

2012 年常州市金坛区建设资产经营有限公司

公司债券 2017 年跟踪  
信用评级报告



鹏元资信评估有限公司  
PENGYUAN CREDIT RATING CO.,LTD.

## 信用评级报告声明

除因本次评级事项本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构及评级从业  
人员与评级对象不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级从业人员已履行尽职调查义务，有充分理由保证所出具的评级报  
告遵循了真实、客观、公正原则。本评级机构对评级报告所依据的相关资料进行了必要  
的核查和验证，但对其真实性、准确性和完整性不作任何明示或暗示的陈述或担保。

本评级机构依据内部信用评级标准和工作程序对评级结果作出独立判断，不受任何  
组织或个人的影响。

本评级报告观点仅为本评级机构对评级对象信用状况的个体意见，并非事实陈述或  
购买、出售、持有任何证券的建议。投资者应当审慎使用评级报告，自行对投资结果  
负责。

被评证券信用评级自本评级报告出具之日起至被评证券到期兑付日有效。同时，本  
评级机构已对受评对象的跟踪评级事项做出了明确安排，并有权在被评证券存续期间  
变更信用评级。本评级机构提醒报告使用者应及时登陆本公司网站关注被评证券信用  
评级的变化情况。

鹏元资信评估有限公司

评级总监：

 鹏元资信评估有限公司  
PENGYUAN CREDIT RATING CO.,LTD.

地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

电话：0755-82872333

传真：0755-82872090

邮编：518040

网址：<http://www.pyrating.cn>

## 2012年常州市金坛区建设资产经营有限公司公司债券 2017年跟踪信用评级报告

报告编号：  
鹏信评【2017】跟踪第  
【461】号 01

债券剩余规模：4亿元  
债券到期日期：2019年  
03月14日  
债券偿还方式：每年付  
息一次。在债券存续期  
的第3-7个计息年度末  
分别按照债券发行总额  
20%的比例偿还债券本  
金。

### 分析师

姓名：  
田珊 刘书芸

电话：  
021-51035670

邮箱：  
tiansh@pyrating.cn

本次评级采用鹏元资信  
评估有限公司城投公司  
主体长期信用评级方  
法，该评级方法已披露  
于公司官方网站

鹏元资信评估有限公司  
地址：深圳市深南大道  
7008号阳光高尔夫大厦  
3楼  
电话：0755-82872897  
网址：[www.pyrating.cn](http://www.pyrating.cn)

	本次跟踪评级结果	上次信用评级结果
本期债券信用等级	AA	AA
发行主体长期信用等级	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
评级日期	2017年06月18日	2016年06月27日

### 评级结论：

鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）对常州市金坛区建设资产经营有限公司（以下简称“金坛建设”或“公司”）及其2012年3月14日发行的公司债券（以下简称“本期债券”）的2017年度跟踪评级结果为：本期债券信用等级维持为AA，发行主体长期信用等级维持为AA，评级展望维持为稳定。该评级结果是考虑到2016年金坛区经济总量持续增加，财政实力不断增强，且增速回升；地方政府继续在财政补贴上对公司支持力度较大；公司保障性住房业务利润贡献大幅增加，收入持续性较好；同时我们也关注到金坛区政府性基金收入未来存在不确定性；整体资产流动性较弱；有息债务规模仍然较大，存在较大短期偿债压力以及面临较大的或有负债风险等风险因素。

### 正面：

- 金坛区经济总量继续增加，财政实力不断增强。2016年常州市金坛区地区生产总值为600.02亿元，按可比价格计算，同比增长12.80%，区域经济持续快速增长；地方综合财力达到146.43亿元，同比增长18.12%，财政实力不断增强。
- 地方政府继续在财政补贴方面给予支持。2016年公司收到地方政府财政补贴1.00亿元，污水管网建设补贴0.54亿元以及洮湖水资源保护项目资金288.27万元，一定程度提升了公司的资金实力及利润水平。
- 公司保障性住房业务利润贡献大幅增加，收入有一定持续性。2016年公司保障性住房业务贡献营业利润为0.79亿元，同比增加108.06%。截至2016年底，公司目前在建保障性住房面积118.00万平方米，面积较大，未来收入具备一定持续性。

## 关注：

- **金坛区政府性基金收入未来存在不确定性。**2016年金坛区政府性基金收入为85.93亿元，同比增加29.70%，其中国有土地使用权出让收入占政府性基金收入的比重为98.94%，为其主要构成部分，考虑到国有土地使用权出让收入易受区域房地产市场、土地市场景气度以及政府出让计划的影响，未来政府性基金收入规模存在不确定性。
- **公司整体资产流动性较弱。**2016年公司存货与其他应收款的账面价值为280.42亿元，占总资产比例达90.59%，其他应收款回收期限不明确，以土地和基础设施投入成本为主的存货变现能力不强，整体资产流动性较弱。
- **公司有息债务规模仍然较大，存在较大短期偿债压力，息税折旧摊销前利润对债务利息的保障水平较差。**截至2016年底，公司有息负债为54.79亿元，虽较上年有所下降，但规模仍较大，其中2017年需偿还的有息债务规模为22.99亿元，存在较大的短期偿债压力，且EBITDA利息保障倍数仅为0.39，保障水平较差。
- **公司面临较大的或有负债风险。**截至2016年底，公司及其子公司对外保证担保金额合计为198.02亿元（保证担保与抵押担保），占期末所有者权益的171.92%，对外担保金额较大，担保对象众多，且部分担保对象为民营企业，存在较大的或有负债风险。

## 主要财务指标：

项目	2016年	2015年	2014年
总资产（万元）	3,095,297.02	3,007,425.01	2,481,500.75
所有者权益合计（万元）	1,151,810.69	1,263,243.74	1,064,770.23
有息债务（万元）	547,879.12	608,131.68	605,492.71
资产负债率	62.79%	58.00%	57.09%
流动比率	1.96	2.23	2.68
主营业务收入（万元）	54,987.10	72,719.18	77,132.69
政府补助（万元）	15,699.27	24,956.07	27,131.80
利润总额（万元）	19,768.79	22,390.27	26,698.68
主营业务毛利率	30.79%	18.02%	16.86%
EBITDA（万元）	26,395.48	30,800.75	30,198.78
EBITDA 利息保障倍数	0.38	0.48	0.67
经营活动现金流净额（万元）	176,240.09	-40,404.38	-16,927.93

注：2016年所有者权益合计包含少数股东权益。

资料来源：公司2014-2016年审计报告，鹏元整理

## 一、本期债券募集资金使用情况

经国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于江苏金坛市建设资产经营有限公司发行2012年公司债券核准的批复》（发改财金[2012]512号文件）批准，公司于2012年3月14日发行了10亿元公司债券，本期债券票面利率为8.30%。截至2017年5月31日，本期债券募集资金已全部使用于南洲花园三期保障性住房工程、金坛市区域安全供水工程（二期）、金坛市城镇污水管网二期工程及钱资湖道路提标及配套工程。

## 二、发行主体概况

2016年公司名称、注册资本与实收资本、控股股东与实际控制人未发生变化，实际控制人仍为常州市金坛区人民政府。2016年度，公司经营业务范围仍为保障房建设销售与基础设施建设等，合并范围未发生变化。

截至2016年12月31日，公司资产总额为309.53亿元，所有者权益为115.18亿元，资产负债率为62.79%；2016年度，公司实现主营业务收入5.50亿元，利润总额1.98亿元，经营活动现金净流入17.62亿元。

## 三、区域经济与财政实力

### 常州市经济发展态势良好，区域经济总量保持增长

2016年常州市经济发展态势良好，经初步核算，全年实现地区生产总值5,773.9亿元，按可比价计算同比增长8.5%。其中，第一产业增加值152.7亿元，同比下降0.9%；第二产业增加值2,682.3亿元，同比增长7.4%；第三产业增加值2,938.9亿元，同比增长10.1%。全市按常住人口计算的人均生产总值达122,721元，与全国平均人均GDP的比重为2.32，经济发展水平较高。2016年，全市三次产业增加值比例调整为2.6：46.5：50.9。2016年民营经济完成增加值3,882.3亿元，按可比价计算同比增长8.6%，占地区生产总值的比重为67.2%。总体看来，2016年常州市经济总量不断增加，民营经济对区域经济增长贡献较大。

