
江苏锦汇集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价及购买本公司发行的债券前，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大影响的风险因素，并仔细阅读债券募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至本年度报告报出日，公司面临的风险因素与上一年度（或募集说明书）相比未发生重大变化，不存在可能对公司债券的偿付以及债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	28
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	28
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	28
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	28
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	28
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	28
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	28
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	28
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	28
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	29
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

发行人、公司、本公司	指	江苏锦汇集团有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
五矿证券	指	五矿证券有限公司
财信证券	指	财信证券股份有限公司
中投保	指	中国投融资担保股份有限公司
启东国投	指	启东国有资产投资控股有限公司
启东市政府、市政府	指	启东市人民政府
《公司章程》	指	《江苏锦汇集团有限公司章程》
报告期、本期	指	2024 年 1-12 月
报告期末	指	2024 年末
上期	指	2023 年 1-12 月
上期末	指	2023 年末

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	江苏锦汇集团有限公司
中文简称	锦汇集团
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	江昱
注册资本（万元）	200,000.00
实缴资本（万元）	200,000.00
注册地址	江苏省南通市 启东市汇龙镇林洋路 500 号
办公地址	江苏省南通市 启东市汇龙镇林洋路 500 号
办公地址的邮政编码	226200
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	江昱
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	法定代表人、董事长
联系地址	江苏省启东市林洋路 500 号
电话	0513-68522181
传真	0513-83318603
电子信箱	-

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：启东市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：启东市人民政府国有资产监督管理委员会

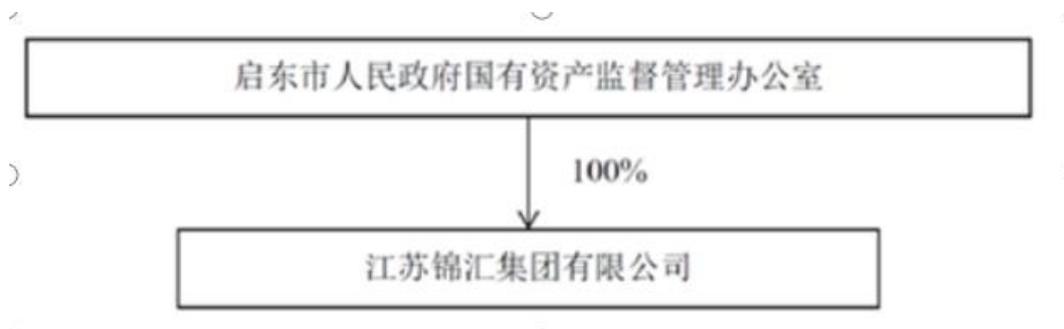
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

变更人员类	变更人员名	变更人员职	变更类型	辞任或新任 职的生效时	工商登记完

¹均包含股份，下同。

型	称	务		间	成时间
董事	段长虹	副董事长	新任	2024-01-02	2024-02-23
董事	朱国威	董事	辞任	2024-01-02	2024-02-23
高级管理人员	段长虹	总经理	新任	2024-01-02	2024-02-23
高级管理人员	朱国威	总经理	辞任	2024-01-02	2024-02-23

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的16.67%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：江昱

发行人的董事长或执行董事：江昱

发行人的其他董事：段长虹、倪小时、施春雷、黄楷铨、黄玲玲、王栋

发行人的监事：王娜、杜庆玲、朱耀辉、王伟、翟高峰

发行人的总经理：段长虹

发行人的财务负责人：周逸亭

发行人的其他非董事高级管理人员：施海泉、周逸亭、蔡玉贤

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人是启东市主要的城市基础设施建设主体，目前主要从事基础设施建设、安置房建设等项目，同时从事租赁业务、物业管理业务。发行人经营范围为：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；仓储服务；会议及展览服务；企业管理；五金产品批发；五金产品零售；通讯设备销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；半导体分立器件制造；集成电路制造；显示器件制造；半导体照明器件制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（1） 工程建设业务

发行人的基础设施业务板块，主要系根据发行人与委托方签署的《工程施工协议》，委托方将部分基础设施工程项目委托给发行人及其子公司实施，发行人按照政府招标文件等有关规定组织工程发包和材料采购等公开招标工作，主要建设管理工作内容为：建设项目的策划、组织施工招标；工程现场的施工管理，包括工程质量、工程进度、施工安全、现场协调的管理控制工作；资金的计划管理、工程款的支付审批；建设工作范围的决算编制；工程施工与建设管理档案资料的搜集、整理、归档；办理消防审核、施工图审核、施工报

建等手续；组织定期的施工现场质量、安全、进度及资料的检查工作以及其他与相关管理有关的工作。发行人除承担工程管理工作之外，还需为工程建设承担融资任务，项目全部竣工且验收合格后，甲方将根据审计后的工程总款项（保函工程建安成本、设计费、监理费、拆迁安置、现场项目费用、资金成本等）上浮一定比例向乙方支付费用。

