
债券代码：1280145.IB、122665.SH

镇江交通产业集团有限公司
公司债券 2015 年年度报告

二零一六年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

2015年6月25日，本公司出具了《镇江市交通投资建设发展公司关于注册资本、企业类型、企业名称和股东变更、董监事任职及法定代表任和高管人员变更的公告以及债务继承的公告》，申明因公司发展需要，镇江市交通建设投资发展公司根据镇江市人民政府国有资产监督管理委员会于2015年5月22日出具的《关于同意镇江市交通投资建设发展公司公司制改制的批复》（镇国资改[2015]2号）进行了公司改制，同时进行了净资产转增注册资本并部分调整了股权结构，组建股东会、董事会和监事会并产生了董监事人员，对法定代表人和高级管理人员进行了变更，目前已办理完毕相关的工商变更手续。公司企业类型由“联营”变更为“有限责任公司（国有控股）”；企业名称由“镇江市交通投资建设发展公司”变更为“镇江交通产业集团有限公司”；控股股东及实际控制人仍为镇江市人民政府国有资产监督管理委员会；截至2015年6月25日，镇江市交通投资建设发展公司尚在存续期的债务融资工具（1）2010镇江市交通投资建设发展公司企业债、（2）2012镇江市交通投资建设发展公司企业债、（3）镇江市交通投资建设发展公司2014年度第一期非公开定向债务融资工具、（4）镇江市交通投资建设发展公司2015年度第一期非公开定向债务融资工具的债券债务关系将由镇江交通产业集团有限公司承继，产品

名称、简称、代码均不进行变更。

上述注册资本、企业类型、企业名称和股东变更、董监事任职及法定代表人和高管人员变更未对公司的经营能力及偿债能力造成不利影响。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。截至2015年12月31日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十五条 风险与对策”章节没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	4
目录	5
释 义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
第二节 公司债券事项	13
第三节 财务和资产情况	21
第四节 业务和公司治理情况	37
第五节 重大事项	63
第六节 财务报告	64
第七节 备查文件目录	65

释 义

发行人、本公司、公司	指	镇江交通产业集团有限公司
镇江市国资委	指	镇江市国有资产监督管理委员会
本报告	指	2012 年镇江市交通投资建设发展公司企业债券 2015 年年度报告
本次债券、本期债券	指	2012 年镇江市交通投资建设发展公司企业债券
债券受托管理人	指	海通证券股份有限公司
资信评级机构、中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
募集说明书	指	发行人制作并向投资者披露的《2012 年镇江市 交通投资建设发展公司企业债券募集说明书》
报告期	指	2015 年
上年、去年	指	2014 年
最近两年	指	2014 年、2015 年
公司章程	指	镇江交通产业集团有限公司章程
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、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
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司经营情况概述

(一) 中文名称：镇江交通产业集团有限公司

(二) 公司简称：镇江交产

(三) 外文名称：Zhenjiang Transportation Industry Group

(四) 外文缩写：【ZTIG】

(五) 法定代表人：张德军

(六) 信息披露事务负责人：【韦莅南】、【田强】

1、联系地址：【镇江市正东路 5 号】

2、联系电话：【0511-80850302】、【0511-80850213】

3、传真：0511- 86091179

4、电子信箱：815333562@qq.com

(七) 注册地址：镇江市润州区官塘桥路 200 号

(八) 办公地址：【镇江市正东路 5 号】

(九) 邮政编码：212000

(十) 公司网址：<http://www.zjjtcy.com/jan/index.asp>

(十一) 信息披露网址：中国货币网

(<http://www.chinamoney.com.cn>) 或中国债券信息网

(<http://www.chinabond.com.cn>)

(十二) 年度报告备置地：【镇江市正东路 5 号】

二、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

(一) 控股股东变更情况：

根据镇江市财政局《关于对镇江市交通局无偿划转公司股权的复函》（镇财债资[2015]4号），原镇江市交通运输局持有的公司4.55%的股权转为镇江市国资委持有。

根据镇江市国资委出具的《关于同意镇江市交通投资建设发展公司公司制改制的批复》（镇国资改[2015]2号），公司股权结构变更为：镇江市国资委出资28,050万元，持股比例28.05%，镇江市国资委全资控股的镇江国有投资控股集团有限公司（以下简称“镇江国控”）出资22,950.00万元，持股比例22.95%；昆仑信托有限责任公司（以下简称“昆仑信托”）出资70,000.00万元，持股比例49.00%。昆仑信托的出资为信托融资，昆仑信托仅享有固定回报，不参与公司任何经营决策，不按出资比例分红，其所享有的有关股东权利委托镇江市国资委行使。镇江市国资委代表镇江市人民政府对发行人履行出资人职责，直接和间接合计持有发行人51.00%的股权，镇江市国资委为公司的控股股东和实际控制人。

公司改制为有限责任公司后，根据《公司法》等相关法律法规的规定组建股东会，由全体股东形成。

(二) 实际控制人变更情况：

根据镇江市国资委出具的《关于同意镇江市交通投资建设发展公司公司制改制的批复》（镇国资改[2015]2号），公司股权变更后，实

际控制人为镇江市国资委。

（三）董事、监事、高管变更情况：

根据公司于 2015 年 6 月 25 日出具的《镇江市交通投资建设发展公司关于注册资本、企业类型、企业名称和股东变更、董监事任职及法定代表任和高管人员变更的公告以及债务继承的公告》，公司改制为有限责任公司后，根据《公司法》等相关法律法规的规定组建董事会，董事会成员 3 人。经镇江市国资委提名，公司股东会选举，张德军、王明法任公司董事会董事；经公司职工代表大会选举，王湘任公司职工监董事。经公司股东会选举，张德军任公司董事长，为公司法定代表人。

公司改制为有限责任公司后，根据《公司法》等相关法律法规的规定组建监事会，监事会成员 3 人。经镇江市国资委提名，公司股东会选举，谭浩俊、陈峰、江晶任公司监事会监事；经公司职工代表大会选举，郜益农、吴艳任职工监事；经公司监事会选举，谭浩俊任监事会主席。

经公司董事会聘任，王明法任公司总经理。其他高级管理人员未发生变更。

本次法定代表人、董事、监事及高级管理人员的变更属于正常工作变动，对公司的日常管理、生产经营及偿债能力无影响，不影响原有董事会各项决议的法律效力。

经镇江市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意镇江市交通投资建设发展公司公司制改制的批复》批准，公司已按照变更后的

注册资本、企业类型、企业名称和股东变更、董监事任职及法定代表和高管人员变更对《公司章程》进行了修订，并已办理完毕相关的工商变更等级手续。新组建的董事会、监事会的成员及新聘任的管理层人员已到位履行职责。

三、相关中介机构简介

(一) 与 2012 年镇江市交通投资建设发展公司企业债券相关的中介机构

1、会计师事务所

- 1) 名称：江苏天华大彭会计师事务所有限公司
- 2) 办公地址：【南京市山西路 128 号和泰大厦 7 层】
- 3) 签字会计师姓名：张玉虎、孙坤

2、债券受托管理人

- 1) 名称：海通证券股份有限公司
- 2) 办公地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层
- 3) 联系人：【单文涛】、【姚尧】
- 4) 联系电话：【010-88027267】

3、资信评级机构

- 1) 名称：中诚信国际信用评级有限责任公司
- 2) 办公地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座 7 层

(二) 与 2010 年镇江市交通投资建设发展公司企业债券相关的

中介机构

1、会计师事务所

- 1) 名称：江苏天华大彭会计师事务所有限公司
- 2) 办公地址：南京市山西路 128 号和泰大厦 7 层
- 3) 签字会计师姓名：龚新海、马建华

2、债券受托管理人

- 1) 名称：中银国际证券有限责任公司
- 2) 办公地址：【北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼

15 层】

- 3) 联系人：【孙垣原】、【赵熠】
- 4) 联系电话：【010-66229000】

3、资信评级机构

- 1) 名称：中诚信国际信用评级有限责任公司
- 2) 办公地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融

中心 D 座 7 层

(三) 中介机构变更情况

本次债券发行至今，公司聘请的会计师事务所变更情况如下：

公司 2012 年财务报告经江苏天华大彭会计师事务所审计并出具了编号为苏天会专审[2013]15 号的标准无保留意见的审计报告。

公司 2013 年财务报告业经天衡会计师事务所审计并出具了编号为天衡审字（2014）00895 号的标准无保留意见的审计报告。

公司 2014 年财务报告经中兴华会计事务所审计并出具了编号

为中兴华审字 (2015)ZJ1000369 号的标准无保留意见的审计报告。

2016 年 3 月 28 日，公司聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华”）审计了其 2015 年财务报告，中兴华出具了编号为中兴华审字（2016）第 JS-0356 号的标准无保留意见的审计报告。

本公司近三年更换会计师原因是由于天华大彭事务所于 2013 年被信永中和会计师事务所合并后注销；审计机构由天衡事务所更换为中兴华事务所系由于发行人为发债企业，根据相关规定必须在 4 月 30 日内完成年报审计并公告，而天衡事务所由于业务量饱和，无法及时出具审计报告。

第二节 公司债券事项

一、公司债券基本情况

公司在本年度报告批准报出日未到期的公司债券情况如下所示：

（一）2012年镇江市交通投资建设发展公司企业债券

1、债券简称：12 镇江交投债

2、债券代码：1280145.IB， 122665.SH

3、起息日：2012年5月8日

4、到期日：2019年5月8日

5、债券余额：14.4 亿元

6、利率：7.29%

7、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。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理

8、公司债券上市的交易场所：银行间市场、上海证券交易所

9、投资者适当性安排：在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：公司已按《募集说明书》要求完成了“12 镇江交投债”2015 年的利息和分期偿还本金的兑付工作。

11、相关条款执行情况：无

（二）2010年镇江市交通投资建设发展公司企业债券

1、债券简称：10 镇江交投债

2、债券代码：1080125.IB，122871.SH

3、起息日：2010年10月18日

4、到期日：2017年10月18日

5、债券余额：10.0亿元

6、利率：8.58%

7、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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

8、公司债券上市的交易场所：银行间市场、上海证券交易所

9、投资者适当性安排：在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：公司已按《募集说明书》要求完成了“10镇江交投债”2015年的利息的兑付工作

