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募集说明书摘要

发 行 人:江苏金坛建设发展有限公司
牵头主承销商:华福证券有限责任公司
联席主承销商:东海证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

释 义

在本募集说明书摘要中,除上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/本公司/公司/金坛建设	指	江苏金坛建设发展有限公司
母公司/本部	指	江苏金坛建设发展有限公司本部
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券
本次债券/本次企业债券	指	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,简称"22金建专项债"
本次发行	指	本次债券的发行
主承销商	指	华福证券有限责任公司、东海证券股份有限公司
华福证券/牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人	指	华福证券有限责任公司
东海证券/联席主承销商	指	东海证券股份有限公司
财信证券/副主承销商	指	财信证券股份有限公司
兴业证券/分销商	指	兴业证券股份有限公司
承销团	指	由华福证券有限责任公司、东海证券股份有限公司、财信证券股份有限公司和兴业证券股份有限公司组成的承销团
会计师/会计师事务所/苏亚金诚	指	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师/江苏华东	指	江苏华东律师事务所
联合资信/评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
总经理	指	江苏金坛建设发展有限公司总经理
董事会	指	江苏金坛建设发展有限公司董事会
监事会	指	江苏金坛建设发展有限公司监事会
《募集说明书》	指	《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募集说明书》
《募集说明书摘要》	指	《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募集说明书摘要》
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签署的《2021年江苏金坛建设发展有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益,发行人和债权代理人根据相关法律法规制定的《2021年江苏金坛建设发展有限公司城市停车场建设专项债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》
《公司章程》	指	《江苏金坛建设发展有限公司公司章程》
报告期/最近三年及一期	指	2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-6月
最近三年及一期末	指	2019年末、2020年末和2021年度和2022年6月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包括法定节假日)
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日)
金坛区政府/区政府	指	常州市金坛区人民政府
区国资办	指	常州市金坛区政府国有资产监督管理办公室
建设产业	指	常州金坛建设产业集团有限公司
江东房产	指	常州江东房地产开发有限公司
茅山控股	指	江苏茅山旅游控股有限公司
长荡湖控股	指	江苏长荡湖旅游控股有限公司
交通产业	指	常州市金坛区交通产业集团有限公司
博盛园林	指	江苏博盛园林建设有限公司
尧塘园林	指	江苏尧塘园林绿化集团有限公司
金沙建设	指	江苏金坛金沙建设投资发展有限公司
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即2016-2020年
元/万元/亿元	指	除特别注明的币种外,指人民币元/万元/亿元

注:本募集说明书摘要中除特别说明外,所有数值保留2位小数,若出现总数与各分项数值之和尾数不符,均为四舍五入造成。

第一条 发行条款

一、发行人:江苏金坛建设发展有限公司。

二、债券发行依据

2021年7月13日,江苏金坛建设发展有限公司董事会决议,同意向国家发改委申请发行不超过人民币12亿元(含12亿元)的城市停车场建设专项债券,期限不超过7年(含7年),在注册有效期内可分期发行。

2021年8月13日,金坛区国资办批复同意以江苏金坛建设发展有限公司名义向国家发改委申请发行城市停车场建设专项债券,注册发行规模不超过人民币12亿元(含12亿元),期限不超过7年(含7年)。

本次债券业经国家发展和改革委员会同意注册(发改企业债券【2022】196号)。

三、债权代理人:华福证券有限责任公司。

四、监管银行:募集资金账户监管银行为兴业银行股份有限公司常州分行、无锡农村商业银行股份有限公司常州分行、江苏江南农村商业银行股份有限公司和中国银行股份有限公司常州分行;偿债资金专户监管银行为兴业银行股份有限公司常州分行。

五、债券名称: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,简称"22金建专项债"。

六、发行总额:本次债券发行总额为人民币10亿元,可分期发行。

七、债券期限:本次债券期限为7年,同时设置本金提前偿还条款,分别于本次债券第3、4、5、6、7个计息年度末按本次债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

八、债券利率:本次债券采用固定利率形式,票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《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申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入。本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定,采用固定利率形式。本次债券存续期内的票面利率固定不变。

九、发行价格:债券面值100元,平价发行。以1,000万元为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

十、债券形式:本次债券为实名制记账式公司债券。

十一、发行方式:本次债券以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

十二、发行范围及发行对象:通过承销团成员在银行间市场发行,对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外);在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十三、发行期限:本次债券的发行期限为2个工作日,自发行首日至2022年10月18日。

十四、簿记建档日:本次债券的簿记建档日为2022年10月14日。

十五、发行首日:本次债券发行期限的第1日,即2022年10月17日。

十六、起息日:本次债券存续期限内每年的10月18日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限:本次债券的计息期限自2022年10月18日起至2029年10月17日止。

十八、还本付息方式:本次债券每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,分别于本次债券第3、4、5、6、7个计息年度末按本次债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金,当期利息随本金一起支付,年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

十九、付息日:本次债券付息日为2022年至2029年每年的10月18日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

二十、兑付日:本次债券兑付日为2025年、2026年、2027年、2028年和2029年的10月18日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

二十一、本息兑付方式:通过本次债券登记机构和有关机构办理。

二十二、承销方式:由主承销商和副主承销商余额包销。

二十三、承销团成员:牵头主承销商为华福证券有限责任公司,联席主承销商为东海证券股份有限公司,副主承销商为财信证券股份有限公司,分销商为兴业证券股份有限公司。

二十四、债券担保:本次债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十五、托管方式:本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

二十六、信用级别:经联合资信评估股份有限公司综合评定,本次债券信用级别为AAA,发行人主体长期信用级别为AA+。

二十七、流动性安排:本次债券发行结束后,发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十八、税务提示:本次债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定,由投资者自行承担。

第二条 募集资金运用

一、债券募集资金总额及用途

本次债券拟募集资金10.00亿元,其中6.00亿元拟用于金坛城市共享停车场项目,4.00亿元用于补充公司营运资金。本次债券募集资金使用分配情况如下表:

募集资金使用分配表

序号	项目名称	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额(万元)	拟使用募集资金金额(万元)	募集资金占项目总投资比例	募集资金/本次募集资金总额
1	金坛城市共享停车场项目	常州金坛建设产业集团有限公司 常州江东房地产开发有限公司	90% 100%	103,897.75	60,000.00	57.75%	60.00%
2	补充营运资金	–	–	–	40,000.00	–	40.00%
合计		–	–	103,897.75	100,000.00	–	100.00%

项目总投资103,897.75万元,其中工程费用76,957.52万元,工程建设其他费用12,831.34万元,基本预备费8,978.89万元,建设期利息5,130.00万元。资金由江苏金坛建设发展有限公司筹集解决,其中:自筹资金31,897.75万元,占总投资比重的30.70%;拟使用本次债券募集资金60,000.00万元,占总投资比重为57.75%,其余资金拟使用银行贷款筹集。

本项目资本金为31,897.75万元,占总投资比例为30.70%,所占比例满足《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》(国发[2015]51号)的要求。截至2021年末,本项目建设资本金已全部到位。

本次债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向,未用于弥补亏损和非生产性支出,未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资,未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

截至本募集说明书摘要签署日,本次募投项目的收费权不存在抵押、质押或有其他权利限制的情况。

二、募集资金投资项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向,已经通过了相关主管部门的审批,具体批复文件如下:

批复文件名称	文号	发文/备案机关	印发时间
《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	常州市金坛区发展和改革局	2021-08-05
汇贤东苑邻里中心			
《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	2018-10-17
《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	常州市金坛区发展和改革委员会	2018-10-16
《建设项目环境影响登记表》	202032041300000236	常州市环境保护局	2020-06-22
《建筑工程施工许可证》	320482202003090101	常州市金坛区住房和城乡建设局	2020-03-09
《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	2019-09-12
《建设用地规划许可证》	地字第320482201900031号	常州市金坛区自然资源局	2019-04-01
《不动产权证书》	苏(2018)金坛区不动产权第0052201号	常州市国土资源局	2018-12-17
金沙科技金融中心			
《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	2017-10-18
《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	2017-06-09
《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	常州市金坛区发展和改革委员会	2017-06-06
《建筑工程施工许可证》	320482201904300301	常州市金坛区住房和城乡建设委员会	2019-04-30
《建设项目环境影响登记表》	201832041300000212	常州市环境保护局	2018-10-12
《建设工程规划许可证》	建字第320482201800098号	常州市金坛区规划局	2018-08-31
《建设用地规划许可证》	地字第320482201700090号	常州市金坛区规划局	2017-11-15
《不动产权证书》	苏(2017)金坛区不动产权第0009946号	常州市国土资源局	2017-06-07
指前商贸中心			
《江苏省投资项目备案证》	坛发改备(2019)12号	常州市金坛区发展和改革委员会	2019-01-17
《建设项目环境影响登记表》	201932041300000301	常州市环境保护局	2019-11-26
《建筑工程施工许可证》	320482201910290301	常州市金坛区住房和城乡建设局	2019-10-29
《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	2019-09-06
《建设用地规划许可证》	地字第320482201900041号	常州市金坛区自然资源局	2019-04-30
《不动产权证书》	苏(2018)金坛区不动产权第0035546号	常州市国土资源局	2018-08-31

三、募集资金投资项目概况

本次债券的募投项目为金坛城市共享停车场项目,项目实施主体为常州金坛建设产业集团有限公司和常州江东房地产开发有限公司。项目具体情况如下:

(一)项目整体概况

项目按照常州市城市规划确定的规模、用地、与城市道路连接方式等要求,以及停车设施的性质进行总体布置。金坛城市共享停车场项目由汇贤东苑邻里中心、金沙科技金融中心、指前商贸中心3个项目的地下停车场建设子项目组成,估算总投资103,897.75万元,其中工程费用76,957.52万元,工程建设其他费用12,831.34万元,基本预备费8,978.89万元,建设期利息5,130.00万元。项目总建筑面积165,679.12平方米;地下停车位3,905辆,其中有充电桩车位400辆。

金坛城市共享停车场项目规划总用地面积98,860平方米,合148.29亩。项目土地使用权证已取得,土地性质为商服业用地及其他用地,符合相关规划要求。本项目建设停车场分别位于汇贤东苑邻里中心、金沙科技金融中心、指前商贸中心3个项目用地范围内,项目用地通过出让方式取得,土地出让金已缴纳完成且已纳入项目总投资。

其中,汇贤东苑邻里中心地下停车场项目位于汇贤路东侧、曹巷路北侧,共建设地下停车位281辆,规划总用地面积19,085平方米。项目土地使用权证已取得,不动产权证号为苏(2018)金坛区不动产权第0052201号,土地性质为商服用地,项目用地通过出让方式取得,土地出让金855.00万元已缴纳且已纳入项目总投资。

金沙科技金融中心地下停车场项目位于金坛大道南侧、金山路东侧,共建设地下停车位3,294辆,其中有充电桩车位400辆,规划总用地面积56349平方米。项目土地使用权证已取得,不动产权证号为苏(2017)金坛区不动产权第0009946号,土地性质为其他用地,项目用地通过出让方式取得,土地出让金1,906.00万元已缴纳且已纳入项目总投资。

指前商贸中心地下停车场项目位于指前镇指前路西侧、白石港南侧,共建设地下停车位330辆,规划总用地面积23,426平方米。项目土地使用权证已取得,不动产权证号为苏(2018)金坛区不动产权第0035546号,土地性质为商服用地,项目用地通过出让方式取得,土地出让金834.20万元已缴纳且已纳入项目总投资。

本次募投项目的实施主体为常州金坛建设产业集团有限公司和常州江东房地产开发有限公司,均为发行人子公司,发行人分别持有常州金坛建设产业集团有限公司90%股权及常州江东房地产开发有限公司100%股权。本次募投项目资金由发行人筹集解决,其中:自筹资金31,897.75万元,占总投资比重的30.70%。

本项目未涉及配套商业建筑及设施,总投资中不包含商业配建部分的投资额度。

(二)项目建设的必要性、经济效益和社会效益

1、项目建设的必要性

根据《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》《住房城乡建设部国土资源部关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》《国家发展改革委交通运输部印发关于推动交通提质增效提升供给服务能力的实施方案的通知》《关于加强城市停车设施建设的指导意见》《江苏省政府办公厅关于加强城市基础设施建设的实施意见》等文件规定,本项目为地下停车场建设项目,属于城市配套基础设施建设范畴,项目的实施符合国家及地方相关政策要求。

