

---

江苏金坛建设发展有限公司  
公司债券中期报告  
(2023年)

二〇二三年八月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

一、受国家宏观经济运行状况、货币政策、财政政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感性投资品种，债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，如果未来市场利率发生变化，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

二、在23金建D1、21金建01、23金建D2、21金建02、22金建01、22金建02、23金建01、22金建03、22金建债的存续期内，发行人所处的宏观环境、国家相关政策等外部环境以及发行人自身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

截至报告期末，江苏金坛建设发展有限公司面临的风险因素与募集说明书披露的风险因素无重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节    发行人情况.....	7
一、    公司基本信息.....	7
二、    信息披露事务负责人.....	7
三、    控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、    报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、    公司业务和经营情况.....	9
六、    公司治理情况.....	15
第二节    债券事项.....	16
一、    公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	16
二、    公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
三、    公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、    公司债券募集资金情况.....	23
五、    发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	27
六、    公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	27
第三节    报告期内重要事项.....	32
一、    财务报告审计情况.....	32
二、    会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	32
三、    合并报表范围调整.....	32
四、    资产情况.....	32
五、    非经营性往来占款和资金拆借.....	33
六、    负债情况.....	34
七、    利润及其他损益来源情况.....	35
八、    报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	37
九、    对外担保情况.....	37
十、    重大诉讼情况.....	37
十一、    报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	37
十二、    向普通投资者披露的信息.....	37
第四节    特定品种债券应当披露的其他事项.....	37
一、    发行人为可交换债券发行人.....	37
二、    发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	37
三、    发行人为绿色债券发行人.....	37
四、    发行人为可续期公司债券发行人.....	38
五、    发行人为扶贫债券发行人.....	38
六、    发行人为乡村振兴债券发行人.....	38
七、    发行人为一带一路债券发行人.....	38
八、    科技创新债或者双创债.....	38
九、    低碳转型（挂钩）公司债券.....	38
十、    纾困公司债券.....	38
第五节    发行人认为应当披露的其他事项.....	38
第六节    备查文件目录.....	39
财务报表.....	41
附件一：    发行人财务报表.....	41

## 释义

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
23 金建 D1	指	总额人民币 8 亿元的江苏金坛建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）
21 金建 01	指	总额人民币 10 亿元的江苏金坛建设发展有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）
23 金建 D2	指	总额人民币 6 亿元的江苏金坛建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第二期）
21 金建 02	指	总额人民币 5 亿元的江苏金坛建设发展有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第二期）
22 金建 01	指	总额人民币 1.4 亿元的江苏金坛建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
22 金建 02	指	总额人民币 5 亿元的江苏金坛建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）(品种一)
23 金建 01	指	总额人民币 7.5 亿元的江苏金坛建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
22 金建 03	指	总额人民币 5 亿元的江苏金坛建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）(品种二)
22 金建债/22 金建专项债	指	总额人民币 10 亿元的 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
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《江苏金坛建设发展有限公司章程》
《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》
报告期	指	2023 年 1-6 月
报告期末	指	2023 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	上海证券交易所的正常工作日
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）
元/万元/亿元	指	除特别注明的币种外，指人民币元/万元/亿元
金坛建产	指	常州金坛建设产业集团有限公司
金坛交产	指	常州市金坛区交通产业集团有限公司
金坛水利	指	常州金坛水利建设投资发展有限公司
江东房地产	指	常州江东房地产开发有限公司

度假区管委会	指	江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会
长荡湖控股	指	江苏长荡湖旅游控股有限公司
公交场站公司	指	常州市金坛区公交站场建设管理有限公司
金建路灯	指	常州市金坛金建路灯安装工程有限公司
博盛园林	指	江苏博盛园林建设有限公司
江东资管	指	常州江东资金管理有限公司
污水处理公司	指	常州市金坛区城市污水处理有限公司
尧塘园林	指	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
金坛区住建委	指	常州市金坛区住房和城乡建设委员会
金坛投控	指	江苏金坛投资控股有限公司
金坛交通工程	指	常州市金坛区交通工程有限公司
城市污水	指	常州市金坛区城市污水处理有限公司
尾数差异	指	本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	江苏金坛建设发展有限公司
中文简称	金坛建设
外文名称(如有)	Jintan Huaxi Real Estate Development Co.,Ltd.
外文缩写(如有)	-
法定代表人	陈俊
注册资本(万元)	500,000.00
实缴资本(万元)	500,000.00
注册地址	江苏省常州市 金坛区东环一路 669 号
办公地址	江苏省常州市 金坛区东环一路 669 号
办公地址的邮政编码	213200
公司网址(如有)	enlk774757.cn.global-trade-center.com
电子信箱	tj@jtjsfz.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	陈俊
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	江苏省常州市金坛区东环一路 669 号
电话	13775163836
传真	0519-82690902
电子信箱	1243741248@qq.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：常州市金坛区人民政府

报告期末实际控制人名称：常州市金坛区人民政府

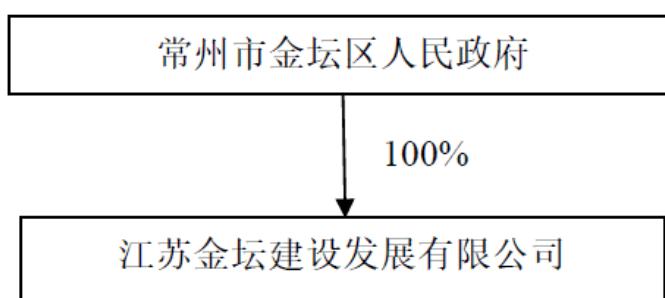
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：资信情况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：持股比例 100%，均未受限

