

---

江苏金坛建设集团有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

## 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（如有）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 22 金建 02、22 金建 03、23 金建 01、24 金建 01、24 金建 02、24 金建 03、24 金建 04、22 金建债/22 金建专项债、25 金建 01 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，江苏金坛建设集团有限公司面临的风险因素与募集说明书风险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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	23
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	30
一、 财务报告审计情况.....	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 资产情况.....	30
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	33
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
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.....	36
九、 对外担保情况.....	36
十、 重大诉讼情况.....	38
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	38
十二、 向普通投资者披露的信息.....	38
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	39
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	39
第六节 备查文件目录.....	40
财务报表.....	42
附件一： 发行人财务报表.....	42

## 释义

发行人/本公司/公司/金坛建设	指	江苏金坛建设集团有限公司
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）
24 金建 01	指	总额人民币 8 亿元的江苏金坛建设发展有限公司 2024 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）
24 金建 02	指	总额人民币 10 亿元的江苏金坛建设发展有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
24 金建 03	指	总额人民币 6 亿元的江苏金坛建设发展有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）
24 金建 04	指	总额人民币 5 亿元的江苏金坛建设发展有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）
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
25 金建 01	指	总额人民币 1.4 亿元的江苏金坛建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
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	2025 年 1-6 月
报告期末	指	2025 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	江苏金坛建设集团有限公司
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	姜金华
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 金坛区金坛大道 333 号金沙科技金融中心 1 幢
办公地址	江苏省常州市 金坛区金坛大道 333 号金沙科技金融中心 1 幢
办公地址的邮政编码	213200
公司网址（如有）	-
电子信箱	3037043446@qq.com

## 二、信息披露事务负责人

姓名	姜金华
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金坛大道 333 号金沙科技金融中心 1 幢
电话	0519-82690902
传真	0519-82690902
电子信箱	3037043446@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

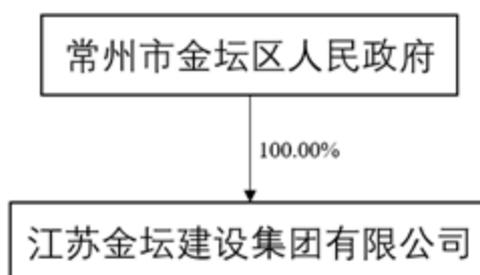
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

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，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）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

### 四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

## （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

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的0%。

## （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：姜金华

发行人的董事长或执行董事：姜金华

发行人的其他董事：周先、沈海燕、曹国英、成林、姜玮、刘诚

发行人的监事：无

发行人的总经理：姜玮

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：史云松、徐留军、欧卉、杨云娇

## 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：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）。

发行人主营业务主要包括工程代建、房屋销售业务、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；发行人水利水系综合治理建设业务主要由长荡湖控股和金坛水利负责实施，采用委托代建和政府购买服务两种模式，与相关委托方签订协议，委托代建按照成本加成12%确认收入；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，金坛区住建委或其指定实施主体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）房屋销售业务

发行人房屋销售业务包括安置房等保障性住房的开发与销售及商品房的开发与销售。公司房屋销售业务主要由子公司常州江东房地产开发有限公司负责运营。发行人已取得开展房地产开发必需的资质证书，不存在超越相关资质经营的情形，符合产业政策及相关法律法规的规定。

#### ①安置房销售业务

安置房销售业务主要运营模式为建设销售。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，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。

## ②商品房销售业务

发行人商品房销售业务通过公开招标、拍卖及挂牌出让直接从有关政府部门取得土地使用权。公司建立了规范的房地产开发程序及政策流程。公司标准项目开发流程包括立项—获取土地—前期准备、设计—施工—销售及市场推广—竣工—交付及售后服务。公司房地产项目主要为自主开发，公司本部作为此板块的主管单位，负责完成报批报建、设计、招投标采购、施工建造、市场营销等房地产开发环节，具有完备的房地产开发体系。商品房的业务模式主要为全部销售模式，目的是快速回笼资金。发行人制定了科学的项目销售定价体系，首先考虑的是项目所在区域的竞争状况，这包括该地区的房地产市场供求总量、主要竞争对手的价格情况，同时考虑项目的开发成本（即地价、建安成本、税收等），最终结合公司发展规划和经营目标，完成项目销售定价。在基本确定项目定价后，综合项目房地产的户型、朝向、楼层等因素调整、确认最终的销售价格，在项目推广时，结合营销活动和市场推广计划进行动态调整。