本项目建设后将为金坛区新增3,905个停车位,能在很大程度上缓解片区停车难问题,能有效减少车辆等待或低速行驶时间,减少尾气排放。同时,智慧停车系统的建设将使得停车场空置车位情况一目了然,便于车辆迅速找到车位,减少无效行驶,从而减轻汽车尾气污染。综上所述,项目的实施是环保节能,改善区域空气质量的必要手段。

2、项目建设的经济效益

本项目的财务评价计算期20年,建设期2年,经营期18年。项目营业收入包括停车车位收费、充电桩充电收费和广告收入。税前财务内部收益率5.95%、税后4.32%,债券存续期内项目净收益39,010.45万元,项目经营期净收益合计141,533.64万元,能够满足债券存续期项目净收益覆盖拟使用募集资金利息要求和项目运营期项目净收益覆盖项目总投资要求。

3、项目建设的社会效益

(1)有利于提升地区综合承载能力

城市承载力包括城市资源承载力、城市环境承载力和城市生态系统承载力、城市基础设施承载力,它们构成了城市综合承载力的主要部分,起着决定性作用。随着城市人口的急剧增长及城市规模的迅速扩张,城市综合承载力对城市发展的约束日益引起人们的关注。城市可持续发展如何与城市综合承载力相协调,不仅关系到城市未来自身的命运,也关系到其周边地区能否顺利实现可持续发展的目标。

地下停车场是重要的城市基础设施之一,地下停车场的建设,能够增强地区停车设施,增强小汽车的容纳能力,是地区可持续发展的有力保障。本项目建成后,将为地区提供3,905个地下停车位,能有效的提升地区的综合承载能力,促进地区发展。

(2)有利于提升地区交通运输环境

随着城镇化的快速发展,居民生活水平不断提升,城市小汽车保有量大幅提高,停车设施不足、交通拥堵已经成为大中城市的"城市病",制约了城市的经济社会发展。

本项目建设地下停车场,扩大地区停车设施容量,有利于减少路边停车现象,改善地区交通运输环境,提升城市文明程度。

(3)完善常州市的基础设施建设

就业作为民生之本是社会稳定之源,实现充分就业是改善民生、实现社会稳定的社会基础。由于我国人口基数大,就业压力是我国社会经济发展中的一个突出矛盾。在劳动力供给总量不断增加的情况下,随着产业结构的逐步升级,资本密集型、技术密集型产业不断增加,经济增长对就业的拉动作用越来越小,使得待业和失业人员不断增加。那些长期处于失业、待业或隐性失业的城乡劳动者,由于不能实现充分就业,不能融入正常的社会生活环境,被边缘化,失去主要的收入来源,对社会满意度下降,直接影响着社会的稳定。

本项目建成后,需要一些工作、服务人员,将一定程度缓解当地就业压力,提升社会满意度。

(三)募投项目盈利性分析

1、项目经营收入

项目营业收入包括停车车位收费、充电桩充电收费和广告收入。债券存续期项目净收益39,010.45万元,项目经营期净收益合计141,533.64万元,具体收入来源情况如下:

(1)停车车位收费

本项目停车位共3,905个,预计本项目经营期内停车车位收费总额为97,994.84万元。具体如下:

汇贤东苑邻里中心地下停车场共计281个停车位,按每个停车位每天周转3次,每次收费6元,则单个车位每天收入为18元,停车场建成后第一年出租率按70%估算,往后出租率每年递增5%,增长到85%不再增长。按照此测算标准,经营期前4年停车车位收费将分别达到129.23万元、138.46万元、147.69万元和156.92万元,自运营期第4年起预计每年产生的可持续性收入将维持在156.92万元。

金沙科技金融中心地下停车场共计3,294个车位,按每个停车位每天周转4次,每次收费13元,则单个车位每天收入为52元,停车场建成后第一年出租率按70%估算,往后出租率每年递增5%,出租率达到85%后不再增长。按照此测算标准,经营期前4年停车车位收费将分别达到4,376.41万元、4,689.01万元、5,001.61万元和5,314.21万元,自运营期第4年起预计每年产生的可持续性收入将维持在5,314.21万元。

指前商贸中心地下停车场共计330个车位,按每个停车位每天周转2次,每次收费4元,则单个车位每天收入为8元,停车场建成后第一年出租率按70%估算,往后出租率每年递增5%,增长到85%不再增长。按照此测算标准,经营期前4年停车车位收费将分别达到67.45万元、72.27万元、77.09万元和81.91万元,自运营期第4年起预计每年产生的可持续性收入将维持在81.91万元。

综上,本项目运营期前4年停车车位收费将分别达到4,573.09万元、4,899.74万元、5,226.39万元和5,553.04万元,自运营期第4年起预计每年产生的可持续性收入将维持在5,553.04万元,经营期内停车车位收费总额为97,994.84万元。

(2)充电桩充电收费

本项目共建设400个直流充电桩,经营期内充电桩充电收费总额为17,528.76万元。

充电桩充电功率为15KW,每次充电3小时,每天周转2次,充电服务费按1.15元/KWh估算,则单个充电桩每天收入为103.50元。项目建成后第一年充电桩使用率按30%估算,考虑目前电动汽车的增长速度,往后使用率每年递增10%,使用率达到70%后不再递增,运营期前5年充电桩充电收费将分别达到453.33万元、604.44万元、755.55万元、906.66万元和1,057.77万元,自运营期第5年起预计每年产生的可持续性收入将维持在1,057.77万元。

(3)广告收入

本项目经营期内广告收入总额为53,136.00万元。

地下车库立柱广告约1,200个,每个立柱广告位按照1,250元/月收费,每年立柱广告租金收入1,800.00万元。地下停车库共有通道广告位48个,按照2万元/月·个收费,预计每年通道墙壁广告收入1,152.00万元。项目建设完成后,广告位收入每年为2,952.00万元。

本项目收入来源中未包含财政补贴收入进行补充。

2、项目总投资

本项目总投资103,897.75万元。其中工程费用76,957.52万元,工程建设其他费用12,831.34万元,基本预备费8,978.89万元,建设期利息5,130.00万元。投资估算汇总表如下:

序号	名称	投资估算(万元)	所占总投资比例
1	工程费用	76,957.52	74.07%
2	工程建设其他费用	12,831.34	12.35%
3	基本预备费	8,978.89	8.64%
4	建设期利息	5,130.00	4.94%
–	项目总投资	103,897.75	100.00%

3、项目盈利状况

根据可行性研究报告,项目财务评价计算期20年,建设期2年,经营期18年。项目营业收入主要包括停车位收费和广告收入。税前财务内部收益率5.95%、税后4.32%,税前投资回收期14.36年、税后投资回收期17.39年,债券存续期内项目净收益39,010.45万元,近一年江苏省债项评级为AAA的企业债券票面利率平均为3.98%,假设本次债券票面利率为4%,债券存续期内项目净收益对拟使用募集资金利息覆盖倍数为3.25倍,能够满足债券存续期内项目净收益覆盖拟使用募集资金利息要求;项目经营期净收益合计141,533.64万元,项目经营期净收益对项目总投资覆盖倍数为1.36倍,能够满足项目运营期项目净收益覆盖总投资要求。

4、项目盈利可行性

本次债券募集资金为10亿元,其中6.00亿元拟用于金坛城市共享停车场项目,剩余部分用于补充公司流动资金。该项目建成后,预期可实现总收入168,659.60万元,其中包括停车车位收入97,994.84万元,充电桩充电收入17,528.76万元,广告收入53,136.00万元。债券存续期内项目净收益39,010.45万元,项目经营期净收益合计141,533.64万元,能够满足债券存续期项目净收益覆盖拟使用募集资金利息要求和项目运营期项目净收益覆盖总投资要求。项目本身财务状况较好,有一定的盈利能力,为偿付债务提供了资金保障。

四、偿债保障措施

本次债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益构成。

为了充分、有效地保护债券持有人的利益,发行人为本次债券按时、足额偿付制定了详细工作计划,形成一套确保债券安全兑付的机制。

(一)发行人较强的综合实力和盈利能力为本次债券的本息偿付奠定了坚实基础

发行人最近三年及一期财务状况

单位:万元

	2022年6月末/2022年1-6月	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度
资产合计	10,016,197.14	9,692,756.92	8,983,007.08	8,052,521.92
负债合计	6,809,392.65	6,481,066.35	6,023,378.92	5,312,267.33
所有者权益合计	3,206,804.49	3,211,690.57	2,959,628.17	2,740,254.59
营业总收入	269,599.57	513,133.15	527,750.13	388,240.99
净利润	10,313.92	43,721.80	39,826.69	25,374.41

最近三年及一期末,发行人资产总额分别为8,052,521.92万元、8,983,007.08万元、9,692,756.92万元和10,016,197.14万元,发行人资产规模较大且逐年增加。

最近三年及一期,发行人营业总收入金额分别为388,240.99万元、527,750.13万元、513,133.15万元和269,599.57万元,营业收入波动增长且较为多元化,主要包括工程代建业务、土地开发整理建设业务、水利水系综合治理工程业务、安置房业务等,在金坛区具有一定的垄断地位,营业收入稳定可靠。

最近三年及一期,发行人净利润分别为25,374.41万元、39,826.69万元、43,721.80万元和10,313.92万元,最近三年平均净利润为36,307.63万元,足以支付本次债券当期应付利息。

综上所述,发行人综合实力较强,盈利能力较为稳定,为本次债券到期偿付奠定坚实基础。

(二)募集资金投资项目具有良好的经济效益

项目营业收入主要包括停车位收费和广告收入。税前财务内部收益率5.95%、税后4.32%,债券存续期内项目净收益39,010.45万元,项目经营期净收益合计141,533.64万元,能够满足债券存续期项目净收益覆盖拟使用募集资金利息要求和项目运营期项目净收益覆盖总投资要求,具有良好的经济效益。

(三)偿债保障的制度性安排

1、设置偿债资金专项账户

发行人聘请兴业银行股份有限公司常州分行担任本次债券偿债资金监管银行,并与该行签订了本次债券《偿债资金专户监管协议》,开立了偿债资金专项账户在本次债券付息日和兑付日前定期提取偿债资金,专项用于支付到期的债券利息和本金。

2、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作,自设立起至付息期限或兑付期限结束,全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来财务状况的预测与本次债券的特点,发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息,并根据实际情况进行调整。

4、建立了募集资金监管制度,有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益,确保募集资金被规范使用,发行人制定了《募集资金管理制度》,并与兴业银行股份有限公司常州分行、无锡农村商业银行股份有限公司常州分行、江苏江南农村商业银行股份有限公司和中国银行股份有限公司常州分行签订了《募集资金专户监管协议》,聘请上述银行担任本次债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定,以切实保证本次债券募集资金的规范使用。

5、聘请债权代理人和建立债券持有人会议制度,最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法权益,发行人制定了《债券持有人会议规则》,建立债券持有人会议制度。同时,发行人与华福证券有限责任公司签订了本次债券《债权代理协议》,聘请其为本次债券债权代理人,在本次债券存续期限内代表债券持有人,依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

(四)其他偿债保障措施

1、发行人资产质量优良、结构合理、货币资金保障能力强

截至2022年6月末,发行人资产负债率为67.98%,流动资产占总资产的比重为86.82%;流动负债占总负债的比重为48.55%,流动比率为2.63,速动比率为1.48。综合来看,发行人具备合理的资产负债结构。

从资产构成来看,最近三年及一期末,发行人流动资产占总资产的比重分别为87.72%、84.89%、86.37%和86.82%,主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成,具有一定的变现能力。最近三年及一期末,发行人货币资金分别为1,380,422.12万元、1,596,716.91万元、1,168,660.12万元和1,236,594.55万元,占总资产的比重分别为17.14%、17.77%、12.06%和12.35%,发行人充足的货币资金为本次债券的偿付提供了有力保障。

2、发行人优良的资信状况及畅通的外部融资渠道为本次债券按时偿付提供了进一步的支撑

发行人资信情况较好,根据联合资信评估股份有限公司2022年5月出具的评级报告,公司主体评级最新为AA+,评级展望为稳定,主体资质情况较好。

发行人经营情况良好,财务状况优良,拥有较高的信用度,与多家商业银行保持良好的合作关系。截至2022年6月末,发行人获得金融机构授信额度458.62亿元,剩余额度为89.00亿元。优良的资信状况及畅通的外部融资渠道,为偿债能力提供较强的保障,为本次债券偿付提供了一定的补充保证。

3、外部担保措施为本次债券按期偿付提供了进一步保障

中国投融资担保股份有限公司具有良好的背景和较强的资本实力,且与银行建立了良好的战略合作关系。本次债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,其雄厚的公司实力为本次债券按时偿付本息提供有力支持。