11、相关条款执行情况：无

二、其他债务融资工具基本情况

（一）镇江交通产业集团有限公司2016年度第一期中期票据

1、债券简称：16镇江交通MTN001

2、债券代码：101673005.IB

3、起息日：2016年3月30日

4、到期日：2021年3月30日

5、债券余额：12.0亿元

6、利率：6.00%

7、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息

8、公司债券上市的交易场所：银行间市场

9、投资者适当性安排：全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：无

11、相关条款执行情况：无

除此之外，截至本报告出具之日，公司及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

（二）镇江市交通投资建设发展公司 2014 年度第一期非公开定向债务融资工具

1、债券简称：14 镇江交投 PPN001

2、债券代码：031490845.IB

3、起息日：2014 年 9 月 25 日

4、到期日：2017 年 9 月 25 日

5、债券余额：10.0 亿元

6、利率：7.30%

7、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息

8、公司债券上市的交易场所：银行间市场

9、投资者适当性安排：银行间市场特定机构投资者人

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：无

11、相关条款执行情况：无

（三）镇江市交通投资建设发展公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具

1、债券简称：15 镇江交投 PPN001

2、债券代码：031562005.IB

3、起息日：2015 年 3 月 18 日

4、到期日：2018 年 3 月 18 日

5、债券余额：10.0 亿元

6、利率：6.90%

7、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息

8、公司债券上市的交易场所：银行间市场

9、投资者适当性安排：银行间市场特定机构投资者人

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：无

11、相关条款执行情况：无

（四）镇江交通产业集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券

1、债券简称：15 镇交产

2、债券代码：125807.SH

3、起息日：2015 年 9 月 25 日

4、到期日：2018年9月25日

5、债券余额：12.3亿元

6、利率：7.50%

7、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息

8、公司债券上市的交易场所：上海证券交易所

9、投资者适当性安排：符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者，且不超过200名

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：无

11、相关条款执行情况：无

（五）镇江交通产业集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）

1、债券简称：16镇交01

2、债券代码：135256.SH

3、起息日：2016年2月26日

4、到期日：2019年2月26日

5、债券余额：11.4亿元

6、利率：7.50%

7、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息

8、公司债券上市的交易场所：上海证券交易所

9、投资者适当性安排：符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者，且不超过 200 名

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：无

11、相关条款执行情况：无

除此之外，截至本报告出具之日，公司及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

三、公司债券募集资金使用情况

截至本报告出具之日，“12 镇江交投债”募集资金 18 亿元已按照《募集说明书》约定全部用于李家山保障性住房（棚户区改造）一期建设项目和镇江南山新城-观塘新区水系整理及生态环线治理工程项目。

截至本报告出具之日，“10 镇江交投债”募集资金 10 亿元已按照《募集说明书》约定全部用于沪宁城际铁路镇江站市政配套工程项目。

四、公司债券跟踪评级情况说明

2015 年 6 月 30 日，中诚信国际信用评级有限公司（以下简称“中诚信国际”）对“12 镇江交投债”和“10 镇江交投债”的信用状况进行了跟踪评级并出具了编号为信评委函字[2015]跟踪 0391 号的《镇江交通产业集团有限公司 2015 年度跟踪评级报告》，经中诚信国际信用评级有限公司信用评级委员会审定，此次跟踪评级维持发行人 AA 主体信用等级，评级展望由稳定调整为负面，维持“12 镇江交投债”

和“10 镇江交投债”AA 的债项信用等级，表明发行人偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；债券的安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

中诚信国际肯定了镇江市快速增长的经济和财政实力、公司在镇江市交通基础设施建设领域的重要地位以及来自镇江市政府的支持等因素对公司未来发展形成了良好的支撑；中诚信国际同时也关注到公司未来较大的资本支出压力和较大的偿债压力、信托等高成本融资占比过高、公司对外担保规模较大、对外债务于 2015 年及 2016 年集中到期，受政策及房地产市场影响土地出让收益存在不确定性等因素对公司流动性和整体信用状况的影响。鉴于以上原因，中诚信国际维持公司的主体信用等级为 AA，同时将公司的评级展望调整为负面。相关评级变化委对“12 镇江交投债”的投资者适当性产生影响。

2015 年 9 月 6 日，中诚信国际对公司发行的“镇江交通产业集团有限公司 2016 年度第一期中期票据”的信用状况进行了综合分析并出具了编号为信评委函字[2014]1756 号的《镇江交通产业集团有限公司 2016 年度第一期中期票据信用评级报告》，经中诚信信用评级委员会最终审定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为负面，“镇江交通产业集团有限公司 2016 年度第一期中期票据”的信用等级为 AA。

报告期内，东方金诚国际信用评估有限公司对公司发行的“镇江交通产业集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）”和“镇江交通产业集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券”的信用

状况进行了综合分析,最终审定结果为发行人的主体信用等级为 AA,评级展望为稳定,“镇江交通产业集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)”和“镇江交通产业集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券”的信用等级为 AA。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“增信机制、偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内,公司债券无债券持有人会议召开事项。

七、公司债券受托管理人履职情况

公司债券存续期内,债券受托管理人海通证券股份有限公司严格按照《2012年镇江市交通投资建设发展公司企业债券债权代理协议》中的约定,对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪,并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务,积极行使了债券受托管理人职责,维护债券持有人的合法权益。

受托管理人预计将于 2016 年 6 月 30 日前出具本期债券受托管理事务年度报告,报告内容详见上海证券交易所网站。

第三节 财务和资产情况

一、公司主要财务数据和财务指标

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年财务报告出具了标准无保留意见的《审计报告》（中兴华审字（2016）第 JS-0356 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。

公司 2015 年度审计报告详见附件。

本公司主要财务数据及财务指标

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	变动比率
总资产	9,147,497.80	7,529,915.90	21.48%
归属于母公司股东的净资产	3,540,540.14	3,412,184.69	3.76%
营业收入	210,728.46	151,338.71	39.24%
归属于母公司股东的净利润	39,421.68	32,952.71	19.63%
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	46,540.68	42,706.45	8.98%
经营活动产生的现金流量净额	-78,887.08	-80,206.99	-1.65%
投资活动产生的现金流量净额	-42,956.26	-46,467.11	-7.56%
筹资活动产生的现金流量净额	211,340.04	248,565.95	-14.98%
期末现金及现金等价物余额	243,549.72	154,053.03	58.09%
流动比率	2.10	2.01	4.52%
速动比率	0.71	0.47	51.30%
资产负债率	61.29%	54.68%	12.09%
EBITDA 全部债务比	0.83%	1.04%	-19.97%
利息保障倍数	1.41	1.42	-0.70%
现金利息保障倍数	-1.21	-1.07	13.08%
EBITDA 利息保障倍数	61.35	73.93	-17.01%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%

注： 1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

5、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

6、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

2015 年，本公司营业收入 210,728.46 万元，比上年上升了 59,389.76 万元，变动比率为 39.24%，主要原因是公司 2015 年主营业务中房屋销售收入实现 61,985.18 万元，而 2014 年度无房屋销售收入，发行人 2015 年房屋销售收入主要来自于瑞香苑拆迁安置房项目和紫园安置房项目的销售收入。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司期末现金及现金等价物余额 243,549.72 万元，比上年上升了 154,053.03 万元，变动比率为 58.09%，主要原因是 2015 年期初现金及现金等价物余额 154,053.03 万元，较 2014 年期初现金及现金等价物余额 32,161.17 万元增加了 121,891.86 万元。其中经营性活动产生的现金流净额的增加主要归因于官塘新城路网工程（2 条主干道路及 4 条次干道路）、官塘新区水系整理及生态环线整治工程、李家大山旧城区城中村改造工程等项目由在建工程科目调整入开发成本科目核算，产生的现金流由投资活动转到经营活动。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司速动比率为 0.71，比上年上升了 0.24，变动比率为 51.30%。主要原因是公司 2015 年公司流动资产增长幅度大于流动负债增长幅度，公司的流动负债中占比较大的构成部分是应付票据、其他应付款和一年内到期的长期负债，公司 2015

年末货币资金、应收票据、其他应收款增长幅度较大，是公司流动资产增长的主要原因。

二、公司本期财务报表被出具非标准审计报告的事项及影响无。

三、报告期末主要资产和负债变动情况

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司货币资金 1,014,257.72 万元，较 2014 年末公司货币资金 488,443.03 万元增长了 107.65%，增幅明显，主要归因于融资规模增大，自营收入增加。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司应收票据 25,319.00 万元，较 2014 年末公司应收票据 14.00 万元增长了 180750.00%，增幅明显，主要归因于本公司于 2011 年于镇江市交通运输局就官塘新城路网 A1 标段官塘桥路工程签订了委托建设和回购协议，约定以工程竣工验收合格后根据双方项目实际造价加价 15%以银行存款回购，政府回购项目开发业务符合收入确认条件，于该期确认收入。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司其他应收款 319,833.21 万元，较 2014 年末公司其他应收款 164,940.32 万元增长了 93.91%，增幅明显，主要原因是增加预付拆迁事务所的拆迁费和外购安置房预付款项。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司长期股权投资 85,741.59 万元，较 2014 年末公司长期股权投资 13,783.22 万元增长了 522.07%，增幅明显，主要原因是对合营企业镇江交产华信股权投资基金企业（有限合伙）追加了 74,625.00 万元投资所致。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司无形资产 8.93 万元，较 2014

年

末公司无形资产 138.09 万元增长了 1446.41%，增幅明显，主要原因是大量购置和转入软件所致。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司应付票据 5,582,258.00 万元，较 2014 年末公司应付票据 184,210.00 万元增长了 2930.38%，本公司应付账款 73,717.13 万元，较 2014 年末公司应付账款 39,208.39 万元增长了 88.01%，增幅明显，主要原因是城建工程增大。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司长期借款 1,788,688.44 万元，较 2014 年末公司长期借款 1,187,763.09 万元增长了 50.59%，增幅明显，本公司长期借款主要包括银行贷款和信托借款，最近一年，本公司通过信托方式的融资规模呈增长趋势。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司应付债券 597,280.24 万元，较 2014 年末公司应付债券 383,334.04 万元增长了 55.81%，主要是因为公司在 2015 年发行了私募公司债和非公开定向融资工具等债务融资工具。

四、受限资产

（一）土地抵押情况

序号	宗地名称	面积 (平方米)	土地证号	抵押银行	抵押金额
1	官塘新城 11 号地块	15,401.50	(2011)第 3600 号	镇江中信	5,000.00
2	韦岗 5 号地块	39,848.90	(2012)第 11084 号	中信信托	2,636.05
3	韦岗 9 号地块	29,690.30	(2012)第 11090 号	中信信托	1,965.23
4	韦岗 4 号地块	50,232.00	(2012)第 11083 号	中信信托	3,323.24
5	韦岗 1 号地块	31,054.60	(2012)第 11076 号	中信信托	2,057.80
余额 抵押	韦岗 5 号地块	39,848.90	(2012)第 11084 号	中信信托	7,370.00
	韦岗 9 号地块	29,690.30	(2012)第 11090 号	中信信托	5,490.00
	韦岗 4 号地块	50,232.00	(2012)第 11083 号	中信信托	9,290.00
	韦岗 1 号地块	31,054.60	(2012)第 11076 号	中信信托	5,740.00
8	镇江市官塘桥镇五凤 口 (中船)	39,055.40	(2011)第 1243 号	金谷信托	12,680.00
9	镇江市官塘桥路(中 船)	202,406.90	(2011)第 1245 号	金谷信托	65,720.00
10	南徐大道 8 地块	28,856.40	(2012)第 14528 号	华鑫信托(中信 银行)	16,242.00
11	南徐大道 3 地块	78,279.80	(2012)第 14535 号	华鑫信托(中信 银行)	44,058.00
12	官塘新城东侧地块	96,314.20	(2012)第 16321 号	四川信托(中信 银行)	33,180.00
13	丹徒高铁北镇荣路西	66,654.10	(2008)第 2130 号	四川信托(中信 银行)	17,170.00
14	镇江市蒋乔镇官塘桥 村	38,634.50	(2007)第 5 号	四川信托(中信 银行)	10,550.00
15	官塘桥 1-3	24,541.20	(2009)第 4223 号	江苏国际信托 (民生银行)	4,562.00
16	健康路西延段西侧	7,729.40	(2010)第 5572 号	江苏国际信托 (民生银	2,920.00
17	官塘新城 2 号地块	101,490.90	(2011)第 3595 号	江苏国际信托 (民生银行)	20,168.00
18	京沪高铁安置房(秀 山村)	13,153.40	(2012)第 9304 号	江苏国际信托 (民生银行)	2,350.00

