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（第三期）募集说明书摘要

注册额度	不超过46亿元
本期发行金额	不超过10亿元
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AA+
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人

光大证券 EVERBRIGHT SECURITIES

（住所：上海市静安区新闸路1508号）

联席主承销商（排名不分先后）

东吴证券 SOOCHOW SECURITIES

（住所：苏州工业园区星阳街5号）

南京证券 NANJING SECURITIES

（住所：南京市江东中路389号）

中泰证券 ZHONGTAI SECURITIES

（住所：济南市市中区经七路86号）

兴业证券 INDUSTRIAL SECURITIES

（住所：福州市湖东路268号）

镇江城市建设产业集团有限公司

签署日期：2021年8月23日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《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》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务,发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

主承销商已对募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同 意《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定。《债券受托管理协 议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理 人处，债券持有人有权随时查阅。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同 意受托管理协议、债券持有人会议规则及募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书及其摘要中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑募集说明书第一节“风险提示及说明”所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。本期债券上市前，发行人近一期末净资产（含少数股东权益）为人民币 664.41 亿元（2021 年 3 月 31 日合并资产负债表中所有者权益合计）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 7.08 亿元（2018-2020 年经审计的合并利润表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人净资产、最近三个会计年度实现的年均可分配利润、本期债券评级等各项指标，符合公司债券发行及上市的条件，本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

二、本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

三、本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

四、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司的符号及定义，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低且债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。考虑到信用评级机构对公司和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对公司主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。自评级报告出具之日起，上海新世纪将对受

评主体进行持续跟踪评级。跟踪评级期间，上海新世纪将持续关注受评主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及受评主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映受评主体的信用状况。上海新世纪的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上海新世纪网站以及上交所予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

五、发行人目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

六、近三年，发行人补贴收入分别为8.90亿元、8.84亿元和8.36亿元，占利润总额的比重分别为117.27%、122.32%和103.56%，发行人盈利对补贴收入依赖程度较高。公司补贴收入主要来源于镇江市财政局对发行人及子公司城建基础设施项目及保障房项目的专项补贴，并且根据镇江市财政局《关于对镇江市城市建设投资集团有限公司专项财政补贴的批复》，补贴金额每年不少于8亿元，补贴期限为7年（2013年至2020年）。截至募集说明书签署日，镇江市财政局未对2021年及之后的补贴政策出具正式文件。经发行人与镇江市财政局沟通，2020年后镇江市财政局将根据政府统筹安排，对发行人进行补贴，政府补贴以当年实际补贴情况入账。发行人补贴收入占比较高、盈利能力较弱，补贴收入是发行人持续性经营的保证，如果政府财政投入及补贴政策发生变化，将对发行人盈利能力产生一定影响。

七、发行人作为镇江市政府批准成立的城市基础设施建设的投资运营主体，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。近三年及一期，公司投资性现金净流量分别为7.40亿元、-18.99亿元、46.12亿元和2.26亿元。考虑到公司在建和拟建项目较多，公司未来面临一定的资本性支出压力较大的风险。

八、截至2021年3月末，发行人对外担保余额总计254.53亿元，主要为国有及国有控股企业担保。公司对外担保金额占净资产的比重为38.31%，占比较高。虽然目前被担保公司经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿风险的可能。

九、近三年及一期，发行人经营性现金净流量分别为17.39亿元、12.56亿元、9.07亿元和8.90亿元，其中公司经营活动现金流入分别为80.07亿元、104.86亿元、121.17亿元和46.33亿元，整体呈上升态势，主要是发行人城建施工、房屋销售板块销售收入增加的同时又新增物流贸易板块及化工板块收入所致。公司经营活动现金流出分别为62.68亿元、92.29亿元、112.10亿元和37.43亿元。由于近几年，公司保障房和商品房建设项目投入较多，而这类项目具有建设周期长、投入金额高的特征，多数项目尚处于建设期，短期内无法通过销售回笼现金。2019年度经营活动现金流出大幅增加，主要是物流贸易板块，资金流出较大。总体来看，公司面临一定经营性现金流波动的风险。

十、近三年及一期末，发行人全部应收类款项分别为498.87亿元、494.22亿元、481.66亿元和482.76亿元，其中应收票据与应收账款合计分别为58.11亿元、56.53亿元、54.91亿元和55.68亿元，整体呈下降趋势，主要是城建工程施工板块中，收回对镇江市住房和城乡建设局和镇江市建设工程代建中心的工程款所致；其他应收款分别为440.76亿元、437.69亿元、426.76亿元和427.08亿元，主要原因是发行人为政府代建工程前期投入的资金较大，包括规划、设计、拆迁、前期土地开发投入、工程建设等费用，一般按工程进度核算资金。整体来看，公司的应收款项回收质量较高，产生坏账的可能性较小。但是，如果政府财政收入放缓或其他原因导致发行人的应收款项不能及时回收，可能会对发行人正常生产经营及资金周转带来风险。

十一、发行人以土地使用权、应收账款、存单、保证金等为抵质押品进行融资。截至2021年3月末，发行人受限资产余额合计540.13亿元，其中抵押的投资性房地产账面价值311.56亿元，抵押存货账面价值83.38亿元，货币资金中受限资产金额107.97亿元，其他质押资产37.22亿元。公司整体受限资产账面价值合计占净资产的比例为81.30%，公司存在抵质押等受限资产规模较大的风险。

十二、近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.23倍、0.21倍和0.32倍，发行人对利息支出的覆盖率较低，付息压力较大。若未来发行人债务规模进一步上升，盈利能力有所下降，或者发行人融资能力下降、融资成本上升，均可能增加发行人的资金压力，可能出现利息保障倍数持续降低、增加无法偿付利息的风险。

十三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本期债券的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有

人）均有同等效力和约束力。债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》约束。

十四、随着公司规模的不断扩大，报告期内，公司有息债务总规模不断增加。近三年及一期末，公司总有息债务金额分别为766.27亿元、860.57亿元、893.36亿元和951.63亿元，公司在未来将面临一定的集中偿付压力，发行人的偿债资金主要依靠其再融资能力，如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的偿债风险。

十五、2018年12月20日，根据江苏索普化工股份有限公司发布的《江苏索普关于股东权益变动的提示公告》和《江苏索普化工股份有限公司收购报告书摘要》，镇江市人民政府国有资产监督管理委员会拟将其持有的江苏索普（集团）有限公司100%的股权通过协议方式转让给发行人，发行人将间接持有江苏索普54.81%的股份。2018年12月19日，发行人召开董事会，同意受让镇江市国资委所持有的索普集团100%的股权。同日，镇江市国资委与发行人签署了《股权转让协议》，以2018年9月30日作为评估基准日，本次股权转让对价49.86亿元。根据《上市公司收购管理办法》的规定，本次权益变动已触发收购人要约收购上市公司股份的义务，发行人需向中国证监会申请豁免相应的要约收购义务。2019年1月30日，公司收到中国证监会《关于核准豁免镇江城市建设产业集团有限公司要约收购江苏索普化工股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2019]127号）。2019年3月21日相关各方办理了索普集团股权转让手续，完成了索普集团工商变更登记。根据公司与市国资委签订的补充协议，股权转让价格变更为46.48亿元。发行人于2019年10月31日开始实际控制索普集团，发行人2019年审计报告并入索普集团2019年11-12月的营业收入和成本。截至2020年4月末，发行人已全部付清并购款项46.48亿元。

截至2019年末，索普集团的总资产为61.66亿元、净资产为37.73亿元，占发行人总资产、净资产的比例分别为3.43%和5.95%；2019年，索普集团营业收入为43.97亿元，占发行人营业收入的比例为62.28%。参照《上市公司重大资产重组管理办法》，此次收购对于发行人构成重大资产重组。发行人收购索普集团对发行人未来经营和财务的影响具有不确定性。

十六、本期债券分为两个品种，品种一为5（2+2+1）年期固定利率品种，附第2年末、第4年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权（以下简称“品种一”）；品种二为5（3+2）年期固定利率品种，附第3年末发行人调整票面利率选择权

和投资者回售选择权（以下简称“品种二”）。品种一、品种二所附投资者回售选择权可能会对债券期限、利率及偿付产生不确定性的风险。

十七、投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目录

声明 **1**

重大事项提示 **3**

第一节 释义 **10**

第二节 发行条款 **13**

一、本期发行的基本情况 13

二、本期债券发行及上市安排 17

三、认购人承诺 17

第三节 募集资金运用 **18**

一、本次发行公司债券募集资金数额 18

二、本期债券募集资金运用计划 18

三、募集资金的现金管理 19

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 19

五、本期债券募集资金专项账户管理安排 19

六、募集资金运用对本公司财务状况的影响 20

七、存续期新增非经营性往来占款或资金拆借事项 20

八、发行人关于本期债券募集资金的承诺 21

第四节 发行人基本情况 **22**

一、发行人概况 22

二、发行人设立及股权变动情况 23

三、发行人控股股东和实际控制人基本情况 23

四、发行人重大资产重组情况 24

五、发行人其他企业的重要权益投资情况 25

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况 37

七、公司主营业务介绍 40

八、发行人在行业中的地位和竞争优势 85

九、发行人内部治理及组织机构设置情况 86

十、发行人及公司董事、监事、高级管理人员报告期内违法违规、重大诉讼情况 95

十一、发行人独立性情况 95

十二、关联方交易情况 96
十三、近三年及一期是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形 99
十四、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排 99
第五节 财务会计信息 101
一、发行人近三年及一期的会计报表 101
二、重要会计政策及重要会计估计变更 111
三、合并财务报表范围变动情况 114
四、近三年及一期主要财务指标 119
五、发行人财务状况分析 120
六、发行人有息债务及其偿付情况 166
七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化 169
八、或有事项 170
九、受限资产情况 173
十、其他事项 181
第六节 发行人信用状况 183
一、发行人信用评级情况 183
二、发行人的资信情况 185
第七节 备查文件 190
一、备查文件内容 190
二、备查时间及地点 190

第一节 释义

除非特别提示，本募集说明书摘要的下列词语含义如下：

公司、本公司、发行人、镇江城建	指	镇江城市建设产业集团有限公司
本次债券、本次公司债券	指	发行人本次公开发行的面值总额不超过人民币 46 亿元（含 46 亿元）的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	本次债券项下分期发行的任一期债券
本次发行	指	本次公司债券的发行
本期发行	指	本期公司债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构、债券登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商、簿记管理人、光大证券	指	光大证券股份有限公司
联席主承销商	指	东吴证券股份有限公司、南京证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
南京证券	指	南京证券股份有限公司
中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
审计机构、苏亚金诚	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所、江苏汇典	指	江苏汇典律师事务所
资信评级机构、上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《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》
债券持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《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）债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《镇江城市建设产业集团有限公司公司章程》

公司股东	指	镇江城市建设产业集团有限公司股东——镇江市人民政府国有资产监督管理委员会
公司董事会	指	镇江城市建设产业集团有限公司董事会
近三年及一期、报告期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月
近三年	指	2018 年、2019 年、2020 年
近一期	指	2021 年 1-3 月
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	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、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，为人民币元

专有名字释义：

镇江市国资委	指	镇江市人民政府国有资产监督管理委员会
镇江华润燃气	指	镇江华润燃气有限公司
句容华润	指	句容华润燃气有限公司
镇江自来水	指	镇江市自来水公司
镇江水业	指	镇江市水业总公司
西津渡文化旅游	指	镇江市西津渡文化旅游有限责任公司
朱方置业	指	江苏朱方置业有限公司
城科建材	指	江苏城科建设发展有限公司
和信商务策划	指	镇江市和信商务策划有限责任公司
规划展示馆	指	镇江市规划展示馆管理有限公司
公住房	指	镇江市公共住房投资建设有限公司
伯先园艺	指	镇江市伯先公园园艺有限公司
朱方建设	指	江苏朱方建设集团有限公司
住建局	指	镇江市住房和城乡建设局
镇江给排水	指	镇江市给排水工程公司
海纳川	指	镇江海纳川物流产业发展有限责任公司
江苏索普	指	江苏索普化工股份有限公司

索普集团	指	江苏索普（集团）有限公司
COD	指	化学需氧量又称化学耗氧量（chemical oxygen demand），简称 COD。是利用化学氧化剂（如高锰酸钾）将水中可氧化物质（如有机物、亚硝酸盐、亚铁盐、硫化物等）氧化分解，然后根据残留的氧化剂的量计算出氧的消耗量。它和生化需氧量（BOD）一样，是表示水质污染度的重要指标。COD 的单位为 ppm 或毫克／升，其值越小，说明水质污染程度越轻。
GB3838-2002	指	《地表水环境质量标准》，本标准按照地表水环境功能分类和保护目标，规定了水环境质量应控制的项目及限值，以及水质评价、水质项目的分析方法和标准的实施与监督。
GB5749-2006	指	2006 年卫生部和国家标准化管理委员会对原有标准进行了修订，联合发布新的强制性国家《生活饮用水卫生标准》

本募集说明书摘要中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上如有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

第二节　发行条款

一、本期发行的基本情况

（一）本次公司债审核及注册情况

2020年8月12日，公司董事会审议通过了《镇江城市建设产业集团有限公司关于公开发行公司债券的董事会决议》，同意以公开方式发行总规模不超过人民币 60 亿元（含60亿元）的公司债券，发行期限不超过5年（含5年）。

2020年8月19日，公司股东镇江市人民政府国有资产监督管理委员会通过了《镇江城市建设产业集团有限公司股东决议》，同意镇江城建以公开方式发行总规模不超过人民币60亿元（含60亿元）的公司债券，发行期限不超过5年（含5年）。

2021年4月9日，经上海证券交易所审核通过，并经中国证监会“证监许可〔2021〕1192号”注册，发行人获准在中国境内向专业投资者公开发行面值总额不超过46亿元的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：镇江城市建设产业集团有限公司。

本期债券名称：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）。本期债券分为两个品种，品种一的名称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公司债券（第三期）（品种一），品种二的名称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公司债券（第三期）（品种二）。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为5年期，附第2年末及第4年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

本期债券发行规模及发行安排：本期债券发行规模为不超过人民币10亿元（含10亿元），其中品种一和品种二发行规模可互拨，无比例限制。

品种间回拨选择权：本期债券引入双向回拨选择权，回拨比例不受限制。发行人和簿记管理人将根据本期债券的发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，

同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

发行人调整票面利率选择权：对于本期债券的品种一，发行人有权决定在品种一存续期的第2 年末、第4年末调整（含上调或下调）本期债券存续期的票面利率。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

对于本期债券的品种二，发行人有权决定在品种二存续期的第3年末调整（含上调或下调）本期债券存续期的票面利率。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期债券品种一的第2个、第4个计息年度付息日前的第20个交易日通知本期债券的投资者关于是否调整（含上调或下调）票面利率以及调整幅度的公告。

发行人将于本期债券品种二的第3个计息年度付息日前的第20个交易日通知本期债券的投资者关于是否调整（含上调或下调）票面利率以及调整幅度的公告。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整（含上调或下调）本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在品种一的第2个计息年度付息日、第4个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人，发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；或投资者选择继续持有本期债券并接受上述调整。

发行人发出关于是否调整（含上调或下调）本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在品种二的第3个计息年度付息日将持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人，发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；或投资者选择继续持有本期债券并接受上述调整。

投资者回售登记期：对于本期债券品种一和品种二，自发行人发出关于是否调整（含上调或下调）本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售申报期内通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后相应的公司债券份额将被冻结交易。回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整（含上调或下调）本期债券票面利率及调整幅度的决定。

票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值发行。

债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将根据询价结果确定。

还本付息的期限和方式：本期债券的计息期限为 2021 年 8 月 30 日至 2026 年 8 月 29 日，在本期债券的计息期限内，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。本期债券将按照登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

发行方式：本期债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。本期债券发行对象为符合《管理办法》规定并在中国证券登记结算有限责任公司开立专业证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

向公司股东配售安排：本期公司债券不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 8 月 30 日。

利息登记日：本期债券付息日之前的第 1 个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在利息年度的利息。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 30 日，若本期债券投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 8 月 30 日；若本期债券投资者在第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 8 月 30 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 30 日，若本期债券投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 30 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

本金兑付日：2026 年 8 月 30 日为本期债券品种一本金及最后一期利息的兑付日。若本期债券品种一的投资者在第 2 年末行使回售选择权，则 2023 年 8 月 30 日为本期

债券回售部分的兑付日；若本期债券品种一的投资者在第4年末行使回售选择权，则2025年8月30日为本期债券回售部分的兑付日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

2026年8月30日为本期债券品种二本金及最后一期利息的兑付日。若本期债券品种二的投资者在第3年末行使回售选择权，则2024年8月30日为本期债券回售部分的兑付日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

兑付登记日：本期债券品种一的兑付登记日为2026年8月30日之前的第1个交易日。若本期债券品种一的投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为2023年8月30日之前的第1个交易日；若本期债券品种一的投资者在第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为2025年8月30日之前的第1个交易日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

本期债券品种二的兑付登记日为2026年8月30日之前的第1个交易日。若本期债券品种二的投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为2024年8月30日之前的第1个交易日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

支付方式及金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

担保情况：本期债券无担保。

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：光大证券股份有限公司。

联席主承销商：东吴证券股份有限公司、南京证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

拟上市地：上海证券交易所。

上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后用于偿还发行人已发行的公司债券。

募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定安排指定账户作为募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

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承担。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日	2021年8月25日
发行首日：	2021年8月27日
预计发行/网下认购期限：	2021年8月27日-2021年8月30日

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人、以其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节　募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

结合发行人财务状况及未来资金需求，经镇江城市建设产业集团有限公司董事会会议审议通过，并经股东同意，公司综合考虑市场等各方面情况，本次债券发行规模为不超过 46 亿元（含 46 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还发行人已发行的公司债券，本期债券拟发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。根据本期债券募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还其他公司债券。根据自身的经营状况及有息负债情况，公司初步拟定了本期债券的偿还计划，具体如下：

单位：亿元

证券代码	证券名称	起息日期	到期日期	当前余额	拟使用募集资金	债项/主体评级	票面利率(当期)%	证券类别	下一行权日
166443.SH	20 镇城 F1	2020-04-03	2023-04-03	10.00	3.50	--/AA+	5.50	私募债	2022-04-03
166623.SH	20 镇城 F3	2020-04-27	2023-04-27	6.20	6.20	--/AA+	5.40	私募债	2022-04-27
114957.SZ	21 镇城 D1	2021-03-29	2022-03-29	10.00	0.30	--/AA+	5.70	私募债	-
合计				**26.20**	**10.00**				

发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人承诺本期债券偿还的部分不进行转售。

因债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕募集资金到账后，公司将根据本期募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，

本着有利于优化公司债务结构，尽可能节省公司财务费用的原则，对具体偿还计划进行调整，灵活安排偿还上述债务的本息。

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）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人如果进行募集资金使用计划调整，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并及时进行临时信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，确保募集资金用于约定的用途，不会将募集资金转借他人，同时发行人将指定专项账户，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，确保资金的合理有效使用。

发行人的募集资金与偿债保障金专项账户仅用于募集说明书约定用途，不得用作其他用途。

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对公司

拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。发行人将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，确保募集资金用于约定的用途，不会将募集资金转借他人，同时发行人将指定专项账户，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，确保资金的合理有效使用。

六、募集资金运用对本公司财务状况的影响

（一）优化融资结构，增强短期偿债能力指标

本期发行完毕后，公司将以长期负债替代部分短期负债，优化融资结构，流动比率和速动比率均有一定提高，公司短期偿债能力指标得以增强。

（二）有利于拓宽公司融资渠道，获得较低成本的中长期限资金

利用多种渠道筹集资金是公司实现未来发展战略的重大举措，也是完善公司投融资体系、实现可持续发展的前提和保障。近年来，公司不断尝试资本市场直接融资，公司将以发行本期公司债券为契机，募集较低成本中长期资金，进一步优化债务结构，拓展直接债务融资渠道。

七、存续期新增非经营性往来占款或资金拆借事项

本期债券存续期内，发行人将严格控制关联方资金占用、非经营性往来占款以及资金拆借行为。

公司建立了董事会、监事会的治理机制，制定并执行了《镇江城市建设产业集团有限公司资金支出审批流程相关规定》等内控制度。本期债券存续期内公司对于金额重大的关联资金往来、委托理财、委托贷款等非经营性往来占款或资金拆借事项均需要通过包括公司总经理、董事长在内的相关领导会签审批通过。

若债券存续期内发生报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额超过公司净资产（合并财务报表口径）的 10%，相关事项将按照公司相关规定履行相应内部决策程序，并将根据相关法律法规规定在定期报告中进行披露。

八、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期募集资金全部严格按照《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，本期债券将不作为地方政府债务上报财政局、不涉及新增地方政府债务、不用于地方政府融资平台；本期债券的还款来源为本公司自身经营性收益，不纳入地方政府财政预算；本期债券募集资金扣除发行费用后将全部用于偿还到期公司债券，不用于偿还地方政府债务、不转借他人、不用于地方政府融资平台或者投向不产生经营性收入的公益性项目；本期债券募集资金不用于房地产业务。发行人承诺本期偿债资金来源不存在违规财政资金偿付的情况。

第四节　发行人基本情况

一、发行人概况

公司中文名称	：镇江城市建设产业集团有限公司
公司英文名称	：ZhenjiangCityConstructionIndusturalGroupCo.Ltd
法定代表人	：庞迅
注册资本	：人民币 410,000.00 万元
实缴资本	：人民币 410,000.00 万元
成立日期	：1994 年 5 月 23 日
统一社会信用代码	：913211001414148057
注册地址	：镇江市南徐大道 62 号-1 楼
所属行业	：建筑业
信息披露负责人	：高建文
电话	：0511-80826281
邮政编码	：212004
传真	：0511-80829199
网址	：http://www.zjccig.com
经营范围	：城市路桥、污水处理、供水、垃圾处理、停车场（楼）、地下管网、地下空间、公园绿地等城市基础设施及其配套项目投资、建设、代建、相关的资产运营管理；政府授权范围内的土地整理、区域开发；历史街区风貌建筑的保护性建设、开发与经营；房屋建筑和市政公用类工程项目管理；基础设施租赁以及公用设施项目开发经营管理；经政府授权进行基础设施特许经营；国有资产经营管理；新市镇开发建设运营：房地产开发经营；自有房屋租赁；物业管理；建设投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人设立及股权变动情况

1994 年 5 月，根据镇江市人民政府《关于建立镇江市城市建设投资公司的批复》（镇政复[1994]8 号），镇江市城市建设投资公司成立，注册资本为 2,000.00 万元，出资人为镇江市城乡建设委员会。

2000 年 2 月，镇江市城乡建设委员会对公司增加投资，公司注册资本增至 20,000.00 万元，实际投入资金 20,600.00 万元。2000 年 2 月 14 日，江苏恒信会计师事务所出具苏恒信（2000）第 025 号验资报告。

2006 年 2 月，根据镇江市人民政府《关于公布市政府国有资产监督管理委员会首批履行出资人职责单位名单的通知》（镇政发[2006]7 号），公司出资人变更为镇江市人民政府国有资产监督管理委员会。

2006 年 9 月，根据镇江市国资委《关于同意市城市建设投资公司增加注册资本的批复》（镇国资产[2006]50 号），公司用资本公积金增加注册资本 80,000.00 万元，注册资本增至 100,000.00 万元。2006 年 9 月 26 日，江苏恒信会计师事务所有限公司出具苏恒信验（2006）149 号验资报告。

2009 年 12 月，根据镇江市人民政府《关于同意组建镇江城市建设产业集团的批复》（镇政复[2009]33 号），公司更名为镇江市城市建设投资集团有限公司，公司类型为有限公司（国有独资），镇江市国资委履行出资人职责。

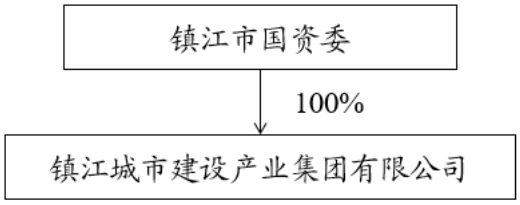
2014 年 10 月，根据镇江市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《镇江市城市建设投资集团有限公司出资人决定》，公司更名为镇江城市建设产业集团有限公司，公司类型为有限责任公司（国有独资），镇江市国资委履行出资人职责。

2019 年 10 月，根据镇江市人民政府关于《镇江市国资委增加城建集团国有资本金的请示》的回复意见，公司已增加注册资本 31 亿元，注册资本增至 41 亿元，出资方式为货币。

三、发行人控股股东和实际控制人基本情况

（一）股权结构情况

发行人股权结构图



（二）控股股东和实际控制人情况

发行人是由镇江市人民政府出资组建，并由镇江市国有资产监督管理委员会代为履行出资人管理职责。镇江市国资委持有发行人 100%股权，为发行人的控股股东和实际控制人。近三年及一期，发行人控股股东及实际控制人无变化。

截至 2021 年 3 月末，发行人的实际控制人不存在将发行人股权进行抵、质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人重大资产重组情况

2018 年 10 月 25 日，镇江市人民政府向镇江市国资委下发《镇江市人民政府关于同意江苏索普（集团）有限公司股权改革并实施重大资产重组工作的批复》（镇政复[2018]15 号），镇江市国资委拟将其持有的索普集团 100%的股权通过协议方式转让给发行人。本次协议转让完成后，发行人将直接持有索普集团 100%股权，通过间接方式持有索普集团下属上市公司江苏索普 54.81%的股份。

2018 年 12 月 19 日，镇江市国资委出具了《关于同意收购江苏索普（集团）有限公司全部股权并增资的批复》（镇国资产[2018]45 号），同意镇江市国资委将其持有的索普集团 100%股权转让给镇江城建。

2018 年 12 月 19 日，镇江城建召开董事会，同意受让镇江市国资委所持有的索普集团 100%股权。同日，镇江市国资委与镇江城建签署了《股权转让协议》。以 2018 年 9 月 30 日作为评估基准日，本次股权转让对价为 498,565.06 万元。

根据《上市公司收购管理办法》的规定，本次权益变动已触发收购人要约收购上市公司股份的义务，发行人向中国证监会申请豁免相应的要约收购义务。

2019 年 1 月 30 日，公司收到中国证监会《关于核准豁免镇江城市建设产业集团有限公司要约收购江苏索普化工股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2019]127 号），获核准豁免因协议转让而控制江苏索普 54.81%的股份而应履行的要约收购义务。

截至 2018 年末，索普集团的总资产为 67.59 亿元、净资产为 10.11 亿元，占发行人总资产、净资产的比例分别为 4.36%和 1.94%；2018 年，索普集团营业收入为 61.78 亿元，占发行人营业收入的比例为 99.22%。参照《上市公司重大资产重组管理办法》，此次收购对于发行人构成重大资产重组。

2019 年 3 月 21 日，相关各方办理了索普集团股权转让手续，完成了索普集团工商变更登记。根据公司与市国资委签订的补充协议，股权转让价格变更为 46.48 亿元。

发行人于 2019 年 10 月 31 日开始实际控制索普集团，发行人 2019 年审计报告并入索普集团 2019 年 11-12 月的营业收入和成本。截至 2020 年 4 月末，发行人已全部付清并购款项 46.48 亿元。

发行人目前已 100%收购索普集团，并已派驻董事进驻其董事会，但业务架构仍以索普集团原有结构为基础，未来的发展方向仍按照其原有节奏进行。业务上，发行人及其他子公司会与索普集团业务有一定的协同发展。今年虽然疫情给全国经济造成了较大损失，但索普集团的化工板块业务受影响较小。

截至 2020 年 12 月 31 日，江苏索普（集团）有限公司资产总额为 65.32 亿元，负债总额为 19.88 亿元，所有者权益为 45.45 亿元；2020 年度实现主营业务收入为 45.35 亿元，净利润为-0.01 亿元。截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 90.77 亿元，负债总额 30.46 亿元，所有者权益为 60.31 亿元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 20.95 亿元，净利润为 5.01 亿元。

五、发行人其他企业的重要权益投资情况

（一）重要全资及控股子公司

截至 2021 年 3 月末，发行人拥有子公司 77 家，其中纳入合并报表范围的子公司 77 家，各子公司的简要情况如下表所示：

截至 2021 年 3 月末公司子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	取得方式	持股比例		注册资本	投资额	是否并表
			直接	间接			
1	镇江市自来水公司	划拨	100	-	20,898.00	20,898.00	是
2	镇江市给排水工程公司	划拨	-	100	2,504.00	2,504.00	是
3	镇江市水处理设计研究所	划拨	-	100	50.00	50.00	是
4	镇江市振水实业总公司	划拨	-	100	60.00	60.00	是
5	镇江市丹徒区新源供水有限公司	出资设立	-	100	10.00	10.00	是
6	镇江新区新港供水有限公司	出资设立	-	100	10.00	10.00	是
7	镇江市港城供水有限公司	出资设立	-	100	500.00	500.00	是
8	镇江市京口区新泓供水有限公司	出资设立	-	100	10.00	10.00	是
9	镇江市世业江心供水有限公司	划拨	-	100	8,000.00	8,000.00	是
10	镇江市水业总公司	划拨	100	-	30.00	30.00	是
11	镇江市水业给排水监测有限公司	出资设立	-	100	3,300.00	3,300.00	是
12	镇江市海润环保科技有限公司	划拨	-	100	1,000.00	1,000.00	是
13	镇江市满江春新材料科技有限责任公司	出资设立	-	70	300.00	210.00	是
14	江苏满江春城市规划设计研究有限责任公司	出资设立	-	80	1,000.00	600.00	是
15	镇江绿坤环保科技有限责任公司	出资设立	-	100	120.00	120.00	是
16	镇江市海润水处理有限公司	出资设立	-	100	1,000.00	1,000.00	是
17	镇江市西津渡文化旅游有限责任公司	出资设立	100	-	125,000.00	100,000.00	是
18	镇江市西津渡影视基地限责任公司	出资设立	-	100	300.00	300.00	是
19	镇江菜馆有限公司	出资设立	-	100	100.00	100.00	是
20	江苏西津湾度假区运营管理有限公司	出资设立	-	60	5,000.00	3,000.00	是
21	镇江逸阁酒店管理有限公司	出资设立	-	100	100.00	100.00	是
22	江苏西津星火文化发展有限公司	出资设立	-	100	1,000.00	510.00	是
23	镇江西津渡旅行社有限责任公司[注 1]	出资设立	-	100	30.00	30.00	是
24	镇江市和信网络科技有限公司[注 1]	出资设立	100	-	5,000.00	5,000.00	是
25	镇江市公共住房投资建设有限公司	划拨	100	-	70,000.00	60,000.00	是
26	镇江市西津渡资产管理有限公司	出资设立	100	-	500.00	500.00	是
27	镇江市泰来房地产开发有限公司	出资收购	100	-	2,000.00	2,000.00	是
28	镇江市地产经营有限公司	划拨	100	-	830.00	830.00	是

29	江苏九华物业发展集团有限公司	出资设立	100	-	4,000.00	4,000.00	是
30	镇江市紫金物业管理有限责任公司	出资设立	-	100	500.00	500.00	是
31	镇江市规划展示馆管理有限公司	出资设立	-	100	100.00	100.00	是
32	镇江房地产物业管理有限责任公司	出资设立	-	100	500.00	500.00	是
33	句容市鲁公农业发展有限公司	出资设立	-	100	50.00	50.00	是
34	镇江市大市口广场管理有限责任公司	出资收购	-	100	10.00	10.00	是
35	镇江停车场有限公司	出资设立	-	100	1,000.00	1,000.00	是
36	镇江长山环境有限公司	出资设立	100	-	152,103.28	100,000.00	是
37	句容瑞臻建材有限公司	出资设立	-	100	100.00	100.00	是
38	镇江韦岗温泉有限公司	出资收购	-	100	14,500.00	13,000.70	是
39	镇江市静脉产业发展有限公司	出资设立		100	5,000.00	5,000.00	是
40	镇江市金融产业发展有限公司	出资收购并增资	89.66	-	20,000.00	15,656.00	是
41	江苏西津辅宜商业保理有限公司	出资设立	-	100	1,852.00	1,852.00	是
42	镇江海纳川物流产业发展有限责任公司	非同一控制合并	53.08	25.2	600.00	600.00	是
43	江苏省物资经济贸易公司	非同一控制合并	-	100	60.00	60.00	是
44	江苏省物资集团镇江储运开发有限公司	非同一控制合并	-	100	89.00	89.00	是
45	镇江中科达储运开发有限公司	非同一控制合并	-	100	30,000.00	30,000.00	是
46	镇江大港物资装卸服务站	非同一控制合并	-	100	41,540.00	41,540.00	是
47	江苏兴普船务股份有限公司	非同一控制合并	-	100	3,000.00	2,100.00	是
48	镇江海纳川运输有限公司	出资设立	-	100	600.00	600.00	是
49	镇江海纳川生态环境科技有限公司	出资设立	-	100	60.00	60.00	是
50	江苏朱方建设集团有限公司	出资收购	100	-	1,000.00	1,000.00	是
51	江苏朱方置业有限公司	出资设立	-	100	50.00	50.00	是
52	江苏城科建设发展有限公司	出资设立	-	70	2,000.00	2,000.00	是
53	镇江和润建设有限公司	出资设立	-	100	1,000.00	1,000.00	是
54	镇江市伯先公园园艺有限公司	出资设立	-	100	9,000.00	4,410.00	是
55	镇江市满庭芳园艺有限公司	出资设立	-	100	308.00	157.08	是
56	镇江普汇房地产开发有限公司	出资设立	-	100	3,000.00	3,000.00	是
57	镇江山水房地产有限公司	出资设立	-	100	249.00	249.00	是

58	镇江金橙房地产开发有限公司	出资设立	-	100	200,000.00	200,000.00	是
59	江苏和通进出口有限公司	出资设立	100	-	104,834.83	25,341.05	是
60	镇江百姓汇商贸有限公司[注 2]	出资设立	49	-	3,400.00	3,400.00	是
61	镇江百姓汇知家恩诚农贸有限公司	出资设立	-	51	10,000.00	10,000.00	是
62	江苏汇海科技农业有限公司	出资设立	-	70	1,000.00	600.00	是
63	镇江京口饭店有限公司[注 1]	划拨	100	-	2,600.00	2,600.00	是
64	江苏索普（集团）有限公司	非同一控制合并	100	-	1,356.00	1,356.00	是
65	江苏索普化工股份有限公司	非同一控制合并	-	82.7	2,000.00	2,000.00	是
66	镇江索普化工新发展有限公司	非同一控制合并	-	100	1,000.00	1,000.00	是
67	江苏索普化工建设工程有限公司	非同一控制合并	-	100	1,000.00	1,000.00	是
68	江苏索普赛瑞装备制造有限公司	非同一控制合并	-	60	1,000.00	1,000.00	是
69	镇江悦卓建设工程有限公司	出资收购	-	100	500.00	50.00	是
70	江苏索普工程科技有限公司	非同一控制合并	-	100	1,000.00	782.80	是
71	镇江市第二化工厂有限公司	非同一控制合并	-	100	1,000.00	1,000.00	是
72	镇江振邦化工有限公司	非同一控制合并	-	100	2,000.00	2,000.00	是
73	江苏创普信息科技有限公司	非同一控制合并	-	100	600.00	600.00	是
74	江苏索普环保科技有限公司	非同一控制合并	-	100	1,000.00	1,000.00	是
75	镇江索普新发展化工物资贸易有限公司[注 3]	非同一控制合并	-	10	500.00	50.00	是
76	镇江华龙新型建材有限公司	非同一控制合并	100	-	8,000.00	8,000.00	是
77	镇江市规划勘测设计集团有限公司	划拨	100	-	5,000.00	5,000.00	是

[注 1]镇江市和信商务策划有限责任公司、镇江招商旅行社、镇江京口饭店本年分别更名为镇江市和信网络科技有限公司、镇江西津渡旅行社有限责任公司、镇江京口饭店有限公司。

[注 2]镇江百姓汇商贸有限公司系由公司和公司股东镇江市人民政府国有资产监督管理委员会共同出资组建，注册资本为 9000 万元，其中公司出资 4410 万元，占比 49%，镇江市人民政府国有资产监督管理委员会出资 4590 万元，占比 51%，由于该公司日常经营均由公司负责而具有控制权，根据企业会计准则规定将该公司纳入合并范围。

[注 3]江苏索普（集团）有限公司对镇江索普新发展化工物资贸易有限公司的持股比例为 10%，另外 90%的股权由江苏索普（集团）有限公司职工持股会持有，其相关经营均由江苏索普（集团）有限公司控制，根据企业会计准则规定将其纳入合并范围。

公司纳入合并范围的主要子公司的基本情况介绍：

1、镇江市自来水公司

镇江市自来水公司成立于 1988 年 1 月，注册资本为 20,898.00 万元，注册地址为镇江市丁卯开发区纬二路 9 号，法定代表人黄诚，为发行人全资子公司。该公司主要从事自来水生产、供应、自来水管道安装和供水设备维修。

截至 2020 年 12 月 31 日，镇江市自来水公司资产总额为 230,799.52 万元，负债总额为 174,583.71 万元，所有者权益为 56,215.81 万元；2020 年度实现主营业务收入为 36,858.73 万元，净利润为 232.88 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 230,394.36 万元，负债总额 174,037.24 万元，所有者权益为 56,357.12 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 8,176.72 万元，实现的净利润为 141.31 万元。

2、镇江市水业总公司

镇江市水业总公司原为镇江市给排水总公司，发行人全资子公司，成立于 1990 年 12 月。2004 年 2 月由镇江市征润州污水处理厂、丹徒污水处理厂、污水截流泵站、镇江市世业洲水厂（在建）组建而成，注册资本 8,000.00 万元，注册地址江苏省镇江市京口区长江路 2 号，法定代表人陈恒宝。主要负责承担镇江市城市排水与污水处理方面的工作；负责排水国有资产的管理，为水业建设项目融资；负责排水管网建设与维护等。

截至 2020 年 12 月 31 日，镇江市水业总公司资产总额为 264,161.58 万元，负债总额为 253,537.09 万元，所有者权益为 10,624.50 万元；2020 年度实现主营业务收入为 17,938.22 万元，净利润为 3,394.93 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 275,848.83 万元，负债总额 265,018.91 万元，所有者权益为 10,829.93 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 4,180.27 万元，实现的净利润为 205.43 万元。

该公司亏损的主要原因为近年来公司在建项目较多、人工费用上涨引起生产成本的增加，由于污水处理费的上调幅度不大造成了镇江水业临时性亏损，随着未来项目建成污水处理量的提高及水价的不断上调，该公司盈利能力将有所好转。

3、镇江市西津渡文化旅游有限责任公司

镇江市西津渡文化旅游有限责任公司成立于 2002 年 1 月，注册地址为镇江市大西路 507 号，法定代表人杨恒网，为发行人全资子公司，原注册资本为 100,000.00 万元，2010 年 12 月，镇江市政府将西津渡历史文化街区约 4.50 万平方米商业房产、镇江城建现有其他商业房产以及约 25.00 万平方米直管公房注入西津渡文化旅游。截至 2015 年末，西津渡文化旅游注册资本为 100,000.00 万元，由镇江城市建设产业集团有限公司 100.00%控股；2016 年 4 月 26 日，公司的股东结构发生变化，新股东华夏东吴镇江文化旅游产业基金合伙企业（有限公司）增资 25,000.00 万元，增资后该公司的注册资本变更为 125,000.00 万元，实收资本增加为 125,000.00 万元，增资后股权结构变更为镇江城市建设产业集团有限公司占公司股份的 80.00%，华夏东吴镇江文化旅游产业基金合伙企业（有限公司）占公司股份的 20.00%。华夏东吴镇江文化旅游产业基金合伙企业（有限公司）由全体合伙人认缴出资总额 25.01 亿元成立；其中，银河金汇证券资产管理有限公司认缴出资额为 20.00 亿元，发行人认缴出资额为 5.00 亿元，苏州东吴城市建设资产管理有限公司作为普通合伙人认缴出资额 0.01 亿元。发行人对银河金汇证券资产管理有限公司认缴的 20.00 亿元承担回购义务，该部分已全额计入发行人负债。西津渡文化旅游主要经营业务范围为景点保护、运营、维修及旅游设施建设等；西津渡历史文化景区旅游咨询服务；旅游商品、工艺品开发；物业管理、停车场管理；房屋租赁；酒店、旅馆、饭店投资管理等。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 1,323,449.24 万元，负债总额为 825,384.18 万元，所有者权益为 498,065.06 万元。2020 年度，公司实现营业收入 25,598.98 万元，净利润为 4,023.65 万元。该公司经营情况良好。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 1,470,870.19 万元，负债总额 973,636.90 万元，所有者权益为 497,233.29 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 1,054.30 万元，实现的净利润为-831.77 万元。2021 年 1-3 月公司亏损的主要原因为在建项目较多、人工费用上涨引起生产成本的增加。

4、江苏朱方置业有限公司

江苏朱方置业有限公司成立于 2010 年 11 月，注册资本为 41,540.00 万元，实收资本 41,540.00 万元，注册地址为镇江市长江路 267 号翠堤春晓 20 号楼，法定代表人庞伟。主要经营业务范围为房地产开发与销售，股权结构为为江苏朱方建设集团有限公司全资子公司。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 274,835.34 万元，负债总额为 247,497.11 万元，所有者权益为 27,338.23 万元。2020 年度，该公司实现的营业收入为 29,777.75 万元，实现的净利润为 830.75 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 306,440.45 万元，负债总额 279,106.59 万元，所有者权益为 27,333.86 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 0 万元，实现的净利润为-4.37 万元。

5、镇江市和信商务策划有限责任公司

镇江市和信商务策划有限责任公司成立于 2000 年 4 月，注册资本为 5,000.00 万元，注册地址为镇江市润州区南徐大道 62-1 号商务 A 区 D 座 13 楼，法定代表人朱小洪，为发行人全资子公司，公司经营范围为企业策划、广告代理、房产中介服务等。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 38,078.08 万元，负债总额为 35,259.33 万元，所有者权益为 2,818.74 万元。2020 年度，该公司实现的营业收入为 1,502.71 万元，实现的净利润为 528.72 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 90,913.56 万元，负债总额为 88,183.41 万元，所有者权益为 2,730.15 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现的营业收入为 31.70 万元，实现的净利润为-88.59 万元。

6、江苏城科建设发展有限公司

江苏城科建设发展有限公司，原镇江城科新型建材有限公司成立于 2010 年 3 月，注册资本为 3,000.00 万元，注册地址为镇江市丹徒区高资街道正东村招甸，法定代表人唐德波。公司主要经营范围为混凝土、砂浆、水泥制品的研发和销售。公司股权结构为发行人认缴 2,100.00 万元，占注册资本的 70.00%，江苏镇江建科建筑科学研究院有限公司认缴 900.00 万元，占注册资本的 30.00%。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司的资产总额 35,959.07 万元，负债总额为 27,539.29 万元，所有者权益为 8,419.77 万元。2020 年度，该公司实现的营业收入为 12,997.06 万元，实现的净利润为-598.72 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 31,471.44 万元，负债总额 23,427.12 万元，所有者权益为 8,044.32 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 1,912.18 万元，实现的净利润为-375.46 万元。公司 2021 年 1-3 月亏损的主要原因为原材料价格升高，设备折旧计提加快，导致净利润为负。

7、镇江市规划展示馆管理有限公司

镇江市规划展示馆管理有限公司成立于 2010 年 5 月，注册资本 100.00 万元，注册地址为镇江市润州区南徐大道 699 号，法定代表人史慧敏。该公司主要经营范围为规划展示馆的综合管理，为发行人的全资子公司。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 628.93 万元，负债总额为 5,104.98 万元，所有者权益为-4,476.05 万元。2020 年度，该公司实现的营业收入为 75.65 万元，实现的净利润为-452.58 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 623.39 万元，负债总额 5,254.83 万元，所有者权益为-4,631.44 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 0 万元，实现的净利润为-155.39 万元。

规划展示馆主要负责镇江市规划展示馆场馆的综合管理，目前免费对外开放，未能实现正常营业收入，故出现亏损。

8、镇江市公共住房投资建设有限公司

镇江市公共住房投资建设有限公司成立于 1988 年 4 月，注册资本为 7 亿元，实收资本 7 亿元，股东分别为镇江城市建设产业集团有限公司（股份占比为 85.7143%）和中国民生信托有限公司（股份占比为 14.2857%）。该信托计划总规模 10.00 亿元；其中，德邦证券股份有限公司作为优先级委托人交付信托资金规模 7.00 亿元，发行人作为次级委托人交付信托资金规模 3.00 亿元。发行人对优先级委托人的 7.00 亿元信托份额承担回购义务，该部分已全额计入发行人负债。注册地址为镇江市金山宝地 1 号楼，法定代

表人纪鹏。主要经营业务范围为城镇棚户区（危旧房）的征收拆迁、土地整理；保障性住房项目投资、建设、经营和管理。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 3,621,482.19 万元，负债总额为 2,480,905.07 万元，所有者权益为 1,140,577.12 万元。2020 年度，该公司实现的营业收入为 45,303.75 万元，实现的净利润为 314.26 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 3,703,830.68 万元，负债总额 2,563,716.65 万元，所有者权益为 1,140,114.03 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现的营业收入为 50.07 万元，实现的净利润为-463.09 万元。亏损的主要原因为保障房收入未结转。

9、镇江市伯先公园园艺有限公司

镇江市伯先公园园艺有限公司成立于 2011 年 8 月，注册资本为 1,000.00 万元，实收资本 1,000.00 万元，注册地址为镇江市润州区长江路 267 号翠堤春晓 20 号楼，法定代表人庞伟。主要经营业务范围为城市园林绿化工程、景观设计、花卉苗木生产、绿化养护管理，为发行人的全资子公司。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 82,430.49 万元，负债总额为 80,609.92 万元，所有者权益为 1,820.57 万元。2020 年度，该公司实现的营业收入为 372.82 万元，实现的净利润为 98.81 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 85,796.70 万元，负债总额 84,013.66 万元，所有者权益为 1,783.04 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为-4.68 万元，实现的净利润为-37.53 万元。

10、镇江长山环境有限公司

镇江长山环境有限公司成立于 2015 年 10 月 15 日，注册资本为 152,103.28 万元，公司股权结构为发行人认缴 120000.00 万元，占注册资本的 78.89%，镇江市人民政府国有资产监督管理委员会认缴 32103.28 万元，占注册资本的 21.11%。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额 232,756.06 万元，负债总额 119,657.29 万元，所有者权益为 113,09877 万元。2020 年该公司实现营业收入为 18,271.68 万元，实现的净利润为 544.17 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 252,513.74 万元，负债总额 132,300.41 万元，所有者权益为 120,213.33 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 3,174.66 万元，实现的净利润为 751.75 万元。

11、镇江海纳川物流产业发展有限责任公司

镇江海纳川物流产业发展有限责任公司前身为江苏索普港集团有限公司，成立于 1999 年 5 月，原为江苏索普（集团）有限公司下下属全资子公司。2016 年 9 月，发行人与江苏索普（集团）有限公司签订的股权转让协议，城建集团以 24,957 万元的价值受让江苏索普（集团）有限公司持有的江苏索普港集团有限公司 60%股权，从而实际控制江苏索普港集团有限公司。