（2）安置房建设业务

发行人亦承担启东开发区安置房项目建设任务，业务模式主要采用代建模式。其中代建模式与基础设施建设业务的模式基本相同，其中委托方的资金来源于安置户，安置户通过委托方将代建款项支付给发行人。

（3）物业管理发行人物业管理板块的收入总额不高，在发行人营业收入中占比较小。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）公司所处行业情况

1) 基础设施建设行业

（a）我国基础设施建设行业现状及发展趋势

自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长，截至 2024 年末城镇常住人口占总人口比重（城镇化率）达到 67%。城市已经成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 贡献率超过了 70%。近年来，国家在保持对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，并引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。而我国目前的城市基础设施水平相对较低，主要面临着城市基础设施供需矛盾突出、设施供应能力不足、仍未摆脱短缺困境；设施供应和服务质量不高；投资缺口大，缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道；经营机制转换尚未全面展开，市政公用行业效率低下等问题。在未来 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，对城市建设的需求将非常强烈，基础设施问题已经成为影响国内经济增长的重要因素。同时，由于经济稳定发展，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。“十三五”规划将“加快农业转移人口市民化”、“优化城镇化布局和形态”、“健全住房供应体系”和“推动城乡协调发展”作为城镇发展的重要目标，以总结中国城镇化过程中存在的困难、问题和偏差，提高质量和效益，走出一条又好又快的道路。党的“十九大”报告中确定了城镇化未来发展方向，即“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化”。党的“十九大”报告提出，实施区域协调发展战略。以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化。从分类来看，基础设施建设行业的各子行业的增长速度远大于同期 GDP 的增长速度，显示出城市化工业化给我国基础设施建设行业带来了不可多得的机遇。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

（b）启东市城市基础设施建设行业现状及发展趋势

启东市交通运输提质升级，2024 年末全市公路总里程 2982.46 公里，其中高速公路 62 公里。吕四起步港区“2+2”集装箱泊位正式运营，新增吕四至黄骅、江苏沿海支线等内贸航线和北非红海远洋航线，吞吐量达 15 万标箱。洋吕铁路海铁联运班列开行 56 列。北沿江高铁启东段完成桩基施工，崇启公铁长江大桥工程过半。S11 通沪高速启东南段通过省级工可预审。通吕运河大洋港短支进港航道建成通航。全市智慧停车泊位 8535 个。2024 年末全市机动车保有量 30.47 万辆，比上年新增 0.75 万辆。其中，私家车保有量 24.46 万辆，减少 1.11 万辆。中心城区建成区面积 44.27 平方公里，城市道路总长 280.79 公里，道路总面积 617.03 万平方米。提档升级农村公路 16 公里，改造危桥 8 座。区域供水南海线复线总管投入使用，新建污水管网 4.2 公里，完成居民小区“瓶改管”1501 户，既有多层住宅增设电梯 32 台，建成电动自行车集中充电点位 517 个，拆除违章建筑 40.35 万平方米。列全国新型城镇化质量百强县市第 9 位，较上年提升 2 位。

2) 保障性住房建设行业

（a）我国保障性住房建设行业现状及发展趋势

保障性住房建设作为稳定房价、解决中低收入人群住房困难的重要举措，长期以来都是我国一项重要的民生工程。近年来，国家通过提高公积金贷款额度、降低首付比例、推出购房补贴等政策优化住房保障体系。2023年国务院印发《关于规划建设保障性住房的指导意见》，明确构建“市场+保障”双轨制住房体系，推动房地产业转型发展。当前保障性住房体系以公租房、保障性租赁住房 and 共有产权房为主体，覆盖低收入家庭、新市民、青年人等不同群体。同时，多地试点“以旧换新”政策，探索存量住房转化为保障性租赁住房的新模式。保障性住房建设涉及土地供应、规划设计、建筑施工、运营管理等全产业链环节，国有企业凭借资金和资源优势主导大型项目，民营企业则通过技术创新参与细分领域。未来政策将进一步强化保障性住房与商品房的“双轨并行”，推动商品房回归市场属性，保障房聚焦基本居住需求。配售型保障房将成为重点，各地将完善轮候库建设及统一准入标准。