19	南徐大道 5 地块	36,774.30	(2012)第 14531 号	苏州信托(招商银行)	34,666.02
20	南徐大道 4 地块	15,046.60	(2012)第 14533 号	苏州信托(招商银行)	14,183.98
21	官塘新城东侧地块	116,543.50	(2012)第 16325 号	招行镇江分行 (安徽国元信)	40,000.00
22	运河路罐头厂东侧	29,827.20	(2010)第 5569 号	镇江交行	13,925.00
23	城际铁路北侧	65,018.30	(2010)第 5571 号	镇江交行	30,250.00
24	城际铁路北侧	6,870.50	(2010)第 5577 号	镇江交行	3,286.00
25	城际铁路北侧	13,948.10	(2010)第 5579 号	镇江交行	6,672.00
26	南徐大道 10 地块	39,880.80	(2012)第 14527 号	华澳信托(省交 工代融)	23,645.00
27	镇江南门汽车客运站	31,801.50	(2012)第 14548 号	华澳信托(省交 工代融)	13,435.00
28	官塘新城 54 号地块	4,508.50	(2011)第 13516 号	广州银行(省交 工代融)	1,430.00
29	官塘新城 17 号地块	26,009.80	(2011)第 13508 号	广州银行(省交 工代融)	8,370.00
30	官塘新城 61 号地块	17,093.70	(2011)第 13509 号	恒丰银行南京 分行	4,400.00
31	润州区蒋乔镇秀山村	26,403.10	(2010)第 1230 号	恒丰银行南京 分行	6,800.00
32	黄山东路北侧	17,072.70	(2010)第 5567 号	恒丰银行南京 分行	8,000.00
33	官塘新城 102 号地块	2,256.40	(2012)第 8026 号	镇江中信(路桥 工程公司)	550.00
34	磨笄山周边地块 3 号	6,413.30	(2013)第 8946 号	镇江中信(路桥 工程公司)	3,700.00
35	磨笄山周边地块 1 号	2,776.30	(2013)第 8951 号	镇江中信(路桥 工程公司)	1,600.00
36	京口路北侧 2-1 号	2,075.80	(2013)第 8947 号	镇江中信(路桥 工程公司)	1,040.00
37	运河路南侧、京沪铁 路北侧地块 1	5,077.80	(2013)第 8954 号	镇江中信(路桥 工程公司)	3,110.00
38	韦岗 7 号地块	3,455.90	(2012)第 11088 号	方正东亚信托 (广发银行)	500.00
39	韦岗 6 号地块	3,518.20	(2012)第 11086 号	方正东亚信托 (广发银行)	500.00
40	韦岗 3-1 号地块	250,296.60	(2012)第 11079 号	方正东亚信托 (广发银行)	36,000.00
41	韦岗 2 号地块	67,123.30	(2012)第 11078 号	方正东亚信托 (广发银行)	9,500.00

42	韦岗 12 号地块	10,447.00	(2012)第 11092 号	方正东亚信托 (广发银行)	1,500.00
43	韦岗 11-1 号地块	114,019.70	(2012)第 11093 号	方正东亚信托 (广发银行)	10,000.00
二 押	韦岗 7 号地块	3,455.90	(2012)第 11088 号	方正东亚信托 (广发银行)	250.00
	韦岗 6 号地块	3,518.20	(2012)第 11086 号	方正东亚信托 (广发银行)	250.00
	韦岗 3-1 号地块	250,296.60	(2012)第 11079 号	方正东亚信托 (广发银	30,000.00
	韦岗 2 号地块	67,123.30	(2012)第 11078 号	方正东亚信托 (广发银行)	7,000.00
	韦岗 12 号地块	10,447.00	(2012)第 11092 号	方正东亚信托 (广发银行)	500.00
	韦岗 11-1 号地块	114,019.70	(2012)第 11093 号	方正东亚信托 (广发银行)	20,000.00
44	官塘新城 35 号地块	3,887.50	(2011)第 3608 号	新华信托	1,400.00
45	官塘新城 56 号地块	31,462.60	(2011)第 13520 号	新华信托	11,400.00
46	官塘新城 47 号地块	6,011.50	(2011)第 13526 号	新华信托	2,200.00
47	官塘新城 70 号地块	4,309.80	(2011)第 3643 号	新华信托	1,400.00
48	官塘新城 64 号地块	4,080.80	(2011)第 3632 号	新华信托	1,400.00
49	官塘新城 62 号地块	8,982.20	(2011)第 13493 号	新华信托	3,400.00
50	官塘新城 13 号地块	5,817.40	(2011)第 13552 号	新华信托	2,100.00
51	官塘新城 7 号地块	132,568.70	(2011)第 13538 号	广发银行南京 江宁支行	30,000.00
52	官塘新城 103 号地块	29,364.40	(2012)第 8021 号	上海银行南京 分行	7,075.90
53	官塘新城 104 号地块	41,115.40	(2012)第 8027 号	上海银行南京 分行	9,904.40
54	润州区蒋乔镇平山村	26,296.50	(2010)第 1221 号	上海银行南京 分行	6,303.60
55	林隐路 25 号(公交总 公司)	3,087.40	(2011)第 3661 号	上海银行南京 分行	1,716.10
56	润州区蒋乔镇秀山村	41,111.30	(2010)第 1228 号	宁渤海银行	7,178.00
57	润州区蒋乔镇秀山村	29,854.20	(2010)第 1229 号	宁渤海银行	5,223.00
58	林隐路	15,477.30	(2003)第 1138747 号	宁渤海银行	5,444.00

59	李家山路、北府路交叉 路口东北角	13,196.40	(2010)第 5576 号	宁渤海银行	5,916.00
60	蒋乔镇官塘桥村	24,386.70	(2007)第 7 号	宁渤海银行	4,594.00
61	城际铁路南侧	3,664.60	(2010)第 5580 号	宁渤海银行	1,645.00
62	官塘新城东侧地块	94,375.60	(2012)第 16328 号	江苏再担保	20,000.00
63	官塘新城 33 号地块	5,105.40	(2011)第 13530 号	广州银行(八达 园林代融资)	1,515.00
64	官塘桥 32 号地块	3,429.30	(2011)第 3607 号	广州银行(八达 园林代融资)	1,020.00
65	官塘新城 50 号地块	8,667.10	(2011)第 13523 号	广州银行(八达 园林代融资)	2,595.00
66	官塘新城 39 号地块	12,888.90	(2011)第 13535 号	广州银行(八达 园林代融资)	3,870.00
67	官塘新城 5 号地块	24,101.20	(2011)第 13518 号	五矿信托(中国 银行)	10,223.00
68	官塘新城 90 号地块	4,354.90	(2011)第 3920 号	五矿信托(中国 银行)	1,745.00
69	韦岗 8 号地块	6,821.80	(2012)第 11089 号	五矿信托(中国 银行)	1,092.00
70	韦岗 3-2 号地块	3,471.40	(2012)第 11081 号	五矿信托(中国 银行)	555.00
71	韦岗 11-2 号地块	24,831.50	(2012)第 11094 号	五矿信托(中国 银行)	3,975.00
72	韦岗 10 号地块	10,912.90	(2012)第 11095 号	五矿信托(中国 银行)	1,747.00
73	林隐路 (原公用事业 局)	4,676.40	(2011)第 3730 号	五矿信托(中国 银行)	3,718.00
74	林隐路	12,212.50	(2007)第 4283 号	五矿信托(中国 银行)	9,540.00
75	官塘新城 48 号地块	6,265.90	(2011)第 13524 号	五矿信托(中国 银行)	2,405.00
78	黄山西路北	12,180.60	(2008)第 7236 号	远东租赁	10,000.00
79	磨笄山周边地块(4)	122,831.60	(2013)第 8955 号	中江信托(红星 土地)	70,000.00
80	s338 镇南立交至丁岗 段	80,101.50	(2013)第 13381 号	中航信托(中信 银行)	6,025.42
81	s338 镇南立交至丁岗 段	100,750.90	(2013)第 13382 号	中航信托(中信 银行)	7,578.71
82	s338 镇南立交至丁岗 段	112,169.40	(2013)第 13383 号	中航信托(中信 银行)	8,437.64
83	s338 镇南立交至丁岗 段	134,963.20	(2013)第 13367 号	中航信托(中信 银行)	10,152.24

84	s338 镇南立交至丁岗段	130,739.10	(2013)第 13378 号	中航信托(中信银行)	9,834.49
85	s338 镇南立交至丁岗段	132,490.60	(2013)第 13379 号	中航信托(中信银行)	9,966.25
86	s338 镇南立交至丁岗段	123,549.50	(2013)第 13380 号	中航信托(中信银行)	9,293.68
87	s338 镇南立交至丁岗段	104,210.00	(2013)第 13376 号	中航信托(中信银行)	7,838.92
88	s338 镇南立交至丁岗段	144,540.30	(2013)第 13377 号	中航信托(中信银行)	10,872.65
89	官塘新城 49 号地块	3,638.60	(2011)第 3618 号	中航租赁	850.00
90	官塘新城 24 号地块	6,417.90	(2011)第 3604 号	中航租赁	1,500.00
91	官塘新城 15 号地块	12,058.60	(2011)第 3601 号	中航租赁	2,800.00
92	官塘桥 41 号地块	20,640.20	(2011)第 3613 号	中航租赁	4,850.00
93	桃花坞路北、梦溪路东侧地块	37,712.90	(2013)第 8957 号	招商银行镇江分行	27,520.00
94	官塘新城 6 号地块	128,568.90	(2011)第 3597 号	招商银行镇江分行	66,700.00
95	润州区蒋乔镇秀山村	37,084.80	(2010)第 1226 号	江苏银行镇江润州支行	10,000.00
96	官塘桥 18 号地块	7,137.00	(2011)第 13532 号	江苏银行镇江润州支行	3,000.00
97	官塘新城 51 号地块	10,323.70	(2011)第 13521 号	江苏银行镇江润州支行	4,800.00
98	镇江市南门五风口	95,866.20	(2011)第 1244 号	昆仑信托	33,605.00
99	官塘新城 9 号地块	12,728.10	(2011)第 13548 号	昆仑信托	4,090.00
100	官塘新城 57 号地块	7,182.00	(2011)第 13514 号	昆仑信托	2,305.00
101	官塘新城 52 号地块	13,461.30	(2011)第 13515 号	山东国际信托(上海银行)	3,220.00
102	丹徒高铁北镇荣路西	85,435.10	(2008)第 2125 号	山东国际信托(上海银行)	21,780.00
103	京口路南侧 1 号地块	19,010.90	(2013)第 8948 号	浙江稠州银行南京分行	11,415.29
104	磨笄山周边地块 2 号	23,250.30	(2013)第 8949 号	浙江稠州银行南京分行	16,597.46
105	运河路南侧、京沪铁路北侧地块 3	16,052.90	(2013)第 8952 号	中信信托(工商银行)	16,904.28
106	京口路北侧 2-2 号	14,382.80	(2013)第 8950 号	中信信托(工商银行)	10,793.38

