

债券代码：16 瀚瑞债 01/PR 瀚瑞 01

债券简称：1680184.IB/127479.SH

2016 年江苏瀚瑞投资控股有限公司公司债 券（第一期）2020 年度履约情况及偿债能 力分析报告

发行人：

江苏瀚瑞投资控股有限公司

（注册地址：镇江新区大港镇通港路东(金港大道 98 号)）

债券主承销商



东北证券股份有限公司
NORTHEAST SECURITIES CO.,LTD.

（注册地址：长春市生态大街 6666 号）

2021 年 6 月

声明

本报告依据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（以下简称：通知）、《2016年江苏瀚瑞投资控股有限公司公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称：募集说明书）、《江苏瀚瑞投资控股有限公司公司债券年度报告（2020年）》（以下简称：年报），参照公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及江苏瀚瑞投资控股有限公司（以下简称：发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由主承销商东北证券股份有限公司（以下简称：本公司）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为本公司所做的承诺或声明。

目 录

声明	2
第一节 公司债券事项.....	4
一、本期债券基本要素.....	4
二、含权条款的执行情况.....	6
三、主承销商履行职责情况.....	6
第二节 发行人的经营与财务状况.....	7
一、报告期内主要业务情况.....	7
二、报告期内主要经营情况.....	9
三、主要会计数据和财务指标.....	10
四、财务分析	11
第三节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况.....	13
一、本期公司债券募集资金情况.....	13
二、本期公司债券募集资金实际使用情况.....	13
第四节 内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	14
第五节 发行人偿债意愿和能力分析.....	15
第六节 债券持有人大会召开情况.....	16
第七节 本期债券利息偿付情况.....	17
第八节 本期债券的跟踪评级情况.....	18
第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况.....	19
第十节 重大事项情况说明及处理结果.....	20
第十一节 债券事务负责人变动情况.....	21

第一节 公司债券事项

一、本期债券基本要素

1、发行人：江苏瀚瑞投资控股有限公司。

2、债券名称：2016年江苏瀚瑞投资控股有限公司公司债券（第一期）（简称“16瀚瑞债01”、“16瀚瑞01”（2019年因部分还本，债券简称变更为“PR瀚瑞01”，下同））。

3、发行总额：本次债券规模不超过人民币24亿元，本期债券规模为16亿元，全部为品种一。（2016年江苏瀚瑞投资控股有限公司公司债券（简称“本次债券”）按担保方式不同分为两个品种。其中品种一（简称“16瀚瑞债01”、“16瀚瑞01”）发行规模为16亿元，由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二（简称“16瀚瑞债02”、“16瀚瑞02”）发行规模为8亿元，由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。）

4、债券期限和票面利率：本期债券为7年期；票面利率为4.63%，采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

5、还本付息方式：本次债券各品种每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在本次债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度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。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一

起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

6、增信措施：本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供16亿元无条件不可撤销连带责任保证担保。

7、发行时信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AAA级，发行人的主体信用等级为AA。

8、起息日：自发行首日开始计息，即2016年4月15日，本期债券存续期内每年的4月15日为该计息年度的起息日。

9、计息期限：本期债券计息期限自2016年4月15日起至2023年4月14日止。

10、付息日：本期债券的付息日为2017年至2023年每年的4月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

11、兑付日：本期债券的兑付日为2019年至2023年每年的4月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

12、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

13、债权代理人、监管银行：交通银行股份有限公司镇江分行。

14、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、含权条款的执行情况

本期债券未设置含权条款。

三、主承销商履行职责情况

报告期内，本公司已于2020年6月15日于上海证券交易所、中国债券信息网披露了《2016年江苏瀚瑞投资控股有限公司公司债券（第一期）2019年度履约情况及偿债能力分析报告》。

