增长92.0%和65.9%。

根据金坛区财政局公布的常州市金坛区财政预算执行情况报告，2019—2021年，金坛区一般公共预算收入分别为57.73亿元、55.82亿元和60.03亿元；其中税收收入分别为49.07亿元、44.01亿元和49.67亿元，占一般公共预算收入的比重分别为85.00%、78.84%和82.74%，一般公共预算收入质量好。2019—2021年，金坛区一般公共预算支出分别为81.14亿元、89.69亿元和90.21亿元，一般公共预算自给率分别为71.15%、62.24%和66.55%。2019—2021年，金坛区政府性基金预算收入分别为203.61亿元、220.59亿元和249.54亿元。截至2021年底，金坛区政府债务余额124.91亿元。

五、基础素质分析

1. 股权状况

截至2021年底，公司注册资本和实收资本均为50.00亿元，金坛区政府为公司唯一股东和实际控制人。

2. 企业规模及竞争力

公司是金坛区重要的基础设施建设主体，

区域竞争优势明显。

公司是金坛区重要的基础设施投资建设主体，业务范围包括工程代建、土地开发整理、安置房、水利水系综合治理、污水处理等，业务具有很强的区域竞争优势。

金坛区范围内主要的投资建设主体还有江苏金坛投资控股有限公司（以下简称“金坛投控”）和江苏金坛国发国际投资发展有限公司（以下简称“金坛国发”）。金坛投控是金坛区

重要的大型项目建设、产业项目投资以及国有资产运营主体，主要侧重于园区基础设施建设和产业投资。金坛国发主要负责江苏省金坛经济技术开发区范围内基础设施建设、保障房建设及土地整理业务。总体看，金坛区各投资建设主体职能分工较为明确，不存在明显的竞争关系。从资产规模看，公司是金坛区最大的平台公司。

表 5 金坛区平台公司 2021 年主要财务数据（单位：亿元）

公司名称	股东	资产总额	所有者权益	营业收入	利润总额	全部债务	全部债务资本化比率
公司	金坛区政府	969.28	321.17	51.31	5.07	552.22	63.23%
金坛投控	金坛区政府	513.51	202.12	45.76	3.87	/	/
金坛国发	常州市金坛区国有资产 管理办公室	852.26	319.40	52.84	4.35	/	/

注：/表示数据无法获取

资料来源：联合资信根据公开数据整理

3. 人员素质

公司高级管理人员具备较为丰富的政府及行业管理经验，员工素质能够满足公司的经营发展需要。

截至 2021 年底，公司共有董事长和高级管理人员 6 人，其中董事长 1 人、总经理 1 人、副总经理 4 人。

陈俊先生，1978 年生，本科学历，高级工程师；曾任江苏省水文水资源勘测局常州分局站网技术科副科长、金坛水文水资源检测中心主任，金坛区水利局党委委员、副局长，金坛长荡湖旅游度假区管委会副主任，金坛区水利局党委书记、局长，现任公司董事长。

陶俊先生，1976 年生，硕士学历；曾任金坛区住房和城乡建设局党委委员、副局长、住房制度改革办公室主任，金坛区长荡湖度假区党工委副书记、管委会副主任，江苏长荡湖旅游控股有限公司（以下简称“长荡湖控股”）董事长兼总经理，现任公司总经理。

截至 2021 年底，公司本部共有员工 80 人，从员工文化素质情况来看，本科及以上学历 74 人，大专学历 5 人，大专以下学历 1 人；从员工年龄构成来看，30 岁以下 25 人、30~50 岁 51

人，50 岁以上 4 人。

4. 企业信用记录

公司本部和重要子公司征信记录良好。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》（统一社会信用代码：91320413742461420C），截至 2022 年 5 月 11 日，公司本部无已结清和未结清的不良信贷信息记录。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》（统一社会信用代码：91320413067691088L），截至 2022 年 4 月 13 日，金坛建产本部无已结清和未结清的不良信贷信息记录。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》（统一社会信用代码：9132041306769625X2），截至 2022 年 5 月 11 日，金坛交产本部无已结清和未结清的不良信贷信息记录。

截至报告出具日，联合资信未发现公司本部、金坛建产、金坛交产被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

公司已建立了较为完善的法人治理结构和内部管理体系,可以满足日常经营管理的需要。

1. 法人治理结构

公司根据国家有关法律法规、公司章程及修正案的规定,设立了符合现代企业制度要求的法人治理结构。

公司设立党委,党委在公司中发挥领导核心和政治核心作用;党委设书记1人、副书记2人、其他党委成员若干,公司党委根据《章程》及《关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》等履行相应职责。

公司不设股东会,金坛区政府依据《公司法》和章程行使股东职权,包括决定公司经营方针和投资计划,决定委派和更换公司非职工代表出任的董事、监事,审批公司的年度财政预算方案、决算方案等。

公司设董事会,由7名董事组成,其中内部董事4名(金坛区政府委派1名,职工代表大会选举产生3名),外部董事3名(均由金坛区国资办聘任并委派)。董事会设董事长1名,由股东指定,董事每届任期3年,任期届满,可连选连任。董事会行使职权包括制定公司发展战略规划、决定授权范围内公司的经营方针和经营计划、决定公司的投资及担保事项等。

公司设监事会,由5名成员组成,其中内部监事4名(金坛区政府委派1名,职工代表大会选举产生3名),外部监事1名(由金坛区国资办聘任并委派)。监事会设主席1名,由金坛区政府任命。监事每届任期3年,任期届满,可连选连任。监事会行使职权包括检查公司的财务收支、经营效益、利润分配等情况,对公司重大风险、重大问题提出预警和报告等。

公司设经理层,由董事会聘任或者解聘,总经理对董事会负责,并行使主持公司的生产

经营管理工作、组织实施董事会决定、组织实施公司年度经营计划和投资方案等职权。

截至报告出具日,公司董事、监事及高管均已到位。

2. 管理水平

截至2021年底,公司本部设有11个职能部门,包括综合管理部、融资事务部、市政建设事务部、交通水利事务部、地产开发事务部等。公司根据需要建立了包括财务管理、工程管理、对外投资管理、融资管理、招标管理、子公司管理等相关管理制度,基本覆盖了公司经营和管理的主要环节。

财务管理方面,公司根据国家有关法律、法规,结合公司实际,制定了财务管理制度。公司按照程序对现金、银行存款等实施有效控制管理,严肃现金管理制度,加强银行存款的管理,对款项支付流程、款项支付额度、资金调度额度做了详细规定。

招标管理方面,为进一步规范公司物资采购、工程建设、服务等项目的招标行为,提高招标工作质量和效率,实行集中统一招标管理,公司制定了《招标管理意见(试行)》和《招标工作流程(试行)》等,上述制度对招标范围、招标实施机构、招标工作流程做了详细规定,招标工作小组负责招标工作的具体实施和日常管理。

项目管理方面,为规范和加强公司项目投资、建设和管理工作,提高项目建设管理水平,确保项目顺利实施,公司制定了《项目建设管理制度》,该制度对项目前期方案论证、项目质量管理、项目进度管理、项目安全管理、项目计量支付管理、项目变更管理等做了详细规定,公司成立重点项目推进工作领导小组,项目工作组负责具体项目全过程投融资、建设和管理工作。

对外投资管理方面,为加强对外投资控制,规范对外投资行为,防范风险及提高对外投资收益,公司制定了《对外投资管理办法(试行)》,

投资项目须经项目信息收集、立项及尽职调查阶段，根据尽职调查结果汇总形成投资分析报告，提请投资决策委员会审议。

融资管理方面，为规范公司在经营中的融资行为，合理安排资金，降低资金成本，减少融资风险，公司制定了《融资管理制度（试行）》，融资事务部负责公司融资工作，寻找合适金融机构，商定融资方式、利率、期限、担保方式等，确保公司经营资金的需求，使公司融资成本最小化；公司融资业务由法务监察部进行不定期检查和监督，如发现异常情况应以书面方式向分管领导报告。

子公司管理方面，公司制定了《控股参股公司管理办法》，基本建立了对下属子公司的管理体系。公司对子公司行使协调、监督、考核等职能，按出资比例向子公司委派高级管理人员，掌握子公司生产经营情况，要求其定期向公司提交月份、季度、半年度、年度财务报表及经营情况报告等；公司建立对各控股子公司的绩效考核制度和检查制度，从制度建设与执行以及经营业绩等方面进行综合考核，使公司对控股子公司的管理得到有效控制。

七、经营分析

1. 经营概况

公司主要从事工程代建、土地开发整理、

安置房、水利水系综合治理等业务。2019—2021年，公司营业收入波动增长，综合毛利率持续下降。

2019—2021年，公司营业收入波动增长，2020年增长较多主要系工程代建和土地开发整理收入大幅增长。从构成上看，工程代建收入是公司最重要的收入来源。2021年，公司工程代建收入同比下降10.15%，主要系当年基础设施结算项目减少所致；公司土地开发整理收入和水利水系综合治理工程收入同比有所增长；2019—2021年安置房建设销售收入受房屋建设销售情况及房地产市场影响，呈现出一定波动；公司其他收入主要来自资金运营、园林绿化、路灯安装、污水处理、公交运营、贸易业务、广告费、租赁、维修及劳务、道路养护等，2021年，公司其他收入同比下降12.00%，主要系园林绿化和路灯安装业务收入下降所致。