107	磨斧山周边地块(4)	121,466.80	(2013)第 8956 号	长安信托(恒丰银行)	79,620.00
108	官塘新城 26 号地块	11,700.80	(2011)第 13539 号	华融资产上海	4,925.40
109	官塘新城 55 号地块	14,884.70	(2011)第 13522 号	华融资产上海	6,265.60
110	官塘新城 40 号地块	15,002.40	(2011)第 13533 号	华融资产上海	6,315.20
111	官塘桥 1 号地块	12,483.50	(2011)第 13051 号	华融资产上海	5,254.90
112	官塘桥 22 号地块	16,333.50	(2011)第 13555 号	华融资产上海	6,875.50
113	官塘新城 12 号地块	7,599.40	(2011)第 13551 号	华融资产上海	3,198.90
114	官塘桥 30 号地块	7,531.20	(2011)第 13072 号	华融资产上海	3,170.20
115	官塘桥 25 号地块	9,489.00	(2011)第 13557 号	华融资产上海	3,994.30
116	官塘新城 42 号地块	35,082.70	(2011)第 3615 号	华融资产上海	14,759.70
117	官塘新城 72 号地块	5,248.00	(2011)第 3646 号	华融资产上海	2,207.89
118	官塘桥 21 号地块	5,191.40	(2011)第 13554 号	华融资产上海	2,185.13
119	官塘桥 20 号地块	12,556.80	(2011)第 13501 号	华融资产上海	5,285.33
120	官塘桥 23 号地块	5,358.70	(2011)第 13556 号	华融资产上海	2,255.55
121	官塘桥 16 号地块	8,058.20	(2011)第 13510 号	华融资产上海	3,391.81
122	官塘桥 14 号地块	17,791.00	(2011)第 13513 号	华融资产上海	7,488.48
123	官塘新城 38 号地块	5,763.90	(2011)第 13525 号	华融资产上海	2,426.11
124	镇江市东吴路 180 号	29,426.20	(2006)第 1159035 号	兴业租赁	32,830.00
125	第二汽运公司(丁卯张许)	31,757.10	(2006)第 1159032 号	兴业租赁	16,170.00
126	百盛家园东	1,195.20	(2010)第 5573 号	兴业租赁	1,000.00
127	官塘桥 29 号地块	9,688.10	(2011)第 13054 号	昆仑信托	3,700.00
128	润州区蒋乔镇平山村	19,528.30	(2010)第 1218 号	昆仑信托	7,300.00
129	谏壁运河街南侧(交通技校)	138,184.80	(2013)第 10148 号	昆仑信托	24,000.00

130	官塘新城 46 号地块	30,232.80	(2011)第 13527 号	中行镇江	11,456.00
131	官塘新城 10 号地块	5,102.90	(2011)第 3599 号	中行镇江	1,933.00
132	官塘新城 45 号地块	5,143.30	(2011)第 13529 号	中行镇江	1,948.00
133	宝平路以西地块(置 业土地)	43,557.10	(2012)第 8256 号	中行镇江	16,675.00
134	黄山支路南侧李家大 山	236,516.80	(2009)第 1728 号	建行银团	88,000.00
135	七里甸鹤林村	57,829.00	(2007)第 4281 号	交行镇江	31,791.42
136	官塘桥 11 号地块	14,437.00	(2011)第 13064 号	交行镇江	4,056.15
137	官塘新城 34 号地块	9,139.10	(2011)第 13528 号	交行镇江	2,572.38
138	官塘新城 8 号地块	14,345.70	(2011)第 13537 号	交行镇江	4,197.83
139	经 17 路西、左湖村地 块	99,480.40	(2010)第 5565 号	交行镇江	29,473.49
140	官塘新城 4 号地块	31,657.50	(2011)第 13546 号	交行镇江	8,524.81
141	官塘新城 27 号地块	44,947.90	(2011)第 13536 号	交行镇江	11,391.15
142	官塘新城 19 号地块	35,999.70	(2011)第 13553 号	交行镇江	10,148.81
143	城际铁路北侧	3,690.40	(2010)第 5575 号	交行镇江	1,665.45
144	润州区蒋乔镇秀山村	61,411.80	(2010)第 1223 号	交行镇江	15,471.88
145	谷阳大道、312 国道 交叉口西侧	37,383.60	(2010)第 5581 号	交行镇江	10,418.20
146	润州区蒋乔镇官塘桥 村	25,429.40	(2010)第 1217 号	交行镇江	7,530.17
147	官塘新城 58 号	61,679.40	(2011)第 13512 号	交行镇江	16,619.82
148	黄山西路北	597.80	(2008)第 7246 号	国开行银团	260.00
149	黄山西路北	1,791.40	(2008)第 7240 号	国开行银团	779.00
150	黄山西路北	892.00	(2008)第 7239 号	国开行银团	388.00
151	黄山西路北	712.30	(2008)第 7232 号	国开行银团	302.00
152	官塘桥	201,349.10	(2009)第 1171 号	国开行银团	15,692.00

153	古洞煤矿	6,487.20	(2009)第 1190 号	国开行银团	220.00
154	黄山西路北	1,469.80	(2008)第 7261 号	国开行银团	639.00
155	黄山西路北	11,438.40	(2008)第 7252 号	国开行银团	4,967.00
156	黄山西路北	314.80	(2008)第 7248 号	国开行银团	136.00
157	官塘桥	40,046.80	(2009)第 1172 号	国开行银团	3,023.00
158	官塘桥	270,875.70	(2009)第 1173 号	国开行银团	21,005.00
159	润州区蒋乔镇秀山村	95,297.90	(2010)第 1224 号	国开行银团	20,647.00
160	黄山西路北	1,637.60	(2008)第 7262 号	国开行银团	712.00
161	长山煤矿	26,437.30	(2009)第 1188 号	国开行银团	950.00
162	长山煤矿	46,401.70	(2009)第 1187 号	国开行银团	1,620.00
163	官塘桥	10,998.50	(2009)第 1174 号	国开行银团	950.00
164	古洞煤矿	80,989.50	(2009)第 1189 号	国开行银团	2,614.00
165	官塘桥镇宝路西	73,700.00	(2005)第 1153307 号	建行镇江分行	14,600.00
166	镇江高铁长途客运站 地块	37,779.60	(2012)第 14524 号	五矿信托	22,000.00
167	林隐路 6 号地块(置业 土地)	31,161.30	(2012)第 8228 号	江苏省国际信 托	18,000.00
168	运河路南侧、京沪铁 路北侧地块 2	16,240.90	(2013)第 8945 号	恒丰银行南京 分行	8,000.00
169	官塘新城 44 号地块	102,888.20	(2011)第 3617 号	民生银行镇江 支行	32,000.00
170	健康路西延段东侧	10,253.70	(2010)第 5570 号	民生银行镇江 支行	5,100.00
171	官塘新城 43 号地块	33,736.40	(2011)第 13531 号	民生银行镇江 支行	9,900.00
172	官塘桥 3 号地块	29,557.00	(2011)第 13058 号	民生银行镇江 支行	8,000.00
173	官塘桥 1-3 地块	29,163.50	(2009)第 4222 号	江苏银行镇江 润州支行	10,592.00
174	官塘新城 31 号地 块	7,392.90	(2011)第 13534 号	江苏银行镇江 润州支行	2,714.00
175	润州区蒋乔镇官塘桥 村	143,726.10	(2010)第 1216 号	江苏银行镇江 润州支行	36,718.00

176	官塘罗家头以东官塘1号B地块(红土所)	81,490.60	(2012)第 10191 号	安徽国元信托	25,020.00
177	黄山东路以北(红土所有)	6,426.40	(2011)第 12319 号	安徽国元信托	980.00
178	官塘桥 11 号地块	14,437.00	(2011)第 13064 号	华能贵诚信托	164,897.60
	官塘新城 34 号地块	9,139.10	(2011)第 13528 号	华能贵诚信托	
	官塘新城 8 号地块	14,345.70	(2011)第 13537 号	华能贵诚信托	
	经 17 路西、左湖村地块	99,480.40	(2010)第 5565 号	华能贵诚信托	
	官塘新城 4 号地块	31,657.50	(2011)第 13546 号	华能贵诚信托	
	官塘新城 27 号地块	44,947.90	(2011)第 13536 号	华能贵诚信托	
	官塘新城 19 号地块	35,999.70	(2011)第 13553 号	华能贵诚信托	
	城际铁路北侧	3,690.40	(2010)第 5575 号	华能贵诚信托	
	润州区蒋乔镇秀山村	61,411.80	(2010)第 1223 号	华能贵诚信托	
	谷阳大道、312 国道交叉口西侧	37,383.60	(2010)第 5581 号	华能贵诚信托	
	润州区蒋乔镇官塘桥村	25,429.40	(2010)第 1217 号	华能贵诚信托	
	官塘新城 58 号	61,679.40	(2011)第 13512 号	华能贵诚信托	
	官塘新城 44 号地块	102,888.20	(2011)第 3617 号	华能贵诚信托	
	官塘新城 43 号地块	33,736.40	(2011)第 13531 号	华能贵诚信托	
	官塘桥 3 号地块	29,557.00	(2011)第 13058 号	华能贵诚信托	
	蒋乔乔家门	93,443.50	(2009)第 4721 号	华能贵诚信托	43,751.55
合计				2,178,236.46	

(二) 质押借款

单位：亿元

借款银行	借款金额	借款形式	标的物
宁广发行	0.95	质押贷款	存单质押
宁广发行	0.95	质押贷款	存单质押
镇江交行	1.00	质押贷款	存单质押

镇江交行	4.00	质押贷款	存单质押
宁华夏中央门	1.65	质押贷款	存单质押
民生行	5.00	质押贷款	存单质押
华安未来资产管理有限公司	0.69	质押贷款	存单质押
稠州银行	2.00	质押贷款	存单质押
市建行	2.00	质押贷款	存单质押
民生行	2.59	质押贷款	存单质押
民生行-红土	2.91	质押贷款	存单质押
合计	23.73		

五、其他债券和债务融资工具付息情况

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司其他债券和债务融资工具均按时还本付息，不存在违约情况。

六、对外担保

截至 2015 年 12 月 31 日，公司为其他单位提供担保情况如下：

被担保单位	担保类型	担保金额（万元）
镇江市城镇化建设有限公司	保证	120,000.00
镇江红星文化产业投资股份有限公司	保证	7,000.00
镇江红星置业有限公司	保证	25,000.00
镇江红星紫勋置业有限公司	保证	25,000.00
镇江市公共交通有限公司	保证	5,850.00
南通市达迪贸易有限公司	保证	8,000.00
南通市农发贸易有限公司	保证	8,000.00
南通市协投贸易有限公司	保证	8,000.00
南通市新农贸易有限公司	保证	8,000.00
集团内担保小计		214,850.00
江苏瀚瑞投资控股有限公司	保证	309,676.00
江苏闾山旅游义化发展有限公司	保证	50,000.00
江苏大港股份有限公司	保证	15,000.00
镇江新区城市速设投资有限公司	保证	30,000.00
镇江新区市政公用事业公司	保证	6,626.30
镇江新区公用建设发展有限公司	保证	6,000.00
镇江新区通达物流园区开发有限公司	保证	4,000.00