第二节 发行人的经营与财务状况

一、报告期内主要业务情况

作为镇江市政府对新区基础设施建设及国资管理的主要投资载体，发行人担负着新区范围内所有土地的开发和基础设施建设的任务并代表镇江市国资委对镇江新区内直接控股、参股的企业依法进行管理和监督；受镇江新区管委会的委托，承担生态环境修复、改善投资环境、提升新区社会公共服务功能等任务。

发行人的主营业务主要包括贸易、投资性房地产、工程施工、房地产、类金融业等。

1、贸易业务

发行人的贸易业务主要由下属子公司江苏瑞盛供应链管理有限责任公司、江苏港汇化工有限公司、镇江市港龙石化港务有限责任公司、镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司负责经营，主要从事化工、机电及纸浆等商品的国内国际贸易业务。此外发行人还涉及软件开发、信息技术、咨询服务、文化传媒等众多行业，力图通过多元化的资本运营和产业经营，实现资源的有效整合和业务的快速拓展。

2、投资性房地产业务

发行人的投资性房地产业务主要由瀚瑞本部、子公司镇江新区城市建设投资有限公司等开展。

投资性房地产业务是指镇江新区土储中心根据镇江新区规划及市场用地需要向发行人收购发行人前期受让获得的土地并进行市场

招拍挂，新区土储中心进行市场招拍挂后获得的土地出让收入按照评估价值返还给发行人的行为。

3、工程施工业务

工程施工业务是发行人的主导产业，作为镇江新区的开发建设主体，发行人接受镇江新区管委会的委托，根据镇江新区政府固定资产投资计划，对新区范围内的市政、道路、园区标准厂房等基础设施及公共配套设施开展建设，项目竣工后交付给镇江新区管委会，镇江新区管委会在审计项目建设成本基础上加成一定的百分比支付发行人投资建设款。

4、房地产业务

发行人的房地产业务板块主要通过下属子公司江苏大港股份有限公司和江苏瑞城房地产开发有限公司负责运营。经过多年的发展，发行人已经逐步形成了以安置房、保障房、商品房建设为核心的开发体系。

安置房、保障房的销售模式为直接销售模式，项目竣工后，由镇江新区保障住房建设发展有限公司与发行人签订保障房销售合同，整体打包销售给镇江新区保障住房建设发展有限公司，销售价格在项目建设成本的基础上，综合考虑项目建设周期、建设质量和合理毛利等因素后，经双方协商确认，发行人据此形成安置房业务板块销售收入。

5、类金融业务（小贷、融资租赁、担保等）

发行人的类金融业务主要由下属子公司江苏瀚瑞金港融资租赁有限公司开展的融资租赁业务、镇江新区中小企业投资担保有限公司开展的担保业务和镇江新区金港农村小额贷款有限公司开展的小贷业务构成。

(1) 发行人担保业务主要由下属子公司镇江新区中小企业融资担保有限公司负责，其主要经营范围为中小企业及个人融资、创业提供担保投资服务。

(2) 发行人融资租赁业务主要由下属子公司江苏瀚瑞金港融资租赁有限公司开展。发行人融资租赁业务主要服务对象为符合产业政策导向的航空航天、新能源、新材料、智能制造、节能环保等高新技术产业项目；传统行业中的转型升级改造项目；教育、医疗、生命健康、养老等新兴服务业项目。

(3) 发行人小贷业务主要由下属子公司镇江新区金港农村小额贷款有限公司开展。发行人小贷业务主要包括为镇江新区区域内的“三农”小微企业与农户发放小额贷款，并提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及其他业务。

