



镇江产业投资控股集团有限公司

镇江产业投资控股集团有限公司

2025年面向专业投资者公开发行公司债券
(第五期) 募集说明书

摘要

注册金额	不超过 26.55 亿元
本期发行金额	不超过 5.00 亿元 (含)
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人



华泰联合证券有限责任公司
HUATAI UNITED SECURITIES CO., LTD

(深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401)

联席主承销商



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座)

签署日期: 2025 年 8 月 15 日

声 明

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本募集说明书摘要信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，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。凡欲认购本期债券的投资者，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期公司债券视作同意本募集说明书摘要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本募集说明书摘要约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、主营业务结构变动风险

发行人作为镇江产业投资的核心国有企业，系通过整合原市直属两大集团镇江国有投资控股集团有限公司和镇江交通产业集团有限公司、剥离部分资产并注入优质资产资源的方式组建而来。组建后，发行人主营业务调整为酱醋调味品、汽车、物资贸易、交通综合开发、港口及纸制品等，上述调整拓宽了发行人的业务范围，但业务架构的调整导致发行人存在主营业务结构变动的风险。

2、受限资产规模较大的风险

截至 2024 年末，发行人受限资产合计 2,017,663.24 万元，占总资产比例为 12.84%，占净资产比例为 34.84%。其中受限的土地资产账面价值 1,549,451.37 万元，受限的货币资金账面价值为 404,524.88 万元。除前述受限资产外，截至 2025 年 3 月末，发行人还存在子公司股权质押。

如果出现债务违约，受限资产存在被强制执行的可能性，将给公司的生产经营带来较大不确定性，也可能对本期债券的偿付造成一定影响，发行人存在受限资产占比较高的风险。

3、控股型架构对偿债能力的影响的风险

发行人为控股型集团公司，利润主要来自子公司，如果子公司经营状况发生变化，将对本部的盈利能力和偿付能力产生一定影响。此外，发行人的下属子公司如果发生债务违约事件，将可能影响本公司的还本付息能力和企业形象，进而对债券持有人造成不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

1、债券发行条款

本期债券全称为镇江产业投资控股集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期），注册规模不超过人民币 26.55 亿元（含 26.55 亿元），发行规模不超过人民币 5.00 亿元（含 5.00 亿元），债券期限为 5 年。本期债券采用单利按年计息，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。具体发行条款详见本募集说明书摘要“第二节 发行条款”之“一、本期债券的基本发行条款”。请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

2、债券募集资金用途

本期债券募集资金用途为偿还到期公司债券本金，具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。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，不变更本期债券偿债明细。

3、本期债券为无担保债券

本期债券为无担保债券。若因不可控制的因素，如行业政策变化、市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

4、投资者保护条款

本期债券设置了交叉违约保护条款，（1）发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付（或宽限期到期后应付（如有））的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；（2）发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的任何金融机构贷款，且单独或累计总金额达到或超过人民币 1 亿元，或占发行人最近一年未经审计的合并财务报表净资产的 10%，以较低者为准，需启动投资者保护机制。给予发行人在发生触发情形之后 20 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对相关债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期公司债券项下的违反约定，无需适用约定的救济与豁免机制。宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。具体内容请参见“第十节投资者保护机制”。

5、违约事项及纠纷解决机制

如发生本期债券受托管理协议和本期债券募集说明书约定的违约事件，发行人应当依法承担违约责任，持有人有权按照法律法规及本募集说明书摘要约定向

发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索，具体内容参见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”，提请投资人关注相关风险。

6、本期债券评级情况

本期债券未进行信用评级。经联合资信评估股份有限公司评级公司评定，根据《镇江产业投资控股集团有限公司主体长期信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

7、最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息

发行人审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2020 年-2022 年度模拟合并及母公司资产负债表、模拟合并及母公司利润表、模拟合并及母公司现金流量表、模拟合并及母公司所有者权益变动表，以及发行人 2023 年度合并及母公司资产负债表、合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表。发行人审计机构众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2024 年度合并及母公司资产负债表、合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表。根据审计报告，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 89,186.45 万元，预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。

8、通用质押式回购安排

本期债券通用质押式回购安排以《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》（中国结算发〔2025〕27 号）来确定，并以本期债券上市公告披露为准。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
释 义	7
第一节 风险提示及说明	9
一、与发行人相关的风险	9
二、本期债券的投资风险	17
第二节 发行条款	19
一、本期债券的基本发行条款	19
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	20
第三节 募集资金运用	22
一、本期债券的募集资金规模	22
二、本期债券募集资金运用计划	22
三、募集资金的现金管理	22
四、募集资金使用计划调整的授权、决策程序和风险控制措施	22
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	23
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	24
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	25
八、前次发行人公司债券募集资金使用情况	25
第四节 发行人基本情况	27
一、 发行人基本情况	27
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	27
三、发行人的股权结构	32
四、发行人的重要权益投资情况	33
五、发行人的治理结构等情况	39
六、发行人的董监高情况	54
七、发行人主营业务情况	57

八、其他与发行人主体相关的重要情况	105
第五节 发行人主要财务情况	106
一、发行人财务报告总体情况	106
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	110
三、发行人财务状况分析	120
第六节 发行人信用状况	185
一、发行人及本期债券的信用评级情况	185
二、发行人其他信用情况	185
第七节 增信状况	192
第八节 税项	193
第九节 发行有关机构	195
第十节 备查文件	199
一、本募集说明书摘要的备查文件	199
二、备查地点	199

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、产投集团、镇江产投	指	镇江产业投资控股集团有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、受托管理人、华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
联席主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	江苏中坚汇律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、众华会计师事务所（特殊普通合伙）
信用评级机构、评级机构、联合评级	指	联合资信评估股份有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册，发行人将在中国境内面向专业机构投资者公开发行不超过26.55亿元的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	镇江产业投资控股集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）
本期发行	指	本期债券的公开发行
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《镇江产业投资控股集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）募集说明书》
债券受托管理协议	指	发行人与受托管理人为本期债券的受托管理而签署的《镇江产业投资控股集团有限公司2024年公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
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《镇江产业投资控股集团有限公司2024年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
专项账户监管协议	指	发行人与本期债券的专项账户监管人及受托管理人共同签署的《镇江产业投资控股集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）专项账户监管协议》及其变更和补充
专项账户、债券专项账户	指	发行人根据专项账户监管协议在账户监管人处开立的，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付的银行存款账户
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户

最近三年及一期、报告期	指	2022年末/2022年度、2023年末/2023年度、2024年末/2024年度、2025年3月末/2025年1-3月
公司章程	指	《镇江产业投资控股集团有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法（2023年修订）》
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》
专业投资者	指	管理办法规定的专业机构投资者
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
国控集团、镇江国控	指	镇江国有投资控股集团有限公司
交通集团、镇江交产	指	镇江交通产业集团有限公司
恒顺集团	指	江苏恒顺集团有限公司
恒顺醋业	指	江苏恒顺醋业股份有限公司
路桥公司	指	江苏镇江路桥工程有限公司
太白集团	指	江苏太白集团有限公司
大东纸业	指	镇江大东纸业有限公司
京口石油	指	镇江市京口石油有限责任公司
建祥水利	指	镇江市丹徒区建祥水利工程投资有限公司
镇江文旅	指	镇江文化旅游产业集团有限责任公司
路桥总公司	指	江苏省镇江市路桥工程总公司
索普新材料	指	江苏索普新材料科技有限公司（江苏东普新材料科技有限公司于2021年11月更名为江苏索普新材料科技有限公司）
飞驰集团	指	镇江飞驰汽车集团有限责任公司
恒宏包装	指	江苏恒宏包装有限公司
中国太保	指	中国太平洋保险股份有限公司
金信融资担保	指	镇江市金信融资担保有限公司
淋膜纸	指	淋膜纸是将塑料粒子通过流延机涂覆在纸张表面的复合材料，主要特点是此复合材料可以防油、防水（相对的）、可以热合。不同的用途取其不同的特点：当用于包装汉堡时，取其防油特性
原型车	指	指改装汽车行业中，从汽车制造商或相关经销商处购买的低配置或简配的基础车型
工作日	指	每周一至周五以及可能是工作日的周六和周日，不含法定节假日或休息日
交易日	指	本期债券上市的证券交易场所交易日
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日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书摘要提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、主营业务结构变动风险

发行人作为镇江产业投资的核心国有企业，系通过整合原市直属两大集团镇江国有投资控股集团有限公司和镇江交通产业集团有限公司、剥离部分资产并注入优质资产资源的方式组建而来，组建后，发行人主营业务调整为酱醋调味品、汽车、物资贸易、交通综合开发、港口及纸制品等。上述调整拓宽了发行人的业务范围，但业务结构的调整导致发行人存在主营业务结构变动的风险。

2、有息负债规模较大的风险

近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 62.17%、63.52%、63.14%和 64.20%，发行人有息负债余额分别为 734.07 亿元、722.94 亿元、692.42 亿元和 741.83 亿元。发行人有息负债规模整体较大，存在较大的债务压力。

3、短期偿债风险

截至 2025 年 3 月末，发行人有息债务余额为 741.83 亿元，一年内到期的有息债务余额为 339.41 亿元，占有息债务总额比重为 45.75%，公司面临较大的短期偿债压力，存在一定的集中偿付风险。发行人融资渠道较为畅通，但公司如果没能很较好地安排制定资金运用计划，合理调度分配资金，在公司有息负债规模较大的情况下，公司未来仍面临一定的短期偿债风险。

4、对外担保规模较大的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人提供对外担保余额为 2,841,315.04 万元，占净资产比例 48.46%。公司对外担保余额较大，占净资产比重较高。其中，公司对外担保中包含对江苏省交通工程集团有限公司的（以下简称“江苏交工”）担保，相关担保已设置反担保措施，由其股东江苏省建筑工程集团有限公司（以下简称“江苏建工”）及江苏交

工投资有限公司分别提供信用担保及股权质押担保，由于江苏交工被纳入被执行人，其股东江苏建工被列入失信被执行人且历史存在票据逾期，相关担保面临一定代偿风险。在本期债券存续期内，如果被担保企业出现经营风险、财务风险导致丧失还款能力或未能按期偿还借款，发行人将承担连带责任，这可能会对发行人的财务状况造成一定程度的负面影响。

5、受限资产规模较大的风险

截至 2024 年末，发行人受限资产合计 2,017,663.24 万元，占总资产比例为 12.84%，占净资产比例为 34.84%。其中受限的土地资产账面价值 1,549,451.37 万元，受限的货币资金账面价值为 404,524.88 万元。除前述受限资产外，截至 2025 年 3 月末，发行人还存在子公司股权质押。如果出现债务违约，受限资产存在被强制执行的可能性，将给公司的生产经营带来较大不确定性，也可能对本期债券的偿付造成一定影响，发行人存在受限资产占比较高的风险。

6、土地整理业务形成的开发成本余额较大的风险

发行人存货中因土地整理业务形成的开发成本余额较大，主要是受土地拍卖进度影响回款周期较慢所致。发行人作为镇江市城市建设投资主体，经政府批准进行土地的前期整理开发，并在完成前期整理后，将土地交土地储备机构收储，并由土地储备机构将土地报国土部门挂牌上市。土地上市出让后，由财政局向发行人支付土地成交总价的一定比例，作为出让土地的前期开发成本及业务收益。土地拍卖进程受镇江当地的土地政策、房地产市场行情等多种因素影响，目前已整理土地暂无明确出让计划。发行人面临土地整理业务回款周期较长且回款时间不确定的风险，对发行人资金可能造成较长时间占用，进而对本期债券的偿付产生一定的不利影响。

7、控股型架构对偿债能力的影响的风险

发行人为控股型集团公司，利润主要来自子公司，如果子公司经营状况发生变化，将对本部的盈利能力和偿付能力产生一定影响。此外，发行人的下属子公司如果发生债务违约事件，将可能影响本公司的还本付息能力和企业形象，进而对债券持有人造成不利影响。

8、关联交易风险

发行人各关联方之间可能存在一定数额的关联交易，虽然发行人制定了关联交易管理办法，以确保关联交易公平和公正以及关联交易信息披露的准确性，但相关关联方经营情况的变化，仍然可能对发行人盈利表现及偿债能力产生影响。

9、发行人资产重组风险

根据镇人民政府《镇人民政府关于镇江产业投资控股集团有限公司的通知》镇政发〔2023〕16号，本期组建涉及核心股权划入、部分资产剥离以及优质资产资源的注入，具体包括：①以镇江国有投资控股集团有限公司全资子公司镇江国投置业开发有限公司为主体，重组设立镇江产业投资控股集团有限公司，并将其全部股权划转至市国资委。②将市国资委持有的国控集团 100%股权无偿划转给镇江产投，并将镇江产投的注册资本增加至 100 亿元。③将市国资委持有的镇江交通产业集团有限公司 55%股权无偿划转给镇江产投。④将市国资委持有的江苏金信产业发展基金有限公司 90%的股权无偿划转给国控集团的子公司江苏金信金融控股集团有限公司。⑤将市国资委持有的镇江市交通工程建设管理有限公司、镇江市交通规划设计院有限公司的股权无偿划转给交通集团；将市水利局持有的镇江市长江建设开发有限公司的股权无偿划转给交通集团的子公司镇江市港口发展集团有限公司。⑥将国控集团的子公司镇江飞驰汽车集团有限公司、镇江市镇扬大桥投资经营管理有限公司、江苏华通机械有限公司剥离至镇江市汽车产业投资有限公司，本期股权划转构成重大资产重组。发行人资产重组已全部完成，后续应关注重组后的整合能力、协同效应及对公司现金流的影响，关注重组整合风险和业绩完成情况。

10、其他应收款占比较高的风险

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人其他应收款余额分别为 1,190,374.43 万元、1,330,359.83 万元、1,147,034.45 万元和 1,162,552.39 万元，占资产合计的比重分别为 7.74%、8.18%、7.30%和 7.10%。其他应收款金额较大，且占总资产的比例较高。发行人与镇江市汽车产业投资有限公司的其他应收款为发行人与该公司的往来借款，主要用于“北汽二期项目”投资，发行人与镇江城市建设产业集团有限公司、镇江市人民政府国有资产监督管理委员会、江苏句容景源生态环境建设有限公司和江苏瀚瑞投资控股有限公司之间的其他应收款主要为资金往来。上述其他应收款不排除未来有发生坏账风险的可能性。

11、土地整理业务风险

发行人土地整理业务具体流程包括对指定的土地进行前期开发整理，后续之后移交至土地储备中心，土地进入交易市场出让后，市财政对交通集团的土地开发成本进行返还，并根据出让土地用途支付差异化的收益。土地开发成本主要包括拆迁补偿款及土地整理工程支出，不同地块的开发成本根据土地性质、区位等不同存在较大的差异。根据不同地块的开发成本不同，加成比例可能有所调整。发行人每年在土地出让后进行收入确认，并结转相应成本。土地开发收入受当地土地出让计划及房地产市场影响而存在较大波动，需关注后续资金平衡情况，可能存在一定的回款风险，同时土地资产可能受房地产市场影响面临减值风险。

12、存货减值风险

截至 2024 年末，发行人合同履约成本合计 638.86 亿元，其中土地开发成本 225.63 亿元，建设项目履约成本 370.10 亿元，待开发土地成本 43.10 亿元。发行人合同履约成本金额较大，土地开发收入受当地土地出让计划及房地产市场影响而存在较大波动，可能存在延期结转收入导致存货减值的相关风险。

13、投资性房地产公允价值变动的风险

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 3,731,289.36 万元、3,768,300.50 万元、3,727,545.70 万元和 3,726,753.62 万元，占总资产的比重分别为 24.26%、23.17%、23.72%和 22.75%。近三年按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动收益分别为 77,384.52 万元、64,645.20 万元、31,004.82 万元。投资性房地产主要为待出售的土地使用权。土地使用权公允价值受宏观调控、地区土地供求关系影响较大，如宏观经济增长减速，当地土地市场需求大幅降低，则投资性房地产存在一定的公允价值下降风险，进而影响发行人的盈利能力。土地的出让进程和收益易受土地政策及房地产市场影响，若地方对土地上市指标进行严格限制或者房地产市场需求大幅降低，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人所从事的造纸、汽车行业与宏观经济周期关系密切，宏观经济的周期性波动将影响发行人所从事行业的市场容量和主营业务稳定性。如果未来宏观经济增速继续放缓或出现衰退，发行人的主营业务发展和盈利能力将受到不利影响。

2、成本波动风险

发行人酱醋调味品业务的原料主要为粮食，纸制品业务的原料主要为废纸、纸浆，汽车业务的原料主要为底盘、制冷机等。近年来，公司所从事业务的主要原材料价格均出现一定幅度的波动，若未来原材料价格出现大幅波动，将对发行人成本控制和盈利水平产生不利影响。

3、在建工程风险

发行人现有在建工程主要包括酱醋产品项目、纸业产品项目和交通综合开发项目等，上述工程具有一定投资体量且施工工期较长。虽然发行人的在建项目均已通过有权部门审批，且项目管理与推进情况良好，但未来在建项目的建设进度、后续资金保障、项目实施效果等仍有一定的不确定性，可能对发行人的经营效益和未来发展产生影响。

4、产业分散度高的风险

发行人参股企业较多，资产集中度较低，产业控制力度较弱，对所控下属子公司主要代镇江市政府行使出资人的权利，由于公司下属企业涉及酱醋调味品生产、纸制品、汽车、物贸能源、交通综合开发等产业，行业差异较大，因此对各子公司的管控能力有待提高，存在一定产业聚集度不足的风险。

5、突发事件引发的经营风险

发行人生产经营过程中，存在发生自然灾害、事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等突发事件的可能性，虽然发行人对于各类突发事件有相应的应急预案及处理措施，但是如果发生突发事件可能造成发行人的经济损失或对发行人的经营管理产生一定影响。

6、行业竞争风险

发行人经营范围涉及多个行业，包括酱醋调味品、造纸、汽车等，其中在酱醋调味品行业处于行业龙头地位。若未来行业竞争加剧，行业竞争者通过技术革新、资本运作等方式提升竞争力，可能给发行人带来负面影响。

（三）管理风险

1、安全生产风险

发行人从事的酱醋调味品、造纸、汽车等均属于劳动密集型行业，且由于行业特点，生产环境中易燃品较多，相对其他行业有较高的事故发生机率。若发生重大安全事故，将致使发行人承受较大的直接、间接损失，影响发行人的正常生产经营和社会信誉，因此发行人存在一定安全生产风险。

2、内控管理风险

近年来，发行人业务范围较大，现有业务结构涉及酱醋调味品、物贸能源、纸制品、汽车和其他等板块，经营的行业跨度较大；同时下属子公司多以集团模式运营，二、三级子公司数量较多。发行人业务范围的扩大和经营层次的扩充，一方面要求发行人具备与多元化经营模式相匹配的管理能力，另一方面也对发行人的管理水平、管理渗透力和子公司的执行效率等提出了挑战，发行人存在一定的内控管理风险。

3、突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了董事会、审计委员会和经营管理层相互配合、相互制衡的较为完善的公司治理结构。如发生突发事件，例如自然灾害、事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、审计委员会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、审计委员会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

4、跨行业经营的风险

发行人参股企业较多，资产集中度较低，产业控制力度较弱，对所控下属子公司主要代镇江市政府行使出资人的权利，由于公司下属企业涉及酱醋调味品生产、纸制品、汽车和物贸能源等产业，行业差异较大，因此对各子公司的管控能力有待提高，存在一定产业聚集度不足的风险。

5、下属子公司管理风险

截至2024年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共有2家，涉及酱醋调味品、造纸和交通综合开发等多个行业。虽然发行人制定并严格执行了对下属子公司的管理制度，由于发行人二级子公司数量众多，涉及行业广泛且行业差异较大，发行人能较为有效的管理子公司，根据发行人对子公司影响力的强弱，发行人对子公司进行差异化管控，对影响力较小的子公司以财务绩效和分红为重点，同时发行人仅对实行财务集中管控的子公司实行资金管理，发行人面临对下属子公司的管理风险。

6、所在区域互保现象普遍的风险

截至2025年3月末，发行人主要为国有及国有控股企业担保，同时部分被担保企业也为发行人提供担保，发行人要承担连带责任担保义务，易形成区域担保圈，一旦发生代偿风险将会影响发行人的正常生产经营活动，将对未来的偿债能力产生一定的影响。

（四）政策风险

1、环保政策风险

发行人所从事的纸制品生产过程产生的污染物主要有固体废弃物、废水、废气等。国家对环保十分重视，制定并颁布了一系列环保法规和条例，对违反环保法规或条例者予以处罚。虽然目前发行人制订了严格的环境污染控制制度并采取了各项污染物处理措施，但未来如果国家有关环保标准的要求进一步提高，发行人将为达到新的环保标准而支付更多的环保治理成本，从而对经营业绩产生一定影响。

2、税收优惠政策变化的风险

发行人子公司江苏恒达包装股份有限公司为福利企业，享受关于残疾人就业的企业所得税及增值税优免政策。发行人孙公司江苏恒顺醋业股份有限公司为高新技术企业，公司减按15%的税率征收企业所得税。

恒顺集团孙公司恒顺重庆调味品有限公司为设在西部的鼓励类产业企业，对其减按15%的税率征收企业所得税。恒顺集团孙公司镇江恒顺生物工程有限公司、上海镇江恒顺酱醋配销有限公司、山西恒顺老陈醋有限公司、镇江润扬调味品有限公司、江苏恒顺食品科技有限公司、镇江恒顺商场有限公司、江苏恒顺沭阳调味品有限公司、武汉市鑫恒顺商贸有限责任公司均享受小微企业普惠性税收减免政策。如果以上政策取

消或减免部分税收优惠，将会不同程度增加公司经营成本，可能会对公司的利润有所影响。

3、金融机构融资政策及近期地区债务化解政策变化风险

近年来，金融监管力度加大，“资管新规”、“委贷新规”、“股票质押新规”等各种监管政策层出不穷，金融机构融资政策可能因为外部监管或内部管理要求发生一定程度的变化，从而影响发行人的融资。截至目前，地区债务化解方案及政策尚未得到官方公布或披露，相关政策的变化也可能会对发行人的融资造成一定的影响。

二、本期债券的投资风险

（一）本期债券特有的利率风险

债券作为一种固定收益类金融工具，其二级市场价格变动一般与利率水平变化呈反向变动，未来市场利率的变化将直接影响债券二级市场交易价格。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）本期债券特有的流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人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，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）本期债券特有的偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券特有的资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且公司在近三年及一期内与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何违约。在未来的业务经营中，公司亦将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，发行人自身的相关风险或市场环境等不可控因素，可能会对公司的生产经营造成重大不利影响，公司或将无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致公司资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（五）本期债券特有的其他投资风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：镇江产业投资控股集团有限公司。

（二）债券全称：镇江产业投资控股集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）。

（三）注册文件：发行人于 2024 年 8 月 21 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意镇江产业投资控股集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2024〕1192 号），注册规模为不超过 26.55 亿元。

（四）发行金额：本期债券为批文项下第六期发行，发行规模不超过 5.00 亿元（含 5.00 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 5 年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 8 月 22 日

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十二）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 8 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司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中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2030 年 8 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无债项评级。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟将用于偿还到期公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期债券通用质押式回购安排以《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》（中国结算发〔2025〕27 号）来确定，并以本期债券上市公告披露为准。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1.发行公告日：2025 年 8 月 19 日。
- 2.发行首日：2025 年 8 月 21 日。
- 3.发行期限：2025 年 8 月 21 日-2025 年 8 月 22 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1.上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2.发行结束后，发行人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。
- 3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议、股东批复通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2024〕1192号），本次债券注册总额不超过 26.55 亿元（含 26.55 亿元），采取分期发行。

二、本期债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券本金。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体金额。

本期债券募集资金5.00亿元拟用于偿还到期债券本金，具体明细如下所示：

单位：亿元

债券名称	发行规模	起息日	到期日期	回售日	期限(年)	债券余额	拟使用募集资金偿还金额
23 镇投 G3	5.00	2023-09-12	2025-09-12	-	2	5.00	5.00
合计	5.00					5.00	5.00

发行人承诺，在发行阶段募集资金用途涉及回售的公司债券在完成回售后不得转售。发行人承诺，本期公司债券募集资金将按照募集说明书摘要约定用途使用，不用于临时补充流动资金。

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、决策程序和风险控制措施

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，本期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：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

上述调整不会改变募集资金使用性质，仍为偿还到期公司债券。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将不晚于2025年8月22日完成资金监管协议签署工作。

为确保募集资金的使用与本募集说明书摘要中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书摘要中披露的用途专款专用，并由监管银行和受托管理人对账户进行共同监管。**发行人、监管银行和债券受托管理人将签署三方的《专项账户监管协议》，在监管银行处开立募集资金专项账户，并聘请监管银行及债券受托管理人对募集资金进行共同监管，监管银行将对债券募集资金专项账户提供存入、使用、支取等服务，将对专项账户内资金使用进行监督管理。**

上述《专项账户监管协议》主要内容如下：

1、专项账户内的资金应当严格按照《募集说明书》所列资金用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改资金用途，应遵守相关法律法规规定及《募集说明书》中约定的程序变更后，方可变更资金用途。

2、发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向监管银行发出加盖发行人印鉴章和法定代表人私章的划款指令。监管银行根据发行人提供的资料对划款指令进行审查，包括资金划款指令要素是否齐全、是否违反《募集说明书》及协议约定、发行人提交的其他相关材料是否与划款指令表面相符。若审查后，监管银行发现发行人的划款指令违反协议约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管银行应当拒绝执行，并向受托管理人报告。

3、受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转、还本付息资金的归集和划付进行监督，并有权采取事前审核、现场调查、书面问询等方式行使其监督权。受托管理人为履行受托管理人职责而进行的资金监管、核查、出具专项报告和信息披露等行为，有权要求发行人、监管银行予以配合。受托管理人指定的工作人员可以到监管银行查询、复印发行人专项账户的资料和流水。如果受托管理人认为募集资金支取与《募集说明书》约定用途不符或资金支取明显不合理的，有权要求发行人和/

或监管银行说明并补充提供资料，并按照《募集说明书》和《债券受托管理协议》的约定履行受托管理人职责。

4、《专项账户监管协议》存续期内，若因任何原因出现资金账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行有义务及时通知发行人和债券受托管理人。

5、发生不可抗力事件后，遭受该事件的一方应立即用可能的快捷方式通知其他方，并在十五个自然日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或者部分不能履行或者需要延迟履行本协议的原因。本协议三方应在协商一致的基础上决定是否延期履行本协议或者终止本协议，并签署书面协议。

发行人将在债券存续期内的中期报告及年度报告中对应章节部分披露债券募集资金使用情况。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

公司需从专项账户中提取资金的，应提前向监管银行提交符合要求的支付指令以及资金用途证明。监管银行对公司提交的材料进行审查，并核对划款金额、用途是否与《募集说明书》所披露内容一致；若存在异议或不符，监管银行有权拒绝执行，并及时通知发行人进行改正。

公司应在本期债券的付息日或兑付日前，将当期应付利息和/或当期应兑付本金划入专项账户。偿债资金只能以银行活期存款或银行协定存款的方式存放在监管银行，并且仅可用于按期支付当期应付利息和/或当期应兑付本金。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人短期偿债能力的影响

以2025年3月31日公司财务数据为基准，若本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，发行人的流动比率将由本期债券发行前的1.79增加至1.80，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力将有所增强。

（二）有利于拓宽公司融资渠道，提高经营稳定性

以2025年3月31日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司资产负债率保持稳定。本期债券发行后，公司将获得长期稳定的经营资金，且资产负债率及长期负债占总负债的比例均处于合理范围，长期债权融资比例的适当提高，将使发行人债务结构得到改善。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，本期债券募集资金仅用于偿还到期公司债券本金，不变更为其用途。

发行人承诺，本期发行公司债券并不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于汽车整车制造，不涉及直接或间接用于购置土地。地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。发行人承诺所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。

发行人将建立有效的募集资金监管机制，并采取相应措施，根据《管理办法》等相关法律、法规要求，确保募集资金用于披露的用途。

八、前次发行人公司债券募集资金使用情况

2024年11月22日，发行人公开发行“24镇投G1”，发行总额为5.00亿元。扣除发行费用后，募集资金已全部用于偿还到期公司债券的本金，募集资金使用与募集说明书表述一致。

2025年1月15日，发行人公开发行“25镇投G1”，发行总额为5.00亿元。扣除发行费用后，募集资金已全部用于偿还到期公司债券的本金，募集资金使用与募集说明书表述一致。

2025年3月20日，发行人公开发行“25镇投G2”，发行总额为4.50亿元。扣除发行费用后，募集资金已全部用于偿还到期公司债券的本金，募集资金使用与募集说明书表述一致。

2025 年 4 月 9 日，发行人公开发行“25 镇投 G3”，发行总额为 5.00 亿元。扣除发行费用后，募集资金已全部用于偿还到期公司债券的本金，募集资金使用与募集说明书表述一致。

2025 年 5 月 20 日，发行人公开发行“25 镇投 G4”，发行总额为 2.05 亿元。扣除发行费用后，募集资金已全部用于偿还到期公司债券的本金和置换偿还到期公司债券的自有资金，募集资金使用与募集说明书表述一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	镇江产业投资控股集团有限公司
法定代表人	谈建新
注册资本	人民币10,000,000,000.00元
实缴资本	人民币10,000,000,000.00元
设立（工商注册）日期	2010年5月12日
统一社会信用代码	91321100555820280B
住所（注册地）	江苏省镇江市润州区南山路61号
邮政编码	212000
所属行业	综合（证监会行业分类）
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；施工专业作业；公路管理与养护；城市公共交通（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；企业管理；食用农产品批发；汽车零配件批发；汽车销售；新能源汽车整车销售；进出口代理；非居住房地产租赁；规划设计管理；机械设备租赁；工程管理服务；园林绿化工程施工；园区管理服务；土地整治服务；公共事业管理服务；城市绿化管理；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）（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）
电话及传真号码	联系电话：0511-85606372 传真：0511-85635315
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：谈建新 职位：董事长、法定代表人 联系地址：江苏省镇江市润州区南山路61号 电话：0511-85600056 传真：0511-85635315

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

镇江产业投资控股集团有限公司前身为镇江国投置业开发有限公司，成立于2010年，主管部门（出资人）为镇江市国有资产投资经营公司。2010年4月19日，

发行人经镇江市工商行政管理局核准注册成立，设立时注册资金1000万元，并经江苏立信会计师事务所出具的苏立信所验字（2010）第064号《验资报告》验证。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2011年12月	增资	发行人增加注册资本和实收资本至5,000.00万元，并依法进行了验资和变更登记
2	2012年6月	变更经营范围	变更经营范围，从原经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理变更为现在经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理；中介服务
3	2014年12月	股东名称变更	股东名称从镇江国有资产投资经营公司变更为镇江国有投资控股集团有限公司
4	2016年10月	法人、经营范围、住所变更	法人由张玉宏变为朱涛；住所由镇江市中山东路381号中山大厦4楼变为镇江市润州区南山路61号；经营范围由原经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理；中介服务变更为现在经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理；房地产中介服务；房屋租赁
5	2019年6月	变更经营范围	经营范围由原经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理；房地产中介服务；房屋租赁变更为房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理；房地产中介服务；房产租赁；土地整理；建设工程、园林绿化、景观工程、室内外装饰工程设计、施工；建筑材料的生产与销售；土壤修复环境保护工程施工；商业综合体管理服务；工程管理、项目咨询服务；消防检测和维护服务；电子商务系统集成服务；软件开发
6	2021年2月	法人姓名变更	法人由朱涛变成左培君
7	2021年6月	监事变更	监事由周星变为倪维泽
8	2023年4月	董事、监事变更	董事由刘长波变为李志强；监事由李志强变为雍宇霆
9	2023年9月	公司变更	公司由镇江国投置业开发有限公司变更为镇江产业投资控股集团有限公司，注册资本由5,000.00万元变更为1,000,000.00万元
10	2023年12月	以资本公积转增	将国控集团100%股权和交通集团55%股权无

		实收资本	偿划入形成的资本公积中的995,000.00万元转增为实收资本
11	2025年8月	法人姓名变更	法人由陈家军变成谈建新

发行人历史沿革中的重要事件如下：

2011年12月，发行人增加注册资本和实收资本至5,000.00万元，并依法进行了验资和变更登记。

2012年6月，变更经营范围，从原经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理变更为现在经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理；中介服务。

2014年12月，股东名称从镇江国有资产投资经营公司变更为镇江国有投资控股集团有限公司。

2016年10月，法人由张玉宏变为朱涛；住所由镇江市中山东路381号中山大厦4楼变为镇江市润州区南山路61号；经营范围由原经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理；中介服务变更为现在经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理；房地产中介服务；房屋租赁。

2019年6月，经营范围由原经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理；房地产中介服务；房屋租赁变更为房地产开发；一般经营项目：商品房销售；物业管理；房地产中介服务；房产租赁；土地整理；建设工程、园林绿化、景观工程、室内外装饰工程设计、施工；建筑材料的生产与销售；土壤修复环境保护工程施工；商业综合体管理服务；工程管理、项目咨询服务；消防检测和维护服务；电子商务系统集成服务；软件开发。

2021年2月，法人由朱涛变成左培君。

2021年2月，监事由周星变为倪维泽。

2023年4月，董事由刘长波变为李志强；监事由李志强变为雍宇霆。

2023年9月，公司由镇江国投置业开发有限公司变更为镇江产业投资控股集团有限公司，注册资本由5,000.00万元变更为1,000,000.00万元。

2023年12月，增加实缴资本至1,000,000.00万元。将国控集团100%股权和交通集团55%股权无偿划入形成的资本公积中的995,000.00万元转增为实收资本。

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人注册资本为1,000,000.00万元，实收资本总额为人民币1,000,000.00万元，由镇江市人民政府国有资产监督管理委员会出资，出资比例100.00%。发行人不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

（三）重大资产重组情况

1、为支持公司发展，在市人民政府、国资委统筹下，根据镇江市人民政府《镇江市人民政府关于镇江产业投资控股集团有限公司的通知》镇政发〔2023〕16号，本次组建涉及核心股权划入、部分资产剥离以及优质资产资源的注入，具体包括：

①以镇江国有投资控股集团有限公司全资子公司镇江国投置业开发有限公司为主体，重组设立镇江产业投资控股集团有限公司，并将其全部股权划转至市国资委。

②将市国资委持有的国控集团100%股权无偿划转给镇江产投，并将镇江产投的注册资本增加至100亿元。

③将市国资委持有的镇江交通产业集团有限公司55%股权无偿划转给镇江产投。

④将市国资委持有的江苏金信产业发展基金有限公司90%的股权无偿划转给国控集团的子公司江苏金信金融控股集团有限公司。

⑤将市国资委持有的镇江市交通工程建设管理有限公司、镇江市交通规划设计院有限公司的股权无偿划转给交通集团；将市水利局持有的镇江市长江建设开发有限公司的股权无偿划转给交通集团的子公司镇江市港口发展集团有限公司。

⑥将国控集团的子公司镇江飞驰汽车集团有限公司、镇江市镇扬大桥投资经营管理有限公司、江苏华通机械有限公司剥离至镇江市汽车产业投资有限公司。

2、根据镇江市人民政府国有资产监督管理委员会 2023 年 9 月 26 日签发的《关于将国控集团 100%股权无偿划转至镇江产投的通知》(镇国资产〔2023〕29 号),将镇江市国资委持有的镇江国有投资控股集团有限公司 100%股权无偿划转至镇江产投集团。

3、根据镇江市人民政府国有资产监督管理委员会 2023 年 9 月 26 日签发的《关于将交通集团 55%股权无偿划转至镇江产投的通知》(镇国资产〔2023〕30 号),将镇江市国资委持有的(2023)55%股权无偿划转至镇江产投集团。

4、根据镇江产业投资控股集团有限公司 2023 年 12 月 26 日签发的《关于以资本公积转增镇江产投实收资本的请示》(镇产投〔2023〕2 号),国控集团 100%股权和交通集团 55%股权已无偿划入镇江产投,经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《国控集团 2023 年 1-9 月财务报表审计报告》和《交通集团 2023 年 1-9 月财务报表审计报告》确认,截至 2023 年 9 月 30 日,无偿划入镇江产投形成资本公积的国控集团 100%股权对应的归母所有者权益金额为 23,978,865,880.74 元,无偿划入镇江产投形成资本公积的交通集团 55%股权对应的归母所有者权益金额为 24,987,180,530.74 元,以上无偿划入镇江产投形成资本公积的合计金额为 48,966,046,411.48 元。鉴于镇江产投现有实缴资本仅有 5000 万元人民币,为落实组建镇江产投的相关设定要求,并满足公司实体化运营及经营发展的需要,亟需将镇江产投 100 亿元注册资本实缴到位。为此,镇江产投拟将国控集团 100%股权和交通集团 55%股权无偿划入形成的资本公积中的 9,950,000,000.00 元转增为实收资本。

此次重大资产重组符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程,对发行本期公司债券的主体资格及其决议有效性无影响,披露信息不涉及保密事项。发行人承诺本期募集资金不用于并购或收购资产。

(四) 公司董事长、总经理变更

根据《镇江产业投资控股集团有限公司股东决定》，免去陈家军同志镇江产业投资控股集团有限公司董事长及法定代表人的职务，同意谈建新同志担任镇江产业投资控股集团有限公司董事长及法定代表人。

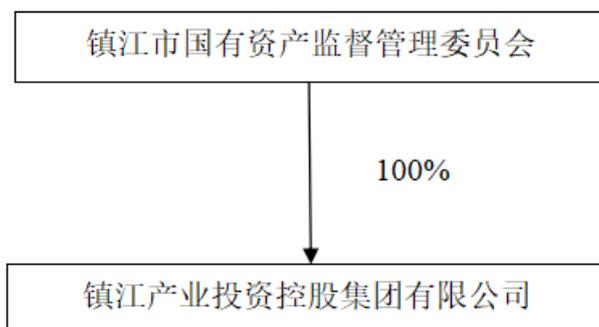
根据《镇江产业投资控股集团有限公司关于信息披露事务负责人变更的董事会决定》，免去原信息披露事务负责人陈家军同志的职务，任命谈建新同志作为公司的信息披露事务负责人。

此次变动为正常人事调整，对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无不利影响；此次变动不影响公司董事会已通过决议的执行。此次变动后，发行人治理结构仍符合法律规定和公司章程的规定。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

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。公司的控股股东和实际控制人为镇江市国资委。

（三）实际控制人基本情况

报告期内发行人的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，不存在实际控制人发生变化的情况。

截至募集说明书签署日，发行人股东及实际控制人不存在对发行人股权有抵押、质押行为。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至2024年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共2家。情况如下：

主要子公司具体情况									
单位：%、亿元									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	2024年末总资产	2024年末总负债	2024年末净资产	2024年度营业收入	2024年度净利润	是否存在重大增减变动
1	镇江国有投资控股集团有限公司	政府授权范围内的国有资产经营业务；经济信息咨询服务；企业改组、改制、改造的策划；产权管理的业务培训；设备租赁；食用农产品(初级)、预包装食品、散装食品的批发(按《食品经营许可证》核定范围内经营)；汽车、汽车配件、汽车用品的销售；汽车进出口销售业务。(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)	100.00	583.06	273.51	309.55	86.24	4.33	否
2	镇江交通产业集团有限公司	公路交通建设项目的投资、建设施工和配套项目的开发；交通工程的技术咨询；设计、制作、发布路牌灯箱、霓虹灯、礼品、横(条)幅、展牌、样本画册、展场布置广告；代理国内同类广告及影视、广播、报纸广告业务；土地整理开发；工程项目代建管理；水利工程投资、水利工程施工。(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)许可项目：建设工程施工；施工专业作业；公路管理与养护；城市公共交通(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：工程管理服务；园林绿化工程施工；	100.00	1,192.51	716.24	476.27	70.76	10.11	否

主要子公司具体情况

单位：%、亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	2024年末总资产	2024年末总负债	2024年末净资产	2024年度营业收入	2024年度净利润	是否存在重大增减变动
		以自有资金从事投资活动；园区管理服务；土地整治服务；公共事业管理服务；城市绿化管理(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)							

公司合并范围内主要子公司基本情况如下：

(1) 镇江国有投资控股集团有限公司

镇江国有投资控股集团有限公司是镇江产业投资控股集团有限公司控股子公司，成立于1996年8月8日，注册资本100,000.00万元。公司经营范围为政府授权范围内的国有资产经营业务；经济信息咨询服务；企业改组、改制、改造的策划；产权管理的业务培训；设备租赁；食用农产品(初级)、预包装食品、散装食品的批发(按《食品经营许可证》核定范围内经营)；汽车、汽车配件、汽车用品的销售；汽车进出口销售业务。(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)。