### （3）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。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。

### （4）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。

### （5）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确认收入，并按照完工百分比进行结算。

### （6）其他业务

发行人其他业务收入包括租赁业务、检测费业务、公交业务、环卫保洁收入等。

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

#### （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、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。住房和城乡建设部的相关数据显示，我国城镇化水平从 1978 年的 17.92% 提高到 2018 年底的 59.58%，城镇人口达到 8.13 亿。根据 2024 年统计公报显示，2024 年我国常住人口城镇化率为 67.00%。城市已成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。我国城市基础设施行业的增长与我国城市化水平提高相辅相成，城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善又发挥了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的加快、城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在，市政公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。

党的十九大以来，中央提出“决胜全面建成小康社会、夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利”。结合党的十八大提出的“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”，未来 20 年将是实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。

## （2）保障性住房行业

近年来，我国部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。保障性住房建设是政府为解决低收入家庭住房困难、构建和谐社会而实施的一项重要举措。目前保障性住房包括廉租房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。为完善我国住房体制和供需格局，中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，未来几年国家将有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。

根据国家统计局发布的《2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年全年全国配售型保障性住房、保障性租赁住房和公租房等开工建设和筹集 180 万套（间）；城中村改造安置房开工建设和筹集 189 万套。

总体来看，保障性住房建设尤其是棚户区改造工作不仅有效改善了广大中低收入家庭的住房条件，对平抑房价、扩大消费和拉动经济增长起到了突出的作用，而且改善了民生，保证了社会和谐稳定，对促进经济增长与社会和谐发挥了重要作用。保障性住房建设计划的逐步实施将对行业的供需结构产生一定的影响，部分消费性需求会在政策的引导下被逐

步分流至保障性住房市场，在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业势必迎来一个大力发展的历史阶段。

### （3）房地产行业

2022年初以来，全国多个城市陆续放松房地产调控政策，但从需求端和土地市场的表现来看，市场修复仍不及预期。根据2024年3月5日发布的政府工作报告，2024年国内生产总值增长5%左右，城镇新增就业1200万人以上。对于房地产行业，2024年的政府工作报告提出，优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。统筹好地方债务风险化解和稳定发展，进一步落实一揽子化债方案，妥善化解存量债务风险、严防新增债务风险。稳妥推进一些地方的中小金融机构风险处置。严厉打击非法金融活动。健全风险防控长效机制。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。建立同高质量发展相适应的政府债务管理机制，完善全口径地方债务监测监管体系，分类推进地方融资平台转型。健全金融监管体制，提高金融风险防控能力。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程演进及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大发展空间。

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毛利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

适用 不适用

## （三）主营业务情况

### 1. 分板块情况

单位：万元 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	295,328.75	264,909.14	10.30	93.67	363,652.90	319,457.18	12.15	94.09
污水处理	1,803.13	2,069.00	-14.75	0.57	2,233.16	2,829.19	-26.69	0.58
房屋销售	750.10	802.72	-7.02	0.24	100.92	89.93	10.89	0.03

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 (%)
拆借业务	-	307.78	-	-	3,810.74	1,940.78	49.07	0.99
租赁	5,768.48	5,342.70	7.38	1.83	6,548.80	5,398.21	17.57	1.69
NMP	-	-	-	-	1,392.73	1,201.94	13.70	0.36
路灯安装	718.35	604.32	15.87	0.23	823.09	670.31	18.56	0.21
公交业务	233.69	5,755.51	2,362.8 5	0.07	316.06	5,869.61	1,757.1 2	0.08
酒店业务	2,489.82	2,124.33	14.68	0.79	2,907.74	2,487.96	14.44	0.75
环卫保洁	5,800.58	5,275.00	9.06	1.84	2,133.11	1,433.41	32.80	0.55
其他	2,397.07	2,418.87	-0.91	0.76	2,587.66	2,157.40	16.63	0.67
合计	<b>315,289.97</b>	<b>289,609.37</b>	<b>8.15</b>	<b>100.00</b>	<b>386,506.90</b>	<b>343,535.91</b>	<b>11.12</b>	<b>100.00</b>