6、制造业业务

发行人的制造业业务主要包括集成电路等。

二、报告期内主要经营情况

发行人各业务板块收入成本情况：

单位：亿元

业务板块	2020 年度				2019 年度			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
贸易	37.57	37.28	0.77	40.69	27.39	27.30	0.32	28.58
投资性房地产	17.02	13.54	20.41	18.43	19.35	14.75	23.77	20.19
工程施工	11.74	10.06	14.37	12.72	16.74	13.77	17.76	17.46
房地产开发	10.74	8.64	19.53	11.63	15.64	13.71	12.37	16.32
类金融业（小贷、融资租赁、担保等）	8.31	0.17	97.91	9.00	7.87	0.14	98.20	8.21
制造业	3.43	1.87	45.48	3.72	2.52	3.39	-34.44	2.63
其他	3.52	2.22	37.05	3.81	6.33	2.35	62.85	6.60
合计	92.33	73.78	20.09	100.00	95.84	75.41	21.32	100.00

三、主要会计数据和财务指标

单位：万元

序号	项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末
1	总资产	15,314,764.24	15,049,864.42
2	总负债	9,609,094.03	9,435,246.67
3	净资产	5,705,670.21	5,614,617.75
4	归属母公司股东的净资产	4,490,005.20	4,407,919.13
5	资产负债率 (%)	62.74	62.69
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	62.83	62.78
7	流动比率	1.92	2.11
8	速动比率	1.84	2.03
9	期末现金及现金等价物余额	196,353.99	249,667.78
10	营业收入	923,289.14	958,376.79
11	营业成本	737,808.48	754,085.11
12	利润总额	35,891.21	22,622.24
13	净利润	17,045.27	18,885.72
14	扣除非经常性损益后净利润	-645,891.09	-567,272.51
15	归属母公司股东的净利润	8,568.20	30,405.11
16	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	783,448.56	704,376.00
17	经营活动产生的现金流净额	470,747.73	476,995.82
18	投资活动产生的现金流净额	34,506.88	-382,938.83
19	筹资活动产生的现金流净额	-564,651.92	-153,565.59
20	应收账款周转率	0.41	0.40
21	存货周转率	2.04	1.69

序号	项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末
22	EBITDA 全部债务比	0.12	0.10
23	利息保障倍数	1.05	1.03
24	现金利息保障倍数	1.67	1.74
25	EBITDA 利息倍数	1.07	1.08
26	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00
27	利息偿付率 (%)	100.00	100.00

四、财务分析

1、短期偿债能力分析

从短期偿债指标来看，发行人2019年末、2020年末流动比率分别为2.11和1.92，速动比率分别为2.03和1.84，近两年流动比率和速动比率均保持在较高水平，流动资产能够很好地覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

2、长期偿债能力分析

发行人2019年、2020年末资产负债率分别为62.69%和62.74%，相对稳定。2019年度、2020年度利息保障倍数分别为1.03和1.05，息税前利润能够全额覆盖利息支出。综合来看，发行人具有较强的长期偿债能力。

3、盈利能力和现金流分析

发行人2019年和2020年的营业收入分别为958,376.79万元和923,289.14万元，净利润分别为18,885.72万元和17,045.27万元。营业收入主要由贸易、投资性房地产、工程施工、房地产开发等收入构成。发行人2019年和2020年利润总额分别为22,622.24万元和35,891.21万元，同比增长58.65%，主要系本年度资产减值损失减少

较多所致。发行人 2019 年和 2020 年归属母公司股东的净利润分别为 30,405.11 万元和 8,568.20 万元，同比减少 71.82%，主要系新区域投保障房收入减少，净利润减少所致。

从经营活动看，2019年度、2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为476,995.82万元和470,747.73万元。发行人经营活动产生的现金流净额持续为正，且保持在较高的水平。

从投资活动看，发行人2019年度、2020年度投资活动产生的现金流量净额为-382,938.83万元和34,506.88万元，发行人投资活动现金净流量由负转正，主要系投资支付的现金减少所致。

从筹资活动看，2019年度、2020年度，发行人的筹资活动现金流量净额分别为-153,565.59万元和-564,651.92万元。2020年发行人筹资活动现金净流出较2019年增加267.69%，主要系取得借款收到的现金大幅减少所致。