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

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

#### （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

### （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：陈俊

发行人的董事长或执行董事：陈俊

发行人的其他董事：周先、沈海燕、曹国英、成林、陶俊、刘诚

发行人的监事：欧卉、吴红平、黄伟俊、江佩玉、王立

发行人的总经理：陶俊

发行人的财务负责人：江佩玉

发行人的其他非董事高级管理人员：俞云翔、史云松

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人经营范围为：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）。

发行人主营业务主要包括工程代建、土地开发整理建设、水利水系综合治理工程、房屋销售业务、安置房业务、资金运营、园林绿化、路灯安装、污水处理等业务。

#### （1）工程代建业务

发行人工程代建业务主要由金坛建产、金坛交产及其下属子公司等公司负责，主要承担金坛区辖区内道路、公园和学校等基础设施建设，均采用委托代建模式。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。

#### （2）土地开发整理业务

发行人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。度假区管委会对发行人投入成本定期进行审定，并加成一定比例与发行人结算，相关款项由度假区管委会财政局支付至发行人。

#### （3）水利水系综合治理业务

发行人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。发行人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，项目建设资金由发行人自筹及省级补助，度假区管委会对发行人投入成

本定期进行审定，并加成一定比例与发行人结算，其中长荡湖水利水系综合治理项目加成比例为 12%。

#### （4）房屋销售业务

发行人房地产销售业务主要由江东房地产负责，江东房地产通过招拍挂获得土地，而后经过规划设计、施工建设、开盘预售、竣工交付等一系列流程，自主开发建设，并以市价出售。

#### （5）安置房业务

保障房业务主要运营模式为建设销售。发行人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，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。

#### （6）污水处理业务

发行人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，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。

运营模式方面，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/m<sup>3</sup>，一般工商企业污水处理费 1.60 元/m<sup>3</sup>，六大重污染行业污水处理费 2.72 元/m<sup>3</sup>，特种行业污水处理费 1.60 元/m<sup>3</sup>。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。

#### （7）资金运营业务

发行人资金运营业务主要由常州江东资金管理有限公司负责，根据《区政府办公室关于印发〈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。

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，借入资金年占用费率为 6.2%~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，借出资金年占用费率为 6.8%~9.0%，每季度结算一次。

#### （8）园林绿化业务

发行人园林绿化业务由二级子公司江苏博盛园林建设有限公司负责，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和江苏金坛金沙建设投资发展有限公司等金坛区国有绿化企业。

业务模式方面，发行人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，发行人按照工程投资额的 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%、待两年养护期满后进行项目审计，按最终审定价结算剩余款项。

#### （9）路灯安装业务

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负责。发行人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，发行人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。

#### （10）其他业务

发行人其他业务收入包括场地租赁、港口业务、公交运营、工程质量检测、租赁业务、人防工程、销售水产品、植物栽培养护、贸易业务等。

发行人公交运营业务主要由二级子公司常州市金坛区公交站场建设管理有限公司和一级子公司常州市金坛区公共交通有限公司负责管理和运营。其中，公共交通公司主要负责公交车运营管理，公交场站公司主要负责公交站场建设及公交资源增值服务。

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。

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 1,000 吨/天，预计年发电量 17,480 万千瓦时。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （1）基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

近年，常州市政府逐步加大对市政基础设施的投入，使城市载体能力不断提高。常州市高度重视公用设施与国民经济其它产业的协调发展，在政府加大建设投入的同时，积极探索引入国外资本和先进技术与管理，使全市公用基础设施有了长足的发展和巨大的变化。

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，作为江苏省金坛区最重要的城市基础设施的投资、建设和运营主体，接受金坛区政府下属部门或指定项目实施主体的委托，承担金坛区基础设施建设、保障房建设、公有资产管理、运营等业务。作为金坛区基础设施和安置房建设主体，发行人围绕“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任务。作为金坛区重要的基础设施建设主体，在政策、资金注入、财政补贴等方面得到了金坛区政府的大力支持。

#### （2）水利水系综合治理行业

近年来，随着国家“十四五”规划及“国家园林城市”、“国家生态园林城市”、“国家森林城市”、“美丽中国”等标准的陆续出台，地方政府在城市建设中开始重视对辖区内水利水系进行综合治理。

2021 年，常州水利系统认真贯彻落实习近平总书记考察江苏江都枢纽以及调研南水北调工程时的重要讲话精神，强化目标导向，着力攻坚突破，各项工作保持健康有序发展态势，全年全社会完成水利建设投入 26 亿元。“十三五”期间，金坛区水利工程累计投资 106 亿元，是“十二五”的 12.2 倍。投资 65 亿元实施长荡湖网围整治、生态清淤、入湖河道综合

整治等六大工程，增加水域 10 平方公里。长荡湖创成国家湿地公园，茅山入选“中国森林氧吧”名录，获评国家生态园林城市、国家森林城市，入选省级山水林田湖草生态保护修复试点。《常州市“十四五”水利发展规划》明确“十四五”时期，水利计划发展总投资 206 亿元。河流整治、生态清淤等业务具有长期性的特点，在城市化进程不断推进的背景下，金坛区政府会对水利水系综合治理行业进行持续投入。金坛区政府对水系环境的重视和金坛区居民对居住舒适度要求的提高将促进水利水系综合治理产业不断向好发展。

发行人在水利水系综合治理产业中主营河流整治、生态清淤业务，这一方面迎合当地经济发展水平提高后对优美生态环境的需求，另一方面有利于与“三农”建设相融合，综合提升当地城乡居民的居住环境，配合当地农田水利基础设施建设，推动乡村振兴战略的落实。发行人的业务方向与当地政府的发展方向一致，更有利于获取投融资机会。且发行人处于东部沿海经济发达地区，对生态环境要求较高。综合来看，水利水系综合治理产业前景乐观，企业未来发展空间较大。