毛利率方面，2019—2021年，公司综合毛利率持续下降，其中2019年综合毛利率较高主要系当年房屋售价较高导致安置房建设销售毛利率较高所致。2019—2021年，公司工程代建业务和水利水系综合治理工程业务毛利率保持相对稳定；土地开发整理业务毛利率2020年下降较多，系土地开发整理项目由拆迁阶段进入基建阶段，税率发生变化所致；安置房建设销售业务毛利率下降较多主要系发生利息资本化等增量成本，且安置房单位售价下降所致；其他收入毛利率受业务构成变化影响波动较大。

表6 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元）

业务板块	2019年			2020年			2021年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
工程代建	95021.83	24.47%	17.67%	272295.49	51.60%	16.79%	244650.4	47.68%	16.75%
土地开发整理	18186.52	4.68%	16.67%	54649.02	10.36%	9.17%	59020.94	11.50%	9.17%
水利水系综合治理工程	63056.59	16.24%	10.71%	82890.07	15.71%	8.04%	84670.95	16.50%	8.04%
安置房建设销售	168575.94	43.42%	21.81%	39380.26	7.46%	6.45%	59423.04	11.58%	0.89%
其他	43400.11	11.18%	-5.65%	78535.29	14.88%	6.42%	65367.82	12.74%	1.67%
合计	388240.99	100.00%	15.68%	527750.13	100.00%	12.31%	513133.15	100.00%	12.14%

注：工程代建包括基础设施代建和安置房代建；尾差系四舍五入所致
资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 工程代建

基础设施代建

公司基础设施建设业务与政府部门及相关单位签订委托代建协议，按照成本加成一定比例确认收入；在建项目投资规模较大，公司面临较大的投资支出压力。

公司基础设施建设业务主要由金坛建产、金坛交产及其下属子公司、子公司江苏金坛滨湖新城开发建设有限公司（以下简称“滨湖建设”）、江东房地产、常州江东资源经营有限公司及长荡湖控股等公司负责，主要承担金坛区

辖区内道路、公园和学校等基础设施建设，均采用委托代建模式。

公司与金坛区政府下属部门或指定项目实施主体签订相关代建协议，委托方将金坛区相关基础设施项目交由公司实施，公司根据金坛区政府投资项目实施计划自筹资金并安排开发建设，项目完工后交付给委托方，委托方按照经审计的实际投入加成一定比例与公司进行结算，公司确认相关收入并结转相应营业成本。

截至2021年底，公司主要在建基础设施项目和拟建基础设施项目情况见下表，尚需投资规模较大。

表 7 截至 2021 年底公司主要在建基础设施项目情况（单位：万元）

项目名称	总投资	已投资
金山路及钱资湖大桥工程项目	66521.12	21915.99
岸头佳园配套（曹巷路、万金路、西大林路、佳园路）项目	22807.00	7015.53
滨湖新城路网完善工程项目	47413.00	12426.30
常州市金坛华罗庚实验幼儿园新建项目	19054.00	8390.16
常州市金坛华罗庚实验小学新建项目	57971.00	25454.02
新建儒林幼儿园项目	8142.00	1119.05
华罗庚纪念馆提升改造项目	800.00	735.86
仙姑美丽乡村	26856.00	10431.15
江苏金坛长荡湖国家湿地公园项目	50188.00	881.44
河海大学长荡湖大学科技园（一期）	649846.00	197758.53
金坛区柚山美丽乡村建设项目	22669.81	9542.45
金坛长荡湖水环境综合治理工程（水环境综合治理）	30548.60	2658.15
常州市金坛区、溧阳市长荡湖水产管理委员会渔政执法一体化建设项目（长荡湖渔政码头及周边绿化工程）	2948.76	445.16
金坛区九洲里邻里中心项目	13427.00	21826.67
岸头佳园邻里中心	16200.00	13587.32
常州市金坛汇贤东苑邻里中心新建项目（汇贤邻里中心）	24400.00	22097.17
黑臭水体整治	1817.70	168.65
创业中心改造工程	3043.92	1367.02
运粮河、春风公园水环境整治工程	921.13	707.26
江苏省华罗庚中学滨湖校区项目	108000.00	99963.65
新丹金溧漕河东路及桥梁工程	4896.56	7.52
南环二路	32017.22	4665.89
第二污水处理厂中水回用工程	812.06	626.21
雨污分流工程	10385.55	2041.48
长荡湖大道汇贤路南延工程	31608.30	12482.02
司马坊改造工程	735.58	9.67
金坛金湖路（岸头泵站-233 国道）段污水管网迁移工程	2617.10	1401.25
沿江城际铁路涉铁通道	32000.00	113.00
合计	1288647.41	479838.57

注：尾差系四舍五入所致；部分项目超概系后期建设成本增加所致；2021 年底部分项目已投资数据统计口径有变化
资料来源：公司提供

表 8 截至 2021 年底公司主要拟建基础设施项目情况
(单位: 万元)

项目名称	总投资
四好农村路	26000.00
金坛高铁枢纽	250000.00
合计	276000.00

资料来源: 公司提供

金坛高铁枢纽项目建设内容高铁站换乘大厅、长途客运站、公交客运站、旅游集散中心、商业及办公、站前广场、停车场等配套工程, 将打造集高铁、地铁、出租车、社会车、旅游车等为一体的综合交通枢纽, 总投资 25.00 亿元, 该项目业务模式为委托代建模式。

安置房委托代建

公司安置房委托代建业务按成本加成确认收入, 截至 2021 年底, 在建安置房委托代建项目已基本投资完毕。

公司安置房委托代建业务由子公司金坛建

产负责运营, 根据常州市金坛区住房和城乡建设委员会(以下简称“金坛区住建委”)的项目实施安排, 金坛建产负责安置房项目的建设管理, 项目建设资金由公司自筹解决, 金坛区住建委或其指定实施主体(常州市金坛区城市建设开发有限公司、常州市金坛区房产有限公司等)按照项目实际投入加成一定比例向公司进行支付。

截至 2021 年底, 公司委托代建安置房项目包括岸头佳园和良常新村。其中岸头佳园项目分三期建设, 总建筑面积 279940.00 平方米, 包含 70 栋(5054 套)农民安置房和 2 栋配套便民设施及公建用房; 良常新村项目分三期建设, 总建筑面积 108200.00 平方米, 包括 32 栋(1360 套)安置房, 项目正在建设中, 计划于 2022 年完工。截至 2021 年底, 公司无拟建的委托代建模式安置房项目。

表 9 截至 2021 年公司委托代建安置房项目情况(单位: 万平方米、万元)

项目名称	建筑面积	总投资	已完成投资	累计确认收入
岸头家园	279940.00	425780.00	455340.14	555418.22
良常新村	108200.00	104741.00	111911.39	0.00
合计	388140.00	530521.00	567251.52	555418.22

注: 岸头佳园和良常新村项目累计投资大于总投资系工期较长导致资本化利息较多

资料来源: 公司提供

(2) 土地开发整理

公司土地开发整理业务收入全部来自于河海大学动迁项目, 暂无其他地块拆迁整理项目, 未来该业务存在一定不确定性。

公司土地开发整理业务范围主要在长荡湖周边区域, 由子公司长荡湖控股负责实施。

根据长荡湖控股与长荡湖管委会签订的《委托代建及迁移清障框架协议》, 长荡湖控股受长荡湖管委会委托, 在长荡湖旅游度假区周边区域内开展地块拆迁整理等工作。实际建设过程中, 项目建设资金由公司自筹, 在每年年中及年末, 长荡湖管委会对公司投入成本进行审定, 并加成一定比例与公司结算, 地块拆

迁整理项目加成比例为 20%。

2019—2021 年, 公司地块拆迁整理收入主要来自于河海大学动迁项目。公司暂无其他土地开发整理建设项目。

(3) 安置房建设销售

安置房建设销售业务在建项目投资规模较大, 存在较大投资支出压力。

公司安置房建设销售业务由江东房地产负责, 江东房地产安置房建设用地通过招拍挂取得, 建设资金主要由公司自筹, 项目竣工后, 参照区域住宅销售价格直接销售给政府或其指定购买主体(常州泽城投资发展有限公司¹等), 由其负责安置, 同时政府对于销售收入无法覆

¹ 常州泽城投资发展有限公司股东为常州市金坛金城经济实业总公司, 实

际控制人为常州市金坛区金城镇经济发展服务站

盖总投资的情况给予适当补贴。

截至2021年底，公司已完工安置房项目共2个，分别为九洲里三期和西湖馨宁二期，总投资15.58亿元，已实现销售面积23.80万平方米，实现销售收入19.80亿元。

