

债券代码 184599.SH、2280434.IB 债券简称 22 金建债、22 金建专项债

**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
2024 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析
报告**

发行人

江苏金坛建设发展有限公司

（常州市金坛区金坛大道 333 号金沙科技金融中心 1 幢）

债权代理人/主承销商

华福证券有限责任公司

（福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层）

二〇二五年六月

目录

重要提示	1
一、发行人的基本情况	2
二、“22 金建专项债”债券基本情况.....	3
三、“22 金建专项债”发行人履约情况	4
四、发行人偿债能力分析	6
五、增信措施的有效性分析	8
六、发行人已发行未兑付债券	8
七、债券持有人会议召开情况	9
八、本期债券跟踪评级情况	9
九、控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员变动情况	9
十、债券代理人履职情况	10
十一、其他事项	10

重要提示

华福证券有限责任公司（以下简称“华福证券”）作为 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（以下简称“22 金建债”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）等相关要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于江苏金坛建设发展有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《江苏金坛建设发展有限公司公司债券 2024 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向华福证券提供的其他材料。

华福证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华福证券所作的承诺或声明。

一、发行人的基本情况

公司名称：江苏金坛建设集团有限公司

注册地址：常州市金坛区金坛大道 333 号金沙科技金融中心 1 幢

成立日期：2002 年 9 月 3 日

注册资本：人民币 500,000.00 万元

统一社会信用代码：91320413742461420C

法定代表人：姜金华

企业类型：有限责任公司

经营范围：许可项目：建设工程设计；建设工程施工；建设工程监理；建设工程质量检测；电气安装服务；房地产开发经营；港口经营；自来水生产与供应；城市公共交通（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；房屋拆迁服务；房地产经纪；房地产咨询；水污染治理；污水处理及其再生利用；水环境污染防治服务；旅游开发项目策划咨询；城市绿化管理；城市公园管理；城乡市容管理；粮食收购；粮油仓储服务；物业管理；停车场服务；水资源管理；金属材料销售；建筑材料销售；照明器具销售；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

常州市金坛区人民政府为公司控股股东和实际控制人，持有公

司股份 100.00%。

二、“22 金建专项债”债券基本情况

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 金建专项债、22 金建债；

3、债券代码：2280434.IB(银行间债券市场)；184599.SH(上交所)；

4、起息日期：2022 年 10 月 18 日；

5、到期日期：2029 年 10 月 18 日；

6、债券上市地点：银行间市场、上海证券交易所；

7、主承销商、债权代理人：华福证券有限责任公司；

8、债券发行规模：人民币 10 亿元；

9、债券期限和利率：期限为 7 年，票面利率为 3.43%；

10、债券余额：截至本报告出具之日，债券余额为 10 亿元；

11、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；

12、信用等级：根据联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用级别为 AA+级，本次债券的信用级别为 AAA 级。

13、债券担保：本次债券由中国投融资担保股份有限公司提供连带责任担保。

14、债券发行批准机关及文号：国家发展和改革委员会企业债券【2022】196号文件批准公开发行。

三、“22 金建专项债”发行人履约情况

报告期内，发行人依据《企业债券管理条例》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律的规定以及本次债券《债权代理协议》的约定，自觉接受债权代理人对资信状况、募集资金使用情况、企业债券本息偿还情况、偿债保障措施实施情况等持续跟踪，接受债权代理人对企业债券募集说明书、债权代理协议中所约定义务的执行情况的监督，积极行使发行人职责、维护债券持有人合法权益。

1、本息兑付情况：

本次债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 10 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人已于 2024 年 10 月 18 日支付了 2023 年 10 月 18 日至 2024 年 10 月 17 日期间利息。

2、募集资金使用及专项账户运作情况：

本次债券募集资金 10 亿元，其中 6 亿元拟用于金坛城市共享停车场项目，4 亿元拟用于补充公司营运资金。

截至本报告出具日，本次债券募集资金已使用完毕，其中 4 亿元用于补充公司营运资金，6 亿元用于金坛城市共享停车场项目。公司已按照本次债券募集说明书的要求对募集资金进行了使用。