(五)本次债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述,本次债券募集资金投资项目具有较好的社会效益和经济效益,发行人资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高、短期和长期偿债能力强。同时,本次债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。因此,发行人具有较强的偿债能力,本次债券偿债保障措施到位,到期不能兑付本息的风险较小。

第三条 企业基本情况

一、发行人基本情况

名称:江苏金坛建设发展有限公司	成立日期:2002年9月3日	注册资本:500,000.00万元人民币	实缴资本:500,000.00万元人民币
统一社会信用代码:91320413742461420C	法定代表人:陈俊	信息披露事务负责人:陈俊(董事长)	联系方式:0519-82690902
企业类型:有限责任公司	注册地址:常州市金坛区东环一路669号	联系电话:0519-82690902	传真:0519-82690902 邮编:213200

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)

二、发行人历史沿革

(一)发行人设立

发行人原名为"金坛市华西房地产开发有限公司",系由金坛市土地收储中心、金坛市地产开发公司及金坛市大地房屋拆迁有限公司出资设立的有限责任公司,于2002年9月3日在常州市金坛工商行政管理局登记注册,取得注册号为3204821103118号的《营业执照》,设立时注册资本为人民币800.00万元。

(二)历史沿革

2002年8月26日,金坛市金信会计师事务所有限公司出具坛信会验[2002]234号《验资报告》,审验结果为,截至2002年8月26日,公司已收金坛市土地收储中心、金坛市地产开发公司、金坛市大地房屋拆迁有限公司缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币800万元。

2013年4月10日,公司召开股东会议,经全体股东一致决定,同意公司原股东之一金坛市地产开发公司将其所持有的73.00万元股权无偿转让给金坛市地产发展中心,占公司注册资本的9.13%。

2015年8月3日,公司原股东金坛市土地收储中心将其在公司认缴的700.00万元出资,占公司注册资本87.50%的股权无偿转让给常州市金坛区人民政府;公司原股东金坛市地产发展中心将接受的73.00万元,占公司注册资本9.13%的股权无偿转让给常州市金坛区人民政府;公司原股东金坛市大地房屋拆迁有限公司将其在公司认缴的27.00万元出资,占公司注册资本3.38%的股权无偿转让给常州市金坛区人民政府。本次股权转让后,公司持股比例为:常州市金坛区人民政府持股100.00%。

2015年8月3日,公司名称由金坛市华西房地产开发有限公司变更为江苏金坛建设发展有限公司,公司决定将注册资本由800.00万元增加至100,000.00万元,本次增资由常州市金坛区人民政府以货币形式全额认缴。2015年10月13日,常州市金坛区人民政府实缴注册资本80,778.35万元,由常州富润会计师事务所(普通合伙)审验,并由其出具常富润验(2015)B022号《验资报告》。本次出资结束后,公司注册资本为100,000.00万元,实收资本为81,578.35万元。

2016年8月26日,常州市金坛区人民政府实缴注册资本30,000.00万元,由常州富润会计师事务所(普通合伙)审验,并由其出具常富润验(2016)B015号《验资报告》;2016年9月29日,公司决定将注册资本由100,000.00万元增加至500,000.00万元,本次增资由常州市金坛区人民政府以货币形式全额认缴。2016年11月23日,常州市金坛区人民政府实缴注册资本12,239.97万元,常州富润会计师事务所(普通合伙)审验,并由其出具常富润验(2016)B023号《验资报告》。本轮出资结束后,公司注册资本为500,000.00万元,实收资本为123,818.32万元。

2017年2月28日,常州富润会计师事务所(普通合伙)出具常富润验(2017)B002号《验资报告》,经审验,截至2016年12月20日,公司已收到常州市金坛区财政局代表股东常州市金坛区人民政府缴纳的本次新增注册资本(实收资本)合计人民币102,804.395万元,均为货币出资;截至2016年12月20日,公司累计注册资本人民币500,000万元,实收资本合计人民币226,622.7167万元。

2017年5月23日,常州金坛金信会计师事务所有限公司出具坛信会验[2017]第6号《验资报告》,经审验,截至2017年5月18日,公司已收到常州市金坛区财政局代表股东常州市金坛区人民政府缴纳的本次新增注册资本(实收资本)合计人民币126,393.258万元,均为货币出资;截至2017年5月18日,公司累计注册资本人民币500,000万元,实收资本合计人民币353,015.9747万元。

2017年6月16日,常州金坛金信会计师事务所有限公司出具坛信会验[2017]第9号《验资报告》,经审验,截至2017年6月14日,公司已收到常州市金坛区财政局代表股东常州市金坛区人民政府缴纳的本次新增注册资本(实收资本)合计人民币113,550.75万元,均为货币出资;截至2017年6月14日,公司累计注册资本人民币500,000万元,实收资本合计人民币466,566.7292万元。

2017年9月28日,常州市金坛区财政局代表股东常州市金坛区人民政府对公司出资300万元。

2017年11月13日,常州富润会计师事务所(普通合伙)出具常富润验【2017】B011号《验资报告》,经审验,截至2017年11月10日,公司已收到常州市金坛区财政局代表股东常州市金坛区人民政府缴纳的本次新增注册资本(实收资本)合计人民币28,678万元,均为货币出资。截至2017年11月10日,公司累计注册资本人民币500,000万元,实收资本合计人民币495,544.7292万元。

2018年12月27日,常州市金坛区财政局代表常州市金坛区人民政府对公司出资500万元。

2019年11月22日,常州市金坛区财政局代表常州市金坛区人民政府对公司出资800万元。截至本次增资结束,发行人实缴资本为498,585.1542万元。

2020年9月16日,常州市金坛区财政局代表常州市金坛区人民政府对公司出资1,740.425万元。

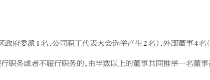
2021年2月5日,常州市金坛区财政局代表常州市金坛区人民政府对公司出资1,414.8458万元。

经过历次变更,截至2021年末,公司股东为常州市金坛区人民政府,注册资本为人民币500,000.00万元,实收资本为人民币500,000.00万元。

截至本募集说明书摘要签署日,发行人历史沿革无重大变化。

三、发行人股东情况

(一)股权结构图



(二)控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署日,发行人控股股东和实际控制人均为常州市金坛区人民政府。

(三)股权质押及其他争议情况说明

截至报告期末,发行人的控股股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况,也不存在任何股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

(一)公司治理结构

根据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)及其他法律、行政法规的规定,由金坛区人民政府出资设立江苏金坛建设发展有限公司和制定公司章程。公司由区政府独立出资,并由其授权常州市金坛区政府国有资产监督管理办公室行使股东职权。公司不设股东会,公司章程明确了董事会、经理、监事会的权责范围和工作程序,确保公司经营工作有序、高效地运行。

1、区政府(出资人)

公司不设股东会,出资人依照《公司法》和《江苏金坛建设发展有限公司章程》行使股东职权。出资人对公司行使以下职权:

(1)决定公司的经营方针和投资计划;
(2)决定委派和更换公司非职工代表出任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;
(3)审议批准董事会的报告;
(4)审议批准监事会的报告;
(5)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
(6)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
(7)对公司增加或减少注册资本以及发行公司债券作出决定;
(8)对公司变更经营范围作出决定;
(9)对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决定;
(10)修改公司章程;
(11)公司章程规定的其它职权。

2、董事会

公司依法设立董事会,由7名成员组成,其中内部董事3名(区政府委派1名、公司职工代表大会选举产生2名)、外部董事4名(均由区国资办聘任并委派)。董事会设董事长1名,由常州市金坛区人民政府任命,董事长为法定代表人。董事每届任期3年。

董事会会议由董事长召集和主持,董事长因特殊原因不能履行职务或者不履行职务的,由半数以上的董事共同推举一名董事召集和主持董事会会议。董事会决议的表决,实行一人一票,出席会议的董事应当在会议记录上签名。

董事会对股东负责,行使下列职权:

(1)执行出资人的相关规定、决定,并向其报告工作;
(2)制订修改公司章程的方案;
(3)制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案;
(4)按照公司发展战略规划,制订年度投资计划;
(5)决定授权范围内公司的经营方针及经营计划;
(6)制订公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案;
(7)制订授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案;
(8)决定公司投资、对外担保、资产抵押事项;
(9)制订公司年度财务预算方案、决算方案;
(10)制订公司利润分配方案和亏损弥补方案;
(11)决定公司内部管理机构设置方案;
(12)制定公司各项基本规章制度;
(13)法律法规规定和区政府授权的其他职权。

3、执委会

执行委员会由公司董事长、总经理、副总经理、总经理助理组成,设主任委员、副主任委员各1名,分别由公司董事长、总经理担任。

执委会对董事会负责,行使下列职权:

(1)贯彻、执行区委、区政府决定和董事会决议,决定公司日常管理事项;
(2)拟订公司财务预算方案、拟订公司财务决算方案、弥补亏损方案;
(3)制定区域开发运营公司、专业事务运营公司章程;
(4)研究决定向区域开发运营公司委派外部董事、外部监事、监事会主席及计划财务部主要负责人,研究向专业事务运营公司委派或提名执行董事、总经理、副总经理、总经理助理。
(5)拟订公司和审定子公司经营计划及投资、资产处置方案,研究金坛建设、专业事务运营公司融资方案,审核区域开发运营公司融资方案以及常州江东资金管理有限公司提交的资金调配方案;
(6)研究区域开发运营公司12-5级岗位人员和专业事务运营公司、公司本部人员的招录工作,研究确定专业事务运营公司4-1级、公司本部综合运营部门岗位人员;
(7)研究对公司部门年度工作考核、个人年度绩效考核和专业事务运营公司年度工作考核、管理层年度绩效考核,参与研究对区域开发运营公司年度工作考核、管理层年度绩效考核,审批区域开发运营公司、专业事务运营公司管理层的绩效年薪调节系数;
(8)向公司董事会作工作报告;
(9)董事会授予的其他职权。

4、监事会

公司设监事会,由5名成员组成,其中内部监事3名(区政府委派1名、职代会选举产生2名)、外部监事2名(由区国资办聘任并委派)。监事会设主席1名,由常州市金坛区人民政府任命。监事每届任期3年。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会主席由股东在监事中指定,监事会会议由监事会主席召集和主持,监事会主席因特殊原因不能履行职务或者不履行职务的,由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事可以列席董事会议。监事会会议每年度至少召开一次,监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议须半数以上的监事通过,监事会应当对所议事项做成会议记录,由出席会议的监事在会议记录上签名。

监事会行使下列职权:

(1)向出资人报告工作;
(2)检查公司财务;
(3)对公司董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程、出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
(4)当公司董事、高级管理人员的行为损害公司利益时,要求公司董事、高级管理人员予以纠正;当发现公司经营活动有重大失误或违反法律、法规的规定时,有权要求董事会、执行委员会及公司相关职能部门按规定程序予以纠正;
(5)检查公司贯彻执行国家有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度情况;
(6)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;
(7)检查公司国有资产运营和保值增值情况;
(8)检查公司内部控制制度、风险防范体系、公司章程的建立及执行情况;
(9)对公司投融资、产权转让、资金拆借、对外担保、重大资本性支出项目、重大法律诉讼等经营活动行使监督权;
(10)对公司董事会及执行委员会成员履行职责情况进行监督评价;
(11)负责指导区域开发运营公司监事会、专业事务运营公司监事工作;
(12)区政府要求履行的其他职责。

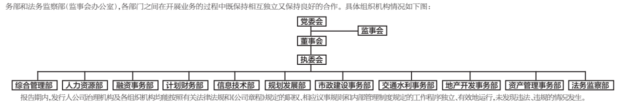
5、经理

公司设总经理1名,副总经理3名、总经理助理3名,由董事会聘任或者解聘,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工作,组织实施董事会的决议;
(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案;
(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)制定公司的具体规章;
(6)提请聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理和财务负责人;
(7)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
(8)董事会授予的其它职权。

(二)公司组织结构

公司根据《公司法》规定,建立了完善的法人治理结构,并在公司章程中予以确认。公司根据现代企业法人制度设立了由党委会领导、董事会决策和执委会执行的高管负责制,根据业务类型设置了综合管理部(党委办公室、董事会办公室)、人力资源部、融资事务部、计划财务部、信息技术部、规划发展部(招投标中心)、市政建设事务部、交通水利事务部、地产开发事务部、资产管理事务部和法务监察部(监事会办公室),各部门之间在开展业务的过程中既保持相互独立又保持良好的合作。具体组织机构情况如下图:



报告期内,发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行,未发现违法、违规的情况发生。

五、发行人独立性情况

公司按照《公司法》和《公司章程》规范运作,逐步建立健全公司的法人治理结构,在业务、人员、资产、机构、财务等方面具有较强独立性,公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业,拥有独立完整的市场拓展和经营系统,独立开展业务,不依赖于控股股东或其它任何关联方。

公司制定了独立的劳动、人事及工资管理制度,并设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司总经理、副总经理等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪;公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

公司拥有独立于控股股东的经营场所,拥有独立完整的资产结构,拥有独立的经营系统。

本公司依法任命董事、监事,各方按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权;公司各项规章制度完善,法人治理结构规范有效;公司各部门职能明确,形成了独立、完善的管理机构,不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公的情形。

公司设立了专门的财务部门,制定了全面的财务管理制度,建立了独立完整的财务核算体系,进行独立核算和财务决策;各子公司均拥有独立的银行账号并单独纳税,不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账号和混合纳税的情形。

六、发行人子公司情况

(一)发行人子公司情况

截至2022年6月末,发行人拥有48家纳入合并报表范围的子公司,基本情况如下:

发行人纳入合并报表范围内的主要控股子公司概况

序号	公司名称	持股比例(%)		注册资本(万元)	主要业务
		直接	间接		
1	江苏金坛滨湖新城开发建设有限公司	100.00		100,000	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
2	江苏长荡湖旅游控股有限公司	100.00		200,000	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
3	常州长荡湖水利投资建设有限公司		100.00	50,000	水利基础设施项目投资、开发、建设、经营管理;水资源开发利用;水生植物、草坪销售
4	常州长荡湖旅游发展有限公司		100.00	20,000	旅游项目投资、经营和管理;道路客运经营;食品经营;会务服务;渔需物资、饲料、日用杂品、农副产品的销售等
5	常州长荡湖商贸有限公司		100.00	10,000	食品经营(限《食品经营许可证》核定范围);农副水产品、饲料、包装材料、电子产品、酒店用品、工艺品、建筑材料等
6	江苏茅山旅游控股有限公司	100.00		200,000	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
7	常州茅山生态环境整治有限公司		100.00	100,000	园林绿化工程、市政公用工程、水利工程、仿古园林建筑工程、室内外装饰工程、城市及道路照明工程等
8	江苏金坛福地茅山旅行社有限公司		100.00	1,000	国内旅游服务(限《旅行社业务经营许可证》核定范围);食品经营(限《食品经营许可证》核定范围)等
9	常州江东房地产开发有限公司	100.00		50,000	房地产开发、销售;房屋出租;危旧房翻建;旧城改造工程建设、投资;城乡基础设施工程建设、投资
10	常州江恒市政工程有限公司		100.00	1,000	市政公用工程、房屋建筑工程、公路工程、地基与基础工程、建筑装修装饰工程、金属门窗工程、水利水电工程等
11	常州江茂房地产开发有限公司		100.00	10,000	房地产开发经营;建设工程设计;各类工程建设活动;住房租赁;非居住房地产租赁;物业管理;住宅水电安装维护服务;房地产咨询
12	常州东桓房地产开发有限公司		100.00	15,741	房地产开发经营;各类工程建设活动;建设工程设计;住房租赁;非居住房地产租赁;物业管理;住宅水电安装维护服务;房地产咨询
13	常州江东现代传媒有限公司	55.00		10,000	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
14	常州江东新城商贸有限公司		100.00	300	预包装食品(含冷藏冷冻食品)、散装食品(含冷藏冷冻食品)、农副产品、饲料、服装鞋帽等的销售
15	常州市金坛东大医院有限公司		100.00	500	营利性医疗机构(限《医疗机构执业许可证》核定范围);Ⅰ类医疗器械销售
16	常州江东环境科技有限公司	100.00		10,000	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
17	常州市金坛区城市污水处理有限公司		100.00	10,100	市政污水、工业污水的处理;污水处理厂的经营和管理;污水处理的相关技术服务;销售自产产品
18	常州金坛区第一污水处理有限公司		100.00	4,580	污水处理
19	常州金坛区第二污水处理有限公司		100.00	2,000	市政污水处理、工业污水处理、污水处理厂的经营和管理、污水处理相关技术服务
20	常州利源环境检测有限公司		100.00	20	环境保护检测服务;废水、废渣、水质的检测服务
21	常州江环能源科技有限公司	70.00		10,000	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
22	常州江东资源经营有限公司	100.00		10,000	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
23	常州江东资金管理有限公司	100.00		500	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
24	常州江东我家信息技术有限公司	40.00		500	信息技术咨询服务;房地产中介服务。
25	常州金坛水利建设投资发展有限公司	100.00		50,000	水利产业项目开发;水利基础设施项目的投资、建设、经营管理等
26	常州苏植水生植物培育有限公司		100.00	10,000	水生植物培育、种植与销售;水生植物培育技术推广、咨询服务;苗木、花卉、草坪的培育等
27	常州金坛建设产业集团有限公司	90.00		300,000	投资、经营、管理公有资产;城乡基础设施工程项目建设、投资等
28	常州市金坛金茂水利建设有限公司		100.00	26,500	农田水利设施建设;农村污染源治理;农村污水管网铺设以及绿化建设及养护等
29	常州市金坛金盛水利建设有限公司		100.00	20,000	农田水利设施建设;农村污染源治理;农村污水管网铺设等
30	常州市金坛金土地建设投资发展有限公司		100.00	20,000	城乡基础实施工程项目建设、投资;环境工程项目建设、投资等
31	江苏博盛园林建设有限公司		100.00	5,010	园林绿化工程施工;房屋建筑工程施工总承包;水利水电工程施工总承包等
32	常州市金坛金建房地产开发有限公司		100.00	3,000	房地产开发、经营;房屋出租;危旧房翻建;旧城改造工程建设等
33	常州市金坛金建路灯安装工程有限公司		100.00	1,710	路灯工程施工;路灯维修及室内装饰照明安装;喷泉工程及设备安装维修;照明器材的销售
34	常州市金坛区建筑科学研究院有限公司		100.00	1,000	建设工程质量检测;特种设备检验检测服务;检验检测服务;工程和技术研究和试验发展;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;水利相关咨询服务
35	常州市金坛区城维城市公共资源经营管理		100.00	500	市政设施维护服务;物业管理;停车场管理服务;停车场建设、设计与施工等
36	常州市金坛区交通产业集团有限公司	100.00		160,000	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等
37	常州市金坛区金城港投资建设有限公司		100.00	26,000	港口工程的投资建设;港口设施、设备和港口机械租赁、维修服务;装卸搬运
38	常州市金坛区新农村建设发展有限公司		100.00	22,000	农村小城镇投资建设、农村土地整理、农田水利设施建设、农业开发等
39	常州市金坛区农村公路投资建设有限公司		100.00	19,600	农村公路的投资、建设、绿化、养护及管理;农村客运站的投资、建设等
40	常州市金坛区交通工程有限公司		100.00	13,050	公路建筑工程、航务工程、航道工程施工;拆除工程施工;地基基础处理等
41	常州市金坛区交通工程监理咨询有限公司		60.00	50	交通建设工程监理、交通工程监理、技术咨询服务
42	常州市金坛区金宜公路有限公司		100.00	6,660	公路的投资、建设、经营、管理;建筑材料、五金、交电的销售
43	常州市金坛区公共交通有限公司	100.00		10,000	城市公共汽车客运;出租车客运;道路客运经营、机动车维修服务等
44	常州长荡湖汽车服务有限公司		100.00	500	汽车租赁服务;客运服务;普通货运服务
45	常州市金坛区公交站场建设管理有限公司		100.00	3,000	城镇公交站场建设、管理;房屋场地出租;站亭、站牌建设管理;站亭广告位出租等
46	常州市金坛交通产业广告传媒有限公司		100.00	500	设计、制作、代理、发布国内各类广告;企业形象策划服务;市场调查服务等
47	常州市金坛区金沙交通工程质量检测有限公司		100.00	100	交通工程质量的检测服务
48	常州长荡湖智慧能源有限公司		59.00	10,000	发电业务、输电业务、供(配)电业务;合同能源管理;节能管理服务;太阳能发电技术服务等

注:发行人持有常州江东我家信息技术有限公司40.00%的股权,纳入合并范围主要是由于发行人向该公司派驻董事,并可以实际控制该公司实际运营,故将其纳入合并范围。

(二)发行人合营、联营公司情况

截至2022年6月末,发行人合营公司及联营公司共3家,具体情况如下:

截至2022年6月末发行人合营公司及联营公司情况表

单位:万元、%

企业名称	注册地	注册资本	主要业务	持股比例		是否纳入合并范围
				直接	间接	
常州金坛丹金套闸工程开发有限公司	常州市	3,124.74	水利开发及船闸经营管理;机电和船舶用品、建筑材料、日用百货的销售		45.00	否
常州市金坛区茅山旅游大道建设有限公司	常州市	71,621.00	工程项目的建设管理;基础设施工程、房屋建筑工程、市政道路工程、公路工程的投资、建设、管理、运营养护		30.00	否
常州市珠航校车服务有限公司	常州市	1,000.00	校车管理服务;校车租赁服务		35.00	否

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至募集说明书摘要签署日,发行人董事会由7名成员组成,其中内部董事3名(区政府委派1名、职代会选举产生2名)、外部董事4名(均由区国资办聘任并委派)。董事会设董事长1名,由常州市金坛区人民政府任命。董事长为法定代表人。董事每届任期3年。

发行人监事会由5名成员组成,其中内部监事3名(区政府委派1名、职代会选举产生2名)、外部监事2名(由区国资办聘任并委派)。监事会设主席1名,由常州市金坛区人民政府任命。监事每届任期3年。

发行人律师认为,发行人已按照相关法律、法规和规范性文件的要求设立了董事会、监事会等决策和监督机构,形成了完善的法人治理结构。

截至本募集说明书摘要出具日,发行人的人员独立,不存在对本次债券发行有重大影响的法律障碍。

(一)发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日,发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下:

发行人董事、监事、高级管理人员情况

项目	姓名	性别	职务	任职时间
董事会	陈俊	男	董事长	2021.9至今
董事会	周先	男	外部董事	2022.7-2024.12
董事会	沈海燕	女	外部董事	2022.7-2024.12
董事会	曹国英	女	外部董事	2022.7-2024.12
董事会	成林	男	外部董事	2022.7-2024.12
董事会	陶俊	男	职工董事	2021.9至今
董事会	刘诚	男	职工董事	2022.7-2024.12
监事会	欧卉	女	监事会主席	2022.7-2024.12
监事会	吴红平	男	外部监事	2022.7-2024.12
监事会	黄伟俊	男	外部监事	2022.7-2024.12
监事会	江佩玉	女	职工监事	2021.4至今
监事会	王立	男	职工监事	2020.7至今
高级管理人员	陶俊	男	总经理	2021.9至今
高级管理人员	俞云翔	男	副总经理	2020.5-2023.5
高级管理人员	刘诚	男	副总经理	2022.7至今
高级管理人员	史云松	男	副总经理	2022.7至今

(二)发行人董事、监事、高级管理人员简历

1、董事简历

陈俊,男,1978年3月生,汉族,本科学历。历任江苏省水文水资源勘测局常州分局业务科科员;江苏省水文水资源勘测局常州分局站网技术科科员;江苏省水文水资源勘测局常州分局站网技术科副科长;江苏省水文水资源勘测局常州分局金坛水文水资源监测中心主任;江苏省水文水资源勘测局常州分局金坛水文水资源监测中心主任、金坛市水利局党委委员;江苏省水文水资源勘测局常州分局金坛监测中心主任(副科)、金坛区水利局党委委员;江苏省水文水资源勘测局常州分局金坛监测中心主任、金坛区水利局党委委员、副局长(挂职),金坛长荡湖旅游度假区管委会副主任(副科);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(挂职);金坛区水利局党委书记、副局长;金坛区水利局党委书记、局长。现任江苏金坛建设发展有限公司董事长。

周先,男,1960年出生,江苏常州人,本科学历。历任高淳县水利农机局人秘股副股长、金坛区财政局国库科科长、金坛区财政局预算科科长、常州市金坛区财政局驻建设资产经营有限公司财务总监、常州市金坛区财政局三级主任科员。2022年7月起,担任江苏金坛建设发展有限公司外部董事。