目前该公司注册资本 20,000.00 万元人民币，法人代表为许宝华。股东分别为镇江城市建设产业集团有限公司（股份占比 53.08%）、江苏索普（集团）有限公司（股份占比 25.20%）、镇江市人民政府国有资产监督管理委员会（股份占比 13.32%）、镇江市港口发展集团有限公司（股份占比 5.04%）、江苏恒顺集团有限公司（股份占比 1.68%）和江苏瀚瑞投资控股有限公司（股份占比 1.68%）。公司经营范围为：道路普通货物运输、货物专用运输；经营性道路危险货物运输；汽车维修；货物装卸；自备铁路、港口货运及服务；管道运输；物资仓储；货运代理；危险化学品经营；化工产品、煤炭、塑料及制品等的批发和零售。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 200,241.35 万元，总负债为 139,570.55 万元，净资产为 60,670.80 万元，2020 年公司实现销售收入为 222,442.90 万元，净利润 1,116.49 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 206,027.42 万元，负债总额 145,473.22 万元，所有者权益为 60,554.20 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 70,905.50 万元，实现的净利润为-126.45 万元。

12、江苏朱方建设集团有限公司

江苏朱方建设集团有限公司，成立于 2004 年 12 月，注册资本为 30,000.00 万元，注册地址为镇江市润州区长江路 267 号翠堤春晓 20 号楼，法定代表人庞伟，为发行人全资子公司。该公司主要从事房地产开发，房屋建筑安装及工程咨询监理。

截至 2020 年 12 月 31 日，江苏朱方建设集团有限公司资产总额为 294,239.38 万元，负债总额为 253,975.12 万元，所有者权益为 40,264.26 万元；2020 年度实现营业收入为 23,372.82 万元，净利润为 1,825.88 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 423,286.50 万元，负债总额 382,423.56 万元，所有者权益为 40,862.94 万元；2021 年 1-3 月实现主营业务收入为 1,660.86 万元，净利润为 598.68 万元。

13、镇江市金融产业发展有限公司

镇江市金融产业发展有限公司，成立于 2013 年 3 月，注册资本为 14,500.00 万元，注册地址为镇江市润州区庄泉路 1 号南徐新城商务 A 区 D 座 7 楼 705 室，法定代表人张伟，为发行人控股子公司。公司主要从事融资中介服务、资产管理、股权投资、财务顾问、投资管理、管理咨询及培训等。

截至 2020 年 12 月 31 日，镇江市金融产业发展有限公司资产总额为 15,848.67 万元，负债总额为 101.12 万元，所有者权益为 15,747.54 万元；2020 年度实现主营业务收入为 939.03 万元，净利润为 351.79 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 15,946.38 万元，负债总额 83.90 万元，所有者权益为 15,862.48 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 161.15 万元，实现的净利润为 114.94 万元。

14、江苏索普（集团）有限公司

江苏索普（集团）有限公司，成立于 1997 年 12 月，注册资本为 200,000.00 万元，注册地址为镇江市京口区求索路 101 号，法定代表人胡宗贵，为发行人全资子公司。公司主要从事化工原料及产品的制造、销售（以安全生产许可证许可的产品范围为准）；危险化学品生产及经营（限危险化学品生产许可证及危险化学品经营许可证核定范围和方式经营）；ADC 发泡剂的生产及销售；食品添加剂二氧化碳（液化的）的生产和销售；固态二氧化碳（干冰）的生产和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；石油及制品、石油配套物资、汽车配件、井下压裂配件、控油机配件、塑料及制品、钢铁及金属制品、通讯设备设施及器材、矿产品及制品、水泥及制品、橡胶制品、润滑油、电线电

缆、仪器仪表、阀门、五金交电、电器、消防器材、劳保用品、电子产品、办公用品、办公自动化设备及耗材、煤炭、兰炭、焦炭、铁矿粉、化肥销售；工程设计、施工、安装、工程技术服务；建筑装饰工程施工；石油工程技术服务；化工产品的技术咨询、商务咨询服务、信息咨询服务；物业管理；不动产租赁；为船舶提供码头服务，在港区内提供货物装卸、仓储服务。

截至 2020 年 12 月 31 日，江苏索普（集团）有限公司资产总额为 653,225.82 万元，负债总额为 198,768.69 万元，所有者权益为 454,457.12 万元；2020 年度实现营业收入为 453,486.84 万元，净利润为-991.48 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 907,702.57 万元，负债总额 304,632.53 万元，所有者权益为 603,070.04 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 209,458.78 万元，实现的净利润为 50,126.79 万元。

（二）主要合营、联营公司及其他重要权益投资情况

截至 2021 年 3 月末发行人主要参股公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	业务性质	参股比例/持股数	注册资本
1	镇江华润燃气有限公司	天然气的生产供应	39.00	15,000.00
2	江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司	工程检测、监理	21.93	5,700.00

公司主要参股子公司基本情况介绍：

1、镇江华润燃气有限公司

镇江华润燃气有限公司成立于 2006 年 9 月，注册资本为 15,000.00 万元，注册地址为镇江市南徐大道 62 号 1 栋，法定代表人张军。股权结构为：麒凯有限公司（香港）出资 6,750 万元，出资比例 45%；镇江城市投资建设集团有限公司出资 5,850 万元，出资比例 39%；镇江市蓝天投资有限公司出资 1,500.00 万元，出资比例 10%，华润燃气（中国）投资有限公司出资 900.00 万元，出资比例 6%；主要从事生产燃气、车用气项目的建设经营、销售以及燃气工程的设计、施工、安装和维修。

截至 2020 年 12 月末，该公司资产总额 190,341.63 万元，负债总额 69,072.10 万元，所有者权益为 121,269.53 万元。2020 年度，该公司实现营业收入为 178,920.69 万元，净利润为 24,762.55 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 163,038.17 万元，负债总额 66,354.07 万元，所有者权益为 96,684.10 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 15,714.18 万元，实现的净利润为 1,943.29 万元。

2、江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司

江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司，原江苏镇江建筑科学研究院集团有限公司，成立于 2006 年 12 月，注册资金为 2,200 万元，注册地址为镇江市檀山路 8 号，法人代表伊立。2017 年 6 月，该公司注册资金增加至 5,500.00 万元；2017 年 9 月，该公司注册资本增加至 5,700.00 万元。主要经营范围为：建设科技研究、开发；建设科技的咨询、转让、技术服务；建筑工程质量与安全监测和坚定；建设工程设计；加固设计、施工、总承包；建筑工程项目管理；工程监理；工程、造价的咨询；招投标代理；建筑材料的销售；价格评估等。

截至 2020 年 12 月末，该公司资产总额 55,966.02 万元，负债总额 13,196.39 万元，所有者权益为 42,769.63 万元。2020 年度，公司实现营业收入为 32,407.21 万元，净利润为 6,736.38 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，该公司资产总额 19,278.81 万元，负债总额 404.88 万元，所有者权益为 18,873.93 万元。2021 年 1-3 月，该公司实现营业收入为 188.19 万元，实现的净利润为-144.35 万元。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事及高级管理人员任职情况

公司董事、监事及高管人员名单

姓名	性别	职务	年龄	任职期限
庞迅	男	董事长、党委书记	54	2020.9-2023.9
翟德智	男	董事、总经理	50	2021.1-2024.1
董晨鹏	男	董事、党委委员	55	2020.7-2023.7
高峰	男	职工董事、工会主席，党委委员	55	2020.7-2023.7

姓名	性别	职务	年龄	任职期限
张伟	男	职工董事、财务管理部主任	47	2020.5-2023.5
陈锦荣	男	监事会主席	50	2020.7-2023.7
殷明	男	监事	40	2020.7-2023.7
骆海燕	女	监事	46	2020.7-2023.7
奚雪峰	男	职工监事、资产运营管理部主任	55	2020.7-2023.7
王强	男	职工监事、投资发展部主任	37	2020.7-2023.7
何新荣	男	党委副书记	55	2020.12-2023.12
曹俊	男	副总经理、党委委员	56	2020.3-2023.3
张慧	女	总会计师、党委委员	43	2020.7-2023.7
张涛	男	纪检监察组组长、党委委员	48	2020.1-2023.1
陆江	男	副总经理、党委委员	44	2020.8-2023.8
高建文	男	副总经理、党委委员	48	2019.8-2022.8
郎德虎	男	副总经理、党委委员	46	2020.1-2023.1
高超	男	副总经理、党委委员	44	2020.7-2023.7

（二）董事、监事及高级管理人员简介

1、董事会成员

（1）庞迅，男，1967 年生，汉族，本科学历，中国共产党党员，曾任解放军陆军船艇学院教师、公司办公室主任、总经理助理、副总经理、总经理，镇江市公共住房投资建设有限公司董事长；现任公司董事长、党委书记。

（2）翟德智，男，1971 年生，汉族，全日制大学学历，学士学位，在职党校研究生学历，中国共产党党员，曾任京口区委常委、组织部部长、统战部部长；现任公司董事、总经理。

（3）董晨鹏，男，1966 年生，汉族，本科学历，中国共产党党员。曾任镇江人民广播电台记者、镇江广播电视报社编辑兼副主任、中共镇江市委宣传部新闻督查员；现任公司董事、党委委员。

（4）高峰，男，1966 年 6 月生，汉族，大专学历，中国共产党党员，助理经济师。曾任镇江京口饭店管理有限公司总经理；现任公司职工董事、工会主席，党委委员。

（5）张伟，男，1974 年 3 月生，汉族，本科学历，中国共产党党员，高级会计师。曾任公司财务部副主任，镇江市金融产业发展有限公司董事长；现任公司职工董事、财务管理部主任。

2、监事会成员

（1）陈锦荣，男，1971 年 4 月生，汉族，中国共产党党员。曾任镇江市财政局工交科科员、镇江市财政局国资局企业科科员、镇江市财政局国资局企业科副主任科员、镇江市房屋建设投资建设公司财务总监、镇江市国有资产监督管理委员会办公室主任。现任公司监事会主席。

（2）殷明，男，1981 年 11 月生，汉族，中国共产党党员，高级经济师。曾于镇江市国资委发展规划处、镇江市国资委人事处、镇江市国资委产权管理处、镇江市产权交易中心工作；现任公司监事。

（3）骆海燕，女，1975 年 4 月生，汉族，大学学历，中国共产党党员，高级会计师，国际内部注册审计师。曾任镇江药业集团主办会计、镇江市财政局国资办专管员、镇江市国资委办公室财务专员、镇江港国际集装箱码头有限公司财务总监；现任公司监事。

（4）奚雪峰，男，汉族，1966 年 12 月生，大专学历，高级经济师。曾任中房集团镇江公司办公室主任、公司企管部主任；现任公司职工监事、资产运营管理部主任。

（5）王强，男，汉族，1984 年 7 月生，硕士研究生学历，注册会计师非执业会员、注册咨询工程师、中级经济师。曾任公司投资发展部职员、副主任；现任公司职工监事、投资发展部主任、发行人子公司镇江长山环境有限公司总经理。

3、高级管理人员

（1）庞迅，党委书记，简历见“董事会成员”中介绍。

（2）翟德智，总经理，简历见“董事会成员”中介绍。

（3）何新荣，1966 年生，现任公司党委副书记。

（4）曹俊，1965 年生，现任公司副总经理、党委委员。

（5）张慧，1978 年生，现任公司总会计师、党委委员。

（6）高峰，1966 年生，现任公司工会主席、党委委员。

（7）张涛，1973 年生，现任公司纪检监察组组长、党委委员。

（8）陆江，1977 年生，现任公司副总经理、党委委员。

（9）高建文，1973 年生，现任公司副总经理、党委委员。

（10）郎德虎，1975 年生，现任公司副总经理、党委委员。

（11）高超，1977 年生，现任公司副总经理、党委委员。

（三）董事、监事及高级管理人员任职资格

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

截至 2021 年 3 月末，发行人监事陈锦荣、殷明、骆海燕为国家公务员，由其所属机关依法委派，且均未在发行人领取报酬，符合《中华人民共和国公务员法》关于公务员因工作需要在机关外兼职的有关规定。

（四）董事、监事及高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

发行人的董事、监事及高管人员均不持有发行人的股权及债券。

七、公司主营业务介绍

（一）发行人所在行业基本概况

1、城市基础建设行业

（1）城市基础建设按行业基本概况

近年来，地方政府债务管理不断完善，城投企业运营随之逐步规范。继 43 号文以来，城投企业的政府融资职能被明确剥离，其所面临的融资政策环境持续调整，但城市基础设施是我国新型城镇化的物质基础，未来建设需求持续存在，城投企业作为其中的主要参与者，其重要性中短期内仍将继续保持，且随着政府预算管理等制度的逐步完善，城投企业的业务开展模式将渐趋规范，市场化转型的进度也将不断推进。

2017 年至 2018 年上半年，各部委监管政策频出，城投企业融资环境趋紧，2018 年下半年以来，随着保持基础设施领域补短板力度、保障城投企业合理融资需求等意见的发布，城投企业融资环境一定程度上有所改善。2020 年初，我国出现新型冠状病毒肺炎疫情，受此影响，城投企业可能出现短期的业绩波动，但其在逆周期调节及社会维稳中的作用有望加强。同时也需关注到，平台资质分化仍将持续，近两年城投企业债务到期规模仍大，部分企业面临集中偿付压力。

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。近年，全国各地区城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

2017 年 5 月住房城乡建设部及国家发展改革委发布的《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》对交通系统、综合管廊、水系统、能源系统、环卫系统、绿地系统和智慧城市等方面的发展指标提出了明确的规划要求，同时明确了城市人民政府是市政基础设施建设的责任主体，各级政府需确保必要投入，强化地方政府对城市市政基础设施建设的资金保障；充分发挥中央财政资金向中西部等市政基础设施总量严重不足地区倾斜的引导作用；大力推广政府和社会资本合作（PPP），推动该领域的供给侧结构性改革、拓宽市政基础设施投融资渠道，形成政府投资和社会资本的有效合力；推进价格机制改革，统筹运用税收、费价政策，按照补偿成本、合理收益、公平负担的原则，清晰界定政府、企业和用户的权利义务，建立健全公用事业和公益性服务财政投入与价格调整相协调机制。2019 年末，我国城镇化率为 60.60%，与国外发达国家的 70%-80%相比仍有较大发展空间，在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，而该领域的建设及融资模式正逐步规范及合理创新。

城投企业业务范围广泛，包括市政道路、桥梁、轨道交通、铁路、水利工程、城市管网等基础设施项目投资建设，以及土地开发整理、公用事业、保障房项目建设等多个领域，是我国城镇化建设的重要力量。在我国基础设施建设的快速推进过程中，城投企业初期作为地方政府投融资平台在城市建设中发挥了举足轻重的作用，但同时债务规模也不断增大，风险有所积聚。为进一步规范政府性债务管理，国务院于 2014 年 9 月发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号，简称“43 号文”），明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。10 月，财政部印发《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预[2014]351 号），对地方政府性债务进行清理和甄别。此后，地方政府债务管理日益严格，城投企业所面临的融资政策环境持续调整，但其运营及融资的规范程度总体呈提升趋势，市场化转型的进度也不断推进。另外，全国各地相继把地方政府隐性债务化解安排提上日程，城投企业作为地方政府隐性债务的主要载体，化解存量债务也成为重要任务。总体看，在债务管控及化解过程中，防范系统性风险是政策的主要基调，期间城投融资受到相应管控，但平台的合理融资需求仍有保障。

（2）城市基础建设按行业发展前景

从具体政策环境来看，2015 年，新预算法实施，地方政府开始通过以发行地方政府债券的方式新增政府债务及对存量政府债务进行置换。2016 年，国务院、财政部等部委

陆续出台多项政策，从国资国企改革、债务发行管理和业务发展方向等方面引导城投企业进行转型发展，进一步规范细化地方政府债务管理。2017 年，随着财政部首次问责部分地方政府违规举债、担保行为，以及一系列地方融资监管政策的密集出台，行业监管力度显著趋严，“疏堵结合”的地方政府举债融资机制逐步建立。4 月，财政部等六部委联合发布《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号），加强融资平台公司融资管理。5 月，财政部发布《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87 号），严格规范政府购买服务预算管理，明确列示政府购买服务负面清单。6 月，财政部联合相关部门开始试点发展包括地方政府土地储备、收费公路等项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，进一步健全规范地方政府举债融资机制。2018 年 3 月，财政部发布《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23 号），明确要求国有金融企业除购买地方政府债券外，不得直接或通过地方国有企事业单位等间接渠道为地方政府及其部门提供任何形式的融资，不得违规新增地方政府融资平台公司贷款；不得要求地方政府违法违规提供担保或承担偿债责任；不得提供债务性资金作为地方建设项目、政府投资基金或政府和社会资本合作（PPP）项目资本金。

2018 年下半年以来，城投企业的融资政策环境有所改善。2018 年 7 月，国务院常务会议提出支持扩内需调结构促进实体经济发展，确定围绕“补短板、增后劲、惠民生”推动有效投资的措施；指出要“引导金融机构按照市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，对必要的在建项目要避免资金断供、工程烂尾”。10 月，国务院办公厅下发《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发[2018]101 号），对 7 月的国务院常务会议内容进行了进一步延续与补充，明确提出要加大对在建项目和补短板重大项目的金融支持力度，同时金融机构要在采取必要风险缓释措施的基础上，按照市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，防范存量隐性债务资金链断裂风险；在不增加地方政府隐性债务规模的前提下，对存量隐性债务难以偿还的，允许融资平台公司在与金融机构协商的基础上采取适当展期、债务重组等方式维持资金周转。此外，支持转型中的融资平台公司和转型后市场化运作的国有企业，依法合规承接政府公益性项目，实行市场化经营、自负盈亏，地方政府以出资额为限承担责任。2019 年 3 月，《政府工作报告》提出要鼓励采取市场化方式，妥善解决融资平台到期债务，不能搞“半拉子”工程。6 月，中共中央办公厅、国务院办公厅下发《关于做好地方政府

专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，提出在严格依法解除违法违规担保关系基础上，对存量隐性债务中的必要在建项目，允许融资平台公司在不扩大建设规模和防范风险前提下与金融机构协商继续融资。

2020年初，我国出现新型冠状病毒肺炎疫情，疫情的扩散及相关防控措施的施行易对经济造成阶段性冲击。虽然目前国内疫情防控已取得明显成效，但我国仍面临境外输入病例风险，必要的疫情防控仍将持续。受此影响，部分城投企业短期内经营业绩或有所波动。但为应对疫情冲击、稳固经济增长，基建扩容被普遍认为是重要抓手之一，城投企业作为地方政府进行基础设施建设的主要实施主体，其将承担的逆周期调节作用将显得尤为重要，核心城投企业的发展前景仍然稳固。与此同时，城投企业资质分化仍将持续。由于产业调整、减税减费等造成财政收入增长承压，以及防疫等基本支出需求增加，政府给予城投企业基建的直接资金支持或将放缓，对城投自身的流动性及融资能力提出更高要求。近两年城投企业到期债务仍处于较高规模，部分企业面临集中偿付压力。

2、水务行业

（1）水务行业基本概况

水务行业是关系国计民生的公用事业行业，具有区域垄断性。水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，是关系国计民生和国家安全的公用事业行业。由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，这使行业具有区域垄断的特征。

一般来说，水务行业是指供水与排水，即自来水的生产和供应、污水处理及其再生利用和其他水的处理、利用与分配。广义来说，除了传统的供水和排水，水务行业还包括保护和扩大水资源、节水减排、中水回用、淡化海水、用水需求管理、社区性计划、集水区管理以及举办公共教育及增强节水意识活动等事务。

由于水是社会公众所需要的最基本、最普遍的产品及服务，因此提供产品和服务的水务行业具有显著特性，包括自然垄断性、社会公共（益）性、制水连续性、供水排水不可间断性、不可替代性、资源的稀缺性、地域局限性等。

水务行业受政策影响较大。为确保行业实现可持续发展，国家及地方政府围绕行业发展目标、行业监管、融资方式、税收优惠和技术革新等方面陆续出台相关政策。例如，发改委、住建部印发的《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》提出，

到 2020 年底，地级及以上城市建成区基本实现污水全收集、全处理；县城不低于 85%，其中东部地区力争达到 90%；建制镇达到 70%，中西部地区力争达到 50%；京津冀、长三角、珠三角等区域提前一年完成。

在众多政策指引下，水务行业投资规模大幅增加，“十二五”期间年均增速达 24%。2017 年，水务行业投资额达 5,276.78 亿元。随着政策落地，预计到 2023 年，我国水务行业的年度投资额将突破 8,600 亿元。

水务行业投资规模不断增长，令行业保持着高速发展态势，市场稳步扩大。2010 年，我国水务行业规模以上企业销售收入仅为 1,003.00 亿元；到 2018 年，规模以上企业实现销售收入 2,473.30 亿元，同比增长 5.04%。

① 镇江市自来水供应情况及前景

“十二五”期间，镇江市加强了对供水水源规划与保护。对征润州取水口、黄岗取水口和金山湖应急备用水源加强保护，对世业、江心、高桥取水口加以保护，防止突发污染事故发生，保证优质水源；继续扩建水厂，提高供水能力，以金西、金山二个水厂为核心，扩建金山水厂，形成 20 万立方米/日供水能力，总供水能力提升至 50 万立方米/日，规划建设东区大港水厂，大港水厂总规模 30 万立方米/日，一期工程 15 万立方米/日；完善供水管网配套建设和老旧管道的改造。根据“一城两翼三区四组团”的城市发展格局，截至 2021 年 3 月末，铺设或改造的管网长度达 1,190 公里。特别要加强农村地区的供水管道改造和建设，提高供水安全性，使城市居民供水普及率达 100%，供水漏失率降到国家规定的标准值；农村居民供水普及率达 99%以上，乡镇供水漏失率每年降低 5%。预计随着管网建设的不断完善和配套水厂的建设完工，镇江市自来水供给量将得到进一步提高。

“十三五”期间，镇江市将继续加强对供水水源规划与保护。增强江河湖库水资源调配和调度能力，提高区域引江调水能力，保障经济社会发展和生态用水需求；全面实行最严格的水资源管理制度，推进水源地安全保障建设，城乡集中式饮用水源地全面达标，县级以上城市备用水源地全部建成，城市饮用水源安全保障显著提升。至“十三五”末，全市总用水量控制在 30.65 亿立方米，居民生活供水保证率达到 97%，农业用水保证率达到 95%，用水量小于 60 立方米，工业增加值用水量小于 14 立方米。十三五期间继续

推动镇江市备用水源地建设、扬中市备用水源地建设、句容市备用水源地建设、丹阳市大吴塘备用水源地建设等项目建设工作，进一步提升镇江市水供应能力。

“十三五”期间，镇江市加大提高水资源利用效率，严格落实水资源管理“三条红线”，建立以总量与效率控制为核心的水资源利用管理机制。建立行政区域取水总量控制指标体系，严格取水许可、水资源有偿使用等制度，实现区域用水总量、取水户用水总量的控制。优化水资源结构，统筹利用江河湖库水资源，持续严格控制地下水的取用，推进中水、雨水等非常规水资源利用。着力推进工业节水，重点抓好化工、火电、纺织、钢铁、造纸、食品等高耗水行业节水技术改造，鼓励一水多用、优水优用、分质利用。推动农业高效节水，积极推行先进适用的节水灌溉技术，更新改造农业供水、节水设施，提高农业灌溉水利用系数。大力开展节水型社区、节水型学校、节水型家庭、节水型企业等创建活动，加快构建节水型社会。

②镇江市污水处理现状及前景

根据镇江市“十三五”规划，加快城区设施建设及提标改造，完成征润洲污水处理厂改扩建、京口污水处理厂二期、丹阳石城污水处理厂二期、丹阳开发区污水处理厂二期、句容宝华新城和黄梅污水处理厂建设工程，分类推进农村生活污水处理设施。加快建设雨污分流管网，推进老城区、开发区、建制镇污水管网建设工程，加强乡镇污水管网建设，新开发的城区及开发区按分流制敷设污水管道，旧城区结合旧城改造由合流制逐步过渡到分流制。围绕种养业面源污染治理，建设给排水系统、水质净化塘等设施。落实长江水污染防治，建设港口码头污染物收集和转运设施。推进河道沿岸氮磷拦截等截污设施建设，减少水体污染负荷。

（2）水务行业发展前景

我国城镇化进程加快、工业持续发展等势必大幅提高城市用水需求，我国供水市场前景广阔，对供水基础设施的投入逐年加大。与此同时，城市化水平提高不仅会直接造成生活污水排放量的大幅增加，也会间接导致工业污水和其他污水排放增加。

根据《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，“十三五”期间的各项建设任务目标：到2020年，实现城镇污水处理设施全覆盖，城市污水处理率达到95%，其中地市级以上城市建成区基本实现全收集、全处理；城市和县城再生水利用率进一步提高，一般城市和县城力争达到15%；规划新增污水管网12.59万公里，老

旧污水管网改造 2.77 万公里，合流制管网改造 2.88 万公里，新增污水处理设施规模 5,022 万立方米/日，提标改造污水处理设施规模 4,220 万立方米/日。

3、化工行业

化工行业是我国经济的重要支柱之一。包括五个主要的细分行业：农业化学品、基础化学品、合成材料、油漆和涂料以及特殊用途化学品。在过去 20 年里，在国内外市场需求的推动下，中国化工行业一直保持稳定增长。

随着新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化加快推进，特别是《中国制造 2025》、京津冀一体化、长江经济带等国家战略的全面实施，我国经济将继续保持中高速增长，为石化和化学工业提供了广阔的发展空间。战略性新兴产业和国防科技工业的发展，制造业新模式、新业态的涌现，人口老龄化加剧以及消费需求个性化、高端化转变，亟须绿色、安全、高性价比的高端石化和化工产品。同时，我国经济发展正处于增速换档、结构调整、动能转换的关键时期，石化和化学工业进入新的增长动力孕育和传统增长动力减弱并存的转型阶段。

“十三五”期间，在稳步推进新型城镇化和消费升级等因素的拉动下，石化和化工产品市场需求仍将保持较快增长。随着居民收入增加，消费习惯由“温饱型”向“发展型”转变，绿色、安全、高性价比的高端石化和化工产品的需求增速将超过传统产品。

（二）发行人所在行业环境

1、宏观环境

2020 年以来，在新冠肺炎疫情全球爆发、原油市场动荡影响下，境外金融市场剧烈震荡，全球经济衰退概率大幅上升，主要经济体货币和财政政策均已进入危机应对模式，全球流动性风险暂缓但债务风险将有所抬头。受境内外疫情的冲击，国内经济增长压力陡增，宏观政策调节力度显著加大。在国内疫情基本得到控制的条件下，我国经济秩序仍处恢复状态，经济增长长期向好、保持中高速、高质量发展的大趋势尚未改变。

2020 年以来，在新冠肺炎疫情全球爆发和原油市场动荡影响下，境外金融市场特别是美、欧等主要经济体的股票、能源及化工产品价格均出现大跌，全球经济衰退概率大幅上升。本轮金融市场暴跌的根本原因是全球金融危机后发达经济体货币政策长期宽松下，杠杆率高企、资产价格大幅上涨，而实体经济增长明显放缓，导致金融脆弱性上升。

主要经济体货币及财政政策均已进入危机应对模式，其中美联储已将联邦基准利率下调至 0 且重启了量化宽松政策、欧洲央行和日本央行也推出了巨量的资产购买计划。空前的全球性政策宽松有利于暂时缓解流动性风险和市场的悲观情绪，但高杠杆下的资产价格下跌以及经营受阻引发的全球性债务风险将有所抬头。

境内外疫情的发展对国内经济增长造成了明显冲击，供需两端均大幅下滑，就业和物价稳定压力上升。在国内疫情基本得到控制的条件下，我国经济秩序正有序恢复，消费有望在需求回补以及汽车等促消费政策支持下逐步回稳；制造业投资与房地产投资持续承压，基建加码将有力对冲整体投资增长压力；对外贸易在海外疫情未得到控制前面临较大压力，贸易冲突仍是长期内面临的不稳定因素。规模以上工业企业的复工复产推进较快，工业结构转型升级的大趋势不变，而工业企业面临的经营压力较大。在高杠杆约束下需谨防资产泡沫风险以及中央坚定发展实体经济的需求下，房地产调控政策总基调不会出现较大变化但会呈现一定区域差异。我国“京津冀协同发展”、“长三角一体化发展”、“粤港澳大湾区建设”等区域发展战略不断落实，区域协同发展持续推进。

为应对国内外风险挑战骤升的复杂局面，我国各类宏观政策调节力度显著加大。积极的财政政策更加积极有为，财政赤字率的提高、特别国债的发行以及地方政府专项债券规模增加为经济的稳定增长和结构调整保驾护航；地方政府举债融资机制日益规范化、透明化，稳增长需求下地方政府的债务压力上升但风险总体可控。稳健货币政策更加灵活适度，央行多次降准和下调公开市场操作利率，市场流动性合理充裕，为经济修复提供了宽松的货币金融环境；再贷款再贴现、大幅增加信用债券市场净融资规模以及贷款延期还本付息等定向金融支持政策有利于缓解实体经济流动性压力，LPR 报价的下行也将带动实体融资成本进一步下降。前期的金融监管强化以及金融去杠杆为金融市场在疫情冲击下的平稳运行提供了重要保障，金融系统资本补充有待进一步加强，从而提高金融机构支持实体经济的能力和抗风险能力。

同时，疫情并未改变我国深化对外开放和国际合作的决心，中美第一阶段协议框架下的金融扩大开放正在付诸行动，商务领域“放管服”改革进一步推进，外商投资环境持续优化，将为经济高质量发展提供重要动力。资本市场中外资持有规模持续快速增长，在主要经济体利率水平较低及我国资本市场开放加快的情况下，人民币计价资产对国际投资者的吸引力不断加强。

我国经济已由高速增长阶段转向中高速、高质量发展的阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期。2020 年，是我国全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，“坚持稳字当头”将是我国经济工作以及各项政策的重要目标。短期内，疫情对我国经济造成的冲击在一揽子宏观政策推动下将逐步得到缓释。从中长期看，随着我国对外开放水平的不断提高、创新驱动发展战略的深入推进，我国经济的基本面有望长期向好并保持中高速、高质量发展。同时，在地缘政治、国际经济金融面临较大的不确定性以及国内杠杆水平较高的背景下，我国的经济增长和发展依然会伴随着区域结构性风险、产业结构性风险、国际贸易和投资的结构性摩擦风险以及国际不确定性冲击因素的风险。

2020 年上半年，受新冠肺炎疫情的影响，市场需求大幅下降，交通清淡，醋酸价格也跌至冰点。下半年，随着疫情逐步得到控制，社会复工复产率稳步抬升，醋酸价格受需求影响亦有所回升；10 月以来，随着行业库存逐步消化，下游进一步回暖等影响，醋酸价格大幅攀升，行业恢复到景气状态，未来随着经济的恢复，行业将进入正常发展阶段。

2、区域经济环境

报告期内，镇江市继续推动新兴产业发展，新动能拉动持续增强，2019 年经济增速有所回升，但受外部环境以及自身结构性矛盾影响，工业经济存在下行压力，整体经济体量在江苏省排名仍相对靠后；且 2020 年初疫情短期内将对经济活动造成一定压力。

2020 年，镇江市经济平稳增长，但经济体量处于江苏省中下游。当年镇江市实现地区生产总值 4220.09 亿元，在江苏省 13 个地级市中排名第 10，排名与上年持平；按可比价格计算，同比增长 3.5%；其中第一产业增加值 149.50 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 1988.63 亿元，增长 3.6%；第三产业增加值 2081.96 亿元，增长 3.5%，三次产业比例调整为 3.5:47.2:49.3，服务业增加值占 GDP 比重比上年提高 0.7 个百分点。截至 2020 年末镇江全市户籍人口 269.25 万人，比上年减少 0.91 万人。

2020 年初，新冠肺炎疫情爆发，为应对疫情，我国春节假期延长、复工时间推迟，对各项经济活动形成较大影响。目前疫情呈现明显好转迹象，镇江市自 2 月起逐步复工复产，但对短期内经济运行仍造成一定冲击，经初步核算，2020 年第一季度镇江市主要经济指标均呈现不同幅度的下滑，全市实现地区生产总值 978.10 亿元，同比下降 9.4%，

全市规模以上工业增加值下降 11.2%，固定资产投资下降 27.1%，社会消费品零售额下降 18.8%，进出口总额下降 12.9%。

2018 年以来镇江市国民经济和社会发展主要指标

指标	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年一季度	
	金额	增幅（%）	金额	增幅（%）	金额	增幅（%）	金额	增幅（%）
地区生产总值（亿元）	4050.00	3.1	4127.32	5.8	4220.09	3.5	1242.40	22.0
其中：第一产业增加值（亿元）	138.40	-4.2	140.20	-0.6	149.50	2.8	18.20	8.1
第二产业增加值（亿元）	1976.60	3.0	2004.79	4.9	1988.63	3.6	591.88	27.5
第三产业增加值（亿元）	1935.00	3.7	1982.33	7.2	2081.96	3.5	632.32	17.8
规模以上工业总产值（亿元）	-	3.2	-	1.3	-	-	1071.88	53.1
固定资产投资（亿元）	-	-26.5	-	2.0	-	3.0	271.89	47.9
社会消费品零售总额(亿元)	1360.92	5.0	1433.72	5.4	1141.93	-1.4	331.78	40.8
进出口总额（亿美元）	118.39	12.4	112.03	-5.4	104.23	-7.0	27.78	21.3
实际利用外资（亿美元）	8.68	-	6.60	-24.0	7.88	19.4	1.34	-4.9
三次产业比例	3.4:48.8:47.8		3.4:48.6:48.0		3.5:47.2:49.3			

资料来源：镇江市统计局网站

近年来，镇江市经济保持增长，2018-2020 年分别实现地区生产总值 4050.00 亿元、4127.32 亿元和 4220.09 亿元，同比分别增长 3.1%、5.8%和 3.5%，其中 2020 年受疫情影响，镇江市经济增速较上年下降 2.3 个百分点，经济体量在江苏省 13 个地级市中仍排名第 10 位。从三次产业发展情况看，镇江市经济发展以第二产业为主导，但近年第三产业占比不断提高，产业结构持续调整，2020 年全区三次产业结构由 2018 年的 3.4:48.8:47.8 调整为 2020 年的 3.5:47.2:49.3。

2019 年及 2020 年全市规上工业总产值前十行业情况

单位：%

行业名称	2019 年		2020 年	
	产值占比	增速	产值占比	增速
化学原料和化学制品制业	13.1	-12.1	13.02	0.6
电气机械和器材制造业	12.6	3.5	12.20	7.3
黑色金属冶炼和压延加工业	7.0	17.2	6.99	-0.6
有色金属冶炼和压延加工业	6.7	6.0	6.57	5.1
专用设备制造业	6.5	5.3	7.56	25.5
汽车制造业	6.2	-2.0	6.93	20.3

非金属矿物制品业	5.8	3.0	5.57	-3.4
金属制品业	5.4	-1.8	6.15	15.8
计算机、通信和其他电子设备制造业	5.2	6.6	4.21	-10.0
造纸和纸制品业	4.2	-4.7	3.99	-0.2

2021 年第一季度，受上年同期疫情基数较低的影响，当期镇江市主要经济指标呈现显著回升。当期，全市实现地区生产总值 1242.40 亿元，同比增长 22.0%；规模以上工业总产值为 1071.88 亿元，同比增长 53.1%；固定资产投资为 271.89 亿元，同比增长 47.9%；全社会消费品零售总额为 331.78 亿元，同比增长 40.8%；实现进出口总额 27.78 亿元，同比增长 21.3%。

自 2008 年镇江市委市政府出台《关于实施“千百亿工程”的若干意见》以来，镇江市以产业基地和产业园区为载体，逐步形成了机械、化工、造纸三大主导产业，新材料、高端装备制造、新能源、航空航天、生物技术与新医药、新一代信息技术等六大战略性新兴产业。

镇江市以传统工业为主导，并大力发展战略性新兴产业，2020 年全市规模以上工业总产值同比增长 6.3%，较上年提升 5.0 个百分点，主要系重点行业化学原料和化学制品制造业增速转正、专用设备制造业、汽车制造业和金属制品业等实现较高增速带动，但黑色金属冶炼和压延加工业、非金属矿物制品业、计算机及通信和其他电子设备制造业、造纸和纸制品业等 4 个行业产值为负增长。同时，新动能拉动持续增强，高技术制造业增加值增长 10.2%，其中医药制造、计算机办公设备分别增长 15.7%、18.9%；全年战略性新兴产业产值占比 34.8%，比上年提高 3.5 个百分点。

对外贸易方面，2018-2020 年，镇江市进出口总额分别 118.39 亿美元、112.03 亿美元和 104.23 亿美元，同比分别增长 12.4%、-5.4%和-7.0%，主要受国际政治环境波动以及疫情扩散影响，外贸环境趋于严峻，近年来外贸规模持续下降。其中 2020 年进口额 30.32 亿元，同比下降 9.1%；出口额 73.91 亿元，同比下降 6.1%。

固定资产投资方面，在 2018 年投资大幅缩减后，2019 年以来镇江市投资基本保持小幅增长，2019-2020 年同比增速分别为 2.0%和 3.0%。从主要投资领域看，2020 年全区第二产业继上年低速增长后增幅明显扩大，而第三产业投资跌至负增长，当年第二产业投资增长 10.9%，其中制造业投资增长 14.2%；三产业投资下降 3.4%。全年新签约亿元以上产业项目数量和总投资额同比分别增长 27.3%、64.5%，其中 30 亿元以上

项目 9 个，润州的阿里•和润数字产业园、京口的微软数字经济创新中心等新兴产业项目落地，重点产业项目国药医疗器械产业（丹阳）基地等大项目开工建设，扬中的蜂巢易创产业园正式投产，丹徒的北汽麦格纳新能源汽车实现量产。

（三）公司主营业务情况

1、经营范围

公司现持有镇江市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为 913211001414148057。根据营业执照所示，公司经营范围为：城市路桥、污水处理、供水、垃圾处理、停车场（楼）、地下管网、地下空间、公园绿地等城市基础设施及其配套项目投资、建设、代建、相关的资产运营管理；政府授权范围内的土地整理、区域开发；历史街区风貌建筑的保护性建设、开发与经营；房屋建筑和市政公用类工程项目管理；基础设施租赁以及公用设施项目开发经营管理；经政府授权进行基础设施特许经营；国有资产经营管理；新市镇开发建设运营：房地产开发经营；自有房屋租赁；物业管理；建设投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、生产经营模式

发行人是镇江市人民政府授权和批准的承担镇江市重大城市基础设施建设的骨干企业，负责政府委托收储的相关土地的前期开发；负责政府授权范围内国有资产的经营、管理；参与镇江市新老城区的综合开发及保障房的建设。同时，发行人作为镇江市部分公用事业的经营主体，公司经营的自来水及污水处理业务在区域内均处于垄断地位，经营优势明显。

发行人是镇江市人民政府授权和批准的负责基础设施建设的骨干企业，目前的主要业务分为六个板块：一是城建工程施工板块，系公司直接承建的政府城建工程施工；二是水务板块，包括自来水供应、污水处理及给水管道施工等；三是房屋销售板块，即以拆迁安置房、经济适用房、廉租房建设为主的房屋开发业务；四是物流贸易板块，主要贸易产品包括钢材、聚乙烯粒料、聚丙烯粒料等；五是混凝土销售；六是化工产品及其他业务板块。

3、主营业务收入、成本及利润分析

发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城建施工	21,611.38	8.02	56,812.69	6.79	55,936.01	8.10	79,961.17	13.16
自来水销售	6,749.48	2.50	27,747.38	3.32	39,080.53	5.66	36,949.67	6.08
污水处理	3,736.85	1.39	16,978.86	2.03	17,900.35	2.59	38,425.59	6.33
房屋销售	-	-	105,902.89	12.67	68,070.70	9.85	154,223.44	25.39
混凝土销售	1,703.57	0.63	9,693.48	1.16	16,078.69	2.33	17,196.12	2.83
物流贸易	59,747.32	22.17	207,315.80	24.79	379,613.34	54.94	263,224.63	43.33
石料	2,509.21	0.93	17,808.03	2.13	-	-	-	-
化工产品	159,673.37	59.25	362,411.03	43.34	51,767.38	7.49	-	-
其他	13,759.75	5.11	31,465.98	3.76	62,477.68	9.04	17,538.14	2.89
合计	**269,490.92**	**100.00**	**836,136.15**	**100.00**	**690,924.67**	**100.00**	**607,518.76**	**100.00**

近三年，发行人主营业务收入实现总体较为平稳，但收入结构有所调整。

发行人第一大业务板块为化工产品板块。近两年该板块收入分别为 5.18 亿元和 36.24 亿元，占主营业务收入的比重分别为 7.49%和 43.34%。

发行人第二大业务板块为物流贸易板块。近三年该板块收入分别为 26.32 亿元、37.96 亿元和 20.73 亿元，占主营业务收入的比重分别为 43.33%、54.94%和 24.79%。

发行人第三大业务板块为房屋销售板块。近三年该板块收入分别为 15.42 亿元、6.81 亿元和 10.59 亿元，占主营业务收入的比重分别为 25.39%、9.85%和 12.67%。

发行人第四大业务板块为城建工程施工板块。从 2011 年四季度起，对于公司直接承建的政府城建工程，根据工程投资进度确认城建工程施工收入，并纳入公司主营业务收入。近三年该板块收入分别为 8.00 亿元、5.59 亿元和 5.68 亿元，占主营业务收入的比重分别为 13.16%、8.10%和 6.79%。

发行人第五大业务板块为水务板块，包含自来水销售和污水处理。近三年该板块收入分别为 7.54 亿元、5.70 亿元和 4.47 亿元，占主营业务收入的比重分别为 12.41%、8.25%和 5.35%。

发行人第六大业务板块为石料板块。近一年该板块收入 1.78 亿元，占主营业务收入的比重分别为 2.13%。

发行人第七大业务板块为混凝土销售板块。近三年该板块收入分别为 1.72 亿元、1.61 亿元和 0.97 亿元，占主营业务收入的比重分别为 2.83%、2.33%和 1.16%。

2021 年 1-3 月，发行人城建施工收入占比 8.02%，自来水销售占比 2.50%，污水处理销售占比 1.39%，房屋销售占比 0.00%，混凝土销售占比 0.63%，物流贸易收入占比

22.17%，化工产品板块占比 59.25%，石料板块占比 0.93%，其他收入占比 5.11%，化工产品板块已成为目前发行人收入来源的第一大板块。

发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城建施工	19,277.35	10.11	50,445.75	6.82	49,667.32	7.73	71,000.00	12.20
自来水销售	4,738.99	2.49	18,570.44	2.51	22,762.65	3.54	21,981.50	3.78
污水处理	3,389.72	1.78	19,008.86	2.57	19,198.99	2.99	56,237.36	9.66
房屋销售	-	-	98,482.69	13.32	64,240.74	10.00	141,789.40	24.37
混凝土销售	1,765.23	0.93	9,128.87	1.23	15,136.42	2.36	15,436.09	2.65
物流贸易	58,000.43	30.43	202,578.30	27.40	373,106.72	58.05	259,116.51	44.53
石料	1,504.70	0.79	15,126.29	2.05	-	-	-	-
化工产品	88,505.00	46.44	303,097.32	40.99	44,002.31	6.85	-	-
其他	13,411.97	7.04	22,927.54	3.10	54,594.67	8.49	16,341.19	2.81
合计	**190,593.40**	**70.72**	**739,366.06**	**100.00**	**642,709.82**	**100.00**	**581,902.05**	**100.00**

近三年，发行人主要业务板块的主营业务成本呈逐年上涨趋势，主要是由于主营业务收入逐年增长，成本也相应增加。但从板块结构来看，公司近三年主营业务成本结构也变化较大。

2018 年，发行人主营业务成本中占比最大的是物流贸易板块，占比达到 44.53%；房屋销售板块位居第二，占比达到 24.37%；城建施工板块，占比达到 12.20%；水务板块，占比为 13.44%；受市场行情影响，混凝土板块，占比为 2.65%；其他业务成本占主营业务成本的 2.81%。

2019 年，发行人主营业务成本中占比最大的是物流贸易板块，占比达到 58.05%；房屋销售板块占比达到 10.00%；水务板块成本较上年有所下降，占比为 6.53%；混凝土板块占比为 2.36%；其他业务成本占主营业务成本的 8.49%。发行人的物流贸易及其他板块成本占比继续上升，混凝土销售、企业业务成本变化和收入变化保持一致，2019 年新增化学产品板块，占比 6.85%。

2020年，发行人主营业务成本中占比最大的是化工产品板块，占比达40.99%；物流贸易板块位居第二，占比达到27.40%；房屋销售板块成本占比达到13.32%；城建施工板块成本占比为6.82%；水务板块成本较上年有所下降，占比为5.08%；混凝土板块占比为1.23%；其他业务成本占主营业务成本的3.10%。

2021年1-3月，发行人主营业务成本中占比最大的是化工产品板块，占比达46.66%；物流贸易板块位居第二，占比达到30.43%；城建施工板块成本占比为10.11%；水务板块成本较上年有所上升，占比为4.26%；混凝土板块占比为0.93%；其他业务成本占主营业务成本的7.04%。

发行人主营业务毛利润结构

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城建施工	2,334.02	2.96	6,366.94	6.58	6,268.69	13.00	8,961.17	34.98
自来水销售	2,010.49	2.55	9,176.94	9.48	16,317.87	33.84	14,968.17	58.43
污水处理	347.13	0.44	-2,030.00	-2.10	-1,298.64	-2.69	-17,811.77	-69.53
房屋销售	-	-	7,420.20	7.67	3,829.96	7.94	12,434.04	48.54
混凝土销售	-61.66	-0.08	564.61	0.58	942.26	1.95	1,760.03	6.87
物流贸易	1,746.89	2.21	4,737.50	4.90	6,506.63	13.50	4,108.12	16.04
石料	1,004.50	1.27	2,681.74	2.77	-	-	-	-
化工产品	71,168.37	90.20	59,313.71	61.29	7,765.07	16.11	-	-
其他	347.77	0.44	8,538.44	8.82	7,883.01	16.35	1,196.95	4.67
合计	**78,897.52**	**100.00**	**96,770.09**	**100.00**	**48,214.85**	**100.00**	**25,616.71**	**100.00**

近三年及一期，发行人主营业务的毛利润总和分别为25,616.71万元、48,214.85万元、96,770.09万元和78,897.52万元，呈波动趋势。

从结构上来看，城建工程施工、水务板块、房屋销售相对稳定，为稳定的利润来源。公司毛利润的主要来源分别为城建工程施工、水务、房屋销售、混凝土销售、物流贸易和化工产品。

2019年和2018年相比，发行人新增化工产品板块，主要原因是发行人并购了江苏索普（集团）有限公司，城建施工、水务、混凝土销售、物流贸易等板块较上年波动不大，房屋销售板块毛利润较上年有所下滑，主要系2019年房屋销售整体规模的下降，以致于该板块毛利润的整体贡献占比有所下降。

2020年，公司毛利润主要来源于化工板块，占比为61.29%。公司的城建板块、水务板块、房屋销售板块、物流贸易板块也有所贡献，相关板块占比分别为6.58%、7.38%、7.67%和4.90%。

发行人主营业务毛利率结构

单位：%

业务板块	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
城建施工	10.80	11.21	11.21	11.21
自来水销售	29.79	33.07	41.75	40.51
污水处理	9.29	-11.96	-7.25	-46.35
房屋销售	-	7.01	5.63	8.06
混凝土销售	-3.62	5.82	5.86	10.24
物流贸易	2.92	2.29	1.71	1.56
石料	40.03	15.06	-	-
化工产品	44.57	16.37	15.00	-
其他	2.53	27.14	12.62	6.82
综合毛利率	**29.28**	**11.57**	**6.98**	**4.22**

近三年，发行人主营业务综合毛利率分别为4.22%、6.98%和11.57%，呈现增长趋势。报告期内，发行人城建施工、物流贸易业务的毛利率相对较为稳定。2018年度综合毛利率同比下降，主要是因为污水处理板块亏损所致。2019年及2020年综合毛利率增长较快，主要是因为发行人化工产品板块对综合毛利率的贡献较大。

