



## 2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

### 一、本期债券基本情况

(一) 债券名称：2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券(交易所简称“PR 镇投 02”/银行间简称“13 镇城投 02”)

(二) 发行总额：人民币 10 亿元。

(三) 债券期限：本期债券期限为 7 年。

(四) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 8.20%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(五) 还本付息方式：本期债券设置本金提前偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度，分别偿付债券发行总额的 20%。

(六) 发行方式：公开发行人。

(七) 发行范围及对象：本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(八) 债券担保：中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任担保。

(九) 信用级别：主体/债项：AA+/AAA。

(十) 主承销商、簿记管理人：中国银河证券股份有限公司。



(十一) 债权代理人：交通银行股份有限公司镇江分行。

## 二、发行人履约情况

### (一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照 2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。目前，本期债券已在全国银行间债券市场上市，简称为 13 镇城投 02，代码为 1480002.IB；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为 PR 镇投 02，代码为 124481.SH。

### (二) 还本付息情况

本期债券为 7 年期，设置本金提前偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度，分别偿付债券发行总额的 20%，本期债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 1 月 13 日，兑付日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。截至目前，本期债券已于 2018 年 1 月 15 日按期支付当期利息和本金，不存在违约情形。

### (三) 募集资金使用情况

本期债券募集资金总额为 10 亿元，拟全部用于镇江市象山花园二期①号地块保障性住房项目、新城花园四期保障性住房项目、金山水城三期东地块保障性住房项目、金山水城三期西地块保障性住房项目、御带河花园保障性住房项目、象山花园一期一号地块拆迁安置房



项目、九华山庄二期拆迁安置房项目等七个保障性住房项目。具体项目投资情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	投资规模	拟使用债券资金	资金使用比例
1	象山花园二期①号地块保障性住房项目	90,063	20,000	22.21%
2	新城花园四期保障性住房项目	78,636.2	10,000	12.72%
3	金山水城三期东地块保障性住房项目	79,083.8	20,000	25.29%
4	金山水城三期西地块保障性住房项目	79,629.6	20,000	25.12%
5	御带河花园保障性住房项目	95,785.8	20,000	20.88%
6	象山花园一期一号地块拆迁安置房项目	30,634.6	5,000	16.32%
7	九华山庄二期拆迁安置房项目	39,803	5,000	12.56%
合计		493,636	100,000	

2018年度，发行人未使用本期债券募集资金。截至目前，募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

#### （四）发行人信息披露情况

发行人于2019年4月30日公告《镇江城市建设产业集团有限公司公司债券2018年年度报告》。发行人在报告期内，已按规定进行了相关信息披露，不存在应披露未披露事项。具体信息披露情况如下表所示：

序号	披露时间	文件名称
1	2018-01-08	PR 镇投 02:2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金公告
2	2018-01-08	PR 镇投 02:2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券 2018 年付息公告
3	2018-01-10	PR 镇投 02:2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金的提示性公告
4	2018-01-17	PR 镇投 02:镇江城市建设产业集团有限公司关于总经理变动的公告
5	2018-04-27	PR 镇投 02:镇江城市建设产业集团有限公司年度财务报告及摘要（担保方）
6	2018-04-28	PR 镇投 02:镇江城市建设产业集团有限公司公司债券 2017 年年度报告摘要



7	2018-04-28	PR 镇投 02:镇江城市建设产业集团有限公司公司债券 2017 年年度报告
8	2018-04-28	PR 镇投 02:镇江城市建设产业集团有限公司公司债券 2017 年年度财务报告及附注
9	2018-05-29	PR 镇投 02:2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券 2017 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
10	2018-07-02	13 镇城投 02:镇江城市建设产业集团有限公司及其发行的 10 镇城投,13 镇城投 01 与 13 镇城投 02 跟踪评级报告
11	2018-12-21	13 镇城投 02:新世纪评级关于镇江城市建设产业集团有限公司股权收购的关注公告
12	2018-12-24	13 镇城投 02:新世纪评级关于镇江城市建设产业集团有限公司股权收购的关注公告
13	2019-01-07	PR 镇投 02:2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券 2019 年付息公告
14	2019-01-07	PR 镇投 02:2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金公告
15	2019-01-07	PR 镇投 02:2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金的提示性公告
16	2019-02-12	13 镇城投 02:镇江城市建设产业集团有限公司关于获得中国证监会核准豁免要约收购义务批复的公告
17	2019-04-30	镇江城市建设产业集团有限公司公司债券 2018 年年度审计报告
18	2019-04-30	镇江城市建设产业集团有限公司公司债券 2018 年年度报告摘要
19	2019-04-30	镇江城市建设产业集团有限公司公司债券 2018 年年度报告