截至2024年末，国控集团资产总额5,830,580.94万元，负债总额2,735,070.83万元，所有者权益3,095,510.11万元；2024年度，国控集团实现营业收入862,351.87万元，净利润43,276.92万元。

截至2025年3月末，国控集团资产总额5,835,021.90万元，负债总额2,723,715.72万元，所有者权益3,111,306.18万元；2025年1-3月，国控集团实现营业收入157,302.30万元，净利润20,731.89万元。

(2) 镇江交通产业集团有限公司

镇江交通产业集团有限公司系镇江产业投资控股集团有限公司全资子公司，成立于1996年10月，注册资本200,000.00万元。公司经营范围为公路交通建设项目的投资、建设施工和配套项目的开发；交通工程的技术咨询；设计、制作、发布路牌灯箱、霓虹灯、礼品、横(条)幅、展牌、样本画册、展场布置广告；代理国内同类广告及影视、广播、报纸广告业务；土地整理开发；工程项目代建管

理；水利工程投资、水利工程施工。(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)许可项目：建设工程施工；施工专业作业；公路管理与养护；城市公共交通(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：工程管理服务；园林绿化工程施工；以自有资金从事投资活动；园区管理服务；土地整治服务；公共事业管理服务；城市绿化管理(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)。

截至 2024 年末，交通集团资产总额 11,925,111.15 万元，负债总额 7,162,402.71 万元，所有者权益 4,762,708.44 万元；2024 年度，交通集团实现营业收入 707,591.56 万元，净利润 101,147.18 万元。

截至 2025 年 3 月末，交通集团资产总额 12,547,894.13 万元，负债总额 7,723,188.29 万元，所有者权益 4,824,705.84 万元；2025 年 1-3 月，交通集团实现营业收入 163,713.89 万元，净利润 11,944.45 万元。

报告期内，存在 1 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，主要原因为：

发行人在镇江红星石化有限公司中直接和间接持股比例合计为 51.00%，高于 50%但未纳入合并报表，发行人对镇江红星石化有限公司不施加重大影响，该公司实际经营权归中国石化销售股份有限公司所有，发行人不对该公司形成实际控制，因此未纳入合并范围。

报告期内，存在 3 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因为：

(1) 发行人与镇江市汽车产业投资有限公司、自然人魏生平签署一致行动人协议，三方合并持有京口石油 50.375%的股权，镇江市汽车产业投资有限公司、自然人魏生平就京口石油的相关事项包括但不限于股东会、董事会行使提案和表决权时与发行人保持一致，发行人享有表决权比例为 50.375%，对京口石油有实际控制权，因此发行人将京口石油纳入合并范围。

(2) 江苏恒达包装股份有限公司发行人持股比例为 45.95%，但发行人享有江苏恒达包装股份有限公司表决权比例 55.86%，对其有实际控制权，因此发行人将江苏恒达包装股份有限公司纳入合并范围。

(3) 镇江高新环境有限公司发行人持股比例为 49.00%，不高于 50%但纳入合并报表，镇江城际资产管理有限公司（甲方，持股比例 49%）与高新发展集团有限公司（乙方，持股比例 6%）、镇江高新资产运营管理有限公司（丙方，持股比例 45%）签订一致行动人协议，乙方、丙方应就高新环境公司相关事项在包括但不限于股东会、董事会的提案、表决等行为时与甲方保持一致行动。

（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人主要联营、合营公司及参股公司情况如下：

单位：%

序号	子公司名称	经营内容	持股比例
1	镇江船山石灰石矿有限公司	采矿业	20.00
2	杭州期盈投资管理有限公司	投资报务	33.94
3	镇江恒华彩印包装有限责任公司	制造业	45.37
4	镇江恒欣生物科技有限公司	制造业	30.30
5	江苏稳润光电有限公司	制造业	28.63
6	扬中市创新投资有限公司	投资报务	23.26
7	镇江领军人才投资有限公司	投资报务	45.00
8	金信资产经营有限公司	投资	25.00
9	远洋地产镇江有限公司	房地产	45.00
10	镇江公用新能源有限公司	制造业	49.00
11	镇江市诚基房地产开发有限公司	房地产	40.00
12	镇江红星石化有限公司	制造业	51.00
13	镇江智慧停车有限公司	服务员	49.00
14	镇江公路客运中心有限公司	运输	40.00
15	镇江市官塘创新社区投资运营有限公司	投资	40.00
16	江苏益邦置业有限公司	房地产	20.00
17	镇江星安置业有限公司	房地产	40.00
18	镇江茂星置业有限公司	房地产	15.00
19	镇江润欣驾驶员培训有限公司	服务	40.00
20	镇江领军人才创新创业股权投资有限公司	投资	40.00
21	镇江市港龙石化港务有限责任公司	港口航运	33.40
22	中交港发（江苏）建筑科技有限公司	制造业	45.10
23	镇江市港发新材料有限公司	制造业	44.00
24	镇江丹徒宜通生态环境有限公司	服务	49.00
25	镇江高新环境有限公司	服务	49.00

公司主要合营、联营企业基本情况如下：

镇江船山石灰石矿有限公司，成立于1982年9月，注册资本17,903.0739万元，法定代表人冷青松，经营范围为：石灰石、白云石、石英砂岩的收购、销售；模架、模具标准件的销售。（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）

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

（1）发行人对子公司的控制情况及子公司的分红情况

发行人作为受镇江市国资委委托履行产业投资主体职能和国有资产经营业务的平台，下属子公司众多，发行人作为控股股东能够对子公司的重大事项决策，财务、预算及业绩考核，利润分配等方面进行管理控制。

发行人对核心子公司持股比例较高，对一级子公司国控集团的持股比例为100.00%，对一级子公司交通集团的总持股比例为100.00%（其中直接持股比例为51%、间接持股比例为49%）。发行人对核心子公司具有绝对的控制权，控制力较强。关于镇江市京口石油有限责任公司，发行人、镇江市汽车产业投资有限公司及自然人魏生平三方已签署一致行动人协议，三方合并持有京口石油50.375%的股权，发行人对京口石油有实际控制权。

发行人主要子公司的《公司章程》按照《公司法》和有关法律法规对利润分配进行了规定，发行人作为控股股东能够控制子公司的分红决策。

孙公司江苏恒顺醋业股份有限公司制定了较为完善的分红政策，采用现金、股票或者现金与股票相结合或法律许可的其他方式分配股利。根据《江苏恒顺醋业股份有限公司未来三年（2024-2026年）股东分红回报规划》，恒顺醋业一般情况下进行年度利润分配，但在有条件的情况下，恒顺醋业可以根据当期经营利润和现金流情况进行中期现金分红。约定在满足：（1）当期实现的可供分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；（2）审计机构对公司当期财务报告出具标准无保留意见的审计报告；（3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来12个月内拟对外投资、收购资产、归还借款或者购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%；（4）在满足上述现金分红的具体条件后，公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可供分配利润的10%。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的

年均可供分配利润的30%。发行人酱醋调味品业务收入和利润水平较高，发行人分红情况对本期债券的偿债能力无重大不利影响。

（2）公司控股型架构对本期债券偿付的影响分析

发行人为控股型企业，是受镇江市国资委委托履行产业投资主体职能和国有资产经营业务的企业，对授权范围内企业持有的产（股）权行使出资人权力。发行人是以镇江市国有资产经营、产业项目投融资和国企改革重组为重点，实现国有资本有序进退的产业整合的运营主体。

报告期内，母公司主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2025年3月末 /2025年1-3月	2024年末 /2024年度	2023年末 /2023年度	2022年末 /2022年度
资产总额	5,612,477.64	5,402,004.24	5,003,095.43	4,764,509.80
负债总额	712,460.56	501,759.09	100,187.52	97,761.84
所有者权益总额	4,900,017.08	4,900,245.15	4,902,907.91	4,666,747.96
流动比率（倍）	6.69	4.80	2.64	2.84
速动比率（倍）	5.88	3.97	0.05	0.07
资产负债率（%）	12.69	9.29	2.00	2.05
营业收入	3,680.84	5,799.51	757.44	483.78
净利润	-228.07	-2,662.76	93.34	49.69
经营活动产生的现金流量净额	1,771.02	7,670.05	762.72	2,650.32
投资活动产生的现金流量净额	-173,302.81	-304,656.66	-0.21	-0.71
筹资活动产生的现金流量净额	205,871.62	329,608.43	-1,048.57	-3,338.69

2024年末，发行人母公司层面无受限资产。2024年末，母公司有息负债金额为47.03亿元，占母公司总资产的比重为8.71%。2024年末，发行人非经营往来款主要为核心子公司所发生，母公司报表其他应收款金额为30.71亿元，必要时母公司可以通过变现其他应收款来获得相应资金，以保障债务按时偿付。

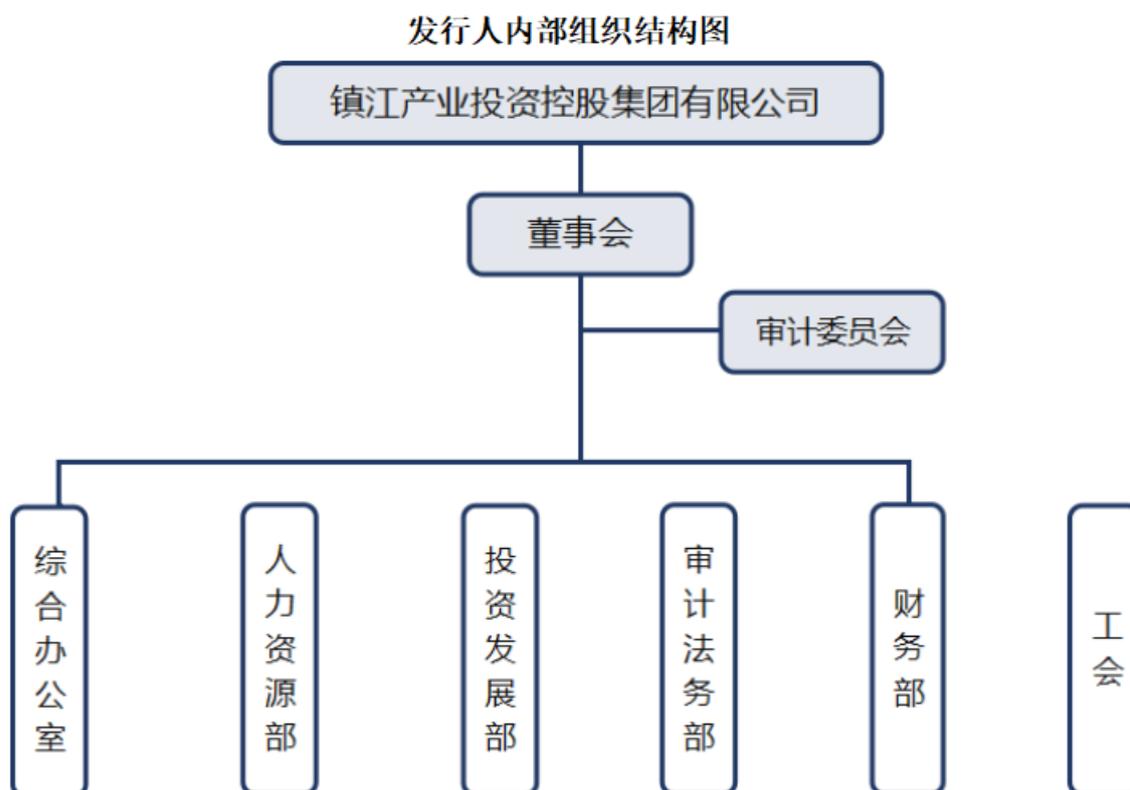
除此之外，母公司正在逐步发展壮大自身业务经营，根据目前集团整体规划，母公司将逐步接替江苏车驰汽车有限公司的平行进口车业务。2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-3月，母公司营业收入分别为、483.78万元、757.44万元、5,799.51万元和3,680.84万元，净利润分别为49.69万元、93.34万元、-2,662.76万元和-228.07万元，业务规模逐年扩大。

综上所述，母公司对核心子公司控制力较强，子公司制定了较为完善的分红政策且每年根据经营情况进行实际分红，在必要的时候母公司可进行集团内资金调度；同时随着发行人本级各项业务逐步开展和自有资金的不断积累，发行人本级的偿债能力将进一步得到增强，保障本期债券的本息兑付，总体来看控股型架构对发行人偿债能力影响较小。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、发行人公司治理结构

发行人设董事会，不设股东会，由镇江市国资委行使股东职权。公司实行董事会决策、总经理执行的运行机制。董事会是公司的决策机构，决定公司的重大事项，由7人组成；董事会设战略与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计委员

会，并可根据实际工作需要设提名委员会和其他专门委员会。公司不设监事、监事会。公司设总经理一名，总经理对董事会负责，负责公司日常经营管理工作。

报告期内，发行人严格按照《公司章程》的规定，规范运作，发行人在日常运作中，从建设基本制度入手，不断完善治理结构并坚持规范运作，制定了一套符合现代企业制度要求的规范的法人治理结构。

(1) 镇江市国资委对公司的职权

公司不设股东会，由市国资委作为出资人对公司行使以下出资人职权：

1) 审核公司的发展战略规划、年度投资计划和按规定报出资人备案的投资项目计划；

2) 按规定的权限和程序委派和更换公司董事和高级管理人员以及财务负责人，审定董事、高级管理人员在其他企业兼职事项，制定董事长、副董事长人选；

3) 按规定对高级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) 审核公司的年度财务预算、决算方案；审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

6) 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、上市等；

7) 决定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；

8) 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；

9) 审核批准或修订公司章程；

10) 法律、法规、规章和规范性文件规定的其他职权。

(2) 董事会

公司设董事会，董事会是公司的决策机构，以定战略、作决策、防风险为职责，决定公司的重大事项。董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。

董事会由7人组成，设董事长1名，即为代表公司执行公司事务的董事。董事由出资人委派或更换，董事长由出资人从董事会成员中指定，职工董事1人，由公司职工代表大会选举产生。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。

董事会设战略与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、并可根据实际工作需要设提名委员会和其他专门委员会、审计委员会成员3人，由出资人制定产生，公司不设监事、监事会。

专门委员会是董事会的专门工作机构，由董事组成，为董事会决策提供咨询和建议，对董事会负责。董事会专门委员会负责制订各自的工作规则，具体规定各专门委员会的组成、职责、工作方式、议事程序等内容，经董事会批准后实施。

战略与投资委员会，提名委员会中，外部董事应当占多数，提名委员会主任委员由董事长担任，薪酬与考核委员会、审计委员会原则上由外部董事组成，符合审计委员会专业要求的职工董事可以成为该委员会委员。

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) 执行市国资委的规定、决议和决定，并向其报告工作；
- 2) 制订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公司投资计划；决定公司的经营计划和投资方案；
- 3) 制订公司年度财务预算、决算方案；
- 4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制订公司增减注册资本、发行债券方案；
- 6) 制定公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市方案；

7) 决定公司内部管理机构的设置、分支及后的设立和关闭；制定、修改、废除公司的基本管理制度；

8) 坚持党管干部和党管人才原则，按规定的权限和程序聘任或解聘公司总经理或副总经理、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) 制定公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等；

11) 拟订修改公司章程的方案；

12) 公司“三重一大”决策制度规定以及其他应由董事会审议和决定的事项；

13) 市国资委授予公司董事会的其他职权。

(3) 经营管理层

公司实行董事会决策、总经理执行的运行机制。公司设总经理一名，由董事会选举产生，经出资人同意，公司董事可以兼任总经理。总经理及其他高管未经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) 主持公司的日常经营管理工作，对董事会报告工作，组织实施公司董事会决议；

2) 拟定公司年度经营计划、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的其他管理人员；
- 7) 提出内部管理机构设置、调整和撤销意见，报董事会批准；
- 8) 依照《董事会向经理层授权事项清单》行使董事会授予的其他职权；
- 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。

2、发行人组织机构设置及运行情况

发行人按照现代企业制度的要求建立了完善的公司治理机制和相应的管理制度，公司目前设有综合办公室、人力资源部、投资发展部、审计法务部、财务部、工会，各部门分工明确，各司其职。

公司各部门职责如下：

(1) 综合办公室

集团综合协调和办事机构，承担集团公司党委办公室、董事会办公室、总经理办公室职责。

- 1) 负责集团各类公文的核稿、收发、流转工作；
- 2) 负责集团重大决策、重点工作的督查督办，配合人力资源部做好年度重点工作的分解与考核工作；
- 3) 负责集团“三重一大”决策制度的具体实施，负责子公司业务指导和制度执行情况的检查；
- 4) 参与集团改革发展重大课题的调研工作，向集团提出辅助决策建议；
- 5) 负责集团档案管理，指导子企业档案整理工作；
- 6) 负责集团印信管理，代管部分直接管控子公司印章；
- 7) 牵头推进集团信息化建设和网站建设，负责办公自动化等系统的运行维护；

8) 负责集团宣传工作，负责宣传稿件、对外信息的审核、发布和网络舆情处理；

9) 负责集团保密工作，会同人力资源部做好涉密人员教育管理；

10) 牵头集团信访工作，协调业务部门和子企业做好信访维稳工作，负责政府热线派单的统一回复；

11) 负责集团后勤工作，做好领导日程安排、会务接待、车辆调度、食堂供应等保障服务工作；

12) 完成领导交办的其他任务。

(2) 人力资源部

集团人力资源和干部人事管理部门，党委、工会、妇联、团委工作部门，承担薪酬委员会日常工作。

人力资源部：

1) 负责制定和实施集团中长期人力资源发展规划，制定人事、劳动管理制度；

2) 负责集团总部机构设置、岗位设置、编制管理，负责员工招聘、录用工作，负责集团市场化经营管理人才的选聘；

3) 负责办理总部员工入职、离职等手续，负责劳动合同管理；

4) 负责集团总部薪酬管理，制定、调整薪酬及“五险一金”方案；

5) 负责集团部门目标管理和员工绩效考核、奖惩工作；

6) 配合发展部做好出资企业经营者薪酬管理，指导出资企业建立完善的工资总额预算管理体系，并对执行情况进行监督、评价；

7) 制定集团人才培养和员工培训计划并组织实施；

8) 负责集团员工因公出国出境手续的办理；

9) 负责人事统计、档案管理；

10) 完成领导交办的其他任务。

党群工作部：

1) 贯彻落实上级党组织和集团党委的部署，制定集团党建工作计划并组织实施；

2) 在集团党委领导下开展党建工作，包括责任制、主题活动、制度建设、组织建设、队伍建设、党内监督等相关工作；

3) 指导、督促、检查下级党组织的建设及各项党建活动的开展，监督、指导各党支部的换届选举；

4) 负责党员教育管理工作；

5) 负责党员发展培养工作；

6) 负责党组织关系的结转，负责党费的收缴、使用和管理；

7) 负责干部考察、选拔、任免、培养、后备干部管理等组织人事工作；

8) 负责董事、审计委员会成员、委派财务人员的人事管理，牵头做好提名、调整、考核等工作；

9) 统筹协调集团工会、妇联、共青团工作，组织开展各类文体活动；

10) 负责集团企业文化建设；

11) 完成领导交办的其他任务。

廉政和效能督察室：

1) 督促集团各级党组织将学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想、习近平总书记重要讲话和重要指示精神作为第一议题；

2) 对党的路线方针政策和重大决策部署贯彻落实的监督检查；

3) 协助党委建立完善现代企业制度。

4) 根据集团党委全面从严治党工作要求制定年度督查计划，开展日常检查、专项督查和内部巡察，落实主体责任；

- 5) 组织开展党性党风党纪和警示教育，强化党员干部的宗旨意识和廉洁从业意识；
- 6) 对集团各部门、子公司廉政风险防控措施落实情况进行监督检查；
- 7) 对投资融资、物资采购、工程建设、产权交易、招投标等重点领域的监督，督促规范经营履职行为；
- 8) 开展执行中央八项规定精神及其实施细则的专项督查，整治“四风”问题特别是形式主义、官僚主义问题；
- 9) 对市委市政府及市国资委决策部署的落实情况、上级交办、会办事项落实情况的监督；
- 10) 督办集团战略规划及专项规划的推进实施；
- 11) 对集团党委会、董事会、办公会及各类专题会议决策部署落实情况的督查督办；
- 12) 对集团年度工作要点、党建工作要点的推进情况的督查督办；
- 13) 对集团财务预算执行情况的检查；
- 14) 对集团主要领导批示、指示落实情况的督办；
- 15) 对集团各类管理制度执行、落实情况的检查；
- 16) 对子公司请示事项办复办结情况的督查督办；
- 17) 对群众、职工反映问题的答复、办理情况的督办；
- 18) 对安全生产、环保生产等突发事件应急处置情况的监督检查；
- 19) 协助党委做好市委巡察组巡察配合工作，配合党委落实市委巡察反馈意见整改；
- 20) 对市纪委监委专项检查、派驻纪检监察组监督检查中发现的问题整改落实情况跟踪督办，确保问题整改落实到位；

21) 受理对集团党员干部的举报线索，协助派驻纪检监察组做好党员干部、公职人员违纪违法行为的调查处理；

22) 配合审计委员会监督、上级审计监督，牵头做好整改工作；

23) 完成集团交办的其它任务。

(3) 投资发展部

集团综合经济管理部门，承担集团公司深改组、战略规划委员会日常工作。

1) 牵头编制集团战略规划并做好任务分解、责任落实、督促推进工作，指导子企业编制中长期发展规划；

2) 牵头编制集团年度经营计划、投资计划，负责集团年度经营目标和重点工作任务（子公司）的分解工作，负责集团综合计划和统计工作；

3) 牵头制定各业务板块及子公司分类管控体系，建立健全管控基本架构和流程；

4) 负责集团及子企业经济运行监测、分析，建立经济运行分析制度，指导子企业绩效提升、业务发展、风险防范等工作，协调安全环保等工作；

5) 负责对接国资委对集团经营目标考核工作；

6) 负责集团对出资企业经营者年度考核、任期考核工作，会同人力资源部建立子企业经营者（含市场化选聘人员）薪酬和业绩考核制度，建立健全激励约束机制；

7) 负责推进子企业兼并重组、僵尸企业处置、非主业退出、经营机制转换等改革工作；

8) 负责子企业股权管理工作，负责子企业股东会、董事会、审计委员会会务联系工作，牵头办理国有产权代表、董事、审计委员会成员表决意见，牵头办理相关股权投资、股权转让、增减资本、公司注销、章程修订等审批手续；

9) 负责实业项目的投资管理，指导和协调子企业做好项目报批、合资合作、建设和投产运营等工作；

10) 完成领导交办的其他任务。

(4) 审计法务部

集团审计、法律事务专业部门，承担风控委员会日常工作，对接国资委外派审计委员会相关工作。

审计部：

1) 贯彻国家有关审计工作的法律法规和方针政策，建立健全集团内部审计制度及工作流程；

2) 负责开展财务收支审计、预算执行情况审计、企业负责人经济责任（离任审计）、专项资金、重大项目或重要业务的专项审计等审计业务，提出审计建议，出具审计报告；

3) 负责稽查集团及子企业的制度建设、经营活动、财务状况和风险情况，监督其合法、合规性，判断其资产的安全性、流动性，检查其经济效益的真实性、有效性；

4) 配合外部审计机构对集团及子公司兼并重组、股权转让、歇业、破产等进行审计，参与清产核资工作；

5) 配合外部审计机构对工程建设项目进行工程造价审计和竣工决算审计，对重大建设项目实施全过程的跟踪。

6) 完成领导交办的其他任务。

法务部：

1) 负责建立健全集团风险控制流程和制度，不断建立健全全面风险管理体系；

2) 负责对投资、担保、改制、重组、上市、分立、收购、股权转让等重大经营决策事项提出风险防范意见；

3) 负责集团法律诉讼、纠纷处理等事务，参与全资控股子公司重大法律诉讼，维护集团及下属企业合法权益；

4) 负责集团及子公司规章制度合法性审查，负责集团产权代表、外派董事、审计委员会成员、股东代表、投委表决意见的审核，负责重要合同的合法合规性审核，参与重大合同的起草、谈判工作；

5) 参与集团内部劳动争议、民事调解工作；

6) 负责集团法律服务机构的选择、联络及考核评价工作；

7) 牵头国资委外派审计委员会、风控委意见的落实和整改；

8) 负责集团法制教育、宣传；

9) 完成领导交办的其他任务。

(5) 财务部

集团财务管理部门，承担集团会计核算、债务融资、资金结算、财务人员委派等管理职责。

1) 负责集团债务管理，按集团要求做好融资计划编制、资信评级、债项发行、债务兑付等工作；

2) 负责集团财务预算管理，并对预算执行情况进行监督检查；

3) 建立健全集团财务管理及会计核算制度，并对子企业财务制度执行情况进行指导和检查；

4) 负责集团本部会计核算，定期编制财务报表和财务分析报告，并及时报送有关部门；

5) 负责集团资金调度，保障集团及子公司合理的资金需求，确保不发生资金链风险；负责子企业及关联单位借款、担保的审核，不断健全管理制度，切实防范财务风险；

6) 负责建立和完善会计信息化管理体系，不断提高财务管理水平；

7) 参与集团重大投资、资产重组等项目的论证及投资后评价，及时发现和揭示财务风险，为集团决策提供参考；

8) 负责集团清产核资、资产划拨、债务重组等工作；

9) 负责出资企业利润分配、投资收益、借款本息和政府补贴、政府债务偿还等资金的及时足额收缴；

10) 承担集团财务委派中心工作，会同人力资源部做好财务委派人员的管理、培训、考核；

11) 负责集团税务筹划，指导子企业做好税务风险防范工作；

12) 负责财务档案管理；

13) 完成领导交办的其他任务。

(6) 工会

1) 负责制定工会工作的发展规划、计划并组织实施。

2) 负责制定工会工作的政策、文件并执行。

3) 维护职工的合法权益，发挥协调作用，做好服务工作。维护女教职工的特殊利益。

4) 监督有关法律法规的贯彻落实，协助和督促相关部门做好工资、劳动安全卫生和社会保险保障等工作。办好职工集体福利，改善职工生活。

5) 维护职工休息休养、健身健康的权益，组织开展丰富多彩的文体活动。

6) 积极开展困难帮扶、送温暖、关爱互助工作，建设好“职工之家”。

7) 组织开展专业技能竞赛、合理化建议、科技创新等活动，总结先进经验，提高职工素质，鼓励立足岗位建功立业。

8) 负责工会组织建设，健全民主制度和民主生活。做好会员发展、教育和会籍管理工作。

9) 收好管好用好工会经费，管理工会资产。

10) 完成集团党委和上级工会交办的其他工作。

(二) 内部管理制度

发行人重视内部控制体系的建设，组建以来，依据相关法律、法规、规定和《公司章程》，制定了《镇江产业投资控股集团有限公司制度汇编》，内容涵盖对财务管理、投融资管理和预算管理等领域。

1、投资运营管理

发行人制定了《镇江产业投资控股集团有限公司投资管理实施意见》，为完善以管资本为主的国有资产监督管理体制，防范投资风险，对集团及所属各级子企业的投资项目管理做出规定，涵盖投资职责、投资权限、决策流程、投资管控、投后管理和台账管理的各个方面。其中，集团本级单个项目在500万元以下的投资项目，报市国资委备案；500万元（含）以上、1亿元以下的投资项目，报市国资委核准；1亿元（含）以上的投资项目，根据《中共镇江市委关于实施“三重一大”事项决策制度的意见》《镇江市人民政府议事决策规则》，由市国资委审核后报市委、市政府履行决策程序。子企业核准额度以下的投资项目，经企业内部“三重一大”决策后，纳入年度投资计划，报集团备案。

2、资金管理

根据《镇江产业投资控股集团有限公司资金管理办法》，财务中心为镇江产投的资金管理部门，公司及子公司实行“预算使用、统一结算、独立核算”的资金管理体制，财务中心根据公司的年度财务预算，对集团本部的资金运用进行管理，公司对子公司编制的包含资金预算在内的年度财务预算进行核准，并授权财务中心对子公司的资金运用进行监管。资金的内部管控，保证资金安全，提高资金使用效益。

3、担保管理

为规范集团担保行为，加强担保事项的管理，防范集团财务风险，发行人制定了《镇江产业投资控股集团有限公司担保管理办法》，对对外担保的对象审查、对外担保的审批程序、对外担保的管理和相关人员的责任等事项进行了明确。公司原则上只为公司内全资、控股、与公司存在互保关系的国有企业以及根据《公司章程》经董事会审议通过，并经镇江市国资委批准的其他企业进行担保。经风险评估小组评估认为存在经营财务情况恶化、反担保不充分等情形的也不得为其提供担保。公司会结合股权关系、风险程度把控担保范围，从严控制对无股权关系、无互保关系的外部企业提供担保。

4、融资管理

发行人制定了《镇江产业投资控股集团融资管理制度》，规定了由计划财务部负责拟定公司资金计划，组织并实施公司资金筹措、使用和管理。计划财务部根据公司资金使用计划拟定年（月）度资金筹措计划和方案，合理确定融资规模和融资结构。公司年度融资总额和借款总额须经由董事会审议。

5、关联交易管理

发行人及下属子公司分别根据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则》以及《公司章程》的有关规定，制定了相应关联交易管理办法，对关联关系和关联交易的范围进行了认定，建立了关联交易的决策和披露规则。发行人关联交易遵循诚实信用、关系人回避的基本原则以及公平公正公开的商业原则，并制定了不偏离市场独立第三方的定价标准。对于占净资产一定比例以上的关联交易，由公司管理层提交最高权力机构进行审议，并按有关规定在作出决议或合同签订后一定时间内进行披露。

6、对子公司的管理

发行人制定了《镇江产业投资控股集团有限公司对参股企业进行差异化管控的指导意见》，基本建立了对下属子公司的管理体系。根据办法，发行人对子公司行使服务、协调、监督、考核等职能，按出资比例向子公司委派高级管理人员，掌握子公司生产经营情况，要求其定期向公司提交月份、季度、半年度、年度财务报表及经营情况报告等；建立对各控股子公司的绩效考核制度和检查制度，从制度建设与执行以及经营业绩等方面进行综合考核，使公司对控股子公司的管理得到有效控制。

7、信息披露管理

发行人制定了《镇江产业投资控股集团有限公司债券信息披露管理办法》，对信息披露事务管理制度的制定、信息披露事务管理的内容、信息披露事务的管理与实施、法律责任予以规定，明确公司办公室为信息披露的常设机构；明确信息披露的范围不仅包括发行公告、募集说明书等发行文件，还包括定期信息披露内容和非定期信息披露内容；明确了信息披露的时间要求等。

8、安全生产制度

发行人重视安全生产制度的制定和执行，按照国家及地方相关政策法规制定了多个安全生产管理制度并严格执行。发行人依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国防洪法》等相关法律法规，结合制定了《安全生产奖惩制度》、《安全事故报告和调查处理制度》以及《安全生产检查制度》等办法，对本公司各业务领域的安全生产进行规范，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，树立“以人为本、安全发展”的思想，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工作，以提升危机处理和保障能力。发行人通过以精细化管理为抓手，提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证本公司的安全生产。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与控股股东及实际控制人之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、业务方面

发行人的现有主营业务主要涵盖酱醋调味品、纸制品、交通综合开发、汽车、物资贸易、港口等板块，拥有独立完整的经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

2、人员方面

发行人建立了较完备的人事管理制度。公司董事会成员、审计委员会成员和高级管理人员均符合《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定，不存在控股股东及其关联人超越职权作出的人事任免决定。

3、资产方面

发行人以其全部资产对公司的债务承担责任，依法自主经营、自负盈亏、照章纳税，并对出资者承担资产保值增值责任，享有民事权利，承担民事责任，具有企业法人资格，享有法人财产权，与实际控制人在资产上是相互独立的。发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管

理的情况。发行人对各项资产拥有独立完整的产权，可以完整地用于公司的经营活动。

4、机构方面

发行人在机构方面与控股股东完全分开，不存在与控股股东合署办公等情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立董事会等机构，同时建立独立的内部组织结构，各部门职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东（实际控制人）或主要关联方混合纳税的情形。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事及高级管理人员情况如下：

发行人董事及高级管理人员情况

姓名	性别	担任职务	任职期限	是否海外居留权	是否公务员编制
谈建新	男	董事长	2025.08-2028.08	否	否
吴杰	男	董事、总经理	2023.09-2025.09	否	否
王靖宇	男	董事、审计委员会主任	2024.12-2027.12	否	否
巫明杰	男	董事	2024.12-2027.12	否	否
赵海燕	女	董事、审计委员会委员	2024.12-2027.12	否	否
施建	女	董事	2024.12-2027.12	否	否
姚颖婷	女	职工董事、审计委员会委员	2023.09-2027.12	否	否

（二）董事及高级管理人员简介

1、董事会成员

谈建新：男，汉族，1975年12月生，江苏宜兴人，2000年4月加入中国共产党，1996年8月参加工作，大学学历。1996年8月，在镇江市京口区政府办公室参加工作；2002年11月，任镇江市京口区政协办公室副主任；2004年6月，任镇江市政府研究室副处长、主任科员；2010年6月，任镇江市政府办公室综合五处副处长、主任科员；2013年6月，任镇江市政府办公室综合一处处长；2016年12月，任镇江市政府办公室党组成员、副主任；2023年4月，任镇江市政府副秘书长、办公室党组成员；2025年6月至今，任镇江国有投资控股集团有限公司董事长、法定代表人；2025年8月至今，任镇江产业投资控股集团有限公司董事长、法定代表人。

吴杰：男，汉族，1980年1月生，2002年7月参加工作，研究生学历。2002年7月，任镇江市环保局环境监察支队科长；2012年7月，任江苏索普集团有限公司副总经理；2022年9月，任镇江产业投资控股集团有限公司总经理；2023年5月，任镇江国有投资控股集团有限公司董事兼总经理；目前任发行人董事。

王靖宇，男，汉族。1985年12月出生，2011年5月参加工作，2010年3月加入中国共产党，研究生学历。2011年5月至2013年5月任镇江新区党工委、管委会办公室科员，2013年5月至2013年9月任镇江新区党工委、管委会办公室副科级干部；2013年9月至2016年4月，任镇江新区大路镇副镇长；2016年4月至2017年1月，任江苏大路航空产业发展有限公司副总经理；2018年8月至2019年7月，任江苏瀚瑞投资控股有限公司党委委员、副总经理；2019年7月至2023年12月，任江苏大港股份有限公司党委副书记、总经理；2022年12月至2023年11月，任江苏瀚瑞投资控股有限公司党委委员，江苏大港股份有限公司党委书记、董事长；2023年11月至2024年11月，任镇江文旅产业集团党委委员、副总经理；2024年11月，任镇江交通产业集团党委委员、副总经理；目前任镇江产业投资控股集团有限公司及镇江国有投资控股集团有限公司董事、审计委员会主任。

巫明杰：男，汉族。1990年11月出生，2013年10月参加工作，2011年5月加入中国共产党，本科学历。2013年10月至2014年9月任镇江红星置业有限公司财务部科员；2014年10月至2020年3月先后任镇江交通产业集团有限公司财务管理

部科员、主管、财务管理部助理级员工；现任镇江交通产业集团有限公司财务管理部副经理；2024年3月，任镇江产业投资控股集团有限公司董事；目前任镇江国有投资控股集团有限公司董事、审计委员会委员。

赵海燕：女，汉族。1973年3月出生，1991年3月参加工作，2002年8月加入中国共产党，本科学历。经济师，国家二级心理咨询师，高级人力资源师。1991年3月至1998年8月任镇江五金公司办事员；1998年8月至2014年9月先后任金东纸业（江苏）有限公司主办、课助理、课长、团委书记、工会委员、纪委委员；2017年至2020年9月先后任镇江国有投资控股集团人力资源部副主任、部长；2022年8月，任镇江国有投资控股集团董事监事管理办公室主任兼职工监事；兼任镇江国有投资控股集团监事会主席；2023年9月至2024年12月，任镇江产业投资控股集团有限公司监事会主席；目前任镇江产业投资控股集团有限公司董事、审计委员会委员。

施建：女，汉族。1987年3月出生，2011年8月参加工作，2007年6月加入中国共产党，研究生学历。2011年8月任丹阳市陵口镇人民政府党政办副主任，2015年11月任镇江国有投资控股集团人力资源部（党群工作部）副部长，现任镇江国有投资控股集团办公室主任、职工监事；2023年9月至2024年12月，任镇江产业投资控股集团有限公司职工监事；目前任镇江产业投资控股集团有限公司董事。

姚颖婷：女，汉族。1983年11月出生，2007年参加工作，2015年10月加入中国共产党，本科学历。2007年7月至2011年9月于镇江港口有限责任公司从事综合办文书工作；2011年10月至2015年12月先后任镇江港国际集装箱码头有限公司综合办主管及副主任；2016年1月至2021年10月于镇江产业投资控股集团有限公司发展部任职；现任镇江国有投资控股集团有限公司人力资源部副部长兼职工监事；2023年9月至2024年12月，任镇江产业投资控股集团有限公司职工监事；目前任镇江产业投资控股集团有限公司职工董事、审计委员会委员。

2、高级管理人员

吴杰：参见“董事会成员”介绍。

（三）董事及高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事及高级管理人员均未持有公司股份及债券。

（四）董事及高级管理人员设置的合法、合规性

发行人现任所有董事及高级管理人员的设置均符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

（五）董事及高级管理人员报告期内的违法违规情况

最近三年及一期，发行人现任董事及高级管理人员不存在违法违规以及受处罚的情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；施工专业作业；公路管理与养护；城市公共交通（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；企业管理；食用农产品批发；汽车零配件批发；汽车销售；新能源汽车整车销售；进出口代理；非居住房地产租赁；规划设计管理；机械设备租赁；工程管理服务；园林绿化工程施工；园区管理服务；土地整治服务；公共事业管理服务；城市绿化管理；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）（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）

发行人作为镇江产业投资的核心平台，系通过整合原市直属两大集团镇江国有投资控股集团有限公司和镇江交通产业集团有限公司、剥离部分低效无效不良资产并注入优质资产资源的方式组建而来，发行人主营业务主要包括：酱醋调味品、汽车、物资贸易、交通综合开发、港口及纸制品，是服务全市高质量发展和产业强市发展战略的重要主体。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况¹

1、营业收入

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

¹ 本章节经营情况分析中 2022 年度为模拟经营情况数据，为数据具有可比性，2023 年度同时列示发行人模拟经营及重组后实际经营情况，并对 2023 年模拟数据进行标注

公司主营业务收入情况										
业务板块 名称	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2023 年度（模拟）		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酱醋调味品（国控集团）	70,581.93	21.98	243,778.67	15.53	55,336.21	12.60	245,840.96	12.94	265,295.60	12.96
汽车	20,739.11	6.46	115,158.25	7.33	75,406.16	17.18	245,339.54	12.91	262,775.03	12.84
物资贸易	119,353.55	37.17	675,249.80	43.01	170,386.91	38.81	879,613.22	46.30	963,052.39	47.05
交通综合开发（交通集团）	54,073.40	16.84	310,458.51	19.77	62,615.31	14.26	279,175.14	14.70	280,609.46	13.71
港口（交通集团）	12,677.50	3.95	44,219.87	2.82	20,418.46	4.65	84,709.47	4.46	86,343.23	4.22
纸制品（国控集团）	14,137.63	4.40	68,909.07	4.39	23,622.90	5.38	78,426.44	4.13	75,309.98	3.68
房地产	404.09	0.13	931.12	0.06	-	-	-	-	32,190.67	1.57
其他	29,155.27	9.08	111,395.12	7.09	31,247.38	7.11	86,585.16	4.56	81,257.82	3.97
合计	321,122.49	100.00	1,570,100.41	100.00	439,033.33	100.00	1,899,689.93	100.00	2,046,834.18	100.00

单位：万元、%

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人营业收入分别为2,046,834.18万元、1,899,689.93万元、1,570,100.41万元及321,122.49万元。

2025年1-3月，酱醋调味品、汽车、物资贸易、交通综合开发、港口、纸制品业务收入合计占营业收入的比重分别为21.98%、6.46%、37.17%、16.84%、3.95%及4.40%。

