

债券简称：21 镇公 01

债券代码：188233

债券简称：21 镇公 02

债券代码：188517

债券简称：21 镇公 03

债券代码：188518

债券简称：21 镇公 04

债券代码：188674

债券简称：21 镇公 05

债券代码：188675

债券简称：21 镇公 06

债券代码：188765

债券简称：21 镇公 08

债券代码：188906

镇江城市建设产业集团有限公司

（住所：镇江市南徐大道 62 号-1 楼）

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理 事务报告

（2021 年度）

债券受托管理人



（住所：上海市静安区新闻路 1508 号）

2022 年 6 月

重要声明

光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”）编制本报告的内容及信息均来源于镇江城市建设产业集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《镇江城市建设产业集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向光大证券提供的其他材料。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为光大证券所作的承诺或声明。

目 录

重要声明	I
目 录	II
第一章 本期公司债券概况及受托管理人履行职责情况	3
第二章 发行人经营与财务状况	7
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	10
第四章 本期债券增信机制、偿债保障措施的有效性分析	13
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况与本期债券的本息偿付情况	14
第六章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况	17
第七章 债券持有人会议召开情况	19
第八章 发行人偿债意愿和偿债能力分析	20
第九章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	21

第一章 本期公司债券概况及受托管理人履行职责情况

一、本期债券名称

（一）“21 镇公 01”的基本情况

- 1、债券简称：21 镇公 01
- 2、债券代码：188233
- 3、债券期限：2+2+1 年
- 4、债券利率：6.30%
- 5、债券发行规模：8 亿元
- 6、债券还本付息方式：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
- 7、债券发行首日：2021 年 7 月 20 日
- 8、债券上市转让交易首日：2021 年 7 月 28 日
- 9、债券上市转让地点：上海证券交易所

（二）“21 镇公 02”、“21 镇公 03”的基本情况

- 1、债券简称：21 镇公 02；21 镇公 03
- 2、债券代码：188517；188518
- 3、债券期限：2+2+1 年；3+2 年
- 4、债券利率：6.30%；6.50%
- 5、债券发行规模：5.50 亿元；3.00 亿元
- 6、债券还本付息方式：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
- 7、债券发行首日：2021 年 8 月 16 日
- 8、债券上市转让交易首日：2021 年 8 月 24 日
- 9、债券上市转让地点：上海证券交易所

（三）“21 镇公 04”、“21 镇公 05”的基本情况

- 1、债券简称：21 镇公 04；21 镇公 05

- 2、债券代码：188674；188675
- 3、债券期限： 2+2+1 年； 3+2 年
- 4、债券利率： 6.21%； 6.50%
- 5、债券发行规模： 7.00 亿元； 1.00 亿元
- 6、债券还本付息方式： 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
- 7、债券发行首日： 2021 年 8 月 27 日
- 8、债券上市转让交易首日： 2021 年 9 月 3 日
- 9、债券上市转让地点： 上海证券交易所

（四）“21 镇公 06”的基本情况

- 1、债券简称： 21 镇公 06
- 2、债券代码： 188765
- 3、债券期限： 2+2+1 年
- 4、债券利率： 6.00%
- 5、债券发行规模： 5.00 亿元
- 6、债券还本付息方式： 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
- 7、债券发行首日： 2021 年 9 月 23 日
- 8、债券上市转让交易首日： 2021 年 9 月 30 日
- 9、债券上市转让地点： 上海证券交易所

（五）“21 镇公 08”的基本情况

- 1、债券简称： 21 镇公 08
- 2、债券代码： 188906
- 3、债券期限： 2+2+1 年
- 4、债券利率： 6.20%
- 5、债券发行规模： 8.50 亿元
- 6、债券还本付息方式： 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

7、债券发行首日： 2021 年 10 月 26 日

8、债券上市转让交易首日：2021 年 11 月 2 日

9、债券上市转让地点： 上海证券交易所

二、受托管理人履行职责情况

2021 年度光大证券严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定，以及《镇江城市建设产业集团有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）和《镇江城市建设产业集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》、《镇江城市建设产业集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）募集说明书》、《镇江城市建设产业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》、《镇江城市建设产业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）募集说明书》以及《镇江城市建设产业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）募集说明书》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、偿债保障措施实施情况等，督促发行人履行募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益，落实投资者权益保护机制。2021 年度光大证券在履行职责时无利益冲突情形发生。