（b）启东市保障性住房建设行业现状及发展趋势

启东陆地面积 1,208 平方公里，作为全国首批沿海对外开放地区之一，启东市连续三届跻身全国农村综合实力百强县市行列，具有较强的经济实力。同时，启东是中国著名的“海洋经济之乡”。拥有 203 公里江海岸线，60 多万亩滩涂。其拥有的吕四渔场是中国四大渔场之一。因为特殊的地理环境，启东市既有一些传统的城市棚户区，也存在其他地区较为少见的港区棚户区。近年来，启东市人民政府贯彻落实“建设新城、改造老城、提升全城”的工作部署，通过改造建设，达到改善民生、提升形象、完善功能和发展经济的目标，加快推进市区城市建设进程。根据启东市“十四五”规划，十四五期间，启东市将推进新型城镇化建设。加快编制新型城镇化规划（2021—2035）、区镇国土空间规划，完成实用性村庄规划中间成果，不断优化城镇空间布局。推进农村土地管理制度改革，研究制定村民住房建设管理等政策，统筹资源调配整合，加大资金保障力度，充分激发镇域发展活力。按照“先行试点、分批实施”的原则，开展小城镇建设升级行动，加快基础设施、公共服务、功能配套提档升级，深入发掘文化资源，焕新城镇面貌，不断提升承载力、集聚力和辐射带动力，打造 2—3 个资源集约、产城融合、生态宜居、文明和谐的新型小城镇。吕四港镇建设现代新型小城市，打造美丽宜居小城镇省级样板。

（2）公司在行业中的地位

公司是江苏省启东经济开发区主要的城市基础设施建设主体，处于区域内公用事业行业的行业垄断地位，市场需求稳定，产品刚性需求大，受宏观调控影响较小，持续盈利能力较强。随着两大国家战略江苏沿海地区发展规划和长江三角洲地区区域规划的实施，启东市及启东经开区的城市化水平将迅速提高，公用事业产品需求量将持续快速增长，公司业务量及经营效益将保持稳健发展态势。公司是启东经开区基础设施的主要建设主体，在行业内居于主导地位。公司及子公司腾飞建设等子公司负责保障房建设工程。近年来，启东市人民政府贯彻落实“建设新城、改造老城、提升全城”的工作部署，通过改造建设，达到改善民生、提升形象、完善功能和发展经济的目标，加之启东经开区招商引资及产业发展所需，公司业务量及经营效益将同步增加。

（3）公司在行业中的竞争优势

1) 区位优势

公司所在的启东市位于长江入海口北翼，江苏省最东端，与上海隔江相望，直线距离仅 50 公里，集黄金海岸、黄金水道、黄金通道于一身，是长江经济走廊出江入海的重要门户。启东市是全国著名的“海洋经济之乡”，拥有 203 公里江海岸线，60 多万亩滩涂；吕四渔场是全国四大渔场之一，吕四渔港是全国六大中心渔港之一，每年海产品捕捞量占江苏省的 1/3。公司所处的启东市为公司提供了地理、交通和经济上的多重优势。启东市经济实力不断增强，地区生产总值平稳增长。

2) 启东市政府的大力支持

公司的发展一直得到启东市政府及启东经济开发区管理委员会的大力支持。自成立以来，启

东市政府先后多次扩充公司及下属企业的资本金，增强公司及下属企业的发展后劲，并根据公司经营状况给予一定的政策及资源支持。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力无重大影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等情况：

发行人新增房屋销售业务板块，主要系子公司启东腾飞建设工程综合开发有限公司将钱塘佳苑整体出售给了给启东创谷科技园区运营管理有限公司，形成了房产销售收入，钱塘佳苑资产系发行人开展安置房建设业务中形成，该项营业收入的产生具有一定的偶发性。

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设	6,659.72	5,813.81	12.70	4.34	24,793.66	21,644.40	12.70	32.70
安置房建设	34,997.08	30,551.80	12.70	22.82	40,252.02	35,139.26	12.70	53.09
物业管理	419.15	419.15	-	0.27	2,809.04	2,856.61	-1.69	3.71
租金	7,552.13	921.25	87.80	4.92	7,538.18	912.52	87.89	9.94
水电费收入	610.72	610.43	0.05	0.40	368.58	368.58	-	0.49
房屋销售	102,752.29	97,592.34	5.02	66.99	-	-	-	-
其他	384.59	298.59	22.36	0.25	51.78	6.20	88.03	0.07
合计	153,375.69	136,207.37	11.19	100.00	75,813.26	60,927.56	19.63	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)分产品（或服务）情况

适用 不适用

不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）公司工程建设业务收入同比减少 73.14%，主要系当年工程建设业务结算相对放缓，导致代建结算收入减少所致。（2）公司物业管理业务营业收入同比减少 85.08%，主要系根据业务规划调整需要，公司本期划出启东腾飞物业管理有限公司所致。（3）公司水电费收入同比增长 65.70%，主要系公司开展租赁及物业业务中，代收的水电费收入增加所致。（4）发行人新增房屋销售业务板块，主要系子公司启东腾飞建设工程综合开发有限公司将钱塘佳苑整体出售给了给启东创谷科技园区运营管理有限公司，形成了房产销售收入，钱塘佳苑资产系发行人开展安置房建设业务中形成，该项营业收入的产生具有一定的偶发性。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）完善基础设施建设，构建良好的招商引资环境