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

## 2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

污水处理业务板块毛利率同比上升 44.75%，主要系 2025 年 1-6 月污水处理量上升。

房屋销售业务板块营业收入同比上升 643.28%，营业成本同比上升 792.64%，毛利率同比减少 164.42%，主要系销售数量较去年同期有所增加，但受房地产市场形势不佳影响降价销售。

拆借业务板块营业收入同比减少 100.00%，营业成本同比减少 84.14%，主要系拆借业务相关借款转为往来款，不再计算利息。

租赁业务板块毛利率同比减少 57.99%，主要系部分租户退租所致。

NMP 业务板块营业收入同比减少 100.00%，营业成本同比减少 100.00%，主要系 NMP 业务主要由常州江环能源科技有限公司负责，该公司于 2024 年划出公司合并范围。

公交业务业务板块毛利率同比下降 34.47%，主要系 2025 年 1-6 月公交业务收入下降所致。

环卫保洁业务板块营业收入同比上升 171.93%，营业成本同比上升 268.00%，毛利率同比下降 72.38%，主要系环卫保洁业务收入增加，但人工成本上升所致。

其他业务板块毛利率同比下降 78.24%，主要系 2025 年 1-6 月旅游业务、港口业务等利润降低，广告业务、检测费业务亏损所致。

## （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，说明报告期末的业务发展目标

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。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****公司债券基本信息列表（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 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、2025 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、2025 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 2024 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	24 金建 01
3、债券代码	253910.SH
4、发行日	2024 年 2 月 27 日
5、起息日	2024 年 2 月 28 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 2 月 28 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
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，东方证券承销保荐有限公司，东海证券股份有限公司
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、2025 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	江苏金坛建设发展有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	24 金建 02
3、债券代码	254748.SH
4、发行日	2024 年 5 月 20 日
5、起息日	2024 年 5 月 21 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 5 月 21 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.78
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、东方证券承销保荐有限公司、东海证券股份有限公司
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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	24 金建 03
3、债券代码	254854.SH
4、发行日	2024 年 5 月 29 日
5、起息日	2024 年 5 月 30 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 5 月 30 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.65
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、东方证券承销保荐有限公司、东海证券股份有限公司
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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）
2、债券简称	24 金建 04
3、债券代码	255201.SH
4、发行日	2024 年 7 月 4 日
5、起息日	2024 年 7 月 5 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 7 月 5 日
8、债券余额	5.00

9、截止报告期末的利率(%)	2.41
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、东方证券承销保荐有限公司、东海证券股份有限公司
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、2025 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

1、债券名称	江苏金坛建设集团有限公司 2025 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	25 金建 01
3、债券代码	258937.SH
4、发行日	2025 年 6 月 17 日
5、起息日	2025 年 6 月 18 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最	-

近回售日	
7、到期日	2030年6月18日
8、债券余额	1.40
9、截止报告期末的利率(%)	2.39
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、东海证券股份有限公司、国融证券股份有限公司
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

## 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

## 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	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
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）	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
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）	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
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）	无

债券代码	253910.SH
债券简称	24 金建 01
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
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）	无

债券代码	254748.SH
债券简称	24 金建 02
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
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）	无

债券代码	254854.SH
债券简称	24 金建 03
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
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）	无

债券代码	255201.SH
债券简称	24 金建 04
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
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）	无

债券代码	258937.SH
债券简称	25 金建 01
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
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）	无

#### 四、公司债券募集资金使用情况

- 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

##### （一） 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
258937.SH	25 金建 01	否	不适用	1.40	-	-

##### （二） 报告期内募集资金用途涉及变更调整

- 适用  不适用

##### （三） 报告期内募集资金的使用情况

###### 1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的	用于其他用途的金额

							金额	
258937.SH	25 金建 01	1.40	-	1.40	-	-	-	-

## 2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

适用 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
258937.SH	25 金建 01	22 金建 01，发行金额 1.4 亿元，起息日 2022 年 6 月 24 日，到期日 2025 年 6 月 24 日	-

## 3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

适用 不适用

## 4. 募集资金用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

适用 不适用

## 5. 募集资金用于其他用途

适用 不适用

## 6. 募集资金用于临时补流

适用 不适用

### （四）报告期内募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	报告期内实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
258937.SH	25 金建 01	本期债券募集资金 1.4 亿元拟用于偿还到期公司债券本金	本期债券募集资金 1.4 亿元用于偿还到期公司债券 22 金建 01 本金	是	是	是	是