2022年度，发行人实现主营业务收入2,046,834.18万元，较上年同期有小幅增加，增幅为4.45%。2022年度，酱醋调味品收入为265,295.60万元，较上年同期上升4.66%，变动不大；2022年度，汽车业务收入为262,775.03万元，较上年同期增长36.87%，主要系汽车销量周期波动所致；物资贸易业务主要由原国控集团经营的物资能源业务与交通集团经营的钢材化工材料贸易业务组成，2022年度，物资贸易业务收入为963,052.39万元，较上年同期上升12.71%；2022年度，交通综合开发业务收入为280,609.46万元，较上年同期上升12.13%；2022年度，港口业务收入为86,343.23万元，较上年同期上升25.15%，主要系港口业务规模扩张；2022年度，纸制品业务收入为75,309.98万元，较上年同期下降15.44%；2022年度，房地产业务收入为32,190.67万元，较上年同期下降35.59%，主要系房地产业务减少所致。发行人主营业务收入总体处于增长态势。

2023年度，发行人实现主营业务收入1,899,689.93万元，较上年同期有小幅减少，降幅为7.19%，2023年度，酱醋调味品收入为245,840.96万元，较上年同期下降7.33%，变动不大；2023年度，汽车业务收入为245,339.54万元，较上年同期下降6.64%，变化不大；物资贸易业务主要由原国控集团经营的物资能源业务与交通集团经营的钢材化工材料贸易业务组成，2023年度，物资贸易业务收入为879,613.22万元，较上年同期下降8.66%；2023年度，交通综合开发业务收入为279,175.14万元，较上年同期下降0.51%；2023年度，港口业务收入为84,709.47万元，较上年同期下降1.89%；2023年度，纸制品业务收入为78,426.44万元，较上年同期上升4.14%。

2024年度，发行人实现主营业务收入1,570,100.41万元，较上年同期有小幅减少，降幅为17.35%，2024年度，酱醋调味品收入为245,840.96万元，较上年同期下降0.84%，变动不大；2024年度，汽车业务收入为115,158.25万元，较上年同

期下降53.06%，系汽车销量周期波动所致；物资贸易业务主要由原国控集团经营的物资能源业务与交通集团经营的钢材化工材料贸易业务组成，2024年度，物资贸易业务收入为675,249.80万元，较上年同期下降23.23%；2024年度，交通综合开发业务收入为310,458.51万元，较上年同期上升11.21%；2024年度，港口业务收入为44,219.87万元，较上年同期下降47.80%，主要系港口业务中逐步剥离了部分毛利率较低的业务；2024年度，纸制品业务收入为68,909.07万元，较上年同期下降12.14%。

2、营业成本

报告期各期，公司主营业务成本的构成及占比情况如下：

公司主营业务成本情况										
业务板块名称	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2023年度（模拟）		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酱醋调味品 （国控集团）	47,041.35	17.34	163,434.31	11.78	35,647.99	9.23	174,091.82	10.12	188,538.75	10.09
汽车	18,317.38	6.75	108,525.98	7.82	70,318.33	18.21	228,264.00	13.26	242,763.21	12.99
物资贸易	117,281.62	43.23	671,487.12	48.40	170,202.29	44.07	874,846.22	50.83	960,173.42	51.38
交通综合开发（交通集团）	47,593.97	17.54	284,877.77	20.53	56,585.13	14.65	250,250.19	14.54	255,248.47	13.66
港口 （交通集团）	11,481.94	4.23	30,579.38	2.20	16,010.44	4.15	70,373.00	4.09	69,037.48	3.69
纸制品 （国控集团）	14,965.89	5.52	73,419.94	5.29	24,268.36	6.28	78,830.27	4.58	75,384.33	4.03
房地产	527.23	0.19	919.88	0.07	-	-	-	-	26,696.16	1.43
其他	14,082.40	5.19	54,190.81	3.91	13,185.07	3.41	44,351.75	2.58	50,971.21	2.73
合计	271,291.78	100.00	1,387,435.19	100.00	386,217.61	100.00	1,721,007.26	100.00	1,868,813.03	100.00

单位：万元、%

最近三年及一期，发行人营业成本分别为1,868,813.03万元、1,721,007.26万元、1,387,435.19万元和271,291.78万元，主要业务板块营业成本的变动趋势与营业收入保持一致。

3、毛利润及毛利率

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

公司营业毛利润情况										
业务板块名称	单位：万元、%									
	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2023年度（模拟）		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酱醋调味品（国控集团）	23,540.58	47.24	80,344.36	43.98	19,688.23	37.28	71,749.14	40.15	76,756.85	43.12
汽车	2,421.73	4.86	6,632.27	3.63	5,087.83	9.63	17,075.54	9.56	20,011.82	11.24
物资贸易	2,071.94	4.16	3,762.68	2.06	184.62	0.35	4,767.00	2.67	2,878.97	1.62
交通综合开发（交通集团）	6,479.43	13.00	25,580.73	14.00	6,030.18	11.42	28,924.95	16.19	25,360.99	14.25
港口（交通集团）	1,195.56	2.40	13,640.49	7.47	4,408.02	8.35	14,336.47	8.02	17,305.75	9.72
纸制品（国控集团）	-828.26	-1.66	-4,510.87	-2.47	-645.46	-1.22	-403.83	-0.23	-74.35	-0.04
房地产	-123.14	-0.25	11.24	0.01	-	-	-	-	5,494.51	3.09
其他	15,072.87	30.25	57,204.31	31.32	18,062.30	34.19	42,233.41	23.64	30,286.61	17.01
合计	49,830.71	100.00	182,665.22	100.00	52,815.72	100.00	178,682.67	100.00	178,021.15	100.00

从发行人的利润结构来看，酱醋调味品保持了较高的利润贡献率，2022-2024年度及2025年1-3月，酱醋调味品毛利润占发行人毛利润总额的比例分别为43.12%、40.15%、43.98%及47.24%，是发行人主要利润来源。2022-2024年度及2025年1-3月，发行人其他业务毛利润占发行人毛利润总额的比例分别为17.01%、23.64%、31.32%及30.25%，主要系融资担保业务获得的利润。

孙公司江苏恒顺醋业股份有限公司制定了较为完善的分红政策，采用现金、股票或者现金与股票相结合或法律许可的其他方式分配股利。恒顺醋业一般情况下进行年度利润分配，但在有条件的情况下，恒顺醋业可以根据当期经营利润和现金流情况进行中期现金分红。约定在满足：（1）当期实现的可供分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；（2）审计机构对公司

当期财务报告出具标准无保留意见的审计报告；（3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）的条件下，公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可供分配利润的10%，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的年均可供分配利润的30%。发行人酱醋调味品业务收入和利润水平较高。发行人分红情况对本期债券的偿债能力无重大不利影响。

发行人业务结构中，除酱醋调味品板块外，汽车板块、交通综合开发板块、港口板块等业务也是发行人的主要利润来源，2023年度汽车板块贡献了0.66亿元毛利润。总体而言，上市子公司的盈利及分红、其他业务板块的经营活动均能为本期债券偿付提供支持，必要时发行人也可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

2022年度，发行人汽车、物资贸易、港口、纸制品和其他板块毛利润比去年同期有较大幅度变动，纸制品板块毛利润比去年同期减少103.57%；物资贸易板块毛利润比去年同期下降66.91%；其他板块毛利润比去年同期减少25.42%。

2023年度，发行人实现主营业务利润178,682.67万元，较上年同期增加661.52万元，增幅为0.37%。

2024年度，发行人实现主营业务利润182,665.22万元，较上年同期增加3,982.55万元，增幅为2.23%。发行人汽车、纸制品和其他板块毛利润比去年同期有较大幅度变动，纸制品板块毛利润比去年同期减少4,107.04万元；物资贸易板块毛利润比去年同期下降21.07%；其他板块毛利润比去年同期增加35.45%。

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况					
					单位：%
业务板块名称	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2023年度 (模拟)	2022年度
酱醋调味品 (国控集团)	33.35	32.96	35.58	29.19	28.93
汽车	11.68	5.76	6.75	6.96	7.62
物资贸易	1.74	0.56	0.11	0.54	0.30
交通综合开发	11.98	8.24	9.63	10.36	9.04

(交通集团)					
港口 (交通集团)	9.43	30.85	21.59	16.92	20.04
纸制品 (国控集团)	-5.86	-6.55	-2.73	-0.51	-0.10
房地产	-30.47	1.21	-	-	17.07
土地整理 (交通集团)	-	-	-	-	-
其他	51.70	51.35	57.80	48.78	31.54
综合毛利率	15.52	11.63	12.03	9.41	8.70

注：截至2025年3月末，恒顺醋业为发行人下属子公司恒顺集团持股比例40.22%的子公司，合并口径数据酱醋调味品收入成本中包含了整个恒顺集团的酱醋产品相关收入成本，不仅仅是恒顺股份所计算的收入成本，故发行人酱醋调味品板块毛利率与下属上市公司江苏恒顺醋业股份有限公司毛利率有差异。

酱醋调味品业务在发行人业务板块中维持了较高的毛利率，2022-2024年度及2025年1-3月毛利润率分别为28.93%、29.19%、32.96%及33.35%，呈现波动趋势，主要系该业务随市场环境波动。

2022-2024年度及2025年1-3月，汽车板块毛利率分别为7.62%、6.96%、5.76%及11.68%，毛利率总体稳定。

2022-2024年度及2025年1-3月，物资贸易板块毛利率分别为0.30%、0.54%、0.56%及1.74%，物资贸易板块毛利率变化不大。

2022-2024年度及2025年1-3月，交通综合开发板块毛利率分别为9.04%、10.36%、8.24%及11.98%，毛利率总体稳定。

2022-2024年度及2025年1-3月，港口板块毛利率分别为20.04%、16.92%、30.85%及9.43%，2024年度毛利率较去年同期大幅增长，主要原因为港口业务中逐步剥离了部分毛利率较低的业务。

2022-2024年度及2025年1-3月，纸制品板块毛利率分别为-0.10%、-0.51%、-6.55%及-5.86%，纸制品板块毛利率下降系成本增加所致。

2022-2024年度及2025年1-3月，房地产板块毛利率分别为17.07%、0.00%、1.21%、-30.47%，房地产板块毛利率有所波动。2024年房地产业务无收入。

2022-2024年度及2025年1-3月，其他板块毛利率分别为31.54%、48.78%、51.35%及51.70%，发行人部分其他业务板块的毛利率报告期内波动较大，但对发行人整体业务的影响较小。发行人总体盈利能力较为稳定。

（三）主要业务板块

公司营业收入主要由八大板块构成：酱醋调味品业务、汽车业务、物资贸易业务、交通综合开发业务、港口业务、纸制品业务、房地产业务和场地租赁及其他业务板块。

1、酱醋调味品业务

（1）业务开展情况

发行人酱醋调味品业务主要由下属国控集团的控股子公司江苏恒顺集团有限公司经营。恒顺集团拥有多家控股子公司，核心企业江苏恒顺醋业股份有限公司（SH600305）于2001年2月6日在上海证券交易所挂牌上市。目前，恒顺已成为中国规模最大、现代化程度最高的食醋生产企业之一，主要从事食醋、酱油、酱菜、黄酒等传统酿造调味品和现代复合调味品、食醋递延保健品的生产和销售。公司酱醋调味品业务收入和利润水平较高且增长稳定，在发行人的利润结构中保持了较高的利润贡献率，是发行人的主要利润来源。

作为中国四大名醋之一，恒顺香醋采用优质糯米为原料，历经“制酒、制醋、淋醋”三大过程，大小40多道工序。其独特的固态分层发酵工艺已被列入首批国家级非物质文化遗产保护名录。恒顺香醋富含18种氨基酸、维生素和多种微量元素，且独具“色、香、酸、醇、浓”五大特色，产品广销全国和世界50多个国家（地区），并供应我国驻外160多个国家的200多个使（领）馆。恒顺产品先后5次获国际金奖、3次蝉联国家质量金奖，是国家地理标志产品、中国名牌产品。2010年，恒顺产品还获得上海世博会食醋行业唯一的产品质量奖。恒顺品牌先后获得了“中国驰名商标”、“中国名牌产品”、“最具市场竞争力品牌”、“中国食醋产业领导品牌”。恒顺企业先后荣获“国家级农业产业化重点龙头企业”、“中国调味品行业食醋十强品牌企业”、“中国食品工业20大著名品牌企业”、“中国调味品行业最具资本竞争力企业”等荣誉和称号。

作为我国调味品骨干生产企业和镇江香醋的龙头生产企业，恒顺设有国家级博士后科研工作站、江苏省农产品加工与生物分离工程技术中心、江苏省调味品研究所等科研机构，先后承担了多项国家科技支撑项目的开发，并参与国家酿造食醋标准的修订。近年来，公司致力于现代新型调味品和食醋延伸产品的研究，开发出了葱姜料酒、酿造白醋、蟹醋、果醋等系列新品，以及醋胶囊、奶醋、醋食品等衍生产品。同时，依托百年品牌优势，公司先后在山西、重庆、安徽、苏北等地实施跨区域发展，建立了调味品生产基地。

发行人全资子公司江苏恒顺集团有限公司作为食醋及传统健康食品领域的龙头企业，品牌价值高，消费潜力大，公司的品牌具有很好的消费者心智夺取程度，是消费品行业最大的持续性竞争优势。恒顺香醋及相关产品（醋饮，醋保健品等）作为非常健康的食品，未来的消费空间巨大；其次，公司渠道优势弹性及稳定性难以复制。公司属于全国化的调味品类别企业，可以以此渠道带动其他品类的调味品放量。恒顺是目前食醋行业企业中唯一的全国化企业，其渠道价值是不可多得。未来可以借助于醋品类进行其他品类的推广。另外，由于醋的货值较低，包装结构运输易碎，因而受到电商的冲击比较小，较奶粉，红酒，保健品等受电商冲击很大的行业，恒顺具有渠道稳健性。同时，醋作为必不可少的生活消费品，其拥有极强的盈利能力，高端产品毛利率在50%以上。恒顺作为中高端醋生产企业的龙头，其年份醋能够存放并升值，使得其具备了调味品中特殊的投资价值。

① 酱醋调味品成本及原材料采购情况

公司生产醋类产品的成本结构主要直接材料、直接人工、制造费用和运输费用。公司成本构成情况如下表所示：

调味品成本结构情况

单位：%

项目	2024年占比
直接材料	72.67
直接人工	6.29
制造费用	13.64

项目	2024年占比
运输费用	7.40
合计	100.00

近三年产品情况成本分析表

单位：万元、%

产品	成本构成	2024年		2023年		2022年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
醋系列	直接材料	46,322.37	42.91	49,641.04	43.04	49,846.38	40.77
	直接人工	6,120.87	5.67	6,450.53	5.59	6,834.61	5.59
	制造费用	11,124.83	10.31	11,826.48	10.25	12,425.31	10.16
	运输费用	5,641.77	5.23	5,705.26	4.95	5,948.70	4.87
	合计	69,209.84	64.11	73,623.31	63.83	75,055.00	61.38
酒系列	直接材料	16,299.34	15.10	18,030.47	15.63	19,020.70	15.56
	直接人工	1,175.01	1.09	1,343.87	1.17	1,401.73	1.15
	制造费用	3,773.64	3.50	3,504.04	3.04	3,620.93	2.96
	运输费用	1,387.58	1.29	1,441.64	1.25	1,653.80	1.35
	合计	22,635.57	20.97	24,320.02	21.08	25,697.16	21.02
酱系列	直接材料	12,667.50	11.73	13,870.93	12.03	17,541.37	14.35
	直接人工	976.53	0.90	971.43	0.84	1,045.37	0.85
	制造费用	1,667.27	1.54	1,698.12	1.47	1,746.63	1.43
	运输费用	790.50	0.73	863.55	0.75	1,187.31	0.97
	合计	16,101.80	14.92	17,404.04	15.09	21,520.68	17.60
总计		107,947.21	100.00	115,347.37	100.00	122,272.84	100.00

公司与供应商保持着长期稳固的合作关系，主要供应商合作年限均在3年以上，公司近一年主要供应商情况如下表所示：

2024年度酱醋调味品主要供应商情况

单位：万元、%

供应商	供应额	占比
江苏极米生态农业发展有限公司	19,172.23	13.40
第二名供应商	10,636.46	7.43
第三名供应商	6,796.41	4.75
江苏汇福油脂科技有限公司	3,968.74	2.77
第五名供应商	3,955.45	2.76
合计	44,529.29	31.11

公司根据年度采招工作实施的实际情况并结合自身的业务特点，重新修订了“采购管理办法”，同时便于“采购管理办法”的顺利落地，制定了与之相配套的实施细则及科学规范的流程，并将流程在 SAP 系统及 OA 系统中固定。另外，公司还规范了供应商准入、退出机制，科学量化了供应商评估体系，保证了供应商资源持续、稳定和健康发展。公司还通过专业化供应商培养机制的实施，承担起公司应有的社会责任；通过采购资金科学合理化的运用，有效降低了应付账款的风险以及采购综合成本。

② 酱醋调味品生产工艺

1) 香醋：公司香醋生产采取固体分层发酵工艺，主要分为酒精发酵、醋酸发酵、淋醋杀菌三大工序。首先是酒精发酵工序，选用淀粉含量在 72.00%左右的优质糯米，通过浸渍、蒸煮、淋饭、拌曲等处理方法，将淀粉糖化，再发酵成为酒精。醋酸发酵是决定香醋产量、质量的关键工序。通过水泥池进行发酵，整个醋酸发酵的时间为 20 天，分为接种培菌、产酸和酯化三个阶段。淋醋、杀菌是制醋最后一道工序，用物理的方法，将醋醅内所含的醋酸溶解在水中，过滤后，淋下的生醋用常压煮沸灭菌、灌坛、密封。

酱醋调味品生产工艺如下图所示：

固体分层发酵工艺流程图



公司采用传统的固态分层发酵工艺，精选江南优质糯米为主要原料，历经制酒、制醋、淋醋三大过程、大小40多道工序，约180天以上时间的贮存，独具“酸而不涩，香而微甜，色浓味鲜，愈存愈醇”的特色。

食醋生产工艺流程图



2) 料酒：料酒以传统黄酒为基础加入萃取的香辛料调配而成。公司用国内最先进的双边酿造工艺，精选江南优质大米为原料，无浸泡，直接蒸煮。麦曲生产采用全自动圆盘制曲工艺，糖化率高。制酒的前、后酵全部采用大罐发酵法，

成品酒也采用大罐储存。公司最为核心的技术是采取鲜姜鲜葱为原料，通过先进压榨设备获得原汁原味的复合型调味液，定量添加，确保料酒的风味稳定。

料酒生产工艺流程图



③ 酱醋调味品生产情况

近三年，公司酱醋产品产量分别为 47.29 万吨、31.83 万吨和 32.51 万吨，呈平稳态势。2010 年公司完成了恒顺工业园新厂区的建设，并着力进行了新厂区达产和生产组织的优化工作，产能提升 30%。随着恒顺香醋及衍生产品项目的完成，公司可年产各类香醋及醋类衍生品产能进一步得到提升。

发行人调味品生产情况表

单位：吨、%

期间	产品	产能	产量	产能利用率
2024 年度	醋系列	350,000	210,641	60.18
	酒系列	90,000	85,589	95.10
	酱系列	40,000	28,873	72.18
	合计	480,000	325,103	67.73
2023 年度	醋系列	350,000	207,649	59.33
	酒系列	90,000	81,398	90.44
	酱系列	40,000	29,277	73.19
	合计	480,000	318,324	66.32
2022 年度	醋系列	350,000	350,000	100.00
	酒系列	90,000	88,794	98.66
	酱系列	40,000	34,143	85.36
	合计	480,000	472,937	98.53

注：2023 年之后生产情况统计口径有所调整。

④ 酱醋调味品环保及质量控制情况

酱醋调味品涉及到消费者日常饮食安全问题，食品安全一直以来都是民众的关注焦点，近年来频繁出现的调味品添加剂超标等问题给行业的健康发展带来了不良影响。恒顺醋业作为重要的调味品行业上市公司，一贯重视食品安全，目前

已通过ISO9001质量管理体系和ISO22000：2005食品安全管理体系认证，产品质量控制处于较高水平。在环保方面，恒顺醋业自建污水处理设施，日污水处理能力1,300万吨，报告期内环保方面无处罚记录。

⑤ 酱醋调味品销售情况

酱醋调味品作为日常消费品，具有较为稳定的终端用户需求，产品定价主要是在生产成本的基础上，结合同类产品销量及价格情况，保证一定毛利空间，一般毛利率控制在30%以上，其中醋类产品毛利率约为40.97%，黄酒毛利率约为32.83%，其他调味品类产品毛利率约为30.00%。发行人在酱醋调味品业务板块秉承“以销定产”的原则，产销率基本保持在100.00%。

2024年度，公司前5大客户情况如下表所示：

2024年度公司前5大客户销售情况

单位：万元、%

销售客户名称	供应额	占比
第一名客户	4,551.60	2.07
第二名客户	3,433.97	1.56
第三名客户	3,156.03	1.44
徐州恒鲜泰贸易有限公司	2,920.30	1.33
第五名客户	2,865.41	1.30
合计	16,927.31	7.71

注：发行人酱醋调味品主要是上市公司恒顺醋业经营，上市公司对部分供应商进行保密，因此未披露具体名称。

销售区域方面，发行人酱醋调味品销售主要以长三角地区为主，2022-2024年，酱醋调味品在华东大区销售占比分别为52.14%、51.64%、50.29%，销售具有较为明显的地域集中性。发行人酱醋调味品具体销售区域分布见下表：

单位：%

项目	2024年度	2023年度	2022年度
华东大区	50.29	51.64	52.14
华南大区	16.89	16.15	16.70
华中大区	16.97	16.26	16.63
西部大区	10.02	9.47	8.34

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
华北大区	5.83	6.48	6.19
合计	100.00	100.00	100.00

⑥ 酱醋调味品结算情况

酱醋调味品的原材料主要为粮食和包装物，采购支付方式为银行承兑汇票、转账支票、信用证等，账期一般在1个月以内，而大米由于其季节性特征，账期在3个月以内，一般于季末结算。酱醋调味品因其行业特点，销售结算均采用现款现货的形式。

(2) 行业地位及竞争情况

1) 所在行业状况

食醋产业升级空间巨大。食醋企业通过产业链整合，推动产业转型升级现阶段的食醋企业，正在进行产业的整合和转型升级。众多公司正与全国科研院所合作，实现企业自身技术的创新升级。随着国家对行业高质量发展的要求和劳动力成本的上升，现有食醋企业对智能制造更加重视。

尤其是人工智能应用，更为行业带来了新的机遇和挑战，食醋企业未来会更加注重数据的价值，不断进行自我创新，自我变革和自我进化。如我公司的智能制造项目入围了全国智能制造示范项目。该项目通过产业链、供应链和智能装备间的互联互通和态势感知，提升食品安全全程保障和精益化生产能力。

新的企业纷纷进入食醋产业，带动整个行业创新。食醋产业良好的发展前景，使得众多企业跨品类甚至跨行业进入到食醋行业。他们结合自身优势，顺应消费渠道、消费市场和消费群体的变化趋势，为行业带来了新的产品和营销理念，为行业的创新注入了新鲜血液。

食醋企业积极开拓多元化经营理念。食醋除了调味功能外，本身也是一种保健食品，有一定的保健功能。历代文献古籍里面都对食醋的保健功能作用进行记载。保健醋就是未来食醋多元化的一个重要方向。食醋多元化发展还可以向饮料和休闲食品拓展。

食醋产品向高端、高品质方向发展。食醋产品顺应消费升级趋势，在不断升级，向高端发展。近年来市场上出现了很多的高端醋产品。除了产品本身更加强调健康外，在包装上也做了重大改变。提升了食醋的档次和价格，被广泛应用于高端消费和礼品市场。

目前国内食醋类为主的复合调味料仅占复合调味料产品总数的5%左右，但随着餐饮市场的变化，食醋行业应该更加重视开发复合调味料，在口味、使用方式和营养功能等方面适应消费变化的新趋势。

食醋品牌宣传渠道和手段更趋多样。品牌宣传已经不再局限于传统的电视广播报纸杂志，传播的渠道更加立体化、多元化，网络大V、网红以及短视频等渠道越来越受到企业的青睐。

在传播内容上，未来会更加注重文化的传播和精神文明的宣传，通过文化的导入传播企业的品牌，建立消费者的认知。

线上线下融合促进全渠道发展。未来线下渠道和线上渠道在不断融合，界限越来越模糊。新零售模式会成为未来增长最快的渠道模式。新零售不但有线上渠道的流量入口，又有线下渠道的快速配送。同时利用积累的数据资源，通过大数据对客户的购买价值进行分析，并进行针对性的宣传。同时，场景消费、体验式消费也会成为趋势。

2) 行业地位及竞争情况

随着人们生活水平的不断提高和对健康饮食的重视，餐饮调味品行业价量齐升，整体处在加速期，在这个过程中，龙头企业的增速超过行业平均水平，2016年龙头公司的增速都在两位数以上。

从行业生态看，调味品主要分为发酵调味品（或酿造调味品，包括酱油、食醋、味精、腐乳等）、天然调味品（如香辛料、食盐等）、化学调味品（如香精、食品添加剂等）及复合调味品（两种以上调味品复合调制而成），其中发酵调味品为国内市场最主要的调味品。国内调味品市场由于产品的不同，市场也呈现出不同的竞争态势。

就食醋子行业而言，目前我国食醋产值约100亿元，在调味品品类中仅次于酱油。由于酱油的区域性差异较不明显，近年来酱油行业的龙头企业发展扩张迅速，数家企业年产量已经突破了20万吨，这些酱油行业的龙头企业牢牢地占据了市场领导者的位置，并且占领了绝大多数的城市市场。不同于酱油等其他调味品，我国食醋具有较强的地域特性，主要可分为山西陈醋、镇江香醋、福建永春老醋和闽中保宁醋，食醋产品受到地区口味差异的影响较大，导致食醋生产企业生产规模相对较小，且消费者在消费过程中倾向于将代表品牌与地方名醋联系在一起。恒顺醋业是镇江香醋的代表企业，目前可以生产镇江香醋的企业只有10家左右，公司在这些企业中占据绝对的竞争优势，形成了较高的竞争壁垒。

从竞争格局看，目前食醋行业仍然没有能够全面全国化的品牌，发行人下属的恒顺集团是中国规模最大的酱醋生产企业、国家农业产业化重点龙头企业，设有国家级博士后工作站。恒顺集团的核心企业江苏恒顺醋业股份有限公司于2001年2月6日在上海证券交易所挂牌上市（公司代码：600305，公司简称：恒顺醋业），恒顺醋业由此成为国内同行业首家上市公司，恒顺集团调味醋具有明显的品牌优势。

根据中国调味品协会的统计，中国调味品著名品牌企业50强中，有37家企业生产食醋，其中产量在10万吨以上的企业仅有恒顺集团4家，产量5-10万吨的企业3家，其他30家产量均在5万吨以下。另据统计，全国1万吨以上的主要食醋生产企业占全国食醋市场份额不足30%。因此恒顺醋业拥有具备明显的国模优势。2024年调味品十大品牌见下表，恒顺是唯一入榜的食醋品牌。

2024年调味品十大品牌

排名	品名	类型	排名	品名	类型
1	海天	酱油	6	恒顺	食醋
2	李锦记	蚝油	7	欣和	酱油
3	太太乐	鸡精	8	王守义	调味粉
4	厨邦	酱油	9	千禾味业	酱油
5	老干妈	辣椒酱	10	味好美	香料

资料来源：CNPP品牌数据研究官网

从恒顺集团的行业地位来看，公司是镇江香醋的发源地和龙头生产企业，主要生产香醋、酱油、酱菜和色酒等近 200 个品种的系列调味品，恒顺商标被认定为我国酱醋业中首件中国驰名商标。公司已通过 ISO9001 国际质量体系认证、HACCP 食品安全管理体系认证。产品知名度方面，恒顺产品畅销全国和世界 43 个国家及地区，供应我国驻外 160 个国家的 200 多个使（领）馆，落户中国南极长城考察站和人民大会堂。产品细分种类方面，部分细分产品特点明显：恒顺香醋“酸而不涩，香而微甜，色浓味鲜，愈存愈醇”。恒顺食醋被认定为绿色食品、原产地域保护产品、中国名牌产品。综上分析可知，恒顺集团在行业内较强的竞争力。

2022 年末至 2024 年末食醋行业龙头企业排名情况

2022 年		2023 年		2024 年	
序号	单位名称	序号	单位名称	序号	单位名称
1	江苏恒顺集团有限公司	1	江苏恒顺集团有限公司	1	江苏恒顺集团有限公司
2	山西老陈醋集团有限公司	2	山西老陈醋集团有限公司	2	山西老陈醋集团有限公司
3	山西水塔醋业股份有限公司	3	山西水塔醋业股份有限公司	3	山西水塔醋业股份有限公司
4	太原市宁化府益源庆醋业有限公司	4	山西紫林醋业股份有限公司	4	山西紫林醋业股份有限公司
5	佛山市海天调味食品股份有限公司	5	太原市宁化府益源庆醋业有限公司	5	太原市宁化府益源庆醋业有限公司
6	四川保宁醋有限公司	6	四川保宁醋有限公司	6	四川保宁醋有限公司

资料来源：CNPP 品牌数据研究官网

随着消费升级趋势确立，当消费者逐渐选择更健康、口味更丰富的高端产品时，也倾向选择知名度高、有品质保障的大厂商的产品，消费升级从一定程度上会倒逼小企业退出行业，淘汰部分低端和小作坊产能。基于此，预计未来行业集中度将进一步提升。

3) 经营方针及战略

公司将进一步聚焦调味品主业，加快“醋业、酒业、酱业”三大核心主业发展，发力主业、提升能力、推动创新，着力从产业、技术、产品、体制机制、经营模式五个方面加快转型升级，全力以赴推动企业高质量发展，力求“瘦身强体”十大行动取得实效，提升公司产品市场竞争力，争做全球醋业领跑者。

2、汽车业务

（1）业务开展情况

发行人汽车板块业务主要由发行人下属一级子公司国控集团和二级子公司江苏车驰汽车有限公司经营。江苏车驰汽车有限公司主要从事高端商务车改装，其下属控股子公司天津车驰汽车贸易有限责任公司（江苏车驰汽车有限公司持股51.00%）主要从事平行进口车业务；国控集团本部主要从事平行进口车业务。

江苏车驰汽车有限公司具备德国奔驰改装授权资质，可在斯宾特、雷霆等车型基础上改装顶级商务车，江苏车驰汽车有限公司的控股子公司天津车驰汽车贸易有限责任公司主要在天津自贸区从事代理开证、押汇、报关、垫税等平行进口汽车口岸金融业务，此外还在成都设立了汽车卖场，作为口岸业务的监管中心及改装车和平行进口车的销售基地。天津港是中国北方最大的汽车海运集散地，也是全国最大的汽车进口口岸。天津车驰围绕汽车产业链将运用实体品牌化卖场（平行进口、中规进口、国产新能源）+汽车电商（售前集客、售后跟踪服务）+汽车金融（口岸金融、汽车贷款、融资租赁）的运营模式，全力打造中国领先的进口汽车卖场综合体。

发行人汽车业务的采购量一般根据存货情况和生产需求缺口而定，每年原型车采购量在300-500辆左右，平行进口车采购量在2000-4000辆左右，生产采用以销定产的模式，一部分对采购及库存原型车进行改装生产，一部分对外部军车车辆直接改装生产。汽车销售目前以整车采购转售的模式下的平行进口车销售为主，改装生产的汽车销量相对较少。

近年来，我国出台了大量与平行进口汽车行业相关的政策法规，2022年7月5日，商务部等17部门发布《关于搞活汽车流通，扩大汽车消费若干措施的通知》，其中表明支持汽车整车进口口岸地区开展汽车平行进口业务，经省级人民政府批准汽车平行进口工作方案并报商务部备案，汽车整车进口口岸即可开展汽车平行进口业务，且指出完善平行进口汽车强制性产品认证和信息公开制度，允许企业对进口车型持续符合国六排放标准作出承诺，在环保信息公开环节，延续执行对平行进口汽车车载诊断系统（OBD）试验和数据信息的有关政策要求，平行进口车制度逐步完善。

1) 汽车成本及原材料采购情况

公司主要原料为原型车、底盘及其他辅料。商务车型的原型车主要从福建奔驰直接采购，底盘主要采购依维柯和庆铃品牌，公司与主要车型及原料供应商之间已保持有5年以上合作往来，供应具有较好的保障。近三年及一期发行人采购的原型车分别为423辆、437辆、420辆及85辆。

发行人主要汽车原料采购情况

单位：辆、吨、台、万元

项目	2025年1-3月		2024年		2023年		2022年	
	采购量	均价	采购量	均价	采购量	均价	采购量	均价
原型车	85.00	39.03	420.00	37.6	437.00	42.21	423.00	44.16
底盘	-	-	-	-	-	-	243.00	12.30
平行进口车	90.00	49.96	391.00	45.83	1,902.00	43.05	2,254.00	53.35

注：因资产重组后，国控集团的子公司镇江飞驰汽车集团有限公司剥离至镇江市汽车产业投资有限公司，故近一年及一期汽车业务数据不包含飞驰集团汽车业务情况。

最近一年及一期公司前五大供应商采购情况

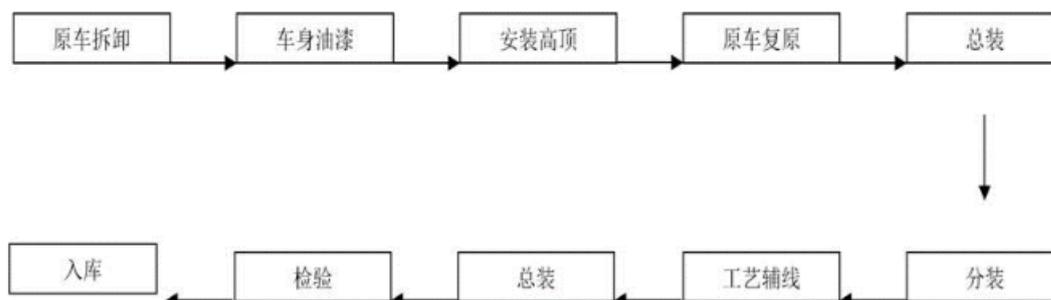
单位：万元、%

2025年1-3月			
供应商	是否关联方	供应商品	供应额
福建奔驰汽车有限公司	否	原型车	4,793.22
广州弘艺智车科技有限公司	否	辅料	84.70
车联智控汽车电子科技（江苏）有限公	否	辅料	59.56
北京金辰联盟科技有限公司	否	辅料	55.31
常熟市铭邦五金机械有限公司	否	辅料	39.47
合计			5,032.26
2024年度			
供应商	是否关联方	供应商品	供应额
福建奔驰汽车有限公司	否	原型车	15,094.41
广州弘艺智车科技有限公司	否	辅料	487.99
丹阳市丹北镇博新模具快速成型厂	否	辅料	280.69
车联智控汽车电子科技（江苏）有限公	否	辅料	223.85
常熟市铭邦五金机械有限公司	否	辅料	206.60
合计			16,293.54

2) 汽车改装生产工艺

发行人目前主要采用的汽车改装流程如下图所示：

发行人汽车生产流程



3) 汽车产量情况

发行人汽车改装业务包括可在斯宾特、雷霆等车型基础上改装顶级商务车（经德国奔驰改装授权资质）和冷藏车（含厢式车、特种车）。2022-2024年及2025年1-3月，发行人汽车产量分别为370辆、421辆、318辆和96辆。汽车产能及产量具体情况见下表：

发行人汽车产量情况

单位：辆、%

项目	产品	产能	产量	产能利用率
2025年1-3月	商务车	250	96	38.4
2024年	商务车	1,000	318	31.8
2023年	商务车	1,000	421	42.10
2022年	商务车	1,000	370	37.00

产能利用率较低的原因主要为：①生产企业不断增多，竞争不断加剧，企业生存环境较差；此外，由于缺乏监管和行业规范，没资质厂商众多，恶性竞争之下，给有资质、有品质的厂商造成了巨大的冲击；②人工成本、材料成本及附加的管理成本的逐年增加，但市场价格并未同比例提升。目前，企业通过事业部制改革等不同形式进一步提升内部效率，通过划小核算单元，加大骨干激励程度，进一步提升员工积极性及市场竞争力。同时，加大与上市公司接洽战略合作事宜，转变传统销售模式，深化与第三方物流平台等战略伙伴的合作力度。

发行人汽车业务不存在产能过剩的情况。

4) 汽车销售情况

发行人汽车销售方面以整车采购转售为主。2022-2024年及2025年1-3月，发行人汽车销量分别为2,922辆、2,350辆、1,647辆及319辆。

发行人汽车销售情况

单位：辆、万元/辆

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	销量	均价	销量	均价	销量	均价	销量	均价
商务车	114	55.65	335	57.7	605	57.23	278	76.30
平行进口车	205	54.45	1,312	65.5	1,745	73.38	2,644	65.43
合计	319	54.88	1,647	63.91	2,350	69.22	2,922	66.46

最近一年及一期公司前五大客户销售情况

单位：万元、%

2025年1-3月		
销售客户名称	是否关联方	销售额
上海巴菲大道汽车有限公司	否	1,296.03
重庆新七星汽车信息咨询服务服务有限公司	否	566.34
成都车驰欧陆汽车贸易有限公司	否	536.87
上海泰浦汽车销售服务有限公司	否	513.00
江苏优享汽车服务有限公司	否	509.98
合计		3,422.22
2024年度		
销售客户名称	是否关联方	销售额
成都车驰欧陆汽车贸易有限公司	否	2,848.21
浙江中马汽车销售有限公司	否	2,656.75
河南千寻汽车销售有限公司	否	1,370.90
重庆新七星汽车信息咨询服务服务有限公司	否	1,369.38
北京庆红汽车集团有限公司	否	914.16
合计		9,159.40

5) 汽车业务结算情况

汽车原型车的采购主要以预付款的方式，口岸经销商委托天津车驰从其指定渠道购车，结算方式为国际信用证。天津车驰委托江苏车驰来进行该代理行为。受到经销商的委托申请，天津车驰会收取合同金额10%-15%不等的保证金，相当于10%-15%的预付货款。天津车驰将部分预付货款打给江苏车驰用于开立国

际信用证的保证金，同时，江苏车驰与外商签订外贸合同。从签订外贸合同到外商组织货源安排发货、车辆到港、进口报关、天津口岸经销商销售结束一般在6个月内。车辆报关完成后，经销商向天津车驰结算赎车，天津车驰收到赎车款后再和江苏车驰进行赎车结算。一般来说，每一笔代理业务，经销商和天津车驰赎车结算及两个车驰公司内部结算，周期都在6个月内。目前，发行人产品主要面向华东地区及全国中高端消费市场。

(2) 行业地位及竞争情况

1) 所在行业状况

我国仍将处于工业化和城镇化同步加速发展的阶段，国内生产总值和居民收入将持续增长，国家也将继续出台有利于扩大内需的各项政策，加之二、三线城市及农村市场的汽车需求增加，预计我国汽车消费市场将进一步扩大。人们对生活质量的追求越来越高，消费观念逐步升级，冷藏车运输需求也将进一步增加。

近年来我国生鲜农产品产量快速增加，每年约有4亿吨生鲜农产品进入流通领域，冷链物流比例逐步提高，目前我国果蔬、肉类、水产品冷链流通率分别达到5%、15%、23%，冷藏运输率分别达到15%、30%、40%，对冷藏车的需求快速增长。国家发展和改革委员会颁布的《农产品冷链物流发展规划》指出需鼓励冷链物流企业加快各类保鲜、冷藏、冷冻、预冷、运输、查验等冷链物流基础设施建设，从关键环节入手，重点加强批发市场等重要农产品物流节点的冷藏设施建设，在大中城市周边加快规划布局一批生鲜农产品低温配送和处理中心，大力改善农产品加工环节的温控设施，建设经济适用的农产品预冷设施，配备节能、环保的长短途冷链运输车辆，推广全程温度监控设备，完善与冷链物流相配套的查验与检测基础设施，鼓励大型冷链物流企业购置冷藏运输车辆。鼓励肉类和水产品加工、流通和销售企业购置预冷保鲜、冷藏冷冻、低温分拣加工、冷藏运输工具等冷链设施设备，提高冷链处理能力，逐步减少“断链”现象的发生。中央和地方政府可对大型冷藏保鲜设施、冷藏运输工具、产品质量认证及追溯、企业信息化等重要项目给予必要的引导和扶持。未来几年，预计全社会将大量新增冷藏运输车，大幅度提升冷链物流企业的冷链运输能力，提高我国生鲜农产品的冷链运输率，冷藏车行业将大有可为。