截至2021年底，公司安置房在建项目情况见下表，公司无拟建安置房项目，安置房建设尚需投资38.10亿元。

表10 截至2021年底公司在建安置房项目情况
(单位: 亿元)

项目名称	总投资	已投资
湖香苑二期	8.30	6.48
儒风苑一期	16.73	10.77
元巷三期	8.23	6.93
连珠水苑一期	34.71	14.17
凤凰新苑一期	4.14	2.42
锦绣家园三期	2.83	2.10
仙湖东苑二期	1.72	1.36
九州里花园四期	9.10	3.93
仙湖茗苑	1.61	1.12
合计	87.38	49.28

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

(4) 水利水系综合治理

公司水利水系综合治理业务采用委托代建和政府购买服务两种模式，委托代建按照成本加成12%确认收入，政府购买服务费用分期支付，回收期较长；公司在建及拟建水利水系综合治理项目未来投资规模大，面临较大投资支出压力。

公司主要负责长荡湖区域及金坛区境内河流等水利水系综合治理业务，由长荡湖控股和金坛水利负责实施。

根据长荡湖控股与长荡湖管委会签订的《委托代建及迁移清障框架协议》，长荡湖控股接受度假区管委会委托，在长荡湖旅游度假区及周边区域内开展水利水系综合治理等工作，实际建设过程中，项目建设资金来自公司自筹及省级补助，在每年年中及年末，长荡湖管委

会对公司投入成本进行审定，并加成一定比例与公司结算，其中长荡湖水利水系综合治理项目加成比例为12%。

金坛水利与常州市金坛区水利局（以下简称“金坛水利局”）签订《政府购买服务协议》，由金坛水利负责金坛区区域内新孟河延伸拓浚及综合配套整治项目建设，建设资金来自金坛水利自筹及省级补助，金坛水利局购买金坛水利的项目建设服务。新孟河延伸拓浚及综合配套整治项目总投资89.76亿元，截至2021年底，已完成投资20.06亿元。

新孟河延伸拓浚及综合配套整治项目包括新孟河主线整治工程及综合配套整治工程，其中河道整治长12.59KM，新建跨河桥梁10座及桥梁两侧接线，新建或改建闸站及灌溉站等，需永久征地1947.77亩、临时征地5909.65亩，涉及拆迁居民282户，另外涉及河流整治、生态清淤工程等。

2019—2021年，公司水利水系综合治理业务收入持续增长，分别实现回款1.30亿元、9.00亿元和1.65亿元。

截至2021年底，公司在建和拟建的水利设施项目中，除长荡湖水利水系综合治理工程采用委托代建模式外，其余项目均采用政府购买服务模式，尚需投资69.11亿元。

表11 截至2021年底公司在建及拟建水利设施项目情况
(单位: 亿元)

项目	总投资	已投资
长荡湖水利水系综合治理工程	56.90	64.01
新孟河延伸拓浚及综合配套整治项目建设	89.76	20.06
在建项目小计	146.66	84.07
通济河整理工程	5.23	--
尧塘河生态提升工程一期	0.50	--
滨湖新城节点建筑物一期下坵河东闸站	0.12	--
岸坵闸	0.13	--
钱资荡西闸	0.06	0.02
良常水利枢纽	0.60	0.10
拟建项目小计	6.64	0.12
合计	153.30	84.19

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

(5) 污水处理

公司污水处理业务区域专营性强，2019年以来收入较为稳定，毛利率持续为负。

公司污水处理业务实施主体为二级子公司常州市金坛区城市污水处理有限公司（以下简称“污水处理公司”），其为金坛区唯一的污水处理公司，主要负责金坛区工业废水及民用废水的处理。

污水处理公司下属一污厂、二污厂两个厂区，一污厂主要收集东环二路以西片区的污水，处理规模3万吨/日，处理污水90%以上为生活污水；二污厂主要承担了东环二路以东区域的生活污水及金坛经济开发区、华科园、金科园等工业废水的处理，二污厂一期工程于2004年建成投产，处理规模为2万吨/日，经过2008年和2015年两次扩建，二污厂整体污水处理规模达到6万吨/日。

污水处理费用方面，根据《关于调整自来水到户价格和实施居民生活用水阶梯政策的通知》（坛发改价〔2015〕30号文），居民生活用水污水处理费1.50元/m³，一般工商企业污水处理费1.60元/m³，六大重污染行业污水处理费2.72元/m³，特种行业污水处理费1.60元/m³。污水处理费收入根据污水的实际处理量和物价局核定的单价确认。

2019—2021年，公司污水处理业务营业收入分别为4415.44万元、4982.67万元和4860.28万元，毛利率分别为-18.81%、-4.01%和-8.94%。

(6) 资金运营

公司资金运营业务来自政府授权，收入受区域国有企业资金供需影响较大。

公司资金运营业务主要由常州江东资金管理有限公司（以下简称“江东资管”）负责，根据《区政府办公司关于印发〈全区国有单位闲置资金集中调剂使用的指导意见〉的通知》（坛政办发〔2020〕47号），确定金坛投控子公司常州金沙资金管理有限公司和江东资管为金坛区国有单位闲置资金集中调剂运行主体（以下简称“资金运行主体”），其他国有单位之间原则

上不得互相直接拆借。

资金运营业务模式方面，国有闲置资金拥有单位根据自身资金安排，将闲置资金出借给资金运行主体并签订书面合同，合同约定借入资金金额、还款时间、资金年占用费率等，借款期限不长于1年，借入资金年占用费率为6.0%~8.5%，每季度结算一次。资金运行主体与资金需求单位签订借出资金合同，约定借出金额、资金年占用费率等，借款期限不长于1年，借出资金年占用费率为6.8%~9.0%，每季度结算一次。2019—2021年，公司分别实现资金运营收入为1.20亿元、1.35亿元和1.83亿元。

(7) 园林绿化

公司园林绿化业务采用成本加成方式确认收入，整体业务规模不大，利润水平相对稳定。

公司园林绿化业务由二级子公司江苏博盛园林建设有限公司（以下简称“博盛园林”）负责，博盛园林为金坛区最大的园林绿化公司，合作对象主要为江苏尧塘园林绿化集团有限公司（以下简称“尧塘园林”）和江苏金坛金沙建设投资发展有限公司（以下简称“金沙建设”）等金坛区国有绿化企业。

业务模式方面，公司从尧塘园林和金沙建设等公司获取发包项目后，由博盛园林进行管理，公司按照工程投资额的18.00%至25.00%加成确认收入，并按照完工百分比进行结算，结算方式为工程竣工时付合同价的40%、竣工满一年后付至合同价的70%、待两年养护期满后项目进行审计，按最终审定价结算剩余款项。2019—2021年，公司分别确认园林绿化业务收入0.88亿元、0.83亿元和0.16亿元，毛利率分别为22.69%、22.69%和22.50%。2021年园林绿化业务收入规模下降较多，主要系该板块业务规模收缩所致。

(8) 路灯安装

公司路灯安装业务采用成本加成方式确认收入，整体业务规模不大，利润水平相对稳定。

路灯安装业务由二级子公司常州市金坛金建路灯安装工程有限公司（以下简称“金建路

灯”)负责。公司路灯安装业务客户主要为江苏省金坛经济开发区管理委员会、江东房地产和金坛国发, 金建路灯主要经营金坛区各房地产公司与国有企业的路灯安装业务。

业务模式方面, 公司从客户获取发包项目后由金建路灯进行具体融资与施工管理, 按照施工与融资总成本加成18%至25%加成确认收入, 并按照完工百分比进行结算, 结算方式为工程竣工验收合格后7日内付至合同价的30%、验收合格之日起满一年后15日内付至合同价或审定价的60%, 余款在验收合格起满二年后15日内付清。2019—2021年, 公司分别确认路灯安装业务收入0.96亿元、0.78亿元和0.19亿元, 毛利率分别为14.48%、14.64%和18.34%。2021年路灯安装业务收入规模下降较多, 主要系该板块业务规模收缩所致。

(9) 自营项目

目前公司已完工自营项目收入规模有限, 在建项目后续投资压力较大。

截至2021年底, 公司已完工自主运营项目为金坛现代综合货运枢纽工程, 主要在建自主运营项目见表12。

金坛现代综合货运枢纽工程项目由金坛交产建设运营, 主要建设内容为以挖入式港池形式建设港池码头2座, 包括码头结构、装卸设备基础、道路堆场和其他配套设施。项目建成后, 主要收益来源由五部分构成: 商业配套销售款(包括商务配套和仓储配套等)、仓储费收入、配送费收入、交易佣金费收入以及其他杂项服务费收入。枢纽项目总投资22.36亿元, 已于2018年10月开始试运营, 目前收入规模较小。

生活垃圾焚烧发电项目建设期2年, 主要建设内容包括综合主厂房、水泵房、飞灰暂存间、综合楼等, 一期处理规模为1000吨/天, 预计年发电量17480万千瓦时, 项目建设收入来源于电力销售收入、垃圾处理收入、污泥干化收入和政府补贴等。