沈海燕,女,1965年出生,江苏常州人,本科学历。历任金坛区财政局综合科副科长、金坛区财政局农财农税科副科长、金坛区财政局经建科科长、金坛区财政局四级主任科员。2022年7月起,担任江苏金坛建设发展有限公司外部董事。

曹国英,女,1967年出生,江苏常州人,本科学历。历任常州市金坛区财政局预算科副科长、常州市金坛区财政局驻住建局财务总监、常州市金坛区财政局驻惠金建设投资发展公司财务总监、常州市金坛区财政局三级主任科员。2022年7月起,担任江苏金坛建设发展有限公司外部董事。

成林,男,1957年出生,江苏常州人,本科学历。曾于金坛纺机厂从事财会计工作、常州市金坛区审计局从事审计专业工作,并于2017年10月退休。2022年7月起,担任江苏金坛建设发展有限公司外部董事。

陶俊,男,1976年10月出生,汉族,硕士学历。历任金坛建安公司施工现场管理;尼日利亚金鸿公司现场管理、经营管理;金坛市建筑工程招投标办公室;金坛市住房和城乡建设局党委委员副局长;金坛市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;金坛市长荡湖度假区党工委副书记、管委会副主任;金坛区长荡湖度假区党工委副书记、管委会副主任;现任江苏长荡湖旅游控股有限公司董事长、总经理,江苏省金坛长荡湖旅游度假区党工委副书记、管委会副主任(兼),江苏金坛建设管理有限公司总经理、董事。

刘诚,男,1981年出生,江苏常州人,本科学历。历任金坛市金城镇文化站办事员、金坛市金城镇团委副书记、金坛市金城镇团委书记、金坛市金城镇组织人事办副主任、金坛市金城镇人武干事、金坛市金城镇人民政府招商办副主任、金坛市金城镇人民政府党政办主任、金坛市金城镇党委委员、金坛市金城镇人武部部长、常州市金坛区直溪镇人武部部长、常州市金坛区直溪镇党委委员、江苏金坛金城科技产业发展有限公司副总经理。2022年7月起,担任江苏金坛建设发展有限公司职工董事、副总经理。

2、监事简历

欧卉,女,1980年出生,江苏常州人,本科学历。历任金坛市经济责任审计中心主任、常州市金坛区经济责任审计中心主任,现任江苏长荡湖旅游控股有限公司副总经理。2022年7月起,担任江苏金坛建设发展有限公司内部监事。

吴红平,男,1981年出生,江苏常州人。曾任职于镇江建工建设集团有限公司、江苏金坛投资控股有限公司、常州市金坛区建设资产经营有限公司。2022年7月起,担任江苏金坛建设发展有限公司外部监事。

黄伟俊,男,1981年出生,江苏常州人。曾任职于江苏金坛建工集团有限公司、江苏金坛投资控股有限公司、常州市金坛区建设资产经营有限公司。2022年7月起,担任江苏金坛建设发展有限公司外部监事。

王立,男,1992年生,汉族,本科学历。历任龙城旅游控股集团有限公司总裁办公室法务、秘书;常州高新区社会事业实业投资有限公司综合管理部副主任;常州高新区社会事业实业投资有限公司创新业务部副经理;江苏金坛建设发展有限公司法务专员;江苏金坛建设发展有限公司审计合规部副部长。现任江苏金坛建设发展有限公司法务监察部负责人、职工监事。

江佩玉,女,1978年12月生,汉族,本科学历。历任常州特辉工具有限公司进出口贸易部;金坛市第一污水处理厂(金坛市城市污水处理有限公司)财务科;金坛市城市污水处理有限公司财务科科长;金坛建设产业集团有限公司财务审计部审计科科长;现任江苏金坛建设发展有限公司计划财务部部长、职工监事。

3、高级管理人员简历

陶俊和刘诚简历见董事会成员简历。

俞云翔,男,1977年4月出生,汉族,本科学历。历任金坛市虹亚交通工程有限公司副经理;金坛市交通工程总公司总经理;金坛市市镇公路管理处主任、金坛市交通工程总公司总经理;金坛市交通运输局征迁办主任、市镇公路管理处主任;金坛市交通运输局征迁办主任;金坛区交通运输局征迁办主任、行政服务科科长;金坛区交通运输局党委委员、总工程师;金坛区交通运输局党委委员、副局长。现任江苏金坛建设发展有限公司副总经理。

史云松,男,1987年2月出生,汉族,硕士学历。历任市政工程管理处办事员;钱资湖清淤办办事员;建设产业集团工程部市政工程科办事员、副科长、科长、副部长;住建局市政公用科副科长;建设产业集团工程部部长;长荡湖旅游控股有限公司总经理助理、副总经理;现任江苏金坛建设发展有限公司副总经理。

八、发行人主营业务情况

报告期内,公司营业收入构成情况如下表:

最近三年及一期营业收入情况

单位:万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	129,700.27	48.11	244,650.40	47.68	272,295.49	51.60	95,021.83	24.47
土地开发整理建设	50,874.31	18.87	59,020.94	11.50	54,649.02	10.36	18,186.52	4.68
水利水系综合治理工程	62,092.03	23.03	84,670.95	16.50	82,890.07	15.71	63,056.59	16.24
安置房业务	–	–	59,423.04	11.58	39,380.26	7.46	168,575.94	43.42
资金运营	7,748.55	2.87	18,317.06	3.57	13,522.55	2.56	12,028.71	3.10
园林绿化	1,109.97	0.41	1,623.67	0.32	8,327.52	1.58	8,832.72	2.28
路灯安装	560.29	0.21	1,921.04	0.37	7,787.11	1.48	9,568.92	2.46
污水处理	3,786.23	1.40	4,860.28	0.95	4,982.67	0.94	4,415.44	1.14
其他业务	13,727.92	5.09	38,645.76	7.53	43,915.44	8.32	8,554.32	2.20
合计	269,599.57	100.00	513,133.15	100.00	527,750.13	100.00	388,240.99	100.00

注:其他业务收入包括贸易业务收入、广告收入、租赁收入、公交收入、技术服务收入等;尾差系四舍五入所致。

报告期内,公司主营业务成本的构成及占比情况如下:

最近三年及一期营业成本情况

单位:万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	108,235.12	46.46	203,679.97	45.18	226,589.10	48.96	78,228.13	23.90
土地开发整理建设	46,210.83	19.84	53,610.69	11.89	49,639.53	10.73	15,155.43	4.63
水利水系综合治理工程	57,102.50	24.51	77,867.04	17.27	76,229.26	16.47	56,300.53	17.20
安置房业务	–	–	58,892.61	13.06	36,839.35	7.96	131,811.75	40.27
资金运营	3,224.53	1.38	6,531.75	1.45	6,641.31	1.44	9,666.35	2.95
园林绿化	860.19	0.37	1,258.30	0.28	6,438.00	1.39	6,828.69	2.09
路灯安装	707.87	0.30	1,568.74	0.35	6,647.44	1.44	8,183.34	2.50
污水处理	2,490.74	1.07	5,294.80	1.17	5,182.63	1.12	5,246.15	1.60
其他业务	14,136.37	6.07	42,154.12	9.35	48,580.03	10.50	15,927.78	4.87
合计	232,968.15	100.00	450,858.00	100.00	462,786.65	100.00	327,348.15	100.00

最近三年及一期营业毛利润情况

单位:万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	21,465.15	58.60	40,970.44	65.79	45,706.39	70.36	16,793.70	27.58
土地开发整理建设	4,663.48	12.73	5,410.25	8.69	5,009.49	7.71	3,031.09	4.98
水利水系综合治理工程	4,989.53	13.62	6,803.92	10.93	6,660.81	10.25	6,756.06	11.09
安置房业务	--	--	530.43	0.85	2,540.91	3.91	36,764.19	60.38
资金运营	4,524.02	12.35	11,785.31	18.92	6,881.24	10.59	2,362.36	3.88
园林绿化	249.78	0.68	365.37	0.59	1,889.52	2.91	2,004.03	3.29
路灯安装	-147.58	-0.40	352.31	0.57	1,139.67	1.75	1,385.58	2.28
污水处理	1,295.49	3.54	-434.52	-0.70	-199.96	-0.31	-830.71	-1.36
其他业务	-408.45	-1.12	-3,508.36	-5.63	-4,664.59	-7.18	-7,373.46	-12.11
合计	36,631.42	100.00	62,275.15	100.00	64,963.48	100.00	60,892.84	100.00

最近三年及一期营业毛利率情况

单位:%

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
工程代建	16.55	16.75	16.79	17.67
土地开发整理建设	9.17	9.17	9.17	16.67
水利水系综合治理工程	8.04	8.04	8.04	10.71
安置房业务	--	0.89	6.45	21.81
资金运营	58.39	64.34	50.89	19.64
园林绿化	22.50	22.50	22.69	22.69
路灯安装	-26.34	18.34	14.64	14.48
污水处理	34.22	-8.94	-4.01	-18.81
其他业务	-2.98	-9.08	-10.62	-86.20
综合毛利率	13.59	12.14	12.31	15.68

九、发行人主营业务经营模式

公司营业收入主要由工程代建、土地开发整理建设、水利水系综合治理、安置房业务、资金运营、园林绿化、路灯安装、污水处理及其他业务组成。

(一)工程代建

最近三年及一期,发行人工程代建业务分别实现收入95,021.83万元、272,295.49万元、244,650.40万元和129,700.27万元。公司工程代建业务主要分为基础设施代建和安置房代建两块。

1、基础设施代建

(1)业务概况

截至2022年6月末,公司主要在建的工程代建业务包括金山路及钱资湖大桥工程项目、华罗庚中学滨湖校区项目、岸头佳园配套(曹巷路、万金路、西大林路、佳园路)项目等。

(2)业务模式

公司工程代建业务主要由金坛建产、金坛交产及其下属子公司、江苏金坛滨湖新城开发建设有限公司等公司负责,主要承担金坛区辖区内道路、公园和学校等建设,均采用委托代建模式。

(3)会计处理方式

公司工程代建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。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及回购协议,委托方将金坛区相关基础设施交由公司实施,公司根据常州市金坛区政府投资项目实施计划自筹资金并安排开发建设,项目完工后移交给委托方,委托方按照经审计的实际投入加成一定比例的管理费与公司进行结算,公司确认相关收入并结转相应营业成本。

2、安置房代建

(1)业务概况

截至2022年6月末,公司委托代建安置房项目包括岸头佳园和良常新村,计划总投资53.05亿元,已完成投资59.29亿元。其中岸头佳园项目计划总投资42.58亿元,分三期建设,总建筑面积279,940.00平方米,包含70栋(5,054套)农民安置房和2栋配套便民服务设施及公建用房;良常新村项目计划总投资10.47亿元,分三期建设,总建筑面积108,200.00平方米,包括32栋(1,360套)安置房,计划于2022年完工。截至2022年6月末,公司无拟建的委托代建模式安置房项目。

截至2022年6月发行人委托代建安置房项目情况

单位:万元

项目名称	模式	计划总投资	已投资	已确认收入
岸头家园	委托代建	425,780.00	480,955.69	593,347.58
良常新村	委托代建	104,741.00	111,911.39	–
合计	–	530,521.00	592,867.08	593,347.58

(2)业务模式

发行人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,项目建设资金由发行人自筹解决,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的管理费向发行人进行回购。

(二)土地开发整理

1、业务概况

最近三年及一期,土地开发整理建设收入分别为18,186.52万元、54,649.02万元、59,020.94万元和50,874.31万元,分别占当期营业收入的4.68%、10.36%、11.50%和18.87%,全部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。

2、业务模式

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。根据长荡湖控股与江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会(以下简称"度假区管委会")签订的《委托代建及迁移清障框架协议》,长荡湖控股受度假区管委会委托,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,度假区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%,相关款项由度假区管委会财政局支付至公司。

3、项目情况

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,暂无其他土地开发整理建设项目。

发行人所有在建项目均合法合规,符合国家相关法律法规及政策要求。

(三)水利水系综合治理

1、业务概况

最近三年及一期,公司实现水利水系综合治理收入分别为63,056.59万元、82,890.07万元、84,670.95万元和62,092.03万元,毛利率分别为10.71%、8.04%、8.04%和8.04%,毛利率较为稳定。最近三年分别实现回款1.30亿元、9.00亿元和1.65亿元,均为长荡湖水利水系综合治理工程项目回款。

2、业务模式

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,与相关政府单位签订协议,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纳入财政预算。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。

根据长荡湖控股与度假区管委会签订的《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,项目建设资金由公司自筹及省级补助,在每年年中及年末,度假区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%,相关款项由度假区管委会财政局支付至公司。