### （3）保障房建设行业

保障性住房建设是政府履行公共服务职责，帮助困难群体满足基本居住需求，促进社会和谐、民生改善的重要制度安排，同时也是促进房地产市场平稳健康发展的重要手段。根据 2021 年《政府工作报告》，“十三五”时期，我国 1 亿农业转移人口和其他常住人口在城镇落户目标顺利实现，城镇棚户区住房改造超过 2100 万套。根据国家统计局发布的《2022 年国民经济和社会发展统计公报》，2022 年全年全国各类棚户区改造开工 134 万套，基本建成 181 万套，全国保障性租赁住房开工建设筹集 265 万套（间）。保障性住房的建设作为关系民生福祉、国民经济平衡发展的重大工程，在“十四五”规划中继续获得高度关注，在未来较长一段时间将处于持续发展状态。

近年来，常州坚决贯彻落实中央“加快建立多主体供给，多渠道保障，购租并举的住房制度”的要求，积极培育和发展住房租赁市场，把发展保障性租赁住房作为完善住房保障体系的重要内容，作为解决新市民、青年人等群体住房困难的重要途径。为贯彻常州市住房保障政策，金坛区政府指出，将努力推进保障性租赁住房工作，尽最大努力帮助中低收入家庭、新就业大学生等特殊群体解决住房困难，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。加之近年金坛区工业经济快速发展，吸引外资增加，在产业园区、工业集中区等区域统一规划、建设保障性租赁住房的需求大大增加。加大保障性租赁住房供给有利于疏导住房需求，多层次、多角度解决新市民、青年人的住房问题，打造吸引人、留住人、稳住人的住房租赁环境。综上，金坛区保障性住房行业将迎来较大发展。

发行人从事金坛区安置房代建业务，具有很强的区域专营性；且作为金坛区重要的基础设施和保障房建设主体，发行人在资金注入和财政补贴等方面继续得到了股东及相关各方的支持。此外，发行人为金坛区内重要的国有资产运行主体，负责建设金坛区范围内诸多保障房项目。发行人经过多年的发展，完成和在建多个安置房项目，在此领域积累了丰富的技术人才和经验，在金坛区内保障房领域处于龙头地位。在金坛区政府切实保障民生，着力解决居民住房困难的背景下，发行人将发挥在专营性、投资项目多、政府补贴等方面的优势地位，实现保障性住房业务的增长。

### （4）土地开发整理行业

土地开发整理作为城市基础设施建设的重要组成部分，是统筹土地利用、协调社会经济发展、保证城市化进程有序推进的前提和基础，有利于保护耕地、节约集约用地、加强土地生态建设，在我国城镇化建设过程中发挥了积极作用。近几年，基于国家不断完善土地整理政策以及建设用地整理各项外部条件的逐步成熟，土地开发整理行业迎来了新的发展机遇。随着我国全面建设小康社会目标的提出，进一步凸显了建设用地整理对于提高城乡居民的生产生活水平、大力推进城镇化、积极开展经济结构调整的重要性和紧迫性。

近年来，金坛区围绕土地节约集约和保障经济发展，通过土地综合整治深入挖潜建设用地指标，以“土地整治+”模式，促进现代工业、现代农业、现代旅游业发展。“土地整治+”正成为金坛国土空间管控有效探索，解决农村用地碎片化、无序化、低效化的有力抓手，

其核心是发挥土地整治在吸引产业落地、整合统筹资金、促进生态环境治理与修复等方面的聚合作用，充分发挥自然资源、农田生态景观、乡村文化价值等功能，培育新的经济增长点和市场核心竞争力。

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。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力不存在重大影响。

## （二）新增业务板块

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

是 否

## （三）主营业务情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板 块	本期				上年同期			
	营业收 入	营业成 本	毛利率（ %）	收入占 比（% ）	营业收 入	营业成 本	毛利率（ %）	收入占 比（% ）
代建工程	25.47	22.22	12.75	62.17	24.27	21.15	12.82	90.01
污水处理	0.20	0.25	-26.49	0.48	0.38	0.25	34.22	1.40
房屋销售	13.44	10.71	20.31	32.81	0.11	0.08	30.09	0.40
拆借业务	0.50	0.22	56.39	1.22	0.77	0.32	58.39	2.87
租赁	0.55	0.45	18.67	1.34	0.56	0.43	21.82	2.06
检测费	0.010	0.007	29.37	0.03	0.27	0.12	56.74	0.99
NMP	0.13	0.11	13.68	0.33	0.27	0.17	37.70	1.02
园林绿化工程	0.12	0.09	24.69	0.29	0.111	0.086	22.50	0.41
路灯安装	0.06	0.05	18.34	0.15	0.056	0.071	-26.34	0.21
公交业务	0.01618	0.41318	-2,454.18	0.04	0.01764	0.43869	-2,387.61	0.07
其他	0.47618	0.37898	20.41	1.16	0.14894	0.17785	-19.41	0.55

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
业务								
合计	40.96	34.89	14.82	100.00	26.96	23.30	13.59	100.00

## (2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

公司非产业类企业，此项不适用。

### 2. 收入和成本分析

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

污水处理业务板块营业收入同比减少 48.20%，营业成本同比减少 0.40%，毛利率同比减少 177.41%，主要系污水处理业务板块中污水处理量最大的第一污水厂移址新建，新的第一污水厂在于 2022 年下半年开始由常州润创环保科技有限公司运营确认收益。

房屋销售业务板块营业收入同比增加 12,216.28%，营业成本同比增加 13,939.33%，毛利率同比减少 32.51%，主要系公司“钱塘映象”项目逐渐开始交房。

拆借业务板块营业收入同比减少 35.56%，营业成本同比减少 32.47%，毛利率同比减少 3.42%，主要系 2023 年 1-6 月公司未进行新的资金拆出。

检测费业务营业收入同比减少 96.14%，营业成本同比减少 93.70%，毛利率同比减少 48.24%，主要系负责检测业务板块的子公司常州市金坛区建筑科学研究院有限公司于 2023 年 2 月被无偿划出。

