



**2010 年镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券、  
2013 年第一期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券、  
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 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

**一、债券基本情况**

**(一) 2010 年镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券**

**(1) 债券名称：**2010 年镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券（交易所简称“10 镇城投”/银行间简称“10 镇城投债”）

**(2) 发行总额：**人民币 20 亿元。

**(3) 债券期限：**本期债券期限为 10 年。

**(4) 债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为 6.76%，本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**(5) 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的兑付一起支付。

**(6) 发行方式：**公开发行。

**(7) 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）。



**(8) 债券担保：**江苏瀚瑞投资控股有限公司（曾用名：镇江新区经济开发总公司）为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任担保。

**(9) 信用级别：**AA+/AA+。

**(10) 主承销商：**中国银河证券股份有限公司。

**(11) 簿记管理人：**中国银河证券股份有限公司。

**(12) 债权代理人：**中国银行股份有限公司镇江分行。

## **(二) 2013 年第一期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券**

**(1) 债券名称：**2013 年第一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 01”/银行间简称“13 镇城投 01”）

**(2) 发行总额：**人民币 12 亿元。

**(3) 债券期限：**本期债券期限为 7 年。

**(4) 债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为 7.90%。  
本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**(5) 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%。

**(6) 发行方式：**公开发行。

**(7) 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）。

**(8) 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。

**(9) 信用级别：**主体/债项：AA+/AAA。

**(10) 主承销商、簿记管理人：**中国银河证券股份有限公司。

**(11) 债权代理人：**交通银行股份有限公司镇江分行。

**(三) 2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券**

**(1) 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”）

**(2) 发行总额：**人民币 10 亿元。

**(3) 债券期限：**本期债券期限为 7 年。

**(4) 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。

**(5) 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%。

**(6) 发行方式：**公开发行。

**(7) 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）。

**(8) 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。

**(9) 信用级别：**主体/债项：AA+/AAA。

**(10) 主承销商、簿记管理人：**中国银河证券股份有限公司。

**(11) 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

#### 1、2010 年镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券

发行人已按照 2010 年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 10 镇城投债，代码为 1080166.IB；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为 10 镇城投，代码为 122941.SH。

#### 2、2013 年第一期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券

发行人已按照 2013 年第一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 01，代码为 1380387.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 01，代码为 124458.SH。

### **3、2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券**

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**

### **1、2010 年镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券**

2010 年镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券为 10 年期，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。本期债券的付息日为 2011 年至 2020 年每年的 12 月 17 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，本期债券已按期支付当期利息，不存在违约情形。

### **2、2013 年第一期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券**

2013 年第一期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券为 7 年期，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%。本期债券本金的兑付日为 2016 年至 2020 年每年的 12 月



18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，本期债券已按期支付当期利息和本金，不存在违约情形。

### 3、2013年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券

2013年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券为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

#### 1、2010年镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券

2010年镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金总额为20亿元，其中16亿元用于长江路北侧棚户区改造项目、城东路网建设工程以及五洲山路建设工程，其余4亿元用于补充公司营运资金。具体项目投资情况如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	投资规模	拟使用债券资金	资金使用比例
1	固定资产投资项目			
	（1）长江路北侧棚户区改造项目	8.53	4.50	52.75%
	（2）城东路网建设工程	17.34	8.00	46.14%
	（3）五洲山路建设工程项目	6.53	3.50	53.62%
2	补充公司运营资金	-	4.00	-
	<b>合计</b>	<b>32.40</b>	<b>20.00</b>	-

本报告期不涉及募集资金使用。



## 2、2013 年第一期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券

2013 年第一期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金总额为 12 亿元，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：

金额单位：万元

序号	项目名称	投资规模	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	25,000	31.79%
3	金山水城三期东地块保障性住房项目	79,083.8	15,000	18.97%
4	金山水城三期西地块保障性住房项目	79,629.6	15,000	18.84%
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	10,000	32.64%
7	九华山庄二期拆迁安置房项目	39,803	15,000	37.69%
合计		<b>493,636</b>	<b>120,000</b>	-

本报告期不涉及募集资金使用。

## 3、2013 年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券

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资金总额为 10 亿元，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		<b>493,636</b>	<b>100,000</b>	-

本报告期不涉及募集资金使用。

#### （四）发行人信息披露情况

发行人于2020年4月30日公告《镇江城市建设产业集团有限公司2019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	2020/04/30	镇江城市建设产业集团有限公司2019年年度报告摘要
2	2020/04/30	镇江城市建设产业集团有限公司2019年年度报告
3	2020/04/30	镇江城市建设产业集团有限公司2020年一季度财务报表
4	2020/04/30	镇江城市建设产业集团有限公司2019年度审计报告
5	2020/01/07	2013年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券2020年分期偿还本金公告
6	2020/01/06	2013年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券2020年分期偿还本金的提示性公告
7	2020/01/06	2013年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券2020年付息及分期偿还公告
8	2020/01/06	2013年第二期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券2020年付息公告
9	2019/12/09	2013年第一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