固定资产投资方面，2016年常州市全市完成固定资产投资3,605.1亿元，同比增长6.5%，其中工业投资1,918.5亿元，同比增长9.2%，服务业投资1,681.5亿元，同比增长2.7%，全市高新技术产业完成投资891.2亿元，增长8.8%。工业经济方面，2016年常州市规模以上工业企业完成工业总产值12,266.9亿元，比上年增长8.5%，全市轨道交通、汽车及零部件产业、农机和工程机械产业、太阳能光伏产业与智能电网产业等十大产业规模以上工业

企业完成产值 4,212.7 亿元，同比增长 9.5%，十大产业产值占全市规模以上工业产值的比重达 34.3%，对规模以上工业产值的贡献率达 36.7%，总体看来，工业经济表现出继续增长的态势，且轨道交通、汽车及零部件产业与农机和工程机械产业等十大产业对工业经济增长形成较强的支撑。

**表1 2015-2016年常州市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）**

项目	2016年		2015年	
	金额	同比增长	金额	同比增长
地区生产总值	5,773.9	8.5%	5,273.2	9.2%
第一产业增加值	152.7	-0.9%	146.6	3.2%
第二产业增加值	2,682.3	7.4%	2,516.2	8.5%
第三产业增加值	2,938.9	10.1%	2,610.4	10.5%
规模以上工业总产值	12,266.9	9.5%	11,454.3	5.3%
固定资产投资	3,605.1	6.5%	3,399.0	6.7%
社会消费品零售总额	2,202.8	10.7%	1,990.5	10.3%
进出口总额（亿元）	1,820.0	4.6%	-	-
存款余额	8,540.8	14.8%	7,438.7	7.4%
贷款余额	6,043.2	12.9%	5,354.6	11.8%
人均 GDP（万元）		12.27		11.22
人均 GDP/全国人均 GDP		2.32		2.29

资料来源：2015-2016年常州市国民经济和社会发展统计公报

### 金坛区地区生产总值持续快速增长，工业经济增速较快，产业结构不断优化

2016年金坛区地区生产总值为600.02亿元，按可比价格计算，同比增长12.80%，增速较上年有所降低，其中第一产业完成增加值33.83亿元，同比下降0.4%；第二产业完成增加值302.26亿元，同比增长14.80%；第三产业完成增加值263.93亿元，同比增长12.40%。三次产业比例从上年的6.2：50.6：43.2调整为5.6：50.4：44，总体看来，金坛区经济总量不断增加，产业结构持续优化。

工业经济方面，2016年常州市金坛区规模以上工业总产值完成1,217.76亿元，同比增长21.50%。其中高新技术产业产值为569.91亿元，同比增长25%，占规模以上工业的比重为46.80%，全年完成规模以上工业增加值为292.18亿元，按可比价计算增长16.50%，2016年支柱产业保持增长，装备制造、汽车及零部件、光伏新能源和纺织服装业等五大支柱产业规模以上工业企业共完成产值为1,198.06亿元，同比增长21.6%，占规模以上产值的比重为98.40%。总体看来，2016年常州市金坛区装备制造、汽车及零部件、光伏新能源和纺织服装业等支柱产业增长的带动下，工业经济实现快速发展。固定资产投资方面，2016年常州市金坛区完成固定资产投资403.68亿元，同比增长20.1%，其中第一产业、第二产业与第三

产业分别完成投资3.07亿元、286.06亿元与114.56亿元，房地产开发完成投资43.01亿元，同比增加65.8%，高新技术产业完成投资112.9亿元，同比增长17.3%。总体看来，固定资产投资对区域经济增长拉动效应非常显著，但固定资产投资增速表现有所下滑。2016年全年实现社会消费品零售总额为252.38亿元，同比增加13.4%，其中城镇实现零售总额为226.35亿元，同比增长13.5%，乡村实现零售总额26.03亿元，同比增加11.9%，消费市场发展较为平稳。

**表2 2015-2016年金坛区主要经济指标**

项目	2016年		2015年	
	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（亿元）	600.02	12.8%	525.49	13.8%
第一产业增加值（亿元）	33.83	-0.4%	32.32	3.5%
第二产业增加值（亿元）	302.26	14.8%	266.11	14.1%
第三产业增加值（亿元）	263.93	12.4%	227.06	14.9%
规模以上工业总产值（亿元）	1,217.76	21.5%	1,002.41	25.1%
全年固定资产投资（亿元）	403.68	20.1%	336.23	25.0%
社会消费品零售总额（亿元）	252.38	13.4%	222.61	12.7%
进出口总额（亿美元）	16.72	7.2%	15.56	1.4%
存款余额（亿元）	871.88	29.2%	674.88	24.3%
贷款余额（亿元）	603.33	15.6%	521.79	19.0%
人均GDP（万元）		10.91		9.55
人均GDP/全国人均GDP		2.06		1.95

资料来源：2015-2016年金坛区国民经济与社会发展统计公报

### 常州市公共财政收入继续增长且质量较好，财政自给率水平较好

随着经济平稳较快发展，常州市公共财政收入总体上呈现增长态势。2016年全市公共财政收入达到480.29亿元，同比增长3.00%，其中税收收入为383.19亿元，占公共财政收入的比重为79.79%，公共财政收入的质量较好。财政支出方面，2016年常州市公共财政支出规模为514.28亿元，支出规模较上年进一步扩大，财政自给率降至93.29%，公共财政收入对与公共财政支出保障程度有所降低，但仍维持在较高水平。

**表3 2015-2016年常州市全市财政收支情况（单位：亿元）**

项目	2016年	2015年
公共财政收入	480.29	466.28
其中：税收收入	383.19	-
非税收入	97.10	-
公共财政支出	514.28	479.20
财政自给率	93.39%	97.30%

注：2015年税收收入与非税收入未提供。

资料来源：2015-2016年常州市财政预算执行情况和预算草案报告

### 金坛区地方综合财力不断增强，财政自给率良好。政府性基金收入中国有土地使用权出让收入占比较大，未来收入规模存在不确定性

随着常州市金坛区经济总量的持续增加，2016年金坛区地方综合财力达到146.43亿元，同比增长18.12%，财政实力不断增强。从地方综合财力构成来看，公共财政收入与政府性基金收入为其主要组成部分，2016年金坛区实现公共财政收入43.38亿元，同比增长20.00%，其中税收收入为28.23亿元，较上年略有降低，占公共财政收入的比重为65.07%，公共财政收入质量尚可。

上级补助方面，上级补助收入对金坛区地方综合财力形成重要补充，2016年上级补助收入为17.12亿元，规模较上年有所缩减，其中一般性转移支付收入为9.86亿元，可支配性较强，有利于缓解财政支出压力。政府性基金收入方面，2016年金坛区政府性基金收入为85.93亿元，较上年大幅上升29.71%，其中国有土地使用权出让收入占政府性基金收入的比重为98.94%，为其主要构成部分，考虑到国有土地使用权出让收入易受区域房地产市场、土地市场景气度以及政府出让计划的影响，未来政府性基金收入规模存在不确定性。

**表4 2015-2016年金坛区财政收支基本情况（单位：万元）**

项目	2016年	2015年
<b>地方综合财力</b>	<b>1,464,307</b>	<b>1,239,634</b>
（一）公共财政收入	433,818	361,508
其中：税收收入	282,271	311,871
非税收收入	51,547	49,637
（二）上级补助收入	171,207	215,605
其中：返还性收入	54,969	23,490
一般性转移支付收入	98,569	77,919
专项转移支付收入	17,642	114,196
（三）政府性基金收入	859,282	662,521
其中：国有土地出让收入	850,182	657,010
<b>财政支出</b>	<b>1,410,179</b>	<b>1,136,821</b>
（一）公共财政支出	529,767	465,893
（二）政府性基金支出	880,412	664,024
财政自给率	81.89%	77.59%