发行人将不断拓展融资渠道，多途径、低成本筹集建设资金，继续完善区域内基础设施建设，促进启东及启东经开区经济发展。发行人按照城市规划及经开区管理委员会委托，做好启东市经济开发区道路建设及绿化项目、道路绿化及景观工程、道路交通信号工程、园区建设工程。提升城市形象，加快待开发区域的城市化进程，构建良好的招商引资环境，进一步促进启东市经济开发区的经济发展。

（2）稳定开展租赁业务，增强营业收入能力

发行人的租赁业务主要由母公司运营。公司可供租赁的物业资产主要包括岸线码头及创新园科创大楼等。公司未来将不断加强对岸线码头资产的综合开发利用，稳定推进科创大楼租赁运营，促进公司租赁业务继续发展，增加盈利空间。

（3）加强保障房业务

公司将积极开拓启东市部分安置房建设和销售业务，积极按照启东市规划开展安置房的建设与销售，提高收入来源多元化。

（4）建立现代企业制度，提高管理水平

发行人将坚持政企分开的原则，按照建立现代企业制度的要求，切实创新内部管理机制，提高管理效能，增强发展活力。加快建立现代企业制度，建立有效的国有资本管理、监督和运营机制，以及以市场为导向构建相对完备的产业体系，推动国有资产的保值增值，不断壮大自身综合实力。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

作为启东市基础设施建设主体，近年来随着启东市建设速度的不断加快，发行人所承担的各类项目增多、投资规模较大。如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来弥补，导致未来公司的负债规模扩大。发行人拟依托优越的区域经济环境，提高盈利能力，扩大公司自有资金规模，降低对外部融资的依赖。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间均能保证独立性。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、定价政策

发行人与关联方之间的业务往来会按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。发行人与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。发行人同关联方之间的业务，有国家定价的，适用国家定价；没有国家定价的，按市场价格确定；没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商。

2、关联交易决策权限及决策程序

公司关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，将及时采取保护性措施避免或减少损失。公司发生的关联交易需提交公司董事会审议通过方可实施，涉及金额较大的关联交易需由股东批准通过后方可实施。

3、信息披露安排

为建立健全公司的信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进公司依法规范运行，公司制定了《信息披露事务管理制度》。公司将严格按照债券管理办法进行及时的信息披露，加强与投资者的交流沟通，落实发行人相关信息披露的责任部门、责任人，并制定相关信息披露对象、标准、流程等，保持公司诚信、公正、透明的对外形象。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为35.37亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产100%以上

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	江苏锦汇集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	23 锦汇 01
3、债券代码	252479.SH
4、发行日	2023年9月19日
5、起息日	2023年9月21日
6、2025年4月30日后的最近回售日	2026年9月21日
7、到期日	2028年9月21日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.84
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财信证券股份有限公司
13、受托管理人	财信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022年江苏锦汇集团有限公司小微企业增信集合债券(第一期)
2、债券简称	22 锦汇债、22 江苏锦汇小微债
3、债券代码	184652.SH、2280526.IB
4、发行日	2022年12月27日
5、起息日	2022年12月28日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年12月28日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.76
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次,每年付息时按债权登记日日

	终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。在本期债券存续期的第3、第4、第5个计息年度末分别按照债券发行总额的30%、30%和40%比例偿还债券本金，最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	五矿证券有限公司（债权代理人）
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	江苏锦汇集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	25 锦汇 02
3、债券代码	257072.SH
4、发行日	2025年1月2日
5、起息日	2025年1月3日
6、2025年4月30日后的最近回售日	2030年1月3日
7、到期日	2032年1月3日
8、债券余额	5.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.50
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次性还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,东海证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	252479.SH
债券简称	23 锦汇 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权

选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	257072.SH
债券简称	25 锦汇 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	252479.SH
债券简称	23 锦汇 01
债券约定的投资者保护条款名称	<p>资信维持承诺：发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：</p> <p>一、发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。</p> <p>二、发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序。上述重要子公司指发生上述事件时最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一指标占发行人合并报表相应指标比例超过 30%的子公司。</p> <p>当发行人发生违反上述约定的资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。</p> <p>发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。</p>
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已按照约定的投资者权益保护条款进行监测，未出现需披露情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内投资者保护条款未出现触发和执行情形。

债券代码	2280526.IB、184652.SH
------	----------------------

债券简称	22 江苏锦汇小微债、22 锦汇债
债券约定的投资者保护条款名称	本期债券的制定了一套确保债券安全兑付的保障措施，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划；制定债券持有人会议规则；充分发挥债权代理人的作用；严格信息披露综合保障投资者的利益
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已按照约定的投资者权益保护条款进行监测，未出现需披露情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内投资者保护条款未出现触发和执行情形。