（一）持续关注发行人资信情况、提示并督促发行人进行信息披露

报告期内，光大证券持续关注发行人资信状况，定期监测发行人是否发生重大事项，持续关注发行人各项信息资料，并督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

（二）持续关注增信措施、偿债保障措施的有效性

本期债券未设置增信措施，募集说明书中约定的偿债保障措施未发生重大变化。

（三）监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，光大证券持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、

存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况，提示发行人合法合规使用募集资金。

（四）债券持有人会议召集情况

光大证券按照本期债券受托管理协议、债券持有人会议规则约定履行受托管理职责，报告期内发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第二章 发行人经营与财务状况

一、发行人概况

- 1、公司名称：镇江城市建设产业集团有限公司
- 2、公司注册地址：江苏省镇江市南徐大道 62 号-1 楼
- 3、公司法定代表人：庞迅
- 4、公司信息披露事务负责人：庞迅
- 5、联系电话：0511-80826281
- 6、联系传真：0511-88699615
- 7、互联网址：<http://www.zjccig.com/index.html>
- 8、电子邮箱：Zjct2009@126.com
- 9、发行人聘请的会计师事务所：

发行人 2021 年度财务报告的审计机构为苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）。

二、发行人的经营与财务状况

（一）公司经营情况

单位：人民币亿元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	成本	占比 (%)	成本	占比 (%)
房屋销售	6.46	5.32	10.59	12.67	8.8	10.17	9.85	13.32
城建施工	2.76	2.28	5.68	6.79	2.45	2.83	5.04	6.82
自来水	2.2	1.81	1.9	2.27	1.35	1.56	1.07	1.45
给水管道施工	1.01	0.83	0.87	1.05	0.74	0.86	0.79	1.07
商品混凝土	0.91	0.75	0.97	1.16	0.89	1.03	0.91	1.23
污水处理	1.72	1.42	1.7	2.03	1.9	2.20	1.9	2.57
石料	3.23	2.66	1.78	2.13	2.19	2.53	1.51	2.04
化工产品	76.38	62.93	36.24	43.34	43.32	50.08	30.31	40.99
物流及贸易	22.24	18.32	20.73	24.79	21.83	25.23	20.26	27.40
其他	4.47	3.68	3.15	3.76	3.04	3.51	2.29	3.10
合计	121.37	100.00	83.61	100.00	86.51	100.00	73.94	100.00

2020 年度及 2021 年度，发行人营业总收入分别为 83.61 亿元及 121.37 亿元；

发行人营业成本分别为 73.94 亿元和 86.51 亿元。

（1）房屋销售

2021 年度，发行人房屋销售板块实现营业收入 6.46 亿元，同比下降-39.02%，营业成本 8.80 亿元，同比下降 10.63%，毛利率-36.28%，同比下降-617.84%。报告期内发行人房屋销售业务收入、毛利率下降超过 30%，主要系发行人报告期内房屋交付减少，且房地产销售部分主要位于市中心区域，土地取得成本较高且出售限价，因此营业收入、毛利率水平下降。

（2）城建施工

2021 年度，发行人城建施工板块实现营业收入 2.76 亿元，营业成本 2.45 亿元，同比均下降 51.34%，主要系发行人承建的工程逐步完工交付，当年度确认的完工量有所下降，导致收入和成本同步下降。

（3）给水管道施工

2021 年度，发行人给水管道施工实现营业收入 1.01 亿元，同比增长 14.95%，营业成本 0.74 亿元，同比下降 5.88%，毛利率 26.26%，同比增长 163.96，主要系发行人报告期内管道施工量有所增长，但运维和业务成本有所下降导致毛利率有较大提升。

（4）商品混凝土

2021 年度，发行人商品混凝土销售实现营业收入 0.91 亿元，同比下降 6.24%，营业成本 0.89 亿元，同比下降 2.36，毛利率 1.92%，下降-66.98%，主要系收入下降幅度大于成本所致。

（5）石料

2021 年度，发行人石料销售实现营业收入 3.23，同比增长 81.40%，营业成本 2.19 亿元，同比增长 44.47%，毛利率 32.35%，同比增长 114.82%，主要系发行人报告期内石料销售业务开展较好，销售量提高同时价格有所提升，导致销售收入、毛利率大幅提升，营业成本也有一定程度的提升。