镇江市港发丁.程有限公司	保证	4,000.00
镇江市商雅建筑装饰工程有限公司	保证	19,200.00
镇江城市迨设产业集团有限公司	保证	50,000.00
江苏恒顺集团有限公司	保证	144,800.00
江苏恒顺醋业股份有限公司	保证	21,000.00
镇江新安建材有限公司	保证	2,900.00
镇江格瑞特泵有限公司	保证	1,200.00
江苏索普（集团）有限公司	保证	120,109.54
镇江国泰能源发展有限公司	保证	13,000.00
镇江文化广电产业集团有限公司	保证	23,000.00
镇江市广播屯视台	保证	1,250.00
江苏文广信息科技有限公司	保证	3,000.00
镇江文化旅游产业集团有限责任公司	保证	23,000.00
镇江市绿城阅林建设有限公	保证	5,000.00
镇江市古典园林绿化丁程有限公司	保证	10,000.00
镇江市风景旅游发展有限责任公司	保证	24,000.00
江苏省交通工程集团有限公司	保证	177,068.49
江苏省交通工程集团有限公司苏州分公司	保证	8,000.00
江苏铸成建设实业有限公司	保证	3,000.00
江苏甯镇江市路桥 T 程总公司	保证	191,800.00
镇江索普建筑安装丁程有限责任公司	保证	23,700.00
镇江润祥市政建设工程有限公司	保证	12,900.00
镇江廊桥装饰工程有限公司	保证	1,500.00
镇江建工建设集团有限公司	保证	11,500.00
镇江四建建设有限公司	保证	11,190.00
江苏甯镇江江天汽运集团有限责任公司	保证	2,250.00
江苏八达阅林股份有限公司	保证	14,000.00
江苏杵当代环境艺术工程有限公司	保证	3,800.00
镇江市金顺混凝土有限公司 nJ	保证	10,000.00
江苏中园建设产业集团股份有限公司	保证	10,000.00
镇江涌鑫建设有限公司	保证	1,500.00
镇江大禹创意科技发展有限公司	保证	12,000.00
镇江市润州区新农村发展实业有限公司	保证	70,000.00
镇江市德润建材贸易有限公司	保证	3,000.00
镇江汇鑫中小企业发展服务有限公司	保证	48,400.00
江苏将镇江市航道管理处	保证	15,000.00
江苏甯镇江市公路管理处	保证	4,700.00
江苏新润建筑安装丁程有限公司	保证	5,300.00
江苏中靖新能源科技有限公司	保证	4,500.00
江苏星火照明集团有限公司	保证	1,000.00

东宏建设股份有限公司	保证	15,000.00
合计		1,762,720.33

七、银行授信及偿还贷款

目前，本公司与多家金融机构建立了良好的合作关系，公司获得的银行授信总额为 42.10 亿元，已提用额度 37.60 亿元，剩余未使用额度 4.50 亿元。公司与国内多家银行合作关系稳固，间接融资主渠道畅通，具备较强的融资能力，为贷款和债务融资工具的本息偿付提供了保障。

报告期内，公司均已按时还本付息，不存在任何违约事项，本公司不存在逾期未偿还债项。

八、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正

无。

第四节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司主要业务介绍

发行人作为镇江市城市交通基础设施建设的主要载体，目前主营业务为城市交通基础设施项目建设开发及土地一级开发。镇江市政府为保障交通基础建设项目的资金需求，向公司配置土地资产，并授予注入土地的前期开发权和土地出让后的收益权。将土地开发与城市交通道路基础设施建设任务相结合，通过资产抵押和土地开发收益弥补建设项目资金缺口，实现投资项目的资金平衡。发行人交通综合开发经营板块主要包括前期土地开发整理和后期交通基础设施的委托代建。

1、公司经营运作程序具体情况如下：

（1）镇江市人民政府批准下达承建工程项目及投资预算计划

公司在镇江市城市交通基础设施建设中地位突出，城市交通基础设施业务紧密围绕着镇江市的城市规划和交通基础设施建设规划。

公司根据镇江市“十二五”发展规划中对完善区域大交通的规划目标，全面推进京沪高铁、连淮扬镇铁路、沿江铁路以及宁镇扬轻轨等区域铁路干线的开工建设。加快枢纽站点建设，优化沪宁城际高铁镇江枢纽站和沪宁城际高铁丹阳枢纽站综合运输环境。满足城市交通建设发展的需求、改善城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区的辐射功能。

（2）镇江市人民政府根据项目投资规模向公司配置相应土地资源

公司按建设项目获取土地，对市政府批准由本公司建设的城建项目做出投资概算，根据概算对所需的土地资产进行选址、测算，并向市政府提出用地申请，市政府根据公司申请，组织相关部门集体会办。由市财政局对其投资概算进行审核；由市国土局对申请用地的性质数量进行审核，数量原则上等于项目投资概算 \div 按照注入地块位置的评估价（毛地价） \div 抵押率；由规划局对用地规划进行审核，并做好控制性详规。根据部门会办审核意见，市政府对授予公司土地的数量、地址进行审

（3）公司以获取的相关土地资产办理建设项目资金的贷款抵押和资金筹措

土地开发是公司交通基础设施建设的重要融资途径。通过政府配置的土地资产，公司获得土地的开发权和出让收益权，进而通过资产抵押和土地开发收益弥补建设项目资金缺口。

前期开发：公司对取得的土地进行前期开发整理，由生地变净地后进行上市交易。

上市交易：公司完成前期开发的土地统一进入土地交易市场采用招标、拍卖和挂牌交易的方式进行交易出让。土地出让交易保护底价为土地征用费用包括征地补偿费及各项规费、税收、前期开发成本费用和适量的地租之和。

收益计算：土地上市交易完成后的净收益=入市交易的成交价-购入价-入市交易时发生的应由出让方缴纳的交易税费。收益计算由财政、国土部门负责。

资金分配：土地交易资金到账后一般 15 个工作日内由财政、国土部门审核土地收益，收益确认后，由财政拨付给公司作为公司的营业收入。

(4) 土地运作的会计处理方式

政府配置土地，公司缴纳相应的土地出让金给国土部门，办妥国有土地使用权证，土地根据支付土地出让金入账依据，会计账务处理增加无形资产，减少货币资金，即：借记“无形资产”，贷记“货币资金”。国土部门将土地出让金上交财政部门，财政部门在收到土地出让金后，再将土地出让金返还给公司，土地出让金返还进“资本公积”，会计处理方式为借记“货币资金”，贷记“资本公积”。土地的前期整理由公司承担，相关成本记入存货——土地前期开发，即借记“存货——土地前期开发”，贷记“银行借款”或“应付款项”。整理后的土地经国土局挂牌，成交后由国土局及财政局对土地的出让收入进行分配，在扣除相关政府基金（主要为被征地农民社会保障金、国有土地收益基金、城镇廉租房保障金、农业土地开发金、土地开发基金、城市道路建设基金、教育基金、水利建设基金，总计约为土地上市收益中溢价部分的 15%-20%）和发行人购入价后的土地出让收益返还发行人。发行人根据相关的出让收益返还记入营业收入，即借记“应收款项”，贷记“主营业务收入”，并结转成本时，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

(5) 公司投资的交通综合开发项目和城市基础设施项目

公司对配置土地进行征地、拆迁、土地收储等整理工作，并通过

土地上市取得收益；也通过对取得的土地使用权办理抵押贷款或其他融资形式筹集资金。近年来，公司参与了多项镇江市区道路交通和附属配套设施的建设任务，主要参与的项目包括：南徐大道、檀山路、润州路、金桥大道、团山路等 10 余各具特色的城市景观道路；镇江市综合交通客运枢纽、镇江南门汽车客运站、高铁南徐汽车客运站等枢纽站场；以投资方式参与了农村公路建设、312 国道扩建、镇大公路拓宽等工程；支持和保证了京沪高铁、沪宁高速铁路征地拆迁资金需求等。2009 年公司围绕沿江高等级公路便民河至戴家门路段工程、健康路西延西段（运河路-黄山南路）工程、谏辛公路（镇大公路-S338 段）改造工程、汽车客运南站建设项目、沪宁城际铁路镇江站市政配套工程等 8 项重点交通基础设施建设项目，投入的项目资金约 26.78 亿元，土地整理 15.99 亿元，当年竣工 4 项。

2015 年公司围绕官塘新城路网、官塘绿苑安置房、官塘水系等重点基础设施建设项目。

2、公司代建项目运作模式

发行人承建的交通基础设施建设项目以代建协议方式操作，政府回购收益作为收入时，业务模式具体如下：

- （1）镇江市发改委批准城建工程项目立项及可行性研究报告；
- （2）市政府或交通局与发行人签订委托代建及回购协议，承诺在工程竣工验收合格后回购；
- （3）发行人进行项目招投标，与中标的施工企业签订建设工程分包协议，项目建设主体确定为发行人，由发行人具体负责项目管理

和协调工作。发行人负责项目实施过程中所涉及的征地拆迁和对外关系协调处理等事宜。施工企业负责项目施工建设，发行人按工程进度及合同约定向施工企业支付工程款，项目竣工验收合格后发行人支付尾款（扣除保修金）；

（4）工程竣工验收合格后，交通局根据回购协议约定向发行人支付项目回购款，一般根据项目的实际造价加价 15%-30%作为最终回购结算价。

该业务的会计处理方式为：项目资本金由发行人代垫，发行人基础设施项目建设的相关投入计入存货，在政府回购时冲减存货，存货转为营业成本，回购款计入营业收入。

3、公司土地运作具体情况如下：

2012 年至 2015 年末，公司土地开发业务经营情况如下：

2012 年至 2015 年末，发行人共出让土地 8 宗，总面积为 682.71 亩，出让净收入 7.66 亿元。截至 2015 年末，公司累计接收政府配置土地资产 15,669.64 亩，其中，公司共接收官塘地块配置土地 6,097.6 亩；累计上市出让土地 3,876.82 亩，出让土地累计成交总价 72.85 亿元，现实际拥有政府配置土地 10,673.8 亩。

4、发行人土地审计情况

发行人及所在区域 2014 年 9 月起接受国家审计署全国土地出让收支和耕地保护情况审计，审计署认为发行人有两起非法转让、买卖国有土地使用权的问题，包括：发行人于 2010 年与北京远汇置业有限公司共同出资设立远洋地产镇江有限公司，并将 32.83 公顷土地转

让给远洋地产镇江有限公司；发行人于 2008 年与南京诚基房地产开发有限公司共同出资设立镇江诚基房地产开发有限公司，并将 8.6 公顷土地转让给镇江诚基房地产开发有限公司。审计署建议镇江市人民政府纠正违法转让行为，并按规定没收非法所得，追究有关人员责任。镇江市人民政府将在近期召开相关会议确定整改方案，并在 2015 年 6 月底前完成整改。截至目前，发行人已完成上述两块土地的整改，整改结果已经镇江市政府汇总后上报江苏省政府，目前正在待江苏省政府反馈。经江苏恒强律师事务所核查，上述土地均由发行人进行前期整理并交付国土部门挂牌上市，土地出让收益扣除相关税费后均应由发行人取得，因此，整改方案不会给发行人造成实质上的成本增加或收入减少，对本期中期票据发行不构成重大不利影响或法律障碍。