债券代码	257072.SH
债券简称	25 锦汇 02
债券约定的投资者保护条款名称	<p>一、资信维持承诺</p> <p>1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：</p> <p>（1）发行人发生合并、一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。</p> <p>（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。</p> <p>（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。</p> <p>2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。</p> <p>3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。</p> <p>4、发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。</p> <p>二、救济措施</p> <p>如发行人违反上述承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下任何一项或数项救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：</p> <p>1、在 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。</p> <p>2、在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。</p> <p>3、增加其他投资者保护措施。</p> <p>持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</p>
债券约定的投资者保护条款的	已按照约定的投资者权益保护条款进行监测，未出现需

监测和披露情况	披露情形。
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内投资者保护条款未出现触发和执行情形。

四、公司债券募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

- 适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

- 适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

- 适用 不适用

债券代码：252479.SH

债券简称	23 锦汇 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由启东国有资产投资控股有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券每年付息，最后一年的利息随本金兑付一并支付。发行人已安排财信证券作为本期债券的受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：184652.SH

债券简称	22 锦汇债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	中国投融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。本期债券每年付息，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5 个计息年度末分别按照债券发行总额的 30%、30%和 40%比例偿还债券本金，最后三年每年的应付利息随当年兑付的本

	金部分一起支付。公司安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金投向的特点，公司建立起多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：257072.SH

债券简称	25 锦汇 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由启东国有资产投资控股有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券每年付息，最后一年的利息随本金兑付一并支付。发行人已安排中信建投证券作为本期债券的受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
签字会计师姓名	朱国强、李华

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	252479.SH
债券简称	23 锦汇 01
名称	财信证券股份有限公司
办公地址	长沙市芙蓉区芙蓉中路二段 80 号顺天国际金融中心 32 楼

联系人	朱一江、徐哲懿、赵子辉
联系电话	0731-84779547

债券代码	184652.SH、2280526.IB
债券简称	22 锦汇债、22 江苏锦汇小微债
名称	五矿证券有限公司
办公地址	深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401
联系人	李娜、律方舟、王润泽
联系电话	0755-23375897

债券代码	257072.SH
债券简称	25 锦汇 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
联系人	闫星星、孙仲秋
联系电话	010-56051463

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	252479.SH
债券简称	23 锦汇 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层

债券代码	184652.SH、2280526.IB
债券简称	22 锦汇债、22 江苏锦汇小微债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

(1) 2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。

该政策变更对本公司 2024 年 1 月 1 日及 2024 年度财务报表无影响。

(2) 财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应地在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司净利润	子公司总资产	子公司净资产	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
启东锦龙建设开发有限公司	该公司尚未实际开展业务，尚未产生营业收入	0.00	0.00	49.88	6.00	减少	根据公司战略发展需要，调整子公司架构

相关事项对发行人生产经营和偿债能力的影响：

对发行人的业务经营、偿债能力不存在重大不利影响。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	库存现金、银行存款等	6.75	-77.67	主要系相较于去年同期末，其他货币资金减少所致
存货	开展业务中形成的土地、基础设施项目等	125.34	3.27	/
其他流动资产	待抵扣进项税	0.34	-68.27	主要系待抵扣进项税在今年抵扣所致。
其他非流动金融资产	投资的南通甬盛股权投资基金合伙企业（有限合伙）等权益工具	0.05	-87.52	主要系公司退出了部分股权投资所致。
投资性房地产	房地产、土地等	38.19	4.36	/

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	6.75	1.94		28.70
存货	125.34	0.91		0.72
固定资产	0.53	0.40		74.46
投资性房地产	38.19	34.32	34.32	89.87
合计	170.82	37.57	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：14.24 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0.06 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：14.18 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：17.82%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

截止报告期末，未收回的非经营性往来占款主要为与启东市当地国有企业间的往来款项，系当地国企间互相进行资金周转所形成。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	--
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	14.18	100%
合计	14.18	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
江苏启晟集团有限公司	0.82	2.52	资信良好	尚未到期	3-5 年内回款	/
启东茂腾物业资产经营管理有限公司	2.30	2.30	资信良好	尚未到期	3-5 年内回款	/
启东腾飞物业管理有限公司	1.49	2.12	资信良好	尚未到期	3-5 年内回款	/
江苏省启东经济开	1.44	1.44	资信良好	尚未到期	3-5 年内回款	/

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
发区管理 委员会						
启东创谷 科技园区 运营管理 有限公司	1.25	1.25	资信良好	尚未到期	3-5 年内回 款	/