3、项目情况

金坛水利与常州市金坛区水利局签订《委托建设管理协议》,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,金坛区水利局购买金坛水利的项目建设服务,政府购买服务费用最终来自金坛区政府财政性资金。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2022年6月末,已完成投资20.78亿元。

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1,947.77亩、临时征地5,909.65亩,涉及拆迁居民282户,另外涉及河流整治、生态清淤工程等。

(四)安置房业务

1、业务概况

最近三年及一期,公司安置房业务分别实现收入168,575.94万元、39,380.26万元、59,423.04万元0.00万元,毛利率分别为21.81%、6.45%、0.89%和0.00%。

截至2022年6月末发行人已完工安置房项目情况

单位:万元

项目名称	模式	总投资	已投资	已确认收入
九洲里三期	建设销售	61,497.00	113,154.00	127,600.99
西湖馨宁二期	建设销售	45,167.00	42,645.78	70,374.80
合计	–	106,664.00	155,799.79	197,975.79

截至2022年6月末发行人建设销售模式在建安置房项目情况

单位:亿元

项目名称	模式	总投资	已投资
湖香苑二期	建设销售	8.30	6.48
儒风苑一期	建设销售	16.73	11.45
元巷三期	建设销售	8.23	7.29
连珠水苑一期	建设销售	34.71	14.31
凤凰新苑一期	建设销售	4.14	2.98
锦绣家园三期	建设销售	2.83	2.21
仙湖东苑二期	建设销售	1.72	1.45
九州里花园四期	建设销售	9.10	4.17
仙湖茗苑	建设销售	1.61	1.20
合计	–	87.38	51.54

2、业务模式

发行人安置房业务模式为建设销售,由江东房产负责,江东房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等),由其负责安置,同时政府对于销售收入无法覆盖总投资的情况给予适当补贴。

3、项目情况

截至2022年6月末,公司建设销售模式主要已完工安置房项目共2个,总投资15.58亿元,已实现销售面积23.80万平方米。

(五)其他业务

其他业务主要包括资金运营、园林绿化、路灯安装、污水处理等,最近三年及一期,资金运营收入分别为12,028.71万元、13,522.55万元、18,317.06万元和7,748.55万元,园林绿化收入分别为8,832.72万元、8,327.52万元、1,623.67万元和1,109.97万元;路灯安装收入分别为9,568.92万元、7,787.11万元、1,921.04万元和560.29万元,污水处理收入分别为4,415.44万元、4,982.67万元、4,860.28万元和3,786.23万元。最近三年及一期,资金运营毛利率分别为19.64%、50.89%、64.34%和58.39%;园林绿化毛利率分别为22.69%、22.69%、22.50%和22.50%,路灯安装毛利率分别为14.48%、14.64%、18.34%和-26.34%,污水处理毛利率分别为-18.81%、-4.01%、-8.94%和34.22%。

十、发行人的行业地位和竞争优势

(一)发行人的行业地位

发行人为国有公司,实际控制人为常州市金坛区人民政府,股东实力较强,作为常州市金坛区重要的城市基础设施的投资、建设和运营主体,接受常州市金坛区人民政府的委托,围绕"一山一水一城一区"(一山指茅山,一水指长荡湖,一城指滨湖新城,一区指老城区)总体格局,组建区域运营公司承担上述板块的建设和运营任务,其主营业务包括工程代建、土地开发整理、安置房业务、水利水系综合治理、污水处理等板块,具有较强的区域专营优势,在政策、资金等方面得到了金坛区政府的大力支持。

(二)发行人的主要竞争优势

1、发行人发展的外部环境良好

常州市地处江苏省南部、长三角腹地,东与无锡相邻,西与南京、镇江接壤,南与无锡、安徽宣城交界,与上海、南京两大都市等距相望,区位条件优越。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、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。2020年全国百强区排名第80位,成功获批国家城乡融合发展试验区。近年来,常州市及金坛区经济持续增长,财政实力不断增强。2021年,金坛区实现地区生产总值1,101.09亿元,同比增长9.50%;完成一般公共预算收入60.03亿元。发行人作为城投企业,是城市基础设施建设的重要载体,具有良好的发展空间。

2、发行人业务具有区域专营优势

发行人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、安置房业务、水利水系综合治理、污水处理等,业务具有很强的区域专营优势。

3、发行人持续得到金坛区政府的有力支持

近年来,发行人在资本注入、股权划拨以及财政补贴等方面持续得到金坛区政府的支持。金坛区人民政府多次以货币形式对发行人注资,自发行人成立以来注资约50亿元。2020年4月3日,常州市金坛区公有资产管理委员会办公室将其持有的建设产业90%股权、交通产业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%股权无偿划转至发行人,合计增加公司资本公积154.94亿元。发行人自2018年以来获得稳定增长的政府补贴,发行人具有较强的抗风险能力。

十一、发行人地域经济情况

(一)常州市地域经济

江苏省综合实力持续增强,经济总量再上新台阶。经初步核算,2021年全省地区生产总值(GDP)11.63万亿元,按可比价格计算,比上年增长8.6%。第一产业增加值4,722.4亿元,同比增长3.1%;第二产业增加值51,775.4亿元,同比增长10.1%;第三产业增加值59,866.4亿元,同比增长7.7%。全年三次产业增加值比例调整为4.1:44.5:51.4,全省人均地区生产总值13.7万元。

常州市是国务院批复确定的中国长江三角洲地区中心城市之一、先进制造业基地和文化旅游名城。常州地处江苏省南部、长三角腹地,东与无锡相邻,西与南京、镇江接壤,南与无锡、安徽宣城交界,与上海、南京两大都市等距相望,区位条件优越。常州同时也是一座拥有3,200多年历史的文化古城,境内名胜古迹众多,历史文化名人荟萃。

2019-2021年度常州市主要财政指标

单位:亿元、%

指标	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	590.00	616.60	688.11
其中:税收收入	501.60	522.50	569.67
一般公共预算支出	653.70	728.30	771.9
政府性基金收入	1,062.25	1,161.70	1,467.7
政府性基金支出	1,201.83	1,298.30	1,630.7
财政平衡率	90.26	84.66	89.14

(二)金坛区区域经济

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、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。2019年全国百强区排名第80位,成功获批国家城乡融合发展试验区。

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,全年累计签约项目121个,协议投资总额480.3亿元;完成固定资产投资329.9亿元,同比增长5.4%,增幅列常州市第一;高技术产业投资88.7亿元;民间投资302.6亿元;实际使用外资3.36亿美元,增幅11%。"十三五"期间,累计完成固定资产投资2024.6亿元,是"十二五"期间的1.6倍,年均增长10.1%,中航锂电、信维通信、胜伟策、蜂巢能源等一批优质重大产业项目和一批知名地产项目发挥强有力的支撑作用。

根据《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1,101.09亿元,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2018年的4.5:50.3:45.2调整为2020年的4.0:50.8:45.2。2019-2021年,金坛区固定资产投资分别同比增长6.1%、5.4%和7.2%。2020年,金坛区一、二、三产分别增长124.4%、-21.9%和53.0%。基础设施投资高速增长,全区基础设施投资同比增长50.1%,亿元以上项目支撑有力,计划总投资超亿元的投资项目完成额同比增长41.8%。

根据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呈波动态势,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,分别比上年增长10.10%、10.50%和0.58%,一般公共预算自给率分别为71.15%、62.24%和66.54%。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。

十二、发行人发展规划

发行人的发展定位为城市建设运营和旅游开发管理。围绕金坛战略发展需要,对中心城区、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。到2025年,发行人的业务布局更加符合宜居美丽金坛建设要求,企业规模不断壮大、实力不断增强、贡献更加突出。企业资产负债率降低至在65%以下,有1家以上控股企业实现上市,累计上缴区财政国有资本收益10亿元以上。

发行人对中心城区基础设施项目、开发建设项目等实施投资和管理。江苏茅山旅游控股有限公司对茅山旅游度假区及金城、薛埠、直溪、朱林镇乡村片区基础设施项目、开发建设项目等实施投资和管理。江苏长荡湖旅游控股有限公司对长荡湖旅游度假区及指前、儒林镇和东城、尧塘、西城街道乡村片区基础设施项目、开发建设项目等实施投资和管理。

十三、发行人重大资产重组情况

2020年4月3日,根据中国共产党常州市金坛区委员会、常州市金坛区人民政府关于印发《江苏金坛建设发展有限公司高质量发展总体方案(2020-2025)的通知》(坛发[2020]10号)文件,将常州金坛建设产业集团有限公司90%股权、常州金坛水利建设投资发展有限公司100%股权、常州市金坛区交通产业集团有限公司100%股权无偿划拨给江苏金坛建设发展有限公司。

发行人无偿划转公司一览表

单位:%

划转受让方	股权划转方	标的公司	持股比例
江苏金坛建设发展有限公司	常州市金坛区公有资产管理委员会办公室	常州金坛建设产业集团有限公司	90.00
江苏金坛建设发展有限公司	常州市金坛区公有资产管理委员会办公室	常州市金坛区交通产业集团有限公司	100.00
江苏金坛建设发展有限公司	常州市金坛区水费管理所	常州金坛水利建设投资发展有限公司	100.00

截至报告期末,上述股权划转事项已完成股东变更手续及工商登记。

上述事项使发行人业务板块增加,资产规模上升,授信额度提高,发行人经营状况、财务情况和偿债能力均有所改善。

十四、发行人重大违法违规和重大诉讼情况

截至报告期末,发行人自身并不存在尚未了结或可预见的对其正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大未决诉讼或仲裁事项,也不存在影响本次债券发行条件和偿债能力的重大违法违规及重大诉讼情况。报告期内,发行人亦不存在影响本次债券发行条件和偿债能力的重大违法违规行为。

十五、媒体质疑事项

截至本募集说明书摘要签署日,发行人不存在影响本次债券发行条件和偿债能力的媒体质疑事项。

十六、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

(一)发行人信息披露事务安排

1、存续期内定期信息披露

在本次债券存续期内,发行人将按以下要求持续披露信息:

(1)每年4月30日以前,披露上一年度年度报告;
(2)每年8月31日以前,披露本年度中期报告。

2、存续期内重大事项的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则,按照国家发改委有关规定和《债权代理协议》的约定进行重大事项信息披露。

(二)投资者关系管理制度安排

发行人负责投资者关系管理的相关人员联系方式如下:

联系人:陈俊
联系地址:常州市金坛区东环一路669号
联系电话:0519-82690902
传真:0519-82690902

第四条 企业主要财务情况

一、发行人最近三年及一期财务报表主要财务指标

(一)合并财务报表

1、合并资产负债表

最近三年及一期发行人合并资产负债表

单位:万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产:				
货币资金	1,236,594.55	1,168,660.12	1,596,716.91	1,380,422.12
交易性金融资产	7,185.35	5,279.52	–	–
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	–	–	394.68	967.73
应收票据	2,345.75	33,848.90	26,800.00	9,937.57
应收账款	1,780,341.43	1,571,036.42	1,307,670.72	372,341.07
预付款项	44,923.22	29,101.57	56,422.77	81,918.40
其他应收款	1,792,856.06	1,862,805.25	1,443,704.09	1,109,520.51
存货	3,805,558.28	3,676,774.71	3,181,361.80	4,083,930.93
一年内到期的非流动资产	–	–	–	–
其他流动资产	26,749.84	24,417.64	12,897.27	24,907.70
流动资产合计	8,696,554.48	8,371,924.12	7,625,968.25	7,063,946.03
非流动资产:				
债权投资	34,000.00	34,000.00	–	–
可供出售金融资产	–	–	7,358.15	7,358.15
持有至到期投资	–	–	34,000.00	34,000.00
长期股权投资	23,786.60	23,246.79	22,305.49	21,309.00
其他权益工具投资	7,358.15	7,358.15	–	–
投资性房地产	18,027.64	18,351.57	15,558.35	16,110.45
固定资产	361,150.19	368,663.45	376,688.26	59,300.68
在建工程	91,005.46	85,402.10	82,846.13	71,132.09
使用权资产	439.90	527.88	–	–
无形资产	21,308.73	21,549.83	15,307.93	3,330.46
开发支出	–	–	20.71	–
商誉	1,321.40	1,321.40	1,321.40	1,321.40
长期待摊费用	762.52	501.09	458.24	649.15
递延所得税资产	2,174.00	2,017.60	2,149.92	2,065.22
其他非流动资产	758,308.07	757,892.93	799,024.25	771,999.28
非流动资产合计	1,319,642.66	1,320,832.80	1,357,038.84	988,575.89
资产总计	10,016,197.14	9,692,756.92	8,983,007.08	8,052,521.92
流动负债:				
短期借款	562,999.50	480,736.59	477,323.00	542,440.00
应付票据	614,548.79	599,540.00	1,074,060.00	603,300.00
应付账款	291,511.67	284,451.62	225,637.43	174,921.16
预收款项	112.38	–	116,674.45	34,644.04
合同负债	305,503.93	282,646.43	–	–
应付职工薪酬	329.54	685.42	435.53	549.49
应交税费	83,673.65	74,525.10	65,980.01	47,096.45
其他应付款	463,304.41	368,219.15	233,849.51	540,145.46
一年内到期的非流动负债	699,573.49	903,044.72	658,417.49	394,392.51
其他流动负债	284,282.52	283,030.71	–	–
流动负债合计	3,305,839.88	3,276,879.75	2,852,377.42	2,337,489.10
非流动负债:				
长期借款	2,522,715.47	2,368,502.39	2,602,936.18	2,491,183.81
应付债券	777,224.12	645,353.30	413,213.52	483,286.29
租赁负债	184.88	369.89	–	–
长期应付款	202,845.90	189,358.11	154,291.42	0.00
递延收益	582.40	602.61	531.03	308.13
递延所得税负债	–	0.30	29.34	–
非流动负债合计	3,503,552.78	3,204,186.60	3,171,001.49	2,974,778.23
负债合计	6,809,392.65	6,481,066.35	6,023,378.92	5,312,267.33
所有者权益:				
实收资本	500,000.00	500,000.00	498,585.15	496,844.73
资本公积	2,519,820.79	2,519,820.79	2,298,002.14	2,123,955.98
其他综合收益	–	–	–	–
盈余公积	413.69	413.69	413.69	413.69
未分配利润	114,164.46	121,401.63	88,350.88	45,152.06
归属于母公司所有者权益合计	3,134,398.94	3,141,636.12	2,885,351.87	2,666,366.47
少数股东权益	72,405.55	70,054.45	74,276.30	73,888.12
所有者权益合计	3,206,804.49	3,211,690.57	2,959,628.17	2,740,254.59
负债和所有者权益总计	10,016,197.14	9,692,756.92	8,983,007.08	8,052,521.92

2、合并利润表

最近三年及一期发行人合并利润表

单位:万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	269,599.57	513,133.15	527,750.13	388,240.99
其中:营业收入	269,599.57	513,133.15	527,750.13	388,240.99
二、营业总成本	232,968.15	522,384.89	526,941.38	373,439.42
其中:营业成本	232,968.15	450,858.00	462,786.65	327,348.15
税金及附加	2,510.23	5,943.63	6,092.93	7,203.67
销售费用	212.76	499.11	468.67	267.26
管理费用	8,868.57	13,806.56	12,544.87	10,418.27
研发费用	–	262.86	–	–
财务费用	12,433.50	51,014.72	45,048.26	28,202.07
其中:利息费用	14,868.21	62,191.44	49,588.83	30,041.89
利息收入	2,633.36	19,796.42	5,103.87	8,542.69
加:公允价值变动收益	-93.17	-116.16	-312.75	506.90
投资收益	1,537.63	4,001.14	3,697.15	2,290.42
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	–	1,081.29	798.48	–
信用减值损失	-538.80	506.89	–	–
资产处置收益	–	-57.62	–	32.66
资产减值损失	–	–	-340.46	-7,989.78
其他收益	156.85	56,473.95	42,028.85	28,684.23
三、营业利润	13,652.07	51,556.46	45,881.54	38,326.00
加:营业外收入	73.65	71.41	271.96	33.21
减:营业外支出	136.22	971.85	216.97	168.65
四、利润总额	13,589.50	50,656.02	45,936.53	38,190.56
减:所得税费用	3,275.58	6,934.22	6,109.84	12,816.15
五、净利润	10,313.92	43,721.80	39,826.69	25,374.41
归属于母公司所有者的净利润	10,162.83	43,550.75	40,038.51	25,673.01
少数股东损益	151.10	171.05	-211.82	-298.60
六、其他综合收益的税后净额	–	–	–	–
七、综合收益总额	10,313.92	43,721.80	39,748.51	25,374.41
归属于母公司股东的综合收益总额	10,162.83	43,550.75	39,960.33	25,673.01
归属于少数股东的综合收益总额	151.10	171.05	-211.82	-298.60

3、合并现金流量表

最近三年及一期发行人合并现金流量表

单位:万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	150,037.58	537,946.25	643,633.47	208,085.08
收到的税费返还	23,096.99	–	8,369.42	689.20
收到其他与经营活动有关的现金	95,730.57	596,974.37	264,978.87	958,507.62
经营活动现金流入小计	268,865.14	1,134,920.62	916,981.75	1,167,281.91
购买商品、接受劳务支付的现金	315,927.40	810,385.36	792,065.15	1,071,530.71
支付给职工以及为职工支付的现金	8,128.18	12,279.44	10,634.99	9,170.03
支付的各项税费	7,081.02	20,452.68	8,190.42	6,630.44
支付其他与经营活动有关的现金	-20,470.95	399,065.54	602,247.95	814,273.39
经营活动现金流出小计	310,665.64	1,242,183.02	1,413,138.51	1,901,604.57
经营活动产生的现金流量净额	-41,800.51	-107,262.40	-496,156.76	-734,322.66
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	–	–	523.70	–
取得投资收益收到的现金	997.81	3,059.85	2,698.33	2,322.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13.48	11.17	45.54	5,812.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	7,546.16	–
收到其他与投资活动有关的现金	1,001.00	103,000.00	553,108.71	240,909.98
投资活动现金流入小计	2,012.29	106,071.01	563,922.44	249,045.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,310.27	18,458.68	56,946.86	73,915.28
投资支付的现金	–	–	–	7,950.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	–	15.03	609.10
支付其他与投资活动有关的现金	3,000.00	100,001.00	96,498.94	76,962.48
投资活动现金流出小计	9,310.27	118,459.68	153,460.83	159,436.85
投资活动产生的现金流量净额	-7,297.98	-12,388.66	410,461.61	89,608.59
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	2,200.00	1,714.85	2,340.43	1,700.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,200.00	300.00	600.00	900.00
取得借款收到的现金	1,270,346.89	2,176,297.25	2,064,901.79	1,644,926.00
收到其他与筹资活动有关的现金	31,026.35	50,034.83	–	–
筹资活动现金流入小计	1,303,573.24	2,228,046.93	2,067,242.21	1,646,626.00
偿还债务支付的现金	1,089,221.22	1,662,631.08	1,445,902.81	906,564.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	156,423.10	270,157.56	262,567.75	131,442.55
支付其他与筹资活动有关的现金	146,357.30	94,526.76	34,026.24	630.90
筹资活动现金流出小计	1,392,001.62	2,027,315.41	1,742,496.79	1,038,637.85
筹资活动产生的现金流量净额	-88,428.38	200,731.52	324,745.42	607,988.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	-137,526.87	81,080.46	239,050.27	-36,725.92
加:期初现金及现金等价物余额	590,012.61	508,932.15	269,881.88	756,861.04
六、期末现金及现金等价物余额	452,485.73	590,012.61	508,932.15	720,135.12

(二)母公司财务报表

1、母公司资产负债表

最近三年及一期母公司资产负债表

单位:万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产:				
货币资金	194,010.58	201,193.97	229,519.33	122,300.72
交易性金融资产	185.35	278.52	–	–
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	–	–	394.68	967.73
应收票据	–	–	–	–
应收账款	–	–	–	–
预付款项	8.22	–	–	10.38
其他应收款	1,204,086.69	962,674.19	280,463.30	285,398.81
存货	–	–	–	17.37
其他流动资产	–	–	–	–
流动资产合计	1,398,290.85	1,164,146.68	510,377.31	408,695.01
非流动资产:				
可供出售金融资产	–	–	–	–
长期股权投资	2,369,296.45	2,368,246.45	2,152,873.57	328,646.14
投资性房地产	–	–	–	–
固定资产	110.90	20.81	27.71	34.72
无形资产	396.33	419.41	13.46	–
开发支出	–	–	20.71	–
商誉	6.95	6.95	6.95	6.95
递延所得税资产	166.74	150.00	156.26	84.93
其他非流动资产	268,210.05	268,210.05	268,210.05	268,210.05
非流动资产合计	2,638,187.43	2,637,053.68	2,421,308.71	596,982.79
资产总计	4,036,478.28	3,801,200.36	2,931,686.02	1,005,677.80
流动负债:				
短期借款	91,550.00	121,533.13	138,750.00	149,885.00
应付票据	99,850.00	125,000.00	148,500.00	73,500.00
应付账款	204.22	124.25	–	–
预收账款	–	–	–	9.93
应付职工薪酬	121.08	140.54	45.63	10.78
应交税费	3,385.32	3,127.81	2,953.09	2,346.63
其他应付款	521,182.91	269,385.52	111,194.88	85,082.20
一年内到期的非流动负债	75,221.85	80,225.74	11,000.00	–
其他流动负债	256,835.66	257,258.69	–	–
流动负债合计	1,048,351.04	856,795.68	412,443.60	310,834.53
非流动负债:				
长期借款	139,764.00	161,200.00	223,090.00	170,300.00
应付债券	377,762.68	285,975.49	–	–
长期应付款	10,784.61	12,156.39	–	–
递延所得税负债	–	0.30	29.34	–
非流动负债合计	528,311.29	459,332.18	223,119.34	170,300.00
负债合计	1,576,662.33	1,316,127.86	635,562.94	481,134.53
所有者权益:				
实收资本	500,000.00	500,000.00	498,585.15	496,844.73
资本公积	2,034,849.62	2,034,849.62	1,830,757.44	54,900.00
盈余公积	413.69	413.69	413.69	413.69
未分配利润	-75,447.36	-50,190.82	-33,633.21	-27,615.16
所有者权益合计	2,459,815.95	2,485,072.50	2,296,123.08	524,543.27
负债和所有者权益总计	4,036,478.28	3,801,200.36	2,931,686.02	1,005,677.80

2、母公司利润表

最近三年及一期母公司利润表

单位:万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	5,055.89	10,167.92	9,825.17	10,280.61
其中:营业收入	5,055.89	10,1,67.92	9,825.17	10,280.61
二、营业总成本	912.46	36,150.85	29,135.61	24,677.28
其中:营业成本	912.46	1,964.55	2,952.53	3,139.38
税金及附加	154.37	356.69	346.94	325.82
销售费用	–	–	2.29	–
管理费用	1,501.35	2,284.36	1,524.22	772.63
财务费用	10,299.21	31,545.25	24,309.62	20,439.45
其中:利息费用	12,209.81	31,030.62	22,932.34	–
利息收入	1,930.70	4,378.36	5,826.03	–
加:公允价值变动收益	-93.17	-116.16	-312.75	506.90
投资收益	–	–	352.13	2.87
信用减值损失	25.00	25.03	–	–
资产减值损失	–	–	-285.31	-199.72
其他收益	–	20,002.62	15,005.15	–
三、营业利润	-7,879.67	-6,071.44	-4,551.22	-14,086.63
加:营业外收入	7.30	0.20	1.06	–
减:营业外支出	1.21	9.15	9.87	7.17
四、利润总额	-7,873.59	-6,080.39	-4,560.04	-14,093.80
减:所得税费用	-17.04	-22.78	-149.51	-49.93
五、净利润	-7,856.54	-6,057.61	-4,410.52	-14,043.87
(一)持续经营净利润	-7,856.54	-6,057.61	-4,410.52	–
归属于母公司所有者的净利润	-7,856.54	-6,057.61	-4,410.52	-14,043.87
六、每股收益	–	–	–	–
七、综合收益总额	-7,856.54	-6,057.61	-4,410.52	-14,043.87