注：地方综合财力=公共财政收入+上级补助收入+政府性基金收入；财政支出=公共财政支出+政府性基金支出；财政自给率=公共财政收入/公共财政支出。

资料来源：金坛区财政局，2016年政府性基金收入、公共财政支出与政府性基金支出数据来源于《常州市金坛区2016年财政预算执行情况和2017年财政预算草案的报告》

财政支出方面，2016年金坛区公共财政支出规模为52.98亿元，同比增长13.71%，财政自给率为81.89%，公共财政收入对于公共财政支出的保障水平有所增强，总体水平较好。

根据金坛区财政局提供的地方债务余额表，截至2016年底，金坛区地方政府债务余额为76.63亿元，债务率为52.40%，债务水平一般。

#### 四、经营与竞争

公司主要从事保障房建设、基础设施建设以及自来水销售等业务，2016年实现主营业务收入规模为5.50亿元，同比降低 24.38%，主要系保障房收入与代建收入下滑所致，自来水销售收入与物管收入有所增加，对公司主营业务收入构成一定的支撑。毛利率方面，得益于保障性住房业务与自来水销售业务毛利率的提升，公司主营业务毛利率同比增加12.77个百分点，达到30.79%。

**表5 2015-2016年公司主营业务收入及毛利率构成（单位：万元）**

项目	2016年		2015年	
	金额	毛利率	金额	毛利率
保障性住房收入	38,253.65	20.68%	56,581.22	6.72%
代建收入	7,174.00	100.00%	9,229.48	100.00%
自来水销售收入	8,401.90	13.21%	6,134.91	-6.14%
物管收入	684.79	38.22%	257.54	-26.12%
担保费收入	472.77	100.00%	516.03	100.00%
<b>主营业务收入</b>	<b>54,987.10</b>	<b>30.79%</b>	<b>72,719.18</b>	<b>18.02%</b>

资料来源：公司 2015-2016 年审计报告，鹏元整理

**公司保障房销售业务盈利能力有所增强；在建保障房项目规模较大，收入持续性较好**

公司保障性住房建设主要通过子公司金坛市开发区强鑫房地产开发有限公司（以下简称“强鑫房产”）、常州市金坛区城市建设开发总公司（以下简称“城建开发”）和常州市金坛区房产公司（以下简称“金坛房产”）承担，保障房业务模式为：公司建设土地主要通过“招、拍、挂”方式获取，房屋建设资金均为公司自筹方式解决，保障性住房建成完工后，公司依据政府确定的结算指导价格，将保障性住房进行销售，回笼建设资金。受完工可售的保障房规模下降的影响，2016年公司实现销售金额3.83亿元，同比大幅降低，但当年销售的保障房性住房多位于城区繁华地段，区位优势较好，公司将售价按照政府确定的指导价格上浮一定比例，销售价格有所增加，使得毛利率同比增加，达到20.68%，盈利能力有所提升。截至2016年底，公司保障房项目在建面积达到118.00万平方米，未来业务持续性较好。

**表6 2015-2016年公司保障性住房项目建设和销售业务情况**

项 目	2016年	2015年
-----	-------	-------

竣工面积（万平方米）	22.30	3.10
在建面积（万平方米）	118.00	146.60
销售金额（亿元）	3.83	5.66
销售数量（套）	1,006	1,521

资料来源：公司提供

截至2016年12月31日，公司在建保障性住宅项目主要有九洲里花园项目、新城东苑四期项目、徐塘新村四期项目及岸头佳园项目，在建保障性住宅项目总投资合计53.91亿元，已投资47.41亿元，后续仍需投入6.50亿元，尚需投资规模不大。

**表7 截至2016年底，公司主要在建保障性住宅项目投资进度（单位：万元）**

项目名称	预计总投资	项目已投资	尚需投资金额
九洲里花园	154,000.00	139,000.00	15,000.00
新城东苑四期	84,330.00	84,330.00	-
徐塘新村四期	15,000.00	15,000.00	-
岸头佳园	285,780.00	235,780.00	50,000.00
<b>合计</b>	<b>539,110.00</b>	<b>474,110.00</b>	<b>65,000.00</b>

资料来源：公司提供

**公司代建业务收入有所下滑，盈利能力较强；在建项目后续投资资金压力不大**

公司承担金坛区道路交通、水利等公益性基础设施代建业务，项目建成后政府支付项目管理费，经营模式主要为：公司承接政府代建项目，每年按照项目投资进度向金坛区财政局申请项目代建费，项目代建费标准为当年实际发生投资额的10%。公司以收到的项目管理费用确认为该项业务收入。考虑到代建业务收入规模受项目完工进度与上级政府规划安排的影响，未来收入规模存在不确定性。

2016年上级政府实际支付代建管理费规模有所下降，使得公司代建管理费收入规模同比下降22.27%，代建收入仅为0.72亿元。截至2016年底，公司承担的在建基础设施工程项目主要有长荡湖水厂、中西部区域供水与长荡湖水厂配套管网建设等，计划总投资额为41.38亿元，目前已投资额35.52亿元，后续仍需投入5.86亿元，后续投资资金压力不大。

**表8 截至2016年底，公司主要在建基础设施工程项目投资进度情况（单位：万元）**

项目名称	项目总投资	项目已投资
长荡湖水厂	70,300	70,300
中西部区域供水	75,000	60,000
长荡湖水厂配套管网建设	30,000	23,000
丹金溧漕河航道整治工程	163,600	127,000
中西部镇内管网改造工程（含前期费用）	74,900	74,900
<b>合计</b>	<b>413,800</b>	<b>355,200</b>

资料来源：公司提供，鹏元整理

### 公司自来水销售业务扭亏为盈，盈利能力一般，预计未来业务发展较为平稳

公司自来水业务主要依托下属子公司常州市金坛自来水公司(以下简称“自来水公司”)经营,供水范围涵盖金坛区下属的一区七镇,在当地处于垄断地位。2016年得益于自来水售水量增长,公司自来水销售实现收入0.84亿元,同比有所增加。从售水价格方面看,一般工商企业生产类用水4.20元/立方米,污染企业生产类用水5.20元/立方米,特种类用水5.50元/立方米,销售价格较上年有所增加,加上公司对部分陈旧的供水管道进行更新改造完成,在此带动下,公司自来水业务由上年的经营亏损转变为盈利,毛利率水平为13.21%,但盈利能力一般。

**表9 2015-2016年公司供水业务情况**

项目	2016年	2015年
生产类(一般工商企业)(到户价)(元/立方米)	4.2	3.7
生产类(六大重污染企业)(到户价)(元/立方米)	5.2	4.7
特种类用水(到户价)(元/立方米)	5.5	4.7

资料来源:公司提供,鹏元整理

### 地方政府持续在补贴收入与资产注入方面对公司给予较大支持

公司主要负责金坛区基础设施建设、自来水供应等,为保证公司各项业务的顺利开展,地方政府继续在补贴收入方面给予公司支持。2016年公司收到政府财政补贴1.00亿元,洮湖水资源保护项目资金288.27万元,污水管网建设补贴5,411.00万元,一定程度提升了公司的资金实力及利润水平。

**表10 2016年公司主要补贴收入明细(单位:万元)**

项目	补贴收入
财政补贴	10,000.00
洮湖水资源保护项目资金	288.27
污水管网建设补贴	5,411.00
合计	15,699.27

资料来源:公司2016年审计报告,鹏元整理

## 五、财务分析

### 财务分析基础说明

以下分析基于公司提供的经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具标准无保留意见的2015-2016年审计报告,报告采用旧会计准则编制。2016年度,公司合并范围未发生变动。