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、 负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 40.93 亿元和 35.59 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-13.05%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类 别	到期时间			金额合计	金额占有息 债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内（ 含）	超过 1 年（ 不含）		
公司信用类 债券	-	6.40	8.08	14.48	40.69
银行贷款	-	5.47	15.64	21.11	59.31
非银行金融 机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债 务	-	-	-	-	-
合计	-	11.87	23.72	35.59	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 11.50 亿元，企业债券余额 3.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.90 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 115.77 亿元和 74.42 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-35.72%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类 别	到期时间			金额合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	1 年以内（ 含）	超过 1 年（ 不含）		
公司信用类 债券	-	6.40	8.08	14.48	19.46
银行贷款	-	8.52	51.33	59.84	80.41

非银行金融机构贷款	-	-	0.10	0.10	0.13
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	14.91	59.51	74.42	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 11.50 亿元，企业债券余额 3.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.90 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	11.84	23.02	-48.58	主要系短期银行借款减少所致。
应付票据	1.49	7.83	-80.97	主要系公司去年同期的银行承兑汇票到期所致。
应付账款	4.22	2.06	104.26	主要系公司应付工程款增加所致。
预收款项	0.01	0.00	1,385.45	主要系开展业务中预收租赁费增加所致。
合同负债	0.00	0.72	-99.47	主要系公司大额的预收售房款已结算所致。
其他应付款	41.30	13.36	209.06	主要系往来款增加所致。
长期借款	39.59	63.25	-37.41	主要系公司长期银行贷款金额减少所致。
应付债券	8.08	14.90	-45.77	主要系公司相应的债券到期所致。
长期应付款	9.34	2.10	344.52	主要系公司收到的专项债资金大幅增加所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：1.21 亿元

报告期非经常性损益总额：0.07 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
启东腾飞建设工程综合开发有限公司	是	100.00%	经营情况良好	75.94	20.48	10.73	0.04

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：76.57 亿元

报告期末对外担保的余额：133.36 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：56.79 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：4.11 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
启东锦龙建设开发有限公司	非关联方	5.00	工程项目建设	良好	保证担保	28.12	2042年12月19日	无重大不利影响
启东市绿韵建设产业发展有限公司	非关联方	10.00	工程项目建设	良好	保证担保	25.00	2038年9月25日	无重大不利影响
江苏金北翼产业发展有限公司	非关联方	10.00	工程项目建设、金融股权投资等	良好	保证担保	18.89	2036年10月1日	无重大不利影响
启东润博园区管理服务公司	非关联方	0.30	园区运营	良好	保证担保	8.10	2027年12月20日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	80.12	—	—

注：发行人对对外担保方有多笔担保，此处列示的被担保债务到期时间为最长的一笔担保债务的到期时间。

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	184652.SH、2280526.IB
债券简称	22 锦汇债、22 江苏锦汇小微债
债券余额	3.00
中小微企业支持效果	缓解了启东市区域内中小微企业的资金压力，支持了中小微企业健康发展。
其他事项	无

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn/>、中国债券信息网 <https://www.chinabond.com.cn/>、中国货币网 <https://www.chinamoney.com.cn/>。

（以下无正文）

(本页无正文，为《江苏锦汇集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》之签章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：江苏锦汇集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	675,219,572.22	3,023,713,246.42
结算备付金		
拆出资金		
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	1,434,324,714.29	1,243,988,476.22
应收款项融资		
预付款项	58,584,902.52	53,622,562.13
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,418,213,867.97	1,423,588,952.87
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	12,533,735,396.63	12,136,497,927.90
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	34,490,808.41	108,708,140.09
流动资产合计	16,154,569,262.04	17,990,119,305.63
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	867,057,888.97	868,656,598.52
其他权益工具投资	26,931,070.49	26,931,070.49

其他非流动金融资产	4,561,155.45	36,561,155.45
投资性房地产	3,819,332,400.00	3,659,679,900.00
固定资产	53,441,377.16	60,424,880.55
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	369,284,201.11	378,148,680.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,191,032.61	11,944,600.42
递延所得税资产	1,232,054.22	1,300,855.43
其他非流动资产	430,440,000.00	430,440,000.00
非流动资产合计	5,582,471,180.01	5,474,087,740.86
资产总计	21,737,040,442.05	23,464,207,046.49
流动负债：		
短期借款	1,183,800,000.00	2,302,100,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
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	149,025,759.57	783,000,000.00
应付账款	421,722,268.12	206,468,244.19
预收款项	939,166.94	63,224.40
合同负债	384,849.48	72,229,803.63
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	908,905.00	885,139.00
应交税费	220,352,539.82	200,460,024.80
其他应付款	4,129,803,845.91	1,336,246,483.64
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,519,571,186.66	1,503,506,800.62
其他流动负债		
流动负债合计	7,626,508,521.50	6,404,959,720.28