表12 截至2021年底公司主要在建自营项目情况(单位: 亿元)

项目	总投资	已投资
茅山旅游度假区项目	1.51	2.08
常州市动物卫生处理中心工程	0.60	0.62
生活垃圾焚烧发电项目	8.13	0.00
汇贤路东侧垃圾中转站	0.22	0.15
金坛城市共享停车场项目	10.39	6.87
合计	20.85	9.72

资料来源: 公司提供

3. 未来发展

公司将重点发展主营业务, 未来发展规划清晰。

未来, 公司将对金坛区中心城区、旅游度假区和乡村片区基础设施项目、开发建设项目等实施投资和管理, 着眼区域功能完善、环境提升, 精准遴选投资风险可控、预期收益较高的开发建设项目, 按照市场规则实施投资并获取合理收益。此外, 公司对受托区域国有股权实施管理, 加强企业国有资产经营管理、参股企业运营管理, 确保国有资产保值增值。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2019年备考合并财务报表和2020—2021年财务报表, 苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对上述财务报表进行审计, 并出具了标准无保留意见的审计结论。

截至2021年底, 公司拥有纳入合并范围子公司48家; 2020年, 公司新纳入合并范围子公司26家, 其中划拨24家, 投资设立2家, 注销子公司6家; 2021年, 公司投资设立子公司1家, 注销子公司1家。整体看, 公司合并范围变动较大, 财务数据可比性一般。

截至2021年底, 公司资产总额969.28亿元, 所有者权益321.17亿元(含少数股东权益7.01亿元); 2021年, 公司实现营业总收入51.31亿元, 利润总额5.07亿元。

2. 资产质量

2019年以来,公司资产规模持续增长,以流动资产为主;流动资产中应收类款项及存货占比较大,对公司资金形成占用,加之受限资产规模较大,公司资产的流动性较弱,整体资产质量一般。

2019—2021年底,公司资产规模持续增长,年均复合增长9.71%。2021年底,公司资产总额较上年底增长7.90%,主要来自应收账款、其他应收款和存货的增长。其中,流动资产占86.37%,非流动资产占13.63%,公司资产以流动资产为主。

表 13 公司主要资产构成情况(单位:亿元)

科目	2019 年底		2020 年底		2021 年底	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动资产	706.39	87.72	762.60	84.89	837.19	86.37
货币资金	138.04	17.14	159.67	17.77	116.87	12.06
应收账款	37.23	4.62	130.77	14.56	157.10	16.21
其他应收款	110.95	13.78	144.37	16.07	186.28	19.22
存货	408.39	50.72	318.14	35.42	367.68	37.93
非流动资产	98.86	12.28	135.70	15.11	132.08	13.63
固定资产	5.93	0.74	37.67	4.19	36.87	3.80
其他非流动资产	77.20	9.59	79.90	8.89	75.79	7.82
资产总额	805.25	100.00	898.30	100.00	969.28	100.00

资料来源:公司审计报告

(1) 流动资产

2019—2021年底,流动资产规模持续增长,年均复合增长8.87%。2021年底,流动资产较上年底增长9.78%,主要由货币资金(占13.96%)、应收账款(占18.77%)、其他应收款(占22.25%)和存货(占43.92%)构成。

2019—2021年底,公司货币资金波动下降,年均复合下降7.99%。2021年底,公司货币资金较上年底下降26.81%。公司货币资金由银行存款(59.00亿元)、其他货币资金(57.86亿元,包括贷款质押保证金9.22亿元、票据保证金45.96亿元和保函保证金2.69亿元)和少量库存现金构成,其他货币资金使用全部受限,资金受限比例为49.51%。

2019—2021年底,公司应收账款持续增长,年均复合增长105.41%。2020年底,公司应收账款较上年底增长较多,主要系公司建设的部分道路项目交付结算但尚未回款所致。公司应收账款集中度高,欠款单位主要为政府单位及国有企业,款项回收风险不大,但对资金占用明显。

表 14 截至 2021 年底公司主要应收账款情况

(单位:亿元)

单位名称	欠款金额	占应收账款的比例(%)
常州市金坛区建设资产经营有限公司	84.90	54.04
江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会财政局	23.67	15.06
常州市金坛区交通运输局	19.16	12.20
常州市金坛区城市建设开发有限公司	11.41	7.26
江苏金坛金城科技产业发展有限公司	6.48	4.12
合计	145.62	92.69

资料来源:公司审计报告

2019—2021年底,公司其他应收款持续增长,年均复合增长29.57%。2021年底,公司其他应收款较上年底增长29.03%,主要系往来款规模增长所致。公司对其他应收款共计提坏账准备0.80亿元,计提比例低。其他应收款集中度一般,主要为往来款(175.78亿元)及对外拆借款项(10.50亿元),对外拆借的款项均与借款方签订合同并约定利率水平,借款方主要为金坛区国有企业及政府单位,款项回收风险小,但对资金占用明显。

表15 2021年底公司前5大其他应收款情况
(单位: 亿元)

单位名称	金额	占其他应收款的比例 (%)
常州市金坛区交通工程建设管理处	21.68	11.64
常州市金坛区交通建设发展有限公司	20.37	10.94
常州金坛新城建设投资发展有限公司	17.41	9.35
常州金坛儒林经济实业总公司	15.20	8.16
常州市金坛区交通运输局	11.36	6.10
合计	86.02	46.18

注: 尾差系四舍五入所致

资料来源: 公司审计报告

2019—2021 年底, 公司存货波动下降, 年均复合下降 5.12%。2021 年底, 公司存货较上年底增长 15.57%, 主要系项目投入所致。公司存货主要由开发成本 (238.34 亿元, 主要为基础设施建设项目、安置房、水利水系综合治理工程和土地开发整理等投入) 和待开发土地 (129.07 亿元, 共 121 宗土地, 面积合计 369.15 万平方米, 主要为商业、住宅及批发零售用地, 取得方式为出让且均已缴纳出让金) 等构成, 公司未对存货计提跌价准备。

(2) 非流动资产

2019—2021 年底, 公司非流动资产规模波动增长, 年均复合增长 15.59%。2021 年底, 公司非流动资产较上年底下降 2.67%, 公司非流动资产主要由固定资产 (占 27.91%)、在建工程 (占 6.47%) 和其他非流动资产 (占 57.38%) 构成。

2019—2021 年底, 公司固定资产波动增长, 年均复合增长 149.34%。2021 年底, 公司固定资产较上年底变化不大, 主要由管网 31.79 亿元、房屋建筑物及附属 3.23 亿元和设备 1.85 亿元构成, 累计计提折旧 7.38 亿元。

2019—2021 年底, 公司在建工程持续增长, 年均复合增长 9.57%。2021 年底, 公司在建工程较上年底增长 3.09%, 主要有金坛现代综合货运枢纽工程、茅山旅游度假区项目、常州市动物卫生处理中心工程及公交站亭站场工程等。

2019—2021 年底, 公司其他非流动资产波

动下降, 年均复合下降 0.92%。2021 年底, 公司其他非流动资产较上年底下降 5.15%, 公司其他非流动资产主要为通过招拍挂获取的土地。

截至 2021 年底, 公司受限资产情况如表 16, 公司资产受限比例较大。

表16 截至2021年底公司受限资产情况

受限资产类别	账面价值 (万元)	占资产总额比例 (%)	受限原因
货币资金	578647.51	5.97	贷款质押物、保证金
应收票据	100.00	0.00	票据质押
应收账款	204453.52	2.11	贷款质押物
存货	1050979.75	10.84	贷款抵押物
固定资产	2313.63	0.02	贷款抵押物
其他非流动资产	545379.12	5.63	贷款抵押物
债权投资	34000.00	0.35	贷款质押物
合计	2415873.53	24.92	-

资料来源: 公司提供

3. 负债及所有者权益

2019年以来, 公司所有者权益持续增长, 以资本公积和实收资本为主; 同期, 公司债务规模持续增长, 整体债务负担较重, 2022年面临较大的集中偿付压力。

(1) 所有者权益

2019—2021年底, 公司所有者权益持续增长, 年均复合增长8.26%。2021年底, 公司所有者权益的增长主要来自资本公积和未分配利润的增长。其中, 实收资本、资本公积、未分配利润和少数股东权益分别占15.57%、78.46%、3.78%和2.18%。

2019—2021年底, 公司实收资本逐年增长, 年均复合增长0.32%, 主要系股东实缴资本逐步到位所致。

2019—2021年底, 公司资本公积持续增长, 年均复合增长8.92%。2021年底, 公司资本公积增长主要系财政资金转增资本公积所致。公司资本公积主要由政府无偿划拨股权资产、债务转增以及财政资金构成。

(2) 负债

2019—2021 年底, 公司负债规模持续增长, 年均复合增长 10.45%。2021 年底, 公司负债总额较上年底增长 7.60%, 主要来自其他应付款、

一年内到期的非流动负债、合同负债、其他流动负债和应付债券的增长。其中, 流动负债占 50.56%, 非流动负债占 49.44%。

表 17 公司主要负债构成情况 (单位: 亿元)