（二）发行人所在行业分析

1、镇江市城市基础设施建设行业的现状和前景

镇江市位于江苏省西南部、长江下游南岸，东南接常州市，西邻南京市，北与扬州市、泰州市隔江相望，全市土地总面积 3,847 平方公里，总人口 270.17 万人。镇江临江近海，水陆交通极为便利，为国家级水路主枢纽和省级公路主枢纽城市，镇江港是国家一类开放口岸。近年来，镇江市加快经济结构调整，改变经济增长方式，经济运行质量和效益得到较大改善和提高。较好的发展前景体系，形成沿江、过江、中南部三大交通走廊。

2014 年，全年实现地区生产总值（GDP）3,502.48 亿元，同比增长 9.6%，经济总体保持稳中有进、稳中求质、稳中增效的运行态势。

农业形势保持稳定，粮食生产实现“十一连增”。工业生产缓中趋稳，大中型企业增加值增长 13.4%，占比重 68.4%，比上年提高 8.4 个百分点。服务业支撑力提升，全年服务业增加值增长快于 GDP 0.6 个百分点，对经济增长的贡献率比上年提高 1.2 个百分点。全市实现社会消费品零售总额 976.56 亿元，比上年增长 12.7%。

在促转型方面，2015 年镇江市规模以上工业企业经营状况逐步改善，36 个列统工业行业大类 30 个利润实现正增长。全年税收收入占公共财政预算收入比重 82.4%，比上年提高 0.4 个百分点，效益质量稳步回升。同时，科技创新能力增强，全市研发经费（R&D）支出占 GDP 比重 2.55%，比上年提高 0.12 个百分点。万人发明专利拥有量达 12.5 件，同比增加 2.8 件。生态文明也取得重大进展，全年完成绿化造林面积 4.1 万亩，林木覆盖率达 26.5%。主要污染物排放强度超额完成省控目标，单位 GDP 能耗比上年下降 6%，为“十二五”新高。

具体到调结构，2014 年镇江市的投入结构、外贸结构和产业结构都进一步优化。其中，服务业全年完成固定资产投资 991.02 亿元，比上年增长 36.6%，增幅提高 14.3 个百分点，占比重 46.3%，提高 4.2 个百分点。外贸贸易方式积极调整，一般贸易出口比上年增长 4.5%，增幅与加工贸易落差由上年的 22 个百分点缩小到 0.8 个百分点。而三次产业占 GDP 比重由上年的 3.7:52.3:44.0 调整为 3.8:51.1:45.1，第三产业增加值占 GDP 比重提高 1.1 个百分点。

在惠民生领域，2014 年镇江市物价平稳运行，居民消费价格指

数为 102.0。全年新增城镇就业 7.98 万人、转移农村劳动力 2.33 万人，城镇登记失业率 1.91%，城乡基本养老、医疗保险和城镇职工失业保险覆盖率分别为 97.4%、97.6%和 97.8%，参保人数比上年分别增加 3.3 万人、1.5 万人和 1.5 万人。城镇和农村常住居民人均可支配收入为 35752 元和 17617 元，同比增长 9.2%和 11.0%。年末城乡百户家庭拥有汽车、电脑、手机，分别是 41 辆、111 台、253 部和 26 辆、66 台、249 部。

此外，2014 年镇江市完成房屋征收拆迁面积 115 万平方米，老小区整治 17 万平方米，改造街巷道路 1.4 万平方米。市区建成区面积 136 平方公里，比上年增加 8 平方公里。城镇化水平 66.6%，比上年提高 1.2 个百分点。根据镇江市“十二五”规划，镇江市将按照“山水花园城市”的定位，着力加快中心城市建设，优化发展空间，完善服务功能，提升内涵品质，强化科学管理，推动城市发展转型，建设全国知名的宜居宜业城市、旅游文化名城。加快优化城市发展空间，重点推进主城“一核四区”建设，中心城市构建完善一体两翼、多中心发展新格局。构筑绿色开敞空间，实现城市与自然有机融合发展。期间通过限价房（拆迁安置房）、经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房等住房保障形式，在 2015 年底结合青山绿水与危旧房改造，完成 54 个棚户区改造，涉及 19,500 户，总拆迁建筑面积 157.81 万平方米，资金总投入 96.79 亿元。2015 年，市区建成区面积达到 130 平方公里以上。作为镇江市城市基础设施建设行业的重要企业，发行人将承担更多的城市建设项目，充分发挥企业在城市建设上的专业能力，

拓展企业发展的空间。

2、镇江市交通建设行业现状及前景

“十一五”规划期间，镇江市农村行政村等级公路、客运班车通达率 100%，城乡一体化发展加快。初步形成高速交通路网，扬溧高速、宁常高速、宁杭高速、沪宁城际铁路建成通车，京沪高铁、宁杭城际镇江段、泰州大桥及东接线、338 省道镇江段等建设顺利，镇江综合交通客运枢纽建成营运，区域交通更加便捷。港口建设取得突破，建成亿吨大港。2011 年交通基础设施投入达到 99 亿元，进入全省三甲之列，创历史新高。客货运输量保持平稳。2014 年全年旅客运输量、货物运输量分别比上年增长 3.7% 和 11.2%，旅客周转量、货物周转量分别增长 3.3% 和 12.3%。全年完成港口货物吞吐量 1.6 亿吨，比上年下降 0.2%。其中，长江港口吞吐量 1.4 亿吨，下降 0.3%；集装箱吞吐量达 37.55 万标准集装箱，下降 1.3%。交通基础设施稳步改善。苏南运河镇江段“四改三”工程 42.6 公里全面建成；五凤口高架快速推进，扬中三桥及接线工程、镇澄路等竣工通车。年末全市公路里程 7264 公里，比上年新增 63 公里；其中高速公路里程 182 公里。全年新改造升级农村公路 300 公里，改造危桥 36 座。全面推广智能公交，实现客运“WiFi 全覆盖”、“宁镇扬一卡通”。全年新增新能源空调公交车 150 辆，新辟、优化公交线路 13 条，扩容出租车 150 辆；全年城市居民公共交通出行分担率 23.1%，比上年提高 0.7 个百分点。年末民用汽车保有量 38.5 万辆，净增 5.9 万辆，增长 14.0%。年末私人汽车保有量 32.9 万辆，净增 5.4 万辆，增长 17.4%，其中私人轿车保有

量 30.6 万辆，净增 5.1 万辆，增长 18.5%。

从 2011 年起，镇江市加快推进泰州大桥及接线、五峰山铁公大桥及接线、沿江高速等重点工程建设，构筑市域“三横四纵”高速路网，建成镇江主城绕城快速通道；加快实施 104 国道、338、238、241 等国、省道干线公路改造升级，推进形成“五纵五横四射六联”干线公路网，2015 年，国省干线公路全部达到一级以上标准。构筑镇江主城至三个辖市城区半小时快速通道，全面提升通勤效率。加强世业洲、江心洲、高桥、新民洲、扬中市等江中岛屿和江北交通薄弱区域的道路规划建设，实现一体化共同发展。加快城市道路向农村辐射的深度和广度，确保农村大自然村全部通等级公路，力争所有乡镇实现一级公路连通。2015 年，全市公路网总里程 7,000 公里以上，基本构筑多层次、广覆盖、便捷、通畅的区域大交通网络体系，形成沿江、过江、中南部三大交通走廊铁路。完成了京沪高速铁路建设，已于 2011 年建成通车。还将重点推进连淮扬镇铁路、沿江铁路以及宁镇扬轻轨等区域铁路干线的开工建设。积极开展城市轨道交通规划，做好线路预留控制，启动部分线段建设。加强与南京、苏锡常等城市轨道交通系统的全面对接，特别要加快推进与禄口机场、常州机场、苏中机场无障碍快速轨道建设，实现镇江主城到禄口机场半小时通达。

3、镇江市土地储备行业现状及前景

镇江市土地市场现状：（1）总量控制，确保成交。2012 年上市土地 3,433.69 亩，2013 年上市土地 3,918.96 亩，2014 年上市土地 1,638.9 亩。除 2014 年外，2012 及 2013 年土地上市规模基本维持在

3400 亩以上的动态范围内，并使各项交易顺利实施，由于市场交易准备充分，至今未发生流拍、流挂地块。(2) 成交价格平稳增长，未发生大起大落，由于实施了总量控制，开发及经营性用地保持了稳定增长态势，未受其间各项宏观调控政策大的影响，其中经营性用地地价历年上涨幅度明显。(3) 大宗地块集中于新辟城区。大宗推出的经营性地块绝大多数为镇江新区和丹徒区地块。(4) 市中心区已成交地块规模偏小，地块小、零散、单价高不利于区域城市环境整体建设。(5) 土地用途多元化。成交经营地块包含纯商业用地、纯市场用地、4S 店等用途用地，住宅项目中还有安置房用地。

随着镇江市经济的持续发展以及城市化、工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，镇江市土地储备行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得城市土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

(三) 发行人在行业中的地位和竞争优势

1、经济环境优势

镇江市区域经济持续多年的快速发展，为发行人业务发展提供了良好的外部环境。2014 年镇江市全社会固定资产投资 2,152.30 亿元，同比增长 22.20%。“十二五”期间，镇江市经济发展的总体目标是：到 2015 年，全市 GDP 在 2010 年基础上实现翻番，达到约 4,000.00 亿元，年均增长 12.00% 以上，人均 GDP 接近 2.00 万美元；五年累计全社会固定资产投资超 1 万亿元，年均增长 18.00% 以上；地方财政一般预算收入超过 350.00 亿元，年均增长 20.00% 以上。总体看，镇

江市是长三角地区重要的城市之一，镇江市地区生产总值和财政收入连续多年大幅增加，随着城镇基础设施建设和保障性住房建设的不断加快，发行人将继续依托镇江市区域经济发展的地缘优势，继续保持其在该地区的准垄断地位，并获得较大的业务增长空间。

2、交通区位优势

镇江市地处江苏省西南部、长江下游南岸，东南接常州市，西邻南京市，北与扬州市、泰州市隔江相望，全市土地总面积 3,847.00 平方公里，截至 2013 年底在册户籍总人口数 271.80 万人。镇江临江近海，水陆交通极为便利，为国家级水路主枢纽和省级公路主枢纽城市，镇江港是国家一类开放口岸。发行人作为镇江市交通基础设施投资建设的主要载体，未来发展前景广阔。

二、报告期内的主要经营情况

(一) 主要经营情况

公司营业收入、营业成本构成情况表

单位：万元

项目	收入			成本		
	2015 年度	2014 年度	变动比率	2015 年度	2014 年度	变动比率
(1) 主营业务小计	206,174.79	151,211.12	36.35%	171,483.75	130,129.45	31.78%
交通综合开发经营收入	40,283.39	112,514.90	-64.20%	24,328.40	97,839.05	-75.13%
土地整理收入	36,974.86	26,149.40	41.40%	27,610.81	0.00	-
房屋拆迁服务费	1,125.94	1,101.15	2.25%	125.45	204.67	-38.71%
房屋销售收入	61,985.18	0.00	-	53,916.02	0.00	-
运输收入	8,653.02	11,000.57	-21.34%	12,931.33	32,085.73	-59.70%
物管及广告等收入	2,804.82	445.09	530.16%	1,680.80	0.00	-
物资销售收入	46,542.88	0.00	-	45,944.74	0.00	-
监理费收入	7,804.69	0.00	-	4,946.21	0.00	-
(2) 其他业务小计	4,553.68	127.59	3469.09%	2,599.69	0.00	-
公交卡及培训收入	1,510.77	0.00	-	622.23	0.00	-
设计费等收入	3,042.91	127.59	2284.98%	1,977.46	0.00	-