3、发行人信息披露情况：

发行人及债权代理人于本次债券相关的信息均在中国债券信息

网(www.chinabond.com.cn)或上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)

披露。报告期内，已披露的相关文件如下：

(1) 江苏金坛建设发展有限公司关于法定代表人、董事长及信息披露事务负责人变更的公告；

(2) 关于江苏金坛建设发展有限公司法定代表人、董事长及信息披露事务负责人变更之临时债权代理事务报告；

(3) 江苏金坛建设发展有限公司 2023 年公司债券年度报告；

(4) 江苏金坛建设发展有限公司 2023 年度经审计的财务报表及附注；

(5) 中国投融资担保股份有限公司 2023 年度审计报告（担保人）；

(6) 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 2023 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告；

(7) 江苏金坛建设发展有限公司 2024 年跟踪评级报告；

(8) 江苏金坛建设发展有限公司 2024 年公司债券中期报告；

(9) 江苏金坛建设发展有限公司 2024 年 6 月财务报表及附注（含担保人）；

(10) 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 2024 年付息公告；

(11) 江苏金坛建设发展有限公司关于中介机构发生变更的公告；

(12) 华福证券有限责任公司关于江苏金坛建设发展有限公司中

中介机构变更事项的临时债权代理事务报告。

四、发行人偿债能力分析

1、偿债能力指标分析

项目	2024 年末	2023 年末
总资产（万元）	10,092,748.25	10,026,295.82
流动资产（万元）	8,705,249.82	8,738,368.60
总负债（万元）	6,518,850.54	6,429,771.16
流动负债（万元）	3,450,872.55	2,978,849.95
所有者权益合计（万元）	3,573,897.71	3,596,524.66
资产负债率（%）	64.59	64.13
流动比率	2.52	2.93
速动比率	1.20	1.31

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

（1）短期偿债能力分析

2024 年末，发行人流动比率为 2.52，较 2023 年末降低了 0.41。

2024 年末，发行人速动比率为 1.20，较 2023 年末降低了 0.11。

（2）长期偿债能力分析

2024 年末，发行人资产负债率为 64.59%，较 2023 年末的 64.13% 上升了 0.46 个百分点。

2、发行人盈利能力及现金流情况分析

项目	2024 年度	2023 年度
营业收入（万元）	653,671.74	651,971.36
营业利润（万元）	43,726.44	37,204.45
利润总额（万元）	42,925.00	37,067.02

净利润（万元）	35,122.05	34,474.54
经营活动产生的现金流量净额(万元)	508,111.87	98,228.10
投资活动产生的现金流量净额(万元)	-199,232.72	-68,109.50
筹资活动产生的现金流量净额(万元)	-365,314.29	-97,442.30
现金及现金等价物净增加额（万元）	-56,435.14	-67,323.70

2023 年度，发行人实现营业收入 651,971.36 万元，同比上升 7.99%；营业利润、利润总额和净利润分别减少 33.77%、32.60%和 27.25%，主要系代建工程、拆借业务、检测费和公交业务的毛利较上年度大幅下降以及信用减值损失较上年度增加 1.21 亿元所致。分业务板块看，公司的房屋销售、检测费、拆借业务营收出现较大下滑。2024 年度，发行人实现营业收入 653,671.74 万元，同比上升 0.26%；营业利润、利润总额和净利润分别增加 17.53%、15.80%和 0.35%。分业务板块看，公司的代建工程、环卫保洁、其他业务营收出现较大增长。

最近两年，发行人经营活动净现金流量净额分别为 98,228.10 万元和 508,111.87 万元。随着发行人经营项目陆续完工达到结算条件及结算时点回款，发行人经营活动现金流持续上升。发行人目前已完工的代建项目大部分处于资金回笼期，预计随着项目陆续完工并收到项目回款，将会给发行人带来较为充足的现金流入，能够给本期债券的到期偿付提供保障。最近两年，发行人投资活动现金净流量分别为-68,109.50 万元和-199,232.72 万元。发行人投资活动现金流持续为负主要系 2023 年度及 2024 年度大量投资固定资产、无形资产和其他长期资产所致。最近两年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-97,442.30 万元和-365,314.29 万元，持续下降，主要系 2024 年度偿还债务支付的现金增加所致。