4、主要板块经营情况

（1）城建工程施工业务

①运作模式

城建工程施工业务为发行人 2011 年度新增的业务板块。2011 年四季度起，为进一步明确政府与公司之间的工程建设关系，公司经与镇江市政府协定，对于公司直接承建的政府城建工程，根据工程投资进度确认城建工程施工收入，纳入公司主营业务收入。

城建施工业务主要包括道路、广场、管网等基础设施配套以及城市片区山体、水系环境整治建设及土地整理与开发等。发行人作为镇江市最大的城建施工建设主体，承担了镇江市多个大型市政工程建设任务。目前公司具备市政公用工程施工总承包三级资质，可承担单项合同额不超过注册资本 5 倍的市政公用工程施工（包括城市道路工程、单跨跨度 20 米以内桥梁工程、公共广场工程；2 万吨/日及以下给水厂、1 万吨/日及以下污水处理工程、1 立方米/秒及以下给水污水泵站、2 立方米/秒及以下雨水泵站、直径 1 米以内供水管道、直径 1.5 米以内污水管道；生活垃圾转运站）。

城建工程施工的业务模式：自 2011 年四季度起，为进一步明确政府与公司之间的工程建设关系，对于公司直接承建的政府城市基础设施建设工程，直接由公司与城建主管部门签订施工合同，公司根据工程投资进度收取城建工程施工收入，城建工程施工收入为城建工程成本加成 8%的城建施工收益（经合同双方商议，自 2015 年起城建工程施

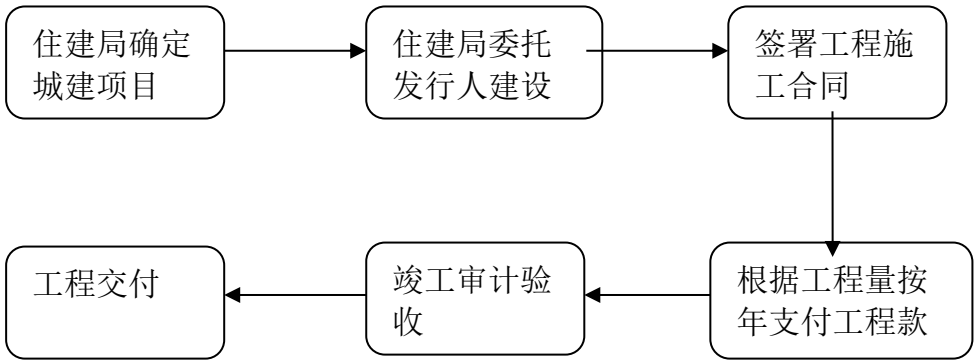
工收入调整为城建工程成本加成 16%的城建施工收益），城建主管部门根据工程进度拨付资金，城建工程施工收入成为公司营业收入的主要板块。镇江市政府确定当年主要城建工程，城建主管部门住建局出具委托函委托镇江城建负责工程建设，镇江城建与住建局签署工程施工合同，住建局根据工程进度情况支付工程款。在收入确认方面，公司收入的确认模式是定期将已完成的工作量统计报送给住建局，经住建局确认后作为施工方已完工工作量，采用成本加成法，在当期确认工程成本基础上加成 8%（2015 年起调整为 16%），按会计准则“建造合同”完工比例确认为当期收入。在回款进度方面，2015 年 12 月，镇江市人民政府出具了《关于对镇江城市建设产业集团有限公司应收政府相关款项的说明》，明确市政府拟偿还发行人应收账款的计划为：自 2015 年起，每年偿还金额为 10 亿元。住建局每年的回款计划会根据每年的财政情况统筹安排，结合项目的进度，对于某些项目，会出现部分回款时间滞后的情形，会有一定的波动。

发行人依法合规开展上述业务，涉及的相关公共设施建设等项目不存在与城建主管政府部门签订回购合同等情形，相关业务严格按照有关法律法规执行，符合财预[2017]87 号文的相关要求，不存在该文件中列举的禁止性规定的情形。

城建工程施工业务的会计处理方式是：前期投入时，借记“其他应收款”，贷记“银行存款”或“应付账款”，发行人按季以工程合同、工程支付审批单、发票等原始凭证为依据加成 8%或 16%向镇江市住建局确认工作量，按照会计准则“建造合同”完工比例来确定收入，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时确认成本，借记“主营业务成本”，贷记“其他应收款”。

工程施工模式如下图：

发行人工程施工模式



②城建工程施工项目情况

公司目前的城建施工项目主要分布在镇江市润州区、京口区等主城区地段，多为城区路网改造、拓宽、延伸工程，为改善城市居民出行条件、提升城市总体形象起到积极的推动作用。

城建施工项目区域分布情况

截至 2021 年 3 月末发行人已完工城建施工项目及回款情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	批文总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			是否按照合同或协议执行回购
									2021 年	2022 年	2023 年	
1	运河路及虎踞桥修缮项目	201101-201312	2012-2019	4.39	4.16	是	4.51	4.08	0	0	0	是
2	江滨大道东延项目	201101-201412	2012-2019	3.78	3.08	是	3.36	3.13	0.2	0.03	0	是
3	体育会展中心项目	201101-201412	2012-2022	22.24	23.05	是	25.14	20.5	1.52	1.82	1.3	是
4	焦山路修建项目	201101-201503	2012-2019	1.19	2.47	是	2.74	1.88	0.59	0.27	0	是
5	金山水城周边路网项目	201102-201412	2012-2019	2	2.57	是	2.82	1.59	0.6	0.63	0	是
6	润江路工程建设项目	201207-201503	2012-2019	3.23	6.47	是	7.18	4.65	0.49	0.5	0.5	是

7	太平北路项目	201604-201612	2018-2023	0.71	0.82	是	0.92	0.92	0	0	0	是
8	港前路项目	201609-201612	2018-2023	0.45	0.47	是	0.53	0.53	0	0	0	是
9	焦山路中段二期	201610-201806	2019-2024	4.67	5.57	是	6.27	3.72	1.05	0.5	0.8	是
合计				**42.66**	**48.66**		**53.47**	**41.00**	**4.45**	**3.75**	**2.60**	

截至2021年3月末在建未完工城建施工项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
							2021	2022	2023
1	象山路工程	2011.05-2018.05	2014-2020	3.2	2.65	是	0.55	0	0
2	宗泽路二期工程	2011.03-2018.07	2015-2020	0.78	0.55	是	0.23	0	0
3	黄山中路西段工程	2011.08-2019.08	2015-2021	4.3	1.12	是	1.45	1.73	0
4	运粮河路西段工程	2011.04-2019.01	2015-2021	2.52	0.7	是	0.5	1.32	0
5	胜利港路工程	2012.04-2019.04，2016.10-2021.10	2015-2020，2019-2024	1.33	0.54	是	0.27	0.26	0.26
6	双井路北段	2012.07-2019.05	2015-2020	1.08	0.78	是	0.3	0	0
7	焦山路南段	2012.09-2018.09	2015-2021	2.56	1.06	是	0.7	0.8	0
8	丁卯桥路	2012.10-2018.02	2015-2020	0.47	0.36	是	0.11	0	0
9	禹象路	2012.12-2017.05	2015-2020	0.095	0.093	是	0.002	0	0
10	汝山路北段	2012.10-2018.09	2015-2020	1.11	0.65	是	0.46	0	0
11	新城花园三期山体通道	2012.11-2017.06	2015-2020	0.34	0.27	是	0.07	0	0
12	展示馆周边路网	2012.09-2018.01	2015-2020	0.24	0.09	是	0.15	0	0
13	中南世纪城路网	2012.10-2017.11	2015-2021	2.54	2.03	是	0.41	0.1	0

14	西出入口沿线景观改造	2012.12-2017.10	2015-2020	1.2	0.71	是	0.49	0	0
15	南出入口沿线景观改造	2012.11-2018.03	2015-2020	1	0.25	是	0.75	0	0
16	金山水城三期周边路网	2014.04-2018.10	2017-2022	4.2	3.036	是	0.65	0.19	0.324
17	二道河路	2014.10-2019.10	2018-2023	4.02	0.23	是	2.5	1.09	0.2
18	中山路拓宽改造	2014.04-2018.04	2017-2022	3.39	2.19	是	0.5	0.7	0
19	财富广场周边路网	2014.04-2017.10	2017-2022	1.67	1	是	0.57	0.1	0
20	润兴路拓宽	2014.10-2019.10	2018-2023	4.42	3.98	是	0.2	0.24	0
21	大西路拓宽改造(20%)	2014.04-2020.03	2019-2024	25.69	4.98	是	4.5	5	5.7
22	学府路三期	2016.10-2021.10	2019-2024	3.03	3.24	是	0.05	0.05	0
23	解放路	2016.10-2021.10	2019-2024	1.11	0.93	是	0.06	0.06	0.06
24	耀金路[港前路-览金桥北路]	2016.10-2021.10	2019-2024	0.54	0.36	是	0.06	0.06	0.06
25	杨家圩路(4%)	2016.10-2021.10	2019-2024	0.32	0.01	是	0.11	0.1	0.1
26	龙门港路[京江路-港前路]	2016.10-2021.10	2019-2024	0.95	0.01	是	0.48	0.28	0.18
27	桃西路北段[长江路-运粮河]	2016.10-2021.10	2019-2024	0.19	0.01	是	0.06	0.06	0.06
28	行政办公楼	2016.10-2021.10	2019-2024	0.76	0.68	是	0.03	0.02	0.02
29	解放湾路[润州路-桃西路]	2016.10-2021.10	2019-2024	0.51	0.23	是	0.1	0.1	0.08
30	禹山东路	2017.11-2022.11	2020-2025	9.88	9.51	是	0.1	0.1	0.17
31	京岘山南路二期	2017.10-2022.10	2020-2025	0.57	0.22	是	0.15	0.05	0.05
32	茶砚山	2017.11-2022.11	2020-2025	1.5	0.31	是	0.2	0.4	0.4
33	九华山庄站前路北路	2017.09-2022.09	2020-2025	0.32	0.31	是	0.05	0.05	0.01
34	云台山周边路网	2017.10-2022.10	2020-2025	1.12	0.57	是	0.2	0.15	0.1

35	太古山路网	2017.12-2022.12	2020-2025	11.51	5.32	是	1.18	1.35	2.5
36	九华山路拓宽	2017.10-2022.10	2020-2025	0.82	0.68	是	0.05	0.03	0.02
合计				**99.285**	**49.659**		**18.242**	**14.39**	**10.294**

1）象山路工程

象山路工程西起东吴路，东至谷阳北路，北临长江，项目经镇发改投资发（2007）196 号文件批复立项，道路全线按城市次干道 I 级标准建设，道路红线宽 30 米，全长 3,725 米。主要建设内容为道路工程、绿化工程、照明工程、排水工程、管线工程、交通及附属设施工程等。

2）黄山中路西段工程

黄山中路西段工程起于朱方路，终点至九华山北路，项目经镇发改投资发（2007）78 号文件批复立项，道路全长 2,425 米，红线宽 35 米，面积为 84,875 平方米，全线按城市主干道标准设计，主要建设内容为征地拆迁工程、道路工程、道路绿化、道路照明、管线工程、交通及附属设施工程等。

3）焦山路南段

焦山路南段建设工程北起禹山路，南接学府路，项目经镇发改投资发（2010）462 号文件批复立项，长 3,012 米，道路红线宽 30 米（部门路段宽 22 米），按城市次干路标准建设，主要建设内容为征地拆迁工程、道路工程、道路绿化、道路照明、管线工程、交通及附属设施工程等。

4）中南世纪城路网

中南世纪城路网工程包括清河路建设工程、请河流（焦山－禹象路段）建设工程、清平路建设工程。清河路东起焦山路，西至汝山路，经镇发改投资发（2011）418 号文件批复立项，道路全长 707.40 米，红线宽 24 米，全线按城市支路 I 级标准设计，建设内容包括道路、绿化、给排水、供电、燃气、管线综合、交通及附属设施工程等。清流路（焦山－禹象路段）西起焦山路，东至禹象路，经镇发改投资发（2011）416 号文件批复立项，道路全长 1,563.90 米，红线宽 24 米，部分交叉口红线展宽至 30 米，全线按城市支路 I 级标准设计，建设内容包括道路、绿化、给排水、供电、燃气、管线综合、交通及附属设施工程等。清平路北起江滨路，南至禹山路。经镇发改投资发（2011）417 号文件批复立项，道路全长 1,609.50 米，红线宽 24 米，全线按城市支路 I 级标准设计，建设内容包括道路、绿化、给排水、供电、燃气、管线综合、交通及附属设施工程等。

5）中山路拓宽改造

中山路拓宽改造项目建设范围为中山路部分路段，西起九华山路，东至电力路，经镇发改投资发（2013）37 号文件批复立项，道路长 1,406.70 米，红线宽 40 米，采用 6 车道主干标准，设计行车速度 40 公里/小时；建设火车站站前广场，润州山路交叉口，黄山路交叉口，恒顺长前交叉口四个地下过街通道；配套进行给排水，电力通信，燃气，管线等工程建设，其中，四个地下过街通道工程根据太古山片区改造进度适当安排。

6）财富广场周边路网

财富广场周边道路工程包含健康路、经折巷路、水陆寺巷路三条道路，健康路西起山门口街、交经折巷，东至解放路；经折巷路北起水陆寺巷，南至健康路；水陆寺巷路西起经折巷，东至解放路。健康路长 431.10 米，红线宽 35 米，按城市主干路标准设计；经折巷路长 198.60 米，红线宽 20 米，按城市支路标准设计，与健康路交叉口展宽渠化，红线宽 24 米；水陆寺巷路长 171 米，红线宽 20 米，按城市支路标准设计。项目主要建设内容包括道路工程、排水、绿化、照明、管线、交通及附属设施工程。

7）润兴路拓宽

润兴路拓宽项目北起团山路，南至丹徒西大道，经镇发改投资发（2012）659 号文件批复立项，道路全长 2,358 米，其中团山路-五洲山路段规划红线宽 40 米，五洲山路-丹徒西大道段规划红线宽 46 米，按城市次干道标准建设。

（2）水务业务

水务板块的主要运营模式：镇江城建的水务业务基本以经营性业务为主，收入主要来源于供水销售收入、污水处理费收入及给水管道施工收入。供水业务和污水处理业务中折旧和人工成本在成本构成中比重较大，固定资产折旧的增加和人员工资的上涨易使成本上升。

① 自来水业务

发行人自来水供应业务主要由其全资子公司镇江市自来水公司经营，截至 2021 年 3 月末，自来水公司拥有金山水厂、金西水厂和大港水厂 3 座地面水厂，14 座增压站，供水管网总长约 1,250 多公里，供水区域为镇江京口、润州、新区、丹徒四大区域，日供水能力 50 万立方米，用户数 40 万，供水人口约 150 万人，供水普及率市区 100%、农村 99%。不考虑区域内少量企业自备水源厂的供水量，自来水公司已占镇江市城区供水量近 100%，在区域内居自然垄断经营地位。

2020 年末公司各水厂日制水能力和平均日供水量情况

单位：万立方米

项目	日制水能力	平均日供水量
金山水厂	20	13.07
金西水厂	30	17.38
大港水厂	20	7.63
合计	**70**	**38.08**

2020 年度，公司完成自来水供应量 13,938 万立方米，管网长度 1,210 公里，年售水量及销售收入基本保持稳步增长，自来水水质合格率 100%。2020 年度，公司完成自来水售水量 12,617 万立方米，管网长度 1,210 公里。镇江市自来水公司是镇江市居于垄断地位的自来水供应商，不考虑区域内少量企业自备水源厂的供水量，自来水公司已占镇江市城区供水量的 100%左右。

公司近三年及一期自来水运营板块情况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
自来水供应量（万立方米）	3,483.00	13,938.00	14,303	14,330
自来水销售量（万立方米）	3,159.00	12,617.00	12,890	12,797
管网长度（万立方米）	1,250.00	1,210.00	1,120	1,980
日供水量（万立方米）	38.70	38.08	38.99	38.70
销售收入（亿元）	0.47	1.75	1.87	1.78

水源方面，公司拥有长江镇江段最好的取水段，在一定程度上保证了公司自来水水质的稳定性，近年来公司水质综合合格率和水压综合合格率都一直稳定在 99%以上。公司严格水质管理，引进了专业技术人员，配置了大量水质监测设备，新建了面积 500 平方米的中心化验室检验大楼，同时积极落实饮用水源地保护方案，贯彻落实《江苏省长江水污染防治条列》和《镇江市润州和黄岗饮用水水源地保护法案》，成立了以公司主要负责人为组长的水源保护工作领导小组，专职负责水源口保护工作。自开展水源保护工作以来，镇江市的供水水质得到了切实保证，原水基本符合 GB3838-2002 地表水环境质量标准的国家二类水质标准，出厂水达到了新的 GB5749-2006《生活饮用水卫生标准》。

水价方面，自 2005 年以来，镇江市已陆续 2 次调整水价，2006 年 4 月 1 日起居民生活用水到户价每吨上调 0.28 元，其中基本水价每吨上调 0.21 元，南水北调工程基金每吨上调 0.07 元，通过水资源费形式征收；2009 年 7 月 1 日又一次进行水价调整，居

民用水价格到户价由 2.63 元/吨调整为 3.05 元/吨，其中含税基本水价由 1.31 元/吨调整为 1.51 元/吨，同时镇江市实施居民生活用水阶梯式水价，4 口之家及以下按每户每月用水 25 吨为第一级，按政府价格部门批准的到户价计量收费：26-40 吨为第二级，超过部分加收 25%的水费；40 吨以上为第三级，超过部分加收 50%的水费。5 口之家及以上按每人每月用水 6 吨为第一级，按政府价格部门批准的到户价计量收费。7-10 吨位第二级，超过部分加收 25%的水费；10 吨以上为第三级，超过部分加收 50%的水费。基础水价的提高对公司主营业务收入有一定的帮助，不过，由于镇江市大部分家庭的用水量未超过加收水费的水平，因此阶梯式水价对公司的主营业务收入影响较小。

公司近三年及一期自来水供水价格变动情况

单位：元/立方米

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
居民生活	1.51	1.51	1.51	1.51
工商服务	1.87	1.87	1.87	1.87
建筑用水	2.16	2.16	2.16	2.16
特种用水	2.71	2.71	2.71	2.71

在水费收缴方面，除公司 6 个营业点可收费外，自来水公司还与市内 9 家联网银行签订代缴协议，2021 年 1-3 月水费回收率保持在 99.00%以上。

作为镇江城区最大的自来水生产企业，公司的自来水业务能够提供长期稳定的利润来源和现金收入。

②污水处理业务

污水处理业务由发行人全资子公司镇江市水业总公司经营，主要承担镇江市城市污水设施的建设和污水收集、处理的运营和管理工作，是镇江市区（包括润州区、京口区、丹徒区和新区）唯一的污水处理企业，在镇江市区污水处理市场处于垄断地位，服务区域面积约 450 平方公里，服务区域内人口约 110 万人。现下辖润州、丹徒、丁卯、谏壁、大港、高资、宝堰、东区等污水处理厂。截至 2021 年 3 月末，污水处理规模达 36.5 万吨/日，污水泵站 74 座，日提升总量为 41 吨/日，污水排放标准为国内一级 A。

公司近三年及最新一期公司污水处理板块情况

序号	污水厂名称	2018 年末规模（万 m^3/天）	2019 年末规模（万 m^3/天）	2020 年末规模（万 m^3/天）	2021 年 3 月末规模（万 m^3/天）
1	润州污水处理厂	20	20	20	20

序号	污水厂名称	2018 年末规模（万 m^3/天）	2019 年末规模（万 m^3/天）	2020 年末规模（万 m^3/天）	2021 年 3 月末规模（万 m^3/天）
2	丹徒污水处理厂	2	2	2	2
3	丁卯污水处理厂	4	4	4	4
4	谏壁污水处理厂	2	2	2	2
5	大港污水处理厂	2（停运）	2（停运）	2（停运）	2（停运）
6	大港第二污水处理厂	2	2	4	4
7	高资污水处理厂	1.5（暂时停运）	1.5（暂时停运）	1.5（暂时停运）	1.5(暂时停运)
8	宝堰污水处理厂	0.5	0.5	0.5	0.5
9	东区污水处理厂	4	4	4	4
合计		**34.50**	**34.50**	**36.50**	**36.50**

注：1、大港污水处理厂停运，系公司调整产能结构，将大港污水处理厂产能转移给润洲污水处理厂所致；2、高资污水处理厂因设备检修，暂时停运。

经过多年发展，镇江市水业形成了筹资投资、管网建设、污水收集、污水处理四大体系，为加强城镇污水处理设施建设管理，近几年来镇江市政府出台了一系列政策和措施来促进污水处理行业的发展。如积极争取国家、省专项资金用于城镇污水处理设施的建设；采用其它资金来源的城建工程中的污水管道铺设投资由主体建设单位承担；各级财政每年在新增财力中安排 10%、在环保专项资金中安排一定额度，对区域内污水处理设施建设给予补贴等。根据镇政办函【2009】2 号《关于同意污水处理费调整的复函》，镇江市污水处理费标准 2009 年由 1.10 元/立方米调整至居民 1.30 元/立方米、工业 1.50 元/立方米。各级政府的政策扶持有利于镇江市水业总公司的稳步发展。

2018 年度，水业总公司完成污水处理 10,111.29 万立方米，出水水质合格率 100.00%；疏通排水管道 867.86 公里，开工建设污水泵站 4 座，完成给排水地理信息系统建设的各项前期工作，圆满完成了控源截污工作任务，基本实现了“主城区旱流污水不下河，建成区污水管网全覆盖”的目标。2018 年镇江市水业总公司实现主营业务收入 38,425.59 万元，主营业务利润-17,811.77 万元。

2019 年度，镇江市水业总公司完成污水处理 10,193.85 万吨，出水水质合格率 100%，2019 年度镇江市水业总公司实现主营业务收入为 22,327.82 万元，净利润为-5,915.13 万元。

2020 年度，镇江市水业总公司完成污水处理 10,262.48 万吨，出水水质合格率 100%，2020 年度镇江市水业总公司实现主营业务收入为 17,938.22 万元，净利润为 3,394.93 万元。

2021 年 1-3 月，镇江市水业总公司完成污水处理 2,530.35 万立方米，出水水质合格率 100%，完成 COD 削减量 5,245.57 吨。

近三年及最新一期公司污水处理业务运营情况

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
污水处理（万立方米）	10,111.29	10,193.85	10,262.48	2,530.35
日污水处理能力（万吨）	34.50	36.50	36.5	40.00
管网长度（公里）	913.16	1,120.00	1,216.84	0.93
污水处理收入（万元）	14,115.00	17,900.35	12,534.00	3,067.00

镇江市污水处理费计费方式是“污水处理单价×自来水销售量”，公司污水处理费收入与实际污水处理量无关；污水处理费收取方式是由镇江市自来水公司收取水费后将污水处理费上缴到镇江市财政专户，然后地方财政在次月返还给镇江市水业总公司。

在污水价格处理方面，2009 年 7 月 1 日镇江市在调整自来水到户价的同时调整了污水处理费，由 1.1 元/吨调高到 1.3 元/吨。

污水处理费的征收方面，使用自来水的用户，由污水处理主管部门委托供水企业在收取水费时，按规定的标准一并收取污水处理费；使用自备水源的，由污水处理主管部门或委托其他部门单位征收。污水处理费作为财政性资金，实行收支两条线管理。征收单位应按规定足额征收，全额缴入同级财政专户。污水处理费使用实行项目化管理，专款专用，财政拨付，专项用于污水处理事业。

近年来，省市各级政府对公司污水处理业务的支持也保持较强的力度，主要表现为给予污水处理工程项目专项财政补贴资金。2018-2020 年，公司获得污水处理工程专项补贴 2,934 万元、882 万元和 12,234 万元。

总体而言，随着污水处理能力建设的推进，公司污水处理量和处理收入也将有一定的增长，对公司总收入的贡献也会增加。

（3）房屋销售业务

发行人房地产开发业务主要由发行人本部和子公司镇江市公共住房投资建设有限公司承担。发行人本部具备一级房地产开发资质（证书编号：建开企[2013]1247 号，发证机关：住建部，有效期至 2022 年 1 月 21 日），镇江市公共住房投资建设有限公司具备二级开发资质（证书编号：镇江 KF14157，发证机关：住建厅，有效期至 2022 年 11 月 25 日）。发行人的房地产开发业务具体可分为保障房开发业务和商品房开发业务。近三年，发行人分别实现房屋销售业务收入 15.42 亿元、6.81 亿元和 10.59 亿元。2020 年发行人房屋销售业务收入较 2019 年增长 55.58%，毛利率水平也有所提高，由 5.63%提高至 7.01%。发行人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，因此整体毛利率水平较低。

①保障房开发业务

自 2006 年，发行人开始承担镇江市保障性住房建设，包括拆迁安置房、公租房、经济适用房以及为棚户区改造等。根据镇江市人民政府办公室于 2015 年 3 月 31 日下发的《关于分解下达 2015 年保障性安居工程建设目标任务的通知》（镇政办发【2015】71 号），发行人 2015 年度承接建设任务为：经济适用住房基本建成 400 套，棚户区危旧房改造安置住房新开工 7,416 套。根据镇江市人民政府办公室于 2016 年 3 月 18 日下发的《关于分解下达 2016 年保障性安居工程建设目标任务的通知》（镇政办发【2016】47 号），发行人 2016 年度承接建设任务为：城镇棚户区（危旧房）、城中村改造新开工 1,500 套（户），基本建成 1,700 套（户）。镇江市人民政府办公室于 2017 年 4 月 17 日下发《关于下达 2017 年全市保障性安居工程建设目标任务的通知》（镇政办发【2017】79 号），镇江市政府确定 2017 年全市保障性安居工程建设目标为：城镇棚户区（危旧房）、城中村改造新开工 11,800 套（户），基本建成 7,250 套（户），公共租赁住房基本建成 900 套。对于政府投资公租房项目,列入 2013 年及以前年度开工建设的，2017 年底前分配比例要达到 90%以上；列入 2014 年度开工计划的,2017 年底前分配比例要达到 85%以上。镇江市人民政府办公室于 2018 年 5 月 9 日下发《关于下达 2018 年全市保障性安居工程建设目标任务的通知》（镇政办发【2018】42 号），镇江市政府确定 2018 年全市保障性安居工程建设目标为：城镇棚户区（危旧房）、城中村改造新开工 9,800 套（户），基本建成 7,300 套（户），公共租赁住房基本建成 1,000 套，城镇住房保障家庭租赁补贴 2,030 户。

保障房开发业务主要由发行人本部和子公司镇江市公共住房投资建设有限公司负责运营。发行人在市政府每年下达保障房建设任务后，主要由镇江市公共住房投资建设有限公司具体负责项目工程建设。在进入产品销售阶段根据周边地块房屋调研情况，结合保障房特点及限价情况具体定价进行销售。

截至 2020 年末发行人在建保障房项目明细情况表

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	建设期间	销售期间	总投资额	已投资额	自有资金	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况	未来三年投资计划		
										2021	2022	2023
1	御带河花园	2011.03-2020.12	2013-2022	9.58	10.06	1.92	已到位	是	镇发改投资发【2012】274 号、镇环审【2012】71 号、地字第 321100201300015 号	0.02	0	0
2	金山水城三期西地块	2012.08-2020.12	2017-2022	7.96	7.95	1.64	已到位	是	镇发改投资发【2012】249 号、镇环审【2011】234 号、地字第 321100201200028 号	0.03	0	0
3	九华山庄二期 2 号	2013.01-2020.12	2017-2022	8	7.95	1.6	已到位	是	镇发改投资发【2013】560 号、镇环审【2013】146 号、建字第 Z3211201300019 号	0.1	0	0
4	金山水城四期	2013.07-2020.12	2017-2022	8.02	7.75	1.63	已到位	是	镇发改投资发【2015】387 号、镇环审【2013】187 号、地字第 321100201500031 号	0.35	0	0
5	清河湾二期	2019.2-2021.9	2021-2023	6.6	3.4	2.2	已到位	是	镇发改投资发【2020】124 号、苏（2019）镇江市不动产权第 0063866 号、建字第 321100201900074 号	1.8	0.4	0

合计			**40.16**	**37.11**	**8.99**				**2.3**	**0.4**	**0**

A、御带河花园

御带河花园项目选址位于禹山路以西、学府路以北，项目总用地144.8亩，规划总建筑面积：233,800平方米，其中保障性住宅建筑面积227,000平方米，社区综合性管理服务用房6,800平方米。项目建设期为2011年3月至2017年10月，项目总投资95,785.8万元，资金来源为自筹及借贷资金，项目相关批复为镇发改投资发【2012】274号《关于核准御带河花园保障性住房项目的通知》、镇环审【2012】71号对《御带河花园保障房建设项目环境影响报告书》的批复及项目建设用地规划许可证地字第321100201300015号，《建设工程施工许可证》321100201302200002A及《建设工程规划许可证》建字第Z3211201300016号。

B、金山水城三期西地块

金山水城三期西地块选址位于润江路以南，柳城路以西。项目总用地5.56万平，规划总建筑面积：166,800平方米，其中：居住建筑面积154,300平方米，商办建筑面积11,430平方米，社区综合性管理服务用房400平方米，物业管理服务用房670平方米。项目建设投资期为2012年08月至2017年10月，项目总投资79,629.6万元，资金来源为自筹及借贷资金，项目相关批复为镇发改投资发【2012】249《关于核准金山水城三期西地块保障性住房项目的通知》、镇规址【2012】023号《金山水城安置房三期1号地块项目选址的规划意见》、镇环审【2011】234号对《金山水城三期保障性住房项目环境影响报告书》的批复、土地证镇国用（2011）第12956号、《建设用地规划许可证》地字第321100201200028号，《建设工程施工许可证》321102201211220101及《建设工程规划许可证》建字第Z3211201200012号。

C、九华山庄二期2号

九华山庄二期2号项目选址位于白龙山路以南、站前路以西。项目总用地5.64平方米，计容总建筑面积：162,000平方米，其中：住宅建筑面积150,328平方米，商业建筑面积9,772平方米，社区综合性管理服务用房400平方米，物业管理服务用房1,500平方米。项目建设投资期为2013年01月至2017年10月，项目总投资80,032万元，资金来源为自筹及借贷资金，项目相关批复为镇发改投资发【2013】560《关于核准九华山庄二期2号地块保障性住房建设项目的通知》、镇规址【2013】86号《关于九华山庄二期2号

地块安置房项目的规划意见》、镇环审【2013】146号对《九华山庄二期2号地项目环境影响报告书》的批复、土地证镇国用（2014）第1473号、《建设用地规划许可证》地字第Z3211201300012号、《建设工程施工许可证》321102201310120102及《建设工程规划许可证》建字第Z3211201300019号。

D、金山水城三期新增地块

金山水城三期新增地块项目选址北至京江路，东至柳城路。项目总用地4.01万平方米，规划总建筑面积：75,950平方米，其中：住宅建筑面积70,463平方米，商业建筑面积2,407平方米，社区综合性管理服务用房2,400平方米，物业管理服务用房680平方米。项目建设投资期为2013年11月至2017年12月，项目总投资38,734万元，资金来源为自筹及借贷资金，项目相关批复为镇发改投资发【2013】699号《关于核准金山水城三期新增地块保障性住房项目的通知》、镇规址【2012】023号《金山水城安置房三期1号地块项目选址的规划意见》、镇环审【2013】209号对《金山水城三期新增地块建设项目环境影响报告书》的批复、地字第Z3211201400001号《建设用地规划许可证》、建字第Z3211201400001号《建设工程规划许可证》、321102201404170101号《建筑工程施工许可证》、土地证镇国用（2014）第1441号。

E、金山水城四期

金山水城四期项目选址位于京江路以北，柳城路以东。项目总用地9.20万平方米，计容建筑总面积：115,366平方米，其中：住宅建筑面积108,818平方米，商业建筑面积5,687平方米，社区综合性管理服务用房409平方米，物业管理服务用房452平方米。项目建设投资期为2013年07月至2018年02月，项目总投资80,199万元，资金来源为自筹及借贷资金，项目相关批复为镇发改投资发【2015】387号《关于核准金山水城四期保障性住房建设项目的通知》、镇规址【2015】Z057号《金山水城四期保障性住房建设项目的规划意见》、镇环审【2013】187号对《金山水城四期建设项目环境影响报告书》的批复、地字第321100201500031号《建设用地规划许可证》、建字第321100201500279号《建设工程规划许可证》、321111201512230001A号《建筑工程施工许可证》。

F、清河湾二期项目

清河湾二期项目选址位于镇江市太平圩，运粮河以北，太平路以东。项目总用地面积 4.92 万平方米，总建筑面积 104443.56 平方米，其中：住宅建筑面积 61577.50 平方米，商业建筑面积 5646.82 平方米，公共配套建筑面积 770.50 平方米；市政设施建筑面积 841.12 平方米；地下建筑面积 35607.62 平方米。项目已于 2020 年启动，项目总投资预计 6.60 亿元，资金来源为自筹及借贷资金，目前项目合规性文件包括：镇发改投资发【2019】189 号，环评备案号 201932111100000047,项目建设用地规划许可证地字第 32110020190018 号，《建设工程施工许可证》321111201911120101。

截至 2020 年末发行人已完工保障房建设情况表

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	项目总投资	规划建设面积	项目性质	已销售面积	销售进度	已回笼金额
1	凤凰家园	59,016.00	43.83	棚改安置房、经济适用房	42.46	96.88%	83,064.00
2	新城市花园一期	28,949.00	20.68	棚改安置房	15.71	75.97%	50,574.00
3	九华山庄一期	25,079.00	16.38	棚改安置房	14.34	87.54%	47,361.00
4	新城市花园二期	37,437.00	21.44	棚改安置房	16.29	67.05%	42,537.00
5	米山雅居	35,272.00	14.03	棚改安置房	11.78	96.90%	74,275.00
6	金山水城一期	74,434.00	34.79	棚改安置房	31.95	89.99%	70,937.00
7	金山水城二期			棚改安置房			
8	象山花园一期	30,635.00	13	棚改安置房	11.25	85.76%	39,956.00
9	新城市花园三期	47,882.00	26.58	其中 310 套限价房	24.72	93.40%	84,372.00
10	九华山庄二期 1 号	39,803.00	20.33	其中 618 套为限价商品房	18.48	90.90%	41,391.00
11	象山花园二期	90,063.00	20.37	其中 500 套为经济适用房	20.04	98.36%	111,043.00
12	金山水城三期东地块	79,084.00	19.92	其中 1,100 套为经济适用房	19.79	99.36%	110,750.00
13	新城花园四期	78,636.00	19.17	其中 672 套为限价商品房	13.58	69.15%	58,932.00

14	太平圩一期	50,136.40	7.16	棚改安置房	5.19	71.50%	33,510.00
15	金山水城三期新增地块	38,700.00	7.95	棚改安置房	0.65	8.10%	3,240.00
合计		**715,126.40**	**285.63**		**246.23**		**851,942.00**

注：上述项目均无明确销售计划，实际根据市场情况、政府拆迁及安置款到位情况适时调整销售安排，部分项目已收回投资并盈利。项目总投资系按照项目批文金额统计。

拟建项目情况：

1、金山水城五期项目

金山水城五期地块项目选址位于润州区柳城路以东、润州路以西、徐家圩路以南、百花路以北。项目总用地 11.20 万平方米，规划总建筑面积 27.44 万平方米，其中：居住建筑面积 19.60 万平方米，商办建筑面积 730 平方米，市政配套及管理服务用房 734 平方米，物业管理服务用房 1959 平方米。项目拟于 2020 年启动，项目总投资预计 15.46 亿元，资金来源为自筹及借贷资金，目前项目合规性文件正在办理中。

2、太古山 B-1 地块安置房项目

太古山 B-1 地块安置房项目选址位于崇实路以西、登云山路以北及太古山路附属道路以东。项目总用地 2.97 万平方米，规划总建筑面积 9.95 万平方米，其中：居住建筑面积 7.33 万平方米，商办建筑面积 833 平方米，市政配套及管理服务用房 286 平方米，物业管理服务用房 338 平方米。项目拟于 2020 年启动，项目总投资预计 9.8 亿元，资金来源为自筹及借贷资金，目前项目合规性文件正在办理中。

② 商品房开发业务

目前发行人已建、在建、商品房项目包括“如意江南”、“新城尚府”及“财富广场”、“朱方大厦”。截至 2021 年 3 月末，公司已完工商品房项目已投资 16.88 亿元，已售面积 27.17 万平方米。

发行人已建、在建商品房项目明细情况表

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	总投资	已投资	资本金	总售金额	总售面积	已销售面积	去化情况	相关证照

		金额	金额	情况					
1	如意江南	9.8	10	已到位	14.07	12.56	11.79	93.86%	建筑用地规划许可证：321100200800062
									国有土地使用证：镇国用（2010）第 6888 号
									建设工程规划许可证：321100201400263-321100201400271
									建设工程施工许可证:321100201203140000 1A
									商品房预售许可证：1#9#：镇住建第 20110124
									4#6#住宅：镇住建第 20110073
									4#商业：镇住建第 20130056
									6#商业：镇住建第 20140032
									7#商业：镇住建第 20130057
									2#：镇住建第 20120108
									3#：镇住建第 20120109
									5#：镇住建第 20130043
									8#：镇住建第 20130044
2	新城尚府	3.2	3	已到位	3.46	7.94	7.62	95.97%	建筑用地规划许可证：321100200900053
									国有土地使用证：镇国用（2011）第 7098 号
									建设工程规划许可证：321100201400374-321100201400379
									建设工程施工许可证:321100201111160000 1A
									商品房预售许可证：1#：镇住建第 20120020
									2#：镇住建第 20120038
									3#：镇住建第 20120054
									4#：镇住建第 20110134-1
									4#金库：镇住建第 20110134
									6#：镇住建第 20140044
3	财富	1.6	2		3.79	3.75	3.51	93.60%	建筑用地规划许可证：321100201000026

	广场			已到位					国有土地使用证：镇国用（2010）第 8297 号 建设工程规划许可证：Z3211201100001 建设工程施工许可证:321102201102110101 商品房预售许可证：6#7#：镇住建第 20130089
4	朱方大厦	2.3	2	已到位	4.61	4.88	4.25	87.09%	国有土地使用证：镇国用(2012)第 2792 号 建筑工程施工许可证:3211002013051300003A 建设用地规划许可证：321100201200015 建设工程规划许可证：321100201500118 建设用地规划许可证：321100201200015 商品房预售许可证：镇住建第 20150051
合计		**17**	**17**		**25.9**	**29.13**	**27.17**		

截至募集说明书签署日，发行人不存在拟建的商品房项目。

（4）混凝土销售

发行人混凝土销售主要通过控股子公司城科建设经营实现。城科建设注册资本 3,000 万元，主要从事混凝土、砂浆、水泥制品的生产销售，具备年产 120 万立方米混凝土生产能力。

随着承担的城市建设项目增多，公司对商品混凝土、商品砂浆等建材产品的需求量持续增加。2010 年 3 月，公司与镇江市建筑科学研究院共同出资组建了城科建设，于 2010 年 6 月投产。城科建设自成立以来，先后为体育会展中心、高铁、行政商务中心、城市干道工程以及安置小区等多个市重点工程建设项目提供商品混凝土。混凝土销售收入近两年较为稳定。近三年及一期，发行人混凝土销售业务分别收入 1.72 亿元、1.61 亿元、0.97 亿元和 0.17 亿元，主要供应市安居房及重点代建项目。

（5）物流贸易业务板块

发发行人物流贸易业务集中于镇江海纳川物流产业发展有限责任公司，经营范围包括化学品、危化品、煤炭及其他散货的仓储和运输，主要作业品种有甲醇、乙醇、醋酸、醋酸乙酯、醋酸丁酯等15余种。

目前，镇江市海纳川物流产业发展有限责任公司主要业务如下：

码头设施方面：索普码头现拥有两个3,000吨级长江危化品泊位、两个3,000吨级散杂货泊位、一个250吨级趸船泊位、两个500吨级运河泊位，主要作业品种有甲醇、乙醇、醋酸、醋酸乙酯、醋酸丁酯、熔硫磺、硫酸、盐酸、二氧化碳、碳九、偏三甲苯、柴油、生物重油、氢氧化钾、氢氧化钠等15余种。其中，两个长江3000吨级化工泊位，1#泊位自1998年投入使用，2005年实现对外开放，2014年7月成功将自备码头转成公共码头，实现了码头对社会开放和资源共享；2#泊位改造工程于2011年4月竣工验收并投入使用，2015年11月实现了对外开放功能，年吞吐能力200万吨；两个长江3,000吨级散杂货泊位，主要从事煤炭的装卸，年吞吐能力400万吨；250吨级液体二氧化碳趸船泊位于2009年11月投入使用，年吞吐能力50万吨；运河两个500吨级液体化工码头泊位于2007年建成并投入使用，年吞吐能120万吨。

仓储设施方面：目前拥有各类危化品储罐23只，主要从事品种有醋酸、醋酸乙酯、甲醇、乙醇、二氧化碳、熔硫磺、碳九、硫酸等，近15万立方米存储能力；同时拥有散杂货、危化品库房面积约2万平方米，并与铁路、码头连接。

水运方面：2014年公司利用现有水运资源和集团公司运输资源组建设立了江苏兴普船务股份有限公司，其中公司股份为36.8%、两个自然人各占33.2%和30%。公司取得了水路运输许可证、道路运输许可证、危化品经营许可证、安全管理标准化二级达标证书、安全管理体系DOC证书，具有水路普货和危化品运输资质，主要开展内河水运和国内海运业务，拥有水运散货船舶35艘，其中自有船舶11艘（含6条驳船），总运力为10.7万吨；化学品船舶15艘，其中自有船舶4艘，总运力为10万吨；煤炭、散货运量达15万吨/月，醋酸、乙酯等危化品运量达2万吨/月；是镇江市第一家水上综合物流企业和最大的危化品水运公司。

铁路专用线方面：海纳川子公司江苏索普铁运产业发展有限公司现辖有铁路专用线一条，总计2097米，于2005年正式开通，自镇大铁路上隍货场一条延长至索普铁路货场，荣获省专用线管理优秀单位称号。

铁路货场内设两股道，分别为化二线 280 米，化三线 390 米，占地 158 亩，设计年运量 150 万吨。铁路货场现有:甲醇储罐一个 600 立方米；苯储罐一个 600 立方米；1080 平方米的危化仓库。现阶段第三条线建设相关安评、设计、项目审批等前期准备工作正在进行中。

目前索普铁路专用线到发危险货物品名：冰醋酸、醋酸乙酯、甲醇、乙醇、萘、二甲苯、电石、硅铁、苯、氢氧化钠、黄磷等十一个品类。主要作业品种有到达甲醇、乙醇、黄磷、氢氧化钠、二甲苯等，计划新增加普货品种：煤焦油、溶剂油、重油、柴油等。

公路运输方面：拥有道路危险品、普货等运输资质，现有危险货物运输车、普货车、客车、装载机、自卸车、汽车吊、叉车等合计 99 辆。危险货物运输车辆经市汽车综合性能检测站检验均达到一级车况，其中，危险货物运输车、客车安装了 GPS 卫星定位系统，对运输车辆进行全过程、全方位有效的监控管理。同时充分利用索普危险化学品运输资质形成挂靠车辆达 100 辆以上，总吨位达 3,000 吨的货运能力。

车辆维修方面：公司具有一类维修资质，连续 5 年获得省维修 AAA 级信誉，维修面积达 1000 平方米；是镇江市具有危险品车辆维修资质的企业之一。

贸易方面：公司依托自有港口及仓储优势主要经营螺纹钢、聚乙烯粒、黄磷、轻质油、柴油、醋酸等贸易。

近三年及一期，公司物流贸易板块收入分别为 26.32 亿元、37.96 亿元、20.73 亿元及 5.97 亿元。贸易方面，公司为扩大港口业务而发展贸易业务，贸易业务毛利一直处在较低水平。

发行人国内贸易业务主要经营模式为接受客户物资采购需求指令，并在收取一定比例的定金（一般为货款的 10%）后，将采购的物资交予客户验收，即完成了单向交易。买卖双方通过合同的形式约定双方的权利和义务，合同主要条款包括：产品名称、型号和数量、产品质量、产品价款、产品交付、价款结算、商业秘密、违约责任、不可抗力等内容。以销定购，先联系好客户，根据客户的订单或需求采购符合客户要求的商品，为减少中间流通环节，从供应商直接发货给客户。内销区域分布在华东、华北地区，客户类型主要有工厂与贸易商。

对于已经联系好供应商和客户的贸易，存货没有库存风险。对于入库的存货，均为客户预计 1 个月内需要发出的货物。发行人根据客户订单，向供应商采购，1 个月内，下游客户从发行人分批提走货物，逾期不提货，按时间长短向发行人支付仓储费和管理费。

结算方式主要是：银行承兑汇票和现汇。主要信用政策为：下游客户收货付款或者客户收到发行人开出销售发票后 10 天内付款。如发生赊销情况，首先，企业接受客户赊销条件，事先评估客户信用品质，并结合实际情况给予客户一定的付款时间，即用户从购货到必须付款的时间间隔。如果客户达不到信用标准，便不能享受企业的信用或只能享受较低的信用优惠。当信用条件被违反时，企业对不同拖欠时间的欠款，采取不同的收账方法，制定出经济、可行的收账政策。而对于上游供应商，发行人在收到供应商货物及增值税发票后 15 天内付款。

上下游客户集中度：上下游客户相对集中，2020 年度，海纳川前五大客户销售收入占其营业收入的 80.51%。2020 年度，海纳川前五大供应商采购成本占其总营业成本的 76.39%。

海纳川前五大供应商情况

单位：万元

2020 年度			
供应商	**供应额**	**占比**	**产品种类**
西安高科物流发展有限公司	38,539.45	20.77%	焦炭
汉邦（江阴）石化有限公司	31,714.00	17.09%	对二甲苯
镇江金港产业投资发展有限公司	28,474.00	15.35%	煤炭、黄磷、丙烯
江阴市日用化工厂	24,509.00	13.21%	精对苯二甲酸
江苏朗坤高分子科技有限公司	18,515.00	9.98%	丙烯
合计	**141,751.34**	**76.39%**	
2021 年 1-3 月			
江苏和通进出口有限公司	10,953.10	23.21%	丙烯、黄磷 、液体硫磺
江苏索普（集团）有限公司	4,490.72	9.52%	丙烯
丸红(上海)有限公司	482.89	1.02%	液体流黄
西安高科物流发展有限公司	4,909.50	10.40%	焦炭
镇江金港产业投资发展有限公司	22,130.05	46.90%	丙烯、黄磷

合计	**42,966.25**	**91.05%**	

海纳川前五大客户情况

单位：万元

2020 年度			
销售客户名称	**销售额**	**占比**	**产品种类**
河钢集团物资贸易有限公司	31,536.88	16.45%	焦炭
江苏索普（集团）有限公司	30,450.54	19.51%	黄磷
镇江金港产业投资发展有限公司	26,493.88	16.98%	精对苯二甲酸、丙烯
江阴澄高包装材料有限公司	19,050.70	12.21%	精对苯二甲酸
常州长江国际物流有限公司	10,371.68	6.65%	对二甲苯
合计	**220,691.59**	**80.51%**	
2021 年 1-3 月			
江苏索普（集团）有限公司	27,686.02	57.19%	丙烯、黄磷
河钢集团物资贸易有限公司	4,939.96	10.20%	焦炭
镇江金港产业投资发展有限公司	4,521.67	9.34%	丙烯
江苏省物资集团镇江储运开发有限公司	4,490.85	9.28%	丙烯
江苏索普化工股份有限公司	1,870.41	3.86%	运费
合计	**43,508.91**	**89.87%**	