合计	21.07	15.13	39.24%	17.41	13.01	33.78%
----	-------	-------	--------	-------	-------	--------

公司费用构成情况表

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	变动比率
销售费用	1,308,310.49	2,142,298.02	-38.93%
管理费用	157,979,960.69	113,718,579.54	38.92%
财务费用	7,585,558.09	5,776,544.22	31.32%
合计	166,873,829.27	121,637,421.78	37.19%

1、收入情况：公司是镇江市交通基础设施项目的他投融资主体，投融资机制明确，即镇江市按照项目建设的需要给公司配置土地，公司以其土地开发收益实现交通基础设施项目建设的资金平衡。因此，公司主营业务收入主要体现为交通综合开发经营收入，即公司对其修建道路沿线的土地进行一级开发取得的收入以及交通基础设施回购收入。由于项目建设需要的变动，2014 年公司未取得土地整理收入及房屋销售收入。近年来公司主营业务收入增长较快主要归因于公司承接的道路和城建工程规模大幅增加，相应获得镇江市政府配置土地资产规模和上市交易土地规模大幅增加。2015 年度开始公司实现公交卡及培训收入，主要系 2014 年公交公司划入本公司所致。

2、成本及费用：公司在确认土地开发和工程回购收入的同时结转相关的开发成本。受土地交易价格、土地征用费用以及前期开发成本等因素影响，各个项目的开发收益存在较大差异，导致公司毛利率出现一定的波动。本公司主营业务成本系归集的土地达到可上市交易前的土地征用费及前期开发成本费用，随着官塘新城项目全面启动，土地征用费用及前期开发成本也相应有所增加。公司将在建交通基础

设施项目的借款费用在存货中进行资本化，故财务费用规模较小。

3、补贴收入：本期公司利润构成的重大变化主要来源于政府补贴收入的变化。补贴收入主要是政府对公司代建项目的补贴。最近三年，本公司的补贴分别为 8,050.00 万元、20,592.24 万元和 32,816.00 万元，补贴收入占公司利润总额的比例分别为 24.59%和 57.24%和 71.91%，自 2012 年 7 月起，镇江市政府对本公司承担的项目内公益性道路建设，给予 25 万/亩土地补助作为城市道路建设基金。2014 年末，公司补贴收入较 2013 年末增加 12,542.24 万元，增幅 155.80%，主要原因系公交公司 2014 年划入公司，收到公交公司亏损补作为城市道路建设基金。2015 年末，公司补贴收入较 2014 年末增加 12,223.76 万元，增幅 59.36%，主要原因系公交公司 2014 年划入公司，公司开始收取公交公司亏损补贴收入所致。

发行人是镇江市交通基础设施投资建设和运营管理的主要载体。以投资交通基础设施建设、政府重点工程、土地整治为主要业务，得到了包括镇江市政府在内的各级政府的政策支持：一是江苏省交通厅对于一级公路的改建或新建分别给予 450.00 万元/公里和 700.00 万元/公里的补贴支持；对于二级公路的改建或新建分别给予 120 万元/公里和 200 万元/公里的补贴支持；对桥长超过 100 米给予每平方延米 1,800.00 元的补贴支持；二是镇江市政府对于城市道路建设按照每亩 25.00 万元的标准给予建设补助；三是发行人承担了一部分镇江市政府委托代建项目，在保证发行人一部分利润空间的基础上，市政府按照项目进度向发行人支付委托代建款，同时赋予公司相关税费优惠政

策。根据镇江市人民政府 2003 年《镇政发[2003]88 号》文件，对发行人以定向协议出让方式购得的土地使用权支付土地出让金后，政府将相应的土地出让金作为资本性投入全额返还给发行人，作为政府投入。2012 年发行人获得 2,597.72 亩政府土地出让金返还共计 5.91 亿元，2013 年发行人获得 817.5 亩政府土地出让金返还 2.67 亿元；发行人 2012 年、2013 年及 2014 年发行人收到政府补贴分别为 1.03 亿元、8,050 万元和 2.05 亿元。此外，2014 年，政府将部分道路资产和公交公司无偿划转至发行人。因此，政府补贴收入具有较强的可持续性。

4、投资状况：发行人在建项目如下：

单位：亿元

项目名称	预算总投资	已投资金额	项目进展情况及未来投资计划				自有资金金额及到位情况	资本金额及到位情况	合规性		
			2015	2016	2017	2018			土地	环评	发改委
官塘新城路网工程(2条主路)	22.90	15.01	2.0	2.0	2.0	2.0	6.87	6.87	镇国土资预(2011)7号、	镇环审(2011)107号、	镇发改投资发(2011)278号、
干道路及4条次干道路)									镇国土资预(2011)6号、镇国土资预	镇环审(2011)108号	镇发改投资发(2011)279号、镇发改投资发
五凤口高架路建设工程	23.30	8.5	10.0	4.8			6.99	6.99	镇国土资预(2013)2号	镇环审(2011)281号	镇发改投资发(2013)34号
312国道镇江城区段改线工程	15.50	9	3.0	3.5			4.65	4.65	苏国土资预(2013)58号	苏环审(2013)88号	苏发改基础发(2013)670号
官塘新区水系整理及生态环线整治工程	46.39	15.15	4.0	3.0	3.0	3.0	13.92	13.92	镇国土资预(2010)23号	镇环审(2010)119号	镇发改投资发(2010)282号

李家大山旧城区城中村改造	22.79	35	4.0	1.2			12.06	12.06	镇国用(2009)第1728号	镇环审(2013)108号	镇发改城建发(2011)216号
瑞香苑拆迁安置房开发项目	4.40	4.3	0.1				1.32	1.32	镇国用(2012)第8228号	镇环审(2011)231号	镇发改投资发(2011)605号
紫园安置房开发项目	6.05	3.5	2.0	0.5			1.8	1.8	镇国用(2013)第8928号	镇环审(2011)143号	镇发改投资发(2013)605号

发行人在建项目具体情况介绍如下：

1、官塘新城路网工程（2条主干道路及4条次干道路）

项目包括官塘桥快速路、4条主干道路、7条次干道路及15条支路。目前官塘桥快速路已竣工通车，在建工程为3条主干道路（沪宁高速接线（周湾路）、338省道接线（宝平路）及秀山路）及3条次干道路（312国道接线（环山路）、四平山路及官附路），具体情况如下：

沪宁高速接线（周湾路）建设工程

项目位于镇江市官塘新区，起于312国道（丹徒东大道）、止于338省道接线（宝平路），总用地面积314,534.00平方米。总长6,100.00米，红线宽50.00米。建设内容包括征地拆迁、道路工程、给排水工程、燃气工程、道路绿化、综合管线、交通及附属设施工程等。

项目估算总投资67,941.00万元，其中工程费用41,891.00万元，其他费用22,814.00万元（其中土地费用9,607.00万元，拆迁费用7,294.00万元），预备费3,235.00万元。

338省道接线（宝平路）建设工程

项目位于镇江市官塘新区，起于338省道，沿沪宁铁路西侧向此

下穿谷阳路，止于官塘桥路，总用地面积 337,589.00 平方米。道路全长 6,065.00 米，路幅宽度 45.00 米。建设内容包括征地拆迁、道路工程、立交桥工程、给排水工程、燃气工程、道路绿化、综合管线、交通及附属设施工程等。

项目估算总投资 65,497.00 万元，其中工程费用 42,218.00 万元，工程建设其他费用 20,160.00 万元（含征地拆迁 15,399.00 万元），预备费 3,119.00 万元。

312 国道接线（环山路，含莱山路）建设工程

项目位于镇江市官塘新区，起于 312 国道，止于 338 省道接线（宝平路）。道路全长 5,200.00 米，红线宽 40.00 米，按城市次主干路标准建设。建设内容包括道路工程、给排水工程、燃气工程、道路绿化、综合管线、交通及附属设施工程等。

项目估算总投资 36,190.80 万元，其中工程建设费用 24,156.70 万元。

四平山路（含官附路）建设工程

项目位于镇江市官塘新区，起于环山路，向东止于宝平路。道路总长 3,737.00 米，采用城市主干道 II 标准建设，路幅宽 40.00 米。主要建设内容包括征地拆迁、道路工程、排水工程、道路绿化及照明管理综合工程等。

项目估算总投资 59,420.00 万元，其中工程费用 31,297.00 万元。

2、五凤口高架路建设工程

项目起于南徐大道公安干部学校，自西向东，经燕子山、官塘桥

路、京沪铁路和沪宁城际轨道，止于丁卯桥路。路线全长约 4.02 公里，主线采用双向梁形式跨越相交道路、铁路等设施；沿线设置五凤口互通立交、丁卯桥路互通立交等；穿越观音山，设置隧道一处；全线按城市道路标准设置完善的照明和交通工程设施。主要建设内容为：路基工程、路面工程、桥涵工程、照明工程、管线工程、绿化工程、交通安全设施等。

项目估算总投资约 233,067.00 万元。其中，建安费 87,273.00 万元，其他基本建设费用 127,634.00 万元（含征地拆迁费用 107,771.00 万元）。

3、312 国道镇江城区改线段建设工程

项目起自现状 312 国道谢巷村附近，向西跨越沪宁高速公路镇江支线，与镇荣公路交叉后，跨扬溧高速公路、243 省道，止于与丹徒区通江路交叉处，路线全长约 23.00 公里。全线按六车道一级公路标准改扩建，设计速度 100 公里/小时，路基宽度 33.50 米，城镇段可增设慢车道。项目总投资估算 15.50 亿元。

4、镇江南山新城官塘新区水系整理及生态环线整治工程

项目位于镇江市官塘片区，东至沪宁城际铁路，南至 312 国道、338 省道，西至南山风景区、回龙水库，北至四平河、周家河与城际铁路交汇处，总面积 1,193.00 公顷，主要建设内容包括：

征地拆迁。拆迁总面积 341,967.50 平方米，其中居民 265,383.30 平方米，非居民 76,584.20 平方米；

回龙水库整治扩容。整治 23.00 万平方米，扩容 21.00 万平方米；

水系整理（连接水系、小型水库、凤栖湖）。连接河 732.00 米，连接湖 安基湖 6.48 万平方米，四平河整治长 4,986.00 米、凤栖湖 30.30 万平方米、安基湖 与凤栖湖连接箱涵 1,183.00 米；