在改装车方面，目前在我国的改装市场一般有两种情况，一种专门制造特殊用途的工业品汽车；一种是以市场为需求的商务车改装，即为了某种试用目的，在原车的基础上做相应技术改造的商务车改装。我国最初的汽车改装是广东自1997年从香港引进的。目前汽车改装市场主要集中在以广州、深圳、珠海为代表的广东地区以及北京、四川等地，并逐渐向长三角及环渤海湾地区发展。

起初的汽车改装主要效仿香港地区同行的模式，后来又不断接触到台湾地区的改装潮流，在融合两种改装风格后逐渐形成了现在广东的改装风格。从一开始仿制同类产品，到现在逐步根据国内消费者的审美观和驾驶特性以及地形地貌，自行研究、开发出具有中国特色的改装产品。如今，我国的汽车改装行业各具特色，正朝着百家争鸣的方向发展，市场商机越来越多，改装厂家、店家也不断增加，车主对汽车改装的认同和参与热情也与日俱增，改装技术正不断接近港台地区的水平，商务车改装正迎来行业的春天。

2) 行业地位及竞争情况

随着汽车产销量的逐年增加，我国汽车工业的格局也在发生实质性变化，在产能利用率下降、成本上升、行业竞争加剧、全球化趋势、以及科技与法规带来市场变化和波动的环境下，汽车行业正面临与日俱增的挑战和压力。但发行人利用自身在汽车领域的创新优势，在市场中保持稳定份额。

3) 经营方针及战略

公司将从股东权益最大化角度，在专用车企业探索股权混改及经营层、核心骨干持股试点；探索构建产品资源协同体系建设，对产品公告、资质、设计、模具等要素资源进行战略共享，实施技术服务输出，进一步搭建从设计研发到改装制造的制造性服务业转型。围绕“大健康、大应急、大消费”战略定位，提升品牌知名度，打造特种车、商务车等品牌系列。强化汽车板块在供应链及后消费市场服务的紧密度和配合性，推动相关企业向汽车金融综合服务商的转型。

3、物资贸易业务

发行人的物资贸易主要分为两部分，分别是：由原国投集团及其下属子公司开展的主要为京口石油销售的物贸能源，由原交通集团开展的主要为钢材、化工材料等的物资销售业务。

(1) 物贸能源（国投集团）

1) 业务开展情况

国投集团的物贸能源业务主要由下属子公司镇江市京口石油有限责任公司经营。京口石油销售产品主要包括成品油等。成品油包括：92#车用汽油、0#柴油、95#车用汽油、92#汽油调和组分油、95#汽油调和组分油等。京口石油持有编号为油批发证书第323059号成品油批发经营批准证书，持有编号为苏（镇）危化经字（徒）00094危险化学品经营许可证，该公司于2019年7月纳入公司合并报表范围。

A. 盈利模式及定价情况

京口石油与客户通过合同的形式约定交易双方的权利和义务，合同的主要条款包括：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。京口石油物资销售业务通过深入供应链的各个环节，在物资批量采购、专业物流配送、完善销售网络等方面降低成本，取得销售利润。

B. 结算模式

对于发行人石油贸易业务，与上游客户采购成品油均按照采购合同条款付款，一般为签订合同时5个工作日内预付货款的30%，发货入库后5-10日内支付货款50%，收到发票后10日内支付尾款。与下游客户销售成品油是按货款20%预收定金，客户收货后5-8日内支付货款60%，最后收到发票后10日内付尾款。

2) 行业地位及竞争情况

京口石油在油品行业经营多年，主要为国内大中型油品企业外采提供服务，其购销资源丰富、渠道宽广，在油品行业具有良好的形象和口碑。在贸易业务发展同时，京口石油未来将不断致力于完善售后服务保障，建立标准化的服务体系，

着力解决市场、终端存在的长期性、经常性问题，比如配送、损耗、质量监管等核心问题，增加客户的粘附力和持续性，进一步形成品牌效应和市场价值，从而使得销售上既有批发业务总量保障，又有终端零售网络重点覆盖。

预期到2025年，京口石油将实现成品油销售近80万吨，销售收入40亿元以上。京口石油未来将在符合国家政策鼓励的企业发展方向的同时，充分发挥国企的商誉、资金优势，结合民企的市场渠道、灵活运营优势，提升企业市场核心竞争力和价值空间，实现互惠多赢、共同发展。

(2) 物贸销售（交通集团）

报告期内，交通集团的物资销售业务主要为钢材、化工材料等批发、经营及销售。发行人钢材、化工材料销售业务主要集中于镇江吉通物产有限公司、江苏瀚通物贸有限公司和镇江城际资产管理有限公司。

发行人物资销售业务收入确认以合同约定为主，一般当货品移交确认，且收入金额能够可靠计量时即确认收入。

1) 业务开展情况

A. 盈利模式及定价情况

定价方式主要根据市场价格变化，基于公司以销定购的采购模式，在同一时点或周期上确定上下游结算价格，锁定贸易利润。

公司客户目前上游企业均为国内规模较大的钢材批发企业，实力较强，下游企业基本为大型企业，实力雄厚，支付能力强，货款回笼有保障，公司盈利来源主要是通过与上下游稳定的业务关系赚取差价。

B. 结算模式

公司上游主要为国内知名的大型钢厂，结算方式为预付部分货款，货到付尾款；公司下游客户稳定，销售货款结算采用电汇及银行承兑汇票方式。

2) 行业地位情况

物资销售主要为钢材、化工材料等产品的采购销售，作为国有控股的主要钢材、化工材料的供给单位，公司在镇江市场拥有一定市场地位。

（3）物资贸易业务供应商及客户情况

2024年度，发行人物资贸易业务主要供应商、客户情况如下：

2024年度发行人贸易主要客户情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	金额	占比	是否为关联方
1	镇江国泰能源发展有限公司	125,803.57	18.75	否
2	中国石化销售股份有限公司华中分公司	83,995.10	12.52	否
3	镇江城市投资控股集团有限公司	35,263.30	5.25	否
4	中油延长石油销售股份有限公司	32,410.71	4.83	否
5	江苏省物资集团镇江储运开发有限公司	26,958.98	4.02	否
合计		304,431.67	45.36	

2024年度发行人贸易主要供应商情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比	是否为关联方
1	镇江铁路投资发展有限公司	104,059.69	15.58	否
2	浙江京火量慧能源有限公司	64,489.94	9.66	否
3	江苏和通进出口有限公司	53,004.16	7.94	否
4	岳阳君投石油化工有限公司	42,221.36	6.32	否
5	深圳市前海交远物流能源投资有限公司	35,385.19	5.30	否
合计		299,160.34	44.79	

4、交通综合开发业务

发行人作为镇江市城市交通基础设施建设的主要载体，主营业务中城市交通基础设施项目建设开发主要由交通集团及路桥公司开展。

（1）业务开展情况

1) 交通集团交通基础设施建设业务模式

发行人一级子公司交通集团承建的交通基础设施建设项目以代建协议方式或回购协议操作，政府根据项目协议与发行人结算投资建设款，业务模式具体如下：

a.镇江市发改委批准城建工程项目立项及可行性研究报告；

b.市政府或交通局与发行人签订委托代建或回购协议；

c.发行人进行项目招投标，与中标的施工企业签订建设工程分包协议，项目建设主体确定为发行人，由发行人具体负责项目管理和协调工作。施工企业负责项目施工建设，发行人按工程进度及合同约定向施工企业支付工程款，项目竣工验收合格后发行人支付尾款（扣除保修金）。

d.工程竣工验收合格后，交通局根据委托代建或回购协议约定向发行人支付项目回购款，政府支付给发行人的回购价款的构成为工程审计决算价、融资成本、税费及按工程审计决算价一定比例计算的委托建设管理费，最终结算价一般为项目实际造价加成15%-20%左右。

2) 交通集团交通综合开发项目情况

公司在镇江市城市交通基础设施建设中地位突出，城市交通基础设施业务紧密围绕着镇江市的城市规划和交通基础设施建设规划。

公司根据镇江市“十四五”发展规划中构建现代综合交通运输体系的整体规划目标，全面推进京沪高铁、连淮扬镇铁路、沿江铁路以及宁镇扬轻轨等区域铁路干线的开工建设。加快枢纽站点建设，优化沪宁城际高铁镇江枢纽站和沪宁城际高铁丹阳枢纽站综合运输环境。满足城市交通建设发展的需求、改善城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区的辐射功能。

近年来，公司参与了多项镇江市区道路交通和附属配套设施的建设任务，主要参与的项目包括：南徐大道、檀山路、润州路、金桥大道、团山路等10余各具特色的城市景观道路；镇江市综合交通客运枢纽、镇江南门汽车客运站、高铁南徐汽车客运站等枢纽站场；以投资方式参与了农村公路建设、312国道扩建、镇大公路拓宽等工程；支持和保证了京沪高铁、沪宁高速铁路征地拆迁资金需求等。

3) 交通集团业务会计处理

①资产负债表项目会计处理

发行人前期投入时，借记“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”，项目竣工结算时发行人以工程合同、工程支付审批单、发票等原始凭证为依据向镇江市交通局确认工作量，在确认工程成本基础上加成15%-20%，按照会计准则来确定销售收入，借记“银行存款”或“长期应收款”，贷记“主营业务收入”，同时确认成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

②利润表项目会计处理

发行人以确认的工作量为依据加成15%-20%，按照会计准则来确定销售收入，借记“银行存款”或“长期应收款”，贷记“主营业务收入”，同时确认成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

③现金流量表项目会计处理

发行人根据工程付款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到工程回收款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

4) 交通集团具体代建项目情况

发行人承建的交通基础设施建设项目以代建及回购方式操作，发行人和政府及主管部门签订《委托建设和回购合同》，发行人作为项目主体实施项目建设。发行人的代建项目主要为道路建设。近两年，发行人主要已完成的工程项目情况如下：

报告期内发行人主要已完成的工程项目情况

单位：亿元

项目名称	开工时间	竣工时间	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款情况	总投资额	已投资额
四平山路	2013.4	2018.8	是	是	5.94	2.3
环山路	2013.8	2014.12	是	是	3.4	2.24

李家山路	2018.4	2018.12	是	是	5.96	2.37
五洲山路	2013.11	2015.12	是	是	5.95	7.11
檀山路	2017.8	2018.12	是	是	2.56	3.40
跃进路	2006.6	2007.4	是	是	2.33	2.33
团山路	2006.6	2007.4	是	是	4.34	4.34
合计	-	-			30.48	24.09

截至2024年末，发行人主要已建项目13个，总投资额140.80亿元，已投资额108.98亿元。

截至2024年末发行人在建工程项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	付款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	未来三年投资计划			合法合规性情况	
									2025年	2026年	2027年	立项	环评
1	宝平路（338省道接线）	2013.4-2015.12	2024.12-2026.12	20.97	20.97	30%	是	是	-	-	-	镇发改投资发（2011）153号	镇环审[2011]108号
2	官塘桥路	2012.7-2016.8	2024.12-2026.12	15.00	16.03	30%	是	是	-	-	-	镇发改投资发【2012】277号	镇环审[2010]213号
3	周湾路（沪宁高速接线）	2012.09-2016.12	2024.12-2027.12	14.00	14.41	30%	是	是	-	-	-	镇发改投资发（2011）278号	镇环审[2011]107号
4	公交运力建设	2014.01-2023.12	2024.12-2030.12	20.00	13.71	100%	是	是	0.1	0.2	0.3	-	-
5	官塘片区公交停保	2013.08-2015.12	2024.12-2026.12	4.50	4.95	30%	是	是	-	-	-	镇发改投资发【2018】447号	-

	场												
6	官塘新城实验学校	2018.01-2020.12	2024.12-2027.12	1.60	1.75	30%	是	是	0.05	-	-	镇发改社会发【2017】105号	镇环审【2017】5号
7	官塘水系整理	2014.1-2018.9	2024.12-2027.12	24.50	6.96	30%	是	是	0.2	0.5	0.5	镇发改投资发【2013】74号	镇环审【2013】18号
8	沪宁高速公路镇江支线城市改造	2012.01-2019.12	2024.12-2027.12	13.27	4.08	30%	是	是	0.1	0.1	0.1	镇发改投资发【2014】143号	镇环审【2011】106号
9	京沪铁路镇江站改造工程项目	2015.01-2016.12	2024.12-2027.12	1.80	1.91	30%	是	是	-	-	-	镇发改投资发（2018）25号 镇发改投资发（2017）54号	镇环审[2016]113号
10	官塘路网建设	2018.9-2019.6	2024.12-2027.12	11.20	11.19	30%	是	是	-	-	-	镇发改投资发（2017）57号 镇发改投资发（2010）424号	镇环审（2017）55号
11	沙山公园	2013.03-2016.12	2024.12-2027.12	4.00	4.02	30%	是	是	-	-	-	镇发改投资发【2015】27号	镇环审【2015】251号
12	四平山数学公园	2013.01-2017.12	2024.12-2027.12	4.00	3.92	30%	是	是	-	0.09	-	镇发改社会发【2013】598号	-
13	城际广场	-	-	5.96	5.08	30%	是	是	-	-	-	镇发改投资发	镇环审[2012]28

路网											(2014) 114号	号
合计			140.80	108.98				0.45	0.89	0.90		

注：公交运力建设项目无需具体立项及环评文件。

其中五凤口高架、镇江外环线三山-高资段建设、镇江实验学校远洋分校和官塘新区支路路网建设等项目曾在2016-2017年因非法占用部分土地受到镇江市国土资源局的处罚，罚款金额合计人民币127.53万元。发行人已及时缴纳罚款，并正积极补办相关合规性手续。上述处罚对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力影响较小，不会对本期债券的发行构成实质法律障碍或产生重大不利影响。在实际支付时，镇江市政府将按照工程进度和当年财政收支情况综合考虑回购款的支付。

截至2024年末，发行人暂无拟建的交通综合开发项目。

5) 路桥公司工程施工经营模式

2021年，交通集团新增子公司江苏镇江路桥工程有限公司，主营业务中桥梁业务由下属子公司江苏镇江路桥工程有限公司经营。江苏镇江路桥工程有限公司拥有建设部公路工程施工总承包一级资质，路基、路面、桥梁专业承包一级资质，市政公用工程总承包一级资质，港口航道工程总承包二级资质。公司下设天源、苏州、杭州、福州、南通、南京、深圳七个区域分公司；沥青拌和场、养护分公司两个专业化公司；镇江市润达公路养护公司一家子公司，拥有各类专业技术人员358人，各种大中型施工设备1,550台（套），集路桥工程施工、沥青仓储加工、沥青拌和、公路养护于一体，年施工能力达20亿元以上。

路桥公司通过工程招标以竞标方式获取项目，中标后，业主与公司签订承包合同或者协议书，约定工程质量、工期要求、安全生产、计量结算、资金支付等条款，明确双方的权利义务。对于中标项目，公司严格按照《建筑法》的相关规定开展经营，一般以自营为主，在必需和法律法规允许的范围内，通过内部招投标选择合格的供应商实施部分社会化专业合作。

6) 路桥公司的会计处理方式

在同一年度内发生并完成的，按完成合同法即在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项证据时，确认收入；对于跨年度的劳务，按照完工百分比法即在完工程度能够可靠地确定时，与交易相关的经济利益能够流入，进行会计核算确认收入。

公司购买原材料借记“存货-原材料”，贷记“应付账款”等相关科目，发生的工程成本通过“存货-工程施工”过渡科目核算。根据完工百分比法确认当期应该确认的收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转相应的成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-工程施工”；当期确认的合同收入等于合同总收入乘以完工进度后减去以前会计期间累计已确认的收入，当期确认的合同成本等于合同预计总成本乘以完工进度后减去以前会计期间累计已确认的成本。当期确认收入通过向业主报送中期支付证书，经双方审核确认本期工程完成量。同时，各期收到的工程施工结算款计入“销售商品、提供劳务收到的现金”，且各期发生的相关成本支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

7) 路桥公司工程施工情况

路桥公司立足江苏，以江苏省内高速公路和桥梁的建设施工和养护工程为主，约占全部业务量的80%；开拓省外，省外业务分布区域较广，目前在浙江、四川、山东等省均有工程施工项目。

路桥公司主要建设项目情况

单位：万元

项目名称	业主	签约/开工时间	合同金额	2024 年度收入
长深高速公路连云港至淮安段扩建工程 LHK-LYG1 标	江苏省交通工程建设局	2023.01	102,570.00	40,759.10
S302 平湖至安吉公路平湖平善大道至南湖嘉南公路段改建工程（一期）第 1 施工标段施工	嘉兴市快速路建设发展有限公司	2022.06	147,905.00	28,227.50
无锡至宜兴高速公路雪堰枢纽至西坞枢纽段扩建工程 XYK-3 标段	江苏省交通工程建设局	2024.2	59,858.00	25,168.00
南京到盐城高速公路 NY-YZ11 标	江苏省交通工程建设局	2023.09	46,202.00	18,194.00
韦岗互通谷阳互通	镇江市公路事业发展中心	2023.09	15,185.00	11,750.00

无锡至宜兴高速公路雪堰枢纽至西坞枢纽段扩建工程路面施工项目 XYK-21 标	江苏省交通工程建设局	2024.11	41,258.00	8,403.60
平望太浦大道工程总承包	华设设计集团股份有限公司	2022.12	22,369.00	7,642.50
沪武高速公路太仓至常州段扩建工程主体施工项目 HWK-ZJG2 标	江苏省交通工程建设局	2024.11	68,590.00	7,173.60
锡溧漕河无锡段航道整治工程桥梁工程施工项目	宜兴市干线航道工程建设指挥部办公室	2023.09	10,999.00	6,276.20
常泰长江大桥南北公路接线路面施工项目 CT-TZ22 标	江苏省交通工程建设局	2023.03	20,696.00	6,207.10
新建震川路跨夏驾河桥梁工程项目	华设设计集团股份有限公司	2023.01	15,597.00	4,135.70
阜宁至溧阳高速公路建湖至兴化段 JHX-21 标	盐城市高速公路建设指挥部	2022.07	44,031.00	4,058.00
312 国道 346 国道镇江戴家门至高资段改扩建工程 CQ-2 标	镇江市公路事业发展中心	2021.09	44,518.00	3,869.40
潼阳互通接线	沭阳县公路事业发展中心	2023.06	5,034.16	3,675.00
2024 年京口区城镇污水处理提质增效达标区建设工程项目工程总承包	江苏北固产业投资有限公司	2024.07	8,507.00	3,400.00
常泰长江大桥防撞设施工程施工项目 CT-FZSS3 标段	江苏省交通工程建设局	2024.04	2,952.00	2,638.40
丹徒区世业镇农村生活污水治理项目（EPC）	江苏省环境工程技术有限公司	2023.08	81,756.00	2,415.00
官塘创新社区基础设施建设和环境整治工程	镇江市官塘创新社区投资运营有限公司	2023.01	4,729.00	1,775.10
2024 年润州区城镇污水处理提质增效达标区建设工	镇江市润州区新农村发展实业有限公司	2024.08	3,583.00	1,300.00
京沪高速公路新沂至淮安段改扩建工程 SY2 标	江苏省交通工程建设局	2020.03	64,742.70	1,264.00
城市排水防涝及综合治理一期工程翔宇大道(楚州大道至海棠路)排水管网及修复工程	淮安区农村公路建设领导小组办公室	2024.9	11,198.60	1,090.00
宁宿徐公司 G2513 淮徐高速徐州机场收费站扩建工程 SFZ-KJ 标段	江苏宁宿徐高速公路有限公司	2023.07	1,576.00	1,082.20
铜山区 2023 年农村公路建设工程（第二批）施工项目 2023TSNL-SG7 标，	徐州铜山区交通建设运输局	2023.01	1,051.00	892.70
2023 年润州区城镇污水处理提质增效达标区建设工程	镇江市润州区新农村发展实业有限公司	2023.08	3,329.00	200.00
丹阳市司徒镇光明路道路管网改造工程	丹阳市农村公路管理养护工作领导小组办公室	2022.06	1,084.20	132.00
2023 年度沥青混合料采购 10 标段	现代路桥	2023.02	2,905.00	-

镇江市2023年普通国省道路面养护工程（第一批）施工项目2023B	镇江市公路事业发展中心	2023.06	2,602.00	-
镇江市2023年普通国省道路面养护工程（第一批）施工项目2023E	镇江市公路事业发展中心	2023.06	1,756.00	-
公瓜线K25+300-K31+186段路面改善及安防提升、328国道K328+250新增出口匝道工程（2022GGX-SG标段）	扬州市邗江区沿江交通建设有限公司	2022.11	13,285.00	-
233国道灌云北段建设工程“建养一体化”（G233GYBD-SG）	灌云县公路事业发展中心	2022.07	78,795.00	-
连云港至宿迁高速公路沭阳至宿豫段LS-SQ7标	江苏省交通工程建设局	2020.12	30,695.00	-
其他零星工程项目				23,338.90
合计				215,068.00

（2）行业地位及竞争情况

1) 所在行业状况

根据《国家公路网规划》（2013-2030年），普通国道规划总计26.50万公里，其中利用原国道10.40万公里、原省道12.40万公里、原县乡道2.90万公里，合计占规划里程的97.00%，其余3%约0.8万公里需要新建；目前达到二级及以上技术标准的普通国道路线约占60.00%，按照未来基本达到二级及以上标准测算，共约10.00万公里需要升级改造；国家高速公路规划总计11.80万公里，目前已建成7.10万公里，在建约2.20万公里，待建约2.50万公里。

2) 行业地位及竞争情况

发行人在镇江市城市交通基础设施建设中地位突出，城市交通基础设施业务紧密围绕着镇江市的城市规划和交通基础设施建设规划。

公司根据镇江市“十四五”发展规划中构建现代综合交通运输体系的整体规划目标，全面推进京沪高铁、连淮扬镇铁路、沿江铁路以及宁镇扬轻轨等区域铁路干线的开工建设。加快枢纽站点建设，优化沪宁城际高铁镇江枢纽站和沪宁城际高铁丹阳枢纽站综合运输环境。满足城市交通建设发展的需求、改善城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区的辐射功能。

5、港口业务

发行人港口业务主要由交通集团负责。报告期内主要业务收入包括港口业务及砂石业务等。港口业务主要包括装卸、仓储等服务。装卸是指在港口进行的各种装卸搬运作业，包括码头前沿的装卸船作业，前沿与后方的搬运作业等。砂石业务主要包括采砂、加工运输等。发行人报告期内港口收入分别为86,343.23万元、20,418.46万元、44,219.87万元和12,677.50万元，主要由于随着港发集团港口基础设施的完善及年通过能力的增强，收入有所增长。

港口业务的收费标准参照政府主管部门制定的《中华人民共和国港口收费规则》及《港口收费计费办法》等规定执行，盈利来源主要港口货物装卸及相关服务业务。港口装卸收费由实行政府指导价、政府定价统一改为市场调节，由港口经营人根据市场供求和竞争状况、生产经营成本自主制定收费标准，堆存保管费继续实行市场调节价。公司绝大部分外贸进口散杂货和集装箱的港口费率均参照交通部以前颁布费率采用包干价的形式按实计收；针对煤炭、铁矿石等大宗支柱性货物的港口费定价，公司以交通部颁布费率为依据，结合市场形势、周边港口定价水平以及自身的装卸成本制定价格。

发行人对不同的客户采取不同的结算方式，一般对长期合作比较稳定的客户，采取协议结算方式进行结算；对比较小的零散客户采取预结方式进行结算。结算方式以现金和银行承兑汇票为主。按照合同约定收取装卸费等费用时，按照会计准则确认收入，借记“货币资金”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“银行存款”或“应付账款”。

6、纸制品业务

（1）业务开展情况

发行人纸制品业务主要由发行人下属控股子公司镇江大东纸业有限公司经营。大东纸业的主要产品有21克-400克的各种高档文化用纸、工业配套用纸、食品级包装纸、防伪纸等四大系列35个品种，拥有国家颁发的《食品包装纸生产许可证》和《防伪纸生产许可证》，是指定的水印防伪发票及票证纸供应商，同时也是国内专业生产高档纸杯纸及原纸的企业，已成为可口可乐、麦当劳、和路雪、星巴克等国内外知名品牌的高档食品用纸重点配套生产企业。

大东纸业为全国造纸标准化技术委员会文化用纸和纸板分技术委员会（TC141/SC2）委员单位，相继参与了《纸杯》、《复印纸》、《防伪材料通用技术条件第一部分：防伪纸》、《纸杯原纸》等标准的起草，是国家造纸行业标准的重要起草单位之一。多个产品数次荣获国家及省市级各类荣誉奖励，其中具有代表性的有：纸杯原纸、铝箔衬纸、中性特白双胶纸和复印纸获得国家权威质量检测合格产品；21g邮封纸（薄型包装纸）获得“全国优秀包装产品奖”和“轻工优秀产品出口产品金质奖”；防伪税务发票专用纸、防伪无碳复写原纸获得“江苏省高新技术产品认定”和“优秀产品金牛奖”。高克重中性特白双胶纸纳入“江苏省火炬计划项目”。

目前，大东纸业拥有13万吨的特种纸生产能力，通过品牌与管理的提升，扩大利润空间。同时，加大新品开发力度，引入下游客户建立深度合作模式，充分利用自身设备产能，技改完成7条机制纸生产线和3条淋膜纸加工生产线，提升企业盈利能力。近年来部分原材料价格波动较大，从而导致公司整体利润受到影响。截至2024年末，大东纸业资产总额80,694.01万元，负债总额119,011.69万元，所有者权益合计-38,317.68万元。2024年度大东纸业营业收入68,909.07万元，净利润-15,272.38万元。近年来由于部分原材料价格波动较大，从而导致产品销售出现亏损，大东纸业整体利润受到影响。

①纸制品成本及原料采购情况

大东纸业主要原料为造纸原浆，辅料包括造纸添加的化工原料和专用材料。原料成本约占公司总成本的70.00%，纸制品主要成本构成情况如下表所示：

项目		占总成本比重
原材料	纸浆	58.00%
	化工原料	8.00%
	专用材料	2.00%
制造费用		14.00%
人工成本		4.00%
水电气		13.00%
折旧与摊销		1.00%
合计		100.00%

大东纸业与主要原料供应商之间已保持有5年以上往来，原料供应及原料质量具有较好的保障。2022-2024年及2025年1-3月，公司造纸原浆的采购量分别为57,491吨、74,498吨、71,943吨和14,895吨。报告期内，大东纸业主要供应商为江苏王子制纸有限公司、CELULOSA ARAUCO Y CONSTITUCIONES.A.、镇江市能源开发有限公司等。

大东纸业纸制品原料采购情况

单位：吨、元/吨

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	采购量	均价	采购量	均价	采购量	均价	采购量	均价
纸浆	14,895	4,500.46	71,943	4,716.46	74,498	4,431.22	57,491	4,874

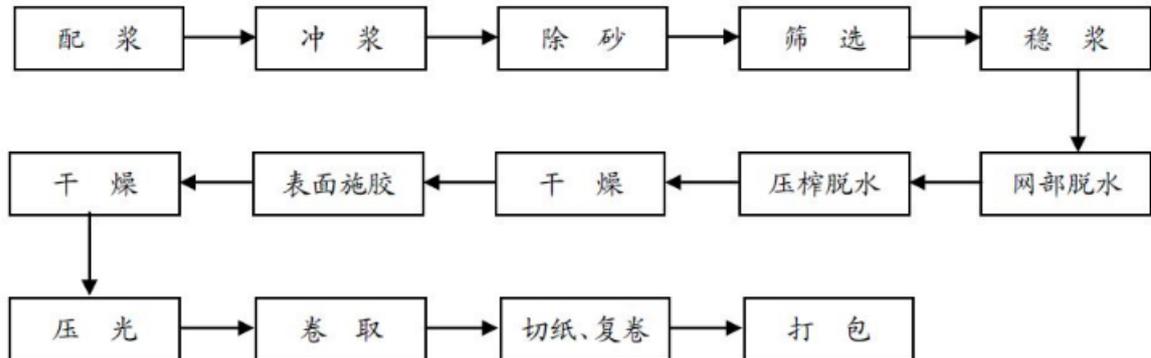
最近一年及一期大东纸业前五大供应商情况

单位：万元、%

2025年1-3月				
供应商	是否关联方	供应商品	供应额	占比
CELULOSA ARAUCO Y CONSTITUCION S.A.	否	纸浆	2,913.19	16.78
全斯福特种纸业（镇江）有限公司	是	纸浆	2,636.19	15.18
江苏省设备成套股份有限公司	否	纸浆	1,559.60	8.98
江苏宜聚能源管理有限公司	否	能源	1,424.35	8.20
浙江利宏科技有限公司	否	纸浆	1,261.00	7.26
合计			9,794.32	56.40
2024年度				
供应商	是否关联方	供应商品	供应额	占比
江苏省设备成套股份有限公司	否	纸浆	10,732.63	8.89
CELULOSA ARAUCO Y CONSTITUCION S.A.	否	纸浆	6,311.66	8.83
镇江市能源开发有限公司	否	纸浆	6,265.46	5.53
杭州亿森纸业有限公司	否	纸浆	3,506.70	3.83
OJI GREEN RESOURCES CO.,LTD	否	纸浆	2,721.34	3.58
合计			29,537.79	30.66

②纸制品生产工艺

公司目前主要采用的造纸工艺流程如下图所示：



③纸制品产量情况

发行人纸制品类别较多，主要包括纸杯原纸、淋膜纸、税票纸、文化用纸等四大类。发行人建立了现场质量标准、机电质量标准和纸品质量标准三位一体的质量标准化体系，结合生产实际，修订完善各岗位的作业指导书、操作规程，将质量标准化的具体指标纳入综合管理考核方案，杜绝隐患，报告期内无重大生产事故发生。2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人纸制品产量分别为 94,995 吨、95,654 吨、86,815 吨及 17,714 吨，2022 年以来，大东纸业纸制品业务产量呈稳步增长态势，2023 年产量较 2022 年有所下降，发行人纸制品产能及产量具体情况见如下：

单位：吨、%

项目	产品	产能	产量	产能利用率
2025 年 1-3 月	纸杯原纸	10,000	4,178	41.78
	淋膜纸	6,300	3,096	49.14
	税票纸	600	83	13.83
	文化用纸	11,400	4,112	36.07
	其他	4,800	6,243	130.06
	合计		33,100	17,712
2024 年度	纸杯原纸	40,000	20,162	50.41
	淋膜纸	25,200	12,938	51.34
	税票纸	2,400	511	21.29
	文化用纸	45,600	21,766	47.73

项目	产品	产能	产量	产能利用率
	其他	19,200	31,437	163.73
	合计	132,400	86,814	65.57
2023 年度	纸杯原纸	40,000	28,226	70.57
	淋膜纸	25,200	14,451	57.35
	税票纸	2,400	1,500	62.50
	文化用纸	45,600	36,488	80.02
	其他	19,200	14,989	78.07
	合计	132,400	95,654	72.25
2022 年度	纸杯原纸	25,000	28,217	112.87
	淋膜纸	20,000	18,804	94.02
	税票纸	10,000	897	8.97
	文化用纸	30,000	20,229	67.43
	其他	45,000	26,848	59.66
	合计	130,000	94,995	73.07

注：产能当季指标已年化。

④纸制品销售情况

近三年及一期，发行人纸制品销量分别为91,287吨、96,601吨、80,975吨和19,712吨，产销率分别为96.10%、100.99%、93.27和111.28%。目前，大东纸业拥有13万吨的特种纸生产能力，通过品牌与管理的提升，扩大利润空间。同时，加大新品开发力度，引入下游客户建立深度合作模式，充分利用自身设备产能，技改完成7条机制纸生产线和3条淋膜纸加工生产线，提升企业盈利能力。报告期内，大东纸业主要客户为广州市诚昌纸业有限公司、广州普乐包装容器有限公司、东莞市诚昌纸业有限公司等。2022-2024年及2025年1-3月，发行人纸制品销售具体情况见下表：

单位：吨、元/吨

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	销量	均价	销量	均价	销量	均价	销量	均价
纸杯原纸	1,553	5,983	7,619	6,089	12,470	6,269	11,586	6,639
淋膜纸	2,765	7,519	13,082	7,624	13,905	7,888	18,704	8,142
税票纸	87	8,735	537	8,706	954	8,326	1,010	7,632
文化用纸	3,393	5,458	22,304	5,338	35,615	6,018	19,346	6,161
其他	11,914	5,969	37,433	6,306	33,657	6,512	40,641	6,309

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	销量	均价	销量	均价	销量	均价	销量	均价
合计	19,712	6,111	80,975	6,247	96,601	6,470	91,287	6,710

注：大东纸业生产的纸品种多达百余种，除了以上分类的主要4个品种外，其余品种都是根据需求交替生产并销售，例如：手袋纸、白牛皮纸、吸管纸、热敏纸等。由于不同时期需求有变化且销售收入零星分散，故合并计入“其他”中。

最近一年及一期大东纸业前五大客户销售情况

单位：万元、%

2025年1-3月			
销售客户名称	是否关联方	销售额	占销售总额比重
大东全斯福特特种纸业（镇江）有限公司	是	2,326.35	15.29
普乐（广州）包装有限公司	否	1,432.92	9.41
镇江天亿荣邦纸品有限公司	否	1,357.34	8.92
浙江利宏科技有限公司	否	1,262.38	8.29
杭州双舟实业有限公司	否	1,208.68	7.94
合计		7,587.66	49.85
2024年度			
销售客户名称	是否关联方	销售额	占销售总额比重
广州市诚昌纸业有限公司	否	7,591.29	11.59
普乐（广州）包装有限公司	否	6,872.94	10.49
东莞市诚昌纸业有限公司	否	6,768.70	10.34
杭州双舟实业有限公司	否	4,489.16	6.85
杭州亿森纸业有限公司	否	4,059.48	6.20
合计		29,781.59	45.48

⑤纸制品结算情况

纸制品原材料主要为纸浆、化工原料及专用材料，其中纸浆的采购一般采用远期信用证方式，货到后付款，月结90天；其余原材料采购均采用30天内支付90天银票的方式，两种结算比例各占采购总量的50%。在销售中，纸制品的结算方式主要为银票和现款两种，其中银票占比较高达70%，且针对不同的客户采用不同的账期结算，期限在30-90天不等。

(2) 行业地位及竞争情况

1) 所在行业状况

造纸工业是制造各种类别纸制品的传统基础行业，是一个与国民经济发展息息相关的重要产业，它涉及林业、农业、机械制造、化工、电气自动化、交通运输、环保等多个产业。造纸工业在现代经济中所发挥的作用已越来越多地引起世人瞩目，被国际上公认为“永不衰竭”的行业，在美国、加拿大、日本、芬兰、瑞典等经济发达国家，已成为其国民经济十大支柱制造业之一。现代造纸工业不同于一般日用消费品工业，而是技术、资金、资源、能源密集型，规模效益显著，属于连续、高效生产的基础原料工业。在纸制品产品总量中，80%以上作为生产资料用于新闻、出版、印刷、商品包装和其他工业领域，不足20%用于人们直接消费。造纸产业关联度大，对上下游产业的经济有一定拉动作用，当今世界各国已将纸及纸板的生产和消费水平作为衡量一个国家现代化水平和文明程度的标志之一。

2007年以来，中国造纸业高速发展，中国已跃居世界第一造纸大国。在产能高速增长的同时，国内造纸业在技术、设备制造方面也成绩卓著。根据中国造纸工业协会数据，国内规模以上纸张生产企已基本上拥有了世界一流的制浆造纸、环保技术与装备，目前世界上4台超大型纸机中有两台落户中国，国内的大型纸机技术水平已经远远超过欧洲。随着中国经济快速融入世界以及国内消费水平的快速提升，包装用纸、印刷用纸等纸产品销量也随之激增，日益增长的市场需求刺激着造纸业规模的不断扩大。

伴随着低碳经济的推进，又给造纸产业带来新的考验。造纸企业必须从企业的各个方面注意节能环保，描绘清晰的碳足迹，真正实现低碳经济，全面提升造纸行业的整体水平和竞争力，使行业真正做到由大变强。

2) 行业地位及竞争情况

发行人下属的镇江大东纸业有限公司在我国特种纸生产行业具有较高的声誉。大东纸业的主要产品有高档文化用纸、工业配套用纸、食品级包装纸、防伪纸等四大系列 35 个品种。大东纸业是水印防伪税务发票专用纸供应商。2005 年公司被江苏省造纸行业协会评为省造纸十强企业之一，2006 年被认定为江苏省高新技术企业。

大东纸业主要注册商标品牌有“千禧龙”和“幸运鸟”。“幸运鸟”商标具有广泛的知名度，该商标复印纸销量在国内市场占有率达到 15%，在全国同行业单一品牌销售排名第一。“千禧龙”品牌防伪纸通过中国防伪协会技术产品评审，获得由国家质量监督检验检疫总局颁发的防伪材料生产许可证。

公司生产的纸杯原纸、铝箔衬纸、中性特白双胶纸、复印纸先后荣获江苏省“质量信得过产品”荣誉称号并且取得中国质量协会颁发的国家权威质量检测合格产品证书。2006 年 PS 版衬纸、高克重中性特白双胶纸、牛奶及液体饮料包装纸被认定为江苏省高新技术产品，其 40 中高克重中性特白双胶纸被列入江苏省火炬计划。

大东纸业先后通过了 ISO9002、ISO9001：2000 质量管理体系认证和 PEFC 森林管理体系认证，并于 2009 年 7 月顺利通过了《食品用纸包装、容器等制品生产许可证》审核认证。公司非常注重清洁生产和节能减排，吨纸耗水量一直处于全国同类型造纸企业领先水平。

3) 经营方针及战略

十四五期间，公司将从两个维度介入高端包装产业，一方面支持存量企业实施战略整合，重点推动产品结构调整，围绕食品、消费、健康领域针对性研发生产特种纸品，保障企业在高端包装产业链中制造环节的压舱石作用；另一方面从产业链角度开展并购投资，围绕上游原材料及下游市场端开展战略性并购，介入食品、医用材料、医药等包装市场，以较小收购成本切入行业市场，为构建高端包装产业链突破原材料及销售渠道。以包装综合一体化解决方案服务商的形象构建品牌，同时在集团体系内与冷链运输客户进行资源共享，拓展医药、食品行业市场份额。

7、房地产业务

房地产业务主要系交通集团开展的的安置房项目。保障性住房业务主要由发行人子公司镇江红星置业有限公司负责，公司具备房地产二级开发资质及从事保障性安居工程建设业务的相关资质。

自2006年，交通集团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。近三年交通集团承担了镇江市官塘片区的保障房建设任务。2010年镇江市制定并下发了《关于加强住房保障工作的实施意见》（镇政发〔2010〕39号），发行人所承建的官塘绿苑、紫园、瑞香苑等各大保障性住房开发建设项目，关系镇江市推进保障性安居工程大局。

（1）业务开展情况

1) 业务运营模式

发行人目前开展的房屋销售业务主要为安置房项目，保障性住房业务主要由发行人子公司镇江红星置业有限公司负责，公司具备房地产二级开发资质。

镇江红星置业有限公司根据安置房建设计划建设安置房，并由镇江市润州房屋拆迁安置公司统一按照约定价格采购已完工安置房；安置房的销售价格按照工程审定成本加成一定比例确定，并据此确认收入结转相关成本。

2) 业务会计处理

在进行项目投入时，项目资本金由发行人代垫，与项目建设投入一并计入存货，借记“存货”，贷记“货币资金”或“应付账款”；在项目到期回购时，按照会计准则确认收入，借记“货币资金”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“存货”；收到回购款项时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。发行人支付项目建设投入款项时计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，收到回购款项时计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

3) 业务开展情况

报告期内，发行人已完工保障性住房项目情况如下：

截至2024年末发行人已完工保障性住房项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	已完工项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	建筑面积	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		
									2025年	2026年	2027年
1	瑞香苑	2011.7-2015.10	2015-2022	4.40	6.84	11.13	8.80	7.60	1.20	-	-
2	官塘绿苑一期	2012.6-2015.12	2016-2022	5.58	8.57	13.50	9.82	9.35	0.30	0.17	-
3	紫园	2013.8-2017.3	2018-2022	6.05	5.53	6.46	5.87	4.97	0.90	-	-

序号	已完工项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	建筑面积	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		
									2025年	2026年	2027年
4	官塘绿苑三期	2014.2-2019.12	2019-2022	8.93	8.93	14.40	8.29	8.11	0.08	0.10	-
合计				24.96	29.87	45.49	32.78	30.03	2.48	0.27	-