五、增信措施的有效性分析

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由中国投融资担保股份有限公司提供不可撤销连带责任担保。自本次债券发行后，至本报告出具日，中国投融资担保股份有限公司未出现评级调整情形，担保人的最新评级为 AAA。该公司 2024 年的合并财务报表由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。

以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下信息时，应当参照担保人 2024 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

项目	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	2,785,951.86	2,754,742.50
总负债（万元）	1,616,801.54	1,645,483.52
所有者权益合计（万元）	1,169,150.32	1,109,258.98
资产负债率（%）	58.03	59.73
营业收入（万元）	344,033.58	165,453.05
营业利润（万元）	230,376.91	78,677.80
利润总额（万元）	230,829.35	81,644.24
净利润（万元）	136,622.63	57,084.96
经营活动产生的现金流量净额（万元）	3,992.04	85,719.87
投资活动产生的现金流量净额（万元）	79,136.94	88,465.58
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	-131,295.25	-157,318.60
现金及现金等价物净增加额（万元）	-48,911.15	17,898.01

六、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具日，发行人已发行未兑付债券信息如下表所示：

证券简称	起息日	当前余额(亿元)	发行期限	票面利率(当期)%
25 金坛建设 MTN001	2025-03-19	5.73	5.00	2.50
24 金建 04	2024-07-05	5.00	5.00	2.41
24 金建 03	2024-05-30	6.00	5.00	2.65
24 金建 02	2024-05-21	10.00	5.00	2.78
24 金建 01	2024-02-28	8.00	3.00	2.85
23 金坛建设 PPN003	2023-10-16	2.00	3.00	3.60
23 金建 01	2023-02-28	7.50	3.00	4.79
22 金建 03	2022-11-04	5.00	5.00	4.00
22 金建 02	2022-11-04	5.00	3.00	3.39
22 金建专项债	2022-10-18	10.00	7.00	3.43
22 金建 01	2022-06-24	1.40	3.00	3.90

七、债券持有人会议召开情况

2024 年度，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未召开持有人会议。

八、本期债券跟踪评级情况

截至本报告出具日，联合资信评估股份有限公司对“22 金建专项债/22 金建债”进行了跟踪评级。2024 年 6 月 27 日，根据联合资信出具的《江苏金坛建设发展有限公司 2024 年跟踪评级报告》（联合〔2024〕5025 号），确定维持江苏金坛建设发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，维持“22 金建专项债/22 金建债”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

九、控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员变动情况

2024 年 1 月 24 日，公司股东常州市金坛区人民政府出具了《江

苏金坛建设发展有限公司股东决定》并作出如下决定：公司设董事会，由公司新委派的董事姜金华，原董事周先、曹国英、沈海燕、成林，职工董事陶俊、刘诚共 7 人组成，其他董事自行免职。姜金华担任公司董事长。根据《江苏金坛建设发展有限公司章程》，公司的法定代表人由董事长担任。根据《江苏金坛建设发展有限公司公司债券信息披露事务管理制度》，公司的信息披露事务负责人由董事长担任。上述人员均符合法律、法规规定的任职资格。

十、债券代理人履职情况

2024 年度，华福证券有限责任公司作为 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的债权代理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《债权代理协议》等约定，对企业的有关情况进行了跟进和督导，履行了债权代理工作职责。

2024 年 1 月 31 日，华福证券有限责任公司于中国债券信息网及上海证券交易所披露了《关于江苏金坛建设发展有限公司法定代表人、董事长及信息披露事务负责人变更之临时债权代理事务报告》。

2024 年 12 月 9 日，华福证券有限责任公司于中国债券信息网及上海证券交易所披露了《华福证券有限责任公司关于江苏金坛建设发展有限公司中介机构变更事项的临时债权代理事务报告》。

十一、其他事项

截至 2024 年末，发行人对外担保余额为 293.00 亿元，其中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的为 0.00 亿元。

（本页无正文，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 2024 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）



华福证券有限责任公司

2025 年 6 月 20 日