项目	2019 年底		2020 年底		2021 年底	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动负债	233.75	44.00	285.24	47.36	327.69	50.56
短期借款	54.24	10.21	47.73	7.92	48.07	7.42
应付票据	60.33	11.36	107.41	17.83	59.95	9.25
应付账款	17.49	3.29	22.56	3.75	28.45	4.39
其他应付款	54.01	10.17	23.38	3.88	36.82	5.68
一年内到期的非流动负债	39.44	7.42	65.84	10.93	90.30	13.93
合同负债	0.00	0.00	0.00	0.00	28.26	4.36
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	28.30	4.37
非流动负债	297.48	56.00	317.10	52.64	320.42	49.44
长期借款	249.12	46.89	260.29	43.21	236.85	36.54
应付债券	48.33	9.10	41.32	6.86	64.54	9.96
长期应付款	0.00	0.00	15.43	2.56	18.94	2.92
负债总额	531.23	100.00	602.34	100.00	648.11	100.00

注: 尾差系四舍五入所致

资料来源: 根据公司审计报告整理

2019—2021 年底, 公司流动负债持续增长, 年均复合增长 18.40%。2021 年底, 公司流动负债较上年底增长 14.88%, 主要由短期借款 (占 14.67%)、应付票据 (占 18.30%)、应付账款 (占 8.68%)、其他应付款 (占 11.24%)、一年内到期的非流动负债 (占 27.56%)、合同负债 (占 8.63%) 和其他流动负债 (占 8.64%) 构成。

2019—2021 年底, 公司短期借款波动下降, 年均复合下降 5.86%。2021 年底, 公司短期借款较上年底变化不大。公司短期借款主要由质押借款 5.26 亿元、抵押借款 17.22 亿元和保证借款 25.08 亿元构成。

2019—2021 年底, 公司应付票据波动下降, 年均复合下降 0.31%。2020 年底, 公司应付票据较上年底大幅增长, 主要系公司应支付的工程款项通过票据结算, 导致银行承兑汇票大幅增长所致。2021 年底, 公司应付票据较上年底

下降 44.18%, 主要系票据结算减少所致。公司应付票据全部由银行承兑汇票 47.96 亿元和商业承兑汇票 11.99 亿元构成。

2019—2021 年底, 公司应付账款持续增长, 年均复合增长 27.52%。2021 年底, 公司应付账款较上年底增长 26.07%, 主要系应付工程款增长所致。应付账款由应付工程款 27.82 亿元和应付货款 0.63 亿元构成, 公司应付账款账龄基本在一年以内。

2019—2021 年底, 公司其他应付款波动下降, 年均复合下降 17.43%。2021 年底, 公司其他应付款较上年底增长 57.46%, 主要系往来款增长所致。公司其他应付款主要由往来款 36.19 亿元构成。本报告已将其其他应付款中有息部分 (7.80 亿元) 纳入短期债务核算。

2019—2021 年底, 公司一年内到期的非流动负债持续增长, 年均复合增长 51.32%。2021 年底, 公司一年内到期的非流动负债较上年底

增长 37.15%，主要系新增一年内到期的长期借款所致。公司一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款 74.37 亿元、一年内到期的应付债券 1.40 亿元和一年内到期的长期应付款 12.61 亿元构成。

2021 年底，公司新增合同负债 28.26 亿元，系预收款项重分类所致，较上年底预收款项 11.67 亿元增长 142.16%，主要系预收购房款增长。公司合同负债主要为预收购房款 26.86 亿元等。

2021 年底，公司新增其他流动负债 28.30 亿元，主要为公司 2021 年新发行的四期短期债券所致。

2019—2021 年底，公司非流动负债持续增长，年均复合增长 3.78%。2021 年底，公司非流动负债较上年底变化不大，主要由长期借款（占 73.92%）、应付债券（占 20.14%）、长期应付款（占 5.91%）构成。

2019—2021 年底，公司长期借款波动下降，年均复合下降 2.49%。2021 年底，公司长期借款较上年底下降 9.01%，主要系转为一年内到期的长期借款增加所致。公司长期借款（含一年内到期部分）主要由保证借款 89.62 亿元、其他借款 61.98 亿元（包含融资租赁款和信托借款）、抵押借款 103.87 亿元和质押借款 55.75 亿元构成。

2019—2021 年底，公司应付债券波动增长，年均复合增长 15.56%。2021 年底，公司应付债券较上年底增长 56.18%，主要系当期发行较多

债券所致。

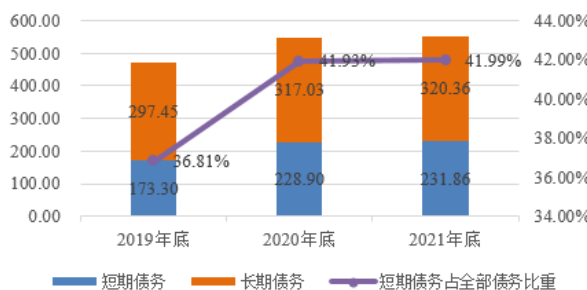
表 18 2021 年底公司存续债券情况（单位：亿元）

债券简称	到期日期	期限（年）	账面价值
21 金坛建设 PPN002	2022/4/1	0.33	2.8
17 金交 01	2022/6/29	5	1.4
21 金建 D2	2022/11/23	1	10
21 金坛建设 PPN003	2022/12/15	1	2.5
21 金坛建发 03	2023/7/19	1.67	1.71
21 苏金坛建发 ZR001	2023/7/29	2	5
21 金坛建发 04	2023/9/3	1.75	1.04
21 金坛建设 PPN001	2023/10/28	2	2
21 金坛建发 01	2023/11/3	2	1.51
21 金坛建发 02	2023/11/12	2	0.45
21 苏金坛建发 ZR002	2023/12/22	2	2
17 金坛交通债 01	2024/11/7	7	6
17 金坛交通债 02	2024/12/21	7	6
20 金建债	2025/3/20	5	7.5
20 金交 01	2025/3/27	5	8
20 金建 02	2025/6/9	5	2.5
20 金交 02	2025/6/24	5	6
21 金建 01	2026/5/28	5	10
21 金建 02	2026/7/13	5	5
合计	--	--	81.41

注：上述债券包括短期债券和长期债券的一年内到期部分
资料来源：公司审计报告

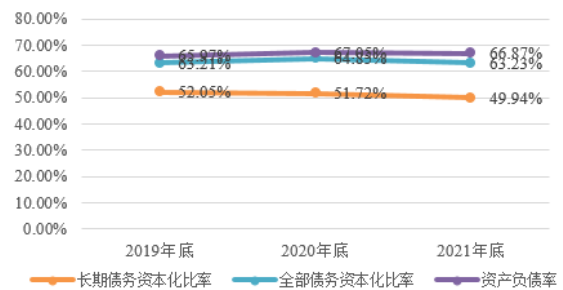
2020 年底，公司新增长期应付款。2021 年底，公司长期应付款较上年底增长 22.73%，主要为融资租赁款。本报告已将长期应付款中有息部分纳入长期债务核算。

图 1 2019—2021 年底公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

图 2 2019—2021 年底公司债务杠杆水平



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

有息债务方面，2019—2021 年底，公司全部债务持续增长，年均复合增长 8.31%。2021 年底，公司全部债务中短期债务占 41.99%，长期债务占 58.01%。

从债务指标看，2019—2021 年底，公司资产负债率和全部债务资本化比率均波动上升；长期债务资本化比率持续下降。2021 年底，公司上述指标分别较上年底分别下降 0.19 个、1.62 和 1.78 个百分点。

从债务期限分布看，截至 2021 年底公司有息债务期限分布如下表所示，公司 2022 年面临较大的集中偿付压力。

表 19 截至 2021 年底公司有息债务期限分布情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后	合计
需偿还金额 (亿元)	231.86	42.63	61.96	215.73	552.22
占比 (%)	41.99	7.72	11.22	39.07	100.00

资料来源：公司提供

4. 盈利能力

2019—2021 年，公司营业收入波动增长，公司利润对政府补助依赖大。

2019—2021 年，公司营业收入波动增长，年均复合增长 14.96%；同期，公司营业成本波动增长，年均复合增长 17.36%。2021 年公司营业利润率同比下降 0.18 个百分点。

表 20 公司盈利情况 (单位: 亿元)

项目	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	38.82	52.78	51.31
营业成本	32.73	46.28	45.09
期间费用	3.89	5.81	6.56
其他收益	2.87	4.20	5.65
利润总额	3.82	4.59	5.07
营业利润率 (%)	13.83	11.16	10.98
总资本收益率 (%)	0.74	1.06	1.21
净资产收益率 (%)	0.93	1.35	1.36