（6）化工产品

2021 年度，发行人化工产品实现营业收入 76.38 亿元，同比增长 110.75%，营业成本 43.32 亿元，同比增长 41.92%，毛利率 43.29%，同比增长 164.49%，主要系报告期内，醋酸产品下游需求旺盛，供需保持紧平衡，产品价格处于高位，使得发行人营业收入和毛利率大幅提升，营业成本也有一定程度的提升。

（二）公司主要财务数据（按照中国企业会计准则编制）

单位：人民币亿元、%

项目	2021 年	2020 年	变动比例
总资产	1,770.72	1,775.56	-0.27
总负债	1,097.71	1,126.80	-2.58
净资产	673.01	648.76	3.74
归属母公司净资产	650.77	636.20	2.29
营业收入	138.24	106.97	29.23
营业成本	101.91	95.91	6.26
利润总额	24.70	8.07	206.07
净利润	20.09	7.27	176.34
归属母公司净利润	14.27	6.89	107.11
经营活动现金净流量	32.98	9.07	263.62
投资活动现金净流量	5.57	46.12	-87.92
筹资活动现金净流量	-37.47	-38.45	-2.55

发行人利润总额、净利润以及归属母公司净利润增加比例超过 30%主要由于发行人 2021 年度化工板块毛利大幅增加。经营活动现金净流量增加了 263.62%，主要系支付往来款减少所致。投资活动现金净流量减少了 87.92%，主要系 2021 年度收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金情况

“21 镇公 01”发行人民币 8 亿元，募集资金金额汇入本期债券募集说明书指定的银行账户，本期债券募集说明书约定用途为扣除发行费用后用于偿还发行人已发行的公司债券。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

“21 镇公 02”、“21 镇公 03”合计发行人民币 8.50 亿元，募集资金金额汇入本期债券募集说明书指定的银行账户，本期债券募集说明书约定用途为扣除发行费用后用于偿还发行人已发行的公司债券。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

“21 镇公 04”、“21 镇公 05”合计发行人民币 8.00 亿元，募集资金金额汇入本期债券募集说明书指定的银行账户，本期债券募集说明书约定用途为扣除发行费用后用于偿还发行人已发行的公司债券。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

“21 镇公 06”发行人民币 5.00 亿元，募集资金金额汇入本期债券募集说明书指定的银行账户，本期债券募集说明书约定用途为扣除发行费用后用于偿还发行人已发行的公司债券。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

“21 镇公 08”发行人民币 8.50 亿元，募集资金金额汇入本期债券募集说明书指定的银行账户，本期债券募集说明书约定用途为扣除发行费用后用于偿还发行人已发行的公司债券。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

二、本期公司债券募集资金使用及专项账户运作情况

截至 2021 年 12 月 31 日，本期募集资金实际使用情况如下：

单位：人民币亿元

项目	21 镇公 01	约定用途	是否一致
募集资金净额	7.98	偿还发行人已发行的公司债券、临时补充流动资金	-
已使用资金合计	7.98	临时补充流动资金	是
募集资金余额	-	-	-

单位：人民币亿元

项目	21 镇公 02、 21 镇公 03	约定用途	是否一致
募集资金净额	8.47	偿还发行人已发行的公司债券、临时补充流动资金	-
已使用资金合计	8.47	临时补充流动资金	是
募集资金余额	-	-	-

单位：人民币亿元

项目	21 镇公 04、 21 镇公 05	约定用途	是否一致
募集资金净额	7.97	偿还发行人已发行的公司债券、临时补充流动资金	-
已使用资金合计	7.97	临时补充流动资金	是
募集资金余额	-	-	-

单位：人民币亿元

项目	21 镇公 06	约定用途	是否一致
募集资金净额	4.99	偿还发行人已发行的公司债券、临时补充流动资金	-
已使用资金合计	4.99	临时补充流动资金	是
募集资金余额	-	-	-

单位：人民币亿元

项目	21 镇公 08	约定用途	是否一致
募集资金净额	8.47	偿还发行人已发行的公司债券、临时补充流动资金	-
已使用资金合计	8.47	临时补充流动资金	是
募集资金余额	-	-	-