NMP 业务营业收入同比减少 51.50%，营业成本同比减少 32.80%，毛利率同比减少 63.72%，主要系 2023 年上半年 NMP 业务市场行情不景气，业务量萎缩，同时营业成本中固定资产折旧与人工未有较大变化，导致毛利率下降。

路灯安装业务营业收入同比增加 9.77%，营业成本同比减少 29.05%，毛利率同比增加 169.63%，主要系路灯安装业务以开票时点确认收入，收入确认与成本确认时点存在差异。

其他业务营业收入同比增加 219.72%，营业成本同比增加 113.09%，毛利率同比增加 205.18%，主要系发行人其他业务新增酒店业务，带动其他业务板块收入增长，毛利率转正。

### （四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

发行人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。通过城建资金的筹措促进城市建设，提升城市价值；不断提高土地运营能力，提高企业经济效益；不断加强公用事业的经营与管理水平，通过公共产品的市场化运作提高企业实力，为加速常州市城市化、现代化服务，促进城建项目投资、土地资源运作和公用事业经营三方面共同发展，实现规模效益的提升和跨越，走全面协调可持续发展之路。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人为国有公司，实际控制人为常州市金坛区人民政府，股东实力较强，作为江苏省金坛区最重要的城市基础设施的投资、建设和运营主体，接受金坛区政府下属部门或指定项目实施主体的委托，承担金坛区基础设施建设、保障房建设、公有资产管理、运营等业务，在政策、资金注入、财政补贴等方面得到了金坛区政府的大力支持。

经济发展状况和经济周期会对发行人主营业务收益水平产生影响。随着中国经济市场化程度的不断加深，城市基础设施代建等行业受周期性的影响愈加明显。如果未来国家减少固定资产的投入或出现经济增长放缓甚至衰退，可能降低发行人所处行业的盈利能力。因此，发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，进一步巩固其交通基础设施建设等业务在金坛区的主导地位，同时加强其他区域的业务开拓，增强盈利能力和市场竞争力，从而抵御经济周期性波动对发行人业务和盈利的不利影响。

发行人承建的基础设施代建业务建设周期较长、施工强度较高，进而对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求也较高。施工过程中容易受到各种不确定性因素的影响：市场环境、策划定位、资源利用率、材料质量、气候、各种相关证件是否齐全、工程资金是否到位等都是对项目进度和施工质量的考验。因此，发行人长期以来一直注重科学管理，不断完善企业的法人治理结构，发行人将进一步建立健全内部管理机制和工程管理风险预警应急机制，有效控制工程管理风险。

## 六、公司治理情况

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

是 否

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

#### 1、资产方面

公司与控股股东在资产方面已经分开，公司具有独立的企业法人资格，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

#### 2、人员方面

公司与控股股东在人员方面已经分开，公司已经建立独立的组织机构并配备了相应的人员，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。公司不存在在控股股东单位兼职情况，也不存在控股股东干预公司人事任免情况。

#### 3、机构方面

公司与控股股东在机构方面已经分开，公司拥有独立的决策机构和生产经营单位，机构设置完整健全，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了相关机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

#### 4、财务方面

公司与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

#### 5、业务经营方面

公司与控股股东在业务经营方面已经分开，公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务。

公司报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，亦不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

### （三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人按照《企业会计制度》等有关规定，并结合企业的经营特点和管理要求，明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

发行人的关联交易管理办法，保证了公司的关联交易限制在合理范围，并且关联交易得以公平、有序地进行。报告期内，公司与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。发行人的关联方交易定价一般采取市场结构或参考市场价格、采取协议定价的方式确定。

发行人制定了《江苏金坛建设发展有限公司公司债券信息披露管理制度》，公司涉及关联交易事项的对外信息披露由公司统一决策。

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

是 否

### （五）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	江苏金坛建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）
2、债券简称	23 金建 D1
3、债券代码	250483.SH
4、发行日	2023 年 3 月 16 日
5、起息日	2023 年 3 月 17 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 17 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、天风证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者	无

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	江苏金坛建设发展有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）
2、债券简称	21 金建 01
3、债券代码	178638.SH
4、发行日	2021 年 5 月 27 日
5、起息日	2021 年 5 月 28 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 5 月 28 日
7、到期日	2026 年 5 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏金坛建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行短期公司债券（第二期）
2、债券简称	23 金建 D2
3、债券代码	251280.SH
4、发行日	2023 年 6 月 6 日
5、起息日	2023 年 6 月 8 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 6 月 8 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、天风证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏金坛建设发展有限公司非公开发行2021年公司债券（第二期）
2、债券简称	21金建02
3、债券代码	178875.SH
4、发行日	2021年7月9日
5、起息日	2021年7月13日
6、2023年8月31日后的最近回售日	2024年7月13日
7、到期日	2026年7月13日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.28
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向不超过200名符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏金坛建设发展有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22金建01
3、债券代码	194791.SH
4、发行日	2022年6月22日
5、起息日	2022年6月24日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年6月24日
8、债券余额	1.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、东莞证券股份有限公司、天风证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向不超过200名符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏金坛建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	22 金建 02
3、债券代码	182948.SH
4、发行日	2022 年 11 月 3 日
5、起息日	2022 年 11 月 4 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 11 月 4 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.39
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、东莞证券股份有限公司、天风证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向不超过 200 名符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏金坛建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 金建 01
3、债券代码	114921.SH
4、发行日	2023 年 2 月 27 日
5、起息日	2023 年 2 月 28 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 2 月 28 日
8、债券余额	7.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.79
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、东莞证券股份有限公司、天风证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向不超过 200 名符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业投资者