截至2024年末，发行人上述保障房项目合计已投资29.87亿元，确认安置房销售收入32.78亿元，累计收到回款30.30亿元。

a.瑞香苑

该项目宗地位于北府路和黄山东路交汇处西南侧，东至黄山东路，南、西临“朴园”住宅小区，北至北府路，项目已获得镇江市发展和改革委员会《关于核准镇江红星置业有限公司“瑞香苑”拆迁安置房开发项目的通知》（镇发改投资发[2011]605号），项目规划总建筑面积111,300.00平方米。

b.紫园

该项目宗地位于金广路西侧地块，宗地平面界址为北临城际铁路，南至黄山西路，东至金广路（九华山路），项目已获得镇江市发展和改革委员会《关于核准镇江红星紫勋置业有限公司紫园安置房项目的通知》（镇发改投资发[2013]605号），项目规划总用地面积19,345.90平方米。

c.官塘绿苑三期

该项目宗地位于官山路以东，宝平路以西，板桥路以北，五凤口以南，项目已获得镇江市发展和改革委员会《关于核准镇江市官塘绿苑三期项目的通知》（镇发改城建发[2015]206号），项目宗地总面积86,500.00平方米。

d.官塘绿苑一期

该项目宗地位于宝平路以西，东至宝平路，南至五凤路，项目已获得镇江市发展和改革委员会《关于核准镇江市官塘绿苑一期项目的通知》（镇发改投资发[2012]345号），项目总投资估算55,845.60万元，规划总建筑面积135,000.00平方米。

截至2024年末发行人保障性住房在建项目情况

单位：亿元

在建项目	计划建设期间	拟回款时间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
								2025年	2026年	2027年

在建项目	计划建设期间	拟回购时间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
								2025 年	2026 年	2027 年
官塘绿苑二期	2012.9-2026.12	2026 年	6.25	5.60	30%	已到位	是	0.30	0.10	0.25
合计		-	6.25	5.60	-	-	-	0.30	0.10	0.25

在建保障性住房项目合法合规性

在建项目	土地证号	环评批文情况	立项批文情况	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号
官塘绿苑二期	苏(2018)镇江市不动产权第 0007550 号	镇环审 [2015]216 号	镇发改城建发 [2015]205 号	地字第 321100201700044 号	建字第 321100201800041 号 建字第 321100201800042 号 建字第 321100201800043 号 建字第 321100201800044 号 建字第 321100201800045 号 建字第 321100201800046 号 建字第 321100201800047 号	321111201805160301

a.官塘绿苑二期

该项目宗地位于官塘桥路以东，周湾路以西，五凤口路以北，宝平路以南，项目已获得镇江市发展和改革委员会《关于核准镇江市官塘绿苑二期项目的通知》（镇发改城建发[2015]205号），项目总投资匡算 107,613.10 万元，项目宗地总面积 104,000.00 平方米。

经核查，发行人房地产业务开发主体具有房地产开发相关资质；企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；企业诚信合法经营，不存在违反工地政策、违法违规取得土地使用权、拖欠土地款等行为，公司土地权属清晰明确，不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划、项目用地违反闲置用地规定的行为，公司所开发的项目的合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等行为；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

近三年及一期，发行人及其下属公司不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录），不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应

当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；不存在土地权属存在问题；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；不存在批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

（2）行业地位及竞争情况

1) 所在行业状况

改革开放以来，我国的经济迅速发展，大量的农村劳动力转移到城市，与此同时，社会的贫富差距也有所扩大。为了促进社会和谐，保障中低收入者的基本住房需求，不少国家都建设了带有保障性质的公屋，如日本的国营住房、新加坡的组屋等。目前，我国保障房建设主要模式分为开发模式和代建模式，开发模式由政府出让土地、房地产企业自主经营项目开发，该模式风险相对较高，也意味着利润可能很高。经济适用房、限价房和部分公租房建设采用开发模式。代建模式由政府划拨土地，房地产企业进行代建，此模式对于房地产企业而言风险小，收益稳定，目前主要用于公租房和廉租房的建设。

2021 年 3 月，十三届全国人大四次会议通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房

价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

据镇江市统计局披露，2023年全年房地产开发投资比上年下降7.00%，其中住宅投资下降8.40%。商品房施工面积2,311.60万平方米，比上年下降19.50%，其中住宅施工面积1,884.47万平方米，下降21.20%。商品房竣工面积380.42万平方米，比上年下降20.40%，其中住宅竣工面积308.58万平方米，下降25.80%。商品房销售面积506.72万平方米，比上年下降4.30%，其中住宅销售面积416.56万平方米，下降9.90%。总体来看，由于镇江市房地产市场对相关政策变动较为敏感，后续镇江市房地产市场的走势存在较大的不确定性。但从城市自然生态、经济发展来看，这一定程度正是其发展动力和后期增值空间所在。

总体来看，由于受镇江市房地产市场对相关政策变动的影响，后续镇江市房地产市场的走势存在一定的不确定性。但从城市自然生态、经济发展来看，这一定程度正是其发展动力和后期增值空间所在。

8、其他业务

发行人其他业务主要包括融资担保及其他内容。近三年及一期经营情况具体如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
融资担保	11,876.63	40.74	26,566.59	23.85	10,186.33	32.60	19,088.31	23.49
其他内容	17,278.64	59.26	84,828.53	76.15	21,061.05	67.40	62,169.51	76.51
合计	29,155.27	100.00	111,395.1	100.00	31,247.38	100.00	81,257.82	100.00

注：利息、佣金等收入在年末冲抵后进行结算。

其他内容主要系子公司的零星业务，不含代建类业务。

融资担保业务运营主体为2023年国控集团收购51%股权取得的镇江市金信融资担保有限公司（以下简称“金信担保”）。金信担保主要面向镇江市内国有企业

提供融资担保，截至2024年末，金信担保对外担保余额100.31亿元，无代偿，累计计提预计负债余额（担保赔偿准备+短期责任准备）1.86亿元。2024年，金信担保实现净利润1.66亿元。此外，本次重组中，镇江市国资委将持有的江苏金信产业发展基金有限公司（以下简称“金信产业基金”）90%的股权无偿划转给国控集团的子公司江苏金信金融控股集团有限公司。金信产业基金系2018年11月由镇江市国资委出资设立，注册资本20亿元，已到位10亿元，截至2024年底已投资于镇江市新区大学科技园人才公寓等经营性资产整合、智慧停车等项目。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书摘要所载最近三年及一期的财务报告均按照中国企业会计准则编制。除特别说明外，本节披露的财务会计信息以公司按照中国企业会计准则编制的最近三年及一期的财务报告为基础。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人2020年-2022年度模拟合并及母公司资产负债表、模拟合并及母公司利润表、模拟合并及母公司现金流量表、模拟合并及母公司所有者权益变动表，以及发行人2023年度合并及母公司资产负债表、合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了中兴华审字（2023）第022030号以及中兴华审字（2024）第021881号标准无保留意见的审计报告。发行人审计机构众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人2024年度合并及母公司资产负债表、合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表。众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了众会字（2025）第04867号标准无保留意见的审计报告。

发行人财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其他相关规定的要求编制。

在本募集说明书摘要中，如不特殊说明，引用数据出自上述2020-2022年度经审计的模拟财务报告、2023年度经审计的财务报告、2023年度模拟财务报表、2024年度经审计的财务报告和2025年1-3月未经审计的财务报表。

1、合并报表范围

根据镇江市人民政府（镇政发[2023]16号）《镇江市人民政府关于组建镇江产业投资控股集团有限公司的通知》，以镇江国有投资控股集团有限公司全资子公司镇江国投置业开发有限公司为主体，重组设立镇江产业投资控股集团有限公司，并将其全部股权划转至镇江市人民政府国有资产监督管理委员会。镇江市国

资委将持有的镇江国有投资控股集团有限公司100%的股权、镇江交通产业集团有限公司55%的股权无偿划转镇江产投。模拟报表假设镇江市国资委已在期初2020年1月1日将其持有的镇江国有投资控股集团有限公司、镇江交通产业集团有限公司的股份划入本公司并移交控制权。

2、编制基础

(1) 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）根据上述合并范围，以持续经营为基础，根据实际发生的交易和政策，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于《镇江产业投资控股集团有限公司模拟财务报表附注》附注三“重要会计政策、会计估计”所述会计政策和会计估计编制模拟财务报表。

(2) 《镇江产业投资控股集团有限公司2020-2022年度模拟财务报表》假设上述股权架构于报告期期初就已存在，并对合并报表范围公司之间的内部交易和内部往来余额进行抵消。

(3) 根据镇江市人民政府镇政发[2023]16号文《镇江市人民政府关于组建镇江产业投资控股集团有限公司的通知》，“将市国资委持有的国控集团100%股权无偿划转给镇江产投，并将镇江产投的注册资本增加至100亿”。2023年12月27日，镇江市人民政府国有资产监督管理委员会以镇国资产[2023]36号文《关于同意镇江产业投资控股集团有限公司以资本公积转增实收资本的批复》，“同意将国控集团100%股权和交通集团55%股权无偿划入所形成的资本公积中的995,000万元转增为镇江产投实收资本”。本模拟报表假设该实收资本100亿报告期期初已注入并转增到位。

(二) 重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

2022年重要会计政策变更情况如下：

2022年12月13日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称“解释16号”），解释16号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自2023年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股

份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。上述会计政策变更对本公司模拟财务报表无影响，报告期内重要会计政策未变更。

2023年无重要会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正及影响。

2024年重要会计政策变更情况如下：

财政部于2023年10月25日发布了《企业会计准则解释第17号》(财会〔2023〕21号)，“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”相关内容自2024年1月1日起施行。相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。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)，“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量的会计处理”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关内容自印发之日起施行。相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。

2025年1-3月无重要会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正及影响。

发行人报告期无前期会计差错及重要会计估计更正。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
2025年1-3月新纳入合并的子公司			
无			
2024年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	镇江嘉铭置业有限公司	房地产业	投资设立
2	镇江嘉泰置业有限公司	房地产业	投资设立
3	镇江嘉城置业有限公司	房地产业	投资设立
4	镇江嘉林置业有限公司	房地产业	投资设立
5	镇江嘉勋置业有限公司	房地产业	投资设立
6	镇江嘉泽置业有限公司	房地产业	投资设立
7	镇江海纳川物流产业发展有限责任公司	交通运输、仓储和邮政业	股权受让
2023年度新纳入合并的子公司			

无			
2022 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	镇江宏安置业有限公司	房地产业	合并后，持股比例为 100.00%
2	镇江山林置业有限公司	房地产业	合并后，持股比例为 100.00%
2025 年 1-3 月不再纳入合并的公司			
无			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	镇江城际商业管理有限公司	商业服务业	股权转让
2	镇江市红星工程建设有限公司	建筑业	股权转让
2023 年度不再纳入合并的公司			
无			
2022 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	镇江红星投资有限公司	商务服务业	100.00%股权已对外转让
2	镇江景城置业有限公司	房地产业	100.00%股权已对外转让
3	镇江开利车联汽车销售有限公司	零售业	100.00%股权已对外转让
4	镇江开利广联汽车销售有限公司	零售业	100.00%股权已对外转让
5	镇江开利威联汽车销售有限公司	零售业	100.00%股权已对外转让
6	镇江市港发新材料有限公司	制造业	100.00%股权已对外转让
7	镇江市产权交易中心	商业服务业	100.00%股权已对外转让
8	上海索普股权投资基金管理有限公司	金融业	工商注销

1、2022 年合并报表范围变化及原因

2022 年度新增 2 家子公司：镇江宏安置业有限公司、镇江山林置业有限公司系投资设立。

2022 年度减少 8 家子公司：镇江红星投资有限公司、镇江景城置业有限公司、镇江开利车联汽车销售有限公司、镇江开利广联汽车销售有限公司、镇江开利威联汽车销售有限公司、镇江市港发新材料有限公司、镇江市产权交易中心系股权转让，上海索普股权投资基金管理有限公司系工商注销。

2、2023 年合并报表范围变化及原因

无。

3、2024年合并报表范围变化及原因

2024年度新增7家子公司：镇江嘉铭置业有限公司、镇江嘉泰置业有限公司、镇江嘉城置业有限公司、镇江嘉林置业有限公司、镇江嘉勋置业有限公司、镇江嘉泽置业有限公司系投资设立，镇江海纳川物流产业发展有限责任公司系股权受让。

2024年度减少2家子公司：镇江城际商业管理有限公司、镇江市红星工程建设有限公司系股权转让。

4、2025年1-3月合并报表范围变化及原因

无。

（四）更换会计师事务所的情况

发行人报告期内更换了会计师事务所，具体情况如下：2022年度、2023年度发行人聘请的审计机构为中兴华会计师事务所（特殊普通合伙），2024年度发行人聘请的审计机构变更为众华会计师事务所（特殊普通合伙）。上述会计师事务所变更属于发行人日常经营活动，变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2023年末 (模拟)	2022年末
流动资产：					
货币资金	1,788,769.83	832,605.56	1,279,575.14	1,279,575.14	1,173,223.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-
交易性金融资产	91,725.03	150,876.99	206,307.92	206,307.92	147,912.08
应收票据	9,655.48	8,341.52	11,371.78	11,371.78	14,751.77
应收账款	124,917.22	148,366.24	270,379.52	270,379.52	253,739.76
预付款项	96,527.92	47,976.24	67,849.07	67,849.07	107,497.83

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2023年末 (模拟)	2022年末
其他应收款	1,162,552.39	1,147,034.45	1,330,359.83	1,330,359.83	1,190,374.43
存货	6,869,423.75	7,242,295.71	6,992,015.11	6,992,015.11	6,688,413.80
合同资产	140,332.56	160,485.60	-	-	-
一年内到期的非流动资产	95,512.22	101,875.17	8,162.50	8,162.50	2,539.35
其他流动资产	679,076.87	573,858.11	349,641.75	349,641.75	281,267.86
流动资产合计	11,058,493.27	10,413,715.60	10,515,662.63	10,515,662.63	9,859,720.26
非流动资产:					
发放委托贷款及垫款	22,828.05	26,086.16	31,401.88	31,401.88	24,194.02
债权投资	9,125.00	9,125.00	132,900.00	132,900.00	134,600.00
可供出售金融资产	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-
长期应收款	48,709.96	48,709.96	435,364.29	435,364.29	401,471.34
长期股权投资	112,254.90	112,731.18	108,130.24	108,130.24	120,046.48
其他权益工具投资	503,965.94	509,038.55	461,350.64	461,350.64	490,600.86
其他非流动金融资产	348,482.49	344,628.22	359,376.19	359,376.19	217,785.06
投资性房地产	3,726,753.62	3,727,545.70	3,768,300.50	3,768,300.50	3,731,289.36
固定资产	378,770.76	357,510.53	321,164.88	321,164.88	290,582.75
在建工程	55,260.59	50,593.13	59,827.09	59,827.09	36,358.04
生产性生物资产	874.51	874.51	589.27	589.27	748.67
使用权资产	714.13	657.32	1,717.44	1,717.44	2,143.67
无形资产	77,319.79	78,068.89	39,608.69	39,608.69	35,430.37
商誉	-	-	-	-	-
长期待摊费用	9,214.16	8,832.03	5,064.26	5,064.26	4,116.20
递延所得税资产	22,274.56	22,155.43	20,467.06	20,467.06	15,762.09
其他非流动资产	3,792.24	2,976.86	4,557.15	4,557.15	15,584.75
非流动资产合计	5,320,340.68	5,299,533.47	5,749,819.57	5,749,819.57	5,520,713.65
资产总计	16,378,833.95	15,713,249.07	16,265,482.20	16,265,482.20	15,380,433.91
流动负债:					
短期借款	1,655,423.60	1,383,099.03	1,206,451.97	1,206,451.97	1,231,945.79
应付票据	579,297.40	566,582.40	484,214.92	484,214.92	598,800.34
应付账款	248,127.29	305,964.20	257,886.46	257,886.46	225,456.79
预收款项	965.97	1,234.77	1,266.17	1,266.17	1,982.12
合同负债	71,192.61	93,972.41	129,307.74	129,307.74	135,654.33
应付职工薪酬	5,392.84	10,618.69	7,775.18	7,775.18	7,437.40
应交税费	7,720.07	8,343.40	9,909.08	9,909.08	45,344.90
其他应付款	1,872,323.07	1,670,245.91	1,979,725.14	1,979,725.14	927,877.07

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2023年末 (模拟)	2022年末
一年内到期的非流动负债	1,294,982.35	1,481,660.07	816,459.44	816,459.44	1,350,089.37
其他流动负债	443,659.98	522,593.23	893,632.12	893,632.12	864,159.18
流动负债合计	6,179,085.17	6,044,314.10	5,786,628.22	5,786,628.22	5,388,747.30
非流动负债：					
长期借款	2,568,789.29	2,171,237.14	2,464,277.12	2,464,277.12	2,754,862.71
应付债券	1,455,407.82	1,390,618.22	1,848,572.53	1,848,572.53	1,168,006.28
租赁负债	283.76	272.13	1,200.97	1,200.97	1,625.04
长期应付款	265,665.59	268,598.40	191,076.94	191,076.94	210,641.31
预计负债	18,596.50	18,596.50	13,518.90	13,518.90	11,392.58
递延收益	15,221.83	16,034.29	15,769.99	15,769.99	5,763.22
递延所得税负债	6,528.10	6,836.30	5,719.58	5,719.58	4,099.92
其他非流动负债	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	17,000.00
非流动负债合计	4,335,992.89	3,877,692.98	4,545,636.03	4,545,636.03	4,173,391.07
负债合计	10,515,078.07	9,922,007.08	10,332,264.25	10,332,264.25	9,562,138.37
所有者权益：					
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	150,000.00	100,000.00	190,000.00	190,000.00	43,360.00
其中：优先股	-	-	-	-	-
永续债	150,000.00	100,000.00	190,000.00	190,000.00	43,360.00
资本公积	4,028,629.93	4,028,503.53	4,044,159.26	4,044,159.26	3,439,968.83
其他综合收益	-11,320.78	-6,258.56	-24,575.06	-24,575.06	353,653.47
专项储备	46.67	39.01	-	-	76.90
盈余公积	-	-	-	-	-
一般风险准备	3,086.12	3,086.12	1,386.02	1,386.02	1,503.23
未分配利润	98,896.86	75,637.10	45,056.45	45,056.45	221,467.46
归属于母公司所有者权益合计	5,269,338.80	5,201,007.19	5,256,026.67	5,256,026.67	5,060,029.89
少数股东权益	594,417.09	590,234.79	677,177.36	677,177.36	758,265.65
所有者权益合计	5,863,755.88	5,791,241.98	5,933,204.03	5,933,204.03	5,818,295.55
负债和所有者权益总计	16,378,833.95	15,713,249.07	16,265,463.64	16,265,463.64	15,380,433.91

2、合并利润表

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2023年度(模拟)	2022年度
一、营业总收入	321,122.49	1,570,100.41	439,033.33	1,899,689.93	2,046,834.18

其中：营业收入	321,122.49	1,570,100.41	439,033.33	1,899,689.93	2,046,834.18
二、营业总成本	330,313.93	1,593,747.43	458,521.20	1,955,811.99	2,092,741.83
其中：营业成本	271,291.78	1,387,435.19	386,217.61	1,721,007.26	1,868,813.03
税金及附加	5,062.93	10,026.13	2,718.21	9,167.31	7,449.42
销售费用	12,226.75	45,819.55	11,768.19	47,355.74	47,944.06
管理费用	16,985.83	65,839.08	19,936.20	64,575.84	61,184.77
研发费用	4,413.44	13,361.77	3,271.02	13,600.40	13,080.60
财务费用	20,333.20	71,265.71	34,609.97	100,105.44	94,269.95
加：其他收益	15,680.91	77,972.60	10,507.51	81,230.49	112,208.81
投资收益（损失以“-”号填列）	4,016.92	29,026.02	-1,508.01	23,395.95	-9,811.80
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20,493.42	42,149.87	87,489.61	97,309.95	79,602.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-152.58	-11,525.24	-14,167.85	-15,740.26	-5,229.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-4,012.50	-6,230.19	-6,230.19	-89.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-14.55	-348.19	240.33	167.18	458.85
三、营业利润（损失以“-”号填列）	30,832.68	109,615.55	56,843.54	124,010.81	131,231.06
加：营业外收入	391.50	6,287.33	995.01	1,809.83	2,783.60
减：营业外支出	86.90	1,438.42	3,489.32	3,996.65	1,387.44
四、利润总额（损失以“-”号填列）	31,137.28	114,464.45	54,349.24	121,823.99	132,627.22
减：所得税费用	3,740.51	15,169.17	-195.39	11,363.34	25,866.36
五、净利润（损失以“-”号填列）	27,396.77	99,295.29	54,544.62	110,460.65	106,760.86
归属于母公司所有者的净利润	23,259.76	83,122.29	54,254.24	97,756.89	86,680.17
少数股东损益	4,137.00	16,173.00	290.39	12,703.76	20,080.69
六、其他综合收益的税后净额	-5,062.22	18,316.50	-27,392.78	-32,152.61	379,904.40
七、综合收益总额	22,334.54	117,611.79	27,151.85	78,308.04	486,665.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	18,197.54	101,438.79	26,861.46	65,604.28	466,584.57
归属于少数股东的综合收益总额	4,137.00	16,173.00	290.39	12,703.76	20,080.69

3、合并现金流量表

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2023年度（模拟）	2022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	358,766.08	1,571,191.04	630,865.42	2,154,102.23	2,150,688.88
收取利息、手续费及佣金的现金	41.90	17,274.43	1,214.01	1,214.01	20,682.21
收到税费返还	56.91	1,698.67	781.33	1,987.57	4,899.40

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2023年度（模拟）	2022年度
收到其他与经营活动有关现金	186,781.89	476,513.58	47,959.33	452,493.04	660,809.65
经营活动现金流入小计	545,646.78	2,066,677.72	680,820.10	2,609,796.85	2,837,080.14
购买商品、接受劳务支付的现金	399,713.78	1,580,896.61	528,895.18	2,099,242.45	2,097,427.97
客户贷款及垫款净增加额	23,970.92	5,171.04	-19,880.00	965.40	382.10
支付利息、手续费及佣金的现金	142.89	335.92	0.53	0.53	13,274.86
支付给职工以及为职工支付的现金	26,665.87	107,068.55	39,759.30	99,607.01	103,578.29
支付的各项税费	12,238.38	101,848.86	42,516.01	84,393.61	84,565.92
支付其他与经营活动有关的现金	96,177.27	268,931.91	77,155.63	253,760.56	385,238.35
经营活动现金流出小计	558,909.11	2,064,252.89	668,446.65	2,537,969.56	2,684,467.49
经营活动产生的现金流量净额	-13,262.34	2,424.83	12,373.45	71,827.29	152,612.66
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金	83,209.47	470,680.81	47,598.65	214,976.26	312,571.84
取得投资收益收到的现金	6,916.04	39,975.80	7,109.01	34,099.71	49,543.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14.27	1,439.98	3,073.04	3,163.92	12,018.91
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	192,195.83	82,886.56	161,971.02	121,063.85
收到其他与投资活动有关的现金	134,299.38	452,263.00	650,528.07	207,300.00	877,942.82
投资活动现金流入小计	224,439.16	1,156,555.43	791,195.34	621,510.91	1,373,140.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,266.21	50,702.87	38,763.92	60,338.27	41,393.44
投资所支付的现金	82,039.13	585,647.29	115,166.49	547,177.65	402,848.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	52,108.37	26,150.34	31,277.03	103,171.83
支付其他与投资活动有关的现金	152,378.97	533,757.00	68,009.66	233,443.00	771,007.34
投资活动现金流出小计	240,684.31	1,222,215.53	248,090.40	872,235.95	1,318,420.99
投资活动产生的现金流量净额	-16,245.16	-65,660.10	543,104.94	-250,725.03	54,719.48
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金	50,098.00	67,694.66	83,737.35	293,195.75	45,074.00
取得借款收到的现金	1,690,306.34	4,166,914.22	1,113,319.90	3,705,186.03	4,212,166.32
收到其他与筹资活动有关的现金	736,831.69	1,202,172.39	291,571.83	904,820.17	470,748.99
筹资活动现金流入小计	2,477,236.03	5,436,781.28	1,488,629.08	4,903,201.95	4,727,989.31
偿还债务支付的现金	1,379,703.21	4,705,267.34	1,408,953.82	3,881,213.37	4,453,317.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,988.40	486,705.46	115,750.66	470,672.94	484,284.53
支付其他与筹资活动有关的现金	119,926.13	231,973.16	43,217.82	259,232.57	245,777.29
筹资活动现金流出小计	1,598,617.74	5,423,945.96	1,567,922.30	4,611,118.88	5,183,379.46
筹资活动产生的现金流量净额	878,618.30	12,835.31	-79,293.22	292,083.06	-455,390.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-41.06	509.67	1,129.82	482.12	-126.73

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2023年度（模拟）	2022年度
响					
五、现金及现金等价物净增加额	849,069.74	-49,890.28	477,314.99	113,667.45	-248,184.75
加：期初现金及现金等价物余额	428,080.68	477,970.96	655.98	369,869.61	618,054.36
六、期末现金及现金等价物余额	1,277,150.42	428,080.68	477,970.96	483,537.06	369,869.61

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、资产负债表

发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2023年末(模拟)	2022年末
流动资产：					
货币资金	137,331.56	102,991.73	369.91	369.91	660.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-
交易性金融资产	10.13	10.13	9.40	9.40	17.51
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-	22.03
预付款项	-	-	-	-	12.06
其他应收款	483,289.20	307,111.97	1,546.88	1,546.88	1,418.96
存货	86,112.04	86,112.04	95,960.64	95,960.64	93,277.01
其他流动资产	36.61	79.08	81.47	81.47	82.34
流动资产合计	706,779.54	496,304.96	97,968.30	97,968.30	95,490.65
非流动资产：					
债权投资	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-
长期股权投资	4,896,604.64	4,896,604.64	4,896,604.64	4,896,604.64	4,660,453.14
其他权益工具投资	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-	-
投资性房地产	8,149.43	8,149.43	8,148.84	8,148.84	7,956.66
固定资产	54.78	55.27	-	-	101.80
在建工程	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	0.06
长期待摊费用	799.15	799.15	373.65	373.65	470.94

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2023年末(模拟)	2022年末
递延所得税资产	90.11	90.79	-	-	36.56
其他非流动资产	-	-	-	-	-
非流动资产合计	4,905,698.10	4,905,699.28	4,905,127.13	4,905,127.13	4,669,019.16
资产总计	5,612,477.64	5,402,004.24	5,003,095.43	5,003,095.43	4,764,509.80
流动负债:					
短期借款	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-
应付账款	0.23	0.23	110.05	110.05	127.05
预收款项	-	-	-	-	-
合同负债	3.45	77.72	4.83	4.83	5.19
应付职工薪酬	-	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	-	-0.01
其他应付款	31,391.51	30,230.51	35,882.29	35,882.29	32,424.30
一年内到期的非流动负债	13,521.30	12,634.78	1,066.41	1,066.41	1,087.02
其他流动负债	60,681.11	60,348.11	0.43	0.43	0.32
流动负债合计	105,597.60	103,291.36	37,064.02	37,064.02	33,643.88
非流动负债:					
长期借款	106,050.00	106,050.00	62,000.00	62,000.00	63,000.00
应付债券	499,646.81	291,251.58	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-
递延所得税负债	1,166.15	1,166.15	1,123.50	1,123.50	1,117.96
递延收益	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-
非流动负债合计	606,862.96	398,467.73	63,123.50	63,123.50	64,117.96
负债合计	712,460.56	501,759.09	100,187.52	100,187.52	97,761.84
所有者权益:					
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	3,901,159.62	3,901,159.62	3,901,159.62	3,901,159.62	3,665,050.04
其他综合收益	2,817.71	2,817.71	2,817.71	2,817.71	2,817.71
盈余公积	-	-	-	-	-
未分配利润	-3,960.26	-3,732.18	-1,069.42	-1,069.42	-1,119.79
所有者权益合计	4,900,017.08	4,900,245.15	4,902,907.91	4,902,907.91	4,666,747.96
负债和所有者权益总计	5,612,477.64	5,402,004.24	5,003,095.43	5,003,095.43	4,764,509.80

2、利润表

发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2023年度 (模拟)	2022年度
一、营业收入	3,680.84	5,799.51	757.44	757.44	483.78
减：营业成本	3,229.33	4,394.50	256.20	256.20	151.74
税金及附加	14.35	1,286.19	61.36	61.36	64.36
销售费用	-	3.23	159.59	159.59	199.52
管理费用	22.46	219.78	305.64	305.64	203.64
财务费用	644.81	2,391.86	24.68	24.68	56.50
加：其他收益	-	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	0.34	-	-	-43.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	1.32	184.07	184.07	339.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2.72	-218.34	1.40	1.40	-14.96
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（损失以“-”号填列）	-227.39	-2,712.73	135.44	135.44	132.08
加：营业外收入	-	1.82	-	-	2.93
减：营业外支出	-	-	-	-	2.33
三、利润总额（损失以“-”号填列）	-227.39	-2,710.91	135.44	135.44	132.68
减：所得税费用	0.68	-48.14	42.10	42.10	82.99
四、净利润（损失以“-”号填列）	-228.07	-2,662.76	93.34	93.34	49.69
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-	-
六、综合收益总额	-228.07	-2,662.76	93.34	93.34	49.69

3、现金流量表

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2023年度 (模拟)	2022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	-	-	79.89	79.89	700.76
收到的税费返还	-	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,997.59	8,510.06	4,270.13	4,270.13	3,547.70
经营活动现金流入小计	1,997.59	8,510.06	4,350.02	4,350.02	4,248.45
购买商品、接受劳务支付的现金	-	503.45	2,970.22	2,970.22	1,180.39
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	174.59	174.59	234.03
支付的各项税费	30.50	224.88	93.07	93.07	53.31
支付其他与经营活动有关的现金	196.07	111.68	349.42	349.42	130.40
经营活动现金流出小计	226.57	840.00	3,587.30	3,587.30	1,598.13
经营活动产生的现金流量净额	1,771.02	7,670.05	762.72	762.72	2,650.32

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2023 年度 (模拟)	2022 年度
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金	100,480.00	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	0.34	-	-	-
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	100,480.00	0.34	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	0.21	0.21	0.71
投资支付的现金	273,782.81	304,657.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	273,782.81	304,657.00	0.21	0.21	0.71
投资活动产生的现金流量净额	-173,302.81	-304,656.66	-0.21	-0.21	-0.71
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	210,000.00	406,300.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	210,000.00	406,300.00	-	-	-
偿还债务支付的现金	1,200.00	1,000.00	1,020.61	1,020.61	500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,144.38	2,614.01	27.96	27.96	2,838.69
支付其他与筹资活动有关的现金	1,784.00	73,077.56	-	-	-
筹资活动现金流出小计	4,128.38	76,691.57	1,048.57	1,048.57	3,338.69
筹资活动产生的现金流量净额	205,871.62	329,608.43	-1,048.57	-1,048.57	-3,338.69
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	34,339.83	32,621.81	-286.06	-286.06	-689.08
加: 期初现金及现金等价物余额	32,991.73	369.91	655.98	655.98	1,349.82
六、期末现金及现金等价物余额	67,331.56	32,991.73	369.91	369.91	660.74

(二) 财务数据和财务指标情况

合并报表口径主要财务指标

主要财务数据和财务指标					
项目	2025 年 3 月 末/2025 年 1-3 月	2024 年 (末)	2023 年 (末)	2023 年 (末) (模 拟)	2022 年 (末)
总资产 (亿元)	1,637.88	1,571.32	1,626.55	1,626.55	1,538.04
总负债 (亿元)	1,051.51	992.20	1,033.23	1,033.23	956.21
全部债务 (亿元)	839.65	783.58	787.93	787.93	815.01

所有者权益（亿元）	586.38	579.12	593.32	593.32	581.83
营业总收入（亿元）	32.11	157.01	43.90	189.97	204.68
利润总额（亿元）	3.11	11.45	5.43	12.18	13.26
净利润（亿元）	2.74	9.93	5.45	11.05	10.68
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.26	2.36	-1.46	-4.21	-1.75
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.33	8.31	5.43	9.78	8.67
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-1.33	0.24	1.24	7.18	15.26
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.62	-6.57	54.31	-25.07	5.47
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	87.86	1.28	-7.93	29.21	-45.54
流动比率	1.79	1.72	1.82	1.82	1.83
速动比率	0.68	0.52	0.61	0.61	0.59
资产负债率（%）	64.20	63.14	63.52	63.52	62.17
债务资本比率（%）	58.88	57.50	57.04	57.04	58.35
营业毛利率（%）	15.52	11.63	12.03	9.41	8.70
平均总资产回报率（%）	0.17	0.63	0.58	1.47	1.47
加权平均净资产收益率（%）	0.47	1.69	0.93	1.88	1.89
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.04	0.40	-0.25	-0.73	-0.32
EBITDA（亿元）	-	24.79	9.72	27.02	28.29
EBITDA全部债务比（%）	-	3.16	1.23	3.42	3.47
EBITDA利息倍数	-	0.52	0.88	0.67	0.61
应收账款周转率	-	8.09	1.68	7.25	7.89
存货周转率	0.05	0.22	0.06	0.25	0.27

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）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性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；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货;

(13) 面向普通投资者公开发行的,除上述项目外,还应在表格中披露以下指标:

利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出);

现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出;

贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%;

利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%;

(14) 确不适用的项目,请直接填写“-”,避免删除或缺失;

(15) 除上述项目外,发行人可结合自身行业特征、业务模式等补充列示其他有利于投资者决策的财务数据信息或常用财务指标。

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表¹,对公司合并口径的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力进行了如下重点讨论与分析:

(一) 资产结构分析

¹ 本章节财务状况分析中 2021、2022 年度为模拟财务状况数据,为数据具有可比性,2023 年度同时列示发行人模拟财务数据及重组后实际财务数据,并对 2023 年模拟数据进行标注。

资产结构分析

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日 (模拟)		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：										
货币资金	1,788,769.83	10.92	832,605.56	5.30	1,279,575.14	7.87	1,279,575.14	7.87	1,173,223.40	7.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
交易性金融资产	91,725.03	0.56	150,876.99	0.96	206,307.92	1.27	206,307.92	1.27	147,912.08	0.96
应收票据	9,655.48	0.06	8,341.52	0.05	11,371.78	0.07	11,371.78	0.07	14,751.77	0.10
应收账款	124,917.22	0.76	148,366.24	0.94	270,379.52	1.66	270,379.52	1.66	253,739.76	1.65
预付款项	96,527.92	0.59	47,976.24	0.31	67,849.07	0.42	67,849.07	0.42	107,497.83	0.70
其他应收款	1,162,552.39	7.10	1,147,034.45	7.30	1,330,359.83	8.18	1,330,359.83	8.18	1,190,374.43	7.74
存货	6,869,423.75	41.94	7,242,295.71	46.09	6,992,015.11	42.99	6,992,015.11	42.99	6,688,413.80	43.49
合同资产	140,332.56	0.86	160,485.60	1.02	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	95,512.22	0.58	101,875.17	0.65	8,162.50	0.05	8,162.50	0.05	2,539.35	0.02
其他流动资产	679,076.87	4.15	573,858.11	3.65	349,641.75	2.15	349,641.75	2.15	281,267.86	1.83
流动资产合计	11,058,493.27	67.52	10,413,715.60	66.27	10,515,662.63	64.65	10,515,662.63	64.65	9,859,720.26	64.11
非流动资产：										
发放贷款及垫款	22,828.05	0.14	26,086.16	0.17	31,401.88	0.19	31,401.88	0.19	24,194.02	0.16
债权投资	9,125.00	0.06	9,125.00	0.06	132,900.00	0.82	132,900.00	0.82	134,600.00	0.88

可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	48,709.96	0.30	48,709.96	0.31	435,364.29	2.68	435,364.29	2.68	401,471.34	2.61
长期股权投资	112,254.90	0.69	112,731.18	0.72	108,130.24	0.66	108,130.24	0.66	120,046.48	0.78
其他权益工具投资	503,965.94	3.08	509,038.55	3.24	461,350.64	2.84	461,350.64	2.84	490,600.86	3.19
其他非流动金融资产	348,482.49	2.13	344,628.22	2.19	359,376.19	2.21	359,376.19	2.21	217,785.06	1.42
投资性房地产	3,726,753.62	22.75	3,727,545.70	23.72	3,768,300.50	23.17	3,768,300.50	23.17	3,731,289.36	24.26
固定资产	378,770.76	2.31	357,510.53	2.28	321,164.88	1.97	321,164.88	1.97	290,582.75	1.89
在建工程	55,260.59	0.34	50,593.13	0.32	59,827.09	0.37	59,827.09	0.37	36,358.04	0.24
生产性生物资产	874.51	<0.01	874.51	<0.01	589.27	<0.01	589.27	<0.01	748.67	<0.01
使用权资产	714.13	-	657.32	-	1,717.44	0.01	1,717.44	0.01	2,143.67	0.01
无形资产	77,319.79	0.47	78,068.89	0.50	39,608.69	0.24	39,608.69	0.24	35,430.37	0.23
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	9,214.16	0.06	8,832.03	0.06	5,064.26	0.03	5,064.26	0.03	4,116.20	0.03
递延所得税资产	22,274.56	0.14	22,155.43	0.14	20,467.06	0.13	20,467.06	0.13	15,762.09	0.10
其他非流动资产	3,792.24	0.02	2,976.86	0.02	4,557.15	0.03	4,557.15	0.03	15,584.75	0.10
非流动资产合计	5,320,340.68	32.48	5,299,533.47	33.73	5,749,819.57	35.35	5,749,819.57	35.35	5,520,713.65	35.89
资产总计	16,378,833.95	100.00	15,713,249.07	100.00	16,265,482.20	100.00	16,265,482.20	100.00	15,380,433.91	100.00

报告期各期末，发行人资产情况如下：

2022-2024年末及2025年3月末，发行人资产总计分别为15,380,433.91万元、16,265,482.20万元、15,713,249.07万元和16,378,833.95万元，公司资产规模较为稳定。

2022-2024年末及2025年3月末，发行人流动资产分别为9,859,720.26万元、10,515,662.63万元、10,413,715.60万元和11,058,493.27万元，占总资产的比重分别为64.11%、64.65%、66.27%和67.52%。公司流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

2022-2024年末及2025年3月末，发行人非流动资产分别为5,520,713.65万元、5,749,819.57万元、5,299,533.47万元和5,320,340.68万元，占资产总额的比重分别为35.89%、35.35%、33.73%和32.48%。发行人非流动资产主要为长期应收款、其他权益工具投资、投资性房地产和固定资产。

1、货币资金

2022-2024年末及2025年3月末，发行人货币资金分别为1,173,223.40万元、1,279,575.14万元、832,605.56万元和1,788,769.83万元，占总资产的比重分别为7.63%、7.87%、5.30%和10.92%。发行人的货币资金主要为现金、银行存款及其他货币资金，其中其他货币资金占比较大。截至2023年末，发行人货币资金较上年末增加106,351.74万元，增幅为9.06%；截至2024年末，发行人货币资金较上年末减少446,969.58万元，降幅为34.93%，主要系偿还到期债务所致；截至2025年3月末，发行人货币资金较上年末增加956,164.27万元，增幅为114.84%，主要系融资规模增加所致。2024年末货币资金明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	占比
库存现金	17.14	<0.01
银行存款	400,838.54	48.14
其他货币资金	431,749.88	51.86
合计	832,605.56	100.00

截至2025年3月末货币资金中使用受限制的资金数量为511,619.41万元。

2025年3月末货币资金明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	占比
现金及银行存款	1,277,150.42	71.40
其他货币资金（受限）	511,619.41	28.60
合计	1,788,769.83	100.00

2、应收账款

2022-2024年末及2025年3月末，发行人应收账款分别为253,739.76万元、270,379.52万元、148,366.24万元及124,917.22万元，占总资产的比重分别为1.65%、1.66%、0.94%及0.76%。2023年末发行人应收账款较2022年末增加16,639.76万元，增幅为6.56%，变动不大。2024年末发行人应收账款较2023年末减少122,013.28万元，降幅为45.13%，主要系国控集团贸易主体销售政策趋向于现收现付，相对于上年度账期变短导致。2025年3月末发行人应收账款较2024年末减少23,449.02万元，降幅为15.80%。