## 资产结构与质量

### 公司资产规模继续增长，但存货与其他应收款占比较高，整体资产流动性较弱

截至2016年底，公司资产总额达到309.53亿元，较去年有所增加，从资产构成来看，公司资产以流动资产为主，流动资产占资产的比重为99.08%。

公司流动资产主要包括货币资金、其他应收款及存货。截至2016年底，公司货币资金规模为12.74亿元，其中受限资金主要为银行承兑汇票保证金及借款保证金，账面价值达到5.04亿元，占货币资金比重为39.56%；应收账款账面价值为5.17亿元，主要应收对象为常州宏泰置业有限公司欠付的土地转让款与常州市金坛区财政局欠付的代建收入，其中常州宏泰置业有限公司为民营企业，款项金额为3.22亿元，需关注其款项回收风险；其他应收款主要为往来款，账面价值为65.18亿元，同比增加9.21%，主要的欠款单位为金坛市惠金建设投资发展有限公司、常州市金坛区住房和城乡建设局、常州市金坛区诚华商贸有限公司、常州市金坛区杰鹏商贸有限公司以及常州市金坛区财政局往来款的借款，合计规模为39.86亿元，占其他应收款的比重达到61.16%，考虑到应收对象主要的为政府单位及地方国有企业，回收风险可控，但其回收期限不确定，对公司营运资金形成较大的占用。

随着公司在建项目持续投入，存货账面价值不断增长，截至2016年底，存货的账面价值为215.23亿元，占资产总额比例达69.53%，从构成来看，存货主要为土地、开发成本、市政公用工程与污水管网及泵站等工程，其中开发产品账面价值为11.58亿元，开发成本为26.91亿元，土地账面价值为77.99亿元，土地账面价值较上年有所减少，主要系地方政府通过回收进行出让，未来出让价款优先返还于公司，考虑到存货中土地资产已基本全部处于抵押状态，集中变现受限；开发成本主要为保障房建设与代建项目建设投入，其中保障房变现易受房地产市场景气度的影响，代建项目与市政项目变现主要取决于委托单位资金支付安排，整体变现能力不强。

**表11 2015-2016年公司主要资产构成情况（单位：万元）**

项目	2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	127,370.26	4.11%	69,639.89	2.32%
应收账款	51,711.13	1.67%	22,826.88	0.76%
其他应收款	651,848.43	21.06%	596,866.67	19.85%
存货	2,152,314.44	69.53%	2,249,636.54	74.80%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,066,908.79</b>	<b>99.08%</b>	<b>2,978,048.83</b>	<b>99.02%</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,095,297.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,007,425.01</b>	<b>100.00%</b>

资料来源：公司2015-2016年审计报告，鹏元整理

总体来看，公司资产规模略有增加，但其他应收款与存货占比较高，其他应收款回收期限不确定，存货变现能力不强，整体资产流动性较弱。

## 盈利能力

**公司主营业务收入规模有所降低，总体利润水平还较稳定，未来主营业务收入具备一定保障；公司获得的政府补贴仍对利润贡献较大**

2016年度公司主营业务收入主要来源与保障房销售，代建收入与自来水销售收入对公司主营业务收入构成一定的补充，当年公司主营业务收入为5.50亿元，同比降低24.38%，考虑到公司在建的保障房项目面积达到118.00万平方米，未来主营业务收入具备一定的保障；毛利率方面，在公司保障性住房与自来水销售业务毛利率提升的带动下，公司主营业务毛利率水平同比增加12.77个百分点，达到30.79%，在此带动下，营业利润达到0.43亿元，将上年大幅增加。利润方面，2016年度公司实现利润总额1.98亿元，其中补贴收入规模为1.57亿元，占利润总额的比重为79.30%，对公司总体利润水平贡献仍然较大。

**表12 2015-2016年公司主要盈利指标**

项目	2016年	2015年
主营业务收入（万元）	54,987.10	72,719.18
主营业务利润（万元）	14,878.81	10,587.36
营业利润（万元）	4,262.08	-2,327.51
补贴收入（万元）	15,699.27	24,956.07
利润总额（万元）	19,768.79	22,390.27
主营业务毛利率	30.79%	18.02%

资料来源：公司 2015-2016 年审计报告，鹏元整理

## 现金流

**公司经营活动现金流表现明显改善，在建项目尚需投入资金，存在一定的资金压力**

公司主营业务包括保障性住房销售、代建业务以及自来水销售等，其中保障性住房销售通常会采取预收房款方式，代建业务收入确认依据公司实际收到委托单位代建款项，自来水销售结算较为及时，在上述因素的影响下，公司收现比表现较好，2016年度收现比为1.53，同比有所提高。2016年公司经营活动往来款流出规模大幅降低，使得当年经营活动现金流由上年的净流出转变为净流入，规模达到17.62亿元，表现改善较大。

投资活动方面，2016年公司投资活动现金流表现为净流出，主要系公司配置银行理财产品所致，净流出规模较上年有所增加，达到1.15亿元，考虑到公司投资活动现金流表现

受公司投资计划与购置资产安排等因素影响较大，未来存在不确定性。筹资活动方面，为满足项目建设的资金需求，公司继续通过银行借款和向其他单位拆借等方面筹资资金，2016年公司偿付债务支出现金较多，使得当年筹资活动现金流由上年的净流入转变为净流出，规模达到12.22亿元。

截至2016年底，公司在建的保障房与基础设施项目尚需投入12.36亿元，且公司债务规模较高，存在一定的资金压力。

**表13 2015-2016年公司现金流情况表（单位：万元）**

项目	2016年	2015年
收现比	1.53	1.24
销售商品、提供劳务收到的现金	84,191.32	90,049.41
收到的其他与经营活动有关的现金	324,027.36	391,433.57
经营活动现金流入小计	408,218.68	481,482.98
购买商品、接受劳务支付的现金	127,484.44	166,966.91
支付的其他与经营活动有关的现金	94,251.74	347,435.20
经营活动现金流出小计	231,978.59	521,887.37
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>176,240.09</b>	<b>-40,404.38</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,533.11</b>	<b>-2,847.66</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-122,175.01</b>	<b>23,144.21</b>
现金及现金等价物净增加额	42,531.97	-20,107.83

资料来源：公司 2015-2016 年审计报告，鹏元整理

### 资本结构与财务安全性

公司有息债务规模较大，息税折旧摊销前利润对于债务利息的保障程度有所下降，短期债务偿付压力较大

截至2016年底，公司所有者权益规模达到115.18亿元，同比略有降低，主要系地方政府回收部分土地进行出让所致，但负债总额有所增加，达到194.35亿元，负债与所有者权益的比率上升至168.73%，净资产对于负债总额的保障程度有所降低。

**表14 2015-2016年公司资本结构情况（单位：万元）**

指标名称	2016年	2015年
负债总额	1,943,486.32	1,744,181.27
所有者权益	1,151,810.69	1,263,243.74
负债与所有者权益比率	168.73%	138.07%

资料来源：公司 2015-2016 年审计报告，鹏元整理

截至2016年底，公司的负债主要以流动负债为主，流动负债占负债总额的比重为80.42%。公司流动负债主要由其他应付款与一年内到期的长期负债构成，其他应付款主要

系往来款与借款，规模达到122.47亿元，同比增加29.79%，从应付对象来看，前五大应付单位分别是金坛区建设产业集团有限公司、常州市金坛区财政局城建资金、常州市金坛区交通运输局、江苏省城乡建设投资有限公司与江苏金坛国发国际投资发展有限公司，合计规模为68.78亿元，通常公司与应付单位之间未约定具体的偿付时间，短期集中偿付压力不大；一年内到期的长期负债主要为部分长期借款与应付债券结转所致，规模为17.79亿元，存在较大的短期偿还压力。

公司非流动负债仍主要由长期借款、应付债券构成。长期借款主要包括保证借款、质押借款与抵押借款，2016年长期借款规模同比增加49.07%，规模达到15.80亿元；应付债券主要为2012年与2013年发行的公司债券，因公司于2017年初偿付12亿元的债券本金，应付债券规模大幅下降。截至2017年底，公司有息负债为54.79亿元，较上年略有降低，但仍维持在较高水平，占负债总额的28.19%。其中2017年需偿还的有息债务规模为22.99亿元，存在较大的短期偿债压力。