10	2019/12/09	2013年第一期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券2019年付息及分期偿还公告
11	2019/12/09	2013年第一期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券2019年分期偿还本金提示性公告
12	2019/12/09	2013年第一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
13	2019/12/09	2010年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	2019/11/01	镇江城市建设产业集团有限公司关于变更公司注册资本及修订公司章程的公告
15	2019/08/30	镇江城市建设产业集团有限公司公司债券2019年半年度报告
16	2019/08/30	镇江城市建设产业集团有限公司公司债券2019年半年度报告摘要
17	2019/08/30	镇江城市建设产业集团有限公司公司债券2019年半年度报表及附注
18	2019/08/30	镇江城市建设产业集团有限公司2019年半年度合并及本部财务报表
19	2019/07/09	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
20	2019/07/09	2013年第一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
21	2019/07/05	2010年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
22	2019/07/01	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
23	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
24	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
25	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
26	2019/04/30	镇江城市建设产业集团有限公司2019年一季度合并及母公司财务报表
27	2019/03/26	镇江城市建设产业集团有限公司关于收购江苏索普(集团)有限公司股权事项进展的公告
28	2019/02/12	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
29	2019/01/07	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
30	2019/01/07	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
31	2019/01/07	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
32	2019/01/07	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年付息及分期偿还公告
33	2019/01/07	镇江城市建设产业集团有限公司关于收购事项的公告

### (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(%)	规模(亿元)
1	10 镇城投	2010-12-17	10.00	6.76	20.00
2	13 镇城投 01	2013-12-18	7.00	7.90	12.00
3	13 镇城投 02	2014-01-13	7.00	8.20	10.00
4	16 镇江城建 MTN001	2016-03-09	5.00	4.38	7.50
5	16 镇江城建 MTN002	2016-08-08	5.00	4.23	7.50
6	18 镇江城建 MTN001	2018-01-12	3.00	7.00	6.00
7	18 镇江城建 MTN002	2018-09-05	3.00	7.00	6.00
8	18 镇城 01	2018-12-04	3.00	7.50	8.00
9	19 镇江城建 PPN001	2019-03-06	2.00	5.50	10.00
10	19 镇城 01	2019-03-11	3.00	5.50	15.00
11	19 镇江城建 PPN002	2019-04-24	2.00	5.80	8.00
12	19 镇城 02	2019-06-14	3.00	6.80	10.00
13	19 镇城 03	2019-07-24	3.00	6.50	3.50
14	19 镇城 04	2019-08-09	3.00	5.90	4.50
15	19 镇江城建 MTN001	2019-09-04	3.00	6.20	10.00
16	19 镇江城建 SCP012	2019-10-14	0.74	4.28	5.00
17	19 镇城 D1	2019-10-18	1.00	5.99	10.00
18	19 镇江城建 SCP013	2019-10-24	0.74	4.29	5.00
19	19 镇城 D2	2019-11-13	1.00	6.05	6.00
20	19 镇江城建 CP003	2019-12-03	1.00	4.33	6.00
21	19 镇城 D3	2019-12-10	1.00	6.00	5.00
22	20 镇城 D1	2020-01-14	1.00	6.30	5.40
23	20 镇江城建 CP001	2020-01-20	1.00	3.90	6.00
24	20 镇江城建 CP002	2020-03-03	1.00	3.50	8.00
25	20 镇城 D2	2020-03-04	1.00	5.25	8.60
26	20 镇江城建 PPN001	2020-03-13	2.00	5.00	6.00
27	20 镇江城建 MTN001	2020-04-02	3.00	4.95	10.00
28	20 镇城 F1	2020-04-03	3.00	5.50	10.00
29	20 镇江城建 SCP002	2020-04-03	0.74	3.40	10.00
30	20 镇江城建 CP003	2020-04-13	1.00	3.45	6.00
31	20 镇江城建 MTN002	2020-04-15	3.00	4.90	10.00
32	20 镇江城建 SCP003	2020-04-22	0.48	3.25	8.00
33	20 镇城 F3	2020-04-27	3.00	5.40	6.20
34	20 镇江城建 SCP004	2020-04-29	0.25	3.09	6.00
35	20 镇江城建 CP004	2020-05-25	1.00	3.00	6.00
36	20 镇江城建 MTN003	2020-05-27	3.00	4.38	10.00
37	20 镇江城建 SCP005	2020-06-03	0.74	2.98	6.00
38	20 镇江城建 SCP006	2020-06-19	0.16	2.70	5.00



### 三、发行人偿债能力分析

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2019 年末合并及母公司资产负债表、2019 年度合并及母公司利润表、2019 年度合并及母公司现金流量表、2019 年度合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚镇审[2020]0079 号）。（以下所引用的财务数据均引自上述审计报告）