发行人2024年末应收账款前5名客户情况

单位：万元、%

应收账款	账龄	金额	占应收账款总额比例	是否关联
花王生态工程股份有限公司	1年以内	19,285.40	9.62	否
江苏索普（集团）有限公司	1年以内	5,609.44	2.80	否
镇江智慧停车有限公司	1年以内	5,608.34	2.80	否
宁盐高速公路扬州段工程建设指挥部	1年以内	4,761.08	2.37	否
江苏华晨路桥有限公司	1年以内	4,431.19	2.21	否
合计		39,695.44	19.80	

发行人2024年末应收账款账龄分析表

单位：万元、%

账龄或类别	账面余额	占比
1年以内	119,507.93	59.61
1-2年	21,922.15	10.94
2-3年	4,251.91	2.12
3年以上	54,792.19	27.33
小计	200,474.17	100.00
坏账准备	52,107.93	25.99
合计	148,366.24	74.01

3、其他应收款

2022-2024年末及2025年3月末,发行人其他应收款余额分别为1,190,374.43万元、1,330,359.83万元、1,147,034.45万元和1,162,552.39万元,占资产合计的比重分别为7.74%、8.18%、7.30%和7.10%。2023年末其他应收款余额较2022年末增加139,985.40万元,增幅为11.76%,主要系对镇江城市建设产业集团有限公司、江苏句容景源生态环境建设有限公司等往来款增加所致;2024年末其他应收款余额较2023年末减少183,325.38万元,降幅为13.78%。发行人以其他应收款是否被用于与其主营业务相关用途为划分标准,以相关合同、协议约定的用途来作为其他应收款经营性、非经营性分类依据。

发行人其他应收款以一年期其他应收账款为主,账龄1年以内占比42.38%;1-2年占比24.99%;2-3年占比10.84%;3年以上占比21.79%。2024年末其他应收款账龄分析如下表所示:

单位:万元、%

账龄	账面余额	比例
1年以内	518,133.03	42.38
1至2年	305,579.90	24.99
2至3年	132,552.32	10.84
3年以上	266,425.08	21.79
小计	1,222,690.32	100.00
减:坏账准备	82,061.72	6.71
合计	1,140,628.60	93.29

截至2024年末,发行人其他应收款前五名余额合计529,206.61万元,占其他应收款总额的43.28%,发行人2024年末其他应收款前5名情况如下所示:

单位:万元、%

债务人名称	账龄	金额	占比	性质或内容	是否关联方	是否经营性	预计还款计划		
							2025年	2026年	2027年
镇江市汽车产业投资有限公司	1年以内、1-2年、2-3年	157,465.72	12.88	往来款	否	否	20,000	20,000	20,000
镇江市人民政府国有资产监督管理委	1年以内、1-2年、2-3年、3	130,526.16	10.68	往来款	是	否	10,000	10,000	10,000

债务人名称	账龄	金额	占比	性质或内容	是否关联方	是否经营性	预计还款计划		
							2025年	2026年	2027年
员会	一年以上								
镇江城市建设产业集团有限公司	1年以内	125,500.00	10.26	往来款	否	否	10,000	10,000	10,000
镇江铁路投资发展有限公司	1年以内	66,804.77	5.46	往来款	否	否	10,000	10,000	10,000
江苏句容景源生态环境建设有限公司	1年以内、1-2年、2-3年	48,909.96	4.00	往来款	否	否	10,000	10,000	10,000
合计	-	529,206.61	43.28	-	-	-	60,000	60,000	60,000

发行人前五大其他应收款均为非经营性其他应收款，形成原因如下：

发行人2024年末前五大其他应收款中，与镇江市汽车产业投资有限公司的其他应收款为发行人与该公司的往来借款，主要用于“北汽二期项目”投资。镇江市汽车产业投资有限公司为发行人控股股东镇江市国有资产监督管理委员会下属企业。

发行人2024年末前五大其他应收款中，与镇江市人民政府国有资产监督管理委员会之间的其他应收款主要为发行人与该单位的往来款。发行人为镇江市人民政府国有资产监督管理委员会下属企业。

发行人2024年末前五大其他应收款中，与镇江城市建设产业集团有限公司的其他应收款为发行人与该单位的往来借款。镇江城市建设产业集团有限公司为发行人控股股东镇江市国有资产监督管理委员会下属企业。

发行人2024年末前五大其他应收款中，与镇江铁路投资发展有限公司的其他应收款为发行人与该单位的往来借款。镇江铁路投资发展有限公司为发行人控股股东镇江市国有资产监督管理委员会下属企业。

发行人2024年末前五大其他应收款中，与江苏句容景源生态环境建设有限公司之间的其他应收款主要为资金往来。

发行人其他应收款主要对手方包括镇江市汽车产业投资有限公司、镇江市人民政府国有资产监督管理委员会、镇江城市建设产业集团有限公司、镇江铁路投资发展有限公司和江苏句容景源生态环境建设有限公司。主要对手方情况如下：

1) 镇江市汽车产业投资有限公司

镇江市汽车产业投资有限公司成立于 2013 年 5 月 10 日，注册资本为 5,000 万元人民币，控股股东和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，为镇江市国有企业。公司经营范围为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）。公司目前经营业务开展正常，未被列入经营异常名录，未被列入严重违法失信企业名单，信用资质良好。

2) 镇江市人民政府国有资产监督管理委员会

镇江市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人控股股东与实际控制人。发行人对镇江市人民政府国有资产监督管理委员会的非经营性其他应收款未被列入政府性债务范围，不属于地方政府债务。

3) 镇江城市建设产业集团有限公司

镇江城市建设产业集团有限公司成立于 1994 年 5 月 23 日，注册资本为 100,000 万元人民币，控股股东和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，为镇江市国有企业。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）。公司目前经营业务开展正常，未被列入经营异常名录，未被列入严重违法失信企业名单，信用资质良好。

4) 镇江铁路投资发展有限公司

镇江铁路投资发展有限公司成立于 2015 年 10 月 27 日，注册资本为 50,000 万元人民币，控股股东和实际控制人为镇江市人民政府国有资产监督管理委员会，为镇江市国有企业。公司经营范围为：铁路、城际交通工程项目的投资、运营管理；铁路、城际交通客运项目、仓储项目以及沿线土地综合资源开发；房地产业、

现代服务业的投资与管理；国内贸易，自营和代理各类商品及技术的进出口业务；资产投资管理；金属材料、建筑材料、装饰材料（危险品除外）、化工产品及原料（危险品除外）、炉料、机械产品、电器产品、金属制品、日用百货、办公用品的批发和零售；仓储服务（危险品除外），普通道路货物运输；金属材料加工及货物配送。（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）。公司目前经营业务开展正常，未被列入经营异常名录，未被列入严重违法失信企业名单，信用资质良好。

5) 江苏句容景源生态环境建设有限公司

江苏句容景源生态环境建设有限公司成立于 2013 年 7 月 18 日，注册资本为 20,000 万元人民币，控股股东为句容市国有资产控股有限公司，实际控制人为句容市财政局，为镇江市代管县级市国有企业。公司经营范围为市政府授权范围内的国有资产经营、管理、转让、投资、资产重组；土地开发；新城区开发建设；老城区改造；产业园区开发建设；新农村和新市镇建设；城镇基础设施和配套设施投资建设；交通道路建设；农业基础设施和水利基础设施建设；房地产开发。（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）。公司目前经营业务开展正常，未被列入经营异常名录，未被列入严重违法失信企业名单，信用资质良好。

为加强非经营性其他应收款或资金拆借的管理，发行人根据国家有关法律和法规，结合公司实际情况，制定了《镇江产业投资控股集团有限公司“三重一大”决策制度实施办法》以及《镇江产业投资控股集团有限公司资金管理制度》，其中，“三重一大”是指涉及发行人重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作事项，上述规章制度对非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制做出了相应地规定，严格控制资金拆借等行为。

首先，就决策权限而言，非经营性其他应收款的发生均需要经办人员发起申报，由分管领导、公司计划财务部负责人、总经理、董事长会签审批。

其次，就决策程序而言，发行人拟进行的非经营性往来占款或资金拆借等资金借出均由公司该事项的具体负责部门提出议案，议案应就该非经营性往来占款或资金拆借的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明；发行人内部履行对议案的决策流程，该事项相关的各部门领导及公司高管需签字

确认同意；发行人与对手方之间的交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

第三，就定价机制而言，发行人及其子公司一切非经营性其他应收款项均按照公开、公平和公正的原则进行，非经营性其他应收款项的定价原则为按照市场同期平均价格水平进行定价。

发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：依据往来款项的性质，若为与经营业务、工程等相关款项，划分为经营性往来款，若不涉及上述经营性实务，则划分为非经营性往来款。

发行人经营性其他应收款主要是购房意向金和保证金、工程质保金、拆迁工程未结算款项等，上述款项均为公司日常经营活动产生，未来将随相关工程完工或融资款项的偿付而收回或冲抵工程款，相关款项的对手方均为与发行人有日常经营活动往来的公司，主要从事建设工程施工、房地产开发、代建安置房工程等业务，信用资质良好，业务关系稳定。

发行人非经营性其他应收款主要是投资款以及与镇江市政府部门及国资体系内相关企业的往来款等，公司非经营性其他应收款主要为对镇江市国有企业的短期往来款项和拆借款项，非经营性其他应收款的对手方主要为镇江市地方政府及国有企业，主要从事城际交通工程项目、城市基础设施及其配套项目的投资建设及运营管理等业务，信用良好且款项期限较短，回款风险较小。根据公司内部相关制度，上述往来款项均需要经办人员发起后，经由分管领导、公司财务总监、总经理、董事长会签审批通过后，方可进行支付。在日常经营中，发行人致力于服务镇江市经济发展，在日常生产经营和对外投资管理中，出于保障国有资产保值增值，并致力于服务镇江市的经济发展，与镇江市内国有企业形成良性互动，促进区域产业转型升级的考虑，发行人形成了一定额度的资金往来款项，具有合理性和必要性。

发行人其他应收款按照经营性和非经营性往来款分类如下：

单位：万元、%

分类	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	320,668.87	27.96	462,458.40	34.76	253,751.35	21.32
非经营性	826,365.58	72.04	867,901.43	65.24	936,623.08	78.68
合计	1,147,034.45	100.00	1,330,359.83	100.00	1,190,374.43	100.00

发行人主要往来款对手方均为镇江市相关政府部门及所属国有企业，相关企业经营稳健，信用资质良好，暂未发现其存在重大风险，款项预计均能正常回款，该部分往来款项不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。从信息披露方面而言，在债券存续期内，如有新增非经营性往来占款或资金拆借事项的，公司将在定期报告中对非经营性其他应收款的新增情况进行披露。公司对关联交易、资金拆借等非经营性其他应收款事项将定期在每年的年度报告中进行披露；债券存续期内，公司将按照中国证监会、上交所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，维护投资者利益。

在债券存续期内，公司将在每年4月30日前公布上一年度的审计报告。若上一年度内，公司对外提供非经营性往来款，公司将在公布上一年度审计报告的同时公告非经营性往来款的说明。非经营性往来款的说明内容包括但不限于往来款概况、相应决策程序、产生原因以及预计偿还方式和偿还时间。

发行人承诺在本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

4、存货

2022-2024年末及2025年3月末，发行人存货分别为6,688,413.80万元、6,992,015.11万元、7,242,295.71万元及6,869,423.75万元。2023年末，发行人存货较2022年末增加303,601.31万元，增幅4.54%。2024年末，发行人存货较2023年末增加250,280.60万元，增幅3.58%。截至2024年末，发行人存货明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	账面余额	跌价准备	账面净值	占比
原材料	21,129.90	927.39	20,202.50	0.28
低值易耗品	187.39	-	187.39	0.00
在产品	16,276.20	-	16,276.20	0.22
库存商品	136,436.37	3.62	136,432.75	1.88
开发产品	49,911.90	1,031.59	48,880.30	0.67
开发成本	631,676.58	-	631,676.58	8.72
合同履约成本	6,388,639.98	-	6,388,639.98	88.21
合计	7,244,258.31	1,962.61	7,242,295.71	100.00

合同履行成本主要由土地开发成本、建设项目履约成本和待开发土地构成，截至2024年末，合同履行成本中土地开发成本225.63亿元，建设项目履约成本370.10亿元，待开发土地成本43.10亿元。截至2024年末，公司合同履行成本中土地开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	官塘地块	779,205.61
2	万达广场地块	131,561.34
3	城际铁路北侧A地块（97亩）	108,964.74
4	健康路西延两侧地块	108,719.21
5	官塘秀山村地块	95,269.05
6	林隐路347号地块	75,733.87
7	城际铁路地块	67,670.46
8	磨笄山地块	57,418.26
9	林隐路小学地块	55,812.07
10	板桥安置房地块	40,270.28
11	官塘新城丹徒片区地块	29,301.37
12	润州茶叶良种场	28,587.66
13	安特中贸4S地块	25,206.88
14	官塘新城南山头地块	24,972.73
15	林隐路8号地块	24,394.05
16	省交通技校谷阳社区和谏壁校区地块	19,950.42
17	林隐路地块	17,684.54
18	城际广场地下地块	17,265.85
19	09润州庄泉村地块	16,857.84
20	丁卯桥路公交公司地块	14,682.85
21	林隐路6号地块	14,043.39
22	谷阳大道312国道交叉口西侧地块	12,582.51
23	维新汽修地块	12,110.55
24	黄山东路二期南山段地块	11,889.40
25	东吴宾馆地块	11,622.08
26	城际广场地上地块（5-1）	11,283.68
27	谏辛公路康乐园（左湖村地块）	10,813.51
28	南徐客运站周边地块	10,687.36
29	其他地块	421,775.56
	合计	2,256,337.11

截至2024年末，发行人合同履行成本中建设项目履约成本如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	338省道	416,979.87
2	沪宁城际铁路配套工程	298,975.71
3	沪宁高速官塘桥接线出入口环境整治	255,607.34
4	官塘桥路	242,280.20
5	五凤口高架	213,526.54
6	丁卯桥路快速化改造工程	210,009.93
7	周湾路（沪宁高速接线）	191,287.06
8	润州路	117,918.11
9	镇江市干线公路	91,124.97
10	南徐路	85,584.37
11	沪宁城际铁路	79,097.08
12	公交新能源汽车	70,853.99
13	戴家门路	62,133.60
14	沿江高等级公路	56,627.15
15	健康路西延	52,383.21
16	黄山东路	49,195.87
17	团山路	49,172.40
18	官塘片区公交停保场	39,785.74
19	庄泉路、庄泉东路、广场南环路	39,338.36
20	显洋路（原高铁南路）	38,449.25
21	官塘片区公交枢纽站	37,577.28
22	镇大公路	37,099.49
23	农网配套资金	36,301.06
24	官塘新城水系和景观建设	34,934.05
25	南门汽车客运站	34,751.22
26	沪宁高速公路镇江支线城市改造	33,544.89
27	沙山公园	32,624.90
28	林隐北路、磨笄山路（含张王庙）	29,766.39
29	谏辛公路	29,639.64
30	跃进路	25,978.34
31	夜市一号公园	25,147.35
32	横山东路	25,103.82
33	四明河路	23,087.54
34	宝平路（338省道接线）	22,860.54
35	京沪铁路镇江站改造工程项目	21,792.37
36	火车站北广场改造项目	21,783.36
37	四平山数学公园	20,813.44

38	苏南运河“四改三”工程	16,296.76
39	官平山路	16,168.57
40	龙脉团山遗址公园展览馆	16,138.16
41	G312 国道拓宽改造	14,472.62
42	南徐客运站（京沪高铁）	13,875.87
43	夜市一号公园	13,511.83
44	莱山路	13,284.40
45	大莱山航天科普园	13,032.94
46	连锁铁路	11,834.98
47	镇江市自行车服务系统建设	11,823.17
48	跃进路二期	11,482.40
49	零龙公路	10,438.05
50	林隐西路	9,824.76
51	其他	375,658.52
	合计	3,700,979.46

截至 2024 年末，发行人待开发土地成本明细如下：

单位：亩、万元、万元/亩

序号	土地名称	权证号	使用权面积	土地使用权证类型	土地取得方式	取得时间	用途	入账价值	实缴出让金金额	入账依据	出让金是否缴足
1	南徐大道3地块	(2012)第14535号	117.42	出让	招拍挂	2012	商服用地、住宅用地	57,822.37	57,822.37	成本法	是
2	南徐大道2地块	(2012)第14538号	115.45	出让	招拍挂	2012	商服用地、住宅用地	56,852.26	56,852.26	成本法	是
3	南徐大道1地块	(2012)第14539号	90.60	出让	招拍挂	2012	商服用地、住宅用地	44,615.11	44,615.11	成本法	是
4	官塘新城2号地块	(2021)9000012	55.07	出让	招拍挂		城镇住宅用地	41,611.31	41,611.31	成本法	是
5	南徐大道9地块	(2012)第14526号	81.68	出让	招拍挂	2012	商服用地、住宅用地	40,222.54	40,222.54	成本法	是
6	南徐大道7地块	(2012)第14530号	69.39	出让	招拍挂	2012	商服用地、住宅用地	34,170.45	34,170.45	成本法	是
7	南徐大道10地块	(2015)第6830号	59.82	出让	招拍挂	2012	商服用地、住宅用地	29,457.79	29,457.79	成本法	是
8	南徐大道5地块	(2015)第6827号	55.16	出让	招拍挂	2012	商服用地、住宅用地	27,163.02	27,163.02	成本法	是
9	镇江南门汽车客运站	(2015)第6829号	47.70	出让	招拍挂	2012	商服、住宅用地	23,489.41	23,489.41	成本法	是
10	南徐大道8地块	(2012)第14528号	43.28	出让	招拍挂	2012	商服用地、住宅用地	21,312.83	21,312.83	成本法	是
11	南徐大道6地块	(2012)第14529号	40.01	出让	招拍挂	2012	商服用地、住宅用地	19,702.55	19,702.55	成本法	是
12	南徐大道4地块	(2015)第	22.57	出让	招拍挂	2012	商服用地、住宅	11,114.38	11,114.38	成本法	是

序号	土地名称	权证号	使用权面积	土地使用权证类型	土地取得方式	取得时间	用途	入账价值	实缴出让金金额	入账依据	出让金是否缴足
		6842 号					用地				
13	镇江市丹徒区谷阳镇莱村	(2023)0006147	214.03	出让	招拍挂	1996	交通运输用地	6,198.42	6,198.42	成本法	是
14	官塘新城 8 号地块	(2020)9000027	9.82	出让	招拍挂	2010	城镇住宅用地	4,840.60	4,840.60	成本法	是
15	镇江市丹徒新城张巷村	(2023)0006152	128.12	出让	招拍挂	1996	交通运输用地	3,710.36	3,710.36	成本法	是
16	官塘桥 30 号地块	(2019)9000018	5.46	出让	招拍挂	2010	城镇住宅用地	2,477.72	2,477.72	成本法	是
17	镇江市官塘桥村	(2023)0006175	78.53	出让	招拍挂	1996	交通运输用地	2,274.14	2,274.14	成本法	是
18	镇江市丹徒新城西麓村	(2023)0006149	45.58	出让	招拍挂	1996	交通运输用地	1,320.07	1,320.07	成本法	是
19	官塘新城 8 号地块	(2020)9000026	2.40	出让	招拍挂	2010	城镇住宅用地	1,182.60	1,182.60	成本法	是
20	镇江市丹徒新城西麓村	(2023)0006150	30.59	出让	招拍挂	1996	交通运输用地	885.91	885.91	成本法	是
21	官塘桥 30 号地块	(2019)9000019	1.22	出让	招拍挂	2010	城镇住宅用地	549.09	549.09	成本法	是
合计			1,313.90					430,972.93	430,972.93		

注：周边均价数据由发行人根据对应区域土地成交公告整理统计。

5、长期应收款

2022-2024年末及2025年3月末,发行人长期应收款分别为401,471.34万元、435,364.29万元、48,709.96万元和48,709.96万元,占总资产的比重分别为2.61%、2.68%、0.31%和0.30%。2023年末长期应收款较2022年末增加33,892.95万元,增幅8.44%,2024年末长期应收款较2023年末减少386,654.33万元,降幅88.81%,主要系交通集团将应收镇江市财政局的土地整理及代建应收款项调整至存货科目所致。发行人来自政府的应收款项合法合规,不存在替政府融资的情况。

截至2024年末,发行人长期应收款情况如下:

2024年末长期应收款情况表

单位:万元、%

项目	金额	占比
应收租赁款	49,708.81	47.47
应收政府款项	5,000.00	4.78
应收往来款	50,000.00	47.75
小计	104,708.81	100.00
减:长期应收款坏账准备	211.35	0.20
减:一年内到期的长期应收款	55,787.50	53.28
合计	48,709.96	46.52

6、其他权益工具投资

2022-2024年末及2025年3月末,发行人其他权益工具投资分别为490,600.86万元、461,350.64万元、509,038.55万元和503,965.94万元,占总资产的比重分别为3.19%、2.84%、3.24%和3.08%。发行人其他权益工具投资2023年末较2022年末减少29,250.22万元,降幅5.96%;发行人其他权益工具投资2024年末较2023年末增加47,687.91万元,增幅10.34%。发行人2024年末其他权益工具投资明细如下:

截至2024年末公司其他权益工具投资明细表

单位:万元、%

项目	余额	占比
江苏银行股份有限公司	129,439.97	25.43
江苏省信用再担保集团有限公司	129,000.00	25.34
江苏省港口集团有限公司	106,170.96	20.86

项目	余额	占比
中国太平洋保险有限公司	41,573.05	8.17
镇江智能汽车产业投资有限公司	20,000.00	3.93
航天高新（镇江）创业投资有限公司	14,250.25	2.80
江苏镇江农村商业银行股份有限公司	12,613.51	2.48
江苏瀚瑞资产经营有限公司	10,000.00	1.96
江苏镇江信用融资担保有限公司	10,000.00	1.96
江苏江南农村商业银行股份有限公司	7,346.00	1.44
江苏铁科新材料股份有限公司	4,930.00	0.97
锅圈食品(上海)股份有限公司	4,033.98	0.79
海盐浦诚投资发展有限公司	3,173.00	0.62
紫金财产保险股份有限公司	3,150.00	0.62
江苏宁盐高速有限公司	2,706.00	0.53
其他	10,651.83	2.09
合计	509,038.55	100.00

7、投资性房地产

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 3,731,289.36 万元、3,768,300.50 万元、3,727,545.70 万元和 3,726,753.62 万元，占总资产的比重分别为 24.26%、23.17%、23.72%和 22.75%。2023 年末投资性房地产较 2022 年末增加了 36,992.58 万元，增幅 0.99%。2024 年末投资性房地产较 2023 年末减少了 40,754.80 万元，降幅 1.08%。2025 年 3 月末投资性房地产较 2024 年末减少 792.08 万元，变化不大。

2022-2024 年末，发行人投资性房地产中待售土地使用权分别为 3,509,243.68 万元、3,533,480.47 万元和 3,524,647.34 万元；房屋、建筑物分别为 222,045.68 万元、234,820.03 万元和 202,898.35 万元。投资性房地产中的土地均为净地，可上市交易；投资性房地产中的房屋、建筑物主要用于出租。

发行人投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，发行人能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。故发行人将投资性房地产采用公允价值模式计量。

截至 2024 年末公司投资性房地产中土地资产明细表

单位：万元、平方米

序号	项目地块	土地权证编号	用地性质	入账价值	入账依据	出让金是否缴足
1	镇澄路地块	镇国用（资2001）字第0011号	出让	101,341.51	评估法	是
2	林隐路	苏（2018）镇江市不动产权第9000029号	出让	21,042.57	评估法	是
3	林隐路	镇国用（2016）第494号	出让	18,379.29	评估法	是
4	镇扬汽渡东侧润州路21号	镇国用（2015）第6534号	出让	2,164.71	评估法	是
5	镇江市丁卯开发区张许村	镇国用（2015）第6097号	出让	19,225.75	评估法	是
6	镇江市东吴路180号	镇国用（2015）第6102号	出让	14,548.31	评估法	是
7	镇江市丹徒区高速铁路北侧、镇荣路西侧	苏（2016）镇江市不动产权第9000026号	出让	50,816.80	评估法	是
8	镇江市丹徒区高速铁路北侧、镇荣路西侧	苏（2023）镇江市不动产权第9000012号	出让	20,041.02	评估法	是
9	黄山西路以北	镇国用（2015）第9521号	出让	12,005.20	评估法	是
10	官塘桥	苏（2017）镇江市不动产权第000021号	出让	127,615.06	评估法	是
11	官塘桥	镇国用（2015）第9035号	出让	25,381.66	评估法	是
12	官塘桥	苏（2019）镇江市不动产权第9000024号	出让	32,813.13	评估法	是
13	镇江市官塘桥1-3号	苏（2019）镇江市不动产权第9000017号	出让	18,244.86	评估法	是
14	镇江市官塘桥1-3号	镇国用（2015）第6488号	出让	15,946.87	评估法	是
15	润州区蒋乔镇官塘桥村	苏（2024）镇江市不动产权第9000018号	出让	84,818.78	评估法	是
16	润州区蒋乔镇官塘桥村	苏（2020）镇江市不动产权第9000007号	出让	16,948.70	评估法	是
17	润州区蒋乔镇秀山村	苏（2019）镇江市不动产权第9000031号	出让	63,516.05	评估法	是
18	润州区蒋乔镇平山村	镇国用（2015）第6510号	出让	23,968.74	评估法	是
19	润州区蒋乔镇秀山村	苏（2016）镇江市不动产权第9000011号	出让	24,717.02	评估法	是
20	润州区蒋乔镇秀山村	镇国用（2016）第470号	出让	27,400.68	评估法	是
21	润州区蒋乔镇秀山村	镇国用（2015）第6833号	出让	17,597.67	评估法	是
22	经十七路西、左湖村地块	苏（2020）镇江市不动产权第9000010号	出让	64,503.09	评估法	是
23	运河路罐头厂西侧	镇国用（2015）第6482号	出让	5,628.29	评估法	是
24	黄山东路北侧	镇国用（2015）第8911号	出让	25,559.54	评估法	是
25	健康路西延段东侧	苏（2018）镇江市不动产权第9000008号	出让	15,420.54	评估法	是
26	健康路西延段西侧	镇国用（2015）第6502号	出让	6,174.24	评估法	是

27	城际铁路北侧	镇国用（2015）第 8414 号	出让	43,513.87	评估法	是
28	城际铁路北侧	苏（2020）镇江市不动产权第 9000006 号	出让	4,532.18	评估法	是
29	城际铁路北侧	镇国用（2015）第 6473 号	出让	10,426.67	评估法	是
30	城际铁路北侧	镇国用（2015）第 6478 号	出让	21,164.85	评估法	是
31	城际铁路南侧	镇国用（2016）第 324 号	出让	5,561.40	评估法	是
32	谷阳大道、312 国道交叉口西侧	苏（2020）镇江市不动产权第 9000005 号	出让	25,704.96	评估法	是
33	润州区官塘新城 62 号地块	镇国用（2015）第 10237 号	出让	6,561.50	评估法	是
34	润州区官塘新城 61 号地块	镇国用（2015）第 6832 号	出让	12,486.95	评估法	是
35	润州区官塘新城 58 号地块	镇国用（2011）第 13512 号	出让	45,056.80	评估法	是
36	润州区官塘新城 57 号地块	苏（2016）镇江市不动产权第 9000018 号	出让	5,246.45	评估法	是
37	润州区官塘新城 52 号地块	苏（2016）镇江市不动产权第 9000027 号	出让	9,833.48	评估法	是
38	润州区官塘新城 5 号地块	镇国用（2016）第 1504 号	出让	17,605.93	评估法	是
39	润州区官塘新城 7 号地块	苏（2019）镇江市不动产权第 9000021 号	出让	1,308.20	评估法	是
40	润州区官塘新城 56 号地块	苏(2023)镇江市不动产权第 9000013 号	出让	22,983.43	评估法	是
41	润州区官塘新城 51 号地块	苏（2016）镇江市不动产权第 9000020 号	出让	7,541.46	评估法	是
42	润州区官塘新城 50 号地块	镇国用（2016）第 1097 号	出让	6,331.32	评估法	是
43	润州区官塘新城 48 号地块	镇国用（2016）第 1499 号	出让	4,577.24	评估法	是
44	润州区官塘新城 47 号地块	镇国用（2015）第 10253 号	出让	4,391.40	评估法	是
45	润州区官塘新城 46 号地块	苏（2016）镇江市不动产权第 9000028 号	出让	22,085.06	评估法	是
46	润州区官塘新城 43 号地块	苏（2019）镇江市不动产权第 9000070 号	出让	24,644.44	评估法	是
47	润州区官塘桥 18 号地块	苏（2016）镇江市不动产权第 9000009 号	出让	5,214.29	评估法	是
48	润州区官塘新城 40 号地块	苏（2017）镇江市不动产权第 000011 号	出让	10,959.25	评估法	是
49	润州区官塘新城 31 号地块	苏（2018）镇江市不动产权第 9000002 号	出让	5,400.51	评估法	是
50	润州区官塘新城 27 号地块	苏（2020）镇江市不动产权第 9000009 号	出让	32,834.44	评估法	是
51	润州区官塘新城 53 号地块	苏（2019）镇江市不动产权第 9000080 号	出让	75,942.54	评估法	是
52	润州区官塘新城 26 号地块	镇国用（2015）第 7592 号	出让	8,547.43	评估法	是
53	润州区官塘桥 22 号地块	苏（2017）镇江市不动产权第 000009 号	出让	11,931.62	评估法	是

54	润州区官塘桥23号地块	镇国用（2015）第7595号	出让	3,914.53	评估法	是
55	润州区官塘桥25号地块	苏（2017）镇江市不动产权第000006号	出让	6,931.71	评估法	是
56	镇江市南门五风口	镇国用（2011）第1244号	出让	65,639.59	评估法	是
57	官塘桥	镇国用（2015）第11252号	出让	86,236.32	评估法	是
58	官塘桥	镇国用（2015）第11231号	出让	9,872.62	评估法	是
59	官塘桥29号地块	苏（2017）镇江市不动产权第000037号	出让	7,015.15	评估法	是
60	润州区官塘桥3号地块	苏（2018）镇江市不动产权第9000006号	出让	21,402.22	评估法	是
61	润州区官塘桥15号地块	镇国用（2011）第13068号	出让	10,182.08	评估法	是
62	润州区官塘桥28号地块	镇国用（2015）第6504号	出让	21,083.26	评估法	是
63	官塘新城15号地块	苏（2016）镇江市不动产权第9000021号	出让	8,762.98	评估法	是
64	官塘新城35号地块	镇国用（2015）第10222号	出让	2,825.05	评估法	是
65	官塘桥41号地块	苏（2016）镇江市不动产权第9000022号	出让	14,999.23	评估法	是
66	官塘新城70号地块	镇国用（2015）第10234号	出让	3,131.50	评估法	是
67	林隐路25号（公交总公司）	镇国用（2016）第312号	出让	4,849.38	评估法	是
68	林隐路（原公用事业局）	镇国用（2016）第1518号	出让	7,343.35	评估法	是
69	官塘新城72号地块	苏（2017）镇江市不动产权第000047号	出让	3,813.72	评估法	是
70	韦岗1号地块	苏（2018）镇江市不动产权第9000024号	出让	8,139.41	评估法	是
71	韦岗2号地块	镇国用（2015）第13828号	出让	17,593.02	评估法	是
72	韦岗3-1号地块	镇国用（2015）第13827号	出让	65,602.74	评估法	是
73	韦岗3-2号地块	镇国用（2016）第1496号	出让	909.85	评估法	是
74	韦岗4号地块	苏（2018）镇江市不动产权第9000025号	出让	13,165.81	评估法	是
75	韦岗5号地块	苏（2018）镇江市不动产权第9000027号	出让	10,444.40	评估法	是
76	韦岗6号地块	镇国用（2015）第13825号	出让	922.12	评估法	是
77	韦岗7号地块	镇国用（2015）第13823号	出让	905.45	评估法	是
78	韦岗8号地块	镇国用（2016）第1506号	出让	1,787.99	评估法	是
79	韦岗9号地块	苏（2018）镇江市不动产权第9000026号	出让	7,781.83	评估法	是
80	韦岗12号地块	镇国用（2015）第13733号	出让	2,738.16	评估法	是
81	韦岗11-1号地块	镇国用（2015）第13821号	出让	29,884.56	评估法	是
82	韦岗11-2号地块	镇国用（2016）第1515号	出让	6,508.34	评估法	是
83	韦岗10号地块	镇国用（2016）第1508号	出让	2,860.27	评估法	是
84	京沪高铁安置房（秀山村）	镇国用（2015）第6513号	出让	9,692.74	评估法	是

85	运河路南侧、京沪铁路北侧地块（2）	镇国用（2015）第12745号	出让	24,278.52	评估法	是
86	京口路北侧2-1号地块	苏（2017）镇江市不动产权第000016号	出让	2,575.45	评估法	是
87	京口路南侧1号地块	苏（2016）镇江市不动产权第9000016号	出让	23,594.43	评估法	是
88	京口区京口路北侧2-2号地块	镇国用（2015）第14206号	出让	17,849.05	评估法	是
89	运河路南侧、京沪铁路北侧地块（3）	镇国用（2015）第14217号	出让	23,999.09	评估法	是
90	京沪铁路北侧地块	苏（2018）镇江市不动产权第9000005号	出让	15,628.88	评估法	是
91	运河路南侧、京沪铁路北侧地块（1）	苏（2017）镇江市不动产权第000017号	出让	7,591.82	评估法	是
92	桃花坞路北、梦溪路东侧地块	苏（2016）镇江市不动产权第9000012号	出让	46,805.48	评估法	是
93	镇江市官塘新城105号地块	镇国用（2015）第6497号	出让	47,706.95	评估法	是
94	镇江市官塘新城104号地块	镇国用（2016）第323号	出让	29,212.49	评估法	是
95	丹徒区长山煤矿	镇国用（2015）第9079号	出让	6,138.94	评估法	是
96	丹徒区长山煤矿	镇国用（2015）第9081号	出让	3,497.65	评估法	是
97	丹徒区古洞村古洞煤矿	镇国用（2015）第9083号	出让	10,714.91	评估法	是
98	丹徒区古洞村古洞煤矿	镇国用（2015）第9084号	出让	858.26	评估法	是
99	蒋乔乔家门社区	苏（2020）镇江市不动产权第9000011号	出让	41,049.73	评估法	是
100	润州区官塘新城9号地块	苏（2016）镇江市不动产权第9000017号	出让	9,297.88	评估法	是
101	谏壁街道越河街南侧	苏（2020）镇江市不动产权第9000067号	出让	14,476.81	评估法	是
102	谏壁街道越河街南侧	苏（2020）镇江市不动产权第9000068号	出让	14,197.19	评估法	是
103	谏壁街道越河街南侧	苏（2020）镇江市不动产权第9000069号	出让	13,868.74	评估法	是
104	谏壁街道越河街南侧	苏（2020）镇江市不动产权第9000070号	出让	13,684.66	评估法	是
105	官塘桥	苏（2022）镇江市不动产权第9000011号	出让	30,919.25	评估法	是
106	官塘桥	苏（2022）镇江市不动产权第9000012号	出让	25,015.00	评估法	是
107	润州区官塘新城7号地块	苏（2021）镇江市不动产权第9000015号	出让	25,804.97	评估法	是
108	润州区官塘新城7号地块	苏（2021）镇江市不动产权第9000013号	出让	1,165.02	评估法	是
109	润州区官塘新城7号地块	苏（2021）镇江市不动产权第	出让	3,465.32	评估法	是

		9000014号				
110	润州区官塘新城42号地块	苏(2021)镇江市不动产第9000051号	出让	25,494.60	评估法	是
111	润州区蒋桥镇平山村	苏(2021)镇江市不动产第9000025号	出让	3,936.00	评估法	是
112	润州区蒋桥镇平山村	苏(2021)镇江市不动产第9000026号	出让	47,164.41	评估法	是
113	润州区蒋桥镇平山村	苏(2021)镇江市不动产第9000047号	出让	25,273.10	评估法	是
114	润州区蒋桥镇平山村	苏(2021)镇江市不动产第9000028号	出让	51,548.12	评估法	是
115	健康路西延段西侧	苏(2024)镇江市不动产权第9000024号	出让	21,705.34	评估法	是
116	润州区官塘新城34号地块	苏(2020)镇江市不动产权第9000004号	出让	6,676.11	评估法	是
117	润州区官塘新城4号地块	苏(2020)镇江市不动产权第9000008号	出让	23,125.80	评估法	是
118	润州区官塘桥11号地块	苏(2019)镇江市不动产权第9000069号	出让	10,455.28	评估法	是
119	润州区蒋乔镇官塘桥村	土地证号/(2016)344	出让	16,814.63	评估法	是
120	官塘桥	土地证号/(2015)9037	出让	6,970.85	评估法	是
121	润州区蒋乔镇平山村	土地证号/(2016)465	出让	17,526.62	评估法	是
122	润州蒋乔镇秀山村	土地证号/(2015)5984	出让	16,182.02	评估法	是
123	润州区蒋乔镇秀山村	土地证号/(2016)467	出让	19,897.82	评估法	是
124	百盛家园东	土地证号/(2015)6098	出让	1,475.00	评估法	是
125	润州区官塘桥17号地块	土地证号/(2015)7981	出让	19,000.16	评估法	是
126	润州区官塘桥14号地块	土地证号/(2015)7593	出让	12,996.33	评估法	是
127	官塘新城54号地块	土地证号/(2015)7984	出让	3,293.01	评估法	是
128	官塘新城55号地块	土地证号/(2015)7589	出让	10,873.27	评估法	是
129	润州区官塘新城33号地块	土地证号/(2016)1099	出让	3,736.64	评估法	是
130	润州区官塘新城39号地块	土地证号/(2016)1102	出让	9,415.34	评估法	是
131	官塘新城13号地块	土地证号/(2015)10256	出让	4,250.19	评估法	是
132	润州区官塘桥21号地块	土地证号/(2015)7590	出让	3,792.32	评估法	是
133	官塘新城11号地块	土地证号/(2016)5378	出让	11,192.27	评估法	是
134	官塘新城24号地块	苏(2016)镇江市不动产权第9000023号	出让	4,664.53	评估法	是
135	润州区官塘桥32号地块	土地证号/(2016)1104	出让	2,491.73	评估法	是
136	官塘新城49号地块	苏(2016)镇江市不动产权第9000019号	出让	2,644.53	评估法	是
137	官塘新城64号地块	土地证号/(2015)10251	出让	2,965.52	评估法	是
138	官塘新城90号地块	土地证号/(2016)1500	出让	3,164.71	评估法	是

139	磨笄山周边地块（2）	土地证号/（2016）9000015	出让	32,148.19	评估法	是
140	磨笄山周边地块（4）	土地证号/（2016）9546	出让	169,826.97	评估法	是
141	润州区蒋乔镇平山村	土地证号/（2017）000036	出让	11,574.42	评估法	是
142	润州区蒋乔镇秀山村	土地证号/（2017）000028	出让	32,472.69	评估法	是
143	润州区官塘桥 20 号（官塘新城 20 号）地块	（苏（2017））镇江市不动产权第 000002 号	出让	9,172.74	评估法	是
144	润州区官塘桥 16 号地块	苏（2017））镇江市不动产权第 000003 号	出让	5,886.52	评估法	是
145	官塘新城 38 号地块	土地证号/（2017）000001	出让	4,211.11	评估法	是
146	官塘新城 45 号地块	土地证号/(2016)9000030	出让	3,756.67	评估法	是
147	官塘新城 12 号地块	土地证号/（2017）000008	出让	5,551.36	评估法	是
148	润州区官塘桥 1 号地块	土地证号/（2017）000010	出让	9,040.55	评估法	是
149	官塘新城 6 号地块	土地证号/(2016)9000029	出让	93,431.02	评估法	是
150	官塘新城 10 号地块	土地证号/(2016)9000031	出让	3,707.77	评估法	是
151	镇江高铁长途客运站地块	土地证号/（2017）000015	出让	50,594.44	评估法	是
152	磨笄山周边地块（3）	土地证号/（2017）000014	出让	8,867.17	评估法	是
153	磨笄山周边地块（1）	土地证号/（2017）000013	出让	3,837.68	评估法	是
154	磨笄山周边地块（4）	土地证号/(2016)9000048	出让	167,940.00	评估法	是
155	官塘新城 102 号地块	土地证号/（2017）000012	出让	1,602.72	评估法	是
156	官塘新城 44 号地块	土地证号/（2018）9000007	出让	74,768.85	评估法	是
157	润州区官塘桥镇官塘村镇宝路西側	苏（2019）镇江市不动产权第 9000020 号	出让	39,457.80	评估法	是
158	镇江市官塘桥 1-3 号	（2019）9000059	出让	13,661.52	评估法	是
159	檀山路东侧	（2003）第 1144056	出让	136,631.68	评估法	是
160	润州区蒋乔镇秀山村	（2020）9000028	出让	21,115.15	评估法	是
161	润州区蒋乔镇秀山村	（2020）9000029	出让	8,975.38	评估法	是
162	黄山西路以北	镇国用(2015)第 9077 号	出让	1,235.08	评估法	是
163	镇江市七里甸五里村	土地证号/(2006)1159030 号	出让	7,820.53	评估法	是
	合计			3,524,557.88		