### (五) 发行人最新债券发行情况

目前, 发行人有以下债券已发行且尚未兑付:

序号	债券简称	起息日	期限(年)	票面利率(%)	余额(亿元)
1	10 镇城投	2010-12-17	10	6.76	7.89
2	13 镇城投 01	2013-12-18	7	7.90	4.80
3	13 镇城投 02	2014-01-13	7	8.20	4.00
4	14 镇城投 MTN002	2014-08-20	5	7.08	5.00
5	16 镇江城建 MTN001	2016-03-09	5	4.38	7.50
6	16 镇江城建 PPN001	2016-07-05	3	5.20	12.0
7	16 镇江城建 MTN002	2016-08-08	5	4.23	7.50
8	16 镇城 02	2016-08-22	3	4.80	15.00
9	16 镇城 03	2016-09-01	3	4.79	15.00
10	17 镇保 A3	2017-03-08	3	6.29	5.00
11	17 镇保次	2017-03-08	3	-	1.10



12	18 镇江城建 MTN001	2018-01-12	3	7.00	6.00
13	18 镇江城建 MTN002	2018-09-05	3	7.00	6.00
14	18 镇江城建 SCP008	2018-10-10	0.7397	6.80	5.00
15	18 镇江城建 SCP010	2018-11-29	0.7397	6.60	5.00
16	18 镇城 01	2018-12-04	3	7.50	8.00
17	18 镇江城建 SCP011	2018-12-11	0.7397	6.60	10.00
18	19 镇江城建 SCP001	2019-01-03	0.6849	6.70	10.00
19	19 镇江城建 SCP002	2019-01-04	0.7397	6.70	3.00
20	19 镇江城建 SCP003	2019-01-25	0.7397	5.90	6.00
21	19 镇江城建 SCP004	2019-02-19	0.6575	4.80	5.00
22	19 镇江城建 CP001	2019-02-25	1	4.50	8.00
23	19 镇江城建 PPN001	2019-03-06	2	5.50	10.00
24	19 镇城 01	2019-03-11	3	5.50	15.00
25	19 镇江城建 SCP005	2019-04-08	0.6557	4.50	5.00
26	19 镇江城建 PPN002	2019-04-24	2	5.80	8.00
27	19 镇江城建 CP002	2019-04-26	1	5.00	7.00
28	19 镇江城建 SCP006	2019-05-30	0.7377	4.50	6.00
29	19 镇城 02	2019-06-14	3	6.80	10.00
30	19 镇江城建 SCP007	2019-06-25	0.7377	4.60	5.00

### 三、发行人偿债能力分析

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2018 年末合并及母公司资产负债表、2018 年度合并及母公司利润表、2018 年度合并及母公司现金流量表出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚镇审[2019]0089 号）。（以下所引用的财务数据均引自上述审计报告）

#### 发行人 2017-2018 年合并报表主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额	14,810,641.21	14,644,264.04



流动资产合计	13,296,947.14	13,268,505.48
非流动资产合计	1,513,694.07	1,375,758.56
负债合计	9,612,971.09	9,290,246.71
流动负债合计	4,466,695.01	3,680,771.27
非流动负债合计	5,146,276.08	5,609,475.44
股东权益合计	5,197,670.11	5,354,017.33
营业收入	622,672.93	602,526.88
营业利润	76,190.21	92,036.69
利润总额	75,901.01	91,463.32
净利润	71,114.53	76,982.86
经营活动产生的现金流量净额	173,901.35	1,102.17
投资活动产生的现金流量净额	73,979.88	-157,752.75
筹资活动产生的现金流量净额	-376,009.75	-71,204.42