**表15 2015-2016年公司主要负债构成情况（单位：万元）**

负 债	2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比
其他应付款	1,224,705.62	63.02%	943,579.93	54.10%
一年内到期的长期负债	177,865.75	9.15%	205,996.11	11.81%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,562,875.62</b>	<b>80.42%</b>	<b>1,335,572.10</b>	<b>76.57%</b>
长期借款	158,023.37	8.13%	106,008.89	6.08%
应付债券	100,000.00	5.15%	220,000.00	12.61%
<b>非流动负债合计</b>	<b>380,610.70</b>	<b>19.58%</b>	<b>408,609.16</b>	<b>23.43%</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,943,486.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,744,181.27</b>	<b>100.00%</b>
其中：有息债务	547,879.12	28.19%	608,131.68	34.87%

资料来源：公司 2015-2016 年审计报告，鹏元整理

偿债能力指标方面，截至2016年底，公司资产负债率继续提高，资产负债率为62.79%，同比提高4.79个百分点，负债水平有所提升。2016年公司流动比率与速动比率分别为1.96与0.59，EBITDA利息保障倍数较低，偿债压力仍然较大。2016年公司EBITDA较上年有所降低，达到2.64亿元，EBITDA利息保障倍数仅为0.38，保障水平较差。

**表16 2015-2016年公司偿债能力指标**

项目	2016 年	2015 年
资产负债率	62.79%	58.00%
流动比率	1.96	2.23
速动比率	0.59	0.55
EBITDA（万元）	26,395.48	30,800.75
EBITDA 利息保障倍数	0.38	0.48

资料来源：公司 2015-2016 年审计报告，鹏元整理

## 七、或有事项分析

截至2016年底，公司及其子公司对外保证担保金额合计为198.02亿元（保证担保与抵押担保，对外担保明细见附录五），占期末所有者权益的171.92%，此外公司子公司还开展对外担保业务，截至2016年底，其在担保余额为2.55亿元。整体来看，公司对外担保金额较大，担保对象众多，且部分担保对象为民营企业，存在较大的或有负债风险。

## 八、评级结论

2016年常州市金坛区经济总量持续增加，财政实力不断增强；地方政府继续在财政补贴方面给予公司较大的支持；公司主营业务中保障性住房销售业务利润贡献大幅增加，在建的住房面积较大，对未来的收入规模构成一定保障。

同时我们还关注到，常州市金坛区国有土地使用权出让收入占政府性基金收入比重较大，未来规模存在不确定性；整体资产流动性较弱；有息债务规模仍较大，存在较大的短期偿债压力以及公司对外担保余额较大，面临较大的或有负债风险。

基于上述情况，鹏元维持公司主体长期信用等级为AA，维持本期债券信用等级AA，评级展望维持为稳定。

## 附录一 合并资产负债表（单位：万元）

项目	2016年	2015年	2014年
货币资金	127,370.26	69,639.89	54,521.18
短期投资	4,384.00	5,000.00	5,000.00
应收票据	-	914.77	320.00
应收账款	51,711.13	22,826.88	18,114.25
其他应收款	651,848.43	596,866.67	272,096.19
预付账款	35,374.29	30,732.46	13,450.58
存货	2,152,314.44	2,249,636.54	2,086,974.33
待摊费用	6.23	231.63	9.73
其他流动资产	43,900.00	2,200.00	-
<b>流动资产合计</b>	<b>3,066,908.79</b>	<b>2,978,048.83</b>	<b>2,450,486.26</b>
长期投资合计	2,051.95	72.66	122.66
固定资产净额	19,507.56	21,769.47	23,610.84
工程物资	-	396.98	513.90
在建工程	62.32	11.60	6.85
长期待摊费用	339.32	524.40	-
无形资产	6,427.07	6,601.06	6,760.25
<b>资产总计</b>	<b>3,095,297.02</b>	<b>3,007,425.01</b>	<b>2,481,500.75</b>
短期借款	3,990.00	28,000.00	-
应付票据	48,000.00	45,670.00	3,665.52
应付账款	31,256.14	43,047.55	23,755.23
预收账款	37,861.54	27,874.50	22,225.72
应付工资	127.98	11.51	23.30
应付福利费	-	4.56	1.02
应交税金	24,929.65	26,939.11	26,268.68
其他应付款	10.45	116.53	133.04
其他应付款	1,224,705.62	943,579.93	695,422.80
预提费用	14,128.49	14,332.29	15,428.13
一年内到期的长期负债	177,865.75	205,996.11	128,291.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,562,875.62</b>	<b>1,335,572.10</b>	<b>915,214.45</b>
长期借款	158,023.37	106,008.89	208,160.00
应付债券	100,000.00	220,000.00	260,000.00
长期应付款	62,813.00	5,269.68	8,189.19
专项应付款	56,539.26	77,330.59	25,166.88
其他长期负债	3,235.08	-	-

长期负债合计	<b>380,610.70</b>	<b>408,609.16</b>	<b>501,516.07</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,943,486.32</b>	<b>1,744,181.27</b>	<b>1,416,730.52</b>
少数股东权益	6,233.52	-	-
股本	200,000.00	200,000.00	22,000.00
资本公积	765,727.65	901,605.61	901,605.61
盈余公积	17,985.12	16,163.98	14,116.63
未分配利润	162,132.57	145,742.31	127,047.99
减：累计未确认的投资损失	-268.16	268.16	-
<b>股东权益合计</b>	<b>1,145,577.17</b>	<b>1,263,243.74</b>	<b>1,064,770.23</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>3,095,297.02</b>	<b>3,007,425.01</b>	<b>2,481,500.75</b>

资料来源：公司 2014-2016 年审计报告

## 附录二 合并利润表（单位：万元）

项目	2016年	2015年	2014年
<b>一、主营业务收入</b>	<b>54,987.10</b>	<b>72,719.18</b>	<b>77,132.69</b>
减：主营业务成本	38,057.07	59,613.37	64,124.78
主营业务税金及附加	2,051.22	2,518.45	4,954.08
<b>二、主营业务利润</b>	<b>14,878.81</b>	<b>10,587.36</b>	<b>8,053.83</b>
加：其他业务利润	3,288.46	1,059.41	317.28
减：营业费用	3,626.68	2,532.35	2,469.27
管理费用	7,786.78	7,638.09	5,789.26
财务费用	2,491.74	3,803.84	269.91
<b>三、营业利润</b>	<b>4,262.07</b>	<b>-2,327.51</b>	<b>-157.32</b>
加：投资收益	-61.90	8.46	15.89
补贴收入	15,699.27	24,956.07	27,131.80
营业外收入	98.11	92.38	130.96
减：营业外支出	228.77	339.12	422.64
<b>四、利润总额</b>	<b>19,768.79</b>	<b>22,390.27</b>	<b>26,698.68</b>
减：所得税	1,594.83	1,916.76	1,928.53
少数股东权益	-37.44	-	-
加：本期未确认的投资损失	-	268.16	-
<b>五、净利润</b>	<b>18,211.39</b>	<b>20,741.67</b>	<b>24,770.15</b>

资料来源：公司 2014-2016 年审计报告

### 附录三-1 合并现金流量表（单位：万元）

项目	2016年	2015年	2014年
<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	84,191.32	90,049.41	86,139.07
收到的其他与经营活动有关的现金	324,027.36	391,433.57	153,202.02
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>408,218.68</b>	<b>481,482.98</b>	<b>239,341.09</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	127,484.44	166,966.91	238,189.98
支付给职工以及为职工支付的现金	2,015.95	1,844.31	1,129.43
支付的各项税费	8,226.46	5,640.94	6,564.15
支付的其他与经营活动有关的现金	94,251.74	347,435.20	10,385.46
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>231,978.59</b>	<b>521,887.37</b>	<b>256,269.02</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>176,240.09</b>	<b>-40,404.38</b>	<b>-16,927.93</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金	39,656.00	-	4,150.00
取得投资收益所收到的现金	22.43	8.46	64.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.02	0.10	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>39,678.45</b>	<b>8.55</b>	<b>4,214.71</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	231.56	656.21	279.50
投资所支付的现金	50,980.00	2,200.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>51,211.56</b>	<b>2,856.21</b>	<b>279.50</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,533.11</b>	<b>-2,847.66</b>	<b>3,935.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金	6,000.00	178,000.00	-
借款所收到的现金	135,990.00	107,506.75	166,297.30
收到的其他与筹资活动有关的现金	47,700.00	-	22,798.60
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>189,690.00</b>	<b>285,506.75</b>	<b>189,095.90</b>
偿还债务所支付的现金	226,083.42	200,875.62	129,025.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	64,781.59	58,486.91	47,446.23
支付的其他与筹资活动有关的现金	21,000.00	3,000.00	3,060.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>311,865.01</b>	<b>262,362.54</b>	<b>179,531.23</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-122,175.01</b>	<b>23,144.21</b>	<b>9,564.67</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>42,531.97</b>	<b>-20,107.83</b>	<b>-3,428.06</b>