（6）化工产品板块

发行人化工产品板块业务由新合并报表子公司江苏索普（集团）有限公司运营，江苏索普（集团）现已发展成为中国石化百强企业、国家高新技术企业、全国工业品牌培育示范企业。索普集团现拥有煤化工、精细化工、基础化工三条产业链。一是以醋酸为核心的煤化工产业链。1992 年，自主开发了低压羰基合成醋酸技术，建设国家“921”醋酸工程。目前拥有 120 万吨/年醋酸产能，同时配套有 30 万吨/年醋酸乙酯生产能力。二是以 ADC 发泡剂为核心的精细化工产业链，拥有 4 万吨/年 ADC 发泡剂生产能力，其品质在国内名列前茅。三是以硫酸为核心的基础化工产业链，拥有 110 万吨硫磺制酸的综合生产能力。

2020 年度发行人化工产品板块营业收入为 362,411.03 万元，占总营业收入的 43.34%。醋酸的原材料主要为一氧化碳、甲醇。而甲醇主要原料为合成有效气，合成有效气的主要原材料为化工煤和氧气。醋酸乙酯的原材料主要为乙醇。 公司生产醋酸所使用的主

要原材料为化工煤、焦炭、甲醇和氧气，主要燃料为动力煤，原材料成本占比在 75%以上。公司使用化工煤主要是用来生产醋酸所需的气体和甲醇，气体主要是指一氧化碳、二氧化碳和氢气等，是醋酸的核心原材料；动力煤用来提供电力和蒸汽动力；焦炭和甲醇属于补充型原材料：当公司产量增加，化工煤不能产生足够的一氧化碳和甲醇时，需采购焦炭来生产一氧化碳，并外采甲醇。

从采购量上看，2019 年公司各项原材料的采购量有所减少，主要由于重组，12 月份公司甲醇、醋酸以及醋酸乙酯的生产与销售都转至索普股份公司所致。

采购方式方面，公司化工煤供应商较为多元；动力煤由公司每月进行招标采购，按市场价购进；乙醇供应商以及采购价格较为市场化；液氧供应商主要是普莱克斯（镇江）工业气体有限公司，据长期协议进行采购，该公司为索普集团提供氧气，索普集团为其提供蒸汽等。

2019 年公司主要供应商情况

客商名称	采购金额（万元）	数量	种类	结算方式	合作年限
单位 1	51,264	83.36 万吨	化工煤	现汇	长期
单位 2	18,089	35.75 万 KM3	液氧	现汇	长期
单位 3	12,828	1.75 亿度	电力	现汇	长期
单位 4	11,721	2.24 万吨	酒精	现汇	5 年
单位 5	9,673	15.73 万吨	动力煤	现汇	5 年
小计	**103,575**				

2020 年公司主要供应商情况

客商名称	采购金额（万元）	数量	种类	结算方式	合作年限
单位 1	95,000	120 万吨	化工煤	现汇	长期
单位 2	36,000	5 万吨	酒精	现汇	长期
单位 3	35,000	73 万千方	氧气	现汇	长期
单位 4	21,000	35 万吨	动力煤	现汇	长期
单位 5	18,000	2.4 亿度	电力	现汇	长期
小计	**205,000**				

公司醋酸销售采用直售和贸易商经销相结合的方式，其中直售占比约为 55%；醋酸乙酯内销以直销为主，外销为指定代理商销售。从销售区域上看，公司醋酸和醋酸乙酯主要在国内销售，其中约 70%销往上海和江苏等华东地区。

2020 年企业销售前 5 大客户见下表：

2020 年公司五大销售商情况

单位：万元

客商名称	销售金额	数量（万吨）	种类	结算方式	合作年限
单位 1	35,000	13	醋酸	现汇/承兑	长期
单位 2	20,000	7.5	醋酸	现汇/承兑	长期
单位 3	13,000	5	醋酸	现汇/承兑	长期
单位 4	12,500	4.5	醋酸	现汇	长期
单位 5	12,000	4.45	醋酸	现汇/承兑	长期
小计	**92,500**	**34.45**			

（7）其他业务板块

公司其他业务收入包括房屋出租收入、劳务费收入、自来水安装补贴收等。占收入总额的比重较小，近三年及一期占比分别为 2.89%、9.04%、3.76%和 5.11%。

5、发行人土地整理业务相关情况

（1）运作模式

发行人所从事的土地整理业务，经营主体为发行人本部，委托方为镇江和泰房屋拆迁事务所、镇江房屋拆迁安置事务所以及镇江市建设工程代建中心。发行人对镇江市城区的土地进行整理、开发。发行人负责土地的拆迁安置、通水、通电、通路、平整等前期整理工作，整理完成后，根据镇江市政府用地计划及市场需求招标、拍卖、挂牌出让,成交完成后扣除相关规费的金额返还发行人。发行人土地整理业务不结转主营业务成本、不计入主营业务收入。

发行人承担了部分土地前期开发职能，未承担土地储备职能，也未进行土地储备融资。

发行人将土地整理过程中的全部投资借记“其他应收款——土地前期开发”，贷记“银行存款”或“应付账款”。整理后的土地挂牌成交后发行人收到相应回款，借记“银行存款”，贷记“其他应收款——土地前期开发”。现金流量表中将收到的土地出让金返还全额体现在“收到其他与经营活动有关的现金”科目中。

（2）土地整理业务开展情况

近三年及一期，发行人土地整理业务开展情况见下表。

发行人近三年及一期土地上市情况汇总表

单位：万元、亩

年份	上市地块	回款期间	总投资额	已投资额	上市面积	是否签订合同或协议（注）	成交总价	应回款金额	截至 2021 年 3 月末已返还	未来三年回款安排		
										2021 年 4-12 月	2022 年	2023 年
2018 年	体育会展中心北地块	2018-2019	3,153.49	3,153.49	83.72	否	114,480.00	39,537.55	39,537.55			
	西荷花塘二期地块	2019	5,600.00	5,600.00	8.40	否	6,241.50	5,554.81	5,554.81			
	陈家门地块	2019	2,052.69	2,052.69	7.13	否	4,980.00	2,843.92	2,843.92			
	三中西侧置换地块	2018-2020	8,000.00	8,000.00	13.50	否	11,000.00	11,000.00	5,000.00	6,000.00		
2019 年	和平路西民主街地块	2020-2022	31,522.00	31,522.00	50.73	否	35,024.00	31,078.46	13,566.46	5,837.33	5,837.33	5,837.33
	周家庄地块	2019-2020	19,591.00	19,591.00	24.25	否	22,518.00	16,738.71	15,139.58	1,599.13		
	太平圩安置房一号地块	2019-2020	14,112.00	14,112.00	58.18	否	19,600.00	15,348.73	15,348.73			
	太平圩安置房二号地块	2019-2020	12,096.00	12,096.00	49.95	否	16,800.00	11,782.73	11,782.73			

年份	上市地块	回款期间	总投资额	已投资额	上市面积	是否签订合同或协议（注）	成交总价	应回款金额	截至 2021 年 3 月末已返还	未来三年回款安排		
										2021 年 4-12 月	2022 年	2023 年
	焦山南一号地块	2019-2020	33,462.00	33,462.00	66.70	否	38,908.00	20,978.47	19,004.62	1,973.85		
	枣林路东一号地块	2019-2020	25,502.00	25,502.00	43.98	否	28,980.00	28,972.76	28,972.76	0.00		
	市规划展示馆	2019-2020	2,590.00	2,590.00	22.20	否	5,179.00	5,177.71	4,018.90	1,158.81		
	市档案馆	2019-2020	1,485.00	1,485.00	9.75	否	2,969.00	2,968.26	2,806.54	161.72		
	体育会展中心（体育会展馆、田径训练场、体育场）	2019-2020	9,773.00	9,773.00	290.55	否	19,545.00	19,540.11	18,705.61	834.50		
	体育会展中心（综合训练馆）	2019-2020	1,814.00	1,814.00	46.20	否	3,628.00	3,627.09	1,814.00	1,813.09		
	体育会展中心（迪卡侬）	2019-2020	2,461.00	2,461.00	21.90	否	4,922.00	4,920.77	2,461.00	2,459.77		
	市人民来访接待中心	2019-2020	770.50	770.50	5.85	否	1,541.00	1,540.61	770.5	770.11		
	大桥生态园地块	2020-2022	18,819.00	18,819.00	152.46	否	24,440.00	24,433.89	12,220.00	4,071.30	4,071.30	4,071.30

年份	上市地块	回款期间	总投资额	已投资额	上市面积	是否签订合同或协议（注）	成交总价	应回款金额	截至 2021 年 3 月末已返还	未来三年回款安排		
										2021 年 4-12 月	2022 年	2023 年
2020 年	长江花园西地块	2020-2022	49,583.00	49,583.00	134.77	否	59,027.00	59,012.24	59,012.68	-	-	-
	清平路以西地块	2020-2021	9,779.07	9,779.07	101.63	否	85,859.14	85837.67	85,837.67	-	-	-
	赛博 1 号地块	2020-2021	1,921.71	1,921.71	21.40	否	23,967.33	23961.34	25,883.99	-	-	-
	赛博 4 号地块	2020-2021	5,547.82	5,547.82	61.78	否	67,960.20	67943.21	65,920.56	-	-	-
2021 年 1-3 月	会莲庵街以北地块（二期棚改项目）	2021-2022	43,113.05	43,113.05	39.91	否	57,948.11	57933.62	0.00	-	28,966.81	28,966.81
	太古山 B1 地块（登云山路以北地块）	2021-2022	42,124.61	42,124.61	45.43	否	45,280.30	45,268.98	0.00	-	22,634.49	22,634.49

注：发行人对土地进行整理、开发，根据镇江市政府用地计划及市场需求，整理后的部分土地经土储中心挂牌，成交后发行人回收相关款项；土地整理非公司主营业务，相关回款也不形成公司的主营业务收入；公司在此过程中不签订合同。

截至 2021 年 3 月末发行人在手整理的土地情况表

单位：万元、亩

序号	地块名称	开工时间	预计完工时间	回款期间	预计总投资	已投资额	完工进度	是否签订合同或协议（注 2）	面积	计划出让年份
1	太古山片区改造项目 1 号地块（一期）	2014.5	2021.6	-	494,652.00	492,649.00	99.60%	-	531.78	2022
2	太古山片区改造项目 1 号地块（二期）	2015.10	2021.5	-	150,000.00	140,033.00	93.36%	-	204.27	2022
3	西出入口综合整治鲇鱼套村北侧剩余地块	2014.7	2021.5	-	135,505.00	129,190.90	95.34%	-	908.33	2022
4	赛博电子周边地块	2016.10	2020.10	-	55,796.00	55,796.00	100.00%	-	337.33	2020
5	和平路西片区旧城改造（中山北路东侧民主街片区）	2017.8	2021.5	-	40,000.00	38,619.00	96.55%	-	59.78	2022
6	和平路西片区旧城改造（琴园巷）	2017.11	2021.12	-	30,000.00	21,597.00	71.99%	-	150	2022
7	山巷路东西两侧棚户区改造项目一期（小街西）	2017.3	2021.5	-	50,000.00	48,169.00	96.34%	-	54.39	2022
8	润州路西鲇鱼套南改造项目	2018.5	2021.7	-	44,000.00	11,219.96	25.50%	-	106.5	2021
9	太平圩润州路东西改造项目	2016.12	2021.6	-	69,000.00	66,308.37	96.10%	-	150	2021
10	大西路南北两侧会莲庵街北地块一期改造项目	2018.5	2021.8	-	104,715.00	90,265.51	86.20%	-	68.28	2022
11	金山圩区跃进河水系整治项目（大五东村、大五西村地块）	2017.1	2021.5	-	14,000.00	13,150.00	93.93%	-	145.12	2022
12	山巷路东西两侧棚户区改造二期有机更新	2018.3	2021.10	-	80,000.00	6,100.00	7.63%	-	225	2021
合计					**1,267,668.00**	**1,113,097.74**			**2,940.78**	

注 1：相关地块目前仍在整理过程中，待整理完成后、结合镇江市土地上市计划，确定上市日期，实际上市交易后方才确定回款期间。

注 2：发行人对土地进行整理、开发，根据镇江市政府用地计划及市场需求，整理后的部分土地经土储中心挂牌，成交后发行人回收相关款项；土地整理非公司主营业务，相关回款也不形成公司的主营业务收入；公司在此过程中不签订合同。

八、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在镇江市城市基础设施建设中的地位

发行人城市基础设施建设业务由公司本部负责，主要包括旧城改造、道路管网以及城市绿地建设等。目前镇江市已形成了发行人、镇江文化旅游产业集团有限责任公司和镇江交通产业集团有限公司三个城市建设投资平台，其中发行人资产规模最大，综合实力最为雄厚，是镇江市城市建设最主要的基础设施建设主体。自成立以来，发行人通过各种渠道筹集资金近百亿元，投资建设了镇江第一条园林景观大道、镇江第一个城市中心广场、镇江第一座市内高架桥以及南徐新城区基础设施等 50 余项城市建设项目，为镇江市城市建设做出了突出贡献。

（二）发行人在镇江市水务行业中的地位

发行人水务业务分为自来水业务和污水处理业务两部分，均居于区域垄断地位。发行人自来水销售、污水处理等均属于公用事业，需要投入巨额资金建立长期基础设施。建设初期，往往由政府出资、经营，其基础设施具有自然垄断性，经营存在规模经济，因此，一旦基础设施建立，其他企业因设施缺失、成本太大难以介入该行业。这确保了公司水务供应等企业在所处的地域内具有较高的市场占有率，能维持稳定的自然垄断收入。

自来水业务由公司全资子公司镇江市自来水公司负责，该公司是镇江市唯一从事自来水供应业务的企业。截至 2020 年末，公司自来水生产能力为 50.00 万立方米/日，2020 年自来水供水量为 13,938 万立方米。2020 年 1 月新增大港水厂，增加日制水能力 20 万立方米和平均日供水量 6.30 万立方米。截至 2021 年 3 月末，自来水公司拥有金山水厂、金西水厂和大港水厂 3 座地面水厂，14 座增压站，供水管网总长约 1,250 公里，日供水能力 50 万立方米，供水人口约 150 万人，供水区域为镇江京口、润州、新区、丹徒四大区域。不考虑区域内少量企业自备水厂，自来水公司供水量占镇江市城区供水量的近 100%，在区域内居自然垄断经营地位。近年来公司供水价格基本无变化，自来水业务营业收入主要取决于供水量。2019 年及 2020 年，自来水公司完成自来水销售 12,890 万立方米和 12,617 万立方米。

污水处理业务由公司全资子公司镇江市水业总公司负责，该公司是镇江市唯一从事污水处理业务的企业。现下辖润州、丹徒、丁卯、谏壁、大港（两个污水处理厂）、高资、宝堰及东污 9 个污水处理厂。截至 2020 年末，该公司污水处理能力为 36.50 万吨/日，2020 年污水处理量为 10,262.48 万吨。2020 年末，水业总公司污水处理规模达 36.5 万吨/日，污水输送主管道 1,216.84 公里、污水泵站 74 座，日提升总量为 41 万吨/日，污水排放标准为国内一级 A。

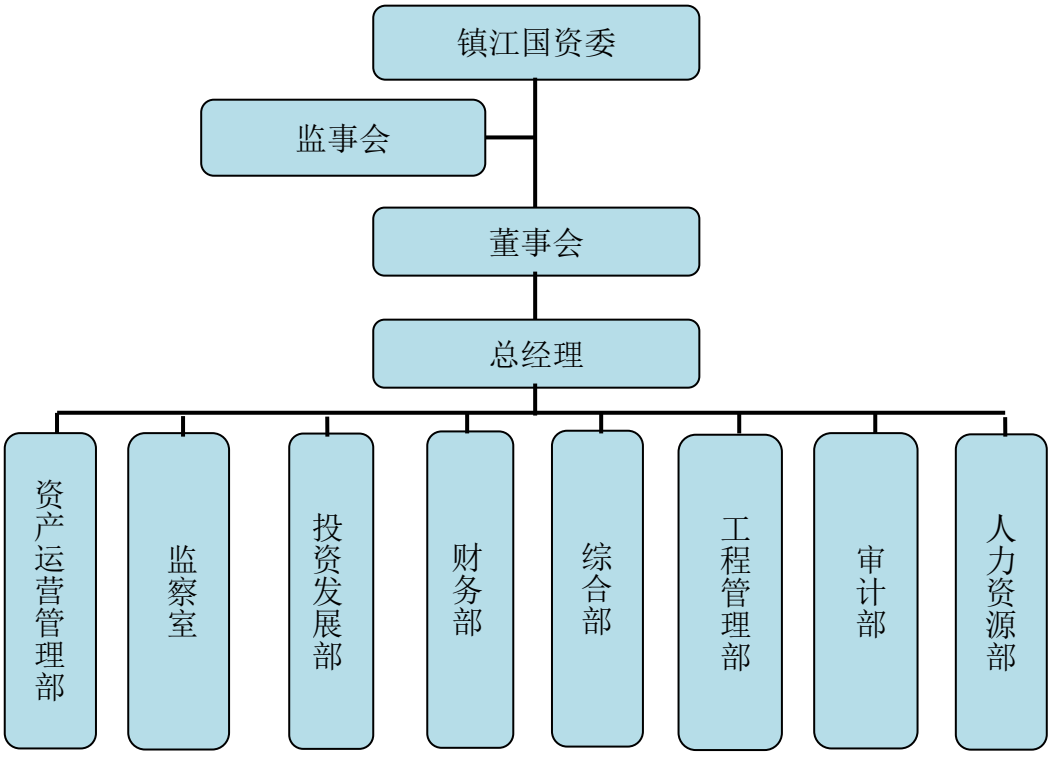
（三）发行人在房地产行业中的地位

发行人的房地产销售业务目前主要为保障房建设，镇江城建作为镇江市最大的基础设施建设的主体，同时也承担了镇江市近 50%以上的保障房建设任务，成为镇江市保障房建设的最主要的承建单位。

九、发行人内部治理及组织机构设置情况

（一）发行人组织结构及部门职能

发行人组织结构图



各部门主要职责如下：

1、投资发展部

主要职责是负责组织收集、整理、分析有关外部宏观政策及信息，包括行业、市场政策及前沿信息并定期出具研究报告，制订集团总体发展战略，编制子公司发展战略；负责研究新型业务领域、投资领域、经营模式、融资模式等，并定期出具行业前沿报告；负责制订集团年度投资与运营计划，负责制订集团持有的各类经营资产的运营计划，负责制订集团招商引资总计划；负责集团及子公司（按权限上报审批）的投资项目的可行性论证，并牵头组织项目的接洽、谈判，负责项目的核准和审批，负责组织开展项目后评价工作；负责集团金融产品创新业务，制订融资方案，配合财务部（资金管理中心）制订融资计划；负责制订子公司年度经营目标，跟进计划的实施情况，并负责子公司年度经营业绩的考核；牵头负责制订集团改革改制工作方案和制度，协调、指导子公司改革改制工作；负责集团法务管理、合规性管理相关工作，牵头建立健全集团标准化体系，牵头负责集团规则制度修订及合规性审查。

2、资产运营管理部

主要职责是负责建立健全集团存量资产的运营管理工作制度与操作规程、资产信息化系统；负责集团本身及所持有的国有产（股）权转让的前期研究、决策论证、方案制订及上报等工作；负责组织制订集团持有的各类经营资产的运营模式、经营方案和委托方案等，并协助相关部门和单位制订相关经营总计划及指标；负责集团各类资产的产（股）权登记工作、产权界定、统计台帐等产权管理基础性工作；负责对集团各项资产的经营情况进行检查、监督与考核，对资产质量进行评估，并对子公司的资产运营进行指导；负责集团固定资产管理，建立健全固定资产管理制度；牵头负责集团国有资产的转移、并购和处置及固定资产优化调整配置和报损报废的审查、批报及资产核销等事项的办理工作；负责集团招商引资具体工作，对子公司招商工作进行业务指导和培训；负责集团可经营性资产的运营工作，配合投资发展部制订资产运营计划并执行。

3、财务部（资金管理中心）

财务部主要职责是负责集团账务处理，编制会计报表及相关财务报表；负责外派子公司的财务总监管理工作；负责建立集团全面预算指标管理体系，编制集团预算管理相关制度和流程；负责编制集团财务预算总控目标，负责汇总、审核并批准子公司财务预算方案，负责监督、分析集团及子公司的预算执行情况，负责预算调整及预算外事项审核、审批；负责集团税收筹划和税收政策研究；负责组织集团财务人员管理及培训工作，财务总监的管理与考评。

资金管理中心的主要职责是牵头负责制订并实施集团融资计划，负责融资项目的包装、申报及相关协调工作；负责债务管理，配合金融机构做好提款、使用及贷后检查工作；牵头负责办理各类融资项目抵押物的评估和抵押手续；负责编制融资各类报表，做好到期债务本息的资金协调和调度工作，确保按期偿还债务本息；负责集团内部资金使用的计划和调度管理工作，确保集团运营资金需要。

4、工程管理部

主要职责是牵头负责集团工程项目建设标准化体系搭建工作，建立工程项目标准化数据库；负责ERP系统建设与管理，建立工程项目计划管理网络，实施工程项目建设的全面计划管理；负责指导编写工程项目建设整体实施方案，并审核批准；负责指导、协调初步设计、施工图设计阶段等工程前期管理，根据授权批准或备案工程设计变更；审批工程项目总体、年度、月度概预算、目标成本与资金计划，审批规定金额范围内的项目工程、材料设备合同进度款结算申请，监控进度款的支付；负责监督检查工程动态成本控制情况和项目用款计划，开展成本动态监控；根据授权批准重大工程合同及合同重大变更；负责汇总、编制集团在建项目的工程进度表和相关分析报告。审批工程项目总体进度计划，备案工程项目年度进度计划，根据授权批准重大工程进度变更申请，备案较大进度变更申请；负责监督考核项目的工程质量和创优评奖；负责集团安全生产工作，监督考核项目的安全管理、负责质量事故、安全事故的调查处理；牵头负责组织制订工程项目整体考核标准，批准工程项目整体考核评价结果；牵头负责集团系统科研项目的立项、过程管理、经费管理、项目评审及验收、成果鉴定和推广；负责工程重大问题的对外协调沟通；负责集团资质管理。

5、人力资源部

主要职责是负责制订集团人力资源战略与规划，指导审核子公司人力资源规划；负责制订集团人力资源管理制度，完善集团人力资源管理体系，根据权限负责审核或备案子公司人力资源各项管理制度、实施细则、工作流程；负责集团及子公司的岗位设置及人员编制工作，负责制订集团岗位说明书，指导子公司编制岗位说明书，规范岗位任职资格；负责集团岗位人才的选拔和相关人才的招聘工作；负责建立集团整体培训体系，组织集团各项业务培训和继续再教育；牵头负责集团绩效考核工作，做好子公司高级管理人员的绩效考核和兑现工作；负责人才的分析评价，员工职称评定和晋升管理；负责集团薪酬管理，包括集团薪酬制度制订、薪酬发放、薪酬改革、人力资源成本报表编制等，指导子公司薪酬管理；负责集团人员考勤、薪酬台账、社保和公积金基数申报以及

相关证照的年检工作；负责集团人力资源成本的统计与分析，并进行人员信息的维护、统计和分析；负责建立人力资源数据库，做好员工各类专业技术资格证书的证照管理，以及集团及外派人员的调动升迁以及档案管理工作；负责劳动纠纷争议、劳动关系处理工作。

6、审计部

主要职责是负责拟订和修改集团内部审计工作规章制度和审计操作流程，建立和完善集团内部审计管理体系；制订年度审计计划并组织实施，负责对子公司审计工作进行指导；负责配合国家审计部门、社会审计机构对集团及子公司开展的各项审计工作；负责组织评估外部工程审计机构的资质、负责集团及子公司工程审计相关工作；负责集团及子公司财务审计、经济管理及经济效益审计相关工作；负责对集团及子公司内部控制制度的健全性和有效性进行评审；负责对集团执行国家财经类法规制度的情况进行检查；负责集团部门及子公司领导人员的任期经济责任进行审计；负责集团有关经济合同签订与执行、对外投资决策、国有资产处置、设备更新等重要经济活动的审查监督；负责对委派董监事、经营班子成员、财务人员等派驻人员的尽职履行情况进行审计；负责对集团及子公司重大招投标工作的关键环节进行监管；牵头负责建立集团合作单位数据库（包括供应商数据库、承包商数据库、专家数据库等），并负责搭建集团采购平台。

7、综合部（党群工作部、行政管理部）

党群工作部职责主要职责是认真贯彻执行上级党委的工作部署，负责制定并实施集团公司党建工作目标、计划和方案，指导基层党组织开展党建工作；负责集团思想政治工作的组织宣传和发动，负责集团精神文明建设工作，包括集团及子公司创优评优、文明创建、创优宣传管理等；负责起草党内各种文件、材料。负责对党委的决策、部署和工作安排落实情况进行督查、指导；负责党员、干部的管理工作。负责党员发展、接转组织关系、党费收缴及管理工作；负责离退休老同志管理工作；负责集团及子公司工会、群团的组织建设、帮扶慰问、文体活动、职工保障等相关工作。

行政管理部职责主要职责是负责集团文秘行政、会议组织等行政管理工作；负责来访接待、公关活动及网情舆情信息监控和危机处理；负责企业形象管理、内刊发行、新闻宣传；负责集团印章的管理；负责集团档案管理；负责集团证照登记变更和年检等相关管理工作；负责集团车辆调配、维护和驾驶员的管理等工作；负责集团固定资产的采购并协助资产管理部门登记入库，配合资产管理部进行固定资产使用及保养工作；负责后勤保障工作，做好办公物品用品发放使用管理，并负责集团办公费用、会议费用、业

务招待费用等的审核管理；负责集团信息管理标准和制度的制订、补充、修改、检查并组织考核，IT信息系统的建设及相应规章制度的建立；负责办公自动化系统开发与运行管理；负责集团信访维稳工作。

8、监察室

主要职责是负责制订并实施集团党风廉政建设计划和方案，组织开展党风廉政教育，抓好党风廉政建设责任制的落实；负责检查督促集团党组织、党员干部贯彻执行党的路线、方针、政策和国家法律、法规、决定、决议以及党风廉政建设情况；负责集团纪检监察工作体系建设，指导检查各基层单位纪检监察工作；配合上级部门检查党员干部违纪案件，调查处理违反国家法律法规、政策和政纪的行为；受理检举、控告和子公司党员干部不服纪律处分的上诉，保障党员干部的合法权利；负责上级部门部署的重大事项、集团重要会议决议事项、领导决策事项等重点工作的督察督办；牵头负责开展效能督查，提高集团整体工作质量和工作效率。

（二）公司治理情况

1、股东

根据《镇江城市建设产业集团有限公司章程》，发行人不设股东会，由镇江市国资委行使股东职权。授权方对公司行使以下职权：

（1）审核公司的发展战略规划、年度投资计划和按规定报授权方备案的投资计划；

（2）按规定的权限和程序委派和更换集团公司董事、监事和高级管理人员，审定董事、高级管理人员在其他企业兼职事项，指定董事长、副董事长人选；

（3）按规定对管理人员进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对其奖惩，确定其薪酬标准；

（4）审议批准董事会的报告；

（5）审议批准监事会的报告；

（6）审核集团公司的年度财务预算、决算方案；审议批准集团公司利润分配方案和弥补亏损方案；聘用或解聘承办集团公司审计业务的会计师事务所；

（7）按规定决定公司合并、分立，增减注册资本、发行债券，以及解散、申请破产、改制、上市；

（8）决定集团公司为他人提供大额担保、转让重大财产、进行大额捐赠的制度规定；

（9）审定法律法规规定由履行出资人职责的机构决定的与关联方的交易行为；

（10）审核批准或修订集团公司章程；

（11）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他职权。

2、董事会

根据《镇江城市建设产业集团有限公司章程》，发行人设董事会，董事会是集团公司的决策机构，决定集团公司的重大事项。董事会由5人组成（其中职工董事2名），设董事长1名。董事由出资方委派或更换，董事长由出资人从董事会成员中指定。董事会可视需要下设办事机构。董事每届任期为三年，可连选连任。董事会对出资人和履行出资人职责的机构负责，行使下列职权：

（1）执行国资委的规定、决议和决定，并向其报告工作；

（2）制订集团公司发展战略规划和年度投资计划；按规定的权限和程序决定集团公司投资计划；决定集团公司的经营计划和投资方案；

（3）制订集团公司年度财务预算、决算方案；

（4）制订集团公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订集团公司增减注册资本、发行债券方案；

（6）制订集团公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市方案；

（7）决定集团公司内部管理机构的设置；制定集团公司基本管理制度；

（8）按规定的权限和程序决定聘任或解聘公司总经理或副经理、财务负责人、其他高级管理人员，并依规决定其报酬和奖惩事项；

（9）按规定的权限和程序决定集团公司为他人提供大额担保、转让重大财产、进行大额捐赠事项；

（10）拟订修改集团公司章程的方案；

（11）市国资委授予集团公司董事会的其他职权。

3、监事会

根据《镇江城市建设产业集团有限公司章程》，发行人设监事会，监事会由5人组成，其中集团公司职工代表2人。监事会中的职工代表由集团公司职工代表大会选举产生。市国资委委派的监事人数不得超过监事会成员总数的三分之二。监事会设主席1人，由出资方在委派的监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，任期届满，按照“整体推移，个别调整”的原则轮换，但出资人委派的专职监事须依归执行。监事任期届满，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在新的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和集团公司章程的规定，履行监事职务。监事会行使下列职权：

（1）监督检查公司贯彻执行国家有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度情况；

（2）监督检查公司的财务收支、经营收益、利润分配等情况，对企业重大风险、重大问题提出预警和报告；

（3）监督检查集团国有资产运营和保值增值情况；

（4）监督检查集团内部控制制度、风险防范体系、企业章程的建立及执行情况；

（5）监督检查集团投融资、产权转让、资金拆借、对外担保、重大资本性支出项目、重大法律诉讼、对外捐赠、债务控制和风险化解等方面的情况；

（6）监督检查集团公司董事会及经营层成员履行职责情况并提出评价报告；

（7）当发现集团经营活动有重大失误或违法法律、法规的规定和损害企业利益时，有权要求董事会、经营层及企业相关职能部门按规定予以纠正；

（8）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议，可以列席经理层有关会议及党政联席会议；发现集团公司经营情况异常可以进行调查；

（9）提议召开临时董事会议；

（10）负责指导子公司、控股公司监事会工作或专职监管工作；

（11）监督检查集团公司负责人薪酬管理、履职待遇、业务支出执行情况；

（12）法律、法规、公司章程和出资人规定的其他职权。

4、经营管理机构

集团公司实行董事会重大决策、总经理执行、监事会监督的运行机制。集团公司设总经理一人，经出资人同意，集团公司董事可以兼任总经理。总经理及其他高管胃镜市国资委同意不得兼任其他有限责任公司、股份有限公司或者其他经营组织的负责人。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持集团公司的日常经营管理工作，对董事会报告工作，组织实施集团公司董事会会议；

（2）组织和制定集团公司年度经营计划、投融资方案和年度财务预算、决算报告等，报董事会批准实施；

（3）根据董事长的授权，代表集团公司对外签署合同和协议；

（4）定期向董事会提交经营计划、工作报告和财务报告；

（5）向董事会提名聘任或解聘集团公司财务负责人等重要岗位人员；

（6）聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘其他管理人员；

（7）提出内部管理机构设置、调整和撤消的意见，报董事会批准；

（8）由董事会或董事长授权处理的其他有关事宜。

（9）总经理有权拒绝非经董事会或董事长授权的其他任何董事对公司的日常经营管理工作的干预。

（三）公司内部控制制度情况

发行人结合自身特点和管理需要，在财务管理、城建项目资金管理、对外投资管理、工程建设管理、招投标管理、对外担保等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。

1、财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，发行人按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《财务管理制度》，通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害。

2、城建项目资金管理制度

公司承建的城建项目的所有投资，包括项目化运作资金、各级政府项目补助资金等，都必须通过公司统筹管理，统一按工程进度支付，以确保项目投资的完整性。

3、预算管理制度

发行人为建立健全内部约束机制，进一步规范财务管理行为，加强预算管理，结合自身实际情况，制定了财务预算管理制度，利用预算对公司各部门、各单位的各种财务及非财务资源进行分配、考核、控制，以便有效地组织和协调公司的生产经营活动完成既定的经营目标。发行人预算管理的主要内容包括：制订企业在预定期内的战略规划和经营目标；编制公司经营预算、资本预算和财务预算；经过法定程序审查、批准企业预算；全面执行企业预算；对执行预算过程进行监督和调控；编制企业各项经营活动执行情况的反馈报告，对预算执行情况进行分析；对各预算执行部门的业绩进行考核评价，奖惩兑现。

4、对外投资管理制度

为加强公司对外投资活动的管理，保证对外投资活动的规范性、合法性和效益性，发行人制定了《对外投资管理制度》，制度规定公司的对外投资活动，应在授权、执行、

会计记录以及资产保管等职责方面有明确的分工，公司规定：一般对外投资必须经董事会讨论通过，单项对外投资活动超过净资产10%或500万元以上的对外投资，必须实行财务总监联签；在进行重大对外投资项目决策之前，必须进行可行性研究；实施对外投资城建工程项目，必须获得相关的授权批准文件（或立项批复），并附有经审批的对外投资预算方案和其他文件。已批准实施的对外投资活动，应由公司相关部门具体负责实施，并定期向总经理提供投资分析报告。

5、工程项目管理制度

公司承担了镇江市政府的重大基础设施建设及新老城区开发的主要职能，为保证各项工程建设任务的顺利完成，提高工程项目现场管理水平，规范工程项目现场管理行为，保证工程施工的安全，制定了《工程项目管理制度》，制度从现场管理、现场签证、工程会议制度、档案管理等各个环节规范了项目工程建设的实施行为。

6、招投标管理制度

为规范公司工程建设项目招标行为，保护国家和社会公众利益，严格控制工程成本，保证工程质量，发行人制定了《招投标管理制度》，制度规定公司实施的工程建设项目根据有关规定，国家和省、市规定的限额（土建100万元、装饰50万元、安装30万元）以上的，采用公开招标方式，资格审查采用资格预审方式；限额以下的采用邀请招标方式，资格审查采用资格后审的方式。招标必须遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，不受部门和地区的限制，不受任何部门和人的非法干涉。

7、对外担保管理制度

对外担保方面，该公司一般不主动进行对外担保，大多是由镇江市市委、市政府或市国资委进行牵头或指定对经营业绩好的企业或单位提供担保。根据公司章程规定，公司董事会对公司大额对外担保按规定的权限和程序进行决议。同时公司会对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。

8、子公司管理制度

公司对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态，并由公司定期考核。

9、安全生产管理制度

公司一直重视安全生产管理。为加强公司安全生产监管工作，及时有效地处理安全生产事故，公司建立起了一个统一管理、分工合作、统筹兼顾、良性互动的安全生产管理机制，并成立镇江城建集团工程建设安全委员会。

近三年及一期，公司在会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度的运行良好。截至 2021 年 3 月末，公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

十、发行人及公司董事、监事、高级管理人员报告期内违法违规、重大诉讼情况

报告期内，发行人及其董事、监事和高级管理人员不存在重大违法违规及受到重大行政处罚的情况。

报告期内，发行人及其董事、监事和高级管理人员不存在重大诉讼及仲裁事项。

十一、发行人独立性情况

发行人在出资人镇江市国资委授权的范围内，进行公司的经营和管理，公司与镇江市国资委之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务方面

本公司与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面

本公司与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

3、资产方面

本公司与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构方面

本公司与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

本公司与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

综上所述，本公司业务独立于股东单位、实际控制人及其他关联方，资产独立完整，人员、财务及机构独立，具有面向市场自主经营的能力。

十二、关联方交易情况

（一）发行人关联方

1、发行人股东

发行人的股东情况如下：

投资人名称	企业类型	注册地	业务性质	投资人对本公司的持股比例
镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	国家机关	江苏镇江	国家机关	100%

2、发行人子公司及参股公司

发行人子公司详见“第四节　发行人基本情况——五、发行人其他企业的重要权益投资情况”。

近一年末与发行人发生关联方交易，或去年同期与发行人发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
江苏兴普船务股份有限公司	2019 年为合营企业，2020 年成为间接控股子公司
光大海绵城市发展（镇江)有限公司	联营企业
江苏索普天辰气体有限公司	合营企业
镇江东辰环保科技工贸有限公司	联营企业
松原天安生物制品有限公司	合营企业
镇江国泰能源发展有限公司	2019 年为联营企业，2020 年将全部股权予以转让
上海海普科技实业有限公司	联营企业

连云港市灌云万运酒业有限公司	联营企业
镇江市华普建设监理有限责任公司	联营企业
镇江市金信资产经营有限公司	合营企业
镇江玖方房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦景房地产开发有限公司	联营企业

3、其他关联方情况

发行人的其他关联方情况如下：

关联方名称	注册地	企业类型	与本企业关系
镇江市伯先公园	江苏镇江	国有企业	归公司统一管理

（二）关联交易情况

1、采购商品、接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
镇江华润燃气有限公司	燃气安装及拆除费	14.73	76.37	88.41
江苏兴普船务股份有限公司	运费、装卸费	-	2,848.97	-
镇江东辰环保科技工贸有限公司	一氧化碳	1,305.75	178.22	-
合计		1,320.48	**3,103.56**	**88.41**

2、销售商品、提供劳务的关联交易

销售商品、提供劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
镇江京口饭店	餐费	-	-	46.85
镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	花卉销售	-	-	2.02
镇江华润燃气有限公司	房屋销售	-	-	30,063.42
镇江华润燃气有限公司	绿化及其他服务	20.75	16.44	9.12
江苏兴普船务股份有限公司	维修费	-	15.91	10.85
江苏索普天辰气体有限公司	水电汽及维修	1,469.10	405.56	-
镇江东辰环保科技工贸有限公司	水电汽及维修	333.86	49.14	-
光大海绵城市发展(镇江)有限公司	设计及工程建设费	-	20.37	21,078.94
合计		**1,823.72**	**507.42**	**51,211.21**

3、关联租赁情况

发行人作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2020 年确认的租赁收益	2019 年确认的租赁收益	2018 年确认的租赁收益
江苏兴普船务股份有限公司	船舶及房屋	-	56.23	51.72
镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	房屋	-	-	9.52
江苏索普天辰气体有限公司	土地	10.92	6.42	-
光大海绵城市发展（镇江）有限公司	房屋	-	-	40.45
镇江东辰环保科技工贸有限公司	土地	182.05	-	-
合计		**192.97**	**62.65**	**101.70**

4、关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司	出售檀山路房屋	-	2,965.79	-

5、关联应收、应付款项

关联应收款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额		
		2020 年	2019 年	2018 年
应收账款	镇江京口饭店	-	-	50.43
应收账款	镇江华润燃气有限公司	89.95	5.13	1,578.42
应收账款	镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	-	-	2.08
应收账款	光大海绵城市发展(镇江)有限公司	1,458.33	1,438.21	5,158.42
应收账款	江苏兴普船务股份有限公司	-	21.73	-
应收账款	镇江东辰环保科技工贸有限公司	17.05	35.02	-
应收账款	江苏索普天辰气体有限公司	141.70	1,215.22	-
其他应收款	镇江京口饭店	-	-	11,496.42
其他应收款	江苏索普天辰气体有限公司	62.38	-	-
其他应收款	镇江市伯先公园	1,642.84	1,642.84	1,401.84
其他应收款	镇江华润燃气有限公司	41.52	22.62	23.42
其他应收款	镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	60,600.00	60,600.00	60,600.00
其他应收款	镇江市金信资产经营有限公司	14,120.00	-	-
其他应收款	江苏兴普船务股份有限公司	-	4,289.21	4,991.70
其他应收款	镇江市华普建设监理有限责任公司	-	29.72	-
其他应收款	松原天安生物制品有限公司	2,704.29	2,704.29	-
其他应收款	镇江东辰环保科技工贸有限公司	52.95	15.44	-
预付款项	连云港市灌云万运酒业有限公司	1,091.53	1,091.53	-
预付款项	镇江华润燃气有限公司	321.95	928.10	927.00
其他非流动资产	镇江玖方房地产开发有限公司	14,015.00	-	-
其他非流动资产	镇江悦景房地产开发有限公司	10,536.00	-	-
合计		**106,895.50**	**74,039.06**	**86,229.73**

关联应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年	2019 年	2018 年
应付账款	江苏兴普船务股份有限公司	-	2,240.72	-
应付账款	镇江东辰环保科技工贸有限公司	124.35	53.92	-
应付账款	镇江市华普建设监理有限责任公司	122.12	0.46	-
应付股利	镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	21,566.21	22,085.17	-
其他应付款	镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	-	274,783.96	-
其他应付款	镇江国泰能源发展有限公司	-	3,430.82	-
其他应付款	江苏兴普船务股份有限公司	-	1,900.00	-
其他应付款	上海海普科技实业有限公司	548.60	848.60	-
其他应付款	镇江市华普建设监理有限责任公司	0.20	-	-
其他应付款	江苏索普天辰气体有限公司	-	18.55	-
合计		**22,361.47**	**305,362.20**	**-**

（三）关联交易定价机制

公司的关联交易遵循“公开、公平、公正”原则，关联交易的定价主要按照市场价格定价或协议价确定。

十三、近三年及一期是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

近三年及一期发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

十四、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

（一）发行人信息披露事务的制度安排

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关规定，规范信息披露行为，管理信息披露事务，保护投资者合法权益。公司由专人负责及时跟踪监管部门的披露要求和公司须披露的信息，具体负责公司债券信息披露相关事务的协调和处理。

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，在本期债券存续期内，发行人将于每年 4 月 30 日前，披露上一年度年度报告（包括具有从事证券业务资质的会计师事务所出具的审计报告）；于每年 8 月 31 日前，披露本年度中期报告。

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、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。

信息披露事务负责人：高建文

联系人：蒋伶俐

地址：镇江市南徐大道 62 号-1 楼

电话：0511-80826281

传真：0511-80829199

（二）发行人投资者关系管理的制度安排

公司重视投资者关系管理，指定专人负责投资者关系管理工作，认真对待股东和投资者来访、咨询工作。

第五节　财务会计信息

本章内容所涉及的公司财务数据均来自于经苏亚金诚会计师事务所审计的公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务报表的审计报告及 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表， 2018 年、2019 年、2020 年审计意见均为标准无保留。在阅读下面财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

如无特别说明，本募集说明书摘要所涉及的公司财务数据均来自于经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务报表的审计报告， 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表， 2018 年、2019 年、2020 年审计意见均为标准无保留。涉及重大资产重组的备考财务报表仅在本章节列示，不作具体财务分析。在阅读下面财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人近三年及一期的会计报表

（一）发行人近三年财务报告审计情况

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对镇江城市建设产业集团有限公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度的合并及母公司财务报表进行了审计，分别出具了苏亚镇审[2019]0089 号、苏亚镇审[2020]0079 号、苏亚镇审[2021]0079 号标准无保留意见审计报告。2021 年 1-3 月的财务报表未经审计。

（二）合并财务报表

合并资产负债表

单位：万元

科目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	2,253,710.38	1,805,239.05	1,912,737.63	1,415,152.82
交易性金融资产	13,000.00	-	7,905.86	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,827.09	1,830.48	227.24	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	17,470.91	11,901.18	7,610.63	5,809.15

应收账款	539,308.49	537,151.53	557,662.76	575,270.89
应收款项融资	37,409.94	15,950.69	11,571.25	-
预付款项	132,195.42	102,648.62	129,820.24	89,094.96
其他应收款	4,270,770.90	4,267,595.30	4,376,938.65	4,407,594.97
存货	3,792,009.89	3,765,302.94	3,697,853.78	6,730,094.87
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	4,900.00	4,900.00	20,957.70	-
其他流动资产	209,472.55	134,089.14	41,903.18	73,929.48
流动资产合计	**11,272,075.55**	**10,646,608.94**	**10,765,188.92**	**13,296,947.14**
非流动资产：				
可供出售金融资产	81,747.32	81,747.32	88,974.26	82,748.87
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	132,850.00	132,850.00	136,000.00	11,000.00
长期股权投资	79,652.52	78,215.29	53,138.72	45,824.00
其他权益工具投资	10,389.66	10,586.23	11,919.85	-
投资性房地产	4,796,449.06	4,795,930.75	4,941,158.92	49,633.36
固定资产	577,831.21	591,770.94	562,501.11	293,031.98
在建工程	724,762.30	694,128.25	630,205.41	490,327.87
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	508.18	-	-	-
无形资产	114,157.71	111,736.30	112,619.34	8,032.46
开发支出	-	-	-	-
商誉	61,254.95	61,254.95	60,293.44	233.11
长期待摊费用	5,625.98	5,559.43	4,028.79	4,988.94
递延所得税资产	14,358.10	14,420.45	13,073.66	1,588.50
其他非流动资产	589,598.77	530,772.02	617,972.18	526,284.97
非流动资产合计	**7,189,185.77**	**7,108,971.93**	**7,231,885.67**	**1,513,694.07**
资产总计	**18,461,261.32**	**17,755,580.87**	**17,997,074.59**	**14,810,641.21**
流动负债：				
短期借款	837,853.38	739,974.62	725,606.47	516,716.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	623,154.22	664,710.98	966,033.27	766,840.11
应付账款	68,942.90	83,710.26	104,495.89	70,592.30
预收款项	396,870.28	384,062.12	380,847.68	341,504.05
合同负债	10,338.20	9,592.70	-	-
应付职工薪酬	8,092.87	11,549.79	9,412.81	1,206.12
应交税费	17,252.21	16,224.36	17,467.93	10,473.75
其他应付款	579,500.37	575,825.47	979,484.62	550,139.29
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,384,005.70	1,857,258.84	2,250,381.48	1,739,223.29
其他流动负债	1,245,587.18	1,097,754.23	1,177,932.28	470,000.00
流动负债合计	**5,171,597.32**	**5,440,663.36**	**6,611,662.43**	**4,466,695.01**
非流动负债：				
长期借款	4,445,207.83	4,105,866.49	3,617,588.40	4,148,817.41
应付债券	1,427,800.00	1,018,000.00	660,000.00	538,854.80
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-

租赁负债	539.29	-	-	-
长期应付款	230,753.79	161,527.80	217,470.94	295,071.97
预计负债	275.97	284.56	-	-
递延收益	159,797.12	159,898.65	156,935.97	159,765.22
递延所得税负债	381,239.03	381,785.38	393,869.44	3,766.68
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**6,645,613.04**	**5,827,362.88**	**5,045,864.75**	**5,146,276.08**
负债合计	**11,817,210.35**	**11,268,026.24**	**11,657,527.18**	**9,612,971.09**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	410,000.00	410,000.00	410,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	4,088,111.05	4,045,698.90	3,993,622.14	4,375,643.89
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	1,101,847.73	1,101,998.97	1,136,667.90	6,154.91
专项储备	223.28	42.03	-	0.3
盈余公积	66,117.47	66,117.47	59,279.65	51,206.70
未分配利润	786,615.95	738,099.20	686,282.57	629,535.80
归属于母公司所有者权益合计	**6,452,915.49**	**6,361,956.56**	**6,285,852.26**	**5,162,541.60**
少数股东权益	191,135.48	125,598.07	53,695.15	35,128.51
所有者权益合计	**6,644,050.97**	**6,487,554.63**	**6,339,547.41**	**5,197,670.11**
负债和所有者权益合计	**18,461,261.32**	**17,755,580.87**	**17,997,074.59**	**14,810,641.21**