8、固定资产

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人固定资产分别为 290,582.75 万元、321,164.88 万元、357,510.53 万元和 378,770.76 万元，占总资产的比重分别为 1.89%、1.97%、2.28%和 2.31%。公司固定资产主要为房屋建筑物和机器设备等。发行人固定资产 2023 年末较 2022 年末增加 30,582.14 万元，增幅 10.52%。发行人固定资产 2024 年末较 2023 年末增加 36,345.65 万元，增幅 11.32%。发行人 2024 年末固定资产明细如下：

单位：万元

项目	固定资产原值	累计折旧	减值准备	固定资产净额
房屋建筑物	346,193.65	86,603.39	1,251.17	258,339.09
机器设备	200,476.24	111,679.11	18,628.64	70,168.49
运输设备	85,052.72	62,817.34	-	22,235.38
电子设备	25,511.94	19,779.70	6.35	5,725.89
合计	657,234.55	280,879.54	19,886.16	356,468.85

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

负债结构分析										
项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2023年12月31日（模拟）		2022年12月31日	
	金额	占比								
	流动负债：									
短期借款	1,655,423.60	15.74	1,383,099.03	13.94	1,206,451.97	11.68	1,206,451.97	11.68	1,231,945.79	12.88
应付票据	579,297.40	5.51	566,582.40	5.71	484,214.92	4.69	484,214.92	4.69	598,800.34	6.26
应付账款	248,127.29	2.36	305,964.20	3.08	257,886.46	2.50	257,886.46	2.50	225,456.79	2.36
预收款项	965.97	0.01	1,234.77	0.01	1,266.17	0.01	1,266.17	0.01	1,982.12	0.02
合同负债	71,192.61	0.68	93,972.41	0.95	129,307.74	1.25	129,307.74	1.25	135,654.33	1.42
应付职工薪酬	5,392.84	0.05	10,618.69	0.11	7,775.18	0.08	7,775.18	0.08	7,437.40	0.08
应交税费	7,720.07	0.07	8,343.40	0.08	9,909.08	0.10	9,909.08	0.10	45,344.90	0.47
其他应付款	1,872,323.07	17.81	1,670,245.91	16.83	1,979,725.14	19.16	1,979,725.14	19.16	927,877.07	9.70
一年内到期的非流动负债	1,294,982.35	12.32	1,481,660.07	14.93	816,459.44	7.90	816,459.44	7.90	1,350,089.37	14.12
其他流动负债	443,659.98	4.22	522,593.23	5.27	893,632.12	8.65	893,632.12	8.65	864,159.18	9.04
流动负债合计	6,179,085.17	58.76	6,044,314.10	60.92	5,786,628.22	56.01	5,786,628.22	56.01	5,388,747.30	56.36
非流动负债：		-								
长期借款	2,568,789.29	24.43	2,171,237.14	21.88	2,464,277.12	23.85	2,464,277.12	23.85	2,754,862.71	28.81
应付债券	1,455,407.82	13.84	1,390,618.22	14.02	1,848,572.53	17.89	1,848,572.53	17.89	1,168,006.28	12.21
租赁负债	283.76	0.00	272.13	0.00	1,200.97	0.01	1,200.97	0.01	1,625.04	0.02
长期应付款	265,665.59	2.53	268,598.40	2.71	191,076.94	1.85	191,076.94	1.85	210,641.31	2.20
预计负债	18,596.50	0.18	18,596.50	0.19	13,518.90	0.13	13,518.90	0.13	11,392.58	0.12
递延收益	15,221.83	0.14	16,034.29	0.16	15,769.99	0.15	15,769.99	0.15	5,763.22	0.06

递延所得税负债	6,528.10	0.06	6,836.30	0.07	5,719.58	0.06	5,719.58	0.06	4,099.92	0.04
其他非流动负债	5,500.00	0.05	5,500.00	0.06	5,500.00	0.05	5,500.00	0.05	17,000.00	0.18
非流动负债合计	4,335,992.89	41.24	3,877,692.98	39.08	4,545,636.03	43.99	4,545,636.03	43.99	4,173,391.07	43.64
负债合计	10,515,078.07	100.00	9,922,007.08	100.00	10,332,264.25	100.00	10,332,264.25	100.00	9,562,138.37	100.00

2022-2024年末及2025年3月末,发行人负债总额分别为9,562,138.37万元、10,332,264.25万元、9,922,007.08万元及10,515,078.07万元,其中:2023年末负债总额较2022年末增加8.05%,2024年末负债总额较2023年末减少3.97%,2025年3月末负债总额较2024年末增加5.98%。

2022-2024年末及2025年3月末,发行人流动负债分别为5,388,747.30万元、5,786,628.22万元、6,044,314.10万元及6,179,085.17万元,占负债总额的比重分别为56.36%、56.01%、60.92%及58.76%。发行人流动负债主要为短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。

2022-2024年末及2025年3月末,发行人非流动负债分别为4,173,391.07万元、4,545,636.03万元、3,877,692.98万元及4,335,992.89万元,占负债总额的比重分别43.64%、43.99%、39.08%及41.24%。发行人非流动负债主要为长期借款和应付债券。

1、短期借款

2022-2024年末及2025年3月末,发行人短期借款分别为1,231,945.79万元、1,206,451.97万元、1,383,099.03万元和1,655,423.60万元,占总负债的比重分别为12.88%、11.68%、13.94%和15.74%。2023年末,发行人短期借款较2022年末减少25,493.82万元,减少2.07%,变动幅度较小。截至2025年3月末,发行人短期借款余额为1,655,423.60万元,较2024年末增加272,324.57万元,增幅19.69%。

2、应付票据

2022-2024年末及2025年3月末,发行人应付票据分别为598,800.34万元、484,214.92万元、566,582.40万元和579,297.40万元,占总负债的比重分别为6.26%、4.69%、5.71%和5.51%。2023年末应付票据较上年末减少114,585.42万元,降幅19.14%,主要系银行承兑汇票减少所致。2024年末应付票据较上年末增加82,367.48万元,增幅17.01%。截至2025年3月末,发行人应付票据余额为579,297.40万元,较2024年末增长12,715.00万元,增幅为2.24%。

3、应付账款

2022-2024年末及2025年3月末，发行人应付账款分别为225,456.79万元、257,886.46万元、305,964.20万元和248,127.29万元，占总负债的比例分别为2.36%、2.50%、3.08%和2.36%。2023年末，发行人应付账款较2022年末增加了32,429.67万元，增幅为14.38%；2024年末，发行人应付账款较2023年末增加了48,077.74万元，增幅为18.64%。截至2025年3月末，发行人应付账款余额为248,127.29万元，较2024年末减少57,836.91万元，降幅为18.90%。

4、其他应付款

2022-2024年末及2025年3月末，发行人其他应付款分别为927,877.07万元、1,979,725.14万元、1,670,245.91万元和1,872,323.07万元，占负债总额的比重分别为9.70%、19.16%、16.83%和17.81%。2023年末其他应付款较2022年末增加1,051,848.07万元，增幅113.36%，主要系应付镇江未来城市更新有限公司等公司往来款增加所致。2024年末其他应付款较2023年末减少309,479.23万元，降幅15.63%。截至2025年3月末，发行人其他应付款余额为1,872,323.07万元，较2024年末增加202,077.16万元，增幅12.10%。

5、一年内到期的非流动负债

2022-2024年末及2025年3月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为1,350,089.37万元、816,459.44万元、1,481,660.07万元和1,294,982.35万元，占负债合计的比重分别为14.12%、7.90%、14.93%和12.32%。2023年末，发行人一年内到期的非流动负债较2022年末减少533,629.93万元，降幅为39.53%，主要系1年内到期的应付债券减少所致。2024年末，发行人一年内到期的非流动负债较2023年末增加665,200.63万元，增幅为81.47%，主要系1年内到期的应付债券增加所致。2025年3月末，发行人一年内到期的非流动负债较2024年末减少186,677.73万元，降幅为12.60%。

6、长期借款

2022-2024年末及2025年3月末，发行人长期借款分别为2,754,862.71万元、2,464,277.12万元、2,171,237.14万元和2,568,789.29万元，占总负债的比重分别为28.81%、23.85%、21.88%和24.43%。2023年末长期借款较2022年末减少290,585.59万元，降幅为10.55%，变动不大。2024年末长期借款较2023年末减少

293,039.98万元，降幅为11.89%。2025年3月末，发行人长期借款较2024年末增加397,552.15万元，增幅为18.31%。

7、应付债券

2022-2024年末及2025年3月末，发行人应付债券分别为1,168,006.28万元、1,848,572.53万元、1,390,618.22万元及1,455,407.82万元。2023年末发行人应付债券余额较2022年末增加680,566.25万元，增幅为58.27%，主要系新发行债券所致。2024年末发行人应付债券余额较2023年末减少457,954.31万元，降幅24.77%。

8、发行人有息负债情况

（1）发行人有息债务构成情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为734.07亿元、722.94亿元、692.42亿元和741.83亿元，占同期末总负债的比例分别为76.77%、69.97%、69.79%和70.55%。最近一期末，发行人银行借款余额为389.37亿元，占有息负债余额的比例为52.49%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为528.78亿元，占有息负债余额的比例为71.28%。

截至报告期各期末，发行人有息债务余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含1年）		2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比								
银行贷款	163.8	48.26	389.37	52.49	340.71	49.21	349.33	48.32	375.82	51.20
其中担保贷款	96.91	28.55	291.58	39.31	298.07	43.05	330.59	45.73	294.92	40.18
其中：政策性银行	1.97	0.58	8.11	1.09	8.11	1.17	8.27	1.14	8.46	1.15
国有六大行	62.4	18.38	145.56	19.62	133.68	19.31	147.67	20.43	149.49	20.36
股份制银行	49.17	14.49	116.11	15.65	102.01	14.73	113.25	15.67	130.87	17.83
地方城商行	42.64	12.56	99.76	13.45	78.51	11.34	68.88	9.53	70.75	9.64
地方农商行	6.97	2.05	18.1	2.44	16.67	2.41	17.50	2.42	10.21	1.39
其他银行	0.65	0.19	1.73	0.23	1.73	0.25	2.03	0.28	6.03	0.82
债券融资	125.45	36.96	245.31	33.07	244.83	35.36	288.86	39.96	255.30	34.78
其中：公司债券	33.25	9.80	105.90	14.28	116.05	16.76	113.60	15.71	116.38	15.85
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	92.2	27.16	139.41	18.79	128.78	18.60	175.26	24.24	138.92	18.93
非标融资	31.1	9.16	67.77	9.14	77.34	11.17	57.04	7.89	65.35	8.90
其中：信托融资	10.25	3.02	22.55	3.04	22.55	3.26	18.64	2.58	22.61	3.08

融资租赁	12.74	3.75	33.82	4.56	34.17	4.93	22.49	3.11	17.65	2.40
理财直融	-	-	-	-	2	0.29	9.99	1.38	11.54	1.57
融资融券	0.49	0.14	0.49	0.07	0.49	0.07	-	-	-	-
股票质押	-	-	3.28	0.44	3.28	0.47	-	-	-	-
产业基金	2.2	0.65	2.2	0.30	-	-	-	-	-	-
保理业务	3.5	1.03	3.5	0.47	8.22	1.19	0.01	0.00	-	-
资管产品	0.9	0.27	0.9	0.12	4.58	0.66	5.9	0.82	13.40	1.83
其他非标	1.02	0.30	1.03	0.14	2.05	0.30	-	-	0.15	0.02
其他融资	19.06	5.62	39.38	5.31	29.54	4.27	27.71	3.83	37.59	5.12
境外债	15.64	4.61	26.16	3.53	26.16	3.78	26.90	3.72	25.57	3.48
资产支持专项计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	3.42	1.01	13.22	1.78	3.38	0.49	0.81	0.11	12.03	1.64
合计	339.41	100.00	741.83	100.00	692.42	100.00	722.94	100.00	734.07	100.00

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书摘要第六节

“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量分析

现金流量金额和构成情况					
单位：万元					
项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2023年度 (模拟)	2022年度
一、经营活动产生的现金流量:					
经营活动现金流入小计	545,646.78	2,066,677.72	680,820.10	2,609,796.85	2,837,080.14
经营活动现金流出小计	558,909.11	2,064,252.89	668,446.65	2,537,969.56	2,684,467.49
经营活动产生的现金流量净额	-13,262.34	2,424.83	12,373.45	71,827.29	152,612.66
二、投资活动产生的现金流量:					
投资活动现金流入小计	224,439.16	1,156,555.43	791,195.34	621,510.91	1,373,140.47
投资活动现金流出小计	240,684.31	1,222,215.53	248,090.40	872,235.95	1,318,420.99
投资活动产生的现金流量净额	-16,245.16	-65,660.10	543,104.94	-250,725.03	54,719.48
三、筹资活动产生的现金流量:					
筹资活动现金流入小计	2,477,236.03	5,436,781.28	1,488,629.08	4,903,201.95	4,727,989.31
筹资活动现金流出小计	1,598,617.74	5,423,945.96	1,567,922.30	4,611,118.88	5,183,379.46
筹资活动产生的现金流量净额	878,618.30	12,835.31	-79,293.22	292,083.06	-455,390.16
现金及现金等价物净增加额	849,069.74	-49,890.28	477,314.99	113,667.45	-248,184.75
期末现金及现金等价物余额	1,277,150.42	428,080.68	477,970.96	483,537.06	369,869.61

1、经营活动现金流量

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人经营活动现金流入量分别为2,837,080.14万元、2,609,796.85万元、2,066,677.72万元和545,646.78万元，与当期营业收入之比分别为1.39、1.37、1.32和1.70，收现比保持较高水平。其中，发行人2023年度经营活动现金流入较2022年度减少227,283.29万元，降幅8.01%，变化不大，发行人2024年度经营活动现金流入较2023年度减少543,119.13万元，降幅20.81%，变化不大。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人经营活动现金流出量分别为2,684,467.49万元、2,537,969.56万元、2,064,252.89万元和558,909.11万元。发行人2023年度经营活动现金流出较2022年度减少146,497.93万元，降幅5.46%，变化不大。发行人2024年度经营活动现金流出较2023年度减少473,716.67万元，降幅18.67%。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人经营活动现金净流量分别为152,612.66万元、71,827.29万元、2,424.83万元和-13,262.34万元。近三年发行人经营活动现金净流量呈下降趋势。

本次债券总规模不超过26.55亿元，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流，发行人较为充裕的现金流将为本次债券本息的偿付提供有利保障。2022-2024年度及2025年1-3月，发行人营业收入分别为204.68亿元、189.97亿元、157.01亿元及32.11亿元，实现利润总额分别为13.26亿元、12.18亿元、11.45亿元和3.11亿元。随着发行人业务的不断发展，收入规模和盈利积累，将为公司营业收入、经营利润以及经营活动现金流的持续增长奠定基础，是本次债券能够按时、足额偿付的有力保障。此外，公司经营稳健，信用记录良好，外部融资渠道通畅，公司资信状况优良。公司将根据本次公司债券本息未来到期支付安排制定年度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

2、投资活动现金流量

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人投资活动现金净流量分别为54,719.48万元、-250,725.03万元、-65,660.10万元和-16,245.16万元。2023年度，发行人投资活动现金净流量减少305,444.51万元，降幅558.20%，主要系2023年度发行人

收到其他与投资活动有关的现金减少所致。2024年度，发行人投资活动现金净流量增加185,064.93万元，增幅73.81%，主要系收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金增加所致。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人投资活动现金流入量分别为1,373,140.47万元、621,510.91万元、1,156,555.43万元和224,439.16万元。发行人投资活动现金流入量呈现波动态势，主要来自于发行人投资的资本溢价以及处置子公司及其他营业单位收到的现金净额。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人投资活动现金流出量分别为1,318,420.99万元、872,235.95万元、1,222,215.53万元和240,684.31万元，主要由投资所支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金构成。2023年以来，发行人适当减少对外股权投资及投资金融工具支出，导致投资活动现金流出量有所下降。发行人的股权投资既包括以出售为目的的股权投资，又包括拟长时间持有以获取投资收益为目的的股权投资；理财产品一般期限较短，以获取投资收益为目的。

发行人投资活动现金流出的预计收益实现方式包括持有期间的投资收益以及处置收益，发行人受镇江市国资委委托履行产业投资主体职能，对授权范围内企业持有的股权行使出资人权力，是以镇江市国有资产经营、产业项目投融资和国企改革重组为重点，实现国有资本有序进退的产业整合的运营主体，相关投资不会对发行人本期债券偿付能力产生不利影响。

3、筹资活动现金流量

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人筹资活动现金流入量分别为4,727,989.31万元、4,903,201.95万元、5,436,781.28万元和2,477,236.03万元，呈波动态势。公司筹资活动以银行贷款和债务融资工具为主。报告期内发行人筹资活动现金流入量逐年增加，主要系银行贷款及发行债券所致。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人筹资活动现金流出量分别为5,183,379.46万元、4,611,118.88万元、5,423,945.96万元及1,598,617.74万元。发行人筹资活动流出金额主要用于银行贷款、债务融资工具的归还。

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人筹资活动现金净流量分别为-455,390.16万元、292,083.06万元、12,835.31万元及878,618.30万元。发行人筹资活动中的资金来源与用途主要表现为银行贷款、债务融资工具的借贷与偿还。2023年度，发行人筹资活动现金净流量较2022年度增加747,473.22万元，主要系2023年偿还债务支付的现金减少所致。2024年度，发行人筹资活动现金净流量较2023年度减少279,247.75万元，主要系2024年新增融资规模减少所致。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期，发行人合并口径主要偿债能力指标如下所示：

项目	2025年3月末/2025年1-3月	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度	2023年末/2023年度（模拟）	2022年末/2022年度
流动比率	1.79	1.72	1.82	1.82	1.83
速动比率	0.68	0.52	0.61	0.61	0.59
资产负债率（%）	64.20	63.14	63.52	63.52	62.17
EBITDA（亿元）	-	24.79	9.72	27.02	28.29
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.52	0.88	0.67	0.61

从短期偿债能力来看，报告期内流动比率分别为1.83、1.82、1.72及1.79；速动比率分别为0.59、0.61、0.52及0.68。报告期各期，发行人流动比率较高，资产流动性相对较好，由于发行人存货规模相对较大，占流动资产比例较高，发行人的速动比率水平偏低，考虑到实际资金统筹能力发行人短期偿债能力较强，但也面临着一定的短期偿债压力。

从长期偿债能力来看，报告期内资产负债率分别为62.17%、63.52%、63.14%及64.20%。发行人资产负债率总体处于合理水平，具有较强的长期偿债能力。

从利息支付能力来看，近三年发行人的EBITDA利息保障倍数分别为0.61倍、0.67倍及0.52倍，支付能力较强。

总体来说，发行人目前债务结构较为稳定，未来不能还本付息的风险较小，长期偿债能力较强。随着业务规模增长，盈利能力持续提升，发行人对债务偿还保障能力将进一步增强。

（五）盈利能力分析

报告期内，发行人整体经营情况如下表所示：

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2023年度 (模拟)	2022年度
营业收入	321,122.49	1,570,100.41	439,033.33	1,899,689.93	2,046,834.18
营业成本	271,291.78	1,387,435.19	386,217.61	1,721,007.26	1,868,813.03
销售费用	12,226.75	45,819.55	11,768.19	47,355.74	47,944.06
管理费用	16,985.83	65,839.08	19,936.20	64,575.84	61,184.77
研发费用	4,413.44	13,361.77	3,271.02	13,600.40	13,080.60
财务费用	20,333.20	71,265.71	34,609.97	100,105.44	94,269.95
投资收益	4,016.92	29,026.02	-1,508.01	23,395.95	-9,811.80
营业利润	30,832.68	109,615.55	56,843.54	124,010.81	131,231.06
营业外收入	391.50	6,287.33	995.01	1,809.83	2,783.60
利润总额	31,137.28	114,464.45	54,349.24	121,823.99	132,627.22
净利润	27,396.77	99,295.29	54,544.62	110,460.65	106,760.86

1、营业收入分析

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人营业收入分别为2,046,834.18万元、1,899,689.93万元、1,570,100.41万元及321,122.49万元。2025年1-3月，酱醋调味品、汽车、物资贸易、交通综合开发、港口、纸制品业务收入合计占营业收入的比重分别为21.98%、6.46%、37.17%、16.84%、3.95%及4.40%。2022年度，发行人实现主营业务收入2,046,834.18万元，较上年同期有小幅增加，增幅为4.45%。2022年度，酱醋调味品收入为265,295.60万元，较上年同期上升4.66%，变动不大；2022年度，汽车业务收入为262,775.03万元，较上年同期增长36.87%，主要系汽车销量周期波动所致；物资贸易业务主要由原国控集团经营的物资能源业务与交通集团经营的钢材化工材料贸易业务组成，2022年度，物资贸易业务收入为963,052.39万元，较上年同期上升12.71%；2022年度，交通综合开发业务收入为280,609.46万元，较上年同期上升12.13%；2022年度，港口业务收入为86,343.23万元，较上年同期上升25.15%，主要系港口业务规模扩张；2022年度，纸制品业务收入为75,309.98万元，较上年同期下降15.44%；2022年度，房地产业务收入为32,190.67万元，较上年同期下降35.59%，主要系房地产业务减少所致。发行人主营业务收入总体处于增长态势。

2023年度，发行人实现主营业务收入1,899,689.93万元，较上年同期有小幅减少，降幅为7.19%，2023年度，酱醋调味品收入为245,840.96万元，较上年同期下降7.33%，变动不大；2023年度，汽车业务收入为245,339.54万元，较上年同期下降6.64%，变化不大；物资贸易业务主要由原国控集团经营的物资能源业务与交通集团经营的钢材化工材料贸易业务组成，2023年度，物资贸易业务收入为879,613.22万元，较上年同期下降8.66%；2023年度，交通综合开发业务收入为279,175.14万元，较上年同期下降0.51%；2023年度，港口业务收入为84,709.47万元，较上年同期下降1.89%；2023年度，纸制品业务收入为78,426.44万元，较上年同期上升4.14%。

2024年度，发行人实现主营业务收入1,570,100.41万元，较上年同期有小幅减少，降幅为17.35%，2024年度，酱醋调味品收入为245,840.96万元，较上年同期下降0.84%，变动不大；2024年度，汽车业务收入为115,158.25万元，较上年同期下降53.06%，系汽车销量周期波动所致；物资贸易业务主要由原国控集团经营的物资能源业务与交通集团经营的钢材化工材料贸易业务组成，2024年度，物资贸易业务收入为675,249.80万元，较上年同期下降23.23%；2024年度，交通综合开发业务收入为310,458.51万元，较上年同期上升11.21%；2024年度，港口业务收入为44,219.87万元，较上年同期下降47.80%，主要系港口业务中逐步剥离了部分毛利率较低的业务；2024年度，纸制品业务收入为68,909.07万元，较上年同期下降12.14%。

近三年及一期，发行人营业收入具体构成情况如下表所示：

公司主营业务收入情况										
业务板块 名称	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2023 年度（模拟）		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酱醋调味品（国控集团）	70,581.93	21.98	243,778.67	15.53	55,336.21	12.60	245,840.96	12.94	265,295.60	12.96
汽车	20,739.11	6.46	115,158.25	7.33	75,406.16	17.18	245,339.54	12.91	262,775.03	12.84
物资贸易	119,353.55	37.17	675,249.80	43.01	170,386.91	38.81	879,613.22	46.30	963,052.39	47.05
交通综合开发（交通集团）	54,073.40	16.84	310,458.51	19.77	62,615.31	14.26	279,175.14	14.70	280,609.46	13.71
港口（交通集团）	12,677.50	3.95	44,219.87	2.82	20,418.46	4.65	84,709.47	4.46	86,343.23	4.22
纸制品（国控集团）	14,137.63	4.40	68,909.07	4.39	23,622.90	5.38	78,426.44	4.13	75,309.98	3.68
房地产	404.09	0.13	931.12	0.06	-	-	-	-	32,190.67	1.57
其他	29,155.27	9.08	111,395.12	7.09	31,247.38	7.11	86,585.16	4.56	81,257.82	3.97
合计	321,122.49	100.00	1,570,100.41	100.00	439,033.33	100.00	1,899,689.93	100.00	2,046,834.18	100.00

单位：万元、%

2、营业成本分析

报告期各期，公司主营业务成本的构成及占比情况如下：

公司主营业务成本情况										
业务板块名称	单位：万元、%									
	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2023年度（模拟）		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酱醋调味品 (国控集团)	47,041.35	17.34	163,434.31	11.78	35,647.99	9.23	174,091.82	10.12	188,538.75	10.09
汽车	18,317.38	6.75	108,525.98	7.82	70,318.33	18.21	228,264.00	13.26	242,763.21	12.99
物资贸易	117,281.62	43.23	671,487.12	48.40	170,202.29	44.07	874,846.22	50.83	960,173.42	51.38
交通综合开发(交通集团)	47,593.97	17.54	284,877.77	20.53	56,585.13	14.65	250,250.19	14.54	255,248.47	13.66
港口 (交通集团)	11,481.94	4.23	30,579.38	2.20	16,010.44	4.15	70,373.00	4.09	69,037.48	3.69
纸制品 (国控集团)	14,965.89	5.52	73,419.94	5.29	24,268.36	6.28	78,830.27	4.58	75,384.33	4.03
房地产	527.23	0.19	919.88	0.07	-	-	-	-	26,696.16	1.43
其他	14,082.40	5.19	54,190.81	3.91	13,185.07	3.41	44,351.75	2.58	50,971.21	2.73
合计	271,291.78	100.00	1,387,435.19	100.00	386,217.61	100.00	1,721,007.26	100.00	1,868,813.03	100.00

最近三年及一期，发行人营业成本分别为1,868,813.03万元、1,721,007.26万元、1,387,435.19万元和271,291.78万元，主要业务板块营业成本的变动趋势与营业收入保持一致。

3、毛利润和毛利率分析

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

公司营业毛利润情况										
业务板块名称	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2023年度（模拟）		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
	酱醋调味品（国控集团）	23,540.58	47.24	80,344.36	43.98	19,688.23	37.28	71,749.14	40.15	76,756.85
汽车	2,421.73	4.86	6,632.27	3.63	5,087.83	9.63	17,075.54	9.56	20,011.82	11.24
物资贸易	2,071.94	4.16	3,762.68	2.06	184.62	0.35	4,767.00	2.67	2,878.97	1.62
交通综合开发（交通集团）	6,479.43	13.00	25,580.73	14.00	6,030.18	11.42	28,924.95	16.19	25,360.99	14.25
港口（交通集团）	1,195.56	2.40	13,640.49	7.47	4,408.02	8.35	14,336.47	8.02	17,305.75	9.72
纸制品（国控集团）	-828.26	-1.66	-4,510.87	-2.47	-645.46	-1.22	-403.83	-0.23	-74.35	-0.04
房地产	-123.14	-0.25	11.24	0.01	-	-	-	-	5,494.51	3.09
其他	15,072.87	30.25	57,204.31	31.32	18,062.30	34.19	42,233.41	23.64	30,286.61	17.01
合计	49,830.71	100.00	182,665.22	100.00	52,815.72	100.00	178,682.67	100.00	178,021.15	100.00

单位：万元、%

从发行人的利润结构来看，酱醋调味品保持了较高的利润贡献率，2022-2024年度及2025年1-3月酱醋调味品毛利润占发行人毛利润总额的比例分别为43.12%、40.15%、43.98%及47.24%，是发行人主要利润来源。

孙公司江苏恒顺醋业股份有限公司制定了较为完善的分红政策，采用现金、股票或者现金与股票相结合或法律许可的其他方式分配股利。恒顺醋业一般情况下进行年度利润分配，但在有条件的情况下，恒顺醋业可以根据当期经营利润和现金流情况进行中期现金分红。约定在满足：（1）当期实现的可供分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；（2）审计机构对公司当期财务报告出具标准无保留意见的审计报告；（3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）的条件下，公司每年以现金方式分

配的利润应不低于当年实现的可供分配利润的10%，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的年均可供分配利润的30%。发行人酱醋调味品业务收入和利润水平较高。发行人分红情况对本期债券的偿债能力无重大不利影响。

发行人业务结构中，除酱醋调味品板块外，汽车板块、交通综合开发板块、港口板块等业务也是发行人的主要利润来源，2023年度汽车板块贡献了0.66亿元毛利润。总体而言，上市子公司的盈利及分红、其他业务板块的经营活动均能为本期债券偿付提供支持，必要时发行人也可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

2022年度，发行人汽车、物资贸易、港口、纸制品和其他板块毛利润比去年同期有较大幅度变动，纸制品板块毛利润比去年同期减少103.57%；物资贸易板块毛利润比去年同期下降66.91%；其他板块毛利润比去年同期减少25.42%。

2023年度，发行人实现主营业务利润178,682.67万元，较上年同期增加661.52万元，增幅为0.37%。

2024年度，发行人实现主营业务利润182,665.22万元，较上年同期增加3,982.55万元，增幅为2.23%。发行人汽车、纸制品和其他板块毛利润比去年同期有较大幅度变动，纸制品板块毛利润比去年同期减少4,107.04万元；物资贸易板块毛利润比去年同期下降21.07%；其他板块毛利润比去年同期增加35.45%。

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况					
					单位：%
业务板块名称	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2023年度 (模拟)	2022年度
酱醋调味品 (国控集团)	33.35	32.96	35.58	29.19	28.93
汽车	11.68	5.76	6.75	6.96	7.62
物资贸易	1.74	0.56	0.11	0.54	0.30
交通综合开发 (交通集团)	11.98	8.24	9.63	10.36	9.04
港口 (交通集团)	9.43	30.85	21.59	16.92	20.04

纸制品 (国控集团)	-5.86	-6.55	-2.73	-0.51	-0.10
房地产	-30.47	1.21	-	-	17.07
土地整理 (交通集团)	-	-	-	-	-
其他	51.70	51.35	57.80	48.78	31.54
综合毛利率	15.52	11.63	12.03	9.41	8.70

注：截至2025年3月末，恒顺醋业为发行人下属子公司恒顺集团持股比例40.22%的子公司，合并口径数据酱醋调味品收入成本中包含了整个恒顺集团的酱醋产品相关收入成本，不仅仅是恒顺股份所计算的收入成本，故发行人酱醋调味品板块毛利率与下属上市公司江苏恒顺醋业股份有限公司毛利率有差异。

酱醋调味品业务在发行人业务板块中维持了较高的毛利率，2022-2024年度及2025年1-3月毛利润率分别为28.93%、29.19%、32.96%及33.35%，呈现波动趋势，主要系该业务随市场环境波动。

2022-2024年度及2025年1-3月，汽车板块毛利率分别为7.62%、6.96%、5.76%及11.68%，毛利率总体稳定。

2022-2024年度及2025年1-3月，物资贸易板块毛利率分别为0.30%、0.54%、0.56%及1.74%，物资贸易板块毛利率变化不大。

2022-2024年度及2025年1-3月，交通综合开发板块毛利率分别为9.04%、10.36%、8.24%及11.98%，毛利率总体稳定。

2022-2024年度及2025年1-3月，港口板块毛利率分别为20.04%、16.92%、30.85%及9.43%，2024年度毛利率较去年同期大幅增长，主要原因为港口业务中逐步剥离了部分毛利率较低的业务。

2022-2024年度及2025年1-3月，纸制品板块毛利率分别为-0.10%、-0.51%、-6.55%及-5.86%，纸制品板块毛利率下降系成本增加所致。

2022-2024年度及2025年1-3月，房地产板块毛利率分别为17.07%、0.00%、1.21%、-30.47%，房地产板块毛利率有所波动。2024年房地产业务无收入。

2022-2024年度及2025年1-3月，其他板块毛利率分别为31.54%、48.78%、51.35%及51.70%，发行人部分其他业务板块的毛利率报告期内波动较大，但对发行人整体业务的影响较小。发行人总体盈利能力较为稳定。

4、期间费用明细情况及相关分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下所示：

期间费用情况					单位：万元
项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2023年度(模拟)	2022年度
销售费用	12,226.75	45,819.55	11,768.19	47,355.74	47,944.06
管理费用	16,985.83	65,839.08	19,936.20	64,575.84	61,184.77
研发费用	4,413.44	13,361.77	3,271.02	13,600.40	13,080.60
财务费用	20,333.20	71,265.71	34,609.97	100,105.44	94,269.95
期间费用合计	53,959.22	196,286.11	69,585.38	225,637.42	216,479.38
占营业收入比重	16.80	12.50	15.85	11.88	10.58

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人期间费用合计分别为216,479.38万元、225,637.42万元、196,286.11万元及53,959.22万元，占营业收入的比重分别为10.58%、11.88%、12.50%及16.80%。2022-2024年度及2025年1-3月，期间费用中财务费用所占比重较大。2023年期间费用较2022年增加9,158.04万元，增幅4.23%，变化不大。2024年期间费用较2023年减少29,351.31万元，降幅13.01%，变化不大。发行人将通过一系列强化内部管理、调整融资结构等措施，优化费用成本，稳定营业利润。

5、公允价值变动收益、投资收益、其他收益分析

(1) 投资收益

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人实现投资收益分别为-9,811.80万元、23,395.95万元、29,026.02万元及4,016.92万元。发行人投资收益主要为权益法核算长期股权投资取得的收益、处置长期股权投资产生的投资收益和其他权益工具投资等取得的投资收益。

虽然单项投资收益的获取时点及获利额度具有一定的不确定性，但发行人可获取投资收益的资产丰富。发行人持有的金融资产获利能力较强，其中江苏银行股份有限公司、镇江交通产业集团有限公司、镇江船山石灰石矿有限公司等公司

分红情况较为稳定，能够对发行人未来利润的稳定性提供一定支持。2022年度投资收益为负，主要系发行人处置子公司镇江红星投资有限公司、镇江景城置业有限公司股权形成亏损-39,088.96万元。

具体而言，最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为120,046.48万元、108,130.24万元、112,731.18万元及112,254.90万元，占总资产的比重分别为0.78%、0.66%、0.72%及0.69%。

长期股权投资对象中包含大量优质企业，由于被投资企业权益变动，长期股权投资每年会获得一定的“权益法核算的长期股权投资收益”，同时长期股权投资会不定时获得“处置长期股权投资产生的投资收益”。上述两项投资收益在报告期内得到较好地实现。

报告期内，发行人从其他权益工具投资中获取了一定金额的股利收益。其他权益工具投资中包含大量优质资产，比如江苏银行股份有限公司（以下简称“江苏银行”）是江苏省内无锡、苏州、南通等10家城市商业银行合并重组而成的现代股份制商业银行，2016年8月，江苏银行首次公开发行A股在上海证券交易所成功上市。

综上，发行人为集团控股型公司，作为镇江市重要产业经济运营主体，具有国有资产投资功能，发行人具有稳定、长期的投资策略，并非通过短线交易获利，发行人投资收益来源于其培育的长期持股公司，具有较强的稳定性。发行人从单个投资对象或单项资产中取得的投资收益金额每年虽不固定，但发行人可取得投资收益的来源广泛、资产规模大、分散度高，且随着公司资产规模逐年增加，以及公司发展战略规划目标的逐步实现，未来可获取投资收益的资产来源会更加广泛，因此发行人投资收益具有可持续性，投资收益对发行人的盈利能力和偿债能力不会产生重大不利影响。

（2）公允价值变动收益

2022-2024年度及2025年1-3月，发行人公允价值变动收益分别为79,602.67万元、97,309.95万元、42,149.87万元和20,493.42万元。2024年度发行人公允价值变动收益较2023年度减少55,160.08万元，降幅为56.68%，主要系待售土地使用权的公允价值变动收益减少所致。

2024年，发行人选取了与房地产所处地区相近，结构及用途相似的房地产，并参照镇江市房地产交易市场上2024年12月的可比平均销售价格，结合周边市场信息和自有房产的特点，根据北方亚事资产评估有限责任公司2025年4月22日出具的“北方亚事评报字[2025]第01-0475号”资产评估报告书，确定该投资性房地产的公允价值。

表：发行人近三年公允价值变动收益明细表

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2023年度（模拟）	2022年度
交易性金融资产	11,143.73	22,844.67	32,664.75	2,218.15
按公允价值计量的投资性房地产	31,004.82	64,644.94	64,645.20	77,384.52
并购形成的或有对价中公允价值变动部分	1.32	-	-	-
合计	42,149.87	87,489.61	97,309.95	79,602.67

（3）其他收益

发行人补贴收入主要是政府对发行人代建项目的补贴。2022-2024年度及2025年1-3月，发行人的其他收益分别为112,208.81万元、81,230.49万元、77,972.60万元和15,680.91万元，近三年发行人政府补贴分别为110,802.20万元、79,652.07万元和76,269.53万元，占发行人利润总额的比例分别为83.54%、65.38%和66.63%。

表：发行人近三年其他收益明细表

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2023年度（模拟）	2022年度
政府补助	76,269.53	8,946.48	79,652.07	110,802.20
税收返还及减免	1,703.07	567.01	1,578.42	403.04
递延收益转入	-	994.03	-	1,003.58
合计	77,972.60	10,507.51	81,230.49	112,208.81

发行人下属运营实体国控集团和交通集团作为原市直属企业的定位和职能明确，近年来持续获得政府补贴支持。发行人所获得的财政补贴具有较强可持续性。

国控集团由镇江市人民政府出资组建，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，控股股东和实际控制人为镇江市国资委。国控集团作为

镇江市政府重点扶持的地方产业经济运营主体，是受镇江市国资委委托履行投资主体职责和资金运营职能的企业法人，是出资人职责企业化的运载主体。同时，作为承担改革资金筹集与支付职能的主体，国控集团在促进地方经济转型发展和维持社会稳定做出了一定贡献。镇江市政府、市国资委通过增资扩股、注入资产、发放补贴等方式对国控集团业务发展给予了扶持。国控集团未来将长期承担这一职能角色定位。交通集团系镇江市交通基础设施建设的实施主体，承担镇江市城市及交通建设市场化经营职能，在官塘新城开发、老旧城区改造等方面发挥了重要作用。近年来，随着五凤口高架、312国道改线、丁卯桥高架、连镇铁路等一批城建重点工程的实施，对镇江市改善城市面貌、完善区域功能等都起到了极好的推动作用，随着镇江市的持续快速发展，交通集团将更多地发挥推动区域发展、助力区域建设的企业职能。

发行人近年来持续获得政府补贴支持。从过往历史补贴情况分析。发行人取得该部分政府补助金额整体稳中有增，政府支持力度具备可持续性。发行人报告期内确定的政府补贴相关款项已收到，政府对其支持力度较强，基于发行人特殊的区域行业地位并结合报告期内已获取的政府补助情况，预计政府补助具备良好的可持续性，对发行人持续盈利能力及本期债券偿付不构成重大不利影响。综上，可认为发行人政府补贴具备较大可能的可持续性。

6、营业外收入分析

最近三年及一期，发行人实现营业外收入分别为2,783.60万元、1,809.83万元、6,287.33万元及391.50万元，主要为发行人与企业日常活动无关的政府补助及各项奖励资助经费等其他收入，由于与日常经营活动无关，计入营业外收入。

7、营业外支出分析

最近三年及一期，发行人实现营业外支出分别为1,387.44万元、3,996.65万元、1,438.42万元及86.90万元。营业外支出主要为非流动资产处置、对外捐赠等。