报告期内募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

适用 不适用

## 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

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：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	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	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：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：253910.SH

债券简称	24 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来源发行人自身经营收入和经营活动现金流入、可变现流动资金及充足的融资。偿债保障措施：（1）设立专门的偿付工作小组。公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑

	<p>付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。（2）切实做到专款专用。公司将对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用和稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金根据股东决议并按照募集说明书披露的用途使用。（3）充分发挥债券受托管理人的作用。公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。（4）制定债券持有人会议规则。公司已按照《管理办法》的相关规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。（5）严格的信息披露。公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》和相关主管部门的有关规定履行信息披露义务，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。</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：254748.SH

债券简称	24 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来源发行人自身经营收入和经营活动现金流入、可变现流动资金及充足的融资。偿债保障措施：（1）设立专门的偿付工作小组。公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。（2）切实做到专款专用。公司将对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用和稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金根据股东决议并按照募集说明书披露的用途使用。（3）充分发挥债券受托管理人的作用。公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。（4）制定债券持有人会议规则。公司已按照《</p>

	管理办法》的相关规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。（5）严格的信息披露。公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》和相关主管部门的有关规定履行信息披露义务，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。
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：254854.SH

债券简称	24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来源发行人自身经营收入和经营活动现金流入、可变现流动资金及充足的融资。偿债保障措施：（1）设立专门的偿付工作小组。公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。（2）切实做到专款专用。公司将资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用和稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金根据股东决议并按照募集说明书披露的用途使用。（3）充分发挥债券受托管理人的作用。公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。（4）制定债券持有人会议规则。公司已按照《管理办法》的相关规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。（5）严格的信息披露。公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》和相关主管部门的有关规定履行信息披露义务，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。</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	截至本报告出具日，公司按照募集说明书的相关约定执

划及其他偿债保障措施的执行情况	行其他偿债保障措施
-----------------	-----------

债券代码：255201.SH

债券简称	24 金建 04
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来源发行人自身经营收入和经营活动现金流入、可变现流动资金及充足的融资。偿债保障措施：（1）设立专门的偿付工作小组。公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。（2）切实做到专款专用。公司将对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用和稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金根据股东决议并按照募集说明书披露的用途使用。（3）充分发挥债券受托管理人的作用。公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。（4）制定债券持有人会议规则。公司已按照《管理办法》的相关规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。（5）严格的信息披露。公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》和相关主管部门的有关规定履行信息披露义务，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。</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：258937.SH

债券简称	25 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来源发行人自身经营收入和经营活动现金流入、可变现流动资金及充足的融资。偿债保障措施：（1）设立专门的偿付工作小组公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。（2）切实做到专款专用公司将对资金使用情况将进行严格检查</p>

	<p>，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用和稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金根据股东决议并按照本募集说明书披露的用途使用。（3）充分发挥债券受托管理人的作用公司已按照《管理办法》的规定，聘请华泰联合担任本期债券的债券受托管理人，并与华泰联合订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。（4）制定债券持有人会议规则公司已按照《管理办法》的相关规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。（5）严格的信息披露公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》和相关主管部门的有关规定履行信息披露义务，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。</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	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。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、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。
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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	银行存款等	115.78	44.50	主要系银行存款增加
交易性金融资产	权益工具投资	0.02	-12.15	不适用
应收票据	银行承兑汇票	0.69	-43.25	主要系银行承兑汇票减少
应收账款	对江苏省金坛长荡湖旅游度假区管理办公室财政审计局、常州市金坛区建设资产经营有限公司等对手方的应收账款	167.31	1.28	不适用
预付款项	对常州市金坛自来水有限公司、江苏通达建设集团有限公司等对手方的预付款项	1.19	-28.20	不适用
其他应收款	对常州市金坛	133.24	-17.06	不适用