合并利润表

单位：万元

科目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	**284,780.86**	**1,069,681.75**	**706,022.96**	**622,672.93**
减：营业成本	203,344.43	959,104.06	656,056.67	592,802.97
税金及附加	2,683.76	8,476.04	7,878.56	8,048.22
销售费用	6,506.77	21,871.69	21,314.73	13,576.26
管理费用	13,366.04	70,848.31	35,535.24	27,194.12
研发费用	4,672.27	16,110.94	2,981.17	305.9
财务费用	1,439.11	24,961.72	4,520.10	8,405.55
其中：利息费用	4,787.54	25,489.69	6,458.70	9,256.38
利息收入	3,687.25	1,879.42	2,670.08	2,054.81
加：其他收益	13,211.22	83,586.96	88,431.07	89,011.53
投资收益（亏损以“-”号填列）	224.49	17,247.23	15,395.59	13,546.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	212.08	14,320.35	13,219.41	11,542.85
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-6.07	15,790.20	-137.33	-
信用减值损失（损失以“-”填列）	-49.95	-672.17	141.86	-
资产减值损失（损失以“-”填列）	277.47	-5,425.52	-9,224.90	1,139.33
资产处置收益（损失以“-”填列）	915.47	694.30	2,208.36	152.8
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**67,341.12**	**79,529.98**	**74,551.13**	**76,190.21**
加：营业外收入	465.40	3,903.13	1,237.72	121.39
减：营业外支出	377.25	2,722.09	3,494.89	410.59
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	**67,429.27**	**80,711.02**	**72,293.96**	**75,901.01**
减：所得税费用	9,428.33	8,060.95	-422.58	4,786.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**58,000.94**	**72,650.07**	**72,716.53**	**71,114.53**

合并现金流量表

单位：万元

科目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	268,951.84	1,043,186.03	743,378.00	703,110.49
收到的税费返还	57.05	4,598.15	1,296.82	339.08
收到的其他与经营活动有关的现金	194,311.54	163,944.59	303,878.15	97,263.54
经营活动产生的现金流入小计	**463,320.43**	**1,211,728.77**	**1,048,552.96**	**800,713.11**
购买商品、接受劳务支付的现金	289,289.78	768,138.62	793,236.09	534,980.45
支付给职工以及为职工支付的现金	21,048.81	69,438.42	42,476.57	33,800.77
支付的各项税款	17,848.44	38,745.09	26,021.55	22,309.27
支付的其他与经营活动有关的现金	46,088.82	244,715.17	61,172.34	35,721.26
经营活动产生的现金流出小计	**374,275.85**	**1,121,037.30**	**922,906.55**	**626,811.76**
经营活动产生的现金流量净额	**89,044.58**	**90,691.46**	**125,646.41**	**173,901.35**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	1,286.34	45,620.56	54,144.03	30,555.01
取得投资收益所收到的现金	86.11	13,002.61	12,736.82	10,427.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	1,358.65	1,868.14	2,819.90	382.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	111,920.07	925,485.35	416,764.35	268,419.94
投资活动产生的现金流入小计	**114,651.17**	**985,976.65**	**486,465.11**	**309,784.19**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	32,321.92	102,461.20	72,014.00	57,338.89
投资所支付的现金	15,119.01	52,922.90	299,995.93	63,308.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	156,415.22	231,074.66	-
支付的其他与投资活动有关的现金	44,597.79	212,974.16	73,298.37	115,157.42
投资活动产生的现金流出小计	**92,038.72**	**524,773.49**	**676,382.96**	**235,804.31**
投资活动产生的现金流量净额	**22,612.45**	**461,203.17**	**-189,917.86**	**73,979.88**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	99,300.00	28,209.50	310,299.92	3,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	99,300.00	28,209.50	299.92	3,000.00
取得借款所收到的现金	2,325,332.56	5,311,693.42	4,470,463.05	2,069,768.20
发行债券收到的现金	-	-	-	920,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	238,623.84	618,944.39	870,310.02	876,704.65
筹资活动产生的现金流入小计	**2,663,256.40**	**5,958,847.31**	**5,651,072.99**	**3,869,472.84**
偿还债务所支付的现金	1,614,710.73	4,917,932.81	3,751,904.25	2,775,243.04
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	109,864.60	626,277.64	560,712.94	475,147.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	604,620.93	799,112.81	1,108,361.85	995,091.91
筹资活动产生的现金流出小计	**2,329,196.26**	**6,343,323.27**	**5,420,979.04**	**4,245,482.60**
筹资活动产生的现金流量净额	**334,060.15**	**-384,475.95**	**230,093.96**	**-376,009.75**
四、汇率变动对现金的影响额	**45.43**	**-466.47**	**209.02**	**5.64**
五、现金及现金等价物净增加额	**445,762.60**	**166,952.21**	**166,031.53**	**-128,122.88**
加：期初现金及现金等价物余额	731,836.21	564,884.00	398,852.46	526,975.35
六、期末现金及现金等价物余额	**1,177,598.81**	**731,836.21**	**564,884.00**	**398,852.46**

（三）母公司财务报表

母公司资产负债表

单位：万元

科目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,172,745.41	898,687.98	786,006.83	595,422.13
交易性金融资产	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	504,956.54	483,330.47	503,029.39	524,556.92
其他应收款	4,263,484.86	4,265,593.45	4,009,672.00	3,987,293.40
预付款项	41,000.75	42,944.30	82,316.00	39,770.39
存货	1,531,694.17	1,530,929.51	1,644,221.89	4,831,586.73
一年内到期的非流动资产	-	-	72,000.00	40,000.00
其他流动资产	23,938.83	25,038.48	17,823.12	16,493.91
流动资产合计	**7,537,820.56**	**7,246,524.20**	**7,115,069.24**	**10,035,123.48**
非流动资产：	-	-		
可供出售金融资产	111,840.17	111,840.17	150,594.62	146,076.53
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	72,000.00
长期股权投资	1,546,443.96	1,546,243.96	1,202,015.27	362,062.89
投资性房地产	4,729,265.48	4,729,292.69	4,888,421.07	1,723.59
固定资产	65,795.22	66,518.64	48,813.18	52,314.09
工程物资	-	-	-	-
在建工程	81.40	81.40	68.67	530.17
固定资产清理			-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	41,038.02	41,311.95	38,619.41	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	341.51	341.51	341.51	2,038.23
递延所得税资产	4,918.08	4,918.08	3,655.08	1,158.86
其他非流动资产	451,751.36	451,751.36	427,200.36	427,200.36
非流动资产合计	**6,951,475.19**	**6,952,299.76**	**6,759,729.18**	**1,065,104.73**
资产总计	**14,489,295.75**	**14,198,823.96**	**13,874,798.42**	**11,100,228.21**
流动负债：				
短期借款	287,385.00	319,540.00	198,724.00	269,930.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	253,500.00	272,750.00	354,000.00	349,700.00
应付账款	38,734.28	44,708.49	52,166.19	26,861.86
预收款项	224,621.69	219,841.80	215,820.25	214,779.35
应付职工薪酬	-	230.53	421.93	313.90
应交税费	111.33	1,595.84	3,714.79	7,812.28
其他应付款	1,173,938.01	1,253,036.98	1,699,270.78	1,310,485.61
一年内到期的非流动负债	1,097,753.31	1,525,016.12	1,803,354.11	1,392,618.38
其他流动负债	1,242,000.00	1,095,012.38	1,176,000.00	470,000.00
流动负债合计	**4,318,043.62**	**4,731,732.14**	**5,503,472.05**	**4,042,501.38**
非流动负债：				

长期借款	2,709,177.08	2,415,849.80	1,719,351.00	2,317,427.00
应付债券	1,427,800.00	1,018,000.00	660,000.00	492,854.80
长期应付款	91,536.72	99,660.18	113,185.85	212,361.78
递延收益	2,680.27	2,680.27	2,680.27	2,216.83
递延所得税负债	368,879.65	368,879.65	376,035.75	13.46
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**4,600,073.72**	**3,905,069.91**	**2,871,252.87**	**3,024,873.87**
负债合计	**8,918,117.34**	**8,636,802.05**	**8,374,724.92**	**7,067,375.26**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	410,000.00	410,000.00	410,000.00	100,000.00
资本公积	3,310,599.83	3,310,599.83	3,272,498.17	3,315,486.34
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
其他综合收益	1,095,670.47	1,095,670.47	1,129,001.96	1,022.64
盈余公积	66,117.47	66,117.47	59,279.64	51,206.70
未分配利润	688,790.64	679,634.15	629,293.73	565,137.26
所有者权益合计	**5,571,178.41**	**5,562,021.91**	**5,500,073.50**	**4,032,852.96**
负债及所有者权益合计	**14,489,295.75**	**14,198,823.96**	**13,874,798.42**	**11,100,228.21**

母公司利润表

单位：万元

科目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、主营业务收入	**24,126.28**	**289,806.21**	**99,111.07**	**183,925.93**
减：营业成本	21,703.43	273,278.70	89,243.18	163,159.87
营业税金及附加	455.99	1,821.89	1,798.18	3,607.58
销售费用	4,081.14	11,095.01	7,428.43	906.73
管理费用	1,638.14	9,361.93	6,044.31	4,652.72
财务费用	7.36	14,856.44	-87.70	31.15
加：公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-	15,817.61	-	-
投资收益（亏损以“-”填列）	-	14,554.50	12,940.14	11,167.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	12,954.56	12,340.20	10,567.75
其他收益	13,004.52	66,286.01	76,069.92	64,764.69
资产处置收益（损失以“-”填列）	-	955.76	1,925.92	48.65
资产减值损失	-	-4,426.58	-5,479.28	718.34
二、营业利润（亏损以“-”填列）	**9,244.74**	**72,579.53**	**80,141.38**	**88,267.25**
加：营业外收入	4.44	5.00	402.37	0.00
减：营业外支出	7.86	1,257.45	105.54	163.15
三、利润总额（亏损以“-”填列）	**9,241.32**	**71,327.09**	**80,438.21**	**88,104.10**
减：所得税费用	84.83	2,948.85	-291.20	3,262.80
四、净利润	**9,156.49**	**68,378.24**	**80,729.41**	**84,841.30**

母公司现金流量表

单位：万元

科目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,168.72	310,528.07	125,823.13	259,366.26
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	125,318.74	212,814.64	362,429.17	108,290.87

经营活动产生的现金流入	**132,487.47**	**523,342.71**	**488,252.30**	**367,657.12**
购买商品、接受劳务支付的现金	31,554.51	63,421.85	149,210.46	98,522.32
支付给职工以及为职工支付的现金	616.44	2,301.34	2,161.98	2,186.54
支付的各项税款	1,393.74	9,231.85	12,046.73	12,218.84
支付的其他与经营活动有关的现金	68,921.07	472,841.41	290,712.67	300,429.05
经营活动产生的现金流出	**102,485.77**	**547,796.45**	**454,131.85**	**413,356.75**
经营活动产生的现金流量净额	**30,001.70**	**-24,453.74**	**34,120.46**	**-45,699.63**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	1,707.02	181.82	4,155.01
取得投资收益所收到的现金	-	11,443.23	10,831.40	9,081.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	-	807.47	2,754.07	67.39
收到的其他与投资活动有关的现金	111,920.07	774,552.77	410,570.20	206,773.17
投资活动产生的现金流入	**111,920.07**	**788,510.50**	**424,337.49**	**220,077.18**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	132.06	25,181.25	20,122.32	109.48
投资所支付的现金	200.00	234,541.79	378,847.15	25,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	156,210.50	310,000.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	38,788.98	132,654.24	57,997.20	109,104.92
投资活动产生的现金流出	**39,121.03**	**548,587.78**	**766,966.66**	**134,214.40**
投资活动产生的现金流量净额	**72,799.03**	**239,922.72**	**-342,629.17**	**85,862.77**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	310,000.00	-
取得借款所收到的现金	1,595,476.00	4,271,802.10	3,335,220.07	2,368,022.94
收到其他与筹资活动有关的现金	10,619.10	132,229.84	559,913.76	601,238.43
筹资活动产生的现金流入	**1,606,095.10**	**4,404,031.94**	**4,205,133.83**	**2,969,261.36**
偿还债务所支付的现金	1,218,992.00	3,410,002.55	2,731,658.00	2,088,085.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	88,382.83	484,879.66	420,256.91	357,678.11
支付的其他与筹资活动有关的现金	129,193.71	621,081.24	649,562.50	665,281.83
筹资活动产生的现金流出	**1,436,568.54**	**4,515,963.45**	**3,801,477.41**	**3,111,044.94**
筹资活动产生的现金流量净额	**169,526.56**	**-111,931.51**	**403,656.42**	**-141,783.58**
四、现金及现金等价物净增加额	**272,327.30**	**103,537.47**	**95,147.70**	**-101,620.43**
加：期初现金及现金等价物余额	282,607.30	179,069.83	83,922.13	185,542.56
五、期末现金及现金等价物余额	**554,934.60**	**282,607.30**	**179,069.83**	**83,922.13**

（四）备考报表及审阅报告

备考合并资产负债表

单位：万元

科目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,912,737.63	1,471,282.81
交易性金融资产	7,905.86	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	227.24	148.73
衍生金融资产	-	-
应收票据	7,610.63	17,372.33
应收账款	557,662.76	578,868.78
应收款项融资	11,571.25	-
预付款项	129,820.24	100,444.70
其他应收款	4,376,938.65	4,411,603.63

存货	3,697,853.78	6,775,330.91
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	20,957.70	3,185.10
其他流动资产	41,903.18	93,836.20
流动资产合计	**10,765,188.92**	**13,452,073.19**
非流动资产：	**-**	**-**
债权投资	-	-
可供出售金融资产	88,974.26	83,732.20
其他债权投资	-	-
持有至到期的投资	-	-
长期应收款	136,000.00	14,776.28
长期股权投资	53,138.72	55,492.11
其他权益工具投资	11,919.85	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	4,941,158.92	59,606.75
固定资产	562,501.11	645,805.70
在建工程	630,205.41	552,370.59
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	112,619.34	79,560.48
开发支出	-	-
商誉	87,275.86	87,275.86
长期待摊费用	4,028.79	6,822.89
递延所得税资产	13,073.66	8,041.78
其他非流动资产	617,972.18	526,306.55
非流动资产合计	**7,258,868.09**	**2,119,791.19**
资产总计	**18,024,057.01**	**15,571,864.38**
流动负债：		
短期借款	725,606.47	800,567.14
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	966,033.27	829,196.89
应付账款	104,495.89	119,803.63
预收款项	380,847.68	353,045.09
应付职工薪酬	9,412.81	11,855.81
应交税费	17,467.93	22,443.59
其他应付款	979,484.62	807,340.82
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	2,250,381.48	1,754,196.74
其他流动负债	1,177,932.28	473,973.86
流动负债合计	**6,611,662.43**	**5,172,423.58**
非流动负债：	**-**	**-**
长期借款	3,617,588.40	4,157,136.70
应付债券	660,000.00	538,854.80
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	217,470.94	305,318.74

预计负债	-	-
递延收益	156,935.97	162,914.51
递延所得税负债	393,869.44	17,452.16
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	**5,045,864.75**	**5,181,676.90**
负债合计	**11,657,527.18**	**10,354,100.47**
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本	410,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-
资本公积	3,997,956.86	4,366,908.49
减：库存股	-	-
其他综合收益	1,141,411.64	6,154.77
专项储备	312.00	627.71
盈余公积	59,279.65	51,206.70
未分配利润	703,857.14	650,707.96
归属于母公司所有者权益合计	**6,312,817.29**	**5,175,605.63**
少数股东权益	53,712.53	42,158.28
所有者权益合计	**6,366,529.82**	**5,217,763.90**
负债和所有者权益合计	**18,024,057.01**	**15,571,864.38**

备考合并利润表

单位：万元

科目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	**1,072,680.01**	**1,230,754.40**
减：营业成本	961,850.05	972,677.01
税金及附加	11,225.13	15,466.05
销售费用	29,700.10	21,800.33
管理费用	60,487.04	65,688.48
研发费用	11,120.15	18,949.40
财务费用	23,133.55	36,510.37
其中:利息费用	25,023.34	37,427.26
利息收入	3,297.37	3,151.12
加：其他收益	88,801.27	89,267.34
投资收益（损失以“-”号填列）	17,565.57	13,229.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,013.93	10,645.17
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-183.05	-579.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）	116.68	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-9,221.96	-47,336.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,818.35	952.98
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**74,060.85**	**155,196.77**
加：营业外收入	1,787.55	3,396.05
减：营业外支出	4,974.35	45,052.69
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	**70,874.04**	**113,540.12**
减：所得税费用	2,126.21	21,224.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**68,747.83**	**92,315.32**
（一）按经营持续性分类	68,747.83	92,315.32
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	68,747.83	92,315.32

2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	68,747.83	92,315.32
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	69,701.71	91,380.19
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-953.88	935.13
五、其他综合收益的税后净额	**1,129,315.82**	**-686.57**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	**1,129,290.32**	**-686.45**
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	17.96	1,022.64
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-87.56	1,022.64
3、其他权益工具投资公允价值变动	105.53	-
4、企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	1,129,272.36	-1,709.10
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2、其他债权投资公允价值变动	-	-
3、可供出售金融资产公允价值变动损益	1,205.48	-1,709.10
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6、其他债权投资信用减值准备	-	-
7、现金流量套期储备	-	-
8、外币财务报表折算差额	-	-
9、存货或自用房地产转换为投资性房地产	1,128,066.88	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	**25.50**	**-0.12**
六、综合收益总额	**1,198,063.65**	**91,628.74**
归属于母公司所有者的综合收益	1,198,992.03	90,693.74
归属于少数股东的综合收益	-928.38	935.01

1、备考财务报表的编制基础

（1）本备考财务报表系为本公司协议收购索普集团的交易之目的而编制。

（2）本备考财务报表是以本公司与拟收购的索普集团股权假设本次交易已在 2018 年 1 月 1 日完成，并依据股权收购完成后的构架，基于非同一控制下的企业合并原则，以持续经营为基础进行编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其应用指南和准则解释的要求进行确认和计量，并在此基础上编制 2019 年和 2018 年度备考财务报表。

（3）备考合并财务报表编制基础为本公司 2019 年度、2018 年度法定财务报表和索普集团经审计的 2019 年度、2018 年度财务报表。

（4）考虑本备考合并财务报表之特殊目的，在编制备考合并财务报表时只编制了本备考期间的备考合并资产负债表和备考合并利润表，而未编制备考母公司财务报表及附注，亦未编制备考合并现金流量表及备考合并所有者权益变动表。

二、重要会计政策及重要会计估计变更

（一）重要会计政策变更

1、2021 年 1-3 月重要会计政策变更

2021 年 1-3 月，公司无重要会计政策变更。

2、2020 年重要会计政策变更

2020 年，公司无重要会计政策变更。

3、2019 年重要会计政策变更

根据财政部 2019 年 4 月 30 日颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），本公司对财务报表列报项目进行了以下调整：将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”列报；将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”列报。

年初（2018 年 12 月 31 日）受影响的财务报表项目明细情况如下：

a.合并财务报表

单位：元

调整前		调整后	
应收票据及应收账款	5,810,800,404.78	应收票据	58,091,478.09
		应收账款	5,752,708,926.69
应付票据及应付账款	8,374,324,118.25	应付票据	7,668,401,109.25
		应付账款	705,923,009.00

b.母公司财务报表

单位：元

调整前		调整后	
应收票据及应收账款	5,245,569,219.07	应收票据	-
		应收账款	5,245,569,219.07
应付票据及应付账款	3,765,618,586.71	应付票据	3,497,000,000.00
		应付账款	268,618,586.71

4、2018 年重要会计政策变更

2018 年末根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），公司对财务报表列报项目进行了以下调整：

（1）资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

（2）利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

（3）所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

（4）2017 年 12 月 31 日/2017 年度受影响的财务报表项目明细情况如下：

a.合并财务报表

调整前		调整后	
报表项目	金额（元）	报表项目	金额（元）
应收票据	47,929,177.77	应收票据及应收账款	6,662,518,372.77
应收账款	6,614,589,195.00		
应收利息	176,615,167.75	其他应收款	43,789,000,853.11
应收股利	3,222,709.59		
其他应收款	43,609,162,975.77		
固定资产	1,981,966,677.42	固定资产	1,981,966,677.42
固定资产清理			
在建工程	5,124,473,361.90	在建工程	5,125,874,437.31
工程物资	1,401,075.41		
应付票据	4,731,300,000.00	应付票据及应付账款	5,302,989,565.10
应付账款	571,689,565.10		
应付利息	628,747,537.20	其他应付款	5,646,371,870.30
应付股利	17,351.00		
其他应付款	5,017,606,982.10		
长期应付款	3,511,182,916.68	长期应付款	4,974,626,183.17
专项应付款	1,463,443,266.49		
管理费用	230,987,938.79	管理费用	230,128,521.13
		研发费用	859,417.66

b.母公司财务报表

调整前		调整后	
报表项目	金额（元）	报表项目	金额（元）
应收票据	-	应收票据及应收账款	6,137,522,358.95
应收账款	6,137,522,358.95		
应收利息	38,944,512.88	其他应收款	36,086,945,027.09
应收股利	-		
其他应收款	36,048,000,514.21		
固定资产	338,828,969.25	固定资产	338,828,969.25
固定资产清理	-		
在建工程	4,949,933.60	在建工程	5,181,933.60

调整前		调整后	
报表项目	金额（元）	报表项目	金额（元）
工程物资	232,000.00		
应付票据	4,015,000,000.00	应付票据及应付账款	4,338,025,465.96
应付账款	323,025,465.96		
应付利息	453,458,942.77	其他应付款	12,672,733,066.14
应付股利	-		
其他应付款	12,219,274,123.37		
长期应付款	3,424,778,676.46	长期应付款	3,428,348,676.46
专项应付款	3,570,000.00		
管理费用	42,687,801.17	管理费用	42,687,801.17
		研发费用	-

（二）重要会计估计变更

1、2021 年 1-3 月重要会计估计变更

2021 年 1-3 月，公司无重要会计估计变更。

2、2020 年重要会计估计变更

2020 年，公司无重要会计估计变更。

3、2019 年重要会计估计变更

根据公司董事会决议，从 2019 年 1 月 1 日起，公司对于应收款项原按余额组合计提坏账准备变更为按账龄组合计提。

单位：元

合并财务报表		母公司财务报表	
受影响的报表项目名称	年末/本年影响金额	受影响的报表项目名称	年末/本年影响金额
应收账款	-18,561,373.96	应收账款	-640,294.76
其他应收款	-111,175,513.35	其他应收款	-89,209,009.24
资产减值损失	-129,736,887.31	资产减值损失	-89,849,304.00

4、2018 年重要会计估计变更

2018 年，公司无重要会计估计变更。

三、合并财务报表范围变动情况

（一）发行人 2018 年度合并范围变化情况

2018 年末，新纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体 6 家，具体如下：

名称	取得方式
镇江百姓汇商贸有限公司	新设立
镇江市京口区新泓供水有限公司	新设立
江苏省物资经济贸易公司	非同一控制合并
江苏省物资集团镇江储运开发有限公司	非同一控制合并
镇江中科达储运开发有限公司	非同一控制合并
镇江大港物资装卸服务站	非同一控制合并

2018 年度较 2017 年度合并报表范围减少 1 家，情况如下：

名称	不纳入合并范围原因
镇江西津工坊文化用品有限公司	清算注销

（二）发行人 2019 年度合并范围变化情况

2019 年末，新纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体 19 家，具体如下：

名称	取得方式
江苏西津星火文化发展有限公司	新设立
镇江招商旅行社	新设立
镇江普汇房地产开发有限公司	新设立
镇江百姓汇知家恩诚农贸有限公司	新设立
镇江京口饭店	划拨
句容瑞臻建材有限公司	新设立
镇江市静脉产业发展有限公司	新设立
江苏索普（集团）有限公司	非同一控制合并
江苏索普化工股份有限公司	非同一控制合并
镇江索普化工新发展有限公司	非同一控制合并
江苏索普化工建设工程有限公司	非同一控制合并

名称	取得方式
江苏索普赛瑞装备制造有限公司	非同一控制合并
江苏索普工程科技有限公司	非同一控制合并
镇江市第二化工厂有限公司	非同一控制合并
镇江振邦化工有限公司	非同一控制合并
江苏索普实业开发有限公司	非同一控制合并
江苏创普信息科技有限公司	非同一控制合并
江苏索普环保科技有限公司	非同一控制合并
镇江索普新发展化工物资贸易有限公司	非同一控制合并

注：“镇江招商旅行社”2020 年 6 月更名为“镇江西津渡旅行社有限责任公司”。

不再纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体 2 家，具体如下：

名称	不纳入合并范围原因
江苏泓润生物质能科技有限公司	划拨
镇江东大院科技产业有限公司	清算注销

（三）发行人 2020 年度合并范围变化情况

2020 年末，新纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体 10 家，具体如下：

名称	取得方式
江苏兴普船务股份有限公司	非同一控制合并
镇江华龙新型建材有限公司	非同一控制合并
镇江韦岗温泉有限公司	非同一控制合并
镇江悦卓建设工程有限公司	非同一控制合并
镇江金橙房地产开发有限公司	设立
镇江山水房地产有限公司	设立
镇江海纳川运输有限公司	设立
镇江海纳川生态环境科技有限公司	设立
江苏汇海科技农业有限公司	设立
镇江市规划勘测设计集团有限公司	划拨

2020 年度较 2019 年度合并报表范围减少 2 家，情况如下：

名称	不纳入合并范围原因
镇江市和城物流有限公司	清算注销
江苏索普实业开发有限公司	清算注销

（四）发行人 2021 年 1-3 月合并范围变化情况

发行人 2021 年 1-3 月，新纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体未发生变化。

（五）截至 2021 年 3 月末发行人合并范围情况

截至 2021 年 3 月末，发行人拥有子公司 77 家，其中纳入合并报表范围的子公司 77 家，各子公司的简要情况如下表所示：

截至 2021 年 3 月末公司子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	取得方式	持股比例		注册资本	投资额	是否并表
			直接	间接			
1	镇江市自来水公司	划拨	100	-	20,898.00	20,898.00	是
2	镇江市给排水工程公司	划拨	-	100	2,504.00	2,504.00	是
3	镇江市水处理设计研究所	划拨	-	100	50.00	50.00	是
4	镇江市振水实业总公司	划拨	-	100	60.00	60.00	是
5	镇江市丹徒区新源供水有限公司	出资设立	-	100	10.00	10.00	是
6	镇江新区新港供水有限公司	出资设立	-	100	10.00	10.00	是
7	镇江市港城供水有限公司	出资设立	-	100	500.00	500.00	是
8	镇江市京口区新泓供水有限公司	出资设立	-	100	10.00	10.00	是
9	镇江市世业江心供水有限公司	划拨	-	100	8,000.00	8,000.00	是
10	镇江市水业总公司	划拨	100	-	30.00	30.00	是
11	镇江市水业给排水监测有限公司	出资设立	-	100	3,300.00	3,300.00	是
12	镇江市海润环保科技有限公司	划拨	-	100	1,000.00	1,000.00	是
13	镇江市满江春新材料科技有限责任公司	出资设立	-	70	300.00	210.00	是
14	江苏满江春城市规划设计研究有限责任公司	出资设立	-	80	1,000.00	600.00	是
15	镇江绿坤环保科技有限责任公司	出资设立	-	100	120.00	120.00	是
16	镇江市海润水处理有限公司	出资设立	-	100	1,000.00	1,000.00	是
17	镇江市西津渡文化旅游有限责任公司	出资设立	100	-	125,000.00	100,000.00	是
18	镇江市西津渡影视基地限责任公司	出资设立	-	100	300.00	300.00	是
19	镇江菜馆有限公司	出资设立	-	100	100.00	100.00	是
20	江苏西津湾度假区运营管理有限公司	出资设立	-	60	5,000.00	3,000.00	是
21	镇江逸阁酒店管理有限公司	出资设立	-	100	100.00	100.00	是

22	江苏西津星火文化发展有限公司	出资设立	-	100	1,000.00	510.00	是
23	镇江西津渡旅行社有限责任公司[注 1]	出资设立	-	100	30.00	30.00	是
24	镇江市和信网络科技有限公司[注 1]	出资设立	100	-	5,000.00	5,000.00	是
25	镇江市公共住房投资建设有限公司	划拨	100	-	70,000.00	60,000.00	是
26	镇江市西津渡资产管理有限公司	出资设立	100	-	500.00	500.00	是
27	镇江市泰来房地产开发有限公司	出资收购	100	-	2,000.00	2,000.00	是
28	镇江市地产经营有限公司	划拨	100	-	830.00	830.00	是
29	江苏九华物业发展集团有限公司	出资设立	100	-	4,000.00	4,000.00	是
30	镇江市紫金物业管理有限责任公司	出资设立	-	100	500.00	500.00	是
31	镇江市规划展示馆管理有限公司	出资设立	-	100	100.00	100.00	是
32	镇江房地产物业管理有限责任公司	出资设立	-	100	500.00	500.00	是
33	句容市鲁公农业发展有限公司	出资设立	-	100	50.00	50.00	是
34	镇江市大市口广场管理有限责任公司	出资收购	-	100	10.00	10.00	是
35	镇江停车场有限公司	出资设立	-	100	1,000.00	1,000.00	是
36	镇江长山环境有限公司	出资设立	100	-	152,103.28	100,000.00	是
37	句容瑞臻建材有限公司	出资设立	-	100	100.00	100.00	是
38	镇江韦岗温泉有限公司	出资收购	-	100	14,500.00	13,000.70	是
39	镇江市静脉产业发展有限公司	出资设立		100	5,000.00	5,000.00	是
40	镇江市金融产业发展有限公司	出资收购并增资	89.66	-	20,000.00	15,656.00	是
41	江苏西津辅宜商业保理有限公司	出资设立	-	100	1,852.00	1,852.00	是
42	镇江海纳川物流产业发展有限责任公司	非同一控制合并	53.08	25.2	600.00	600.00	是
43	江苏省物资经济贸易公司	非同一控制合并	-	100	60.00	60.00	是
44	江苏省物资集团镇江储运开发有限公司	非同一控制合并	-	100	89.00	89.00	是
45	镇江中科达储运开发有限公司	非同一控制合并	-	100	30,000.00	30,000.00	是
46	镇江大港物资装卸服务站	非同一控制合并	-	100	41,540.00	41,540.00	是
47	江苏兴普船务股份有限公司	非同一控制合并	-	100	3,000.00	2,100.00	是
48	镇江海纳川运输有限公司	出资设立	-	100	600.00	600.00	是
49	镇江海纳川生态环境科技有限公司	出资设立	-	100	60.00	60.00	是
50	江苏朱方建设集团有限公司	出资收购	100	-	1,000.00	1,000.00	是
51	江苏朱方置业有限公司	出资设立	-	100	50.00	50.00	是
52	江苏城科建设发展有限公司	出资设立	-	70	2,000.00	2,000.00	是
53	镇江和润建设有限公司	出资设立	-	100	1,000.00	1,000.00	是
54	镇江市伯先公园园艺有限公司	出资设立	-	100	9,000.00	4,410.00	是

55	镇江市满庭芳园艺有限公司	出资设立	-	100	308.00	157.08	是
56	镇江普汇房地产开发有限公司	出资设立	-	100	3,000.00	3,000.00	是
57	镇江山水房地产有限公司	出资设立	-	100	249.00	249.00	是
58	镇江金橙房地产开发有限公司	出资设立	-	100	200,000.00	200,000.00	是
59	江苏和通进出口有限公司	出资设立	100	-	104,834.83	25,341.05	是
60	镇江百姓汇商贸有限公司[注 2]	出资设立	49	-	3,400.00	3,400.00	是
61	镇江百姓汇知家恩诚农贸有限公司	出资设立	-	51	10,000.00	10,000.00	是
62	江苏汇海科技农业有限公司	出资设立	-	70	1,000.00	600.00	是
63	镇江京口饭店有限公司[注 1]	划拨	100	-	2,600.00	2,600.00	是
64	江苏索普（集团）有限公司	非同一控制合并	100	-	1,356.00	1,356.00	是
65	江苏索普化工股份有限公司	非同一控制合并	-	82.7	2,000.00	2,000.00	是
66	镇江索普化工新发展有限公司	非同一控制合并	-	100	1,000.00	1,000.00	是
67	江苏索普化工建设工程有限公司	非同一控制合并	-	100	1,000.00	1,000.00	是
68	江苏索普赛瑞装备制造有限公司	非同一控制合并	-	60	1,000.00	1,000.00	是
69	镇江悦卓建设工程有限公司	出资收购	-	100	500.00	50.00	是
70	江苏索普工程科技有限公司	非同一控制合并	-	100	1,000.00	782.80	是
71	镇江市第二化工厂有限公司	非同一控制合并	-	100	1,000.00	1,000.00	是
72	镇江振邦化工有限公司	非同一控制合并	-	100	2,000.00	2,000.00	是
73	江苏创普信息科技有限公司	非同一控制合并	-	100	600.00	600.00	是
74	江苏索普环保科技有限公司	非同一控制合并	-	100	1,000.00	1,000.00	是
75	镇江索普新发展化工物资贸易有限公司[注 3]	非同一控制合并	-	10	500.00	50.00	是
76	镇江华龙新型建材有限公司	非同一控制合并	100	-	8,000.00	8,000.00	是
77	镇江市规划勘测设计集团有限公司	划拨	100	-	5,000.00	5,000.00	是

[注 1]镇江百姓汇商贸有限公司系由公司和公司股东镇江市人民政府国有资产监督管理委员会共同出资组建，注册资本为 9000 万元，其中公司出资 4410 万元，占比 49%，镇江市人民政府国有资产监督管理委员会出资 4590 万元，占比 51%，由于该公司日常经营均由公司负责，故将该公司纳入合并范围。

[注 2]江苏索普（集团）有限公司对镇江索普新发展化工物资贸易有限公司的持股比例为 10%，另外 90%的股权由江苏索普（集团）有限公司职工持股会持有，其相关经营均由江苏索普（集团）有限公司控制，故将其纳入合并范围。

四、近三年及一期主要财务指标

发行人近三年及一期主要财务指标

单位：万元

财务指标	2021 年 3 月 31 日/2021 年 1-3 月	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
总资产	18,461,261.32	17,755,580.87	17,997,074.59	14,810,641.21
总负债	11,817,210.35	11,268,026.24	11,657,527.18	9,612,971.09
全部债务	9,516,310.22	9,475,810.93	9,389,609.62	8,180,451.71
所有者权益	6,644,050.97	6,487,554.63	6,339,547.41	5,197,670.11
营业总收入	284,780.86	1,069,681.75	706,022.96	622,672.93
利润总额	67,429.27	80,711.02	72,293.96	75,901.01
净利润	58,000.94	72,650.07	72,716.53	71,114.53
经营活动产生现金流量净额	89,044.58	90,691.46	125,646.41	173,901.35
投资活动产生现金流量净额	22,612.45	461,203.17	-189,917.86	73,979.88
筹资活动产生现金流量净额	334,060.15	-384,475.95	230,093.96	-376,009.75
流动比率（倍）	2.18	1.96	1.63	2.98
速动比率（倍）	1.45	1.26	1.07	1.47
资产负债率（%）	64.01	63.46	64.77	64.91
债务资本比率（%）	58.89	59.36	59.70	61.15
营业毛利率（%）	29.28	11.57	6.98	4.22
平均总资产回报率（%）	1.60	0.59	0.48	0.48
加权平均净资产收益率（%）	0.88	1.13	1.26	1.35
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.67	-0.52	-0.42	-0.61
EBITDA（亿元）	-	19.07	11.46	12.35
EBITDA 全部债务比	-	0.02	0.01	0.02
EBITDA 利息倍数	-	0.32	0.21	0.23
应收账款周转率	2.12	1.95	1.25	1.01
存货周转率	0.22	0.26	0.13	0.09

注：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

（6）营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

（7）平均总资产回报率=（利润总额+财务费用中利息支出）/平均资产总额

（8）加权平均净资产收益率及扣除非经常损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算

（9）EBITDA=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+财务费用中的利息支出

（10）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

（11）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（财务费用中的利息支出+资本化利息支出）
（12）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
（13）存货周转率=营业成本/存货平均净额
2021 年 1-3 月的相关指标已作年化处理。

五、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

近三年及一期末，公司总资产分别为 14,810,641.21 万元、17,997,074.59 万元、17,755,580.87 万元和 18,461,261.32 万元，发行人资产规模保持稳定增长。2019 年末，公司总资产 17,997,074.59 万元，较上年末增加 3,186,433.38 万元，其中流动资产 10,765,188.92 万元，占总资产的 59.82%；非流动资产 7,231,885.67 万元，占总资产的 40.18%。2020 年末，公司总资产 17,755,580.87 万元，受年初新冠疫情影响较上年末下降 241,493.72 万元，降幅不大，其中流动资产 10,646,608.94 万元，占总资产的 59.96%；非流动资产 7,108,971.93 万元，占总资产的 40.04%。截至 2021 年 3 月末，发行人总资产为 18,461,261.32 万元，其中流动资产 11,272,075.55 万元，占总资产比重 61.06%；非流动资产 7,189,185.77 万元，占总资产比重 38.94%。

公司近三年及一期资产结构一览表

单位：万元、%

资产项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资产：								
货币资金	2,253,710.38	12.21	1,805,239.05	10.17	1,912,737.63	10.63	1,415,152.82	9.55
交易性金融资产	13,000.00	0.07	-	-	7,905.86	0.04	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,827.09	0.01	1,830.48	0.01	227.24	0.00	-	-
应收票据	17,470.91	0.09	11,901.18	0.07	7,610.63	0.04	5,809.15	0.04
应收账款	539,308.49	2.92	537,151.53	3.03	557,662.76	3.10	575,270.89	3.88
应收款项融资	37,409.94	0.20	15,950.69	0.09	11,571.25	0.06	-	-
预付款项	132,195.42	0.72	102,648.62	0.58	129,820.24	0.72	89,094.96	0.60
其他应收款	4,270,770.90	23.13	4,267,595.30	24.04	4,376,938.65	24.32	4,407,594.97	29.76
存货	3,792,009.89	20.54	3,765,302.94	21.21	3,697,853.78	20.55	6,730,094.87	45.44
一年内到期的非流动资产	4,900.00	0.03	4,900.00	0.03	20,957.70	0.12	-	-
其他流动资产	209,472.55	1.13	134,089.14	0.76	41,903.18	0.23	73,929.48	0.50
流动资产合计	**11,272,075.55**	**61.06**	**10,646,608.94**	**59.96**	**10,765,188.92**	**59.82**	**13,296,947.14**	**89.78**
非流动资产：								

可供出售金融资产	81,747.32	0.44	81,747.32	0.46	88,974.26	0.49	82,748.87	0.56
长期应收款	132,850.00	0.72	132,850.00	0.75	136,000.00	0.76	11,000.00	0.07
长期股权投资	79,652.52	0.43	78,215.29	0.44	53,138.72	0.30	45,824.00	0.31
其他权益工具投资	10,389.66	0.06	10,586.23	0.06	11,919.85	0.07	-	-
投资性房地产	4,796,449.06	25.98	4,795,930.75	27.01	4,941,158.92	27.46	49,633.36	0.34
固定资产	577,831.21	3.13	591,770.94	3.33	562,501.11	3.13	293,031.98	1.98
在建工程	724,762.30	3.93	694,128.25	3.91	630,205.41	3.50	490,327.87	3.31
使用权资产	508.18	0.00	-	-	-	-	-	-
无形资产	114,157.71	0.62	111,736.30	0.63	112,619.34	0.63	8,032.46	0.05
商誉	61,254.95	0.33	61,254.95	0.34	60,293.44	0.34	233.11	0.00
长期待摊费用	5,625.98	0.03	5,559.43	0.03	4,028.79	0.02	4,988.94	0.03
递延所得税资产	14,358.10	0.08	14,420.45	0.08	13,073.66	0.07	1,588.50	0.01
其他非流动资产	589,598.77	3.19	530,772.02	2.99	617,972.18	3.43	526,284.97	3.55
非流动资产合计	**7,189,185.77**	**38.94**	**7,108,971.93**	**40.04**	**7,231,885.67**	**40.18**	**1,513,694.07**	**10.22**
资产总计	**18,461,261.32**	**100.00**	**17,755,580.87**	**100.00**	**17,997,074.59**	**100.00**	**14,810,641.21**	**100.00**

1、流动资产分析

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 13,296,947.14 万元、10,765,188.92 万元、10,646,608.94 万元和 11,272,075.55 万元，占总资产的比重分别为 89.78%、59.82%、59.96%和 61.06%。近年来公司流动资产规模呈平稳走势。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成，具体情况如下：

（1）货币资金

近三年及一期末，公司货币资金分别为1,415,152.82万元、1,912,737.63万元、1,805,239.05万元和2,253,710.38万元，分别占公司总资产的9.55%、10.63%、10.17%和12.21%，公司货币资金数额规模较大，货币资金占总资产的比重处于较高水平，在一定程度上反映了公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。2020年末货币资金中现金34.51万元、银行存款729,033.43万元、其他货币资金1,076,171.12万元。其他货币资金中主要包括银票保证金511,354.05万元、借款保证金456,435.72万元、信用证保证金105,454.82万元、保函保证金158.40万元、证券交易资金账户1,635.11万元及保证金利息1,133.01万元。

2021年3月末，公司货币资金较年初增幅为24.84%，主要原因为公司一季度银行存款收到的货币资金增幅较大；2021年3月末，公司受限货币资金合计107.97亿元，公司受限货币资金主要是公司签开银票、保函、借款等所缴纳的保证金，下表中除库存现金及银行存款外均为受限货币资金。

近一年及一期末货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2020 年末余额	2021 年 3 月末余额
库存现金	34.51	277.24
银行存款	729,033.43	1,170,993.53
其他货币资金	1,076,171.12	1,082,439.61
合计	**1,805,239.05**	**2,253,710.38**

（2）应收票据

近三年及一期末，发行人应收票据分别为5,809.15万元、7,610.63万元、11,901.18万元和17,470.91万元，占公司总资产的比重分别为0.04%、0.04%、0.07%和0.09%。发行人应收票据主要为未到期的银行承兑汇票和商业承兑汇票，主要为物流贸易板块、化工板块等收到的票据。具体构成情况如下：

近三年及一期末应收票据构成情况表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
银行承兑汇票	17,393.01	11,269.13	7,560.76	3,669.15
商业承兑汇票	77.90	632.04	49.87	2,140.00
合计	**17,470.91**	**11,901.18**	**7,610.63**	**5,809.15**

（3）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为575,270.89万元、557,662.76万元、537,151.53万元和539,308.49万元，占公司总资产的比重分别为3.88%、3.10%、3.03%和2.92%。发行人应收账款占总资产的比重处于较低水平，主要为应收镇江市住房和城乡建设局和镇江市建设工程代建中心的城建工程款，主要为公司城建施工业务板块所产生的城建施工收入应收账款。

2020 年末应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元，%

单位名称	金额	账龄	占比	款项性质
镇江市住房和城乡建设局	315,388.24	1 年以内，1-2 年，3 年以上	58.11	工程款
镇江市建设工程代建中心	150,205.50	1 年以内，1-2 年，2-3 年，3 年以上	27.67	工程款
镇江市城市干道工程建设办公室	7,309.96	1-2 年，3 年以上	1.35	工程款
江阴澄星石庄热电有限公司	3,658.07	1 年以内	0.67	混凝土款
江苏润祥建设集团有限公司	3,275.30	1 年以内，1-2 年，2-3 年	0.60	工程款
合计	**479,837.08**		**88.40**	

2021 年 3 月末应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元，%

单位名称	金额	账龄	占比	款项性质
镇江市住房和城乡建设局	336,360.03	1-3 年	62.37	工程款

单位名称	金额	账龄	占比	款项性质
镇江市建设工程代建中心	150,205.50	1-3 年	27.85	工程款
镇江市城市干道工程建设办公室	7,309.96	1-3 年	1.36	房款
江阴澄星石庄热电有限公司	3,658.07	1 年以内	0.68	货款
江阴市日用化工厂	3,081.43	1 年以内	0.57	货款
合计	**500,614.99**		**92.83**	

发行人近一年末应收账款坏账准备计提情况如下：

截至 2020 年末应收账款坏账准备计提情况

单位：万元、%

类别	账面余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征计提坏账准备的应收账款	539,709.79	99.43	2,558.26	0.47	537,151.53
其中：账龄组合	62,865.77	11.58	2,558.26	4.07	60,307.51
其他组合	476,844.02	87.85	0.00	-	476,844.02
单项金额不重大并单独计提坏账准备的应收账款	3,078.63	0.57	3,078.63	100.00	-
合计	**542,788.41**	**100.00**	**5,636.88**	**/**	**537,151.53**

（4）其他应收款

其他应收款包含应收利息、应收股利和其他应收款科目，具体如下：

近三年末其他应收款具体构成情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收利息	27,615.20	42,297.12	29,882.61
应收股利	48.85	535.99	322.27
其他应收款	4,239,931.25	4,334,105.54	4,377,390.09
合计	**4,267,595.30**	**4,376,938.65**	**4,407,594.97**

公司其他应收款主要包括城市建设重点项目的建设资金投入及土地整理的前期开发费用。近三年及一期末，公司其他应收款分别为4,407,594.97万元、4,376,938.65万元、4,267,595.30万元和4,270,770.90万元，公司其他应收款数额较大，主要是由于近年来镇江市城市基础建设投资规模逐年扩大所致。但由于公司资产也在大幅度增加，使得近年公司其他应收款占公司总资产的比重保持相对稳定，分别为29.76%、24.32%、24.04%和23.13%。预计随着公司代建项目的完工及土地整理结束，公司其他应收款将逐步回收，并滚动减少，占总资产的比重将进一步下降。

报告期内，前五大欠款单位的其他应收款构成如下表：

2018 年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应收款余额的比例	欠款原因
镇江市财政局	1,990,890.32	45.46	代建款
镇江市建设工程代建中心	1,271,607.26	29.03	代建款
镇江市房屋拆迁安置事务所	366,359.45	8.36	委托拆迁款
镇江市和泰房屋拆迁事务所	329,385.37	7.52	委托拆迁款
镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	60,600.00	1.38	往来款（预付股权转让款）
合计	**4,018,842.40**	**91.75**	

2019 年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应收款余额的比例	欠款原因
镇江市财政局	1,720,214.15	38.93	代建款
镇江市建设工程代建中心	1,509,228.03	34.15	代建款
镇江市房屋拆迁安置事务所	388,501.51	8.79	委托拆迁款
镇江市和泰房屋拆迁事务所	292,305.22	6.61	委托拆迁款
镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	60,600.00	1.37	往来款（预付股权转让款）
合计	**3,970,848.92**	**89.85**	

2020 年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应收款余额的比例	欠款原因
镇江市财政局	1,506,338.35	34.79	代建款
镇江市建设工程代建中心	1,608,179.46	37.15	代建款
镇江市房屋拆迁安置事务所	394,102.96	9.10	委托拆迁款
镇江市和泰房屋拆迁事务所	292,320.12	6.75	委托拆迁款
镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	60,600.00	1.40	往来款
合计	**3,861,540.90**	**89.19**	

2021 年 3 月末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应收款的比例	欠款原因
镇江市建设工程代建中心	1,479,250.51	34.16	代建款
镇江市财政局	1,642,458.75	37.92	代建款
镇江市房屋拆迁安置事务所	399,040.36	9.21	委托拆迁款
镇江市和泰房屋拆迁事务所	292,415.50	6.75	委托拆迁款

单位名称	金额	占其他应收款的比例	欠款原因
镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	60,600.00	1.40	往来款
合计	**3,873,765.12**	**89.44**	

报告期内，发行人其他应收款的集中度较高，各期的前五大应收对象合计占比保持在 85%以上；同时，应收对象较为稳定，报告期内各期前五大应收对象共计 6 家单位。具体形成原因如下：