#### 发行人 2018-2019 年合并报表主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总额	17,997,074.59	14,810,641.21
流动资产合计	10,765,188.92	13,296,947.14
非流动资产合计	7,231,885.67	1,513,694.07
负债合计	11,657,527.18	9,612,971.09
流动负债合计	6,611,662.43	4,466,695.01
非流动负债合计	5,045,864.75	5,146,276.08
股东权益合计	6,339,547.41	5,197,670.11
营业收入	706,022.96	622,672.93
营业利润	74,551.13	76,190.21
利润总额	72,293.96	75,901.01
净利润	72,716.53	71,114.53
经营活动产生的现金流量净额	125,646.41	173,901.35
投资活动产生的现金流量净额	-189,917.86	73,979.88
筹资活动产生的现金流量净额	230,093.96	-376,009.75

#### （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	2019 年末	2018 年末
资产总额	17,997,074.59	14,810,641.21
流动资产	10,765,188.92	13,296,947.14



存货	3,697,853.78	6,730,094.87
负债合计	11,657,527.18	9,612,971.09
流动负债	6,611,662.43	4,466,695.01
流动比率（倍）	1.63	2.98
速动比率（倍）	1.07	1.47
资产负债率（%）	64.77	64.91

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 2018 年末、2019 年末的流动比率分别为 2.98 和 1.63，速动比率分别为 1.47 和 1.07，发行人 2019 年末的流动比率和速动比率较 2018 年末分别下降 45.31%和 27.29%，主要系 2019 年末存货较 2018 年末减少 3,032,241.08 万元及流动负债增加所致，2019 年末流动比率和速动比率虽有所下降，但仍对流动负债保持一定的覆盖能力。因此，从短期偿债能力来看，发行人短期偿债能力略有下降，但仍处于行业合理水平。

### 2、长期偿债能力指标分析

发行人 2018 年末、2019 年末的资产负债率分别为 64.91%和 64.77%，2019 年末资产负债率较 2018 年末下降 0.22%，基本处于稳定水平。总体来看，发行人的资产负债率略有下降，整体处于合理水平。

## （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	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总额	17,997,074.59	14,810,641.21
所有者权益合计	6,339,547.41	5,197,670.11
营业收入	706,022.96	622,672.93
财务费用	4,520.10	8,405.55
营业利润	74,551.13	76,190.21
利润总额	72,293.96	75,901.01
净利润	72,716.53	71,114.53
利润率 (%)	10.56	12.24
总资产收益率 (%)	0.44	0.48
净资产收益率 (%)	1.26	1.35

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

2018 年度和 2019 年度，发行人实现营业收入 622,672.93 万元和 706,022.96 万元。近两年来发行人营业收入主要来自于物流及贸易业务、房屋销售业务、城建施工业务和自来水业务等。

## 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	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入合计	1,048,552.96	800,713.11
经营活动现金流出合计	922,906.55	626,811.76
经营活动产生的现金流量净额	125,646.41	173,901.35
投资活动现金流入合计	486,465.11	309,784.19
投资活动现金流出合计	676,382.96	235,804.31
投资活动产生的现金流量净额	-189,917.86	73,979.88
筹资活动现金流入合计	5,651,072.99	3,869,472.84
筹资活动现金流出合计	5,420,979.04	4,245,482.60
筹资活动产生的现金流量净额	230,093.96	-376,009.75
现金及现金等价物净增加额	166,031.53	-128,122.88



发行人 2018 年度和 2019 年度的经营活动产生的现金流量净额分别为 173,901.35 万元和 125,646.41 万元，发行人 2019 年度经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度减少 27.75%，主要原因是购买商品、接受劳务支付的现金较 2018 年度增加 258,255.64 万元所致。

发行人 2018 年度和 2019 年度的投资活动产生的现金流量净额分别为 73,979.88 万元和-189,917.86 万元，发行人 2019 年度投资活动产生的现金流量净额较 2018 年度减少 356.72%，主要系投资所支付的现金较 2018 年度增加 236,687.93 万元、取得子公司及其他营业单位支付的现金较 2018 年度增加 231,074.66 万元所致。

发行人 2018 年度和 2019 年度的筹资活动产生的现金流量净额分别为-376,009.75 万元和 230,093.96 万元，发行人 2019 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 161.19%，主要原因是取得借款所收到的现金增加 1,480,694.85 万元以及吸收投资所收到的现金增加 307,299.92 万元所致。

发行人 2018 年度和 2019 年度的现金及现金等价物净增加额分别为-128,122.88 万元和 166,031.53 万元，发行人 2019 年度现金及现金等价物净增加额较 2018 年度增加 229.59%，主要原因是筹资活动现金净流量大幅改善所致。

综合来看，报告期内发行人按时进行信息披露、付息工作，2019 年度发行人营业收入规模有所增加，具有一定偿债能力。主承销商将持续督促发行人做好信息披露工作及偿还本息准备，保护债券持有人权益。



以上情况，特此公告。

(本页以下无正文)



(本页无正文，为《2010年镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券、2013年第一期镇江市城市建设投资集团有限公司公司债券、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

2020年6月30日