污水截流工程（现向水体排污口）。自然村组及工矿企业排污口 8 处；

山体地质灾害防护。大莱山、四平山、安基山抗滑桩挡墙、护坡、山体 排水设施；

物理水处理工程，主要为沉淀、排泥砂；

生化水处理工程，主要为生态湿地、生物膜；

过境交通干线城市化道路改造。官塘桥路、312 国道、338 省道按照城市 干道整治 60.76 万平方米；

生态绿化工程。沪宁城际铁路沿线、京沪高铁沿线绿化整治工程 164.40 万平方米、沿湖（河）绿化工程 27.11 万平方米、四平山 50.09 万平方米、大莱山 18.60 万平方米、安基山 7.77 万平方米、山体生态复绿及附属工程。

项目通过扩大水源地（回龙水库扩容改造）、水系整理（截污、河道清淤、驳岸护坡、水环境工程措施）、山体环境整治（地质灾害治理、生态恢复）、生态绿 化带工程（沪宁城际铁路沿线、京沪高铁沿线绿化整治工程）、水系（山体）周边 城市基础设施建设，改变目前官塘片区的环境现状，提升区域的整体城市形象。

项目估算总投资 463,893.79 万元，其中固定资产投资 463,767.12 万元，流动资金 126.67 万元。固定资产投资包含：建筑工程费

238,436.30 万元，设备工程费 2,199.00 万元，安装工程费 13,459.30 万元，其他费用 166,517.23 万元(其中拆迁补偿费 146,226.93 万元)，预备费 20,530.59 万元，建设期贷款利息 32,624.70 万元。建设工期计划 2 年半。

项目目前完成工程量约 20%。

5、李家大山旧城区城中村改造工程

项目位于润州区李家大山，北至黄山西路，南至北府路，西至檀山路，东至百盛家园。项目总占地约 354.8 亩，主要建设内容包括：征收区域内现有房屋建筑约 18.9 万平方米，完成区域内场地平整；配建相关道路、绿化管线等市政基础设施。项目估算总投资额 227,875 万元。

目前区域内现有房屋建筑的征收已完成 90% 以上。

6、瑞香苑拆迁安置房开发项目

项目位于润州区林隐路 6 号，项目总用地面积 32,348 平方米，其中可开发用地 31,161 平方米（约合 46.74 亩）规划总建筑面积 111,300 平方米，其中安置房建筑面积 103,400 平方米、商业建筑面积 5,000 平方米、菜场建筑面积 2,000 平方米、社区及物业管理用房建筑面积 900 平方米。项目估算总投资为 43,975.7 万元。项目建筑主体已全部封顶，处于装饰装修阶段。

7、紫园安置房开发项目

项目位于润州区金广路西侧，北临城际铁路，南至黄山西路，东至金广路（九华山路），项目规划总用地 19,345.9 平方米，其中住宅

面积 63,561 平方米，商业 办公面积 4,474 平方米，物业配套面积 275 平方米。项目估算总投资 60,473 万元。项目工程目前土方开挖已结束。

（二）未来前景展望

1、镇江市交通运输发展规划

镇江市交通运输“十二五”发展规划深入分析了当前全市交通发展面临的环境和形势，科学谋划了今后几年镇江交通运输发展的总体思路和目标、任务。

从发展阶段的判断来看，“十二五”对镇江交通运输而言，是跨越发展的机遇期、城乡一体化攻坚期、转型升级加速期，是一个可以大有作为的战略机遇期。

从总体目标来看，“十二五”镇江交通运输发展的总体目标是“五年四百亿、率先现代化”。

基本思路来看，“十二五”镇江交通运输发展的基本思路是“围绕一个中心、启动两项规划、打造三大系统”。

“一个中心”，就是围绕全面加快综合运输体系建设这个中心。“两项规划”，就是关系镇江长远的两项战略规划—镇江地铁规划和镇江机场规划，这两项规划将在“十二五”期间，全面推进、争取完成。“三大系统”，分别是基础设施系统、综合运输系统和管理服务系统。特别值得一提的是基础设施建设，“十二五”期间镇江将全力打造一个能力充分、结构合理、衔接顺畅的基础设施系统，这里面包括一系列重点项目，比如铁路方面将建成京沪高铁、宁杭高铁，开工建设连

淮扬 镇铁路，使镇江全面融入沪宁、京沪高速交通圈。公路方面将建成泰州大桥镇江接 线和镇江新区至丹阳高速公路，开工建设五峰山长江大桥，建成 312 国道改线南移、镇荣公路、338 省道等 200 公里左右的国省干线公路，还将全面完成包括五凤口高架、官塘桥路以及镇江支线高速在内的镇江南部快速通道，扮靓镇江南大门、实现快速进出城！水路方面力争将苏南运河镇江段全线升级改造完成，并开工建设丹金溧漕河“五改三”航道整治工程，还将围绕苏南运河建设内河港口，促进沿河经济带的成长发育。枢纽和城市公共交通方面也将按照有关专项规划，加大投入力度，加快完善升级的步伐。

总体来讲，镇江交通运输计划通过这几年的投入和建设，到 2015 年末，高速公路密度基本达到发达国家水平，公路交通 1 小时到达周边城市、半小时到达各辖市区，市区及三辖市 15 分钟上高速，公路发展整体水平全国领先。铁路交通 1 小时到上海、4 小时到北京。市区 40 分钟、辖市 70 分钟到达禄口机场。城市公交分担率超 26%、镇村公交覆盖率 100%，公交出行品质更高、服务更优，市民对公交的满意度超过 70%。全市交通运输基本实现现代化，确保交通基础设施与苏南同步基本现代化。

2、公司发展规划

镇江交产的前身，即镇江市交通投资建设发展公司，于“十一五”期间圆满地完成了镇江市政府交办的各专项任务：五年累计投资总额超 100 亿元进行城市工程 建设；融资总额接近 100 亿元，总资产从 2006 年的 55.70 亿元增加到 2014 年的 626.88 亿元，资产负债率为

62.96%;十一五期间共上市土地 2,116.42 亩，累积获取出让金总额 32.49 亿元，平均每亩成交价达 154.00 万元；公司组建的全资子公司正在逐步成为有效的投融资平台和建设主体等。公司自成立以来先后投资 300 余亿元，积极参与城市交通基础设施与民生工程建设，并通过官塘新城开发来推动城市化进程。先后荣获了“镇江市文明单位”、“镇江市跨越发展有功单位”、“江苏省文明单位”、“全国五一劳动奖状”等荣誉称号。

2014 年 6 月，镇江市委、市政府决定对市属投融资平台进行改革重组，以改制后的交投公司为母公司，并将镇江市路桥工程总公司、江苏润通交通工程监理咨询有限公司、镇江市交通规划设计院等相关资产（股权）进行整合注入，与交投公司原先下辖的红星置业、红星工程、红星土地和红星文投四个全资子公司共同组建 镇江交通产业集团。改革重组后的镇江交通产业集团主要承担交通基础设施的投资建设、交通运输产业的运营等功能，并围绕交通运输发展产业经济，向上下游及其他行业和领域拓展，形成以国有资本为主，跨所有制、跨领域，集交通产业投资、建设、运营为一体的综合性大型集团公司。

镇江交产力图将集团四大子公司培育成具有市场竞争力的经营主体，其中：红星文投主要发展以下四个方面：以纯市场化运作促使广告业务形成产业链，以烟雨 鹤林项目带动旅游板块崛起，以台湾优秀文创企业为标杆做好文创项目，以小贷公司为基础做好上市准备；红星置业力争打造成品牌房地产开发商，成为镇江市安置房建设优秀企业，2015 年在加强成本管控的基础上，率先启动丁卯都市汇等一

批商品房开发项目；红星工程把握好镇江市重点交通工程项目机遇，大力拓展集团外部市场，努力做大做强；红星土地开发建设好生态文明先行区前期配合工作及官塘汽车城等重点项目，积极探索和积累经验。

在国有资产有效运作、保值增值及市场化方面，公司首先将探索资本运作手段，推进一批现金流好、投资回报佳的产业项目的并购、重组，努力通过三板或主板上市。其次，公司参与即将启动建设的“连淮扬镇铁路公司”，发展城际大交通；合并公交总公司，新设或并购出租车公司，并投资、建设和运营城市轨道交通；与中石化镇江公司合资设立镇江红星石化有限公司；获得由市政府赋予与城市客运相关的特许经营权，成为城市综合交通运营商。第三，公司将根据产业重组转型的规划安排，结合路桥公司、红星工程、交通规划院、润通监理公司等市场主体，联合组建“路桥工程集团公司”，努力打造一支具有国内竞争力的施工总承包特级资质的品牌企业。未来公司也计划通过市场化运作，并购一些产业化企业，包括鼎胜铝业股份有限公司、金顺混凝土有限责任公司等。

坚持项目为本，全力推动产业发展。公司目前正按照“镇江山水花园城市样板区”、“国家级低碳生态示范区”、“现代服务业集聚区”的战略定位，全力以赴推进总面积 14 平方公里的官塘新城开发建设工作，力争完成宝平路、五凤口路建设，推进显洋路、曹家山路、周湾路、四平山路和四明河水系建设；交付官塘绿苑一期及瑞香苑，续建官塘绿苑二期和紫园项目，推进官塘绿苑三期、四期建设；完 善

官塘停保场、沙山公园、林隐路小学项目。此外，公司启动自营项目，计划精心策划城际商圈资源的市场化运作，发展文创、休闲和体验经济，启动丁卯都市汇等一批商住地产项目；推动红星石化公司加油、加气站项目以及红星文投的广告项目，实现效益最大化。公司还计划推动烟雨鹤林项目、航天科普教育园项目、沙山公园二期项目，同时稳步推进台江软件园、南山创意产业园等项目，向产业化方向转型。

在内部管控方面，公司不断完善、健全各项内控制度。公司将建立以市场为导向，反映不同劳动价值差别和个人工作业绩差别的新型工资制度，以考核岗位技能、业绩贡献为主，提高生产力，支持集团战略目标的达成。同时，公司进一步加强内部流程管控，重新梳理业务流程，完善集团管理体系。

（三）经营违约事项

公司在报告期内与主要客户发生业务往来时，并未发生任何严重违约事项。

（四）独立性

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

（五）非经营性往来占款或资金拆借的情形

发行人报告期内不存在新增非经营性往来占款或资金拆借的情形，不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

（六）公司治理和内部控制的合规情况

报告期内，公司在与公司治理、内部控制有关的所有重大方面严格按照《公司法》、《公司章程》规定开展经营管理活动，充分执行了募集说明书的相关约定和承诺，有效保障了债券投资者的合法权益。

第五节 重大事项

一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，公司无大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚等事项，本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能涉及影响债券按期偿付的重大诉讼、仲裁或行政程序。

二、破产重整事项

报告期内，本公司不存在破产重整事项。

三、公司债券暂停上市或终止上市的风险

报告期内，本公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、管理层涉嫌违法犯罪的事项

报告期内，本公司及其控股股东、实际控制人并无涉嫌犯罪被司法机关立案调查，或公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施等事项。

报告期内本公司并未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项以及公司董事会或有权机构判断为重大的事项。

第六节 财务报告

本公司 2015 年经审计的财务报告请参见附件。

第七节 备查文件目录

一、备查文件

（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；

（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年度报告、年度财务信息。

二、查阅地点

本公司在办公场所置备上述备查文件原件。

(本页无正文，为《镇江交通产业集团有限公司公司债券 2015 年年度报告》之盖章页)

镇江交通产业集团有限公司



2015年4月29日