3、母公司现金流量表

最近三年及一期母公司现金流量表

单位:万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	15.28	1,318.68	266.34	562.04
收到其他与经营活动有关的现金	253,735.39	367,585.58	42,433.65	69,207.91
经营活动现金流入小计	253,750.67	368,904.26	42,700.00	69,769.94
购买商品、接受劳务支付的现金	-14.53	602.63	744.95	22.40
支付给职工以及为职工支付的现金	1,294.00	1,642.45	1,167.90	522.71
支付的各项税费	143.74	653.59	313.67	273.49
支付其他与经营活动有关的现金	262,122.46	619,252.03	257.36	84,937.20
经营活动现金流出小计	263,545.66	622,150.70	2,483.87	85,755.80
经营活动产生的现金流量净额	-9,795.00	-253,246.44	40,216.13	-15,985.86
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	–	–	523.70	–
取得投资收益收到的现金	–	–	138.44	2.87
收到其他与投资活动有关的现金	–	–	49,995.23	14,999.99
投资活动现金流入小计	–	–	50,657.37	15,002.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	97.94	269.20	34.96	55,910.73
投资支付的现金	1,050.00	196,276.91	51,870.00	550.00
支付其他与投资活动有关的现金	–	–	49,995.23	14,999.99
投资活动现金流出小计	1,147.94	196,546.12	101,900.18	71,460.72
投资活动产生的现金流量净额	-1,147.94	-196,546.12	-51,242.82	-56,457.86
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	–	1,414.85	1,740.43	800.00
取得借款收到的现金	262,041.89	829,277.75	251,050.00	202,285.00
收到其他与筹资活动有关的现金	–	15,800.00	–	–
筹资活动现金流入小计	262,041.89	846,492.60	252,790.43	203,085.00
偿还债务支付的现金	227,547.28	294,810.00	198,395.00	111,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,535.06	30,598.04	24,550.95	20,675.60
支付其他与筹资活动有关的现金	–	317.36	17,399.17	115.00
筹资活动现金流出小计	15.28	325,725.40	240,345.12	132,590.60
筹资活动产生的现金流量净额	253,735.39	520,767.20	12,445.30	70,494.40
五、现金及现金等价物净增加额	253,750.67	70,974.64	1,418.61	-1,949.32
加:期初现金及现金等价物余额	111,193.97	40,219.33	38,800.72	40,750.03
六、期末现金及现金等价物余额	104,210.58	111,193.97	40,219.33	38,800.72

(三)主要财务数据和财务指标

发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标

项目	2022年6月末/2022年1-6月	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度
总资产(亿元)	1,001.62	969.27	898.30	805.25
总负债(亿元)	680.94	648.11	602.34	531.23
全部债务(亿元)	546.13	528.02	522.60	451.46
所有者权益(亿元)	321.17	321.17	295.96	274.03
营业总收入(亿元)	26.96	51.31	52.78	38.82
利润总额(亿元)	1.36	5.07	4.59	3.82
净利润(亿元)	1.03	4.37	3.98	2.54
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	0.89	4.03	3.67	3.07
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	1.02	4.36	4.00	2.57
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-4.18	-10.73	-49.62	-73.43
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-0.73	-1.24	41.05	8.96
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	-8.84	20.07	32.47	60.80
流动比率(倍)	2.63	2.55	2.67	3.02
速动比率(倍)	1.48	1.43	1.56	1.27
资产负债率(%)	67.98	66.87	67.05	65.97
债务资本比率(%)	63.00	62.18	63.84	62.23
营业毛利率(%)	13.59	12.14	12.31	15.68
平均总资产回报率(%)(年化)	0.15	0.47	0.47	0.34
加权平均净资产收益率(%)(年化)	0.46	1.42	1.40	1.01
EBITDA(亿元)	3.75	13.05	10.46	7.67
EBITDA全部债务比	0.01	0.02	0.02	0.02
EBITDA利息保障倍数(倍)	–	0.49	0.42	0.57
应收账款周转率(次)(年化)	0.32	0.36	0.63	1.42
存货周转率(次)(年化)	0.12	0.13	0.13	0.09
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

二、发行人财务分析(见《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募集说明书》发行人财务分析。

第五条 信用评级

根据联合资信评估股份有限公司对本次债券发行主体及债券进行的综合评估,本次债券信用等级为AAA级,发行人长期信用等级为AA+级,评级展望为稳定。

一、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年集中偿付压力较大,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,中投保的担保显著提升了本次债券的偿付安全性。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。

随着常州市及金坛区经济持续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。

二、正面

1.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1,101.09亿元,同比增长9.50%;完成一般公共预算收入60.03亿元。

2.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。

3.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。

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的连带责任保证担保,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。

三、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,公司对外担保金额合计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,需依靠公司经营性收入。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。

四、跟踪评级

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。

江苏金坛建设发展有限公司或本期债项如发生重大变化,或发生可能对江苏金坛建设发展有限公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项,江苏金坛建设发展有限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江苏金坛建设发展有限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,或出现可能对江苏金坛建设发展有限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。

如江苏金坛建设发展有限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。

五、发行人授信情况

发行人资信情况良好,与银行等金融机构一直保持长期合作关系,并持续获得其授信支持,间接融资能力较强。截至2022年6月末,发行人共获得国内各家银行授信额度458.62亿元,剩余未使用额度89.00亿元。

六、发行人信用记录及重大诉讼情况

最近三年,发行人信用记录良好,不存在违约的情形。发行人不存在尚未了结或可预见的、影响公司持续经营的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

七、报告期内发行人历史评级情况

发行人近三年历史评级情况具体如下:

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2020-10-29	AA+	稳定	维持	联合资信
2021-10-20	AA+	稳定	维持	联合资信

八、企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年发行人及主要子公司不存在债务违约记录。

九、企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要出具日,发行人及其子公司债券直接融资余额为104.20亿元,已发行尚未兑付的债券具体情况如下:

单位:年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	20金交02	2020-06-23	2023-06-24	2025-06-24	5	6.00	6.50	6.00
2	20金交01	2020-03-26	2023-03-27	2025-03-27	5	8.00	6.00	8.00
3	20金建02	2020-06-09	2023-06-09	2025-06-09	5	2.50	6.00	2.50
4	20金建债	2020-03-20	2023-03-20	2025-03-20	5	7.50	7.20	7.50
5	21金建01	2021-05-27	2024-05-28	2026-05-28	5	10.00	5.50	10.00
6	21金建02	2021-07-09	2024-07-13	2026-07-13	5	5.00	5.28	5.00
7	21金建D2	2021-11-19	无	2022-11-23	1	10.00	3.80	10.00
8	22金建01	2022-06-22	无	2025-06-24	3	1.40	3.90	1.40
公司债券小计		–	–	–	–	50.40	–	50.40
9	21金坛建设PPN001	2021-10-26	无	2023-10-28	2	2.00	4.90	2.00
10	22金坛建设PPN003	2022-03-17	无	2025-03-21	3	2.80	4.45	2.80
11	21金坛建设PPN003	2021-12-13	无	2022-12-15	1	2.50	4.10	2.50
12	21苏金坛建发ZR001	2021/07/29	无	2023-07-29	2	5.00	5.20	5.00
13	21苏金坛建发ZR002	2021/12/22	无	2023-12-22	2	2.00	5.20	2.00
14	21金坛建发01	2021/11/03	无	2023-11-03	2	1.51	5.10	1.51
15	21金坛建发02	2021/11/12	无	2023-11-12	2	0.45	5.10	0.45
16	21金坛建发03	2021/11/19	无	2023-07-19	1.67	1.71	5.10	1.71
17	21金坛建发04	2021/12/03	无	2023-09-03	1.75	1.04	5.10	1.04
18	22金坛建发01	2022/1/7	无	2023/1/7	1	2.00	4.90	2.00
19	22金坛建发02	2022/1/14	无	2023/1/14	1	1.00	4.90	1.00
20	22金坛建发04	2022/1/27	无	2023/1/27	1	2.00	5.00	2.00
21	22金坛建发05	2022/2/18	无	2023/2/18	1	1.00	5.00	1.00
22	22金坛建发06	2022/2/25	无	2023/2/25	1	1.80	5.00	1.80
23	22金坛建发07	2022/2/25	无	2023/2/25	1	2.00	5.00	2.00
24	22金坛建发08	2022/3/22	无	2023/3/22	1	2.00	5.00	2.00
25	22金坛建发09	2022/3/31	无	2023/3/31	1	1.00	5.00	1.00
26	22金坛建发10	2022/4/15	无	2024/4/15	2	1.02	5.20	1.02
27	22金坛建发11	2022/4/27	无	2024/4/27	2	0.98	5.20	0.98
28	22金坛建设03	2022/1/30	无	2024/1/30	2	3.00	5.00	3.00
债务融资工具小计		–	–	–	–	36.81	–	36.81
29	22金交债	2022-03-09	–	2025-03-09 2026-03-09 2027-03-09 2028-03-09 2029-03-09	7	5.00	3.90	5.00
30	17金坛交通债02	2017-12-20	–	2022-12-21 2023-12-21 2024-12-21	7	10.00	7.10	6.00
31	17金坛交通债01	2017-11-06	–	2022-11-07 2023-11-07 2024-11-07	7	10.00	6.50	6.00
企业债券小计		–	–	–	–	25.00	–	17.00
32	–	–	–	–	–	–	–	–
其他小计		–	–	–	–	–	–	–
合计		–	–	–	–	112.20	–	104.20

注:发行人到期债务融资、借款均已按约定偿付。

第六条 担保情况

本次债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况及财务情况

(一)担保人基本情况

担保人:中国投融资担保股份有限公司
住所:北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层
法定代表人:段文务
注册资本:450,000.00万元
公司类型:股份有限公司

经营范围:融资性担保业务:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务;监管部门批准的其他业务:债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务,与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金投资;投资及投资相关的策划、咨询;资产受托管理;经济信息咨询;人员培训;新技术、新产品的开发、生产和产品销售;仓储服务;组织、主办会议及交流活动;上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

担保人主要业务为担保业务,包括银行间接融资担保业务、金融担保和履约类担保等。担保人通过专业化管理与方案设计,审查、论证、审批、合同签署、项目运营等一系列环节对符合资质条件的客户进行担保,并向客户收取担保费,当客户不履行偿债义务时,由担保人履行代偿义务,并对客户进行追偿。

截至2021年末,国家开发投资集团有限公司持有担保人48.93%股份,为担保人的控股股东。国务院国资委持有国家开发投资集团有限公司100.00%股权,因此,国务院国资委为担保人的实际控制人。

(二)担保人财务情况

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)已对担保人2019~2021年度合并及母公司财务报告进行审计,并出具了"安永华明(2020)审字第61243993_A01号"、"安永华明(2021)审字第61243993_A01号"和"安永华明(2022)审字61243993_A01号"标准无保留意见的审计报告。担保人2019~2021年度主要财务数据如下表所示:

(1)担保人合并资产负债表

单位:万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
资产:			
货币资金	275,719.04	124,186.55	576,781.13
交易性金融资产	980,485.84	834,766.44	877,176.40
买入返售金融资产	35,797.94	3,240.65	1,098.97
应收代位追偿款	24.98	24.98	24.98
定期存款	438,390.73	758,319.57	210,640.61
债权投资	176,047.14	198,029.46	326,426.85
其他债权投资	284,180.79	241,967.98	223,862.23
长期股权投资	215,539.07	194,386.25	301,417.94
投资性房地产	28,412.36	43,063.21	62,307.64
固定资产	22,262.77	26,232.96	29,476.49
在建工程	104,343.32	104,057.02	221.25
使用权资产	963.70	–	–
无形资产	2,132.34	1,178.70	1,421.56
递延所得税资产	30,482.28	18,180.54	20,809.02
其他资产	30,852.69	37,549.99	19,644.63
资产总计	2,625,634.99	2,585,184.33	2,651,309.70
负债:			
短期借款	328,744.49	311,526.53	142,085.66
交易性金融负债	–	–	420,111.60
卖出回购金融资产款	20,037.37	–	–
预收保费	247.62	1,867.90	442.41
应付职工薪酬	33,988.76	40,684.59	21,685.77
应交税费	2,808.94	12,638.96	9,589.36
保险合同准备金	–	–	–
未到期责任准备金	91,812.81	37,055.80	44,895.60
担保赔偿准备金	120,359.76	101,711.96	35,864.54
长期借款	436,710.32	429,457.90	319,130.21
应付债券	447,466.42	459,721.20	510,794.84
租赁负债	888.03	–	–
其他负债	29,086.94	26,335.64	79,982.02
负债合计	1,512,151.46	1,421,000.48	1,584,582.01
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	450,000.00	450,000.00	450,000.00
资本公积	22,774.89	22,774.89	2,416.45
其他综合收益	33,628.85	60,699.58	15,729.51
其他权益工具	348,645.28	348,645.28	249,022.64
盈余公积	76,652.41	72,743.16	70,376.64
一般风险准备	52,330.52	48,421.27	46,054.75
未分配利润	129,299.71	160,603.86	202,866.32
归属于母公司所有者权益合计	1,113,331.67	1,163,888.04	1,036,466.31

[illegible]