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,958,869,444.30	6,325,292,271.93
应付债券	807,885,106.63	1,489,654,601.13
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	933,500,000.00	210,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	463,833,225.12	437,399,655.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,164,087,776.05	8,462,346,528.50
负债合计	13,790,596,297.55	14,867,306,248.78
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,046,688,848.28	3,878,688,848.28
减：库存股		
其他综合收益	1,359,477,751.83	1,276,622,492.81
专项储备		
盈余公积	167,121,729.60	158,439,508.84
一般风险准备		
未分配利润	1,373,155,814.79	1,283,149,947.78
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,946,444,144.50	8,596,900,797.71
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	7,946,444,144.50	8,596,900,797.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,737,040,442.05	23,464,207,046.49

公司负责人：江昱 主管会计工作负责人：周逸亭 会计机构负责人：倪小时

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：江苏锦汇集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	172,398,227.71	131,326,490.64

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	491,353,561.60	789,845,858.48
应收款项融资		
预付款项	32,490,966.30	1,247,634.64
其他应收款	1,721,890,431.55	2,871,583,027.04
其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,338,684,278.09	5,855,237,120.94
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	9,756,817,465.25	9,649,240,131.74
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,675,234,885.97	3,337,223,713.52
其他权益工具投资	26,931,070.49	26,931,070.49
其他非流动金融资产	4,561,155.45	26,561,155.45
投资性房地产	3,819,332,400.00	3,659,679,900.00
固定资产	51,991,899.47	56,760,433.86
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	369,284,201.11	378,148,680.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,181,023.32	11,922,579.61
递延所得税资产	7,485.25	63,529.73
其他非流动资产	430,440,000.00	430,440,000.00
非流动资产合计	7,387,964,121.06	7,927,731,062.66
资产总计	17,144,781,586.31	17,576,971,194.40
流动负债：		
短期借款	314,000,000.00	84,000,000.00

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	94,527,815.08	15,000,000.00
应付账款	79,596,473.11	145,546,929.05
预收款项	858,906.94	24,944.40
合同负债	101,766.76	318,725.96
应付职工薪酬	738,955.00	532,201.00
应交税费	200,450,476.13	187,282,377.69
其他应付款	4,514,223,574.95	4,516,467,798.20
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,214,851,186.66	1,071,666,800.62
其他流动负债		
流动负债合计	6,419,349,154.63	6,020,839,776.92
非流动负债：		
长期借款	1,249,889,444.30	1,491,552,271.93
应付债券	807,885,106.63	1,489,654,601.13
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	933,500,000.00	210,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	463,833,225.12	437,399,655.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,455,107,776.05	3,628,606,528.50
负债合计	9,874,456,930.68	9,649,446,305.42
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,260,630,282.12	3,084,630,282.12
减：库存股		
其他综合收益	1,359,477,751.83	1,276,622,492.81
专项储备		
盈余公积	167,121,729.60	158,439,508.84
未分配利润	1,483,094,892.08	1,407,832,605.21

所有者权益（或股东权益）合计	7,270,324,655.63	7,927,524,888.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,144,781,586.31	17,576,971,194.40

公司负责人：江昱 主管会计工作负责人：周逸亭 会计机构负责人：倪小时

合并利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、营业总收入	1,533,756,867.88	758,132,604.53
其中：营业收入	1,533,756,867.88	758,132,604.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,457,877,278.13	661,390,134.36
其中：营业成本	1,362,073,731.54	609,275,577.54
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	55,563,899.64	18,888,520.39
销售费用		
管理费用	42,776,454.92	37,380,948.19
研发费用		
财务费用	-2,536,807.97	-4,154,911.76
其中：利息费用		2,625,436.10
利息收入	2,843,884.97	7,259,890.37
加：其他收益	50,000,000.00	50,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	11,172.45	279,203.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,172.45	279,203.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（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）	-4,739,400.00	-12,565,500.00

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	275,204.82	-361,848.29
资产减值损失（损失以“-”号填列)		
资产处置收益（损失以“-”号填列)		-157,114.41
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	121,426,567.02	133,937,210.93
加：营业外收入	5,511,038.74	698,616.70
减：营业外支出	6,365,318.95	264,310.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	120,572,286.81	134,371,517.54
减：所得税费用	17,881,521.44	14,406,278.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	102,690,765.37	119,965,239.52
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	102,690,765.37	119,965,239.52
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列)	102,690,765.37	119,965,239.52
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额	82,855,259.02	-4,758,182.91
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	82,855,259.02	-4,758,182.91
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（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		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	82,855,259.02	-4,758,182.91
（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		
(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（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	82,855,259.02	-4,758,182.91
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	185,546,024.39	115,207,056.61
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	185,546,024.39	115,207,056.61
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：江昱 主管会计工作负责人：周逸亭 会计机构负责人：倪小时