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

从期间费用看，2019—2021 年，公司期间费用持续增长，年均复合增长 29.86%。2021 年，公司期间费用同比增长 12.95%，主要系财务费用和管理费用增长所致。公司期间费用主要由财务费用 5.10 亿元、管理费用 1.38 亿元和销售费用 0.05 亿元构成。2019—2021 年，期间

费用率分别为 10.02%、11.00%和 12.78%。2021 年，公司期间费用率同比提高 1.78 个百分点。考虑到公司利息资本化金额较大，公司期间费用规模较大。

2019—2021 年，公司利润总额持续增长，年均复合增长 15.17%。同期，公司获得政府补助分别为 2.87 亿元、4.20 亿元和 5.65 亿元，计入“其他收益”科目。公司利润对政府补助依赖大。

盈利指标方面，2019—2021 年，公司总资本收益率和净资产收益率均逐年上升。2021 年，公司总资本收益率和净资产收益率同比分别上升 0.15 个和 0.01 个百分点。

5. 现金流

受项目支出规模较大影响，公司经营活动现金流持续净流出；公司投资活动净现金流波动较大；考虑公司未来仍有大规模的在建和拟建项目投资，对外融资需求较大。

经营活动现金流方面，2019—2021 年，公司经营活动现金流入波动下降，主要来自于代建工程项目回款、安置房销售回款及收到的往来款等，2021 年，公司经营活动现金流入同比增长 23.77%，主要系收到的往来款增加所致。同期，公司经营活动现金流出持续下降，主要为项目支出和往来款支出，2021 年，公司经营活动现金净流出同比下降 12.10%，主要系支付的往来款有所减少所致。2019—2021 年，公司经营活动现金流均保持较大规模净流出，净流出规模持续收窄。从收入实现质量看，2019—2021 年，公司现金收入比波动较大，2020 年和 2021 年收入实现质量好。

表 21 公司现金流情况 (单位: 亿元)

项目	2019 年	2020 年	2021 年
经营活动现金流入小计	116.73	91.70	113.49
经营活动现金流出小计	190.16	141.31	124.22
经营活动现金流量净额	-73.43	-49.62	-10.73
投资活动现金流量净额	8.96	41.05	-1.24
筹资活动现金流量净额	60.80	32.47	20.07
现金收入比 (%)	53.60	121.96	104.84

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

投资活动现金流方面，2019—2021 年，公司投资活动现金流入波动较大，主要为赎回理财产品形成的现金流入。2021 年，公司投资活动现金流入同比下降 81.19%，主要系赎回理财产品减少所致。同期，公司投资活动现金流出持续下降，年均复合下降 13.80%，主要为购买理财产品和固定资产投入。2021 年，投资活动现金流出同比下降 22.81%。2021 年，公司投资活动现金流由正转负。

筹资活动现金流方面，2019—2021 年，公司筹资活动现金流入持续增长，年均复合增长 16.32%，主要为取得借款收到的现金。2021 年，公司筹资活动现金流入同比增长 7.78%，主要系融资规模扩大所致。2019—2021 年，公司筹资活动现金流出持续增长，年均复合增长 39.71%。2021 年，公司筹资活动现金流出同比增长 16.35%，主要系偿还债务本息的支出增长所致。2019—2021 年，公司筹资活动现

金净额波动较大。

6. 偿债指标

公司短期偿债能力指标较弱，长期偿债能力指标弱；公司对外担保规模较大，存在一定或有负债风险；公司间接融资渠道尚可。

从短期偿债能力指标看，2019—2021 年底，公司流动比率持续下降，速动比率波动上升。2019—2021 年，公司经营性净现金流对流动负债及短期债务无保障能力。2019—2021 年底，公司现金类资产/短期债务持续下降。总体来看，公司短期偿债能力指标较弱。

从长期偿债能力指标看，2019—2021 年，公司 EBITDA 持续增长，EBITDA/利息支出波动下降；全部债务/EBITDA 持续下降。2019—2021 年，公司经营现金/全部债务、经营现金/利息支出指标均为负。总体来看，公司长期偿债能力指标弱。

表 22 公司偿债能力指标

项目	项目	2019 年	2020 年	2021 年
短期偿债能力	流动比率 (%)	302.20	267.35	255.48
	速动比率 (%)	127.49	155.82	143.28
	经营现金/流动负债 (%)	-31.42	-17.39	-3.27
	经营现金/短期债务 (倍)	-0.42	-0.22	-0.05
	现金类资产/短期债务 (倍)	0.80	0.71	0.52
长期偿债能力	EBITDA (亿元)	7.67	10.46	13.05
	全部债务/EBITDA (倍)	61.39	52.18	42.31
	经营现金/全部债务 (倍)	-0.16	-0.09	-0.02
	EBITDA/利息支出 (倍)	0.57	0.42	0.49
	经营现金/利息支出 (倍)	-5.41	-1.97	-0.40

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至 2021 年底，公司对外担保余额合计 79.47 亿元（见附表 1-4），担保比率为 24.74%；被担保企业中除盛利维尔（中国）金属材料有限公司（以下简称“盛利维尔”，被担保金额 0.67 亿元）为民营企业外，其他被担保企业均为金坛区国有企业。截至报告出具日，公司被担保企业经营情况正常，公司存在一定或有负债风险。

截至 2021 年底，公司共获得各银行授信总

额 400.02 亿元，尚未使用额度 110.18 亿元，公司间接融资渠道尚可。

7. 母公司财务分析

公司业务主要由子公司开展，公司资产、权益、收入及利润主要来自于子公司；母公司所有者权益稳定性强，整体债务负担较轻，但持续亏损。

2021 年底，母公司资产总额 380.12 亿元，

较上年底增长 29.66%。其中，流动资产占 30.63%，非流动资产占 69.37%。从构成看，流动资产主要由货币资金（占 17.28%）和其他应收款（占 82.69%）构成；非流动资产主要由长期股权投资（占 89.81%）和其他非流动资产（占 10.17%）构成。

2021 年底，母公司所有者权益为 248.51 亿元，较上年底增长 8.23%。其中，实收资本为 50.00 亿元（占 20.12%）、资本公积合计 203.48 亿元（占 81.88%），母公司所有者权益稳定性强。

2021 年底，母公司负债总额 131.61 亿元，较上年底增长 107.08%。其中，流动负债占比 65.10%，非流动负债占 34.90%。从构成看，流动负债主要由短期借款（占 14.18%）、应付票据（占 14.59%）、其他应付款（占 31.44%）、一年内到期的非流动负债（占 9.36%）和其他流动负债（占 30.03%）构成；非流动负债主要由长期借款（占 35.09%）和应付债券（占 62.26%）构成。2021 年底，母公司资产负债率为 34.62%，全部债务 77.39 亿元，全部债务资本化比率 23.75%，母公司债务负担较轻。

2021 年，母公司营业收入为 1.02 亿元，利润总额为-0.61 亿元。

2021 年底，母公司资产占合并口径的 39.22%，负债占合并口径的 20.31%，所有者权益占合并口径的 77.38%。2021 年，母公司营业收入占合并口径的 1.98%，利润总额占合并口径的-12.00%。

九、外部支持

公司作为金坛区重要的基础设施建设主体，近年来持续得到金坛区政府在资本注入、股权划拨及财政补贴等方面的有力支持。

（1）资本注入

自公司成立以来，金坛区政府多次对公司进行增资，截至 2021 年底，金坛区政府以货币形式对公司累计注资 50.00 亿元，计入“实收资

本”。

2020 年，公司收到金坛区财政局投入的资本金 11.62 亿元，计入“资本公积”。

2021 年，公司收到金坛区财政局投入的资本金 29.73 亿元，计入“资本公积”。

（2）股权划拨

2020 年 6 月 29 日，根据 10 号文，金坛公资办将其持有金坛建产 90% 股权、金坛交产 100% 股权无偿划转至公司，金坛水管所将其持有的金坛水利 100% 股权无偿划转至公司，合计增加公司资本公积 177.29 亿元。

（3）财政补贴

2019—2021 年，公司分别获得财政补贴 2.87 亿元、4.20 亿元和 5.65 亿元，计入“其他收益”。

十、本次债券偿还能力分析

本次债券拟发行规模对公司现有债务结构影响不大，但公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本次债券发行后公司长期债务的保障能力均弱。本次债券存续期内募投项目收入总额不能覆盖对应债券本息，且募投项目收益受项目建设进展和运营情况影响大。本次债券设置了分期偿还条款和担保增信措施，显著提升了本次债券偿付的安全性。

1. 本次债券对公司现有债务的影响

本次债券拟发行规模不超过 10.00 亿元（以下按 10.00 亿元测算），相当于 2021 年底公司长期债务的 3.12% 和全部债务的 1.81%，对公司现有债务结构影响不大。

以 2021 年底财务数据为基础，本次债券发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 66.87%、63.23% 和 49.94% 上升至 67.20%、63.64% 和 50.71%，公司负债水平有所上升，债务负担有所加重。