因代建城市建设工程形成对镇江市财政局、镇江市建设工程代建中心形成的代建款；因安置房、保障房业务形成对镇江市拆迁安置事务所、镇江市和泰房屋拆迁事务所形成的委托拆迁款；因国开行指定公共住房公司作为棚改专项贷承接主体与实际用款单位镇江新区棚户区改造发展有限公司形成的临时挂账；对镇江市人民政府国有资产监督管理委员会的应收的预付股权转让款。

根据发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据：经营性其他应收款为“i）营业执照经营范围内业务，且该业务所涉及的项目为发行人及其并表子公司的项目或ii）发行人因与发行人主营业务板块密切相关或符合企业经营发展规划需要的业务形成的，且未来预计能给企业带来收益的其他应收款”。不符合上述定义的为非经营性其他应收款。

综上，发行人报告期内其他应收款前五大应收对象中不存在非经营性往来占款或资金拆借情况。发行人承诺，本期债券存续期内，不新增非经营性往来占款或资金拆借余额。

发行人对政府单位及相关国有企业的应收款项均严格按照公司内部管理制度的相关规定履行资金支出的审批程序，不涉及地方政府及其所属部门举借债务或为其他单位和个人的债务提供担保；不涉及新增地方政府债务；在地方政府债务认定过程中未被认定为政府性债务，不属于地方政府债务。截至目前，发行人其他应收款不存在违反《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）等地方政府债务管理有关规定的情况。

发行人近一年末其他应收款坏账准备计提情况如下：

截至 2020 年末其他应收款坏账准备计提情况

单位：万元、%

类别	账面余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	72,695.43	1.68	72,291.02	99.44	404.42
按信用风险特征计提坏账准备的其他应收款	4,251,549.24	98.20	12,022.40	0.28	4,239,526.84
其中：账龄组合	156,317.52	3.61	12,022.40	7.69	144,295.12
其他组合	4,095,231.71	94.59	-	-	4,095,231.71
单项金额不重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,153.68	0.12	5,153.68	100.00	-
合计	**4,329,398.35**	**100.00**	**89,467.09**	**/**	**4,239,931.25**

报告期末发行人其他应收款金额与报告期内发行人城建施工业务确认收入情况如下表所示：

报告期内其他应收款及城建施工业务收入情况

单位：万元

科目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应收款	4,270,770.90	4,267,595.30	4,376,938.65	4,407,594.97
科目	**2021 年 1-3 月**	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
城建施工主营业务收入	21,611.38	56,812.69	55,936.01	79,961.17

报告期末，发行人其他应收款余额与报告期内主营业务中城建施工业务规模存在差异的主要原因如下：

1）发行人其他应收款对应的项目类型

a）签署建设工程施工合同的项目，主要是与镇江市住房和城乡建设局（以下简称“镇江市住建局”）签署。发行人与镇江市住建局签署工程施工合同，镇江市住建局根据工程进度情况支付工程款。城建工程施工业务的会计处理方式是：前期投入时，借记“其他应收款”，贷记“银行存款”或“应付账款”，发行人按季以工程合同、工程支付审批单、发票等原始凭证为依据加成 8%或 16%向镇江市住建局确认工作量，按照会计准则“建造合同”完工比例来确定收入，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时确认成本，借记“主营业务成本”，贷记“其他应收款”。

b）签署委托建设或拆迁协议的项目，主要委托方为镇江市建设工程代建中心、镇江市拆迁安置事务所和镇江市和泰房屋拆迁事务所；

c）尚未与政府部门签订协议的项目，主要为镇江市人民政府每年下达的城建计划项目。

针对 b）、c）类项目，发行人仅提供委托代建或拆迁管理服务，项目的实际建造成本最终由委托方或镇江市财政局承担，因此发行人将前期项目建设支出记入“其他应收款”。此类项目未来委托方和财政局会对发行人项目前期支付款项进行回款，冲抵此

类其他应收款；发行人不结转此类其他应收款至主营业务成本，不确认主营业务收入。

2）会计期末的其他应收款及会计期间的城建施工业务收入对应的项目

发行人确认的会计期间的城建施工业务收入的项目仅为 a）类项目。对于此类项目，按照施工协议约定，发行人通常在会计期末以“建造合同”完工比例来确定当期城建施工业务收入、结转成本；此类项目的前期支付款项在会计期末通常已结转，不列示在“其他应收款”中。报告期内，发行人均通过此模式结转城建施工业务成本、确认城建施工业务收入。

会计期末的其他应收款仅包括 b）、c）类项目。

3）会计期末其他应收款余额远超会计期间确认城建施工业务收入的原因

发行人是镇江市人民政府授权和批准的负责基础设施建设的骨干企业，承担了镇江城区大部分城市道路的新建、拓宽、翻修、改造的职能。同时，发行人也负责投资建设镇江城区的旧城棚户区改造、南徐新城的片区开发经营、围绕西津渡历史文化街区的保护开发等相关业务。

由于发行人作为镇江市最重要的基础设施建设和片区开发的建设主体，承接的 b）、c）类项目的规模较大，项目前期支出款项较大，造成发行人“其他应收款”的余额较大。截至 2020 年末，发行人对镇江市财政局、镇江市建设工程代建中心、镇江市拆迁安置事务所和镇江市和泰房屋拆迁事务所的其他应收款金额合计为 380.09 亿元。发行人城建施工类项目规模远低于签订委托代建或拆迁协议类项目和城建计划项目规模，因此发行人会计期末其他应收款余额远超会计期间确认城建施工业务收入。

4）截至 2021 年 3 月末，发行人其他应收款所涉项目的明细及具体情况

发行人其他应收款对应的项目主要分为两类：一类为与委托方签订代建协议的项目，主要委托方为镇江市建设工程代建中心、镇江市拆迁安置事务所和镇江市和泰房屋拆迁事务所；一类为镇江市人民政府每年下达的城建计划项目。

截至 2021 年 3 月末，发行人主要其他应收款对应代建项目和城建计划项目的明细及具体情况如下表所示：

单位：亿元

项目名称	委托方	是否签订代建协议	投资余额	预计完工时间	合同签署时间	开工时间
老城区综合开发改造	镇江和泰房屋拆迁事务所	是	29.23	2022	2016.1	2016.1

老城区综合开发改造	镇江房屋拆迁安置事务所	是	39.41	2022	2016.1	2016.1
城东片区综合开发	政府城建计划	否	24.45	2022	-	2009.4
城西片区综合开发	政府城建计划	否	15.93	2020	-	2003.6
老城区综合开发改造	政府城建计划	否	17.88	2023	-	2008.5
历史文化风貌区	政府城建计划	否	7.06	2023	-	2002.7
南徐片区综合开发	政府城建计划	否	85.04	2025	-	2008.9
西南片区综合开发	政府城建计划	否	0.27	2026	-	2015.11
城东片区综合开发	镇江市建设工程代建中心	是	16.97	2021	2018.4	2003.2
城西片区综合开发	镇江市建设工程代建中心	是	12.89	2023	2018.4	2003.3
老城区综合开发改造	镇江市建设工程代建中心	是	76.19	2023	2018.4	1999.1
南徐片区综合开发	镇江市建设工程代建中心	是	47.48	2025	2018.4	2006.8
西南片区综合开发	镇江市建设工程代建中心	是	7.28	2024	2018.4	2015.11
合计			**380.08**			

注：
1、总投资额、已投资额中均已扣除已确认及回款项目的金额；
2、总投资金额、实际投资金额包含项目分摊的资本化利息支出；
3、项目施工进度根据包含资本化利息的实际投资额与包含资本化利息的总投资额度计算；
4、与镇江市建设工程代建中心的相关协议是后期补签的，因此协议签署时间晚于实际开工时间。

发行人与委托方签订代建或拆迁协议类项目、镇江市人民政府下达的城建计划类项目回款的资金来源主要有两类：一类是镇江市人民政府相关职能部门在统筹城建计划完成情况、职能部门落实所涉及区域或项目的收益及配套资金到位后，向发行人支付款项，冲抵其他应收款；一类是镇江市政府根据《关于对镇江城市建设产业集团有限公司应收政府相关款项的说明》向发行人支付款项，冲抵其他应收款。近三年，发行人收到上述款项分为 26.84 亿元、37.14 亿元和 54.68 亿元。相关款项回款情况符合签署的相关协议的约定。

针对发行人回款情况，目前并无迹象显示镇江市人民政府未来会明显减少发行人其他应收款的回款，故其他应收款的回款预计仍将保持相对稳定。

发行人经营性其他应收款中涉及政府项目的协议签署时间均在 2018 年 7 月份之前，不违反地方政府管理相关规定，包括不违反《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号）、《关于加强国有企业资产负债约束的指导意见》（〔2018〕年第 27 号）等文件规定；不存在地方政府通过企业垫资建设、拖欠工程款等形式变相举债的情形。

发行人对应收款项（应收账款及其他应收款）计提坏账准备的方法如下：

1）单项金额重大的应收款项的确认标准、坏账准备的计提方法

a、单项金额重大的应收款项的确认标准

单项金额重大的应收款项，是指期末余额在 1,000 万元以上的应收款项。

b、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

资产负债表日，发行人对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额重大的应收款项经测试未发生减值的并入其他单项金额不重大的应收款项，依据其期末余额，按照账龄分析法计提坏账准备。

应收款项发生减值的客观证据，包括：债务人发生严重财务困难；债务人违反了合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；出于经济或法律等方面因素考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；债务人很可能倒闭或进行其他债务重组。

截至 2020 年末，发行人经过测试对单项金额重大的应收账款及其他应收款分别已单独计提 0.00 万元、72,291.02 万元的坏账准备。

2）按信用风险特征组合计提坏账准备的方法

a、确定组合的依据

账龄组合：单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合。

其他组合：应收政府部门和受政府部门控制的单位的款项以及委托拆迁款项；因融资需要而存入金融机构的保证金款项；应收发行人控制的子公司以及子公司之间形成的款项，以及应收联营、合营企业及备用金等款项。

b、按组合计提坏账准备的集团方法

账龄组合，发行人按账龄分析法计提坏账准备，计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0.50	0.50
1～2 年	5.00	5.00
2～3 年	10.00	10.00
3 年以上	20.00	20.00

其他组合，发行人不计提坏账准备。

截至 2020 年末，发行人应收账款及其他应收款按信用风险特征组合分别已计提 2,558.26 万元、12,022.40 万元的坏账准备。

3）单项金额虽不重大且单项计提坏账准备的应收款项

发行人对于单项金额虽不重大（1000 万元以下）但具备以下特征的应收款项（与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等），可单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。截至 2020 年末，发行人经过测试对单项金额不重大的应收账款及其他应收款分别已计提 3,078.63 万元、5,153.68 万元的坏账准备。

综上对于应收款项，发行人根据债务人的单位性质、实际财务状况、还款能力、信用程度及回款情况，已按照《企业会计准则》充分计提坏账准备。

（5）预付款项

近三年及一期末，公司预付账款分别为89,094.96万元、129,820.24万元、102,648.62万元和132,195.42万元，分别占公司资产的0.60%、0.72%、0.58%和0.72%。预付账款金额及占总资产的比重来看，呈总体递增的趋势，公司预付账款占总资产的比重处于较低水平。截至2021年3月末，公司预付账款132,195.42万元。

2020 年末预付账款金额前五名单位情况表

单位：万元，%

单位名称	金额	占预付账款总额的比率	欠款原因
江苏明兴置业发展有限公司	22,845.66	21.86	预付房款
镇江亿中置业有限公司	7,283.00	6.97	预付工程款
HONG KONG TONGLI COMPANY LIMITED	7,095.07	6.79	预付货款
江阴市日用化工厂	6,247.20	5.98	预付货款
FUNG JIP CONG INTERNATIONAL TRADING CO., LTD.	6,047.58	5.79	预付货款
合计	**49,518.51**	**47.39**	

2021 年 3 月末预付账款金额前五名单位情况表

单位：万元，%

单位名称	金额	占预付账款总额的比率	欠款原因
江苏明兴置业发展有限公司	23,599.74	17.85	预付房款
镇江市丹徒区高资街道办事处 243 省道改扩建工程指挥部	18,586.27	14.06	预付拆迁款
镇江市亿中置业公司	7,283.00	5.51	预付房款
HONGKONGTONGLICOMPANYLIMITED	7,095.07	5.37	预付货款
镇江市润州区韦岗街道办事处	6,899.27	5.22	预付拆迁款
合计	**63,463.35**	**48.01**	

发行人预付账款中不存在政府性预付款，相关预付款均有真实业务背景，符合国家法律法规。

（6）存货

近三年及一期末，发行人存货分别为6,730,094.87万元、3,697,853.78万元、3,765,302.94万元和3,792,009.89万元，分别占公司资产总额的45.44%、20.55%、21.21%和20.54%。

近三年及一期末存货明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	74,452.72	1.96	71,064.46	1.89	28,968.48	0.78	4,276.26	0.06
开发成本（房屋）	1,831,647.92	48.30	602,481.40	16.00	619,792.79	16.76	582,904.09	8.66
开发成本（土地）	604,198.86	15.93	1,824,672.30	48.46	1,710,085.63	46.25	4,851,134.23	72.08
工程施工	86,395.05	2.28	74,865.29	1.99	39,986.02	1.08	36,187.94	0.54
低值易耗品	443.51	0.01	422.14	0.01	380.46	0.01	365.33	0.01
开发产品	1,184,338.97	31.23	1,182,121.60	31.40	1,286,953.65	34.80	1,253,776.93	18.63
库存商品	9,199.26	0.24	7,286.45	0.19	6,314.01	0.17	745.05	0.01
发出商品	-	0.00	47.23	0.00	1,405.63	0.04	72.29	0.00
在产品	1,333.59	0.04	1,468.62	0.04	3,967.11	0.11	376.53	0.01
生物资产	-	-	-	-	-	-	256.21	0.00
材料采购	-	-	873.43	0.02	-	-	-	-
合计	**3,792,009.89**	**100.00**	**3,765,302.94**	**100.00**	**3,697,853.78**	**100.00**	**6,730,094.87**	**100.00**

2020 年末开发成本（房屋）明细情况表

单位：万元

项目名称	年末余额
如意江南	45,594.17
新城市花园四期	0.23
象山花园	5.88
江大东安置房（御带河）	10.47
R1716 小龙山项目	5,319.10
商务 B 区文化商务广场（新图书馆）	510.33
财富广场综合体改造提升工程	5,710.37
环湖路两侧项目	5,600.00
长江路项目	1,318.00
江南桥以南地块项目	10,896.94
和平路西地块开发项目	153.01
大桥生态园项目	1.63
镇江市肉类加工基地	7.24
大桥生态园	25,185.42
韦岗龙门村	188.68

金山水城三期西地块	84,275.11
金山水城二期南新增地块	14,128.39
金山水城三期西新地块廉租房	8,336.12
金山水城三期西新增地块安置房	17,795.31
光华雅居幼儿园	159.15
宝盖山棚户区改造项目	2.00
金山水城四期	77,138.02
长江花园东地块	59.64
旧片区	11.20
其他	0.80
凤凰家园	8.76
凤凰家园一期	84.84
二道巷项目	2,176.32
体育会展中心北地块	82.44
太平圩二号地块	37,148.11
太平圩一期安置房	65,224.35
太平圩二期	3,297.59
山巷东侧两地块 （镇国用（2006）第 1160658 号　面积 11092.50 ㎡； 镇国用（2006）第 1160659 号　面积 11093.70 ㎡）	12,825.00
驸马山庄	50.07
枣林路以东，白龙山路以南土地	29,854.49
港前路以西，跃进河以北地块	60,831.23
京口区清平路以西、象山路以北地块	88,491.03
合计	**602,481.44**

2020 年末存货--开发成本（土地）主要情况明细表

单位：平方米、万元

序号	土地证号	宗地位置	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（平方米）	入账价值（万元）	入账方式	是否足额缴纳土地出让金
1	镇国用（2013）第 8473 号	宝盖山以南黄山路以东（58.54 亩）	商业用地、城镇住宅用地	出让	38,358.60	39,924.62	成本	是
2	镇国用（2013）第 8474 号	运河路以西中山西路以南（277 亩）	商业用地、城镇住宅用地	出让	135,964.70	228,235.32	成本	是
3	镇国用（2013）第 8475 号		商业用地、城镇住宅用地	出让	16,271.30	-	成本	是
4	镇国用（2013）第 8476 号	健康路以北解放路以西（227 亩）	商业用地、城镇住宅用地	出让	38,032.70	188,035.84	成本	是
5	镇国用（2013）第 8477 号		商业用地、城镇住宅用地	出让	100,081.30	-	成本	是
6	镇国用（2013）第 8478 号	健康路以南解放路以西（108 亩）	商业用地、城镇住宅用地	出让	69,037.00	85,771.42	成本	是
7	镇国用（2013）第 8479 号	花山路以南古城路以西（86 亩）	商业用地、城镇住宅用地	出让	57,148.60	50,103.86	成本	是
8	镇国用（2013）第 8480 号	小米山路以北古城路以东（86 亩）	商业用地、城镇住宅用地	出让	57,363.70	49,833.50	成本	是
9	镇国用（2013）第 8481 号	润州路以东朱方路以北（386 亩）	商业用地、城镇住宅用地	出让	246,781.40	209,749.94	成本	是

10	镇国用（2013）第 8482 号	朱方路以北（163 亩）	商业用地、城镇住宅用地	出让	108,485.70	96,581.52	成本	是
11	镇国用（2003）字第 1140756 号	市旅游经济开发区新民村	住宅用地	划拨	14,341.00	955.11	评估	否
12	镇国用润（2002）字第 1110018 号	李家山	住宅用地	划拨	1,244.10	80.12	评估	否
13	镇国用（2012）6491 号	西津渡片区	文体娱乐用地	出让	83,758.00	32,615.37	成本	是
14	镇国用（2012）6284 号	西津渡片区	文体娱乐用地	出让	68,565.50	26,699.41	成本	是
15	苏（2017）镇江市不动产权第 0095566 号	长江路以南、迎江路以东	文体娱乐用地	出让	20,005.00	8,244.00	成本	是
16	苏（2018）镇江市不动产权第 0057217 号	镇江市枣林路以东、站前路以南	商服用地	出让	5,598.00	2,410.50	成本	是
合计		-	-	-	**1,061,036.60**	**1,019,240.52**	-	-

2020 年末开发产品明细情况表

项目名称	期末余额(单位:万元)
紫金大厦	114.42
明珠大厦	41.56
米山雅居	1,084.36
广厦新村27户拆迁保留房	862.13
安置房产-臻岳君庭20-2906室	50.78
安置房产康德嘉苑5-1102室	44.34
紫金大厦小业主商铺	61.80
如意江南	104,043.19
财富广场	178,074.15
凤凰家园	57,215.18
新城市花园一期和高层	12,057.11
新城市花园二期	8,572.05
新城花园三期C区	70,721.57
九华山庄一期	20,213.39
九华山庄二期	17,582.51
新城尚府	3,631.70
金山水城	144,393.48
象山花园一期	40,701.15
商务A区	85,462.27
规划展示馆	19,961.94
南山艺术剧院	6,156.40
商务B区	55,873.90
镇江市档案馆	8,252.38
镇江市人民来访接待中心	3,962.01
第二人医新建工程	19,405.72
体育会展中心	11,254.34
镇江市检察院指定居所监视点	12,371.58
润州区廉政警示教育基地	4,321.96
镇江市检查院两房建设项目	10,631.55
职工文体中心	2,798.68
镇江国际会展中心	31.19
金山停车场	4,507.41
李（二）-（三）	33.86

江（二）-(三)	54.01
京谷附房	365.08
斜桥街底层营业房	34.81
江(三)经济适用房	30.89
李家山经济适用房	115.53
朱方路光华雅居	357.80
凤凰家园一期	8,805.53
象山花园二期	27,887.42
新城花园四期	60,695.97
御带河花园	81,452.14
金山水城三区东	40,804.17
九华山庄香榭苑	49,489.45
购置房产-新城花园	98.10
回购御带河花园19#楼（施工号18#）	67.84
翠堤春晓	1,263.63
大西路二号地块	6,109.17
合计	**1,182,121.60**

（7）其他流动资产

近三年及一期末，公司其他流动资产余额分别为73,929.48万元、41,903.18万元、134,089.14万元和209,472.55万元，占总资产的比重分别为0.50%、0.23%、0.76%和1.13%。

2020年末其他流动资产明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
预缴营业税金及附加	15,857.93	11.83
预缴土地增值税	4,414.09	3.29
预缴企业所得税	404.43	0.30
待抵扣进项税额	10,640.39	7.94
银行理财产品	8,480.00	6.32
保理业务	7,000.00	5.22
结构性存款	66,105.00	49.30
其他	21,187.31	15.80
合计	**134,089.14**	**100.00**

2021年3月末其他流动资产明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
预缴营业税金及附加	15,869.64	7.58
预缴土地增值税	4,415.86	2.11
预缴企业所得税	419.85	0.20
待抵扣进项税额	10,922.09	5.21

银行理财产品	10,450.00	4.99
结构性存款	36,105.00	17.24
保理借款	7,000.00	3.34
其他	124,290.12	59.33
合计	209,472.55	**100.00**

2、非流动资产分析

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为151.37亿元、723.19亿元、710.90亿元和718.92亿元，占总资产的比重分别为10.22%、40.18%、40.04%和38.94％。2018年末，公司非流动资产较上年末增加13.79亿元，增幅为10.03%；2019年末，公司非流动资产较上年末增加了571.82亿元，增幅为377.76%，主要是存货中成熟可上市土地转入投资性房地产所致；2020年末，公司非流动资产较上年末降低12.29亿元，变动不大。公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产构成，具体情况如下：

（1）长期应收款

近三年及一期末，公司长期应收款分别为11,000.00万元、136,000.00万元、132,850.00万元和132,850.00万元，占总资产的比重分别为0.07%、0.76%、0.75%和0.72%。公司长期应收款主要为对镇江新区棚户区改造发展有限公司及镇江市丹徒区建设投资有限公司的应收款。

（2）长期股权投资

近三年及一期末，公司长期股权投资分别为 45,824.00 万元、53,138.75 万元、78,215.29 万元和 79,652.52 万元，占总资产的比重分别为 0.31%、0.30%、0.44%和 0.43%。2020 年末，公司长期股权投资较上年末增长 25,076.57 万元，主要为对镇江市港口发展集团有限公司增加了长期股权投资所致，整体来看公司近年来长期股权投资占公司总资产的比重较小。

2020 年末主要长期股权投资明细表

单位：万元、%

被投资单位	金额	持股比例
江苏索普天辰气体有限公司	1,560.41	50.00
镇江市金信资产经营有限公司	5,059.75	25.00
镇江华润燃气有限公司	25,322.41	39.00
江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司	9,353.87	21.93
光大海绵城市发展(镇江)有限公司	15,568.79	30.00
镇江东辰环保科技工贸有限公司	221.86	35.00

镇江市华普建设监理有限责任公司	246.00	20.40
上海海普科技实业有限公司	848.60	35.00
镇江普境新能源科技有限公司	700.10	74.24
镇江市港口发展集团有限公司	18,933.51	14.10
镇江玖方房地产开发有限公司	200.01	20.00
镇江悦景房地产开发有限公司	199.98	50.00
合计	**78,215.29**	

2021 年 3 月末主要长期股权投资明细表

单位：万元、%

被投资单位	金额	持股比例
江苏索普天辰气体有限公司	1,560.41	50.00
松原天安生物制品有限公司	-	31.00
镇江市金信资产经营有限公司	5,059.75	20.00
镇江华润燃气有限公司	25,322.41	39.00
江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司	9,353.87	21.93
镇江市港口发展集团有限公司	18,933.51	16.19
镇江玖方房地产开发有限公司	200.01	20.00
镇江悦景房地产开发有限公司	199.98	20.00
GREENASIARESOURCES，INC	-	30.00
镇江东辰环保科技工贸有限公司	221.86	35.00
镇江市华普建设监理有限责任公司	246.00	20.40
连云港市灌云万运酒业有限公司	-	30.00
上海海普科技实业有限公司	848.60	49.00
镇江普境新能源科技有限公司	1,750.10	35.00
光大海绵城市发展(镇江)有限公司	15,756.02	30.00
镇江辰辉房地产开发有限公司	200.00	20.00
合计	**79,652.52**	

（3）投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为49,633.36万元、4,941,158.92万元、4,795,930.75万元和4,796,449.06万元，占总资产的比重分别为0.34%、27.46%、27.01%和25.98%。2019年末，公司投资性房地产较2018年末增加4,891,525.56万元，主要为存货中成熟可上市土地使用权及房屋建筑物采用公允价值计转入该科目所致。发行人已将转换当日的公允价值大于原账面价值的差额计入其他综合收益，符合《企业会计准则》的规定。

2020 年末投资性房地产主要明细表

序号	土地证号	宗地位置	用途	使用权类型	使用权面积（平方米）	入账价值（万元）	土地取得方式	是否足额缴纳土地出让金
1	苏（2016）镇江市不动产权第9000008号	镇江市长江路北达子圩、长林圩	城镇住宅用地	出让	146,083.47	106,787.02	出让	是
2	苏（2018）镇江市不动产权第9000014号	镇江市长江路南侧	城镇住宅用地	出让	118,052.12	47,664.90	出让	是
3	镇国用（2015）第965号	长江路南侧	城镇住宅用地	出让	263,864.10	99,220.98	出让	是
4	镇国用（2015）第8251号	新河桥南	城镇住宅用地	出让	14,017.30	10,526.99	出让	是
5	苏2019镇江市不动产权第9000048号	和平路西	综合用地	出让	17,680.60	7,802.59	出让	是
6	苏2019镇江市不动产权第9000064号	和平路西	城镇住宅用地	出让	136,037.70	63,842.40	出让	是
7	苏（2018）镇江市不动产权第9000069号	镇江市禹山北路	城镇住宅用地	出让	38,587.40	28,014.45	出让	是
8	苏（2018）镇江市不动产权第9000070号	镇江市禹山北路	城镇住宅用地	出让	36,552.28	26,536.96	出让	是
9	苏2019镇江市不动产权第9000039号	镇江市禹山北路	城镇住宅用地	出让	11,305.45	8,207.76	出让	是
10	镇国用（2011）第6879号	镇江市禹山北路	城镇住宅、商服用地	出让	71,569.00	49,772.15	出让	是
11	镇国用（2014）第14656号	长江路以北平正桥以西	城镇住宅用地	出让	139,269.10	48,749.92	出让	是
12	苏（2018）镇江市不动产权第9000050号	润州区蒋乔镇鲇鱼套村	城镇住宅用地	出让	58,683.97	36,208.01	出让	是
13	苏（2018）镇江市不动产权第9000051号	润州区蒋乔镇鲇鱼套村	城镇住宅用地	出让	57,554.47	36,316.87	出让	是
14	苏（2018）镇江市不动产权第9000052号	润州区蒋乔镇鲇鱼套村	城镇住宅用地	出让	73,230.28	45,183.08	出让	是
15	苏（2018）镇江市不动产权第9000053号	润州区蒋乔镇鲇鱼套村	城镇住宅用地	出让	73,156.22	44,259.51	出让	是
16	苏2019镇江市不动产权第9000045号	润州区蒋乔镇鲇鱼套村	城镇住宅用地	出让	54,487.60	34,381.68	出让	是
17	苏2019镇江市不动产权第9000046号	润州区蒋乔镇鲇鱼套村	城镇住宅用地	出让	57,565.60	35,517.98	出让	是
18	镇国用（2016）第2687号	润州区蒋桥镇鲶鱼套村	城镇住宅、商服用地	出让	249,493.00	153,834.51	出让	是
19	镇国用（2016）第9601号	润州区蒋桥镇鲶鱼套村	城镇住宅、商服用地	出让	160,620.50	93,164.73	出让	是
20	苏（2021）镇江市不动产权第9000003号	电力路-运河-大西路东北侧	城镇住宅用地	出让	29,665.20	7,408.66	出让	是
21	苏（2020）镇江市不动产权第9000076号	长江路北侧	城镇住宅用地	出让	23,568.50	17,582.10	出让	是

序号	土地证号	宗地位置	用途	使用权类型	使用权面积（平方米）	入账价值（万元）	土地取得方式	是否足额缴纳土地出让金
22	苏（2020）镇江市不动产权第9000049号	润州区七里镇一泉村	城镇住宅用地	出让	13,305.40	6,782.26	出让	是
23	苏（2020）镇江市不动产权第9000050号	润州区七里甸镇一泉村	城镇住宅用地	出让	25,733.30	13,554.83	出让	是
24	苏（2018）镇江市不动产权第9000063号	镇江市跃进路北侧	城镇住宅用地	出让	189,668.91	117,974.06	出让	是
25	镇国用（2015）第964号	镇江市跃进路北侧	城镇住宅用地	出让	215,954.40	134,323.64	出让	是
26	苏（2020）镇江市不动产权第9000030号	镇江市南徐路北侧	城镇住宅用地	出让	24,443.10	16,780.19	出让	是
27	苏（2020）镇江市不动产权第9000031号	镇江市南徐路北侧	城镇住宅用地	出让	129,871.10	89,156.51	出让	是
28	苏2019镇江市不动产权第9000029号	镇江市南徐路北侧	城镇住宅用地	出让	34,362.40	25,050.19	出让	是
29	苏2019镇江市不动产权第9000030号	镇江市南徐路北侧	城镇住宅用地	出让	17,942.80	13,080.30	出让	是
30	镇国用（2015）第3931号	镇江市凤凰家园东侧	城镇住宅用地	出让	221,361.20	67,238.25	出让	是
31	苏2019镇江市不动产权第9000058号	宝盖路南侧	城镇住宅用地	出让	83,420.20	53,391.50	出让	是
32	苏(2021)镇江市不动产权第9000009号	宝盖路南侧	城镇住宅用地	出让	82,847.30	49,918.46	出让	是
33	苏（2020）镇江市不动产权第9000064号	黄山北路西侧	城镇住宅用地	出让	15,748.81	9,598.80	出让	是
34	苏2020镇江市不动产权第9000025号	黄山北路西侧	城镇住宅用地	出让	135,856.70	59,722.41	出让	是
35	苏（2018）镇江市不动产权第9000021号	镇江市中山西路东北侧	城镇住宅用地	出让	122,446.55	73,284.02	出让	是
36	苏（2020）镇江市不动产权第9000061号	镇江市中山西路东北侧太古山	城镇住宅用地	出让	84,712.86	67,926.25	出让	是
37	镇国用（2009）第32号	镇江市中山西路北侧、润州山路西侧	城镇住宅用地	出让	27,134.70	13,502.03	出让	是
38	苏2020镇江市不动产权第9000058号	镇江市宝盖路西南侧	城镇住宅用地	出让	45,737.80	32,355.05	出让	是
39	苏（2016）镇江市不动产权第9000014号	镇江市黄山北路西侧	城镇住宅用地	出让	93,462.20	66,242.47	出让	是
40	苏2020镇江市不动产权第9000024号	京口区新华村纬八路以南	城镇住宅用地	出让	98,145.90	27,680.90	出让	是
41	镇国用（2015）第172号	润州路以西	城镇住宅用地	出让	121,149.00	89,407.96	出让	是
42	苏2019镇江市不动产权第9000043号	润州路以西	城镇住宅用地	出让	104,178.90	76,884.03	出让	是
43	镇国用（2014）第14674号	润州路以西	城镇住宅用地	出让	119,985.80	84,404.94	出让	是

序号	土地证号	宗地位置	用途	使用权类型	使用权面积（平方米）	入账价值（万元）	土地取得方式	是否足额缴纳土地出让金
44	苏（2018）镇江市不动产权第9000068号	润州路西地块	城镇住宅用地	出让	101,485.20	76,215.39	出让	是
45	苏2020镇江市不动产权第9000038号	解放路西侧	城镇住宅用地	出让	108,704.10	76,423.49	出让	是
46	苏2020镇江市不动产权第9000037号	解放路东侧	城镇住宅用地	出让	137,333.30	99,709.26	出让	是
47	苏2019镇江市不动产权第9000053号	京口区象山镇长岗社区	城镇住宅用地	出让	26,283.00	8,432.55	出让	是
48	苏2019镇江市不动产权第9000056号	京口区象山镇丹徒社区	城镇住宅用地	出让	55,195.00	17,708.77	出让	是
49	苏2020镇江市不动产权第9000021号	京口区象山镇丹徒社区	城镇住宅用地	出让	88,831.00	28,500.37	出让	是
50	苏2019镇江市不动产权第9000054号	京口区象山镇丹徒社区	城镇住宅用地	出让	38,678.00	12,409.37	出让	是
51	苏2020镇江市不动产权第9000017号	京口区象山镇丹徒社区	城镇住宅用地	出让	30,733.00	12,413.63	出让	是
52	苏2019镇江市不动产权第9000049号	京口区象山镇长岗社区	城镇住宅用地	出让	18,804.00	7,595.40	出让	是
53	苏2020镇江市不动产权第9000018号	禹山东路两侧1号地块	城镇住宅用地	出让	57,926.10	35,566.63	出让	是
54	苏2020镇江市不动产权第9000072号	禹山东路两侧1号地块	城镇住宅用地	出让	6,399.60	4,089.34	出让	是
55	苏2020镇江市不动产权第9000019号	禹山东路两侧2号地块	城镇住宅用地	出让	3,068.80	1,884.24	出让	是
56	苏2020镇江市不动产权第9000022号	禹山东路两侧3号地块	城镇住宅用地	出让	18,409.40	9,869.21	出让	是
57	苏（2020）镇江不动产权第9000077号	丹徒镇（镇南路）1号地块	城镇住宅用地	出让	12,986.90	7,973.96	出让	是
58	苏2020镇江市不动产权第9000023号	丹徒镇（镇南路）2号地块	城镇住宅用地	出让	1,459.00	914.79	出让	是
59	苏2020镇江市不动产权第9000020号	丹徒镇（镇南路）3号地块	城镇住宅用地	出让	4,865.30	3,050.54	出让	是
60	镇国用（2015）第1449号	团山路北侧	商务金融用地	出让	6,074.80	2,284.12	出让	是
61	镇国用（2015）第180号	团山路北侧3号地块	商务金融用地	出让	59,043.30	22,200.28	出让	是
62	镇国用（2010）第3555号	朱方路以东、团山路以北	商务金融用地、城镇住宅用地	出让	78,236.00	68,715.77	出让	是
63	苏(2018)镇江市不动产权第9000013号	朱方路以东、团山路以南	城镇住宅用地	出让	65,351.00	61,560.64	出让	是

序号	土地证号	宗地位置	用途	使用权类型	使用权面积（平方米）	入账价值（万元）	土地取得方式	是否足额缴纳土地出让金
64	苏2019镇江市不动产权第9000060号	学府路北、江苏大学体育场南侧	商务金融用地	出让	65,272.40	34,137.47	出让	是
65	苏2019镇江市不动产权第9000032号	京沪高铁镇江站站场1、4、5号地块	城镇住宅用地	出让	16,768.30	19,283.55	出让	是
66	苏（2020）镇江市不动产权第9000052号	京沪高铁镇江站站场7号地块	城镇住宅用地	出让	18,053.60	20,761.64	出让	是
67	苏2019镇江市不动产权第9000042号	京沪高铁镇江站站场8号地块	城镇住宅用地	出让	31,973.20	37,568.51	出让	是
68	镇国用（2015）第7218号	京沪高铁镇江站站场9号地块	其他商服用地	出让	20,218.90	5,863.48	出让	是
69	苏2020镇江市不动产权第9000051号	京沪高铁镇江站站场10号地块	其他商服用地	出让	15,568.60	4,514.89	出让	是
70	苏（2017）镇江市不动产权第000023号	檀山路以西、长山灌渠以东1号地块	城镇住宅用地	出让	65,376.70	46,678.96	出让	是
71	镇国用（2015）第8253号	檀山路以西、长山灌渠以东2号地块	城镇住宅用地	出让	34,683.90	24,764.30	出让	是
72	镇国用（2015）第1697号	镇江市大西路1号	城镇住宅用地	出让	10,193.90	3,548.28	出让	是
73	镇国用（2015）第1844号	大西路	城镇住宅用地	出让	6,844.40	2,074.16	出让	是
74	镇国用（2015）第1810号	大西路	城镇住宅用地	出让	4,666.30	1,414.12	出让	是
75	镇国用（2015）第1845号	大西路	城镇住宅用地	出让	6,541.80	1,982.54	出让	是
76	苏(2021)镇江市不动产权第9000007号	大西路	城镇住宅用地	出让	3,324.20	1,007.18	出让	是
77	镇国用（2015）第1793号	大西路	城镇住宅用地	出让	717.40	234.56	出让	是
78	苏2020镇江市不动产权第9000036号	大西路	城镇住宅用地	出让	4261.6	1,291.37	出让	是
79	苏2019镇江市不动产权第9000057号	大西路	城镇住宅用地	出让	5,135.60	1,502.09	出让	是
80	苏(2021)镇江市不动产权第9000010号	大西路	城镇住宅用地	出让	2,681.20	812.77	出让	是
81	苏2019镇江市不动产权第9000061号	大西路	城镇住宅用地	出让	6,415.90	2,140.28	出让	是
82	镇国用（2015）第371号	大西路	城镇住宅用地	出让	11,050.60	3,348.78	出让	是

序号	土地证号	宗地位置	用途	使用权类型	使用权面积（平方米）	入账价值（万元）	土地取得方式	是否足额缴纳土地出让金
83	镇国用（2015）第1803号	大西路	城镇住宅用地	出让	3,617.40	1,096.38	出让	是
84	苏(2021)镇江市不动产权第9000008号	大西路	城镇住宅用地	出让	3,511.50	1,063.97	出让	是
85	镇国用（2015）第369号	山巷	城镇住宅用地	出让	6,305.10	3,731.14	出让	是
86	苏2020镇江市不动产权第9000063号	山巷	城镇住宅用地	出让	6,532.00	3,865.51	出让	是
87	苏2020镇江市不动产权第9000062号	山巷	城镇住宅用地	出让	3,952.60	2,338.71	出让	是
88	镇国用（2011）第5774号	运粮河路以北，桃西路以东	城镇住宅用地	出让	52,266.40	25,609.70	出让	是
89	镇国用（2014）第15384号	原市政府西地块	城镇住宅用地	出让	12,462.30	10,901.85	出让	是
90	苏（2017）镇江市不动产权第000019号	老北门	城镇住宅用地	出让	59,191.50	53,600.95	出让	是
91	镇国用（2012）第4559号	东门坡地块	城镇住宅用地	出让	80,243.10	86,507.88	出让	是
92	镇国用（2014）第15395号	弥陀寺巷	城镇住宅用地	出让	60,687.10	47,158.09	出让	是
93	镇国用（2015）第933号	西出入口1号地块	城镇住宅用地	出让	16,196.30	10,268.45	出让	是
94	苏（2020）镇江市不动产权第9000053号	润州区桃园地块	城镇住宅用地	出让	176,998.70	86,560.99	出让	是
95	镇国用（2016）第2698号	润州区桃园地块	商务、住宅用地	出让	12,842.10	5,542.72	出让	是
96	镇国用（2013）第1018号	东吴路北侧地块	城镇住宅、商务金融及公共设施用地	出让	132,236.70	104,586.11	出让	是
97	镇国用（2015）第12819号	东吴路北侧地块	城镇住宅、商务金融及公共设施用地	出让）	167,476.30	132,457.47	出让	是
98	苏（2017）镇江市不动产权第000035号	五洲山路以南、九华山路以西	城镇住宅用地	出让	92,785.70	97,285.80	出让	是
99	苏2019镇江市不动产权第9000037号	白龙山路以南、枣林路以东	城镇住宅用地	出让	23,546.80	24,794.78	出让	是
100	苏2019镇江市不动产权第9000038号	白龙山路以南、枣林路以东	城镇住宅用地	出让	34,193.80	36,006.07	出让	是

序号	土地证号	宗地位置	用途	使用权类型	使用权面积（平方米）	入账价值（万元）	土地取得方式	是否足额缴纳土地出让金
101	苏2020镇江市不动产权第9000075号	丹徒大道以北、九华山路以西	城镇住宅用地	出让	158,315.40	169,951.59	出让	是
102	镇国用（2015）第1669号	五洲山路以北、九华山路以西	城镇住宅用地	出让	40,401.20	41,734.44	出让	是
103	镇国用（2015）第8260号	五洲山路以南、长山渠路以西	城镇住宅用地	出让	27,551.00	13,007.86	出让	是
104	镇国用（2014）第15121号	电力路以西，宝盖路以北	城镇住宅用地	出让	56,158.10	53,120.04	出让	是
105	镇国用（2015）第3926号	新马路以南、电力路以西	城镇住宅用地	出让	17,724.10	17,456.56	出让	是
106	苏（2020）镇江市不动产权第9000059号	中山西路以北，电力路以西	城镇住宅用地	出让	54,920.10	66,781.83	出让	是
107	镇国用（2013）第5853号	电力路以东、新马路以北	城镇住宅、商业用地	出让	30,515.80	25,074.72	出让	是
108	镇国用（2014）第15119号	花山路两侧	城镇住宅用地	出让	36,442.50	23,428.73	出让	是
109	镇国用（2014）第14121号	花山路两侧	城镇住宅用地	出让	14,151.80	9,098.00	出让	是
110	苏（2020）镇江市不动产权第9000060号	焦山路以西、老山路以北	城镇住宅用地	出让	136,243.80	77,457.04	出让	是
111	镇国用（2014）第15110号	运河路以北、梦溪路以西	城镇住宅用地	出让	209,216.00	184,124.96	出让	是
112	苏（2018）镇江市不动产权第9000039号	双井路以东、斜桥街以西	城镇住宅用地	出让	27,458.67	30,998.09	出让	是
113	镇国用（2014）第14116号	正东路以北、南门大街以西	城镇住宅用地	出让	46,918.40	54,095.92	出让	是
114	镇国用（2014）第14439号	南门大街以西	城镇住宅用地	出让	107,566.20	90,833.00	出让	是
115	镇国用（2013）第5867号	梦溪路以东、桃花坞路以南	城镇住宅、商业用地	出让	79,754.10	59,404.99	出让	是
116	镇国用（2013）第5868号	东吴路以南、太古城以西	城镇住宅、商业用地	出让	39,390.70	26,471.38	出让	是
117	镇国用（2013）第5869号	东吴路以南、太古城以西	城镇住宅、商业用地	出让	4,009.30	3,129.35	出让	是

序号	土地证号	宗地位置	用途	使用权类型	使用权面积（平方米）	入账价值（万元）	土地取得方式	是否足额缴纳土地出让金
118	镇国用（2014）第14118号	花山路以北、古城路以西	城镇住宅用地	出让	8,442.00	6,833.17	出让	是
119	镇国用（2013）第5871号	长江路以南、解放路以西	城镇住宅、商业用地	出让	66,663.80	81,719.60	出让	是
	合计				**7,195,016.86**	**4,727,786.82**		

（4）固定资产

近三年及一期末，公司固定资产净值分别为 293,031.98 万元、562,501.11 万元、591,770.94 万元和 577,831.21 万元，占总资产的比重分别为 1.98%、3.13%、3.33%和 3.13%。2019 年末公司固定资产余额较 2018 年末增加了 269,469.13 万元，增幅较大，主要是因为 2019 年索普集团等子公司固定资产合并增加以及在建工程转入固定资产。发行人固定资产的折旧及减值计提均充分。

2020 年末固定资产净值明细表

单位：万元、%

项目	原值	累计折旧	减值准备	净值	净值占比
房屋及建筑物	485,966.82	166,015.27	1,789.36	318,162.18	53.76
机器设备	755,355.38	491,534.87	2,008.27	261,812.25	44.24
运输设备	16,802.64	8,248.12	-	8,554.51	1.45
电子及其他设备	8,535.14	6,486.71	-	2,048.43	0.35
土地	1,193.56	-	-	1,193.56	0.20
合计	**1,267,853.54**	**672,284.98**	**3,797.63**	**591,770.94**	**100.00**

2020 年末发行人固定资产中土地资产明细表

单位：万元、平方米

序号	土地取得方式	使用权类型	地块名称	土地使用权证号	取得时间	土地面积	用途	账面价值	入账依据	取得方式是否合法合规
1	划拨	划拨	桃花坞水库站	地号35004	1995	16,992.39	市政公用设施	359.77	成本法	是
2	划拨	划拨	金西一期	镇国用（2008）第7380号	1996	60,581.10	公用设施用地	528.82	成本法	是
3	划拨	划拨	谏壁深井厂土地	-	1998	3,310.02	-	33.96	成本法	是

序号	土地取得方式	使用权类型	地块名称	土地使用权证号	取得时间	土地面积	用途	账面价值	入账依据	取得方式是否合法合规
4	划拨	划拨	金山水厂	镇国用（2008）第7291号	1998	37,644.80	公用设施用地	271.01	成本法	是
合计		-	-	-	-	-	-	**1,193.56**	-	-

注：发行人固定资产中土地资产子科目核算的全部为镇江市自来水公司及其下属水厂生产经营场所对应地块，相关地块主要通过划拨形式取得，部分地块未办理权证；但相关资产为镇江市自来水公司经营性资产，能带来经营性收益，故置于固定资产科目核算。

（5）在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为 490,327.87 万元、630,205.41 万元、694,128.25 万元和 724,762.30 万元，分别占公司总资产的 3.31%、3.50%、3.91%和 3.93%，占总资产的比重较小。2019 年末，发行人在建工程 630,205.41 万元，较年初增加 139,877.54 万元，增幅较大，主要是增加了索普集团的相关在建项目工程等。

2020 年末主要在建工程明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
西津渡历史街区保护工程	439,455.72	63.31
海绵城市建设专项治理工程	83,118.75	11.98
金西水厂一泵房供电系统改造项目	691.51	0.10
大港水厂一期	29,869.09	4.30
征润州水源地原水水质安全保障工程	8,103.81	1.17
物流改造项目	2,383.37	0.34
其他污水处理工程	5,109.83	0.74
征润州取水改造工程	493.90	0.07
丹徒区乡镇供水管网改扩建工程	6,444.17	0.93
供水指挥中心	3,169.75	0.46
其他供水工程	39,831.22	5.74
大港城供水工程	17,424.33	2.51
年产 30 万吨醋酸乙烯项目	18,655.29	2.69
余热回收设备制造项目	0.00	0.00
酮连氮法水合肼生产线	3,696.31	0.53
40000NM3/h 空分项目	11,486.49	1.65
ADC 技术提升项目	715.88	0.10
10000 吨/天污水处理改扩建工程	189.38	0.03
醋酸造气工艺节能减排技改	16,295.39	2.35
中水回收项目	2,144.02	0.31
醋酸 3#装置 18 区改造项目	350.35	0.05
其他零星工程	4,457.77	0.64
合计	**694,086.34**	**100.00**

2021 年 3 月末主要在建工程明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
西津渡历史街区保护工程	449,967.21	61.99
海绵城市建设专项治理工程	88,247.36	12.16
金西水厂一泵房供电系统改造项目	691.51	0.10
大港水厂一期	32,579.98	4.49
征润州水源地原水水质安全保障工程	8,142.62	1.12
物流改造项目	2,238.58	0.31
其他污水处理工程	9,795.21	1.35
征润州取水改造工程	493.90	0.07
丹徒区乡镇供水管网改扩建工程	6,444.17	0.89
供水指挥中心	3,169.75	0.44
其他供水工程	39,497.96	5.44
大港城供水工程	17,424.33	2.40
年产 30 万吨醋酸乙烯项目	18,655.29	2.57
酮连氮法水合肼生产线	3,696.31	0.51
40000NM3/h 空分项目	11,486.49	1.58
ADC 技术提升项目	715.88	0.10
醋酸造气工艺节能减排技改	23,973.14	3.30
中水回收项目	2,118.98	0.29
其他零星工程	6,452.41	0.89
合计	**725,791.08**	**100.00**