资料来源：公司 2014-2016 年审计报告

### 附录三-2 合并现金流量表补充资料（单位：万元）

项目	2016年	2015年	2014年
净利润	18,211.39	20,741.67	24,770.15
加：少数股东权益	-37.44	-	-
加：计提的资产减值准备	2,983.47	1,919.00	876.20
减：未确认的投资损失	-	268.16	-
固定资产折旧	2,461.34	2,470.10	2,503.35
无形资产摊销	179.11	172.78	168.75
长期待摊费用摊销	185.08	-	-
待摊费用的减少（减：增加）	225.40	-221.90	-4.91
预提费用的增加（减：减少）	2,403.90	264.46	71.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-64.90	3.82	-0.13
固定资产报废损失	0.32	-28.21	-
财务费用	3,801.16	4,591.41	786.29
投资损失（减：收益）	61.90	-8.46	-15.89
存货的减少（减：增加）	-403.43	-110,010.09	-204,819.18
经营性应收项目的减少（减：增加）	-163,361.44	-327,593.55	86,172.64
经营性应付项目的增加（减：减少）	309,594.23	367,562.75	72,563.05
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>176,240.09</b>	<b>-40,182.48</b>	<b>-16,927.93</b>

资料来源：公司 2014-2016 年审计报告

## 附录四 主要财务指标表

项目	2016年	2015年	2014年
有息债务（万元）	547,879.12	608,131.68	605,492.71
资产负债率	62.79%	58.00%	57.09%
流动比率	1.96	2.23	2.68
主营业务毛利率	30.79%	18.02%	16.86%
EBITDA（万元）	26,395.48	30,800.75	30,198.78
EBITDA 利息保障倍数	0.38	0.48	0.67

资料来源：公司 2014-2016 年审计报告，鹏元整理

## 附录五 截至2016年12月31日公司及子公司对外担保情况（单位：万元）

被担保单位名称	债权人名称	担保金额	担保方式
常州金坛水利建设投资发展有限公司	建设银行	2,000.00	保证担保
常州金坛建设资产集团有限公司	中国农业发展银行	60,000.00	保证担保
金坛金沙自来水有限公司	国家开发银行	40,000.00	保证担保
常州金坛水利建设投资发展有限公司	农业银行	1,000.00	保证担保
江苏金坛国发国际投资发展有限公司	兴银投资有限公司	63,200.00	保证担保
常州市金坛区洮湖水资源综合利用开发有限公司	华夏银行	50,000.00	保证担保
常州金坛水利建设投资发展有限公司	南京银行	20,000.00	保证担保
常州市金坛区保障性住房建设管理服务中心	南京银行	30,000.00	保证担保
常州金坛建设产业集团有限公司	上海银行常州分行	30,000.00	保证担保
江苏金坛投资控股有限公司	中国银行金坛支行	12,000.00	保证担保
常州金坛建设产业集团有限公司	中国建设银行金坛分行	19,500.00	保证担保
江苏金坛汽车工业有限公司	江南区农业商业银行金坛支行	29,500.00	保证担保
江苏金坛国发国际投资发展有限公司	南京银行金坛支行	29,000.00	保证担保
江苏金坛国发国际投资发展有限公司	国投康泰信托有限公司	20,000.00	保证担保
常州金坛建设产业集团有限公司	国家开发银行	10,000.00	保证担保
常州市金坛区交通产业集团有限公司	华夏银行	40,000.00	保证担保
常州金坛水利建设投资发展有限公司	招商银行	1,000.00	保证担保
常州金坛建设产业集团有限公司	南京银行金坛分行	10,000.00	保证担保
常州市金坛区薛盛城乡建设投资发展有限公司	光大银行	37,000.00	保证担保
常州市金坛区交通产业集团有限公司	交银国际信托	9,000.00	保证担保
江苏金坛茅山旅游度假区发展有限公司	民生银行金坛支行	27,000.00	保证担保
金坛市惠金建设投资发展有限公司	江苏银行	5,000.00	保证担保
金坛市惠金建设投资发展有限公司	浦发银行	4,800.00	保证担保
常州市金坛区同城建设投资发展有限公司（保函）	北京银行	30,000.00	保证担保
常州市金坛区交通产业集团有限公司	农发行	10,000.00	保证担保
江苏金坛投资控股有限公司	华夏银行	10,000.00	保证担保
江苏省长荡湖文化旅游发展有限公司	民生银行金坛支行	13,000.00	保证担保
江苏省长荡湖文化旅游发展有限公司	浦发银行金坛支行	7,800.00	保证担保

常州金沙城市开发有限公司	江苏银行	26,900.00	保证担保
常州市金坛区交通产业集团有限公司	南京银行	2,000.00	保证担保
常州市金坛区交通产业集团有限公司	华融金融	14,758.61	保证担保
常州市金坛区交通产业集团有限公司	招商银行	15,000.00	保证担保
江苏金坛金沙建设投资发展有限公司	南京银行	20,000.00	保证担保
常州市金坛区交通产业集团有限公司	浦发银行	20,000.00	保证担保
常州市金坛区城市污水处理有限公司	交通银行金坛分行	19,997.00	保证担保
常州泽城投资发展有限公司	建设银行城北支行	9,000.00	保证担保
金坛民防建设投资有限公司	国家开发银行	10,000.00	保证担保
常州金坛建设产业集团有限公司	光大银行金坛分行	15,000.00	保证担保
江苏指前港建设投资发展有限公司	南京银行金坛支行	15,000.00	保证担保
江苏金坛国发国际投资发展有限公司	苏州信托有限公司	15,750.00	保证担保
江苏金坛国发国际投资发展有限公司	中建投信托有限公司	15,000.00	保证担保
江苏金坛国发国际投资发展有限公司	民生银行金坛支行	23,000.00	保证担保
常州溪城现代农业发展有限公司	建设银行	10,000.00	保证担保
江苏省长荡湖文化旅游发展有限公司	江南银行金坛支行	12,000.00	保证担保
江苏省长荡湖文化旅游发展有限公司	平安银行常州分行	3,000.00	保证担保
常州市金坛区薛城上阮农业发展有限公司	光大银行金坛支行	9,000.00	保证担保
常州市金坛区山水园林绿化有限公司	光大银行金坛支行	9,200.00	保证担保
江苏金坛国发国际发展投资有限公司	厦门信托国际有限公司	9,000.00	保证担保
常州市金坛区城市污水处理有限公司	河北金租	6,189.45	保证担保
江苏金坛金沙建设投资发展有限公司	浦发银行	12,800.00	保证担保
常州市金坛区华泰农业科技有限公司	光大银行金坛支行	6,500.00	保证担保
常州市金坛区华泰农业科技有限公司	南京银行金坛支行	2,000.00	保证担保
江苏长荡湖现代农业有限公司	光大银行金坛支行	7,000.00	保证担保
江苏长荡湖现代农业有限公司	南京银行金坛支行	5,000.00	保证担保
常州市金坛茅山景区资产经营有限公司	光大银行金坛支行	8,000.00	保证担保
常州市金坛茅山景区资产经营有限公司	浦发银行金坛支行	4,000.00	保证担保
常州市金坛区薛城上阮农业发展有限公司	浦发银行	8,000.00	保证担保
常州市金坛区交通工程有限公司	平安银行	8,000.00	保证担保
常州金坛建设产业集团有限公司	恒丰银行扬州分行	7,950.00	保证担保
常州市金坛区薛盛城乡建设投资发展有限公司（保函）	浦发银行金坛支行	7,800.00	保证担保
常州金坛水利建设投资发展有限公司	江苏银行金坛支行	6,300.00	保证担保
常州金指农业发展有限公司	光大银行金坛支行	7,000.00	保证担保
江苏长荡湖现代农业发展有限公司	浦发银行金坛支行	7,000.00	保证担保
江苏金坛国发国际投资发展有限公司	厦门信托国际有限公司	7,000.00	保证担保