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
	区交通工程建设管理处、常州市金坛区交通工程有限公司等对手方的其他应收款			
存货	开发成本、待开发土地等	458.10	0.09	不适用
其他流动资产	待抵扣增值税进项税	3.73	-6.29	不适用
长期股权投资	对常州市珠航校车服务有限公司的投资	0.02	7.70	不适用
其他权益工具投资	对常州市金广电信息网络有限公司的投资	0.39	0.00	不适用
投资性房地产	房屋、建筑物及土地使用权	1.61	-1.24	不适用
固定资产	房屋、建筑物、附属、专用设备	35.26	-2.06	不适用
在建工程	茅山旅游度假区项目等在建工程	16.79	8.46	不适用
无形资产	土地使用权等	2.35	-1.38	不适用
商誉	非同一控制企业合并溢价引起的商誉	0.13	0.00	不适用
长期待摊费用	第一、二货运停车场，停车场改造工程等涉及的待摊费用	0.18	130.58	主要系第一、二货运停车场涉及的待摊费用增加
递延所得税资产	资产减值准备引起的可抵扣暂时性差异	1.29	0.00	不适用
其他非流动资产	土地、苗木	81.34	0.00	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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
--------	--------------------------	-------------	--------------	------------------------

货币资金	115.78	59.00	-	50.96
存货	458.10	91.18	-	19.90
应收账款	167.31	47.00	-	28.09
固定资产	35.26	0.17	-	0.49
其他非流动资产	81.34	40.14	-	49.34
合计	857.78	237.48	—	—

## 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	47.00	-	47.00	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质押资产的控制权，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股权的受限情况

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：10.90 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0.03 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

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：10.88 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 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：1.07%，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150.68亿元和174.48亿元，报告期内有息债务余额同比变动15.80%。

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	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	15.40	50.96	66.36	38.03
银行贷款	-	18.51	12.45	30.96	17.74
非银行金融机构贷款	-	59.71	17.46	77.17	44.23
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	93.62	80.87	174.48	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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7.73亿元。

**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502.41亿元和506.70亿元，报告期内有息债务余额同比变动0.85%。

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	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		16.45	56.08	72.53	14.31
银行贷款		88.76	235.33	324.10	63.96
非银行金融机构贷款		80.85	29.22	110.08	21.72
其他有息债务		-	-	-	-
合计		186.07	320.64	506.70	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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47.90亿元，企业债券余额16.00亿元，非金融企业债务融资工具余额7.73亿元。

**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，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 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） 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	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	126.81	28.73	不适用
应付票据	40.02	0.57	不适用
应付账款	23.20	50.93	主要系应付工程款增加
预收款项	0.20	8.09	不适用
合同负债	7.92	0.76	不适用
应付职工薪酬	0.05	-10.21	不适用
应交税费	10.47	-7.00	不适用
其他应付款	72.14	-6.60	不适用
一年内到期的非流动负债	59.26	-37.03	主要系一年内到期的长期借款减少
其他流动负债	0.71	1.37	不适用
长期借款	252.96	9.26	不适用
应付债券	56.08	-2.37	不适用
长期应付款	11.60	-34.92	主要系融资款减少
递延收益	0.02	-8.11	不适用
递延所得税负债	0.00	-100.00	主要系交易性金融资产公允价值变动引起的应纳税暂时性差异减少

**（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**

报告期利润总额：0.79 亿元

报告期非经常性损益总额：0.04 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**

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
江苏金坛滨湖新城开发有限公司	是	100.00%	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、投资等。	114.30	28.17	3.71	0.48
江苏长荡湖旅游控股有限公司	是	100.00%	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。	210.42	73.32	12.60	1.08
江苏茅山旅游控股有限公司	是	100.00%	旅游资源开发和经营管理；旅游景区配套设施建设；景区管理服务；投资与资产管理；基础设施的投资、建设管理及配套服务等	76.56	16.38	0.07	0.001
常州江东房地产开发有限公司	是	100.00%	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；城乡基础设施工程项目建设、投资。	228.45	47.89	8.55	0.94
常州江东环境科技有限公司	是	100.00%	环境检测技术的研发；环境检测服务；环境治理服务；环境保护技术咨询与服务；建筑物清洁服务；保洁服务等	95.03	-3.44	0.19	-0.03
常州江东资源经营有限公司	是	100.00%	资产投资、经营与管理；智慧城市设计、投资、建设与经营；停车场投资、建设与运营管理；土地征地补偿等	51.41	-1.53	0.04	-0.01
常州江东资金管理有限公司	是	100.00%	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	52.26	0.87	0.00	-0.02
常州市金坛区公共交	是	100.00%	市政设施管理；交通设施维修；土石方工程施工；交通	11.99	1.00	0.03	-0.55