（6）无形资产

近三年及一期末，公司无形资产分别为 8,032.46 万元、112,619.34 万元、111,736.30 万元和 114,157.71 万元，分别占公司总资产的 0.05%、0.63%、0.63%和 0.62%。公司无形资产主要为公司持有的土地使用权，其规模较小，在总资产中所占比重较小。

2020年末无形资产余额明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
土地使用权	100,449.92	89.90
软件	2,771.79	2.48
商标及专利	2,318.20	2.07
专有技术	4,583.54	4.10
特许权使用费	1,612.85	1.44
合计	**111,736.30**	**100.00**

2020年末无形资产中主要土地使用权明细表

单位：万元、亩

地块名称	土地证号	使用权类型	面积（㎡）	账面价值	入账方式	是否缴纳土地出让金
镇江市京口区谏壁镇大公路片区	苏(2019)镇江市不动产第 0096017 号	划拨	64,751.00	1,141.14	划拨	否

京口区象山镇长江村	镇国用（2008）第 7304 号	划拨	119,951.00	615.97	划拨	否
镇江新区大港北山北路西	镇国用（2009）第 1446 号	划拨	50,879.50	117.92	划拨	否
唐驾庄村地块	(2017)镇江市不动产权第 0013704 号	出让	19,442.50	402.74	成本	是
自来水办公楼	镇国用（2009）第 359 号	出让	3,066.67	38.12	成本	是
大港泵站	镇国用（2009）第 389 号	划拨	23,533.33	292.57	划拨	否
丁卯开发区	镇国用（新 2001）字第 180013 号	出让	27,820.66	228.80	成本	是
金山水厂扩建工程土地	尚未办证	划拨	-	2,074.60	划拨	否
港口水厂土地	镇房权证港字第 70014351 号	划拨	805,460.00	129.83	划拨	否
大港原港韩路北侧	尚未办证	划拨	31,494.90	762.30	划拨	否
南徐大道以南、枣林路以东（2019-4-1 规划展示馆）	苏（2020）镇江市不动产权第 0054470 号	出让	14,792.00	5,158.78	成本	是
展示馆以南、九华山路以西（2019-4-2 档案馆）	苏（2020）镇江市不动产权第 0054472 号	出让	6,483.00	2,957.41	成本	是
团山路以南、枣林路以西（2019-4-3 体育会展中心）	苏（2020）镇江市不动产权第 0004027 号	出让	193,700.00	19,601.25	成本	是
团山路以南、枣林路以东（2019-4-4 体育会展中心）	苏（2020）镇江市不动产权第 0004060 号	出让	30,800.00	3,638.44	成本	是
枣林路以东、九华山路以西（2019-4-5 体育会展中心）	苏（2020）镇江市不动产权第 0004026 号	出让	14,600.00	4,936.16	成本	是
南山路以南、檀山路以西（2019-4-6 人民来访接待中心）	苏（2020）镇江市不动产权第 0054468 号	出让	3,881.00	1,534.98	成本	是
通江路以东、邬家庄路以北（镇江市肉类加工基地 DT2012G）	尚未办证	出让	20,431.00	860.75	成本	是
邬家庄路以北、曹家村路以西（镇江市肉类加工基地 DT2013G）	尚未办证	出让	24,690.00	1,040.25	成本	是
丹徒长岗	镇国用（2003）字第 1144073 号	出让	38970.6	1,347.96	成本	是
求索路 138 号 9 幢、17 幢	苏（2020）镇江市不动产权第 0012104 号	出让	49,842.20	1,701.54	成本	是
求索路 138 号 4 幢、5 幢、6 幢	苏（2020）镇江市不动产权第 0011480 号	出让	44829.9	1,872.89	成本	是
京口区象山街道长岗社区	苏（2020）镇江市不动产权第 0009155 号	出让	16012.2	601.90	成本	是

京口区象山长岗社区	苏（2020）镇江市不动产权第 0009154 号	出让	71426.5	2,636.34	成本	是
求索路 101 号第 1 至 5 层	苏（2020）镇江市不动产权第 0012072 号	出让	19693.5	369.37	-	是
求索路 138 号	苏（2020）镇江市不动产权第 0012112 号	出让	174520.1	3,138.98	成本	是
象山镇长岗	苏（2020）镇江市不动产权第 0009311 号	出让	8682.9	317.37	成本	是
镇江市京口区长岗	苏（2020）镇江市不动产权第 0012805 号	出让	543970.6	9,773.39	成本	是
谏壁镇越河街 50 号 22、23、24 幢	苏（2020）镇江市不动产权第 0012312 号	出让	9934	186.00	成本	是
镇江市丹徒镇长岗	苏（2020）镇江市不动产权第 0009152 号	出让	13231	489.04	成本	是
象山镇长岗	苏（2020）镇江市不动产权第 0009157 号	出让	3733.2	141.81	成本	是
求索路 79 号	苏（2020）镇江市不动产权第 0011035 号	出让	97871.75	3,602.30	成本	是
求索路 87 号	苏（2020）镇江市不动产权第 0012651 号	出让	204,118.80	519.76	成本	是
集团宗地（新材厂剩余）	镇国用(2016)第 1269 号	出让	164,414.30	2,764.84	成本	是
原树脂厂	镇国用（京 2000）字第 10034 号	出让	153,936.80	2,384.66	成本	是
集团宗地（船厂）	镇国用（润 2002）字第 0210010 号	出让	59,971.00	2,015.65	成本	是
集团宗地（甲醇-江湾）	镇国用(2007)字第 3157 号	出让	35,331.60	1,274.14	成本	是
象山镇癞元墩组 294.8685 亩	无证	出让	196,000.00	3,229.73	成本	是
集团宗地（股份厂前区）	镇国用(2002)字第 1124206 号	出让	73,550.40	1,317.24	成本	是
集团宗地（二期技改）	镇国用(2007)字第 5789 号	出让	76,264.10	2,644.58	成本	是
集团宗地（股份生产区）	镇国用(2001)字第 0210067 号	出让	57,932.30	1,824.94	成本	是
集团宗地（码头）	镇国用(2002)字第 1123938 号	出让	46,354.70	810.69	成本	是
集团宗地（热电二期）	镇国用(2002)字第 1123939 号	出让	34,782.40	622.93	成本	是
集团宗地（热电厂）	镇国用(京 99)字第 070 号	出让	32,858.00	520.21	成本	是
集团宗地（铁路专用线）	镇国用(2007)字第 4177 号 16012.2；镇国用(2014)字第 7657 号 71426.5	出让	125,691.20	2,466.03	成本	是
焦湾村借款（铁路专用线征地费）	镇国用(2007)字第 4177 号	出让	49,286.67	9.50	成本	是
华达大楼	镇国用(2007)字第 4192 号	出让	1,544.60	0.00	成本	是
集团宗地（运输公司）	镇国用(2002)字第 1124203 号	出让	26,591.00	485.17	成本	是

集团宗地（低家洼）	镇国用(2002)字第 1124208 号	出让	25,672.70	459.78	成本	是
金象照明土地使用权（长岗置换地）	镇国用(2003)字第 1137075 号	出让	9,617.40	196.03	成本	是
长岗收费站土地	镇国用(2004)字第 1145341 号	出让	11,727.00	207.75	成本	是
集团宗地（固碱车间）	镇国用(2002)字第 1124205 号	出让	15,096.90	275.45	成本	是
集团宗地（供销楼）	镇国用(2007)字第 5790 号	出让	12,646.00	447.07	成本	是
索普新村土地	镇国用(京 99)字第 8078 号,已注销，上市后将得补偿款	出让	15,289.80	1,737.15	成本	是
左湖土地	镇国用(京 2001)字第 0210035 号证已消应转出	出让	3,100.60	13.76	成本	是
海达克焦湾土地	无	出让	6,666.67	145.39	成本	是
镇江市丹徒区高资镇陈丰村	镇徒国用（2009）第 6 号	出让	84,000.00	2,366.57	成本	是
合计	-	-	-	**100,449.92**	-	-

（7）其他非流动资产

近三年及一期末，公司其他非流动资产余额分别为 526,284.97 万元、617,972.18 万元、530,772.02 万元和 589,598.77 万元，占总资产的比重分别为 3.55%、3.43%、2.99%和 3.19%。公司其他非流动资产主要为公司持有的镇江主城区的道路广场以及信托及资管产品。

2020 年末其他非流动资产明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
主城区道路广场	427,200.36	80.49
预付工程款	8,067.28	1.52
信托及资管产品	95,504.38	17.99
合计	**530,772.02**	**100.00**

2021 年 3 月末其他非流动资产明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
主城区道路广场	427,200.36	72.46
预付工程款	8,694.03	1.47
信托及资管产品	153,704.38	26.07
合计	**589,598.77**	**100.00**

[注]主城区道路广场系根据镇江市人民政府国有资产监督管理委员会镇国资产[2008]30号文《关于将部分道路及车站广场等国有资产注入市城投公司的通知》，将主城区内已建成的部分道路及车站广场注入公司形成。公司用部分道路附属的管网以售后回租形式进行融资，该融资行为符合国家法律法规，为公司自来水、污水处理业务中管网业务形成的融资行为。

（二）负债结构分析

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 9,612,971.09 万元、11,657,527.18 万元、11,268,026.24 万元和 11,817,210.35 万元，负债总额随着资产规模的扩大逐年增加。近三年及一期末，公司流动负债占负债总额的比重分别为 46.47%、56.72%、48.28%和 43.76%，公司的流动负债与长期负债结构较为合理。近年来，为加快城市建设，配合镇江市城建规划的全面完成，提升城市形象，公司在城市基础设施建设、公用事业领域、保障房建设等投资项目较多，且项目建设规模较大，公司面临较大项目建设资金需求，因此公司负债规模较高。

近三年及一期末发行人主要负债结构表

单位：万元、%

科目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
流动负债：								
短期借款	837,853.38	7.09	739,974.62	6.57	725,606.47	6.22	516,716.10	5.38
应付票据	623,154.22	5.27	664,710.98	5.90	966,033.27	8.29	766,840.11	7.98
应付账款	68,942.90	0.58	83,710.26	0.74	104,495.89	0.90	70,592.30	0.73
预收款项	396,870.28	3.36	384,062.12	3.41	380,847.68	3.27	341,504.05	3.55
合同负债	10,338.20	0.09	9,592.70	0.09	-	-	-	-
应付职工薪酬	8,092.87	0.07	11,549.79	0.10	9,412.81	0.08	1,206.12	0.01
应交税费	17,252.21	0.15	16,224.36	0.14	17,467.93	0.15	10,473.75	0.11
其他应付款	579,500.37	4.90	575,825.47	5.11	979,484.62	8.40	550,139.29	5.72
一年内到期的非流动负债	1,384,005.70	11.71	1,857,258.84	16.48	2,250,381.48	19.30	1,739,223.29	18.09
其他流动负债	1,245,587.18	10.54	1,097,754.23	9.74	1,177,932.28	10.10	470,000.00	4.89
流动负债合计	**5,171,597.32**	**43.76**	**5,440,663.36**	**48.28**	**6,611,662.43**	**56.72**	**4,466,695.01**	**46.47**
非流动负债：								
长期借款	4,445,207.83	37.62	4,105,866.49	36.44	3,617,588.40	31.03	4,148,817.41	43.16
应付债券	1,427,800.00	12.08	1,018,000.00	9.03	660,000.00	5.66	538,854.80	5.61
租赁负债	539.29	0.00	-	-	-	-	-	-
长期应付款	230,753.79	1.95	161,527.80	1.43	217,470.94	1.87	295,071.97	3.07
预计负债	275.97	0.00	284.56	0.00	-	-	-	-
递延收益	159,797.12	1.35	159,898.65	1.42	156,935.97	1.35	159,765.22	1.66
递延所得税负债	381,239.03	3.23	381,785.38	3.39	393,869.44	3.38	3,766.68	0.04
非流动负债合计	**6,645,613.04**	**56.24**	**5,827,362.88**	**51.72**	**5,045,864.75**	**43.28**	**5,146,276.08**	**53.53**
负债合计	**11,817,210.35**	**100.00**	**11,268,026.24**	**100.00**	**11,657,527.18**	**100.00**	**9,612,971.09**	**100.00**

1、流动负债分析

近三年及一期末，发行人流动负债分别为 446.67 亿元、661.17 亿元、544.07 亿元和 517.16 亿元，占负债总额的比重分别为 46.47%、56.72%、48.28%和 43.76%，主要由短期借款、应付票据、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成，具体情况如下：

（1）短期借款

近三年及一期末，公司短期借款分别为 516,716.10 万元、725,606.47 万元、739,974.62 万元和 837,853.38 万元，分别占公司负债总额的 5.38%、6.22%、6.57%和 7.09％。公司短期借款余额保持在较高水平，主要是公司加强了短期筹资所致。截至 2021 年 3 月末，公司短期借款 727,275.43 万元，较年初增加 97,878.76 万元，增幅为 13.23%，主要为 2021 年一季度保证借款大幅增加所致。报告期内短期借款抵质押明细如下表：

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	266,052.00	376,612.00	278,918.00	320,870.00
抵押借款	50,000.00	50,000.00	84,520.00	5,000.00
保证借款	505,554.51	306,362.62	336,898.47	109,846.10
信用借款	11,246.87	2,000.00	23,270.00	81,000.00
商业承兑贴现	5,000.00	5,000.00	2,000.00	-
合计	**837,853.38**	**739,974.62**	**725,606.47**	**516,716.10**

（2）应付票据

近三年及一期末，公司应付票据分别为 766,840.11 万元、966,033.27 万元、664,710.98 万元和 623,154.22 万元，分别占公司负债总额的 7.98%、8.29%、5.90%和 5.27%。2018 年末，公司会计科目的调整，应付票据并入应付帐款中，2019 年又重新分开两个科目。2020 年末，发行人应付票据较上年末下降 301,322.29 万元，主要是由于发行人贸易物流子公司部分银行承兑汇票到期兑付所致。

近一年及一期末发行人应付票据结构情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	461,542.22	74.07	471,263.98	70.90
商业承兑汇票	91,447.00	14.67	91,447.00	13.76
国内信用证	-	-	102,000.00	15.35
合计	**623,154.22**	**100.00**	**664,710.98**	**100.00**

（3）应付账款

近三年末及一期，公司应付账款分别为 70,592.30 万元、104,495.89 万元、83,710.26 万元和 68,942.90 万元，分别占公司负债总额的 0.73%、0.90%、0.74%和 0.58%，主要为应付城建项目工程款。2019 年末，公司应付账款较年初增加 3.39 亿元，主要是因为 2019 年公司在手工程项目快速推进，应付工程款的增加。2020 年末，公司应付账款较上年末下降 2.08 亿元，降幅为 19.89%，主要为支付了相关工程款所致。

2020 年末应付账款前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	款项性质
镇江市城市干道建设工程办公室	6,000.00	工程款
镇江市排水管理处	4,635.54	排水工程款
扬中市建筑安装工程有限公司	4,108.71	安置房工程款
华新建工集团有限公司	3,572.29	安置房工程款
扬中市华兴房地产开发有限公司	2,200.72	安置房工程款
合计	**20,517.26**	

2021 年 3 月末应付账款前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	款项性质
镇江市城市干道建设工程办公室	6,000.00	工程款
镇江市排水管理处	4,087.04	排水工程款
扬中市建筑安装工程有限公司	4,002.89	安置房工程款
华新建工集团有限公司	3,572.29	安置房工程款
江苏润祥建设集团有限公司	2,500.00	安置房工程款
合计	**20,162.22**	

（4）预收款项

近三年及一期末，公司预收款项分别为 341,504.05 万元、380,847.68 万元、384,062.12 万元和 396,870.28 万元，分别占公司负债总额的 3.55%、3.27%、3.41%和 3.36%，主要为房屋销售因尚未办理正式结算形成的预收房款，近年来呈现一定的波动性。

2020 年末公司预收账款情况表

单位：万元、%

项目	余额	占比
预收房款	340,454.66	88.65
其他预收款	43,607.46	11.35
合计	**384,062.12**	**100.00**

2021 年 3 月末公司预收账款情况表

单位：万元、%

项目	余额	占比
预收房款	346,843.24	87.39
其他预收款	50,027.04	12.61
合计	**396,870.28**	**100.00**

（5）其他应付款

近三年及一期末，公司其他应付款科目分别为 550,139.27 万元、979,484.62 万元、575,825.47 万元和 579,500.37 万元，分别占公司负债总额的 5.72%、8.40%、5.11%和 4.90%，主要由应付利息、应付股利和其他应付款构成，近三年末具体构成情况如下：

近三年末公司其他应付款构成情况表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
应付利息	93,232.26	82,866.72	89,464.83
应付股利	21,566.21	22,085.18	1.74
其他应付款	461,027.00	874,532.72	460,672.72
合计	**575,825.47**	**979,484.62**	**550,139.29**

公司其他应付款主要核算公司与本地区其他企业之间及财税等政府职能部门间临时性的往来款项。其他应付款余额近三年呈现出波动性的态势，占负债总额的比例波动变化。2020 年末，公司的其他应付款中，账龄在 1 年以内的占比 18.60%，1-2 年占比 30.11%，2-3 年占比 6.04%，3 年以上占比 45.25%，总额较上年末减少 403,659.15 万元，降幅为 41.21%，主要为向镇江市国资委支付了应付股权转让款和往来款。公司其他应付款对应的交易对手主要为本地区的国资背景企业或地区职能部门机构，其明细项目列示如下表：

2020 年末其他应付账款前五名单位情况表

单位：万元

债权人名称	余额	款项内容
镇江国有投资控股集团有限公司	106,574.43	往来款
镇江市财政局	27,227.55	往来款
国家税务总局镇江市税务局	27,000.00	租金
镇江交通产业集团有限公司	25,000.00	往来款
镇江市京口区财政局	12,600.00	往来款
合计	**198,401.98**	

2021 年 3 月末其他应付账款前五名单位情况表

单位：万元

债权人名称	余额	款项内容
镇江国有投资控股集团有限公司	104,944.27	往来款
镇江市水务投资有限公司	85,000.00	往来款
国家税务总局镇江市税务局	27,000.00	租金
镇江市财政局	26,407.55	往来款
镇江交通产业集团有限公司	25,000.00	往来款
合计	**268,351.82**	

（6）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 1,739,223.29 万元、2,250,381.48 万元、1,857,258.84 万元和 1,384,005.70 万元，分别占公司负债总额的 18.09%、19.30%、16.48%和 11.71%。公司一年内到期的长期负债主要核算的是一年内到期的长期借款与应付债券。公司长期借款、应付债券总额近年来呈现出稳定增加的态势，由此导致其每年需偿付的到期的长期借款及中长期债券金额保持稳定增长。

一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的长期借款	1,199,345.17	1,877,445.30	912,356.00
一年内到期的应付债券	569,600.00	262,854.80	718,000.00
一年内到期的长期应付款	88,313.67	110,081.38	108,867.29
合计	**1,857,258.84**	**2,250,381.48**	**1,739,223.29**

一年内到期的长期借款

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	63,820.00	100,949.00	-
质押和保证借款	1,957.00	55,161.00	21,554.00
抵押借款	255,169.00	325,150.00	196,400.00
抵押和保证借款	199,785.87	238,144.00	147,000.00
抵押、质押和保证借款	67,000.00	13,000.00	-
保证借款	457,800.00	820,024.00	383,672.00
信用借款	153,813.30	325,017.30	163,730.00
合计	**1,199,345.17**	**1,877,445.30**	**912,356.00**

一年内到期的应付债券

单位：年、万元

项目	期限	发行日期	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
13 镇城投债 01	7	2013-12-18	-	24,000.00	24,000.00
13 镇城投债 02	7	2014-1-13	20,000.00	20,000.00	20,000.00
14 镇城投 MTN001	5	2014/3/28	-	-	50,000.00
14 镇城投 MTN002	5	2014/8/20	-	-	50,000.00
16 镇江城建 MTN001	5	2016-3-9	75,000.00	-	-
16 镇江城建 PPN001	3	2016/7/5	-	-	120,000.00
16 镇江城建 MTN002	5	2016-8-8	75,000.00	-	-
16 镇城 03	3	2016/9/1	-	-	150,000.00
16 镇城 01	3	2016/3/16	-	-	150,000.00
16 镇城 02	3	2016/8/22	-	-	150,000.00
16 镇港水项目 NPB	10	2016/10/26	-	-	4,000.00
18 镇江城建 MTN001	3	2018-1-12	60,000.00	-	-
19 镇城 01	2+1	2019-3-11	150,000.00	-	-
19 镇城 02	2+1	2019-6-14	100,000.00	-	-
19 镇城 03	2+1	2019-7-24	35,000.00	-	-
19 镇城 04	2+1	2019-8-9	16,500.00	-	-
10 镇城投债	10	2010-12-17	-	78,854.80	-
18 镇江城建 MTN002	2+1	2018-9-5	38,000.00	60,000.00	-
18 镇城 01	2+1	2018-12-4	100.00	80,000.00	-
合计			**569,600.00**	**262,854.80**	**718,000.00**

一年内到期的长期应付款

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
融资租赁租金	83,813.67	106,081.38	104,867.29
应付往来款	4,500.00	4,000.00	4,000.00
合计	**88,313.67**	**110,081.38**	**108,867.29**

（7）其他流动负债

近三年及一期末，公司其他流动负债科目余额分别为 470,000.00 万元、1,177,932.28 万元、1,097,754.23 万元和 1,245,587.18 万元，分别占公司负债总额的 4.89%、10.10%、9.74%和 10.54％。公司其他流动负债主要核算公司发行的超短期融资券、短期融资券等短期债券产品；近年来该科目数据持续增长，主要原因为公司超短期融资券、短期融资券等短期债券产品注册发行较多所致。

2、非流动负债分析

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 514.63 亿元、504.59 亿元、582.74 亿元和 664.56 亿元，占负债总额的比重分别为 53.53%、43.28%、51.72%和 56.24%，主要由长期借款、应付债券构成，具体情况如下：

（1）长期借款

近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 4,148,817.41 万元、3,617,588.40 万元、4,105,866.49 万元和 4,445,207.83 万元，分别占公司负债总额的 43.16%、31.03%、36.44%和 37.62%，呈波动趋势。

近三年末长期借款情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	506,515.00	292,300.00	215,250.00
质押和保证借款	119,100.00	40,167.00	47,568.00
抵押借款	712,901.00	948,650.00	1,124,050.00
抵押和保证借款	725,418.80	449,451.00	394,395.00
抵押、质押和保证借款	49,500.00	67,000.00	-
保证借款	1,746,615.64	1,737,632.64	2,103,004.00
信用借款	245,816.05	82,387.77	264,550.41
合计	**4,105,866.49**	**3,617,588.40**	**4,148,817.41**

（2）应付债券

近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 538,854.80 万元、660,000.00 万元、1,018,000.00 万元和 1,427,800.00 万元，分别占公司负债总额的 5.61%、5.66%、9.03%和 12.08%。2020 年末应付债券较上年末增加 358,000.00 万元，主要是新发行多期中期票据、定向工具及私募债所致。

近三年末应付债券情况

单位：万元

债券名称	期限	发行日期	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
10 镇城投债	7+3	2010/12/17	-	-	78,854.80
13 镇城投债	7	2013/12/18	-	-	24,000.00
13 镇城投债	7	2014-1-13	-	20,000.00	40,000.00
16 镇江城建 MTN001	5	2016-3-9	-	75,000.00	75,000.00
16 镇江城建 MTN002	5	2016-8-8	-	75,000.00	75,000.00
16 镇港水项目 NPB	10	2016/10/26	-	-	46,000.00
18 镇江城建 MTN001	3	2018-1-12	-	60,000.00	60,000.00
18 镇江城建 MTN002	3	2018/9/5	-	-	60,000.00
18 镇城 01	2	2018/12/4	-	-	80,000.00
19 镇江城建 MTN001	3	2019-9-4	100,000.00	100,000.00	-
19 镇城 01	2+1	2019-3-11	-	150,000.00	-
19 镇城 02	2+1	2019-6-14	-	100,000.00	-
19 镇城 03	2+1	2019-7-24	-	35,000.00	-
19 镇城 04	2+1	2019-8-9	-	45,000.00	-
20 镇城 F1	2+1	2020-4-3	100,000.00	-	-
20 镇城 F3	2+1	2020-4-27	62,000.00	-	-
20 镇城 F5	2+1	2020-9-29	60,000.00	-	-
20 镇城 F7	2+1	2020-12-16	96,000.00	-	-
20 镇江城建 MTN001	3	2020-4-2	100,000.00	-	-
20 镇江城建 MTN002	3	2020-4-15	100,000.00	-	-
20 镇江城建 MTN003	2+1	2020-5-27	100,000.00	-	-
20 镇江城建 MTN004	2+1	2020-8-20	100,000.00	-	-
20 镇江城建 PPN001	2	2020-3-13	60,000.00	-	-
20 镇江城建 PPN002	3	2020-7-28	60,000.00	-	-
20 镇江城建 PPN003	2+1	2020-8-28	80,000.00	-	-
合计			**1,018,000.00**	**660,000.00**	**538,854.80**

（三）所有者权益结构分析

发行人所有者权益分析表

单位：万元、%

权益项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	410,000.00	6.17	410,000.00	6.32	410,000.00	6.47	100,000.00	1.92
资本公积	4,088,111.05	61.53	4,045,698.90	62.36	3,993,622.14	63.00	4,375,643.89	84.18
其他综合收益	1,101,847.73	16.58	1,101,998.97	16.99	1,136,667.90	17.93	6,154.91	0.12
专项储备	223.28	0.00	42.03	0.00	-	-	0.30	0.00
盈余公积	66,117.47	1.00	66,117.47	1.02	59,279.65	0.94	51,206.70	0.99
未分配利润	786,615.95	11.84	738,099.20	11.38	686,282.57	10.83	629,535.80	12.11
归属于母公司所有者权益合计	**6,452,915.49**	**97.12**	**6,361,956.56**	**98.06**	**6,285,852.26**	**99.15**	**5,162,541.60**	**99.32**
少数股东权益	191,135.48	2.88	125,598.07	1.94	53,695.15	0.85	35,128.51	0.68
所有者权益合计	**6,644,050.97**	**100.00**	**6,487,554.63**	**100.00**	**6,339,547.41**	**100.00**	**5,197,670.11**	**100.00**

近三年及一期末，公司所有者权益合计分别为 5,197,670.11 万元、6,339,547.41 万元、6,487,554.63 万元和 6,644,050.97 万元，呈现逐年增长趋势，主要为实收资本增加、其他综合收益及未分配利润的增长所致。

1、实收资本

近三年及一期末，公司实收资本分别为 100,000.00 万元、410,000.00 万元、410,000.00 万元和 410,000.00 万元。2019 年末较上年末增长 310,000.00 万元，主要系镇江市国资委对发行人增资所致。

发行人实收资本明细表

单位：万元

编号	时间	增资额	增资后实收资本	出资方式	出资性质
1	1994年5月	2,000.00	2,000.00	货币、房产、办公设备等	经营性
2	2000年2月	18,599.80	20,599.80	货币、房屋、土地	经营性
3	2006年9月	80,000.00	100,599.80	资本公积转增股本	经营性
4	2016年12月	-599.80	100,000.00	实收资本转入资本公积	经营性
5	2019年4月	50,000.00	150,000.00	货币	经营性
6	2019年5月	150,100.00	300,100.00	货币	经营性
7	2019年10月	109,900.00	410,000.00	货币	经营性

2、资本公积

公司资本公积科目主要核算政府投入、拨款划入等。近三年及一期末，公司资本公积分别为4,375,643.89万元、3,993,622.14万元、4,045,698.90万元和4,088,111.05万元，占股东权益的比重分别为84.18%、63.00%、62.36%和61.53%。2019年末公司资本公积较2018年末减少382,021.75万元，主要是因为公司受托整理的部分土地上市交易导致转出价值43,971.70万元以及公司本年并购江苏索普（集团）有限公司和市国资委划入所有者权益为负的镇江京口饭店全部股权，减少资本公积317,303.08万元。

近三年末发行人资本公积明细表

单位：万元、%

科目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
政府投入	4,021,076.42	99.39	3,982,215.80	99.71	4,343,246.48	99.26
其他资本公积	24,622.48	0.61	11,406.35	0.29	32,397.40	0.74
合计	**4,045,698.90**	**100.00**	**3,993,622.15**	**100.00**	**4,375,643.89**	**100.00**

（1）政府投入本年增加系根据镇江市人民政府镇政复[2020]47 号《镇江市人民政府关于同意组建镇江市规划勘察设计集团有限公司的批复》，将规划勘察设计集团的股权划拨给公司，并于 2020 年 12 月 31 日在镇江市市场监督管理局办妥股权变更登记手续，

公司根据上述文件将该公司截止 2020 年 12 月 31 日的所有者权益计入公司长期股权投资和资本公积。

（2）其他资本公积本年增加中①江苏索普化工股份公司本年定向增发 5000 万股权，股本溢价部分形成资本公积 22,879.72 万元，公司根据持股比例等因素计算相应增加资本公积 13,796.71 万元；②公司联营企业镇江市港口发展集团有限公司本年增加资本公积 291.14 万元，公司按持股比例计算应享有权益 47.14 万元。

3、盈余公积

近三年及一期末，公司盈余公积分别为 51,206.70 万元、59,279.65 万元、66,117.47 万元和 66,117.47 万元，占股东权益的比重分别为 0.99%、0.94%、1.02%和 1.00%，占比相对较小。

4、未分配利润

近三年及一期末，公司未分配利润分别为 629,535.80 万元、686,282.57 万元、738,099.20 万元和 786,615.95 万元，占股东权益的比重分别为 12.11%、10.83%、11.38%和 11.84%，公司未分配利润呈现逐年增长趋势，主要是公司的利润逐年积累所致。

5、其他综合收益

近三年及一期末，公司其他综合收益分别为 6,154.91 万元、1,136,667.90 万元、1,101,998.97 万元和 1,101,847.73 万元，占股东权益的比重分别为 0.12%、17.93%、16.99％和 16.58%。2019 年末其他综合收益大幅提升，主要由于发行人当年自用房产转为投资性房地产产生的评估增值导致。

（四）盈利能力分析

1、营业收入、成本及利润分析

发行人近三年及一期营业收入、成本及利润情况如下表所示：

科目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入（万元）	284,780.86	1,069,681.75	706,022.96	622,672.93
营业成本（万元）	203,344.43	959,104.06	656,056.67	592,802.97
利润总额（万元）	67,429.27	80,711.02	72,293.96	75,901.01
净利润（万元）	58,000.94	72,650.07	72,716.53	71,114.53
毛利率（%）	29.28	11.57	7.08	4.80
净资产收益率（%）	3.53	1.13	1.26	1.35
总资产报酬率（%）	1.60	0.59	0.48	0.48

（1）营业收入

近三年及一期，公司营业收入分别为62.27亿元、70.60亿元、106.97亿元和28.48亿元，公司营业收入近年总体上呈逐年递增趋势，主要是因为：公司承接的城建施工项目较多，收入不断增加；随着棚户区改造、城市建设等项目推进，配套建设的拆迁安置房项目面积逐年扩大，房屋销售收入不断增加；公司主营业务重点板块水务每年随着城市规模扩大及管网建设的加强，销售收入逐年稳步增长；物资销售及物流板块近年来成为公司主要的营收来源，销售规模较大；新增化工产品板块为公司新的增长点。近一年，公司营业收入较上年增加36.37亿元，增幅51.51%。公司经营情况平稳，物流板块的销售稳定，化工产品板块也将逐渐成为公司主要销售板块。

（2）营业成本

近三年及一期，公司营业成本分别为59.28亿元、65.61亿元、95.91亿元和20.33亿元，与主营业务收入的变化相一致。随着生产规模扩大，公司营业收入逐年增加，所需投入的生产成本也相应增加。近一年，公司营业成本较上年增加了30.30亿元，增幅46.19%，主要是化工产品板块及物流贸易板块产生的营业成本。近一期，公司主营业务成本较去年同期增加了2.42亿元，增幅13.48%。

（3）利润总额

公司利润保持稳定增长。近三年，公司利润总额分别为 7.59 亿元、7.23 亿元和 8.07 亿元。公司化工板块利润对利润总额贡献度较高。

（4）净利润

近三年，公司净利润分别为7.11亿元、7.27亿元和7.27亿元。公司净利润主要来源于主营业务中城建施工、自来水销售、物流贸易与化工产品以及其他综合收益，整体利润保障程度较高同时政府补贴对公司利润贡献度较高。

（5）毛利润率

近三年，公司毛利润率分别为 4.80%、7.08%和 11.57%，呈逐年递增趋势，主要是因为化工板块毛利较高且产生的毛利润占比较大。

（6）净资产收益率

近三年，公司净资产收益率分别为 1.34%、1.28%和 1.09%。净资产收益率整体上呈现下降的态势，主要是因为公司资产规模持续扩张，同时对着近年来镇江地区城市开发

逐步趋于完善，公司主营业务收入及利润水平保持相对稳定，由此导致净资产收益率出现一定幅度下降。

2、非主营业务收入分析

发行人近三年及一期非主营业务收入情况如下表所示：

单位：万元

科目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其他收益	13,211.22	83,586.96	88,431.07	89,011.53
投资收益	224.49	17,247.23	15,395.59	13,546.64
公允价值变动收益	-6.07	15,790.20	-137.33	-
信用减值损失	-49.95	-672.17	141.86	-
资产减值损失	277.47	-5,425.52	-9,224.90	1,139.33
资产处置收益	915.47	694.30	2,208.36	152.80
营业外收入	465.40	3,903.13	1,237.72	121.39

（1）营业外收入及其他收益

发行人的营业外收入及其他收益主要包括非流动资产处置得利、债务重组利得、罚款收入、政府补助等。近三年，公司取得的与收益相关的补贴收入计入“其他收益”。

近三年，发行人其他收益分别为 8.90 亿元、8.84 亿元和 8.36 亿元，主要是镇江市财政局对发行人及子公司城建基础设施项目及保障房项目的专项补贴，并且根据镇江市财政局《关于对镇江市城市建设投资集团有限公司专项财政补贴的批复》，补贴金额每年不少于 8 亿元，补贴期限为 7 年（2013 年至 2020 年）。发行人补贴收入占比较高、盈利能力较弱，补贴收入是发行人持续性经营的保证，如果政府财政投入及补贴政策发生变化，将对发行人盈利能力产生一定影响。近三年其他收益具体明细如下表：

单位：万元

补助项目	2020 年	2019 年	2018 年
财政运营补助	73,286.01	83,069.92	71,767.17
保障房补助	-	-	-
管道运输增值税退税	-	-	285.83
保障房节能资金补助	-	-	-
污水处理再生水补助	-	-	-
反倾销、出口信用保险补助	-	99.10	-
人才开发专项资金	9.60	14.80	-
博士后补贴款	8.00	29.00	-
区科技创新券资金	-	20.00	-
个税代申报补贴	-	1.70	-
京口区财政出口补助	-	7.90	-
市级现代服务业务发展引导资金	-	5.00	-
西津渡历史街区补助	-	731.00	-
退税及减免、加计抵减税金	-	287.06	-
稳岗补贴款	234.25		

企业上云资金	22.00		
滨东菜场改造财政补贴	50.00		
项目经费补贴	80.00		
以工代训补贴	10.75		
低碳交通运输示范城市补贴资金	18.50		
新冠疫情收到财政局拨款	5.00		
危化品安全应急演练补助	30.00		
2020 年集萃博士后奖学金	15.00		
2017 年度科技创新资金	32.00		
商务发展专项资金	10.36		
退税及减免、加计抵减税金	340.00		
区财政局高新企业财政补贴款	5.00		
区财政局科技奖励	3.00		
2019 市开放发展专项资金	8.70		
政府研发项目补助	3.30		
三代手续费	14.96		
其他		1.75	45.03
本期递延收益转入	7.12	4,163.84	16,913.50
本期政府补助退回	9,393.41	-	-
合计	**83,586.96**	**88,431.07**	**89,011.53**

截至募集说明书签署日，镇江市财政局未对 2021 年及之后的补贴政策出具正式文件。经发行人与镇江市财政局沟通，2020 年后镇江市财政局将根据政府统筹安排，对发行人进行补贴，政府补贴以当年实际补贴情况入账。2021 年 1-3 月，发行人实际收到的其他收益为 1.32 亿元。

（2）投资收益

近三年，公司投资收益分别为 1.35 亿元、1.54 亿元和 1.72 亿元，主要为可供出售金融资产持有期间取得的投资收益以及权益法核算的长期股权投资收益等。公司近三年投资收益在逐年增加，总体来看，公司的投资规模较为稳定，目前一些项目已进入了固定收益回收期，也为公司的运营提供了现金流支持。近三年公司投资收益主要明细如下：

单位：万元

类型	2020 年	2019 年	2018 年
权益法核算的长期股权投资收益	14,320.35	13,219.41	11,542.85
处置长期股权投资产生的投资收益	-74.85	-275.12	-0.44
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	1,876.10	969.42	873.96
理财产品收益	215.51	205.72	704.50
其他投资收益	910.12	1,276.16	425.77
合计	**17,247.23**	**15,395.59**	**13,546.64**

3、期间费用分析

近三年及一期发行人期间费用

单位：万元、%

科目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	6,506.77	21,871.69	21,314.73	13,576.26
管理费用	13,366.04	70,848.31	35,535.24	27,194.12
财务费用	1,439.11	24,961.72	4,520.10	8,405.55
合计	**21,311.92**	**117,681.72**	**61,370.07**	**49,175.93**

（1）销售费用

近三年及一期，公司销售费用分别为1.36亿元、2.13亿元、2.19亿元和0.65亿元。公司销售费用主要核算运输、销售人员费用等。公司的销售费用与销售收入保持同向增长。

（2）管理费用

近三年及一期，公司管理费用分别为2.72亿元、3.55亿元、7.08亿元和1.34亿元。公司近年来管理费用稳定增长，其与公司销售收入增长基本匹配。

（3）财务费用

近三年及一期，公司财务费用分别为0.84亿元、0.45亿元、2.50亿元和0.14亿元。2020年度公司财务费用增长较快，主要为发行人从银行等渠道获取资金支持所支付的利息费用大幅增长。

4、扣除非经常性损益后的盈利能力分析

近三年及一期，公司扣除非经常性损益的净利润分别为-32,042.35万元、-24,391.90万元、-33,136.80万元和43,767.32万元，扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为-0.61%、-0.42%、-0.52%和0.67%。发行人主营业务毛利率受贸易板块影响相对偏低，期间费用侵蚀了净利润，使得发行人报告期内扣除非经常性损益的净利润持续为负。发行人作为镇江市最重要的基础设施建设主体和国有资产经营主体，承担了较多的基础设施建设业务，整体盈利状况对补贴收入的依赖性较高。镇江市人民政府对发行人的财政补贴的力度一直较大，报告期内发行人的补贴收入分别为8.90亿元、8.84亿元、8.36亿元和1.32亿元。因此，扣除非经常性损益的净利润为负不会影响发行人整体盈利能力的稳定性。

科目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
扣除非经常性损益的净利润（万元）	43,767.32	-33,136.80	-24,391.90	-32,042.35
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.67	-0.52	-0.42	-0.61

（五）现金流量情况分析

近三年及一期发行人现金流量表主要科目情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金净流量	**89,044.58**	**90,691.46**	**125,646.41**	**173,901.35**
现金流入量	463,320.43	1,211,728.77	1,048,552.96	800,713.11
现金流出量	374,275.85	1,121,037.30	922,906.55	626,811.76
投资活动现金净流量	**22,612.45**	**461,203.17**	**-189,917.86**	**73,979.88**
现金流入量	114,651.17	985,976.65	486,465.11	309,784.19
现金流出量	92,038.72	524,773.49	676,382.96	235,804.31
筹资活动现金净流量	**334,060.15**	**-384,475.95**	**230,093.96**	**-376,009.75**
现金流入量	2,663,256.40	5,958,847.31	5,651,072.99	3,869,472.84
现金流出量	2,329,196.26	6,343,323.27	5,420,979.04	4,245,482.60
现金净增加额	**445,762.60**	**166,952.21**	**166,031.53**	**-128,122.88**

1、经营活动现金流分析

公司经营活动现金流主要核算公司主营业务水务、自营工程建设、安置房和商品房建设、混凝土业务以及物流贸易等的现金流入与支出。

近三年及一期，公司经营活动净现金流分别为173,901.35万元、125,646.41万元、90,691.46万元和89,044.58万元，报告期内，由于公司贸易业务、化工业务的引入，整体经营性现金流得到明显提升。随着未来业务不断增长，未来现金流入预计将得到进一步提升。

2、投资活动现金流分析

投资活动现金流主要反映与公司承担的城建项目、市政基础设施投资项目相关的现金流。

近三年及一期，公司投资活动现金流入分别为309,784.19万元、486,465.11万元、985,976.65万元和114,651.17万元，投资活动现金净流量分别为73,979.88万元、-189,917.86万元、461,203.17万元和22,612.45万元。2019年公司因项目投资收益、购买理财产品以及并购索普集团等，投资活动现金流出较大，导致投资性现金净流量为负。

3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，公司筹资活动现金流入分别为3,869,472.84万元、5,651,072.99万元、5,958,847.31万元和2,663,256.40万元，筹资活动现金净流量分别为-376,009.75万元、230,093.96万元、-384,475.95万元和334,060.15万元。随着公司不断拓宽融资渠道，公司

的筹资活动产生的现金流较为充沛，可以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。随着政府的支持及融资渠道的拓展，公司能够较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。从目前筹资活动情况看，发行人目前融资能力及政府支持力度较好。

（六）营运能力分析

资产运营效率指标表

单位：次/年

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	0.53	1.95	1.25	1.01
存货周转率	0.05	0.26	0.13	0.09
流动资产周转率	0.03	0.10	0.06	0.05
总资产周转率	0.02	0.06	0.04	0.04

注：2021年1-3月指标已经年化处理

报告期内，发行人应收账款周转率有所增加，应收账款周转速度加快，总体来看应收账款周转速度偏低。公司应收账款主要为政府类工程款及水费等，坏账率较低，回款稳定；公司营运能力指标均处于较低水平，主要原因是公司参与的重点城建项目及土地整理项目产生的土地收入未在主营业务收入反映，同时公司重点建设的安置房项目由于项目建设周期较长也影响了资产的周转水平。

（七）偿债能力分析

近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率	64.01%	63.46%	64.77%	64.91%
流动比率	2.18	1.96	1.63	2.98
速动比率	1.45	1.26	1.07	1.47
EBITDA 利息保障倍数	-	0.32	0.21	0.23

1、短期偿债能力

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.98、1.63、1.96 和 2.18，速动比率分别为 1.47、1.07、1.26 和 1.45，发行人的流动比率、速动比率均处于较好水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。从流动资产构成来看，其中货币资金、存货以及其他应收款占比最大。总体来说，公司流动资产具有较强的流动性，公司具备较强的短期偿债能力。

2、长期偿债能力

近三年及一期末，公司资产负债率分别为 64.91%、64.77%、63.46%和 64.01%，控制较好，近几年由于公司项目投资较多，各项资本性支出较大，导致资产负债有所上升，但政府的资产也在大量注入。总体来看，公司资产负债率仍处于较低水平，资产负债结构较为合理。近三年，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.23 倍、0.21 倍和 0.32 倍，相对水平较低主要是因为发行人报告期内资本化利息支出较大。

六、发行人有息债务及其偿付情况

（一）发行人近三年及一期有息债务情况

发行人有息债务余额

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	837,853.38	8.80	739,974.62	8.28	725,606.47	8.43	516,716.10	6.74
一年内到期的非流动负债	1,379,505.70	14.50	1,857,258.84	20.79	2,250,381.48	26.15	1,739,223.29	22.70
其他流动负债中的有息部分	1,242,000.00	13.05	1,095,000.00	12.29	1,177,932.28	13.69	470,000.00	6.13
长期借款	4,445,207.83	46.71	4,105,866.49	45.96	3,617,588.40	42.04	4,148,817.41	54.14
应付债券	1,427,800.00	15.00	1,018,000.00	11.40	660,000.00	7.67	538,854.80	7.03
长期应付款（有息部分）	183,943.31	1.93	114,699.59	1.28	174,215.97	2.02	249,044.27	3.25
合计	**9,516,310.22**	**100.00**	**8,933,553.77**	**100.00**	**8,605,724.60**	**100.00**	**7,662,655.87**	**100.00**

（二）发行人近一期末有息债务期限结构

截至 2021 年 3 月末发行人有息债务期限结构一览表

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末	
	金额	占比
1 年及以内	3,459,359.08	36.35
1 年以上	6,056,951.14	63.65
合计	**9,516,310.22**	**100.00**

（三）发行人近一期末有息债务的担保结构

截至 2021 年 3 月末发行人有息债务担保结构一览表

单位：万元

项目	信用	保证	抵押	抵押+保证	质押	质押+保证	质押+抵押+保证	商票贴现	合计
短期借款	11,246.87	505,554.51	50,000.00		266,052.00			5,000.00	**837,853.38**
其他流动负债	1,242,000.00								**1,242,000.00**
长期借款	495,098.05	2,200,910.00	636,420.00	1,109,189.67	536,975.00	271,057.00	131,000.00		**5,380,649.72**
应付债券	1,717,400.00	75,000.00							**1,792,400.00**
长期应付款	13,374.15	243,426.37				6,606.60			**263,407.12**
合计	**3,479,119.07**	**3,024,890.88**	**686,420.00**	**1,109,189.67**	**803,027.00**	**277,663.60**	**131,000.00**	**5,000.00**	**9,516,310.22**

（四）发行人发行资产支持证券的相关情况

发行人发行的“17 镇保 A1”、“17 镇保 A2”、“17 镇保 A3”、“17 镇保次”的标的项目的收入为金山水城三期西项目、九华山庄二期 2 号地块项目及金山水城四期项目的未来销售收入。其中，金山水城三期西项目总安置套数为 1,485 套，总销售面积 155,665.00 平方米，预计销售单价为 4,200.00 元/平方米，预计总销售收入 65,379.30 万元；九华山二期 2 号地块项目总安置套数为 1,107 套，项目总面积为 120,658.50 平方米，预计销售单价为 4,200 元/平方米，预计总销售收入 50,676.57 万元；金山水城四期项目总安置套数为 1,340 套，总销售面积 104,560 平方米，预计销售单价为 4,200.00 元/平方米，预计总销售收入 43,915.20 万元。上述资产并未出表。

经统计，自发行日开始，每 6 个月销售收入现金流预测如下：

发行人标的项目收入现金流

单位：平方米、套、万元

项目	金山水城三期西			金山水城四期			九华山庄二期 2 号地块			销售收入总计
	面积	销售户数	销售收入	面积	销售户数	销售收入	面积	销售户数	销售收入	
第一年/1H	2,620.62	25	1,100.66	2,340.90	30	983.18	5,449.80	50	2,288.91	4,372.75
第一年/2H	13,627.24	130	5,723.44	11,704.48	150	4,915.88	18,529.31	170	7,782.31	18,421.63
第二年/1H	2,096.50	20	880.53	1,950.75	25	819.31	5,449.80	50	2,288.91	3,988.76
第二年/2H	60,798.45	580	25,535.35	43,306.57	555	18,188.76	38,148.58	350	16,022.40	59,746.51
第三年/1H	1,572.37	15	660.40	1,170.45	15	491.59	2,724.90	25	1,144.46	2,296.44
第三年/2H	74,949.81	715	31,478.92	44,086.87	565	18,516.48	50,356.12	462	21,149.57	71,144.98
合计	**155,665.00**	**1,485**	**65,379.30**	**104,560.00**	**1,340**	**43,915.20**	**120,658.50**	**1,107**	**50,676.57**	**159,971.07**