凡登（常州）新型金属材料技术有限公司	建设银行	5,940.00	保证担保
凡登（常州）新型金属材料技术有限公司	招商银行	2,500.00	保证担保
常州市金坛金城工业园发展有限公司	华夏银行	6,000.00	保证担保
常州市金坛区薛盛城乡建设投资发展有限公司	华夏银行	5,990.00	保证担保
常州市金坛区公共交通有限公司	浙商银行	5,950.00	保证担保
常州金坛金盛水利建设有限公司	恒丰银行南京分行	4,950.00	保证担保
常州市金坛区电力能源实业总公司	恒丰银行南京分行	5,000.00	保证担保
常州市金坛区东城农业发展投资有限公司	恒丰银行南京分行	4,995.00	保证担保
常州市金坛区东城农业发展投资有限公司	平安银行常州分行	5,000.00	保证担保
常州市金坛区金宜公路有限公司	恒丰银行	5,000.00	保证担保
常州溪城现代农业发展有限公司	恒丰银行南京分行	4,950.00	保证担保
常州溪城现代农业发展有限公司	华夏银行金坛支行	2,000.00	保证担保
江苏省长荡湖文化旅游发展有限公司	恒丰银行南京分行	4,990.00	保证担保
江苏省长荡湖现代农业有限公司	华夏银行金坛支行	5,000.00	保证担保
江苏省长荡湖文化旅游发展有限公司	华夏银行金坛支行	8,000.00	保证担保
常州市金坛区强鑫园区建设投资有限公司	平安银行常州分行	5,000.00	保证担保
常州市金坛区兴尧城乡建设投资发展有限公司	平安银行常州分行	5,000.00	保证担保
江苏金坛华罗庚科技产业发展有限公司	平安银行常州分行	5,000.00	保证担保
江苏博盛园林建设有限公司	南京银行金坛分行	5,000.00	保证担保
江苏博盛园林建设有限公司	华夏银行金坛分行	6,500.00	保证担保
江苏金坛国发国际投资发展有限公司	浙商银行常州分行	5,000.00	保证担保
江苏金坛国发国际投资发展有限公司	-	6,000.00	保证担保
江苏博盛园林建设有限公司	上海银行常州分行	5,000.00	保证担保
江苏博盛园林建设有限公司	浦发银行金坛分行	4,500.00	保证担保
江苏金坛汽车工业有限公司	上海银行	5,000.00	保证担保
江苏金坛建设发展有限公司	上海银行	5,000.00	保证担保
江苏金坛建设发展有限公司	江苏银行	5,000.00	保证担保
江苏金坛众泰汽车销售有限公司	江苏银行	5,000.00	保证担保
常州市金坛区交通产业集团有限公司	首都银行	5,000.00	保证担保
常州市金坛区人民医院	浦发银行	4,900.00	保证担保
常州市金坛同城建设投资发展有限公司	浦发银行	4,900.00	保证担保
常州市金坛区城市污水处理有限公司	浦发银行	4,800.00	保证担保
常州市金坛区中医医院	浦发银行	4,800.00	保证担保
常州市金坛金城工业园发展有限公司	浦发银行	4,700.00	保证担保
常州市金坛区金城港投资建设发展有限公司	华夏银行	4,480.00	保证担保
江苏指前港建设投资发展有限公司(信用证)	浦发银行金坛支行	3,800.00	保证担保
江苏指前港建设投资发展有限公司	华夏银行金坛支行	2,000.00	保证担保

江苏天旺湖旅游发展有限公司	浦发银行	3,500.00	保证担保
常州金坛城乡水务有限公司	恒丰银行南京分行	2,950.00	保证担保
江苏博盛园林建设有限公司	恒丰银行南京分行	2,950.00	保证担保
金坛恒大投资有限公司	恒丰银行南京分行	3,000.00	保证担保
常州市金坛区公共交通有限公司	交通银行	3,000.00	保证担保
常州市金坛区城市污水处理有限公司	平安银行	3,000.00	保证担保
常州市金坛区直溪经济贸易有限公司	南京银行	3,000.00	保证担保
江苏金坛晨林经济技术发展有限公司	南京银行金坛支行	3,000.00	保证担保
江苏金坛晨林经济技术发展有限公司	华夏银行金坛支行	2,970.00	保证担保
江苏金坛汽车工业有限公司	南京银行	3,000.00	保证担保
金坛恒大投资有限公司	南京银行金坛支行	3,000.00	保证担保
常州金坛区第一污水处理有限公司	恒丰银行扬州分行	3,000.00	保证担保
常州金坛区第二污水处理有限公司	恒丰银行扬州分行	2,000.00	保证担保
江苏金东投资发展有限公司	华夏银行金坛支行	2,490.00	保证担保
常州金指农业发展有限公司	华夏银行金坛支行	2,000.00	保证担保
常州市金坛区兴指贸易有限公司	华夏银行金坛支行	2,000.00	保证担保
常州市金坛金城工业园发展有限公司	广发银行	2,000.00	保证担保
常州市金坛金建路灯安装工程有限公司	广发银行常州分行	2,000.00	保证担保
常州市金坛同城建设投资发展有限公司	广发银行	2,000.00	保证担保
江苏金坛长荡湖新能源科技有限公司	浦发银行	3,000.00	保证担保
常州市金坛区农村公路投资建设有限公司	广发银行	2,000.00	保证担保
常州市金坛区农村公路投资建设有限公司	华夏银行	1,500.00	保证担保
常州市金坛区农村公路投资建设有限公司	平安银行	4,000.00	保证担保
江苏金坛长荡湖新能源科技有限公司	南京银行	2,000.00	保证担保
金坛指前镇芦家水产养殖专业合作社	南京银行金坛支行	50.00	保证担保
金坛鑫田花木专业合作社	南京银行金坛支行	50.00	保证担保
常州市金坛区指前城头水产专业合作社	南京银行金坛支行	50.00	保证担保
常州市金坛区指前盛源水产养殖专业合作社	南京银行金坛支行	50.00	保证担保
凡登（常州）新型金属材料技术有限公司	中信银行	5,600.00	保证担保
凡登（常州）新型金属材料技术有限公司（信用证）	中信银行	1,190.82	保证担保
常州市金坛区农村公路投资建设有限公司	恒丰银行	8,000.00	保证担保
常州亿晶光电科技有限公司	进出口银行	8,000.00	保证担保
常州市金坛区农村公路投资建设有限公司	中国银行	1,900.00	保证担保
江苏广亚建设集团有限公司	浦发银行	8,000.00	保证担保
常州市金坛区交通工程有限公司	建设银行	9,700.00	保证担保
常州亿晶光电科技有限公司	建设银行	20,000.00	保证担保
常州亿晶光电科技有限公司	中信银行	6,000.00	保证担保