15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏金坛建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	22 金建 03
3、债券代码	182949.SH
4、发行日	2022 年 11 月 3 日
5、起息日	2022 年 11 月 4 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 11 月 4 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、东莞证券股份有限公司、天风证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向不超过 200 名符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	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
2、债券简称	22 金建债/22 金建专项债
3、债券代码	184599.SH/2280434.IB
4、发行日	2022 年 10 月 14 日
5、起息日	2022 年 10 月 18 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 10 月 18 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所+银行间

12、主承销商	华福证券股份有限公司、东海证券股份有限公司
13、受托管理人	不适用
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	178638.SH
债券简称	21金建01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p> <p>投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。</p>

债券代码	178875.SH
债券简称	21金建02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p>

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	250483.SH
债券简称	23 金建 D1
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

债券代码	251280.SH
债券简称	23 金建 D2
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

债券代码	194791.SH
债券简称	22 金建 01
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、救济措施、资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

债券代码	182948.SH
债券简称	22 金建 02
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、救济措施、资信维持承诺、交叉保护
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发投资者权益保护条款

款的监测和披露情况	
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

债券代码	114921.SH
债券简称	23 金建 01
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、救济措施、资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

债券代码	182949.SH
债券简称	22 金建 03
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、救济措施、资信维持承诺、交叉保护
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

#### 四、公司债券募集资金情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改  
公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114921.SH

债券简称	23 金建 01
债券全称	江苏金坛建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
是否为特定品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	7.50
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次公司债券募集资金 7.50 亿元扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露	不适用

情况（如发生变更）	
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	7.50
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	7.50
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	偿还 20 金建债
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	-
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	-
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	-
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	-
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：250483.SH

债券简称	23 金建 D1
债券全称	江苏金坛建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）
是否为特定品种债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	短期公司债券

募集资金总额	8.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次公司债券募集资金 8.00 亿元扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	8.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	8.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	偿还 20 金交 01
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	-
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	-
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	-
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	-
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：251280.SH

债券简称	23金建D2
债券全称	江苏金坛建设发展有限公司2023年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第二期)
是否为特定品种债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	短期公司债券
募集资金总额	6.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金6.00亿元扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券本金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	6.00
1.1偿还有息债务（含公司债券）金额	6.00
1.2偿还有息债务（含公司债券）情况	偿还20金交02
2.1补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	-
2.2补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	-
3.2项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1其他用途金额	-
4.2其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	-
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用

募集资金违规被处罚处分情况 (如有)	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况 (如有)	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况 (如有)	不适用

## 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

## 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

### (一) 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

### (二) 截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：250483.SH

债券简称	23 金建 D1
增信机制、偿债计划及其他 偿债保障措施内容	<p>偿债计划：本期债券偿债资金来源及偿债安排的可行性 情况如下：(1) 发行人可使用自有资金进行偿还。(2) 发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场 声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合 作关系，具有较强的间接融资能力。发行人可通过向银 行获取信贷资金置换到期债务。(3) 发行人可通过发行 债券偿付到期的有息债务。</p> <p>偿债保障措施：(1) 资信维持承诺：发行人承诺，在本 期债券存续期内，不发生下述情形：发行人发生一个自 然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令 停产停业的情形。(2) 救济措施：如发行人违反相关承 诺要求且未能在半年的约定期限恢复相关承诺要求或采 取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求 ，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争 取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺 事项达成和解。</p>
增信机制、偿债计划及其他 偿债保障措施的变化情况及 对债券持有人利益的影响 (如有)	无变化
报告期内增信机制、偿债计 划及其他偿债保障措施的执 行情况	截至本报告出具日，公司按照募集说明书的相关约定执 行其他偿债保障措施

债券代码：178638.SH

债券简称	21 金建 01
------	----------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本次债券的起息日为2021年5月28日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022年至2026年间每年的5月28日为本次债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间每次付息款项不另计利息。本次债券到期日为2026年5月28日，到期支付本金及最后一期利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。其他偿债保障措施：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要高级管理人员不得调离；（5）《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至本报告出具日，公司按照募集说明书的相关约定执行其他偿债保障措施

债券代码：251280.SH

债券简称	23金建D2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：（1）偿债资金主要来源：江苏金坛建设发展有限公司为本次债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司主营业务收入、净利润等。（2）偿债应急保障方案：若出现发行人现金不能按期、足额偿付本次债券本息时，可以通过加强其他应收款回收、抵押或处置部分存货及可供出售金融资产等方法来获得必要的偿债支持。 偿债保障措施：（1）财务部负责偿付工作。（2）充分发挥债券受托管理人的作用。（3）制定债券持有人会议规则。（4）严格履行信息披露义务
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至本报告出具日，公司按照募集说明书的相关约定执行其他偿债保障措施

债券代码：178875.SH

债券简称	21金建02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本次债券的起息日为2021年7月13日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022年至2026年间每年的7月13日为本次债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间每次付息款项不另计利息。本次债券到期日为2026年7月13日，到期支付本金及最后一期

	利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。其他偿债保障措施：(1) 不向股东分配利润；(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；(3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；(4) 主要高级管理人员不得调离；(5)《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至本报告出具日，公司按照募集说明书的相关约定执行其他偿债保障措施

债券代码：194791.SH

债券简称	22 金建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划：本期公司债券的偿债资金将主要来源于公司营业收入、盈利能力、公司现金流、政府补贴等，公司必要时可以通过流动资产变现、新增银行贷款等偿债应急保障方案来补充偿债资金。</p> <p>偿债保障措施：(1) 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务收入、净利润、其他融资渠道等；(2) 便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施；(3) 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求；(4) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至本报告出具日，公司按照募集说明书的相关约定执行其他偿债保障措施

债券代码：182948.SH

债券简称	22 金建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划：本期公司债券的偿债资金将主要来源于公司营业收入、盈利能力、公司现金流、政府补贴等，公司必要时可以通过流动资产变现、新增银行贷款等偿债应急保障方案来补充偿债资金。</p>