2. 本次债券偿还能力分析

从指标上看, 2021 年, 公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本次债券以规模上限发行后公司长期债务的保障能力均弱, 经营活动现金流量净额为负, 无保障能力。

表 23 本次债券偿还能力测算

项目	2021 年
发行后长期债务* (亿元)	330.26
2021 年经营现金流入/发行后长期债务 (倍)	0.34
2021 年经营现金/发行后长期债务 (倍)	-0.03
发行后长期债务/2021 年 EBITDA (倍)	25.31

注: 发行后长期债务为将本次债券发行额度计入后测算的长期债务总额;

经营现金指经营活动现金流量净额

资料来源: 联合资信根据公司财务报告整理

本次债券设置了分期偿还条款, 在一定程度上降低了公司的集中兑付压力。本次债券由中投保提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人保证的范围包括标的债券本金及利息, 以及因发行人未履行或未完全履行向受益人的兑付义务而产生的违约金、损害赔偿金(发行人、主承销商或其他主体因欺诈发行、虚假陈述或类似事由而有义务向债券持有人支付的赔偿金不属于担保范围)、实现债权的费用和其他应支付的费用。担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期(含提前到期)之日起二年(主债权为多笔为多期/多笔的, 各期/各笔主债权之担保期间分别独立确定及适用), 受益人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的, 或发生其他法定担保人免责情形

的, 担保人不再承担保证责任。

经联合资信评定, 中投保主体长期信用等级为 AAA, 评级展望为稳定, 详见《中国投融资担保股份有限公司公开发行公司债券 2021 年跟踪评级报告》。中投保的担保能显著提升本次债券的偿付能力。

3. 募投项目对本次债券的保障能力分析

本次债券募投项目计划总投资 10.39 亿元, 使用本次债券资金 6.00 亿元。

根据常州市规划设计院出具的募投项目可行性研究报告, 募投项目建成后, 债券存续期内项目净收益 51575.48 万元。

假设本次债券于第 2 年发行, 发行利率按 4.50% 测算。本次债券用于募投项目建设部分募集资金待偿还本息合计 7.35 亿元, 根据相关预测, 本次债券存续期内募投项目收入总额对其保障倍数为 0.86 倍, 净收益对其保障倍数为 0.76 倍。分年来看, 前 2 年募投项目处于建设期; 第 3 年到第 9 年募投项目收入对当年本息支出的覆盖倍数在 0.61 倍~3.13 倍之间。

募投项目完工运营后部分年份收入无法完全覆盖当期还本付息支出, 也需公司经营性收入支持。此外, 募投项目停车收费及充电服务等收入实现情况受市场因素及完工进度影响较大。

表 24 本次债券募投项目收益测算情况 (单位: 万元)

项目	合计	建设期		运营期						
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
项目收入	63468.68	0.00	0.00	7978.42	8456.18	8933.94	9411.70	9562.81	9562.81	9562.81
停车车位收入	36911.38	0.00	0.00	4573.09	4899.74	5226.39	5553.04	5553.04	5553.04	5553.04
充电桩充电收入	5893.29	0.00	0.00	453.33	604.44	755.55	906.66	1057.77	1057.77	1057.77
广告收入	20664.00	0.00	0.00	2952.00	2952.00	2952.00	2952.00	2952.00	2952.00	2952.00
经营成本	7912.49	0.00	0.00	841.93	954.42	1066.91	1179.41	1289.94	1289.94	1289.94
项目净收益	55556.18	0.00	0.00	7136.50	7501.76	7867.03	8232.29	8272.87	8272.87	8272.87
以用于项目建设的募集资金 6.00 亿元测算										
当期偿还本金	60000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00
当期偿还利息	13500.00	0.00	0.00	2700.00	2700.00	2700.00	2160.00	1620.00	1080.00	540.00

当期偿还本息和	73500.00	0.00	0.00	2700.00	2700.00	14700.00	14160.00	13620.00	13080.00	12540.00
项目收入对本次债券本息覆盖倍数（倍）	0.86	0.00	0.00	2.95	3.13	0.61	0.66	0.70	0.73	0.76
项目净收益对本次债券本息覆盖倍数（倍）	0.76	0.00	0.00	2.64	2.78	0.54	0.58	0.61	0.63	0.66

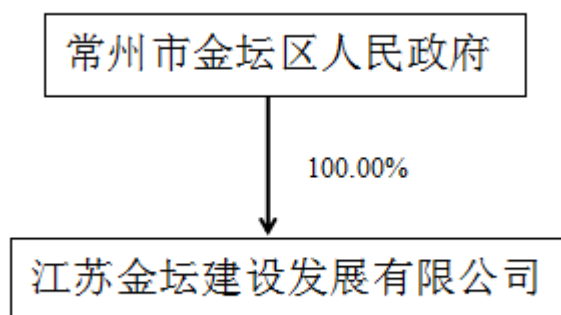
注：收益预测期限依据债券存续期进行相应调整；尾差系四舍五入所致

资料来源：常州市规划设计院出具的《可行性研究报告》

十、结论

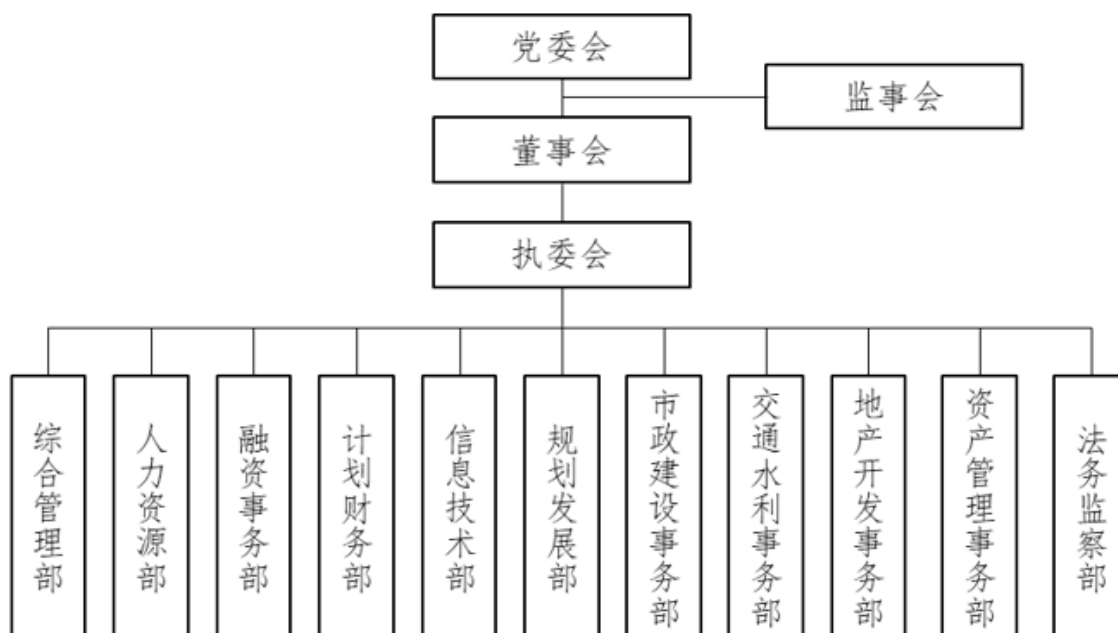
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AA⁺，本次债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2021 年底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2021 年底公司组织结构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2021 年底公司合并范围内一级子公司情况

子公司名称	业务范围	持股比例 (%)	注册资本 (万元)
江苏金坛滨湖新城开发建设有限公司	建设项目的投资、经营与管理；实业投资与发展；城乡基础设施工程项目建设、投资	100.00	100000.00
江苏长荡湖旅游控股有限公司	旅游项目投资；土地整理及综合利用；基础设施的投资、建设管理及配套服务；水利工程投资、建设	100.00	200000.00
江苏茅山旅游控股有限公司	旅游资源开发和经营管理；旅游景区配套设施建设；投资与资产管理；基础设施的投资、建设管理及配套服务	100.00	200000.00
常州江东房地产开发有限公司	房地产开发、销售；房屋出租；危旧房翻建；旧城改造工程建设和投资；城乡基础设施工程建设和投资	100.00	50000.00
常州江东现代传媒有限公司	设计、制作、发布、代理国内各类广告业务；房屋销售；文化艺术活动交流策划咨询	55.00	10000.00
常州江东环境科技有限公司	环境检测技术的研发；环境检测服务；环境治理服务；环境保护技术咨询服务；建筑物清洁服务；保洁服务；环境净化治理用品等销售	100.00	10000.00
常州江环能源科技有限公司	新能源技术的研发、技术咨询、技术服务、技术转让；园林绿化工程、环保工程的施工等	70.00	10000.00
常州江东资源经营有限公司	资产投资、经营与管理；智慧城市设计、投资、建设与经营；旧城改造和废弃闲置土地盘活利用；城市基础建设	100.00	10000.00
常州江东资金管理有限公司	资金管理；投资管理；受托资金管理；投资顾问；财务顾问；受托管理股权投资基金	100.00	100000.00
常州江东我家信息技术有限公司	信息技术咨询服务；房地产中介服务	40.00	100000.00
常州市金坛区交通产业集团有限公司	市政府授权范围内的国有资产的管理服务；从事交通运输及相关产业的投资；从事交通基础设施的投资、资产管理及有关咨询服务等	100.00	160000.00
常州金坛建设产业集团有限公司	投资、经营、管理公有资产；城乡基础设施工程项目建设、投资；保障性住房建设；农田水利设施建设	90.00	300000.00
常州金坛水利建设投资发展有限公司	水利产业项目开发；水利基础设施项目的投资、建设、经营管理；水环境整治工程建设等	100.00	50000.00
常州市金坛区公共交通有限公司	城市公共汽车客运；出租车客运；道路客运经营、机动车维修服务	100.00	10000.00