募集资金专项账户运作正常，募集资金严格按照募集说明书约定的用途使用。

第四章 本期债券增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、增信机制及变动情况

本期债券未设置增信机制。

二、偿债保障措施的变动情况

报告期内，本期债券偿债保障措施与募集说明书中约定的一致，未发生重大变化。

第五章 发行人偿债保障措施的执行情况与本期债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

截至 2021 年末，发行人按照募集说明书的要求履行相关承诺事项，并为维护本期债券持有人的合法权益，执行了如下偿债保障措施：

（一）设立募集资金专户及偿债保障金专户

发行人设立募集资金专户，将本期募集资金集中存于募集资金专项账户，该专户仅限于发行人为本期发行本期公司债券募集资金的存储与使用，不得作其他用途。

发行人设立偿债保障金专户，并在本期公司债券付息日的前 3 个工作日，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在本金到期日的前 5 个工作日，累计划入的偿债保障金余额不低于本期公司债券余额的 20%；在本金到期日的前 3 个工作日须将应付本金全额存入偿债保障金专户。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日前，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违

约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了本期公司债券《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议享受权利的范围、程序及其他重要事项，为保障公司债券本息足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）发行人承诺

发行人承诺，在出现预期不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的薪酬和奖金；
- 4、主要责任人不得调离；
- 5、限制债务及对外担保规模；
- 6、限制对外投资规模；
- 7、限制向第三方出售或抵押主要资产。

发行人承诺，发行人未能按时偿付本期债券本息（以下简称“实质违约”）时，应当根据受托管理人的要求尽快落实后续偿债措施，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- 1、部分偿付及其安排；
- 2、全部偿付措施及其实现期限；
- 3、由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- 4、重组或者破产的安排。

二、本期债券的本息兑付情况

本期债券尚无兑付兑息情况，亦没有迹象表明发行人未来按期偿付存在风险。

第六章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

1、根据募集说明书的约定，本期公司债券在出现预期不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的薪酬和奖金；
- （4）主要责任人不得调离；
- （5）限制债务及对外担保规模；
- （6）限制对外投资规模；
- （7）限制向第三方出售或抵押主要资产。

2021 年度，发行人未出现预计不能按期偿付本次债券本息的情况，上述承诺正常履行。

2、根据募集说明书的约定，发行人未能按时偿付本期债券本息（以下简称“实质违约”）时，应当根据受托管理人的要求尽快落实后续偿债措施，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

3、报告期内，本期公司债券发行人信息披露情况：

发行人于 2021 年 8 月 31 日在上海证券交易所网站披露《镇江城市建设产业集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告》。

发行人于 2022 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站披露《镇江城市建设产业集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》。

2022 年 6 月 28 日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定并出具了《镇江城市建设产业集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》（新世纪债评[2022]100863 号），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定；“21 镇公 01”、“21 镇公 04”、“21 镇公 05”、“21 镇公 06”公司债券信用等级

为 AA+。在“21 镇公 01”、“21 镇公 04”、“21 镇公 05”、“21 镇公 06”的存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。“21 镇公 02”、“21 镇公 03”、“21 镇公 08”未进行专项债项评级，因此无对应的债项跟踪评级。

第七章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第八章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、偿债能力指标

单位：%

偿债指标	2021 年	2020 年	变动比率
流动比率	2.03	1.96	3.57%
速动比率	1.31	1.26	3.97%
资产负债率	61.99	63.46	-2.32%
EBITDA 利息保障倍数	8.24	4.23	94.80%
贷款偿还率	100.00	100.00	0.00%
利息偿付率	100.00	100.00	0.00%

二、发行人偿债意愿和偿债能力分析

截至 2020 年末和 2021 年末，发行人流动比率分别为 1.96 和 2.03，速动比率分别为 1.26 和 1.31。

截至 2020 年末和 2021 年末，发行人合并报表资产负债率分别 63.46%和 61.99%。近几年由于公司近年项目投资较多，各项资本性支出较大，但政府的资产也在大量注入。总体来看，公司资产负债结构较为合理。

2020 及 2021 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.23 和 8.24。

总体来说，公司具有较强的长期偿债能力。

第九章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，根据发行人于 2021 年 12 月 17 日在上海证券交易所网站披露《镇江城市建设产业集团有限公司公告》，2021 年 12 月 15 日镇江城建股东镇江市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于同意协议转让持有的海纳川股权的批复》。光大证券于 2021 年 12 月 24 日在上海证券交易所网站披露《镇江城市建设产业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。

【本页无正文，为《镇江城市建设产业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页】

债券受托管理人：光大证券股份有限公司



2022 年 6 月 30 日