	偿债保障措施：(1) 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务收入、净利润、其他融资渠道等；(2) 便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施；(3) 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求；(4) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至本报告出具日，公司按照募集说明书的相关约定执行其他偿债保障措施

债券代码：114921.SH

债券简称	23金建01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	偿债计划：本期公司债券的偿债资金将主要来源于公司营业收入、盈利能力、公司现金流、政府补贴等，公司必要时可以通过流动资产变现、新增银行贷款等偿债应急保障方案来补充偿债资金。 偿债保障措施：(1) 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务收入、净利润、其他融资渠道等；(2) 便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施；(3) 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求；(4) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至本报告出具日，公司按照募集说明书的相关约定执行其他偿债保障措施

债券代码：182949.SH

债券简称	22 金建 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划：本期公司债券的偿债资金将主要来源于公司营业收入、盈利能力、公司现金流、政府补贴等，公司必要时可以通过流动资产变现、新增银行贷款等偿债应急保障方案来补充偿债资金。</p> <p>偿债保障措施：(1) 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务收入、净利润、其他融资渠道等；(2) 便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施；(3) 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求；(4) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至本报告出具日，公司按照募集说明书的相关约定执行其他偿债保障措施

债券代码：184599.SH/2280434.IB

债券简称	22 金建债/22 金建专项债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>担保：中国投融资担保股份有限公司为本次债券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。</p> <p>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。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、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至本报告出具日，公司按照募集说明书的相关约定执行其他偿债保障措施

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

#### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### (一) 资产及变动情况

###### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
应收账款	同常州市金坛区建设资产经营有限公司、江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理委员会财政局、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、常州市金坛区交通运输局的应收账款
其他应收款	同常州市金坛区交通工程有限公司、常州市金坛区交通工程建设管理处、常州金坛新城建设投资发展有限公司、常州金坛金沙自来水有限公司、常州溪城现代农业发展有限公司的其他应收款
存货	开发成本、待开发土地、原材料、库存商品

###### 2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
应收账款	170.43	149.74	13.82	不适用
其他应收款	149.75	174.83	-14.34	不适用
存货	467.34	456.53	2.37	不适用

##### (二) 资产受限情况

###### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 (包含该类别资产非受限部分)	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值(如有)	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例(%)
货币资金	91.10	50.61	-	55.56
应收账款	170.43	35.73	-	20.96
存货	467.34	75.89	-	16.24
债权投资	3.90	3.90	-	100.00
固定资产	38.07	0.20	-	0.51
其他非流动资产	70.87	46.36	-	65.41
合计	<b>841.71</b>	<b>212.68</b>	—	—

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
长荡湖水利水系综合治理工程项目收益	35.73	-	35.73	项目收益质押贷款	若未来发生违约行为，发行人将丧失对应抵押资产的控制权，进而影响发行人的业务正常运转。

## 3. 发行人所持重要子公司的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### (一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：13.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.20 亿元；

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

不存在。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：12.80 亿元，其中控股股东、实

际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：3.66%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为106.45亿元和131.48亿元，报告期内有息债务余额同比变动23.51%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	2.00	13.99	49.18	65.16	49.56%
银行贷款	-	13.16	1.78	4.84	19.77	15.04%
非银行金融机构贷款	-	13.01	22.57	10.96	46.54	35.40%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	28.16	38.34	64.97	131.48	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额47.90亿元，企业债券余额10.00亿元，非金融企业债务融资工具余额7.50亿元，且共有2.00亿元公司信用类债券在2023年9至12月内到期或回售偿付。

#### 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为500.89亿元和508.59亿元，报告期内有息债务余额同比变动1.54%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	6.00	13.99	62.65	82.64	16.25%
银行贷款	-	46.91	36.36	224.05	307.32	60.43%
非银行金融机构贷款	-	21.70	33.99	57.93	113.63	22.34%

款						
其他有息 债务	-	-	-	5.00	5.00	0.98%
合计	-	74.61	84.35	349.64	508.59	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 50.40 亿元，企业债券余额 25.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 7.50 亿元，且共有 6.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

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

适用 不适用

### （三） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	43.79	42.59	2.83	不适用
其他应付款	95.47	59.92	59.33	主要系往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	90.26	89.00	1.42	不适用
长期借款	259.52	251.21	3.31	不适用
应付债券	67.64	76.92	-12.07	不适用

### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

## 七、利润及其他损益来源情况

### （一） 基本情况

报告期内利润总额：2.59 亿元

报告期内非经常性损益总额：0.13 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

### （二） 投资状况分析

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

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润

江苏长荡湖旅游控股有限公司	是	100	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、建设等	175.53	67.99	13.43	1.04
常州江东房地产开发有限公司	是	100	房地产开发、销售；房屋出租等	202.39	44.48	13.72	2.07
常州江东环境科技有限公司	是	100	环境检测技术的研发；环境检测服务；环境治理服务等	63.22	-2.56	0.32	-0.91
常州金坛建设产业集团有限公司	是	90	投资、经营、管理公有资产；城乡基础设施项目建设、投资；保障性住房建设等	214.82	63.77	4.95	0.58
常州市金坛区交通产业集团有限公司	是	100	市政设施管理；交通设施维修；土石方工程施工；交通安全、管制专用设备制造等	315.86	106.45	8.37	1.29

### （三）净利润与经营性净现金流差异

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与报告期内净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

主要系非付现支出涉及固定资产折旧 0.92 亿元，无形资产摊销 0.03 亿元，筹资活动财务费

用利息支出 2.11 亿元，融资费用 0.10 亿元，上述费用影响净利润金额，导致同公司经营活动产生的现金净流量差异较大。

#### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

#### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：141.70 亿元

报告期末对外担保的余额：157.82 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：16.12 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

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

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存在续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