常州亿晶光电科技有限公司	江南银行	9,800.00	保证担保
金坛建工集团	中国工商银行	3,100.00	保证担保
常州市金坛区交通产业集团有限公司	华夏银行	4,000.00	保证担保
江苏金昇实业股份有限公司	工商银行	10,000.00	保证担保
金坛市汇隆祥棉业有限公司	工商银行	13,000.00	保证担保
金坛市汇隆祥棉业有限公司	浦发银行	5,000.00	保证担保
江苏金昇实业股份有限公司	浦发银行	5,000.00	保证担保
常州金坛水利建设投资发展有限公司	建设银行	2,000.00	保证担保
被担保单位名称	担保金额	土地证号	担保方式
常州金坛交通养护工程有限公司	4,950.00	坛国用(2012)第278号	抵押担保
金坛市交通工程有限公司	4,500.00	坛国用(2009)第9088号	抵押担保
常州市金坛区金城港投资建设有限公司	3,800.00	坛国用(2009)第9087号	抵押担保
常州市金坛区金城港投资建设有限公司	700.00		抵押担保
常州市金坛区交通工程有限公司	35,000.00	坛国用(2012)第274号	抵押担保
		坛国用(2010)第483号	抵押担保
		坛国用(2010)第484号	抵押担保
		坛国用(2010)第485号	抵押担保
		坛国用(2010)第486号	抵押担保
		坛国用(2010)第487号	抵押担保
常州市金坛区农村公路投资建设有限公司	10,000.00	坛国用(2010)第12802号	抵押担保
常州市金坛区农村公路投资建设有限公司	10,000.00	坛国用(2008)第9042号	抵押担保
金坛市交通产业集团有限公司	30,000.00	坛国用(2008)第9225号	抵押担保
常州市金坛区交通工程有限公司	16,690.00	坛国用(2003)第3608号	抵押担保
常州市金坛区农村公路投资建设有限公司	30,000.00	坛国用(2007)第1181号	抵押担保
城开公司	50,000.00	坛国用(2013)第6467号	抵押担保
常州金坛智联建筑咨询有限公司	5,783.00	坛国用(2007)第3523号	抵押担保
常州市金坛区金房物业有限公司		坛国用(2007)第3523号	抵押担保
常州金坛绿建园林绿化养护工程有限公司	4,783.00	坛国用(2016)第333号	抵押担保
常州金坛自来水有限公司	9,846.00	坛国用(2016)第6852号	抵押担保
	9,846.00	坛国用(2016)第6815号	抵押担保
开岩路桥	4,029.00	坛国用(2015)第16105号	抵押担保
金坛金沙自来水有限公司	83.00	坛国用(2015)第15767号	抵押担保
常州金坛金盛水利建设有限公司	2,931.00	坛国用(2013)第6461号	抵押担保
常州金坛金盛水利建设有限公司	1,284.00	坛国用(2013)第7013号	抵押担保
常州金坛绿建园林绿化养护工程有限公司	19,023.00	坛国用(2013)第9141号	抵押担保
常州金坛建设产业集团	30,487.00	坛国用(2013)第6465号	抵押担保

	8,749.65	坛国用(2015)第2851号	抵押担保
	8,749.65	坛国用(2015)第2831号	抵押担保
	7,336.88	坛国用(2015)第2869号	抵押担保
	8,749.65	坛国用(2015)第2842号	抵押担保
	8,749.65	坛国用(2015)第2846号	抵押担保
	8,749.65	坛国用(2015)第2786号	抵押担保
	8,749.65	坛国用(2015)第2789号	抵押担保
江苏博盛园林建设有限公司	13,000.00	坛国用(2015)第15207号	抵押担保
	6,500.00	坛国用(2014)第3701号	抵押担保
常州金坛新城建设发展有限公司	17,000.00	坛国用(2014)第9288号	抵押担保
		坛国用(2014)第9290号	抵押担保
	15,000.00	坛国用(2014)第3544号	抵押担保
常州市金坛区洮湖水资源综合利用开发有限公司	50,000.00	坛国用(2015)第15506号	抵押担保
常州金坛区第一污水处理有限公司	3,550.00		抵押担保
	450.00	坛国用(2010)11827号	抵押担保
	4,000.00		抵押担保
金坛市惠金建设投资发展有限公司	24,700.00	坛国用(2012)8847号	抵押担保
常州市金坛区城市污水处理有限公司	1,000.00	坛国用(2011)59号	抵押担保
	7,000.00		抵押担保
金坛杰鹏商贸有限公司	4,000.00	坛国用(2009)14440号	抵押担保
金坛市惠金建设投资发展有限公司	1,100.00	坛国用(2012)8293号	抵押担保
金坛杰鹏商贸有限公司	3,000.00	坛国用(2009)14440号	抵押担保
凡登(常州)新型金属材料技术有限公司	5,000.00	坛国用(2008)第13825号	抵押担保
		坛国用(2008)第13824号	抵押担保
		坛国用(2008)第9409号	抵押担保
金坛市惠金建设投资发展有限公司	6,000.00	坛国用(2009)第5534号	抵押担保
	4,500.00	坛国用(2009)第10990号	抵押担保
	3,500.00	坛国用(2009)第14440号	抵押担保
金坛市城市建设开发总公司	20,000.00	坛国用(2010)第11828号	抵押担保
		坛国用(2010)第12171号	抵押担保
		坛国用(2010)第11830号	抵押担保
		坛国用(2010)第11826号	抵押担保
		坛国用(2010)第12169号	抵押担保
		坛国用(2010)第11829号	抵押担保
金坛市城市污水处理有限公司	6,000.00	坛国用(2010)第11827号	抵押担保
金坛市自来水公司	4,750.00	坛国用(2011)第59号	抵押担保
金坛市新城建设投资发展有限公司	3,750.00	坛国用(2012)第2466号	抵押担保

		坛国用(2012)第2467号	抵押担保
		坛国用(2012)第2468号	抵押担保
		坛国用(2012)第2469号	抵押担保
		坛国用(2012)第2470号	抵押担保
		坛国用(2012)第2471号	抵押担保
金坛市惠金建设投资发展有限公司	1,400.00	坛国用(2012)第8834号	抵押担保
		坛国用(2012)第8838号	抵押担保
	3,000.00	坛国用(2012)第8839号	抵押担保
金坛市新城建设投资发展有限公司	5,000.00	坛国用(2016)第1498号	抵押担保
		坛国用(2012)第9398号	抵押担保
金坛市新城建设投资发展有限公司		坛国用(2012)第9417号	抵押担保
金坛市新农村建设发展有限公司	10,000.00	坛国用(2012)第8854号	抵押担保
金坛市惠金建设投资发展有限公司	1,000.00	坛国用(2012)第8293号	抵押担保
金坛市新城建设投资发展有限公司	4,077.00	坛国用(2012)第15411号	抵押担保
		坛国用(2012)第15410号	抵押担保
		坛国用(2015)第15081号	抵押担保
		坛国用(2015)第15147号	抵押担保
常州市金坛区洮湖水资源综合利用有限公司	50,000.00	坛国用(2015)第15506号	抵押担保
		坛国用(2015)第15508号	抵押担保
		坛国用(2015)第15549号	抵押担保
		坛国用(2015)第15551号	抵押担保
		坛国用(2015)第15555号	抵押担保
		坛国用(2015)第15557号	抵押担保
		坛国用(2015)第15557号	抵押担保

资料来源：公司 2016 年审计报告

## 附录六 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
综合毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
收现比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入
EBITDA	利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$
产权比率	负债总额/所有者权益
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
流动比率	流动资产合计/流动负债合计
速动比率	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计}$
有息债务	短期借款+应付票据+1年内到期的长期有息债务+长期借款+应付债券+长期应付款有息部分

## 附录七 信用等级符号及定义

### 一、中长期债务信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	债务安全性极高，违约风险极低。
AA	债务安全性很高，违约风险很低。
A	债务安全性较高，违约风险较低。
BBB	债务安全性一般，违约风险一般。
BB	债务安全性较低，违约风险较高。
B	债务安全性低，违约风险高。
CCC	债务安全性很低，违约风险很高。
CC	债务安全性极低，违约风险极高。
C	债务无法得到偿还。

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

### 二、债务人主体长期信用等级符号及定义

符号	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

### 三、展望符号及定义

类型	定义
正面	存在积极因素，未来信用等级可能提升。
稳定	情况稳定，未来信用等级大致不变。
负面	存在不利因素，未来信用等级可能降低。