资料来源：公司提供

附件 1-4 截至 2021 年底公司对外担保情况

被担保单位	担保方式	担保余额（万元）	起止时间
常州润恒能源科技有限公司	保证	45500.00	2020.12.1-2039.11.29
常州金坛绿建市政园林有限公司	保证	12000.00	2021.4.12-2022.4.10
江苏长荡湖现代农业有限公司	保证	5000.00	2021.08.31-2022.08.26
江苏省长荡湖文化旅游发展有限公司	保证	8000.00	2021.1.1-2026.7.27
		8333.33	2021.06.30-2024.06.30
		10000.00	2021.8.27-2026.8.27
江苏金坛国发国际投资发展有限公司	保证	62000.00	2021.1.7-2027.12.31
		7200.00	2020.12.29-2028.12.27
		8000.00	2021.11.15-2023.10.25
		35000.00	2020.3.5-2022.3.5
		53000.00	2021.4.30-2023.2.4
江苏东旭现代农业发展有限公司	保证	6446.35	2020.1.9-2025.1.10
常州源美新材料科技有限公司	保证	6875.00	2021.08.13-2022.08.16
		14000.00	2021.10.12-2022.09.26
常州溪城现代农业发展有限公司	保证	8000.00	2021.3.9-2024.3.9
		10000.00	2021.3.23-2024.3.23
		7111.14	2021.1.5-2024.1.4
常州市金坛自来水有限公司	保证	3000.00	2018.4.23-2023.4.23
		3347.85	2018.6.22-2023.6.20
常州市金坛同城建设投资发展有限公司	保证	8312.50	2020.7.29-2022.7.28
常州市金坛上清茅山农产品开发有限公司	保证	5000.00	2021.2.5-2022.2.5
常州市金坛区交创建设投资发展有限公司	保证	27000.00	2017.3.31-2024.3.30
		16000.00	2020.2.28-2025.12.25
常州市金坛区惠金建设投资发展有限公司	保证	4000.00	2021.9.30-2022.9.23
常州市金坛茅山景区资产经营有限公司	保证	5000.00	2021.2.8-2022.2.8
常州儒祥金属材料科技有限公司	保证	20000.00	2021.10.29-2024.10.29
常州秋凌园艺绿化有限公司	保证	8274.28	2020.7.17-2025.7.10
常州金坛区薛盛城乡投资建设发展有限公司	保证	2600.00	2021.10.22-2022.10.21
常州金坛绿建市政园林有限公司	保证	4000.00	2021.4.29-2022.4.28

被担保单位	担保方式	担保余额（万元）	起止时间
常州金坛城乡水务有限公司	保证	4041.68	2019.1.28-2024.2.25
		35000.00	2021.9.18-2036.9.18
		8000.00	2019.4.19-2024.4.18
		5415.55	2019.5.24-2024.5.24
		16286.56	2019.7.30-2024.7.15
		8000.00	2021.11.23-2024.11.23
		1000.00	2021.03.17-2022.03.17
常州金惠建设发展有限公司	保证	12836.72	2020.1.9-2025.1.10
常州市金坛自来水有限公司	保证	6700.00	2020.10.21-2023.10.20
江苏金坛经济技术发展有限公司	保证	12800.00	2021.06.23-2022.06.22
		16200.00	2021.06.23-2022.06.22
江苏金坛国发国际投资发展有限公司	保证	12750.00	2020.01.15-2023.01.14
		53000.00	2021.4.30-2023.2.4
		33000.00	2021.12.17-2022.12.9
常州市金坛自来水有限公司	保证	15000.00	2021.11.4-2022.11.4
常州市金坛区金房物业有限公司	保证	1500.00	2021.12.02-2022.12.01
常州金坛绿建市政园林有限公司	保证	4900.00	2020.06.30-2022.06.30
		490.00	2019.01.30-2022.01.23
常州金坛城乡水务有限公司	保证	89200.00	2017.01.04-2027.09.25
		1351.17	2019.02.20-2022.02.20
		1370.54	2019.3.18-2024.4.20
		4402.10	2018.11.14-2023.11.14
		2937.50	2020.04.20-2024.04.20
		8000.00	2021.11.23-2024.11.23
个人住房商贷	保证	1333.14	2021.01.06-2051.01.06
		14320.42	2021.01.01-2041.07.01
		5223.37	2021.07.01-2041.07.01
盛利维尔（常州）金属材料有限公司	保证	6650.00	2021.12.01-2022.02.01
合计	--	794709.20	--

资料来源：公司提供

附件 2-1 公司主要财务数据及指标 (合并口径)

项 目	2019 年	2020 年	2021 年
财务数据			
现金类资产(亿元)	139.13	162.39	120.78
资产总额(亿元)	805.25	898.30	969.28
所有者权益(亿元)	274.03	295.96	321.17
短期债务(亿元)	173.30	228.90	231.86
长期债务(亿元)	297.45	317.03	320.36
全部债务(亿元)	470.75	545.93	552.22
营业收入(亿元)	38.82	52.78	51.31
利润总额(亿元)	3.82	4.59	5.07
EBITDA(亿元)	7.67	10.46	13.05
经营性净现金流(亿元)	-73.43	-49.62	-10.73
财务指标			
销售债权周转次数(次)	1.35	0.61	0.35
存货周转次数(次)	0.09	0.13	0.13
总资产周转次数(次)	0.05	0.06	0.05
现金收入比(%)	53.60	121.96	104.84
营业利润率(%)	13.83	11.16	10.98
总资本收益率(%)	0.74	1.06	1.21
净资产收益率(%)	0.93	1.35	1.36
长期债务资本化比率(%)	52.05	51.72	49.94
全部债务资本化比率(%)	63.21	64.85	63.23
资产负债率(%)	65.97	67.05	66.87
流动比率(%)	302.20	267.35	255.48
速动比率(%)	127.49	155.82	143.28
经营现金流动负债比(%)	-31.42	-17.39	-3.27
现金短期债务比(倍)	0.80	0.71	0.52
EBITDA 利息倍数(倍)	0.57	0.42	0.49
全部债务/EBITDA(倍)	61.39	52.18	42.31

注：合并口径 2019 年财务报表为经审计的备考合并财务报表；合并口径已将其他应付款、其他流动负债和长期应付款中有息部分纳入全部债务核算

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项 目	2019 年	2020 年	2021 年
财务数据			
现金类资产(亿元)	12.33	22.99	20.15
资产总额(亿元)	100.57	293.17	380.12
所有者权益(亿元)	52.45	229.61	248.51
短期债务(亿元)	22.34	29.83	32.68
长期债务(亿元)	17.03	22.31	44.72
全部债务(亿元)	39.37	52.13	77.39
营业收入(亿元)	1.03	0.98	1.02
利润总额(亿元)	-1.41	-0.46	-0.61
EBITDA(亿元)	-1.41	-0.46	-0.61
经营性净现金流(亿元)	-1.60	4.02	-25.32
财务指标			
销售债权周转次数(次)	7.62	*	*
存货周转次数(次)	52.32	339.96	*
总资产周转次数(次)	0.01	0.00	0.00
现金收入比(%)	5.47	2.71	12.97
营业利润率(%)	66.29	66.42	77.17
总资本收益率(%)	-1.53	-0.16	-0.19
净资产收益率(%)	-2.68	-0.19	-0.24
长期债务资本化比率(%)	24.51	8.86	15.25
全部债务资本化比率(%)	42.87	18.50	23.75
资产负债率(%)	47.84	21.68	34.62
流动比率(%)	131.48	123.74	135.87
速动比率(%)	131.48	123.74	135.87
经营现金流动负债比(%)	-5.14	9.75	-29.56
现金短期债务比(倍)	0.55	0.77	0.62
EBITDA 利息倍数(倍)	/	/	/
全部债务/EBITDA(倍)	-27.93	-114.52	-127.28

注：母公司债务未调整；未获取母公司折旧及摊销数据，EBITDA 及相关指标无法计算；*表示分母为 0，数据无法计算

附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及其含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级

附件 4-3 评级展望设置及其含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

联合资信评估股份有限公司关于 2022 年江苏金坛建设发展有限公司 城市停车场建设专项债券的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

江苏金坛建设发展有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。