**四、发行人为可续期公司债券发行人**

适用 不适用

**五、发行人为扶贫债券发行人**

适用 不适用

**六、发行人为乡村振兴债券发行人**

适用 不适用

**七、发行人为一带一路债券发行人**

适用 不适用

**八、科技创新债或者双创债**

适用 不适用

**九、低碳转型（挂钩）公司债券**

适用 不适用

**十、纾困公司债券**

适用 不适用

**第五节 发行人认为应当披露的其他事项**

无。

## 第六节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，<http://www.sse.com.cn>，或前往发行人办公场所进行实地查阅，地址江苏省常州市金坛区东环一路 669 号。

(以下无正文)

(以下无正文，为江苏金坛建设发展有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位:江苏金坛建设发展有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	9,109,741,527.49	8,654,213,402.52
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	6,708,800.00	1,816,100.00
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	177,529,907.40	267,691,970.34
应收账款	17,043,270,581.68	14,973,647,365.56
应收款项融资		
预付款项	588,466,816.86	380,283,507.13
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	14,975,243,993.50	17,482,572,670.44
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	46,734,023,424.67	45,653,081,094.59
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	264,583,864.10	204,640,404.45
流动资产合计	88,899,568,915.70	87,617,946,515.03
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	390,000,000.00	390,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,378,886.11	1,546,258.76
其他权益工具投资	73,581,500.00	73,581,500.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	173,515,785.09	176,821,524.57
固定资产	3,806,517,492.98	3,867,294,792.64
在建工程	1,087,694,970.77	943,175,526.86
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,569,711.57	5,630,482.77
无形资产	253,902,475.06	255,874,327.24
开发支出		
商誉	13,214,006.06	13,214,006.06
长期待摊费用	10,156,122.17	9,629,779.46
递延所得税资产	47,193,942.96	47,870,206.06
其他非流动资产	7,087,317,371.85	7,096,546,323.78
非流动资产合计	12,949,042,264.62	12,881,184,728.20
资产总计	101,848,611,180.32	100,499,131,243.23
<b>流动负债:</b>		
短期借款	4,379,300,000.00	4,258,968,797.09
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	2,698,692,710.71	3,628,481,182.80
应付账款	2,236,077,846.06	3,093,017,440.20
预收款项	14,494,009.80	8,249,460.52
合同负债	698,940,647.42	1,839,135,503.65
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	5,896,754.51	10,705,957.86
应交税费	1,001,188,829.15	874,194,754.23
其他应付款	9,547,293,870.87	5,992,036,428.92
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,026,131,839.20	8,899,729,998.79
其他流动负债	2,785,867,210.41	1,741,611,478.10
流动负债合计	32,393,883,718.13	30,346,131,002.16

<b>非流动负债:</b>		
保险合同准备金		
长期借款	25,952,180,825.00	25,120,837,650.00
应付债券	6,763,723,241.28	7,692,479,058.93
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,464,661.78	3,784,122.38
长期应付款	1,747,767,556.53	2,123,086,122.19
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,419,843.55	5,621,941.76
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	34,470,556,128.14	34,945,808,895.26
<b>负债合计</b>	<b>66,864,439,846.27</b>	<b>65,291,939,897.42</b>
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	27,714,615,334.55	27,993,837,944.98
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	4,136,938.42	4,136,938.42
一般风险准备		
未分配利润	1,584,456,923.27	1,502,131,213.30
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	34,303,209,196.24	34,500,106,096.70
少数股东权益	680,962,137.81	707,085,249.11
所有者权益（或股东权益）合计	34,984,171,334.05	35,207,191,345.81
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>101,848,611,180.32</b>	<b>100,499,131,243.23</b>

公司负责人：陈俊 主管会计工作负责人：陶俊 会计机构负责人：江佩玉

#### 母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位:江苏金坛建设发展有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	1,084,816,488.30	1,499,292,162.66
交易性金融资产	2,208,800.00	1,816,100.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	169,000,000.00	179,000,000.00
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	20,406,512,019.56	15,194,371,836.88
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	21,662,537,307.86	16,874,480,099.54
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	26,192,964,526.15	26,192,964,526.15
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	897,844.68	972,317.09
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,539,407.40	3,774,761.69
开发支出		
商誉	69,513.26	69,513.26
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,441,090.48	1,614,265.48
其他非流动资产	2,619,684,743.99	2,619,684,743.99
非流动资产合计	28,818,597,125.96	28,819,080,127.66
资产总计	50,481,134,433.82	45,693,560,227.20
<b>流动负债：</b>		

短期借款	1,119,000,000.00	995,500,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	298,000,000.00	598,500,000.00
应付账款	440,817.35	680,739.83
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,944,598.66	1,444,150.05
应交税费	30,947,996.31	30,921,222.95
其他应付款	10,999,769,497.47	8,244,859,737.99
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,964,764,668.11	2,520,640,853.74
其他流动负债	2,722,567,801.85	1,575,598,408.17
流动负债合计	18,137,435,379.75	13,968,145,112.73
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,001,990,000.00	1,184,850,000.00
应付债券	5,416,109,143.86	4,396,941,033.99
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	79,179,842.09	93,722,059.43
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,497,278,985.95	5,675,513,093.42
负债合计	24,634,714,365.70	19,643,658,206.15
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	21,749,396,209.90	21,749,396,209.90
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	4,136,938.42	4,136,938.42

未分配利润	-907,113,080.20	-703,631,127.27
所有者权益（或股东权益）合计	25,846,420,068.12	26,049,902,021.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	50,481,134,433.82	45,693,560,227.20