通有限公司			安全、管制专用设备制造等				
-------	--	--	--------------	--	--	--	--

#### 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

适用 不适用

#### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：293.00 亿元

报告期末对外担保的余额：331.99 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：38.99 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发行人合并口径净资产的 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
常州金坛地建设投资有限公司	无关联关系	2.00	城乡基础实施工程项目建设、投资；环境工程项目建设、投资；土地整理；现代生态农业开发建设等	正常	保证担保	0.66	2028 年 12 月 21 日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.48	2032 年 4 月 20 日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.48	2032 年 4 月 20 日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.64	2032 年 4 月 20 日	无重大不利影响
				正常	保证担保	2.19	2028 年 12 月 21 日	无重大不利影响
				正常	保证担保	3.49	2028 年 12 月 21 日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.66	2028 年 12 月 21 日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.66	2028 年 12 月 21 日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
							日	
				正常	保证担保	0.41	2028年12月21日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.02	2028年12月21日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.01	2028年12月21日	无重大不利影响
				正常	保证担保	2.19	2028年12月21日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.11	2028年12月21日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.66	2028年12月21日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.66	2028年12月21日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.41	2028年12月21日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.02	2028年12月21日	无重大不利影响
				正常	保证担保	7.67	2032年12月30日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.10	2025年11月20日	无重大不利影响
				正常	保证担保	3.00	2032年12月27日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.78	2032年12月27日	无重大不利影响
				正常	保证担保	2.73	2032年12月30日	无重大不利影响
				正常	保证担保	2.34	2032年12月30日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
							日	
				正常	保证担保	0.40	2026年2月6日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.40	2026年2月6日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.81	2027年12月21日	无重大不利影响
				正常	保证担保	3.45	2039年7月31日	无重大不利影响
				正常	保证担保	1.00	2034年2月20日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.78	2034年2月20日	无重大不利影响
				正常	保证担保	2.00	2028年7月15日	无重大不利影响
				正常	保证担保	2.00	2034年12月20日	无重大不利影响
				正常	保证担保	0.30	2034年12月20日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	41.51	—	—

## 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，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

#### 第四节 专项品种公司债券<sup>2</sup>应当披露的其他事项

适用 不适用

#### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

---

<sup>2</sup> 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

## 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>。

（以下无正文）

(以下无正文，为江苏金坛建设集团有限公司 2025 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

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 江苏金坛建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	11,577,997,489.78	8,012,442,439.92
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,458,500.00	2,798,400.00
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	68,585,000.00	120,850,000.00
应收账款	16,730,619,559.10	16,519,869,386.57
应收款项融资		
预付款项	118,610,895.52	165,198,010.53
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	13,323,791,497.60	16,064,001,758.16
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	45,809,649,642.65	45,769,052,955.84
其中：数据资源		
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	373,250,978.39	398,285,206.75
流动资产合计	88,004,963,563.04	87,052,498,157.77
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
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	2,335,648.73	2,168,627.80

其他权益工具投资	38,581,500.00	38,581,500.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	161,402,286.98	163,433,202.61
固定资产	3,525,619,533.80	3,599,789,460.08
在建工程	1,678,929,946.86	1,547,984,599.78
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	235,261,670.13	238,548,852.45
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	13,214,006.06	13,214,006.06
长期待摊费用	18,384,169.38	7,972,882.98
递延所得税资产	129,347,151.44	129,349,830.40
其他非流动资产	8,133,941,342.50	8,133,941,342.50
非流动资产合计	13,937,017,255.88	13,874,984,304.66
资产总计	101,941,980,818.92	100,927,482,462.43
<b>流动负债：</b>		
短期借款	12,680,769,289.61	9,850,720,267.14
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	4,001,664,617.16	3,978,900,000.00
应付账款	2,320,278,869.33	1,537,371,132.47
预收款项	20,375,685.63	18,849,880.30
合同负债	792,215,498.69	786,275,641.45
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	4,812,064.00	5,359,168.53
应交税费	1,047,477,935.51	1,126,279,019.53
其他应付款	7,214,250,932.97	7,723,742,044.27
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	5,925,740,454.39	9,410,936,070.40
其他流动负债	71,252,784.20	70,292,321.56
流动负债合计	34,078,838,131.49	34,508,725,545.65
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	25,295,687,091.66	23,151,171,050.65
应付债券	5,607,595,373.00	5,743,651,679.87
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,160,280,310.36	1,782,846,278.86
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,933,936.72	2,104,539.91
递延所得税负债		6,309.52
其他非流动负债		
非流动负债合计	32,065,496,711.74	30,679,779,858.81
负债合计	66,144,334,843.23	65,188,505,404.46
<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	27,145,456,038.39	27,145,456,038.39
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	1,944,717,855.21	1,892,827,582.68
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	34,094,310,832.02	34,042,420,559.49
少数股东权益	1,703,335,143.67	1,696,556,498.48
所有者权益（或股东权益）合计	35,797,645,975.69	35,738,977,057.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	101,941,980,818.92	100,927,482,462.43