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	457,584,061.98	570,711,351.29
减：营业成本	350,077,792.09	452,861,143.99
税金及附加	23,698,448.46	12,090,161.70
销售费用		
管理费用	37,439,216.65	41,808,124.77
研发费用		
财务费用	-1,367,910.47	-6,627,202.50
其中：利息费用		
利息收入	1,422,376.36	6,808,253.78
加：其他收益	50,000,000.00	50,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	11,172.45	-9,952.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,172.45	-9,952.76

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-4,739,400.00	-12,565,500.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	224,177.93	-206,586.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	93,232,465.63	107,797,084.12
加：营业外收入	5,233,414.75	278,877.42
减：营业外支出	1,039,349.15	89,001.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	97,426,531.23	107,986,960.36
减：所得税费用	10,604,323.60	14,445,093.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	86,822,207.63	93,541,866.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	86,822,207.63	93,541,866.88
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	82,855,259.02	-4,758,182.91
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
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		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
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	82,855,259.02	-4,758,182.91
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		
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（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	82,855,259.02	-4,758,182.91
六、综合收益总额	169,677,466.65	88,783,683.97
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：江昱 主管会计工作负责人：周逸亭 会计机构负责人：倪小时

合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	1,266,341,424.65	795,730,093.93
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	317.63	
收到其他与经营活动有关的现金	10,463,526,055.69	9,975,112,451.70
经营活动现金流入小计	11,729,867,797.97	10,770,842,545.63
购买商品、接受劳务支付的现金	1,696,686,036.68	1,350,692,129.94
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	19,582,840.09	12,259,159.71
支付的各项税费	132,833,059.63	175,907,389.45
支付其他与经营活动有关的现金	9,370,045,478.23	10,201,564,170.34
经营活动现金流出小计	11,219,147,414.63	11,740,422,849.44
经营活动产生的现金流量净额	510,720,383.34	-969,580,303.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		76,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		181,434.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		257,934.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,585,490.91	16,695,473.79
投资支付的现金	150,000,000.00	190,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	152,585,490.91	206,695,473.79
投资活动产生的现金流量净额	-152,585,490.91	-206,437,539.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,059,900,000.00	6,196,680,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,303,900,000.00	1,393,500,058.00

筹资活动现金流入小计	4,363,800,000.00	7,590,180,058.00
偿还债务支付的现金	3,277,372,272.08	2,859,633,839.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	722,310,338.90	822,035,382.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	854,889,975.88	3,292,051,773.07
筹资活动现金流出小计	4,854,572,586.86	6,973,720,994.50
筹资活动产生的现金流量净额	-490,772,586.86	616,459,063.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-132,637,694.43	-559,558,779.92
加：期初现金及现金等价物余额	614,054,728.15	1,173,613,508.07
六、期末现金及现金等价物余额	481,417,033.72	614,054,728.15

公司负责人：江昱 主管会计工作负责人：周逸亭 会计机构负责人：倪小时

母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	757,656,418.99	523,270,825.25
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,331,733,655.13	4,067,577,289.11
经营活动现金流入小计	4,089,390,074.12	4,590,848,114.36
购买商品、接受劳务支付的现金	1,299,458,236.30	594,474,551.90
支付给职工及为职工支付的现金	8,023,128.79	3,881,215.18
支付的各项税费	70,010,064.68	98,745,193.56
支付其他与经营活动有关的现金	2,022,101,916.02	4,143,059,256.40
经营活动现金流出小计	3,399,593,345.79	4,840,160,217.04
经营活动产生的现金流量净额	689,796,728.33	-249,312,102.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		490,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其		

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		490,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,374,149.49	15,591,747.43
投资支付的现金	150,000,000.00	410,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	152,374,149.49	425,591,747.43
投资活动产生的现金流量净额	-152,374,149.49	64,408,252.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	688,500,000.00	1,564,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	848,500,000.00	210,000,058.00
筹资活动现金流入小计	1,537,000,000.00	1,774,000,058.00
偿还债务支付的现金	1,186,482,272.08	1,361,633,839.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	687,440,378.81	687,367,325.55
支付其他与筹资活动有关的现金	144,472,211.11	139,051,773.07
筹资活动现金流出小计	2,018,394,862.00	2,188,052,937.74
筹资活动产生的现金流量净额	-481,394,862.00	-414,052,879.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	56,027,716.84	-598,956,729.85
加：期初现金及现金等价物余额	91,267,972.37	690,224,702.22
六、期末现金及现金等价物余额	147,295,689.21	91,267,972.37

公司负责人：江昱 主管会计工作负责人：周逸亭 会计机构负责人：倪小时