5、对外担保情况

截至2020年末，发行人对外担保444.90亿元，较2019年末增加76.47亿元，被担保对象主要为镇江市其他国有主体及其下属企业。发行人面临一定的或有负债风险。

总体来看，2020年发行人资产负债率较为稳定，发行人流动比率、速动比率均维持在较高水平，流动资产能够覆盖流动负债。

第三节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金情况

根据本次债券募集说明书，本次债券募集资金总额为24亿元，其中，6.50亿元拟用于镇江新区姚桥棚户区改造建设项目，4.50亿元拟用于镇江新区大港龙泉棚户区改造（一期）建设项目，3.40亿元拟用于镇江新区大港龙泉棚户区改造（二期）建设项目，9.60亿元拟用于补充流动资金，募投项目符合国家产业政策方向。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据《江苏瀚瑞投资控股有限公司公司债券年度报告（2020年）》，截至2020年末，发行人本次债券募集资金已全部使用完毕，募集资金的使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第四节 内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供 16 亿元无条件不可撤销连带责任保证担保。报告期内，发行人已按时、足额支付报告期内全部利息及 20% 本金。本期债券增信机制、偿债保障措施无变化。

第五节 发行人偿债意愿和能力分析

发行人经营情况良好，偿债现金流充足，同时发行人与数十家金融机构保持良好的合作关系，亦可作为偿债来源的重要保证。发行人主观偿债意愿强烈且具备按期足额偿还利息及本金的能力。

第六节 债券持有人大会召开情况

2020 年度内，本期债券不涉及对债券持有人权益有重大影响的事项，未召开债券持有人会议。

第七节 本期债券利息偿付情况

截至本报告出具日，发行人已通过债券托管机构按时、足额支付了各年度全部利息及 60% 本金，发行人不存在应付本息未付的情况。

第八节 本期债券的跟踪评级情况

报告期内，本期债券的评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券进行了跟踪评级，并于2020年6月30日出具了报告号为“新世纪跟踪【2020】100905号”的跟踪评级报告。跟踪评级结果：主体信用等级AA+，评级展望稳定，债券信用等级AAA。

第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况

发行人已按照规定披露了 2020 年度的半年度报告、年度报告、付息兑付公告。上述公告已在中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) 和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 披露。

第十节 重大事项情况说明及处理结果

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响
<p>镇江新区管委会与中建镇江建设发展有限公司合作文化服务中心项目、配套用房项目、精英公寓 1-6#楼等 BT 项目，项目发包方为本公司的子公司镇江新区城市建设投资有限公司，江苏瀚瑞投资控股有限公司作为担保方提供担保。因中建镇江与镇江新区管委会、新区城投、江苏瀚瑞对上述三个项目工程终审报告及复审报告未达成一致意见，中建镇江向上海仲裁委员会申请仲裁，并申请了财产保全。</p>	<p>上海仲裁委于 2020 年 12 月 10 日出具了上述 3 个项目的案件的仲裁裁决书，裁决书采纳了镇江新区审计局复审报告的意见，裁决镇江新区管委会、新区城投及发行人支付总价款为 7.56 亿元，减少工程款支付接近 2 亿元。目前，发行人及新区城投与中建镇江就后续款项支付事宜已达成分期支付方案，后续将按照仲裁裁决书，严格履行付款义务，在 2021 年 9 月 30 日前完成所有款项的支付。</p>	9.68	否	<p>对公司正常经营不构成重大不利影响，不对公司偿债能力构成重大不利影响</p>

主承销商将持续跟踪上述诉讼进展，并关注其对发行人经营情况和偿债能力的影响

第十一节 债券事务负责人变动情况

报告期内，本期债券的信息披露事务负责人由胡志超变更为王茂和。

6.23 金伟龙

(本页无正文，为《2016年江苏瀚瑞投资控股有限公司公司债券（第一期）2020年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

东北证券股份有限公司
2021年6月30日