公司负责人：姜金华 主管会计工作负责人：姜玮 会计机构负责人：江佩玉

### 母公司资产负债表

2025年06月30日

编制单位：江苏金坛建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年06月30日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,387,362,236.64	1,566,410,679.38
交易性金融资产	2,458,500.00	2,798,400.00
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		180,000,000.00
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	23,696,192,879.54	23,602,917,937.17
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
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	26,086,013,616.18	25,352,127,016.55
<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	26,170,466,195.37	26,171,466,195.37
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	372,674.87	616,648.38
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,677,144.77	2,888,752.72
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	69,513.26	69,513.26

长期待摊费用		
递延所得税资产	1,078,665.48	1,075,000.00
其他非流动资产	2,060,592,503.99	2,060,592,503.99
非流动资产合计	28,235,256,697.74	28,236,708,613.72
资产总计	54,321,270,313.92	53,588,835,630.27
<b>流动负债：</b>		
短期借款	7,324,100,000.00	5,639,500,977.53
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	600,000,000.00	850,000,000.00
应付账款	162,554.01	38,025.71
预收款项		
合同负债	95,324.77	
应付职工薪酬	2,018,872.40	1,975,344.41
应交税费	32,814,781.21	32,998,286.16
其他应付款	10,180,412,123.22	11,335,241,517.86
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	2,037,442,595.85	3,242,995,322.84
其他流动负债	8,579.23	
流动负债合计	20,177,054,830.69	21,102,749,474.51
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,884,750,000.00	1,047,800,000.00
应付债券	5,096,015,046.07	5,132,184,563.58
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	105,982,678.99	153,120,209.57
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		6,309.52
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,086,747,725.06	6,333,111,082.67
负债合计	28,263,802,555.75	27,435,860,557.18
<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	21,977,797,879.12	21,977,797,879.12
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	-924,467,059.37	-828,959,744.45
所有者权益（或股东权益）合计	26,057,467,758.17	26,152,975,073.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	54,321,270,313.92	53,588,835,630.27

公司负责人：姜金华 主管会计工作负责人：姜玮 会计机构负责人：江佩玉

**合并利润表**  
2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、营业总收入	3,152,899,704.30	3,865,069,012.15
其中：营业收入	3,152,899,704.30	3,865,069,012.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本		
其中：营业成本	2,896,093,668.02	3,435,359,145.65
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	29,811,046.00	19,985,777.33
销售费用	6,551,196.25	6,853,066.28
管理费用	103,683,616.19	116,887,400.36
研发费用		323,881.64
财务费用	41,483,618.03	181,678,394.57
其中：利息费用	82,454,863.33	207,236,065.64
利息收入	42,702,789.27	40,536,091.33
加：其他收益	7,537,748.10	202,098.21
投资收益（损失以“-”号填列）	167,020.93	374,883.47
其中：对联营企业和合营企业	167,020.93	374,883.47

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）	-339,900.00	-442,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	325,377.75	-393,973.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	82,966,806.59	103,722,154.45
加：营业外收入	3,356,424.42	1,689,415.73
减：营业外支出	7,146,982.62	934,935.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	79,176,248.39	104,476,634.33
减：所得税费用	19,007,330.67	27,136,931.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	60,168,917.72	77,339,702.74
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		77,339,702.74
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）	51,890,272.53	62,787,277.56
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	8,278,645.19	14,552,425.18
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	60,168,917.72	77,339,702.74
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	51,890,272.53	62,787,277.56
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	8,278,645.19	14,552,425.18
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：姜金华 主管会计工作负责人：姜玮 会计机构负责人：江佩玉