公司负责人：陈俊 主管会计工作负责人：陶俊 会计机构负责人：江佩玉

合并利润表  
2023 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	4,096,398,830.37	2,695,995,718.30
其中：营业收入	4,096,398,830.37	2,695,995,718.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,850,713,379.63	2,569,932,087.28
其中：营业成本	3,489,416,638.68	2,329,681,480.11
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	46,325,115.82	25,102,325.43
销售费用	20,121,670.16	2,127,564.69
管理费用	109,522,948.43	88,685,724.87
研发费用	354,356.89	-
财务费用	184,972,649.65	124,334,992.18
其中：利息费用	211,800,705.94	148,682,052.37
利息收入	48,551,943.68	26,333,609.63
加：其他收益	202,098.21	1,568,498.21
投资收益（损失以“-”号填列）	11,401,614.85	15,376,266.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	392,700.00	-931,700.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,165,296.88	-5,388,010.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-167,979.75
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	259,847,160.68	136,520,705.27
加：营业外收入	272,153.08	736,472.31
减：营业外支出	1,586,080.51	1,362,193.29
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	258,533,233.25	135,894,984.29
减：所得税费用	73,755,900.09	32,755,770.98
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	184,777,333.16	103,139,213.31
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	184,777,333.16	103,139,213.31
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	182,325,709.97	101,628,250.04
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,451,623.19	1,510,963.27
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	184,777,333.16	103,139,213.31
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	182,325,709.97	101,628,250.04
（二）归属于少数股东的综合收益总额	2,451,623.19	1,510,963.27
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：陈俊 主管会计工作负责人：陶俊 会计机构负责人：江佩玉

#### 母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	24,550,587.40	50,558,914.58
减：营业成本	6,669,973.97	9,124,631.50
税金及附加	1,440,140.51	1,543,684.21
销售费用		
管理费用	18,939,553.64	15,013,495.96
研发费用		
财务费用	101,189,397.21	102,992,128.72
其中：利息费用	160,774,116.06	122,098,059.26
利息收入	37,737,472.21	19,306,992.29
加：其他收益		
投资收益（损失以“—”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业		

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	392,700.00	-931,700.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	300,000.00	250,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-102,995,777.93	-78,796,725.81
加：营业外收入	-	72,969.00
减：营业外支出	313,000.00	12,100.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-103,308,777.93	-78,735,856.81
减：所得税费用	173,175.00	-170,425.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-103,481,952.93	-78,565,431.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-103,481,952.93	-78,565,431.81
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-103,481,952.93	-78,565,431.81
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：陈俊 主管会计工作负责人：陶俊 会计机构负责人：江佩玉

#### 合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,138,505,896.79	1,500,375,832.16
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	-	230,969,865.48
收到其他与经营活动有关的现金	7,853,464,971.38	957,305,668.82
经营活动现金流入小计	8,991,970,868.17	2,688,651,366.46
购买商品、接受劳务支付的现金	5,343,896,053.86	3,159,273,962.12

客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	93,383,483.64	81,281,797.37
支付的各项税费	38,016,944.66	70,810,163.48
支付其他与经营活动有关的现金	2,910,571,584.03	-204,709,479.04
经营活动现金流出小计	8,385,868,066.19	3,106,656,443.93
经营活动产生的现金流量净额	606,102,801.98	-418,005,077.47
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	11,568,987.50	9,978,091.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	134,810.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	-	10,010,000.00
投资活动现金流入小计	11,568,987.50	20,122,901.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	179,364,286.58	63,102,740.17
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	30,870,674.76	30,000,000.00
投资活动现金流出小计	210,234,961.34	93,102,740.17
投资活动产生的现金流量净额	-198,665,973.84	-72,979,838.50
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金	2,450,000.00	22,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,450,000.00	22,000,000.00
取得借款收到的现金	13,801,484,052.82	12,703,468,867.91

收到其他与筹资活动有关的现金	681,000,000.00	310,263,547.28
筹资活动现金流入小计	14,484,934,052.82	13,035,732,415.19
偿还债务支付的现金	11,729,675,525.29	10,892,212,202.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,345,655,355.04	1,564,230,985.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,298,979,355.66	1,463,573,033.11
筹资活动现金流出小计	14,374,310,235.99	13,920,016,220.95
筹资活动产生的现金流量净额	110,623,816.83	-884,283,805.76
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>518,060,644.97</b>	<b>-1,375,268,721.73</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,530,424,094.96	5,900,126,056.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,048,484,739.93</b>	<b>4,524,857,335.02</b>

公司负责人：陈俊 主管会计工作负责人：陶俊 会计机构负责人：江佩玉

#### 母公司现金流量表

2023年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	16,098,399.74	152,782.86
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,292,647,231.69	2,537,353,878.60
经营活动现金流入小计	1,308,745,631.43	2,537,506,661.46
购买商品、接受劳务支付的现金	727,883.27	-145,309.01
支付给职工及为职工支付的现金	16,813,772.08	12,939,961.21
支付的各项税费	1,437,372.02	1,437,370.00
支付其他与经营活动有关的现金	3,692,407,563.84	2,621,224,613.03
经营活动现金流出小计	3,711,386,591.21	2,635,456,635.23
经营活动产生的现金流量净额	-2,402,640,959.78	-97,949,973.77
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		

取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	115,088.49	979,391.15
投资支付的现金		10,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	115,088.49	11,479,391.15
投资活动产生的现金流量净额	-115,088.49	-11,479,391.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,569,698,113.20	2,620,418,867.91
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,569,698,113.20	2,620,418,867.91
偿还债务支付的现金	3,073,977,829.43	2,275,472,771.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	193,223,809.93	305,350,582.64
支付其他与筹资活动有关的现金	4,216,099.93	-
筹资活动现金流出小计	3,271,417,739.29	2,580,823,353.92
筹资活动产生的现金流量净额	2,298,280,373.91	39,595,513.99
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-104,475,674.36</b>	<b>-69,833,850.93</b>
加：期初现金及现金等价物余额	901,292,162.66	1,111,939,688.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>796,816,488.30</b>	<b>1,042,105,837.96</b>

公司负责人：陈俊 主管会计工作负责人：陶俊 会计机构负责人：江佩玉