### (一) 偿债能力财务指标分析

#### 发行人近两年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
资产总额	14,810,641.21	14,644,264.04
流动资产	13,296,947.14	13,268,505.48
存货	6,730,094.87	6,844,745.10
负债合计	9,612,971.09	9,290,246.71
流动负债	4,466,695.01	3,680,771.27
流动比率（倍）	2.98	3.60
速动比率（倍）	1.47	1.75
资产负债率	64.91%	63.44%

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

#### 1、短期偿债能力指标分析

发行人 2017 年末、2018 年末的流动比率分别为 3.60 和 2.98，速动比率分别为 1.75 和 1.47，2018 年末流动比率和速动比率较 2017 年



未有所下降，但均保持在正常水平。因此，从短期偿债能力来看，发行人短期偿债能力略有下降，但仍保持在正常水平。

## 2、长期偿债能力指标分析

发行人 2017 年末、2018 年末的资产负债率分别为 63.44%，64.91%，2018 年末资产负债率较 2017 年末有所增长。总体来看，企业的资产负债率略有上升，但上升幅度不大，不会显著增加偿债压力。

## (二) 发行人盈利能力及现金流情况

### 1、盈利能力分析

发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额	14,810,641.21	14,644,264.04
所有者权益合计	5,197,670.11	5,354,017.33
营业收入	622,672.93	602,526.88
财务费用	8,405.55	1,644.02
营业利润	76,190.21	92,036.69
利润总额	75,901.01	91,463.32
净利润	71,114.53	76,982.86
利润率 (%)	12.24	15.28
总资产收益率 (%)	0.48	0.53
净资产收益率 (%)	1.35	1.44

注：1、利润率=营业利润/营业收入

2、总资产收益率=净利润/总资产平均额

3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额

2017 年度和 2018 年度，发行人实现营业总收入 602,526.88 万元和 622,672.93 万元。近两年来发行人主营业务收入主要来自于物流及贸易业务。2017 年度和 2018 年度，发行人财务费用分别为 1,644.02



万元和 8,405.55 万元，2018 年度较 2017 年度增加 411.28%，主要系利息支出大幅增加所致。

## 2、现金流分析

### 发行人近两年的现金流量表摘要

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入合计	800,713.11	619,770.73
经营活动现金流出合计	626,811.76	618,668.56
经营活动产生的现金流量净额	173,901.35	1,102.17
投资活动现金流入合计	309,784.19	191,062.39
投资活动现金流出合计	235,804.31	348,815.15
投资活动产生的现金流量净额	73,979.88	-157,752.75
筹资活动现金流入合计	3,869,472.84	3,704,789.71
筹资活动现金流出合计	4,245,482.60	3,775,994.13
筹资活动产生的现金流量净额	-376,009.75	-71,204.42
现金及现金等价物净增加额	-128,122.88	-227,857.59

发行人 2017 年和 2018 年的经营活动产生的现金流量净额分别为 1,102.17 万元和 173,901.35 万元，增长 15678.09%，主要原因是公司当期销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。

发行人 2017 年和 2018 年的投资活动产生的现金流量净额分别为 -157,752.75 万元和 73,979.88 万元，增加 146.90%，主要原因是公司收到的其他与投资活动有关的现金增加，同时支付的其他与投资活动有关的现金减少所致。

发行人 2017 年和 2018 年的筹资活动产生的现金流量净额分别为 -71,204.42 万元和 -376,009.75 万元，减少 428.07%，主要原因是当年偿还债务、支付的其他与筹资活动有关现金增加所致。





发行人 2017 年和 2018 年的现金及现金等价物净增加额分别为 -227,857.59 万元和 -128,122.88 万元，增加 43.77%，主要原因是经营活动现金流状况有所改善所致。

综合来看，公司营业收入规模有所增加，经营活动现金流状况有所改善，2018 年来发行较多直融产品，融资渠道通畅，可以支持公司到期债务的偿还和相关经营活动的开展，违约风险较低。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）



(本页无正文，为《2013年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)



中国银河证券股份有限公司

2019年7月8日