（五）前次发行公司债券的募集资金使用情况

截至募集说明书出具日，发行人前次发行公司债券的募集资金使用情况如下：

“21 镇公 01”募集资金（扣除承销费前）共收到 80,000.00 万元，于 2021 年 7 月发行完毕，募集资金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，截至本次募集说明书签署日，募集资金已使用完毕。募集资金的用途与“21 镇公 01”的募集说明书承诺用途、使用计划及其他约定一致。

“21 镇公 02”及“21 镇公 03”募集资金（扣除承销费前）共收到 85,000.00 万元，于 2021 年 8 月发行完毕，募集资金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，截至本次募集说明书签署日，募集资金已使用 2.00 亿元用于偿还发行人已发行的公司债券，剩余闲置募集资金根据该期债券募集说明书的约定用于补充流动资金（不超过 12 个月）。募集资金的用途与“21 镇公 02”及“21 镇公 03”的募集说明书承诺用途、使用计划及其他约定一致。

七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

（1）假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

（2）假设本期债券募集资金净额全部计入合并资产负债表；

（3）本期债券募集资金全部用于偿还到期债务；

（4）财务数据基准日至本期债券发行完成日不发生重大资产、负债、权益变化；

（5）相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日。

本次发行对发行人合并报表资产负债结构的影响如下：

本次发行对发行人合并报表资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日（原报表）	2021 年 3 月 31 日（模拟报表）	模拟变动额
资产总计	18,461,261.32	18,461,261.32	0.00
负债总计	11,817,210.35	11,817,210.35	0.00
资产负债率	64.01%	64.01%	0.00%

本次发行对发行人母公司报表资产负债结构的影响如下：

本次发行对发行人母公司报表资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日（原报表）	2021 年 3 月 31 日（模拟报表）	模拟变动额
资产总计	14,489,295.75	14,489,295.75	0.00
负债总计	8,918,117.34	8,918,117.34	0.00
资产负债率	61.55%	61.55%	0.00%

综上所述，本期债券募集资金将全部用于偿还到期债务，可以优化债务期限结构，降低财务风险，拓宽中长期融资渠道。

八、或有事项

（一）发行人对外担保事项

截至2021年3月末，发行人对外担保余额总计254.53亿元。担保明细如下表：

发行人对外担保情况表

被担保单位名称	实收注册资本（亿元）	担保余额（万元）	担保到期日
江苏恒顺集团有限公司	5.60	42,850.00	2022 年 12 月 31 日
镇江大路通用机场建设有限公司	1.75	15,000.00	2022 年 9 月 30 日
镇江新区城市建设投资有限公司	79.17	30,000.00	2023 年 7 月 14 日
江苏瀚瑞投资控股有限公司	50.00	379,224.08	2024 年 9 月 29 日
江苏瀚瑞铁路投资发展有限公司	6.20	15,000.00	2023 年 7 月 29 日
江苏瀚瑞资产经营有限公司	14.79	19,200.00	2032 年 3 月 31 日
镇江新区新市镇建设有限公司	19.50	22,000.00	2023 年 3 月 1 日
镇江交通产业集团有限公司	10.00	609,552.00	2028 年 12 月 20 日
镇江文化旅游产业集团有限责任公司	20.00	366,090.00	2028 年 12 月 29 日
镇江市风景旅游发展有限责任公司	10.00	34,250.00	2022 年 5 月 16 日
镇江市绿城园林建设有限公司	0.50	5,000.00	2022 年 3 月 3 日
镇江市水务投资有限公司	1.30	11,700.00	2022 年 4 月 28 日
镇江国有投资控股集团有限公司	10.00	282,390.26	2028 年 12 月 16 日
镇江文化广电产业集团有限公司	3.30	16,000.00	2022 年 9 月 1 日
镇江市广播电视台	0.88	8,000.00	2021 年 12 月 20 日
江苏北固产业投资有限公司	20.00	110,800.00	2028 年 12 月 20 日
镇江金港产业投资发展有限公司	2.00	89,700.00	2032 年 4 月 16 日
江苏恒神股份有限公司	12.74	39,375.00	2024 年 6 月 8 日
镇江市汽车产业投资有限公司	0.50	57,900.00	2024 年 12 月 13 日
镇江东投建设发展有限公司	4.37	9,035.78	2031 年 12 月 31 日
镇江铁路投资发展有限公司	5.00	41,000.00	2023 年 11 月 25 日
镇江市高校投资建设发展（集团）有限公司	10.00	190,025.00	2033 年 11 月 14 日
镇江红星置业有限公司	1.90	26,474.00	2028 年 12 月 20 日
江苏东普新材料科技有限公司	3.00	17,220.00	2021 年 12 月 24 日
镇江创普产业发展有限公司	0.50	5,000.00	2021 年 11 月 27 日
江苏泓润生物质能科技有限公司	1.96	7,000.00	2028 年 11 月 10 日
镇江华建置业有限公司	2.40	35,000.00	2028 年 1 月 18 日
镇江智能汽车产业投资发展有限公司	1.17	51,875.20	2029 年 12 月 21 日
镇江大学科技园发展有限公司	1.00	8,602.09	2025 年 7 月 1 日
合计		**2,545,263.41**	

其中，担保余额超过5亿元的主要被担保人基本情况如下：

单位：亿元

被担保单位名称	注册资本（亿元）	企业性质	2020 年末总资产	2020 年末净资产	2020 年营业收入	2020 年净利润
镇江交通产业集团有限公司	10	国企	1,214.78	1,164.14	81.31	8.22
江苏瀚瑞投资控股有限公司	50	国企	1,531.48	570.57	92.33	1.70
镇江文化旅游产业集团有限责任公司	20	国企	621.36	215.56	39.89	3.79
镇江国有投资控股集团有限公司	10	国企	549.24	249.17	106.90	5.93
镇江市高校投资建设发展（集团）有限公司	10	国企	114.75	34.42	23.57	0.65
江苏北固产业投资有限公司	20	国企	142.04	66.33	44.52	1.17
镇江金港产业投资发展有限公司	2	国企	43.15	6.86	7.69	1.50
镇江市汽车产业投资有限公司	0.5	国企	49.11	17.18	0.67	-0.41
镇江智能汽车产业投资发展有限公司	1.17	国企	28.64	14.88	0.67	-0.04

注：

镇江市汽车产业投资有限公司，2013 年 5 月 10 日成立，唯一股东及实际控制人均为镇江市人民政府国有资产监督管理委员会。经营范围包括：汽车及相关产业的项目投资及资产管理；投资咨询；商务咨询服务；股权投资；技术服务；销售汽车（含重载货车、中高档客车、轻型越野车和变形车、特种车、专用车）及其配件。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证经营）。新城区基础设施项目的投资和建设；老城区基础设施改造项目的投资和建设；安置房建设开发；汽车产业项目基础设施的建设开发；城镇基础设施的投资和建设；土地整理的施工；实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。2020 年末总资产 49.11 亿元，净资产 17.18 亿元；2020 年度营业收入 0.67 亿元，净利润-0.41 亿元。2020 年度净利润为负主要是因为该公司现阶段收入来源以房屋建筑物的租赁收入、长期股权投资的投资收益为主，收入金额相对不大，同时有息债务产生的财务费用较多侵蚀了净利润。截至目前，该公司运营状况良好。考虑到该公司的股东背景，未来形成代偿的风险相对较小。

以上被担保单位经营情况正常，且主要为国有大、中型企业，未来形成代偿的风险相对较小。

（二）发行人重大未决诉讼及仲裁事项

截至募集说明书签署日，发行人及合并报表范围内子公司涉案金额超过5,000万元或涉案金额达到发行人净资产5%以上的重大未决诉讼、仲裁情况有：

1、镇江海纳川物流产业发展有限责任公司（以下简称“海纳川公司”）诉汉邦江阴石化有限公司、江阴澄星实业集团有限公司、江阴澄利散装化工有限公司进出口代理合同纠纷一案

2020年7月，因与汉邦江阴石化有限公司（以下简称“汉邦公司”）、江阴澄星实业集团有限公司（以下简称“澄星实业”）、江阴澄利散装化工有限公司（以下简称“澄利散装”）进出口代理合同纠纷，海纳川公司作为原告起诉要求汉邦公司偿还海纳川公司货款、代理费、银行费用、利息、律师费等费用合计约3.5亿元，澄星实业、澄利散装作为保证人对上述债务承担连带保证责任。2021年4月12日，无锡市中级人民法院判决确认汉邦公司结欠海纳川公司货款、代理费、银行费用、利息、律师费等费用合计约3.5亿元，澄星实业对上述债务承担连带保证责任，澄利散装对上述债务中约2亿元承担汉邦公司不能偿还部分的二分之一，该判决现已经生效。经核查，江阴市人民法院裁定于2021年2月3日受理被告汉邦（江阴）石化有限公司破产重整，海纳川公司现已向汉邦公司破产管理人申报债权并以澄星实业及澄利散装为被执行人向无锡市中级人民院申请强制执行，无锡市中级人民院对执行申请尚在受理过程中。

2、海纳川公司诉上海峪畔电子科技有限公司（以下简称“上海峪畔”）进出口代理合同纠纷一案

2020年9月因与上海峪畔进出口代理合同纠纷一案，海纳川公司作为原告向镇江市中级人民法院提起诉讼，请求上海峪畔偿还海纳川公司货款、银行费用、代理费等费用合计约1亿元。海纳川公司和上海峪畔的纠纷，目前正进一步通过司法程序处理过程中。

3、海纳川公司诉江阴盛汉化工有限公司（以下简称“盛汉公司”）买卖合同纠纷一案

2021年1月，海纳川公司作为原告，因与盛汉公司买卖合同一案，向镇江市京口区人民法院提起诉讼，请求盛汉公司支付海纳川公司货款、利息、律师代理费合计约5152万元，后移送至江阴市人民法院，现本案尚未开庭审理。

除上述披露事项外，发行人不存在其他重大未决诉讼、仲裁和行政处罚案件，上述诉讼暂未对发行人的生产经营产生及偿债能力产生重大不利影响。

（三）承诺事项

截至2021年3月末，发行人无重大承诺事项。

九、受限资产情况

截至2021年3月末，发行人受限资产情况如下：

（一）抵押情况

截至2021年3月末，发行人对外抵押投资性房地产及存货面积合计8,417.37亩，抵押投资性房地产账面价值311.56亿元，抵押存货账面价值83.38亿元，抵押借款总额272.32亿元，抵押借款余额合计200.29亿元。

截至 2021 年 3 月末发行人资产抵押明细表

单位：万元、亩

权证编号	抵押面积	被担保单位	债权人	借款总额	借款余额	抵押期限	账面价值
苏（18）第 0089088 号	14.32	城科建设	镇江农商行	5,000	5,000	2018.11.19-2021.11.18	9,915.49
镇国用（2011)第 6679 号/2020-0048437	8.15	西津渡	昆仑信托有限责任公司	30,000	28,000	2020.09.17-2023.01.31	365.43
镇国用（2015）第 7217 号/2020-0048432	14.44		昆仑信托有限责任公司			2020.09.17-2023.01.31	1,318.00
苏 2019 镇江市不动产权第 9000029 号	51.54		昆仑信托有限责任公司			2020.09.17-2023.01.31	25,050.19
镇国用（2013）第 8473 号	57.54	公共住房	国家开发银行	359,700	243,600	2014.04.28-2039.04.27	39,924.62
镇国用（2013）第 8474 号	203.95		国家开发银行			2014.04.28-2039.04.27	203,841.05
镇国用（2013）第 8476 号	57.05		国家开发银行			2014.04.28-2039.04.27	188,035.84
镇国用（2013）第 8477 号	150.12		国家开发银行				
镇国用（2013）第 8478 号	103.56		国家开发银行			2014.04.28-2039.04.27	85,771.42
镇国用（2013）第 8479 号	85.72		国家开发银行			2014.04.28-2039.04.27	50,103.86
镇国用（2013）第 8481 号	370.17		国家开发银行			2014.04.28-2039.04.27	209,749.94
苏(2016)镇江市不动产权第 9000008 号	219.13	城建集团	安徽国元信托有限责任公司	100,000	80,000	2017.09.04-2022.08.28	106,787.02
镇国用（2014）第 14656 号	208.90		安徽国元信托有限责任公司			2017.09.04-2022.08.28	48,749.92
镇国用（2014）第 14674 号	179.98		安徽国元信托有限责任公司			2017.09.04-2022.08.28	84,404.94

苏(2018)镇江市不动产权第 9000014 号	177.08	西津渡	交通银行镇江分行	30,000	8,850	2013.03.08-2023.03.01	47,664.90
镇国用(2015)第 965 号	395.80	-	-	-	-	-	99,220.98
苏 2019 镇江市不动产权第 9000048 号	26.52	城建集团	中国信达资产管理股份有限公司江苏省分公司	57,000	54,035	2020.02.19-2023.02.18	7,802.59
镇国用(2015)第 1810 号	7.00		中国信达资产管理股份有限公司江苏省分公司			2020.02.19-2023.02.18	1,414.12
镇国用(2015)第 1845 号	9.81		中国信达资产管理股份有限公司江苏省分公司			2020.02.19-2023.02.18	1,982.54
苏 2019 镇江市不动产权第 9000064 号	204.06	城建集团	工商银行镇江分行	60,000	55,200	2019.12.19-2027.12.31	63,842.40
		城建集团	工商银行镇江分行	70,000	63,000	2020.02.19-2027.12.31	
苏 2019 镇江市不动产权第 9000042 号	47.96	城建集团	工商银行镇江分行	90,000	60,000	2020.12.14-2027.12.31	37,568.51
苏（2018）镇江市不动产权第 9000069 号	57.88	城建集团	天津银行	30,000	30,000	2020.04.08-2021.04.07	28,014.45
苏（2018）镇江市不动产权第 9000070 号	54.83						26,536.96
苏 2019 镇江市不动产权第 9000039 号	16.96	城建集团	华融资产	40,000	30,000	2019.08.29-2021.08.29	8,207.76
苏（2018）镇江市不动产权第 9000050 号	88.03	城建集团	工商银行镇江分行	95,000	75,000	2019.10.21-2024.12.31	36,208.01
苏 2019 镇江市不动产权第 9000037 号	35.32		工商银行镇江分行			2019.10.21-2024.12.31	24,794.78
苏 2019 镇江市不动产权第 9000038 号	51.29	城建集团	工商银行镇江分行	42,000	34,000	2019.10.21-2024.12.31	36,006.07
苏（2018）镇江市不动产权第 9000051 号	86.33	公共住房	中原信托（民生银行)	30,000	20,000	2019.12.27-2022.12.27	36,316.87
苏 2019 镇江市不动产权第 9000045 号	81.73	城建集团	江苏省国际信托	50,000	50,000	2019.12.23-2022.06.22	34,381.68
苏 2019 镇江市不动产权第 9000046 号	86.35						35,517.98

镇国用（2016）第 2687 号	374.24	朱方建设	工商银行镇江分行	75,000	50,000	2016.06.23-2023.08.23	153,834.51
镇国用（2016）第 9601 号	240.93	公共住房	交通银行镇江分行	47,000	22,600	2019.12.30-2022.07.20	93,164.73
苏（2021）镇江市不动产权第 9000003 号	44.50	西津渡	工商银行镇江分行	-	-	2020.12.26-2027.12.26	7,408.66
苏（2018）镇江市不动产权第 9000063 号	284.50	城建集团	紫金农商行	25,000	20,000	2019.01.01-2021.12.31	117,974.06
镇国用(2015)第 964 号	323.93	城建集团	北京银行	-	-	2016.04.18-2022.06.17	134,323.64
镇国用(2015)第 1697 号	15.29		北京银行			2016.04.18-2022.06.17	3,548.28
镇国用(2015)第 1844 号	10.27		北京银行			2016.04.18-2022.06.17	2,074.16
镇国用(2015)第 371 号	16.58		北京银行			2016.04.18-2022.06.17	3,348.78
镇国用(2015)第 1803 号	5.43		北京银行			2016.04.18-2022.06.17	1,096.38
镇国用(2015)第 369 号	9.46		北京银行			2016.04.18-2022.06.17	3,731.14
苏（2020）镇江市不动产权第 9000030 号	36.66	城建集团	工商银行镇江分行	24,000	24,000	2020.04.24-2027.12.31	16,780.19
苏（2020）镇江市不动产权第 9000031 号	194.81	城建集团				2020.04.24-2027.12.31	89,156.51
苏 2019 镇江市不动产权第 9000030 号	26.91		工商银行镇江分行	-	-	2020.12.26-2027.12.26	13,080.30
镇国用(2015)第 3931 号	332.04	公共住房	交通银行镇江分行	50,000	25,000	2019.12.22-2022.07.25	67,238.25
苏（2020）镇江市不动产权第 9000064 号	23.62	城建集团	江苏银行镇江分行	20,000	20,000	2020.09.28-2021.09.27	9,598.80
苏 2020 镇江市不动产权第 9000019 号	4.60		江苏银行镇江分行			2020.09.28-2021.09.27	1,884.24
苏 2020 镇江市不动产权第 9000020 号	7.30		江苏银行镇江分行			2020.09.28-2021.09.27	3,050.54
苏（2018）镇江市不动产权第 9000021 号	183.67	城建集团	民生银行镇江支行	48,000	38,000	2017.12.14-2022.12.14	73,284.02
苏（2020）镇江市不动产权第 9000061 号	127.07	城建集团	北金所债权融资(兴业银行镇江分行)	80,000	80,000	2020.11.27-2024.01.26	67,926.25
苏 2020 镇江市不动产权第 9000058 号	68.61	城建集团	华融资产	49,500	49,500	2020.12.07-2023.11.07	32,355.05

苏（2016）镇江不动产权第 9000014 号	140.19	西津渡	中信信托	30,000	30,000	2017.06.13-2022.06.13	66,242.47
镇国用(2015)第 172 号	181.72	西津渡	渤海银行南京分行	40,000	34,000	2017.10.17-2022.11.25	89,407.96
苏（2017）镇江市不动产权第 000035 号	139.18		渤海银行南京分行			2017.10.17-2022.11.25	97,285.80
苏 2019 镇江市不动产权第 9000043 号	156.27	西津渡	光大银行南京分行	55,000	33,250	2020.11.02-2025.03.29	76,884.03
苏（2018）镇江市不动产权第 9000068 号	152.23	城建集团	中融国际信托有限公司	50,000	32,000	2019.06.24-2022.06.30	76,215.39
苏 2019 镇江市不动产权第 9000053 号	39.42	西津渡	江苏银行	14,000	10,500	2020.01.21-2023.01.20	8,432.55
苏 2020 镇江市不动产权第 9000021 号	133.25	城建集团	南京银行	53,000	48,000	2020.01.20-2023.01.19	28,500.37
苏 2019 镇江市不动产权第 9000054 号	58.02	朱方置业	招商银行镇江分行	29,000	29,000	2020.07.23-2025.07.22	12,409.37
苏 2019 镇江市不动产权第 9000049 号	28.21	西津渡	中国银行润州支行	20,000	18,900	2020.11.30-2030.11.29	7,595.40
苏（2020）镇江不动产权第 9000077 号	19.48		中国银行润州支行			2020.11.30-2030.11.29	7,973.96
苏 2020 镇江市不动产权第 9000018 号	86.89	城建集团	中粮信托有限责任公司	85,000	85,000	2020.03.09-2022.03.08	35,566.63
镇国用(2015)第 8253 号	52.03		中粮信托有限责任公司			2020.03.09-2022.03.08	24,764.30
苏 2020 镇江市不动产权第 9000072 号	9.60	城建集团	交通银行镇江分行	260,000	110,000	2020.09.08-2027.09.08	4,089.34
苏 2020 镇江市不动产权第 9000071 号	30.33		交通银行镇江分行			2020.09.08-2027.09.08	5,863.48
苏 2020 镇江市不动产权第 9000075 号	237.47		交通银行镇江分行			2020.09.08-2027.09.08	169,951.59
苏 2019 镇江市不动产权第 9000032 号	25.15		交通银行镇江分行			2020.09.08-2027.09.08	19,283.55
苏 2020 镇江市不动产权第 9000063 号	9.80		交通银行镇江分行			2020.09.08-2027.09.08	3,865.51
苏(2018)镇江市不动产权第 9000013 号	98.03	城建集团	中信信托	70,000	70,000	2018.09.29-2023.12.29	61,560.64

镇国用(2015)第 1669 号	60.60	城建集团	中信信托			2018.09.29-2023.12.29	41,734.44
苏（2017）镇江市不动产权第 000023 号	98.07	城建集团	江苏省国际信托	50,000	20,000	2019.02.02-2022.02.02	46,678.96
镇国用(2015)第 8260 号	41.33		江苏省国际信托			2019.02.02-2022.02.02	13,007.86
苏 2019 镇江市不动产权第 9000061 号	9.62	城建集团	华融资产	40,000	32,000	2019.12.16-2021.12.16	2,140.28
镇国用（2011）第 5774 号	78.40	公共住房	国家开发银行	70,000	20,000	2014.03.20-2023.04.09	25,609.70
镇国用（2012）第 4559 号	120.36		国家开发银行			2014.03.20-2023.04.09	86,507.88
镇国用(2015)第 12819 号	251.21	城建集团	民生银行镇江支行	200,000	165,000	2016.02.03-2026.02.02	132,457.47
镇国用（2014）第 15110 号	313.82		民生银行镇江支行			2016.02.03-2026.02.02	184,124.96
苏（2020）镇江市不动产权第 9000059 号	82.38	城建集团	中国信达资产管理股份有限公司江苏省分公司	80,000	80,000	2020.11.17-2023.11.16	66,781.83
镇国用（2012）6491 号	125.64	西津渡	国开行	70,000	19,500	2012.12.19-2022.12.19	18,077.55
镇国用（2012）6284 号	102.85					2012.12.19-2022.12.19	26,699.41
镇润字第 70010575 号	0.72					2012.12.19-2022.12.19	545.51
镇润字第 70010633 号	0.20					2012.12.19-2022.12.19	139.99
镇润字第 70010634 号	0.27					2012.12.19-2022.12.19	182.00
镇润字第 70010637 号	0.29					2012.12.19-2022.12.19	201.76
镇润字第 70012976 号	0.29					2012.12.19-2022.12.19	196.17
镇润字第 70012569 号	0.55					2012.12.19-2022.12.19	380.34
镇润字第 70010565 号	0.32					2012.12.19-2022.12.19	218.58
镇润字第 70010688 号	0.16					2012.12.19-2022.12.19	118.24
镇润字第 70010564 号	0.68					2012.12.19-2022.12.19	467.44
镇润字第 70012595 号	0.03					2012.12.19-2022.12.19	23.03
镇润字第 70012687 号	0.07					2012.12.19-2022.12.19	56.81
镇润字第 70012686 号	0.05					2012.12.19-2022.12.19	36.34

镇润字第 70012685 号	0.15					2012.12.19-2022.12.19	116.19
镇润字第 70010563 号	0.44					2012.12.19-2022.12.19	299.74
镇润字第 90051274 号	0.14					2012.12.19-2022.12.19	107.94
镇润字第 70010641 号	0.43					2012.12.19-2022.12.19	293.80
镇润字第 70012751 号	0.13					2012.12.19-2022.12.19	95.42
镇润字第 70010568 号	0.27					2012.12.19-2022.12.19	187.92
镇润字第 70010567 号	0.28					2012.12.19-2022.12.19	191.71
镇润字第 70010574 号	0.23					2012.12.19-2022.12.19	154.31
镇润字第 70010566 号	0.20					2012.12.19-2022.12.19	155.54
镇润字 9005289900 号	0.88					2012.12.19-2022.12.19	601.25
镇润字 9005290200 号	0.27					2012.12.19-2022.12.19	186.52
镇润字 9005290400 号	0.27					2012.12.19-2022.12.19	186.52
镇润字 9005289800 号	0.31					2012.12.19-2022.12.19	209.77
镇润字 9005290000 号	0.31					2012.12.19-2022.12.19	209.77
镇润字 9005291400 号	0.38					2012.12.19-2022.12.19	259.31
镇润字 9005291600 号	0.38					2012.12.19-2022.12.19	259.31
镇润字 9005291900 号	0.38					2012.12.19-2022.12.19	259.31
镇润字 9005292200 号	0.38					2012.12.19-2022.12.19	259.31
镇润字 9005292300 号	0.37					2012.12.19-2022.12.19	250.34
镇润字 9005289300 号	0.46					2012.12.19-2022.12.19	313.96
镇润字 9005289400 号	0.46					2012.12.19-2022.12.19	313.96
镇润字 9005289600 号	0.46					2012.12.19-2022.12.19	313.96
镇润字第 70010630 号	0.05					2012.12.19-2022.12.19	40.99
镇润字第 70010628 号	0.01					2012.12.19-2022.12.19	10.49
镇润字第 70010585 号	0.10					2012.12.19-2022.12.19	72.95

镇润字第 70010624 号	1.01					2012.12.19-2022.12.19	767.50
镇润字第 70010607 号	0.31					2012.12.19-2022.12.19	234.89
镇润字第 70010586 号	0.21					2012.12.19-2022.12.19	158.82
镇润字第 70010619 号	0.32					2012.12.19-2022.12.19	240.08
镇润字第 70010584 号	0.19					2012.12.19-2022.12.19	127.11
镇润字第 70010583 号	0.05					2012.12.19-2022.12.19	32.87
镇润字第 70010582 号	0.10					2012.12.19-2022.12.19	58.47
镇润字第 70010581 号	0.05					2012.12.19-2022.12.19	33.23
镇润字第 70010580 号	0.30					2012.12.19-2022.12.19	204.12
镇润字第 70012871 号	1.11					2012.12.19-2022.12.19	762.66
镇润字 9005290800 号	2.61					2012.12.19-2022.12.19	1,657.26
镇润字第 70012590 号	0.07					2012.12.19-2022.12.19	51.25
镇润字第 70010579 号	0.36					2012.12.19-2022.12.19	243.46
镇润字第 70010578 号	0.36					2012.12.19-2022.12.19	244.41
镇润字第 70010577 号	0.33					2012.12.19-2022.12.19	225.28
镇润字第 70010576 号	0.08					2012.12.19-2022.12.19	62.70
镇润字 9005290600 号	8.74					2012.12.19-2022.12.19	4,995.92
镇润字 9005293000 号	0.97					2012.12.19-2022.12.19	668.54
镇润字 9005293300 号	0.91					2012.12.19-2022.12.19	624.08
镇润字 9005292600 号	5.99					2012.12.19-2022.12.19	3,421.04
镇润字 9005292800 号	2.22					2012.12.19-2022.12.19	1,268.87
镇润字 9005292400 号	1.83					2012.12.19-2022.12.19	1,251.99
镇润字 9005293600 号	1.02					2012.12.19-2022.12.19	696.14
镇润字 9005290300 号	1.38					2012.12.19-2022.12.19	878.99
镇润字 9005293700 号	1.84					2012.12.19-2022.12.19	1,261.66

镇润字 9005293400 号	1.43					2012.12.19-2022.12.19	978.38
镇润字 9005293500 号	0.57					2012.12.19-2022.12.19	435.65
镇润字 9005293100 号	1.43					2012.12.19-2022.12.19	978.38
镇润字 9005293200 号	1.21					2012.12.19-2022.12.19	828.46
镇润字 9005292500 号	1.84					2012.12.19-2022.12.19	1,262.42
镇润字 9005292100 号	1.00					2012.12.19-2022.12.19	758.44
镇润字 9005292700 号	0.91					2012.12.19-2022.12.19	694.81
镇润字 9005291800 号	0.21					2012.12.19-2022.12.19	146.22
镇润字 9005290500 号	1.64					2012.12.19-2022.12.19	1,122.13
合计	**8,417.37**			**2,723,200**	**2,002,935**		**3,949,362.21**

（二）受限制的货币资金情况

截至 2021 年 3 月末，发行人合并口径受限制的货币资金为 107.97 亿元，主要为银票保证金、借款保证金、信用证保证金和保函保证金。

截至 2021 年 3 月末发行人受限货币资金明细表

单位：万元

项目	余额
银票保证金	404,733.31
借款保证金	573,403.99
保函保证金	158.40
信用证保证金	101,413.46
合计	**1,079,709.16**

（三）质押情况

截至2021年3月末，对外资产质押（除存单、保证金及银票外）合计37.22亿元，主要为质押的应收账款和其他非流动资产。

截至 2021 年 3 月末发行人资产质押明细表

单位：万元

质押资产	被担保单位	债权人	质押金额	借款总额	借款余额	质押期限
应收账款	公共住房	国开行	251,553.20	400,000.00	379,400.00	2018.04.02 - 2043.03.28

其他非流动资产	城建集团	航天科工租赁	19,491.23	30,000.00	12,882.71	2018.03.30 - 2023.03.30
其他非流动资产	城建集团	南京银行	39,000.00	40,000.00	37,000.00	2017.04.20 - 2022.04.20
其他非流动资产	城建集团	平安国际租赁	10,461.01	35,700.00	5,606.28	2016.09.28 - 2024.09.28
其他非流动资产	城建集团	平安国际租赁	15,950.00	36,500.00	7,750.00	2017.04.27 - 2025.04.27
其他非流动资产	城建集团	宁波银行	15,000.00	30,000.00	5,000.00	2016.07.29 - 2022.02.28
其他非流动资产	城建集团	远东国际租赁	6,875.17	10,550.00	2,509.30	2018.07.06 - 2023.06.06
其他非流动资产	城建集团	远东国际租赁	3,891.32	5,459.90	1,534.65	2018.10.10 - 2023.09.10
其他流动资产	公共住房	民生银行	10,000.00	-	-	承兑汇票保证金
合计			**372,221.93**	**588,209.90**	**451,682.94**	

十、其他事项

2018 年 10 月 25 日，镇江市人民政府向镇江市国资委下发《镇江市人民政府关于同意江苏索普（集团）有限公司股权改革并实施重大资产重组工作的批复》（镇政复[2018]15 号），镇江市国资委拟将其持有的索普集团 100%的股权通过协议方式转让给发行人。本次协议转让完成后，发行人将直接持有索普集团 100%股权，通过间接方式持有索普集团下属上市公司江苏索普 54.81%的股份。

2018 年 12 月 19 日，镇江市国资委出具了《关于同意收购江苏索普（集团）有限公司全部股权并增资的批复》（镇国资产[2018]45 号），同意镇江市国资委将其持有的索普集团 100%股权转让给镇江城建。

2018 年 12 月 19 日，镇江城建召开董事会，同意受让镇江市国资委所持有的索普集团 100%股权。同日，镇江市国资委与镇江城建签署了《股权转让协议》。以 2018 年 9 月 30 日作为评估基准日，本次股权转让对价为 498,565.06 万元。

根据《上市公司收购管理办法》的规定，本次权益变动已触发收购人要约收购上市公司股份的义务，发行人向中国证监会申请豁免相应的要约收购义务。

2019 年 1 月 30 日，公司收到中国证监会《关于核准豁免镇江城市建设产业集团有限公司要约收购江苏索普化工股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2019]127 号），获核准豁免因协议转让而控制江苏索普 54.81%的股份而应履行的要约收购义务。

截至 2018 年末，索普集团的总资产为 67.59 亿元、净资产为 10.11 亿元，占发行人总资产、净资产的比例分别为 4.36%和 1.94%；2018 年，索普集团营业收入为 61.78 亿元，占发行人营业收入的比例为 99.22%。参照《上市公司重大资产重组管理办法》，此次收购对于发行人构成重大资产重组。

2019 年 3 月 21 日，相关各方办理了索普集团股权转让手续，完成了索普集团工商变更登记。根据公司与市国资委签订的补充协议，股让转让价格变更为 46.48 亿元。

发行人于 2019 年 10 月 31 日开始实际控制索普集团，发行人 2019 年审计报告并入索普集团 2019 年 11-12 月的营业收入和成本。截至 2020 年 4 月末，发行人已全部付清并购款项 46.48 亿元。收购索普集团对发行人未来经营和财务的影响具有不确定性。索普集团盈利能力及现金回流状况良好，此次收购对发行人目前的生产经营与偿债能力并不形成重大影响。

第六节　发行人信用状况

一、 发行人信用评级情况

（一）发行人报告期内历次主体评级情况

报告期内，发行人历次主体评级情况如下：

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
2021-02-19	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2021-01-05	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2020-11-23	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2020-09-30	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2020-08-25	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2020-06-29	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2020-06-28	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2020-06-19	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2020-06-02	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2020-05-15	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2020-03-27	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2020-02-17	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2020-01-15	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2019-12-24	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2019-10-25	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2019-07-31	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2019-07-01	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2019-06-28	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2019-04-02	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2018-07-09	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2018-07-04	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2018-06-29	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2018-03-01	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级
2018-01-25	AA+	稳定	维持	上海新世纪	长期信用评级

综上，报告期内发行人主体评级均为 AA+，评级展望均为稳定，不存在主体评级变动的情况。

（二）本期债券的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。上海新世纪出具了《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）信用评级报告》【新世纪债评(2021)011237 号】。

（三）评级报告的内容摘要

优势：

（1）地区经济持续发展。镇江市不断推进产业升级转型，区域经济保持增长，为镇江城建提供了较好的外部环境。

（2）国资体系中地位突出。作为镇江市重要的城市基础设施建设投资主体，镇江城建能够在项目建设、资金、资源等方面获得上级单位支持。

（3）水务业务区域专营优势。镇江城建拥有的自来水销售和污水处理等业务经营较为稳定，具有区域专营优势。

（4）经营业务拓展。近年来，镇江城建积极拓展经营性业务，随着并购索普集团及承接西南片区整治职能，增加了化工、矿产开采等业务，以增强自身造血能力。

风险：

（1）债务负担较重。镇江城建已积聚很大的债务规模，随着公司业务扩展及项目持续推进，承担了较重的投融资压力及利息负担。

（2）流动性压力较大。近年来，由于镇江城建发行短期债券较多，加之前期存续债务陆续进入偿还期，存量短期债务规模较大，流动性压力较大。

（3）资产质量偏弱。镇江城建资产中基建项目投入、项目应收款及土地资产占比较大，且土地资产大多受限，资产质量偏弱。

（4）经营性业务管控及运营风险。镇江城建通过并购新增的化工业务面临安全生产及环保监督压力，且后续将加大对于经营性业务的拓展，随之将带来相应的管控及运营压力。

（5）对外担保风险。镇江城建对外担保余额大，存在较大的代偿风险。

（四）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后2个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起6个月内。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作伙伴关系。截至 2021 年 3 月末，发行人共获得银行授信 877.32 亿元，实际使用金额为 586.71 亿元，剩余未使用额度 290.61 亿元。

截至 2021 年 3 月末公司银行授信及其余额一览表

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
开发银行	155.00	121.87	33.13
交通银行	104.00	60.34	43.67
工商银行	55.85	45.18	10.68
中国银行	25.60	10.47	15.13
建设银行	25.00	14.18	10.82
中信银行	38.00	30.85	7.15
民生银行	38.68	30.70	7.98
渤海银行	40.00	25.90	14.10
南京银行	45.00	39.00	6.00
光大银行	40.00	20.38	19.62
徽商银行	20.40	17.63	2.77
江苏银行	49.00	37.50	11.50
华夏银行	41.00	10.00	31.00
浙商银行	24.00	19.50	4.50
兴业银行	48.00	35.60	12.40

广发银行	21.07	16.70	4.37
宁波银行	10.00	10.00	0.00
浦发银行	8.00	2.45	5.55
常熟农商行	4.00	1.00	3.00
紫金农商行	13.00	11.16	1.84
邮储银行	20.00	2.85	17.15
天津银行	3.00	3.00	0.00
恒丰银行	2.00	0.85	1.15
镇江农商行	5.50	5.35	0.15
招商银行	10.00	3.40	6.60
农业发展银行	12.59	7.59	5.00
北京银行	3.28	3.28	0.00
广州银行	8.00	0.00	8.00
珠海华润	4.00	0.00	4.00
厦门国际银行	2.00	0.00	2.00
世界银行	0.96	0.00	0.96
江苏丹徒蒙银村镇银行	0.40	0.00	0.40
合计	**877.32**	**586.71**	**290.61**

根据 2021 年 3 月末的最新征信报告，发行人不存在对已发行公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息且仍处于持续状态的情况。

（二）与主要客户发生业务往来情况

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约行为。

（三）发行人已发行的债券以及偿还情况

报告期内发行人发行的债券情况

单位：年、%、亿元

证券简称	发行期限	发行日期	发行利率	发行规模	证券类别	截至报告期末偿还情况
18 镇江城建 MTN001	3	2018-01-11	7.00	6.00	中期票据	已按期偿还
18 镇城投 SCP001	0.74	2018-01-17	6.70	10.00	超短期融资券	已按期偿还
18 镇江城建 SCP002	0.4411	2018-02-01	6.70	8.00	超短期融资券	已按期偿还
18 镇江城建 SCP003	0.6575	2018-03-15	6.70	7.00	超短期融资券	已按期偿还
18 镇江城建 SCP004	0.7397	2018-04-24	6.50	6.00	超短期融资券	已按期偿还
18 镇江城建 SCP005	0.6575	2018-06-29	6.80	5.00	超短期融资券	已按期偿还
18 镇江城建 SCP006	0.7397	2018-08-09	6.50	5.00	超短期融资券	已按期偿还
18 镇江城建 SCP007	0.6575	2018-08-29	6.80	6.00	超短期融资券	已按期偿还
18 镇江城建 MTN002	2+1	2018-09-03	7.00	6.00	中期票据	尚在存续期
18 镇江城建 SCP008	0.7397	2018-10-08	6.80	5.00	超短期融资券	已按期偿还
18 镇江城建 SCP009	0.2466	2018-11-09	6.50	5.00	超短期融资券	已按期偿还
18 镇江城建 SCP010	0.7397	2018-11-27	6.60	5.00	超短期融资券	已按期偿还
18 镇城 01	3	2018-12-04	7.50	8.00	非公开公司债	尚在存续期
18 镇江城建 SCP011	0.7397	2018-12-07	6.60	10.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 SCP001	0.6849	2019-01-02	6.70	10.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 SCP002	0.7397	2019-01-03	6.70	3.00	超短期融资券	已按期偿还

证券简称	发行期限	发行日期	发行利率	发行规模	证券类别	截至报告期末偿还情况
19 镇江城建 SCP003	0.7397	2019-01-23	5.90	6.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 SCP004	0.6575	2019-02-15	4.80	5.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 CP001	1	2019-02-21	4.50	8.00	短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 PPN001	1+1	2019-03-05	5.50	10.00	定向工具	已按期偿还
19 镇城 01	2+1	2019-03-07	5.50	15.00	非公开公司债	尚在存续期
19 镇江城建 SCP005	0.6557	2019-04-03	4.50	5.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 PPN002	2	2019-04-22	5.80	8.00	定向工具	尚在存续期
19 镇江城建 CP002	1	2019-04-24	5.00	7.00	一般短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 SCP006	0.7377	2019-05-29	4.50	6.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇城 02	3	2019-06-12	6.80	10.00	私募债	尚在存续期
19 镇江城建 SCP007	0.7377	2019-06-21	4.60	5.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 SCP008	0.7377	2019-07-11	4.50	5.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇城 03	3	2019-07-22	6.50	3.50	私募债	尚在存续期
19 镇城 04	3	2019-08-07	5.90	4.50	私募债	尚在存续期
19 镇江城建 SCP009	0.7377	2019-08-30	4.67	5.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 MTN001	3	2019-09-02	6.20	10.00	一般中期票据	尚在存续期
19 镇江城建 SCP010	0.7377	2019-09-16	4.60	8.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 SCP011	0.6831	2019-09-18	4.50	10.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 SCP012	0.7377	2019-10-10	4.28	5.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇城 D1	1	2019-10-16	5.99	10.00	私募债	已按期偿还
19 镇江城建 SCP013	0.7377	2019-10-22	4.29	5.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇江城建 SCP014	0.4918	2019-10-24	3.82	6.00	超短期融资券	已按期偿还
19 镇城 D2	1	2019-11-11	6.05	6.00	私募债	已按期偿还
19 镇江城建 CP003	1	2019-12-02	4.33	6.00	一般短期融资券	已按期偿还
19 镇城 D3	1	2019-12-06	6.00	5.00	私募债	已按期偿还
20 镇城 D1	1	2020-01-10	6.30	5.40	私募债	已按期偿还
20 镇江城建 CP001	1	2020-01-17	3.90	6.00	一般短期融资券	已按期偿还
20 镇城 D2	1	2020-03-02	5.25	8.60	私募债	已按期偿还
20 镇江城建 CP002	1	2020-03-02	3.50	8.00	一般短期融资券	已按期偿还
20 镇江城建 PPN001	2	2020-03-12	5.00	6.00	定向工具	尚在存续期
20 镇江城建 SCP001	0.1644	2020-03-27	3.10	10.00	超短期融资券	已按期偿还
20 镇江城建 MTN001	3	2020-03-31	4.95	10.00	一般中期票据	尚在存续期
20 镇城 F1	3	2020-04-01	5.50	10.00	私募债	尚在存续期
20 镇江城建 SCP002	0.74	2020-04-01	3.40	10.00	超短期融资券	已按期偿还
20 镇江城建 CP003	1	2020-04-09	3.45	6.00	一般短期融资券	尚在存续期
20 镇江城建 MTN002	3	2020-04-13	4.90	10.00	一般中期票据	尚在存续期
20 镇江城建 SCP003	0.48	2020-04-21	3.25	8.00	超短期融资券	已按期偿还
20 镇城 F3	3	2020-04-23	5.40	6.20	私募债	尚在存续期
20 镇江城建 SCP004	0.2466	2020-04-27	3.09	6.00	超短期融资券	已按期偿还
20 镇江城建 CP004	1	2020-05-21	3.00	6.00	一般短期融资券	尚在存续期
20 镇江城建 MTN003	3	2020-05-25	4.38	10.00	一般中期票据	尚在存续期
20 镇江城建 SCP005	0.74	2020-06-01	2.98	6.00	超短期融资券	已按期偿还
20 镇江城建 SCP006	0.1644	2020-06-18	2.70	5.00	超短期融资债券	已按期偿还
20 镇江城建 SCP007	0.7397	2020-07-17	3.30	5.00	超短期融资债券	尚在存续期
20 镇江城建 SCP008	0.2466	2020-07-23	3.30	5.00	超短期融资债券	已按期偿还
20 镇江城建 PPN002	3	2020-07-24	5.40	6.00	定向工具	尚在存续期

证券简称	发行期限	发行日期	发行利率	发行规模	证券类别	截至报告期末偿还情况
20 镇江城建 SCP009	0.411	2020-08-10	3.35	7.00	超短期融资债券	已按期偿还
20 镇江城建 SCP010	0.7397	2020-08-11	3.70	6.00	超短期融资债券	尚在存续期
20 镇江城建 MTN004	3	2020-08-18	4.86	10.00	一般中期票据	尚在存续期
20 镇江城建 SCP011	0.7397	2020-08-18	3.58	5.00	超短期融资债券	尚在存续期
20 镇江城建 SCP012	0.7342	2020-08-24	3.53	8.00	超短期融资债券	尚在存续期
20 镇江城建 PPN003	3	2020-08-26	5.30	8.00	定向工具	尚在存续期
20 镇城 F5	3	2020-09-25	5.65	6.00	私募债	尚在存续期
20 镇江城建 SCP013	0.4932	2020-10-21	3.70	8	超短期融资债券	尚在存续期
20 镇江城建 CP005	1	2020-10-23	3.90	7	一般短期融资券	尚在存续期
20 镇江城建 SCP014	0.4932	2020-10-27	3.60	5	超短期融资债券	尚在存续期
20 镇城 F7	3	2020-12-14	5.60	9.6	私募债	尚在存续期
21 镇江城建 SCP002	0.4877	2021-01-04	4.59	7	超短期融资债券	尚在存续期
21 镇江城建 SCP003	0.7397	2021-01-05	4.70	10	超短期融资债券	尚在存续期
21 镇江城建 MTN001	3	2021-01-12	5.60	10	一般中期票据	尚在存续期
21 镇江城建 CP001	1	2021-01-14	4.98	6	一般短期融资券	尚在存续期
21 镇江城建 SCP001	0.4932	2021-01-19	4.69	10	超短期融资债券	尚在存续期
21 镇江城建 SCP004	0.4932	2021-01-27	4.95	8	超短期融资债券	尚在存续期
21 镇城 01	3	2021-02-09	5.60	8.2	私募债	尚在存续期
21 镇江城建 SCP006	0.7397	2021-03-01	4.95	3	超短期融资债券	尚在存续期
21 镇江城建 MTN002	3	2021-03-01	5.80	10	一般中期票据	尚在存续期
21 镇江城建 SCP007	0.411	2021-03-04	4.95	7	超短期融资债券	尚在存续期
21 镇江城建 SCP005	0.2466	2021-03-09	4.70	5	超短期融资债券	尚在存续期
21 镇江城建 PPN001	3	2021-03-10	5.90	10	定向工具	尚在存续期
21 镇城 D1	1	2021-03-26	5.70	10	私募债	尚在存续期
21 镇江城建 SCP008	0.2466	2021-03-29	4.70	5	超短期融资债券	尚在存续期

报告期内，发行人已发行债券均按时偿付本息。

（四）本期债券发行后的累计公司债券余额及占发行人近一期末净资产的比例

截至 2021 年 3 月末，发行人存续公司债券 67.94 亿元，占公司 2021 年 3 月 31 日合并报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为 10.23%。

本期发行后，发行人存续公开发行公司债券及企业债券 26.50 亿元，占公司 2021 年 3 月 31 日合并报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为 3.99%。

（五）影响债偿还的主要财务指标

发行人近三年及一期合并口径主要财务指标

财务指标	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	2.18	1.96	1.63	2.98
速动比率（倍）	1.45	1.26	1.07	1.47
资产负债率	64.01%	63.46%	64.77%	64.91%
	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数	-	0.32	0.21	0.23

贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

上述各指标的具体计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第七节　备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人最近三年的审计报告及最近一期的财务报告；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

二、备查时间及地点

投资者可在本期债券发行期限内每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人

名称　　：　镇江城市建设产业集团有限公司

办公地址　：　镇江市九华国际商务中心 A 区 A 座

法定代表人　：　庞迅

联系人　　：　蒋伶俐、张一弓

电话　　：　0511-80826281

传真　　：　0511-80829199

邮政编码　：　212004

（二）牵头主承销商、簿记管理人

名称　　：　光大证券股份有限公司

办公地址　：　上海市静安区南京西路 1266 号恒隆广场 1 号楼 51 层

法定代表人　：　刘秋明

联系人　　：　简涛、肖力珲、孙帅

电话 ： 021-52523317

传真 ： 021-52523004

邮政编码 ： 200040

（三）联席主承销商

名称 ： 东吴证券股份有限公司

办公地址 ： 苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人 ： 范力

联系人 ： 贝一飞、朱任予、尹鸣伟、吴昊

电话 ： 0512-62938263

传真 ： 0512-62938665

邮政编码 ： 215021

名称 ： 南京证券股份有限公司

办公地址 ： 南京市江东中路 389 号

法定代表人 ： 李剑锋

联系人 ： 张慧、鲁建奇、葛尚璐

电话 ： 025-58519354

传真 ： 025-84552997

邮政编码 ： 210019

名称 ： 中泰证券股份有限公司

办公地址 ： 北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层

法定代表人 ： 李峰

联系人 ： 朱鹏、葛程辉、袁锋

电话 ： 010-59013986

传真 ： 010-59013945

邮政编码 ： 100032

名称 ： 兴业证券股份有限公司

办公地址	：	上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼
法定代表人	：	杨华辉
联系人	：	浦航、楼博文、高晶
电话	：	021-38565454
传真	：	021-38565900
邮政编码	：	200135

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。