#### 母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入		17,070,623.69
减：营业成本		6,808,872.78
税金及附加	1,929,248.35	1,451,009.97
销售费用		
管理费用	18,251,922.99	22,943,984.77
研发费用		

财务费用	74,826,863.67	147,225,259.96
其中：利息费用	65,859,269.20	164,604,044.62
利息收入	3,728,240.76	21,023,250.99
加：其他收益	11,091.94	
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）	-339,900.00	-442,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	300,000.00	300,000.00
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）	-95,036,843.07	-161,500,703.79
加：营业外收入	1,647.96	20,107.79
减：营业外支出	482,094.81	360,000.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-95,517,289.92	-161,840,596.01
减：所得税费用	-9,975.00	-35,550.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-95,507,314.92	-161,805,046.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-95,507,314.92	-161,805,046.01
（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	-95,507,314.92	-161,805,046.01
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：姜金华 主管会计工作负责人：姜玮 会计机构负责人：江佩玉

#### 合并现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024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	3,146,848,107.58	412,341,771.50
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		
收到其他与经营活动有关的现金	6,290,901,831.91	6,638,325,525.37
经营活动现金流入小计	9,437,749,939.49	7,050,667,296.87
购买商品、接受劳务支付的现金	1,932,708,343.05	2,717,155,201.93
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	98,770,183.48	113,488,994.85
支付的各项税费	33,593,243.82	21,455,879.13
支付其他与经营活动有关的现金	3,035,933,554.09	3,018,787,622.01
经营活动现金流出小计	5,101,005,324.44	5,870,887,697.92
经营活动产生的现金流量净额	4,336,744,615.05	1,179,779,598.95
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		390,000,000.00
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	614,053.49	
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	614,053.49	390,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	95,931,563.16	137,305,726.97
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		
投资活动现金流出小计	95,931,563.16	137,305,726.97
投资活动产生的现金流量净额	-95,317,509.67	252,694,273.03
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	14,569,569,492.45	12,628,390,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		382,800,000.00
筹资活动现金流入小计	14,569,569,492.45	13,011,190,000.00
偿还债务支付的现金	13,756,445,079.79	12,190,283,536.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,129,752,076.99	1,287,277,494.71
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	551,497,399.45	38,618,856.58

筹资活动现金流出小计	15,437,694,556.23	13,516,179,887.62
筹资活动产生的现金流量净额	-868,125,063.78	-504,989,887.62
<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>	3,373,302,041.60	927,483,984.36
加：期初现金及现金等价物余额	2,292,835,742.16	2,857,187,100.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	5,666,137,783.76	3,784,671,084.75

公司负责人：姜金华 主管会计工作负责人：姜玮 会计机构负责人：江佩玉

### 母公司现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024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	104,569.52	10,005,777.79
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,613,788,627.82	3,325,146,114.03
经营活动现金流入小计	2,613,893,197.34	3,335,151,891.82
购买商品、接受劳务支付的现金		1,116,984.07
支付给职工及为职工支付的现金	15,219,269.49	20,168,721.80
支付的各项税费	1,929,248.35	1,451,009.97
支付其他与经营活动有关的现金	3,567,917,115.20	3,564,460,114.07
经营活动现金流出小计	3,585,065,633.04	3,587,196,829.91
经营活动产生的现金流量净额	-971,172,435.70	-252,044,938.09
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,000,000.00	
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	1,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		40,556.19
投资支付的现金		
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		40,556.19
投资活动产生的现金流量净额	1,000,000.00	-40,556.19

额		
<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	7,658,636,792.45	6,411,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,658,636,792.45	6,411,700,000.00
偿还债务支付的现金	5,354,887,530.58	5,494,552,217.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	389,919,283.68	230,851,727.92
支付其他与筹资活动有关的现金	212,658,338.07	13,421,583.30
筹资活动现金流出小计	5,957,465,152.33	5,738,825,528.56
筹资活动产生的现金流量净额	1,701,171,640.12	672,874,471.44
<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>	730,999,204.42	420,788,977.16
加：期初现金及现金等价物余额	616,363,032.22	494,454,730.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,347,362,236.64	915,243,708.12

公司负责人：姜金华 主管会计工作负责人：姜玮 会计机构负责人：江佩玉