（六）关联交易情况

报告期内，发行人主要关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	控股股东和实际控制人

2	镇江国有投资控股集团有限公司	子公司
3	镇江交通产业集团有限公司	子公司
4	江苏恒顺集团有限公司	子公司
5	镇江市高科创业投资有限公司	子公司
6	镇江大东纸业有限公司	子公司
7	镇江国控财务管理有限公司	子公司
8	镇江国投创业有限公司	子公司
9	镇江市能源开发有限公司	子公司
10	镇江市丹徒区国金农村小额贷款有限公司	子公司
11	德仁融资租赁（上海）有限公司	子公司
12	江苏车驰汽车有限公司	子公司
13	镇江国控宏业供应链管理有限公司	子公司
14	镇江市京口石油有限责任公司	子公司
15	江苏金信金融控股集团有限公司	子公司
16	江苏恒达包装股份有限公司	子公司
17	镇江仁济医疗发展有限公司	子公司
18	镇江市金信融资担保有限公司（金信金融控股集团有限公司子公司）	子公司
19	镇江市红星置业有限公司	子公司
20	镇江红星文化产业投资股份有限公司	子公司
21	镇江市红星土地整理开发有限公司	子公司
22	镇江市轨道交通投资建设有限公司	子公司
23	镇江市城镇化建设有限公司	子公司
24	镇江市国际物流快速通道建设有限公司	子公司
25	江苏瀚通物贸有限公司	子公司
26	镇江市绿色能源发展有限公司	子公司
27	镇江红星欣农科技发展有限公司	子公司
28	镇江生态新城投资建设有限公司	子公司
29	镇江市公共交通有限公司	子公司
30	云神科技投资股份有限公司	子公司
31	镇江城际资产管理有限公司	子公司
32	镇江悦泰酒店管理有限公司	子公司
33	镇江龙门港务有限公司	子公司
34	镇江润港港务有限公司	子公司

35	镇江红星紫勋置业有限公司	子公司
36	镇江惠生活电子商务有限公司	子公司
37	江苏广通广告传媒有限公司	子公司
38	镇江航天科普教育园投资有限公司	子公司
39	镇江鹤林烟雨建设开发有限公司	子公司
40	江苏红星创业投资有限公司	子公司
41	镇江吉通物产有限公司	子公司
42	镇江红星市场投资经营管理有限公司	子公司
43	镇江中设工程咨询有限公司	子公司
44	上海浩帆融资租赁有限公司	子公司
45	镇江市亿丰科技小额贷款有限公司	子公司
46	镇江南山创意产业园发展有限公司	子公司
47	镇江市港口发展集团有限公司	子公司
48	镇江市汽车综合性能检测站	子公司
49	镇江畅行交通科技有限公司	子公司
50	镇江装饰城	子公司
51	镇江装饰城置业有限公司	子公司
52	江苏镇江路桥工程有限公司	子公司
53	镇江新通科技有限公司	子公司
54	镇江市港发大路新材料有限公司	子公司
55	镇江市环宇集装箱有限责任公司	子公司
56	镇江市港发绿色资源有限公司	子公司
57	镇江鹏程置业有限公司	子公司
58	镇江银信信息管理有限公司	子公司
59	镇江市港发大路港务有限公司	子公司
60	镇江高新环境有限公司	子公司
61	镇江宏安置业有限公司	子公司
62	镇江山林置业有限公司	子公司
63	镇江中科达储运开发有限公司	子公司
64	镇江市交通工程建设管理有限公司	子公司
65	镇江市交通规划设计院有限公司	子公司
66	镇江嘉铭置业有限公司	子公司
67	镇江嘉泰置业有限公司	子公司

68	镇江嘉城置业有限公司	子公司
69	镇江嘉林置业有限公司	子公司
70	镇江嘉勋置业有限公司	子公司
71	镇江嘉泽置业有限公司	子公司
72	镇江海纳川物流产业发展有限责任公司	子公司
73	镇江船山石灰石矿有限公司	参股、联营、合营公司
74	杭州期盈投资管理有限公司	参股、联营、合营公司
75	镇江恒华彩印包装有限责任公司	参股、联营、合营公司
76	镇江恒欣生物科技有限公司	参股、联营、合营公司
77	江苏稳润光电有限公司	参股、联营、合营公司
78	扬中市创新投资有限公司	参股、联营、合营公司
79	镇江领军人才投资有限公司	参股、联营、合营公司
80	金信资产经营有限公司	参股、联营、合营公司
81	远洋地产镇江有限公司	参股、联营、合营公司
82	镇江公用新能源有限公司	参股、联营、合营公司
83	镇江市诚基房地产开发有限公司	参股、联营、合营公司
84	镇江红星石化有限公司	参股、联营、合营公司
85	镇江智慧停车有限公司	参股、联营、合营公司
86	镇江公路客运中心有限公司	参股、联营、合营公司
87	镇江市官塘创新社区投资运营有限公司	参股、联营、合营公司
88	江苏益邦置业有限公司	参股、联营、合营公司
89	镇江星安置业有限公司	参股、联营、合营公司
90	镇江茂星置业有限公司	参股、联营、合营公司
91	镇江润欣驾驶员培训有限公司	参股、联营、合营公司
92	镇江领军人才创新创业股权投资有限公司	参股、联营、合营公司
93	镇江市港龙石化港务有限责任公司	参股、联营、合营公司
94	中交港发（江苏）建筑科技有限公司	参股、联营、合营公司
95	镇江市港发新材料有限公司	参股、联营、合营公司
96	镇江丹徒宜通生态环境有限公司	参股、联营、合营公司
97	镇江高新环境有限公司	联营企业的子公司

注1：发行人与镇江市汽车产业投资有限公司、自然人魏生平签署一致行动人协议，三方合并持有京口石油 50.375%的股权，镇江市汽车产业投资有限公司、自然人魏生平就京口石油的相关事项包括但不限于股东会、董事会行使填全和表决权时与发行人保持一致，发行

人享有表决权比例为 50.375%，对京口石油有实际控制权，因此发行人将京口石油纳入合并范围。注 2：发行人享有江苏恒达包装股份有限公司表决权比例 55.86%，对恒达包装有实际控制权，因此发行人将江苏恒达包装股份有限公司纳入合并范围。

注 3：发行人在镇江红星石化有限公司中直接和间接持股比例合计为 51.00%，高于 50%但未纳入合并报表，公司对镇江红星石化有限公司不施加重大影响，该公司实际经营权归中国石化销售股份有限公司所有，公司不对该公司形成实际控制，因此未纳入合并范围。

注 4：镇江高新环境有限公司发行人持股比例为 49.00%，不高于 50%但纳入合并报表，镇江城际资产管理有限公司（甲方，持股比例 49%）与高新发展集团有限公司（乙方，持股比例 6%）、镇江高新资产运营管理有限公司（丙方，持股比例 45%）签订一致行动人协议，乙方、丙方应就高新环境公司相关事项在包括但不限于股东会、董事会的提案、表决等行为时与甲方保持一致行动。

截至2024年末，发行人主要关联交易如下：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 定价原则

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价确定。

(2) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	金额
镇江恒华彩印包装有限责任公司	采购商品	995.69
镇江恒顺米业有限责任公司	采购商品	1,607.81
镇江恒欣生物科技有限公司	接受劳务	10.24
镇江市新盛物资有限公司	接受劳务	1.30
镇江恒顺米业有限责任公司	销售商品	44.20
镇江恒欣生物科技有限公司	销售商品	345.97
镇江市港发绿色资源有限公司	销售商品	1.06
镇江恒华彩印包装有限责任公司	提供劳务	15.43
镇江恒顺米业有限责任公司	提供劳务	5.98
镇江恒欣生物科技有限公司	提供劳务	3.47
镇江恒欣生物科技有限公司	房屋出租	28.57

(3) 应收/应付关联方款项

单位：万元

	项目名称	关联方	金额
应收项目	应收账款	镇江恒华彩印包装有限责任公司	5.10
	其他应收款	镇江星安置业有限公司	6,102.66
	其他应收款	镇江诚基房地产开发有限公司	5,099.20
	其他应收款	镇江公路客运中心有限公司	1,175.00
	其他应收款	镇江市人民政府国有资产监督管理委员会	130,526.16
	合计		
应付项目	应付账款	镇江恒华彩印包装有限责任公司	81.65
	应付账款	江苏恒宏包装有限公司	2,490.84
	应付账款	镇江恒欣生物科技有限公司	34.97
	其他应付款	镇江恒华彩印包装有限责任公司	0.02
	其他应付款	江苏恒宏包装有限公司	>0.00
	其他应付款	镇江智慧停车有限公司	0.63
	合计		

2、关联担保情况

截至2024年末，发行人无关联方担保情况。

发行人与关联方交易价格依据市场条件公平、合理确定，交易往来净额定期以电汇或票据方式实际结算，不存在损害发行人和全体股东利益的行为。发行人关联交易定价是根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格，不存在利益输送。

此项关联交易对发行人未来财务状况及经营成果没有影响。此项交易对发行人的独立性没有影响，公司主要业务也不因此项交易而对关联人形成依赖。

(七) 对外担保

截至2025年3月末，发行人提供对外担保余额为2,841,315.04万元，占净资产比例48.46%。为保证国有企业的快速发展、实现国有资产的保值增值，发行人承担了部分经营情况良好的市属国有企业银行借款的担保责任。发行人担保事项详见下表：

单位：万元

担保人	融资方	发行人与被担保方是否存在关联关系	实际余额	到期日期	担保类型	
镇江产投	镇江智能汽车产业投资发展有限公司	否	50,183.09	2035-12-17	保证担保	
交通集团	镇江城市建设产业集团有限公司	否	50,000.00	2025-6-11	保证担保	
		否	36,416.77	2028-12-20	保证担保	
		否	6,000.00	2026-2-8	保证担保	
		否	6,875.00	2028-12-15	保证担保	
		否	30,000.00	2028-12-20	保证担保	
		否	26,500.00	2028-12-20	保证担保	
		否	19,500.00	2028-12-20	保证担保	
		否	10,025.00	2028-12-15	保证担保	
		否	30,000.00	2027-8-29	保证担保	
		否	37,000.00	2028-11-20	保证担保	
		否	75,000.00	2030-9-18	保证担保	
		否	43,675.00	2039-11-18	保证担保	
		镇江朱方建筑配套工程有限公司 (原：镇江市伯先公园园艺有限公司)	否	2,281.12	2025-4-20	保证担保
		江苏九华物业发展集团有限公司	否	821.38	2025-5-17	保证担保
		镇江百姓汇商贸有限公司	否	4,800.00	2025-5-14	保证担保
		江苏索普(集团)有限公司	否	5,000.00	2025-12-3	保证担保
	否		5,000.00	2025-12-8	保证担保	
	否		3,600.00	2025-9-27	保证担保	
	否		3,000.00	2025-9-25	保证担保	
	否		29,694.00	2026-3-26	保证担保	

镇江文化旅游产业集团有 限责任公司	否	52,200.00	2028-12-28	保证担保
	否	111,997.00	2034-9-15	保证担保
	否	10,000.00	2025-4-16	保证担保
	否	7,250.00	2028-5-18	保证担保
	否	7,250.00	2028-5-18	保证担保
	否	13,600.00	2028-9-3	保证担保
	否	845.12	2025-8-6	保证担保
	否	48,250.00	2028-12-20	保证担保
	否	19,960.00	2028-12-20	保证担保
	否	93,000.00	2028-9-21	保证担保
	否	7,500.00	2027-12-14	保证担保
	否	24,780.00	2028-10-30	保证担保
镇江市风景旅游发展有限 责任公司	否	50,000.00	2029-12-9	保证担保
	否	14,000.00	2033-11-25	保证担保
	否	13,500.00	2025-12-23	保证担保
	否	29,600.00	2035-12-27	保证担保
镇江市绿城园林建设有限 公司	否	12,000.00	2026-1-20	保证担保
镇江市金山文化控股股份 有限公司	否	3,980.00	2027-3-17	保证担保

镇江金山焦山北固山旅游发展股份有限公司	否	11,700.00	2026-5-21	保证担保
	否	10,000.00	2025-8-15	保证担保
镇江南山新市镇建设有限公司	否	3,450.00	2025-10-14	保证担保
镇江旅游发展有限公司	否	990.00	2026-12-16	保证担保
镇江丰景文化传播有限公司	否	4,700.00	2025-12-23	保证担保
镇江智慧景区旅游发展有限公司	否	4,700.00	2025-12-23	保证担保
	否	6,500.00	2035-5-29	保证担保
镇江金山旅行社有限公司	否	4,700.00	2025-12-23	保证担保
镇江金山湖旅游发展有限公司	否	990.00	2027-3-26	保证担保
镇江中国国际旅行社有限公司	否	990.00	2027-3-26	保证担保
江苏瀚瑞投资控股有限公司	否	35,000.00	2025-8-29	保证担保
	否	41,200.00	2028-11-30	保证担保
	否	33,750.00	2028-9-23	保证担保
	否	45,000.00	2028-9-16	保证担保
	否	16,000.00	2025-8-26	保证担保
	否	20,490.00	2028-12-3	保证担保
	否	16,490.00	2028-12-8	保证担保
	否	15,360.00	2028-12-3	保证担保
	否	12,350.00	2027-12-21	保证担保
	否	24,900.00	2027-12-20	保证担保
	否	12,429.00	2028-12-20	保证担保
	否	4,061.00	2028-12-20	保证担保
	否	23,300.00	2026-7-16	保证担保
	否	24,480.00	2026-7-16	保证担保
否	20,000.00	2026-10-20	保证担保	

		否	21,600.00	2028-10-20	保证担保
		否	16,000.00	2037-5-23	保证担保
		否	23,500.00	2025-7-8	保证担保
	江苏瀚瑞金港融资租赁有限公司	否	2,960.00	2025-11-21	保证担保
	镇江新农发展投资有限公司	否	7,600.00	2027-12-27	保证担保
	镇江出口加工区域投物资开发有限公司	否	7,526.00	2026-6-10	保证担保
		否	2,736.73	2026-8-10	保证担保
	镇江新区城市建设投资有限公司	否	1,711.00	2025-4-27	保证担保
	江苏瀚瑞资产经营有限公司	否	14,860.00	2028-11-15	保证担保
		否	2,800.00	2027-5-20	保证担保
		否	4,000.00	2025-11-28	保证担保
	江苏圖山旅游文化发展有限公司	否	3,600.00	2031-7-15	保证担保
		否	5,920.00	2032-12-28	保证担保
	江苏圖山农业科技有限公司	否	9,000.00	2025-8-27	保证担保
	镇江东部新城城市发展有限公司	否	40,928.00	2030-6-1	保证担保
	江苏银山投资发展有限公司	否	46,000.00	2030-7-7	保证担保
		否	5,000.00	2025-8-1	保证担保
	镇江兴盛绿色产业发展有限公司	否	18,000.00	2025-6-27	保证担保
		否	5,000.00	2025-6-13	保证担保
	江苏瑞城房地产开发有限公司	否	24,200.00	2033-1-30	保证担保
	江苏瀚瑞铁路投资发展有限公司	否	15,000.00	2025-7-29	保证担保
		否	7,000.00	2025-11-24	保证担保
	镇江低空产业投资有限公司	否	4,700.00	2026-1-1	保证担保
	镇江文化广电产业集团有	否	15,000.00	2025-11-18	保证担保

限公司	否	9,019.50	2033-8-3	保证担保
江苏开物科技发展有限公司	否	20,800.00	2032-12-20	保证担保
江苏春和景明工程科技有限公司	否	9,500.00	2034-5-20	保证担保
江苏省交通工程集团有限公司	否	4,850.00	2025-8-22	保证担保
	否	4,000.00	2025-4-21	保证担保
	否	3,000.00	2025-4-21	保证担保
	否	4,000.00	2025-8-17	保证担保
	否	19,950.00	2025-10-23	保证担保
镇江市高校投资建设发展（集团）有限公司	否	5,750.00	2028-9-21	保证担保
镇江市博雅城市更新建设发展有限公司	否	10,000.00	2025-4-9	保证担保
镇江高新城市发展有限公司	否	40,000.00	2029-3-30	保证担保
镇江市润州区新农村发展实业有限公司	否	32,050.00	2029-8-15	保证担保
镇江铁路投资发展有限公司	否	30,000.00	2025-6-27	保证担保
	否	30,000.00	2025-7-13	保证担保
	否	9,000.00	2025-12-22	保证担保
	否	2,900.00	2025-4-19	保证担保
	否	11,400.00	2026-3-9	保证担保
镇江国泰能源发展有限公司	否	4,090.00	2026-4-2	保证担保
	否	5,000.00	2025-11-10	保证担保
	否	23,400.00	2037-11-20	保证担保
	否	4,500.00	2025-7-17	保证担保
	否	949.00	2027-8-20	保证担保
	否	1,000.00	2025-10-16	保证担保

		否	10,000.00	2026-1-20	保证担保
	镇江市丹徒区建设投资有限公司	否	19,500.00	2028-12-20	保证担保
	镇江宜禾市政工程有限公司	否	23,613.20	2034-6-20	保证担保
	镇江市兴宜停车管理有限公司	否	19,900.00	2034-12-12	保证担保
	镇江市宜瑞国有资产运营有限公司	否	77,959.44	2029-8-23	保证担保
	镇江市丹徒区华建文化旅游产业发展有限公司	否	10,000.00	2025-10-29	保证担保
	镇江丹徒资产经营集团有限公司	否	20,000.00	2025-10-29	保证担保
	镇江体育产业发展有限公司	否	5,000.00	2025-12-24	保证担保
	镇江市电子管厂有限公司	否	4,300.00	2025-12-20	保证担保
		否	5,000.00	2026-3-27	保证担保
	镇江城际商业管理有限公司	否	4,800.00	2026-1-24	保证担保
国控集团	镇江城市建设产业集团有限公司	否	29,800.00	2028-10-31	保证担保
		否	11,769.00	2028-10-31	保证担保
		否	16,000.00	2028-9-26	保证担保
		否	34,000.00	2028-10-20	保证担保
		否	19,384.30	2026-6-28	保证担保
	镇江长山环境有限公司	否	2,289.61	2025-6-8	保证担保
		否	4,042.27	2025-11-16	保证担保
	镇江市静脉产业发展有限公司	否	4,409.50	2026-6-15	保证担保
	江苏朱方置业有限公司	否	21,352.00	2027-6-21	保证担保
		否	10,675.00	2027-6-21	保证担保
	江苏索普（集团）有限公司	否	4,000.00	2025-5-14	保证担保
		否	4,000.00	2025-5-19	保证担保

镇江市兴宜水利建设有限公司	否	14,000.00	2028-12-21	保证担保
镇江市丹徒区建宜水利投资有限公司	否	12,000.00	2028-1-24	保证担保
镇江华建置业有限公司	否	5,350.00	2031-6-24	保证担保
	否	8,600.00	2031-6-24	保证担保
镇江市恒瑞高新产业集团有限公司	否	21,300.00	2034-10-29	保证担保
	否	10,000.00	2034-10-29	保证担保
镇江市丹徒区建祥水利工程投资有限公司	否	2,000.00	2031-3-29	保证担保
	否	20,000.00	2031-3-29	保证担保
	否	20,000.00	2031-3-29	保证担保
	否	10,000.00	2031-3-29	保证担保
江苏镇钛化工有限公司	否	2,000.00	2025-6-19	保证担保
	否	4,400.00	2026-1-23	保证担保
	否	1,500.00	2026-1-20	保证担保
	否	400.00	2026-2-21	保证担保
	否	4,000.00	2026-3-6	保证担保
	否	500.00	2026-3-13	保证担保
	否	3,800.00	2026-1-26	保证担保
	否	1,000.00	2025-7-29	保证担保
镇江太白化工有限责任公司	否	800.00	2025-5-27	保证担保
	否	1,000.00	2025-6-3	保证担保
镇江文化旅游产业集团有限责任公司	否	125,000.00	2039-12-26	保证担保
	否	39,276.48	2025-10-8	保证担保
	否	10,170.00	2028-12-26	保证担保
	否	22,020.00	2028-12-26	保证担保
	否	6,863.10	2027-1-19	保证担保
	否	16,500.00	2025-4-15	保证担保
	否	3,445.00	2025-4-21	保证担保

		否	750.00	2026-4-30	保证担保
		否	3,310.00	2026-5-31	保证担保
		否	300.00	2026-6-7	保证担保
	镇江市丹徒区科创建设有限公司	否	8,000.00	2035-12-20	保证担保
		否	10,000.00	2035-12-20	保证担保
		否	300.00	2035-12-20	保证担保
		否	2,400.00	2035-12-20	保证担保
	镇江智能汽车产业投资发展有限公司	否	1,618.09	2027-11-25	保证担保
		否	1,720.84	2028-5-4	保证担保
		否	2,772.62	2029-5-13	保证担保
		否	136.43	2027-1-17	保证担保
		否	145.10	2028-5-4	保证担保
		否	1,200.00	2025-7-22	保证担保
		否	400.00	2025-7-25	保证担保
		否	47,987.00	2036-3-21	保证担保
		否	17,806.00	2036-3-21	保证担保
		否	498.99	2027-6-10	保证担保
		否	694.37	2027-7-1	保证担保
		否	895.00	2027-8-10	保证担保
		否	358.00	2027-10-22	保证担保
	镇江飞驰汽车集团有限责任公司	否	1,000.00	2025-4-2	保证担保
		否	20.00	2025-6-20	保证担保
		否	20.00	2025-12-20	保证担保
		否	4,400.00	2026-7-10	保证担保
		否	1,000.00	2028-1-11	保证担保
		否	800.00	2026-3-23	保证担保
		否	2,000.00	2025-6-4	保证担保
		否	1,000.00	2025-12-29	保证担保

		否	3,300.00	2026-1-22	保证担保
		否	1,000.00	2026-2-16	保证担保
		否	75.00	2025-8-26	保证担保
		否	75.00	2026-2-26	保证担保
		否	75.00	2026-8-26	保证担保
		否	2,275.00	2027-2-26	保证担保
	镇江专用汽车制造厂有限公司	否	1,000.00	2026-3-5	保证担保
		否	500.00	2025-12-29	保证担保
	镇江市博雅城市更新建设发展有限公司	否	5,000.00	2026-3-30	保证担保
恒顺集团	江苏索普(集团)有限公司	否	8,000.00	2025-4-9	保证担保
合计			2,841,315.04		

主要被担保企业的经营情况：

(1) 镇江文化旅游产业集团有限责任公司

镇江文化旅游产业集团有限责任公司注册资本200,000万元，经营范围：文艺演出项目的开发、表演；旅游纪念品的开发销售；国内外旅游咨询与商务信息咨询；文化旅游项目的投资、开发、建设；园林景区投资、开发、建设、养护、管理；房地产开发销售；水利建设和城市基础设施及配套项目的投资、开发、建设、管理；水土资源开发、利用；金属材料、建筑材料的销售；市区公共部位广告资源设施（包括灯箱及户外大屏等）的租赁；停车场的管理；广告的设计、制作、代理、发布；剧院演出项目、餐饮项目、茶社项目及酒店项目的投资、管理；物业管理；场地租赁；游乐设施、设备租赁；房屋租赁；电影放映；文化股权投资；会议会展活动组织策划；提供会议服务；室外娱乐活动的管理服务；汽车、火车、航空票务销售；日用百货的销售。（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）。

截至2024年末，镇江文化旅游产业集团有限责任公司资产总额5,470,754.78万元，负债总额3,391,449.01万元，所有者权益2,079,305.77万元。2024年度，镇江文旅实现营业收入383,951.07万元，净利润40,361.39万元。

截至2025年3月末，镇江文化旅游产业集团有限责任公司资产总额5,519,809.99万元，负债总额3,413,331.55万元，所有者权益2,106,478.44万元。2025年1-3月，镇江文旅实现营业收入97,475.35万元，净利润3,377.14万元。

截至本募集说明书摘要签署日，上述被担保公司日常经营以及财务状况正常，相关债务按时偿还，报告期内发行人未出现代偿。如果未来被担保公司受经济周期影响或因经营环境发生变化而出现经营困难或流动性问题，进而影响其偿债能力，可能触发发行人代偿。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至2025年3月末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至2024年末，发行人受限资产合计2,017,663.24万元，占总资产比例为12.84%，占净资产比例为34.84%。发行人重大受限资产具体明细如下所示：

1、资产抵押情况

截至2024年末，发行人资产抵押情况如下：

单位：万元、亩

序号	所在科目	贷款人	抵押物	抵押面积	评估价值（如有）	账面价值
1	投资性房地产	交通集团	林隐路	26.58	21,042.57	21,042.57
2	投资性房地产	交通集团	林隐路	23.22	18,379.29	18,379.29
3	投资性房地产	交通集团	官塘桥	302.02	127,615.06	127,615.06
4	投资性房地产	交通集团	官塘桥	60.07	25,381.66	25,381.66
5	投资性房地产	交通集团	官塘桥	76.74	32,813.13	32,813.13

序号	所在科目	贷款人	抵押物	抵押面积	评估价值（如有）	账面价值
6	投资性房地产	交通集团	镇江市官塘桥 1-3 号	36.81	15,946.87	15,946.87
7	投资性房地产	交通集团	润州区蒋乔镇官塘桥村	38.14	16,948.70	16,948.70
8	投资性房地产	交通集团	润州区蒋乔镇平山村	53.94	23,968.74	23,968.74
9	投资性房地产	交通集团	润州区蒋乔镇秀山村	55.63	24,717.02	24,717.02
10	投资性房地产	交通集团	润州区蒋乔镇秀山村	61.67	27,400.68	27,400.68
11	投资性房地产	交通集团	城际铁路北侧	5.54	4,532.18	4,532.18
12	投资性房地产	交通集团	城际铁路北侧	10.31	10,426.67	10,426.67
13	投资性房地产	交通集团	城际铁路北侧	20.92	21,164.85	21,164.85
14	投资性房地产	交通集团	谷阳大道、312 国道交叉口西侧	56.08	25,704.96	25,704.96
15	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 57 号地块	10.77	5,246.45	5,246.45
16	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 52 号地块	20.19	9,833.48	9,833.48
17	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 5 号地块	36.15	17,605.93	17,605.93
18	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 51 号地块	15.49	7,541.46	7,541.46
19	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 50 号地块	13.00	6,331.32	6,331.32
20	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 48 号地块	9.40	4,577.24	4,577.24
21	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 43 号地块	50.60	24,644.44	24,644.44
22	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 40 号地块	22.50	10,959.25	10,959.25
23	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 27 号地块	67.42	32,834.44	32,834.44
24	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 53 号地块	154.46	75,942.54	75,942.54

序号	所在科目	贷款人	抵押物	抵押面积	评估价值（如有）	账面价值
25	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 26 号地块	17.55	8,547.43	8,547.43
26	投资性房地产	交通集团	润州区官塘桥 22 号地块	24.50	11,931.62	11,931.62
27	投资性房地产	交通集团	润州区官塘桥 23 号地块	8.04	3,914.53	3,914.53
28	投资性房地产	交通集团	润州区官塘桥 25 号地块	14.23	6,931.71	6,931.71
29	投资性房地产	交通集团	官塘新城 15 号地块	18.09	8,762.98	8,762.98
30	投资性房地产	交通集团	官塘新城 35 号地块	5.83	2,825.05	2,825.05
31	投资性房地产	交通集团	官塘新城 70 号地块	6.46	3,131.50	3,131.50
32	投资性房地产	交通集团	林隐路 25 号（公交总公司）	4.63	4,849.38	4,849.38
33	投资性房地产	交通集团	韦岗 6 号地块	5.28	922.12	922.12
34	投资性房地产	交通集团	韦岗 7 号地块	5.18	905.45	905.45
35	投资性房地产	交通集团	韦岗 8 号地块	10.23	1,787.99	1,787.99
36	投资性房地产	交通集团	韦岗 11-2 号地块	37.25	6,508.34	6,508.34
37	投资性房地产	交通集团	韦岗 10 号地块	16.37	2,860.27	2,860.27
38	投资性房地产	交通集团	镇江市官塘新城 105 号地块	100.72	47,706.95	47,706.95
39	投资性房地产	交通集团	镇江市官塘新城 104 号地块	61.67	29,212.49	29,212.49
40	投资性房地产	交通集团	谏壁街道越河街南侧	53.37	14,476.81	14,476.81
41	投资性房地产	交通集团	谏壁街道越河街南侧	51.13	13,868.74	13,868.74
42	投资性房地产	交通集团	谏壁街道越河街南侧	50.45	13,684.66	13,684.66
43	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 7 号地块	52.47	25,804.97	25,804.97
44	投资性房	交通集团	润州区官塘新	2.37	1,165.02	1,165.02

序号	所在科目	贷款人	抵押物	抵押面积	评估价值（如有）	账面价值
	地产		城 7 号地块			
45	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 7 号地块	7.05	3,465.32	3,465.32
46	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 42 号地块	52.62	25,494.60	25,494.60
47	投资性房地产	交通集团	润州区蒋桥镇平山村	102.49	47,164.41	47,164.41
48	投资性房地产	交通集团	润州区蒋桥镇平山村	54.92	25,273.10	25,273.10
49	投资性房地产	交通集团	润州区蒋桥镇平山村	112.01	51,548.12	51,548.12
50	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 34 号地块	13.71	6,676.11	6,676.11
51	投资性房地产	交通集团	润州区官塘桥 11 号地块	21.66	10,455.28	10,455.28
二押	投资性房地产	交通集团	润州区蒋乔镇平山村	39.44	17,526.62	17,526.62
53	投资性房地产	交通集团	润州蒋乔镇秀山村	36.42	16,182.02	16,182.02
54	投资性房地产	交通集团	润州区蒋乔镇秀山村	44.78	19,897.82	19,897.82
55	投资性房地产	交通集团	百盛家园东	1.79	1,475.00	1,475.00
56	投资性房地产	交通集团	润州区官塘桥 17 号地块	39.01	19,000.16	19,000.16
57	投资性房地产	交通集团	润州区官塘桥 14 号地块	26.69	12,996.33	12,996.33
58	投资性房地产	交通集团	官塘新城 54 号地块	6.76	3,293.01	3,293.01
59	投资性房地产	交通集团	官塘新城 55 号地块	22.33	10,873.27	10,873.27
60	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 33 号地块	7.66	3,736.64	3,736.64
61	投资性房地产	交通集团	润州区官塘新城 39 号地块	19.33	9,415.34	9,415.34
62	投资性房地产	交通集团	润州区官塘桥 32 号地块	5.14	2,491.73	2,491.73
63	投资性房地产	交通集团	官塘新城 49 号地块	5.46	2,644.53	2,644.53
64	投资性房地产	交通集团	磨笄山周边地块（4）	184.25	169,826.97	169,826.97

序号	所在科目	贷款人	抵押物	抵押面积	评估价值（如有）	账面价值
二押	投资性房地产	交通集团	润州区蒋乔镇平山村	29.29	11,574.42	11,574.42
二押	投资性房地产	交通集团	润州区官塘桥16号地块	12.09	5,886.52	5,886.52
67	投资性房地产	交通集团	官塘新城38号地块	8.65	4,211.11	4,211.11
68	投资性房地产	交通集团	官塘新城45号地块	7.71	3,756.67	3,756.67
69	投资性房地产	交通集团	官塘新城12号地块	11.40	5,551.36	5,551.36
70	投资性房地产	交通集团	润州区官塘桥1号地块	18.73	9,040.55	9,040.55
71	投资性房地产	交通集团	官塘新城10号地块	7.65	3,707.77	3,707.77
72	投资性房地产	交通集团	镇江高铁长途客运站地块	56.67	50,594.44	50,594.44
73	投资性房地产	交通集团	磨笄山周边地块（3）	9.62	8,867.17	8,867.17
74	投资性房地产	交通集团	磨笄山周边地块（4）	182.20	167,940.00	167,940.00
75	投资性房地产	交通集团	镇江市官塘桥1-3号	35.43	13,661.52	13,661.52
76	无形资产	镇江大东纸业有限公司	镇江新区横山路东侧、东方路北土地使用权	348.42	3,431.52	3,431.52
77	无形资产	镇江大东纸业有限公司	镇江新区横山路东侧土地使用权	22.85	435.00	435.00
合计				3,327.70	1,549,451.37	1,549,451.37

2、资产质押情况

截至2024年末，发行人资产质押情况如下：

单位：万元

贷款人	贷款机构	质押资产	账面价值	质押到期日
恒顺集团	工商银行	江苏恒顺醋业股份有限公司4992万股股票	15,002.00	2026-11
国控集团	中信证券	中国太保500万股股票	11,890.00	2026-06

贷款人	贷款机构	质押资产	账面价值	质押到期日
国控集团	中信证券	江苏银行 5500 万股股票	36,795.00	2026-06
交通集团	浦发银行	子公司江苏镇江路桥工程有限公司股权	20,048.00	2027-03
交通集团	工商银行	子公司镇江红星置业有限公司股权	10,000.00	2026-07
交通集团	信达资产	子公司镇江鹏城置业有限公司股权	2.00	2026-08
合计			93,737.00	

3、受限货币资金情况

截至2024年末，发行人受限货币资金为404,524.88万元，主要为保证金、票据保证金存款等。

除上述抵质押资产外，发行人无其他资产抵押、质押和其他被限制用途安排。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级

本期债券不评级。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券无债项评级，评级展望为稳定。该级别标识涵义为：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

报告期内发行人主体评级未发生变动情况。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，截至2025年3月末，发行人获各家银行授信额度总额556.38亿元，已使用额度389.37亿元，剩余额度167.01亿元。

截至2025年3月末，发行人银行授信情况如下表所示：

单位：亿元

授信银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
渤海银行	10.00	2.00	8.00
北京银行	18.00	18.00	0.00
常熟农商行	0.80	0.30	0.50
大新银行	0.65	0.65	0.00
工商银行	66.13	32.83	33.31
光大银行	22.56	16.38	6.18
广发银行	4.61	4.61	0.00
广州银行	2.50	2.50	0.00
国开行	6.50	6.14	0.36
杭州银行	5.00	5.00	0.00
恒丰银行	2.10	2.10	0.00

授信银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
华夏银行	18.29	13.42	4.87
徽商银行	8.00	7.95	0.05
建设银行	32.26	22.06	10.20
江苏银行	86.02	47.71	38.31
江西银行	2.70	2.70	0.00
交通银行	12.85	11.53	1.32
民生银行	39.31	27.78	11.53
南京银行	15.60	13.15	2.45
农发行	1.97	1.97	0.00
南洋银行	1.98	1.08	0.90
农业银行	48.07	36.73	11.35
平安银行	18.80	15.17	3.63
浦发银行	8.65	7.10	1.55
上海银行	0.50	0.50	0.00
苏商银行	0.50	0.50	0.00
苏州银行	1.75	1.74	0.01
兴业银行	5.95	2.95	3.00
邮储银行	34.37	29.32	5.05
招商银行	7.71	6.91	0.80
浙商银行	8.50	8.50	0.00
镇江农商行	6.12	5.46	0.66
中国银行	20.57	13.11	7.46
中信银行	21.47	9.19	12.28
紫金农商行	15.57	12.34	3.23
合计	556.38	389.37	167.01

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 143 只，累计偿还境内债券 560.94 亿元，境外债券 6.7 亿美元，1.42 亿欧元。

2、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为 273.31 亿元，境外人民币债 10.52 亿元，境外美元债 4.41 亿美元，
 明细如下：

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行 规模	票面利 率	余额
单位：亿元、%、年									
1	25 镇投 G4	产投集团	2025/5/20	-	2028/5/22	3	2.05	2.10	2.05
2	25 镇投 G3	产投集团	2025/4/9	-	2030/4/11	5	5.00	2.35	5.00
3	25 镇投 G2	产投集团	2025/3/20	-	2030/3/20	5	4.50	2.54	4.50
4	25 镇投 G1	产投集团	2025/1/15	-	2030/1/17	5	5.00	2.20	5.00
5	24 镇投 G1	产投集团	2024/11/22	-	2029/11/26	5	5.00	2.68	5.00
6	23 镇投 G3	国控集团	2023/9/10	-	2025/9/11	2	5.00	3.30	5.00
7	23 镇投 G2	国控集团	2023/8/24	-	2026/8/28	3	5.00	3.50	5.00
公募公司债券小计							31.55		31.55
8	25 镇交 03	交通集团	2025/8/8	-	2030/8/12	5	5.00	2.32	5.00
9	25 镇交 02	交通集团	2025/7/17	-	2030/7/18	5	5.00	2.40	5.00
10	25 镇交 Y2	交通集团	2025/6/19	-	2028/6/20	3+N	5.00	2.25	5.00
11	25 镇交 01	交通集团	2025/2/21	-	2030/2/24	5	6.75	2.60	6.75
12	25 镇交 D1	交通集团	2025/2/13	-	2026/2/14	1	5.60	1.93	5.60
13	25 镇交 Y1	交通集团	2025/1/15	-	2028/1/16	3+N	5.00	2.55	5.00
14	24 镇交 D4	交通集团	2024/12/27	-	2025/12/30	1	5.00	2.00	5.00
15	24 镇交 D3	交通集团	2024/11/7	-	2025/11/1	1	5.00	2.24	5.00
16	24 镇交 02	交通集团	2024/7/2	-	2029/7/4	5	5.00	2.39	5.00
17	24 镇交 01	交通集团	2024/5/16	-	2027/5/17	3	5.00	2.49	5.00
18	23 镇交 Y2	交通集团	2023/11/30	-	2025/12/4	2+N	5.00	3.72	5.00
19	23 镇交 05	交通集团	2023/11/16	2025/11/21	2026/11/20	2+1	5.00	3.29	5.00
20	23 镇交 04	交通集团	2023/10/25	2025/10/30	2026/10/29	2+1	5.00	3.76	5.00
21	23 镇交 03	交通集团	2023/9/20	2025/9/25	2026/9/24	2+1	9.50	3.50	9.50
22	23 镇交 Y1	交通集团	2023/8/28	-	2025/8/30	2	5.00	4.35	5.00
23	23 镇交 01	交通集团	2023/3/2	2025/3/7	2026/3/6	2+1	10.00	5.47	7.65
24	22 镇交 04	交通集团	2022/7/26	-	2027/7/28	5	5.00	3.58	5.00
私募公司债券小计							101.85		99.50
公司债券小计							128.40		126.05
25	25 镇江产 投 MTN006	产投集团	2025/8/8	-	2028/8/11	3	5.00	2.02	5.00
26	25 镇江产 投 MTN005	产投集团	2025/8/5	-	2028/8/6	3	3.70	2.05	3.70
27	25 镇江产 投 SCP003	产投集团	2025/6/3	-	2026/3/1	0.7397	1.50	1.85	1.50

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行 规模	票面利 率	余额
28	25 镇江产 投 SCP002	产投集团	2025/5/28	-	2026/2/23	0.7397	5.00	1.80	5.00
29	25 镇江产 投 CP002	产投集团	2025/4/29	-	2026/4/30	1.00	2.00	1.90	2.00
30	25 镇江产 投 CP001	产投集团	2025/4/28	-	2026/4/29	1.00	2.00	1.98	2.00
31	25 镇江产 投 SCP001	产投集团	2025/4/25	-	2026/1/23	0.70	1.00	1.98	1.00
32	25 镇江产 投 MTN004	产投集团	2025/4/15	-	2028/4/16	3	4.00	2.10	4.00
33	25 镇江产 投 MTN003	产投集团	2025/3/25	-	2030/3/26	5	3.50	2.54	3.50
34	25 镇江产 投 MTN002	产投集团	2025/2/25	-	2035/2/26	10	3.00	2.75	3.00
35	25 镇江产 投 MTN001	产投集团	2025/2/11	-	2028/2/12	3	5.00	2.12	5.00
36	24 镇江产 投 CP001	产投集团	2024/9/26	-	2025/9/26	0.9973	6.00	2.22	6.00
37	24 镇江产 投 MTN005	产投集团	2024/9/18	-	2026/9/19	2	4.00	2.21	4.00
38	24 镇江产 投 MTN004	产投集团	2024/8/09	-	2029/8/12	5	1.28	2.27	1.28
39	24 镇江产 投 MTN003	产投集团	2024/6/17	-	2027/6/18	3	6.00	2.34	6.00
40	24 镇江产 投 MTN002	产投集团	2024/6/12	-	2027/6/13	3	10.00	2.35	10.00
41	24 镇江产 投 MTN001	产投集团	2024/4/26	-	2027/4/29	3	3.00	2.43	3.00
42	24 镇国投 MTN002	国控集团	2024/3/27	-	2026/3/28	2	3.00	2.70	3.00
43	24 镇国投 MTN001	国控集团	2024/3/18	-	2026/3/19	2	4.00	2.70	4.00
44	23 镇国投 MTN005	国控集团	2023/10/26	-	2025/10/29	2	3.00	3.45	3.00
45	23 镇国投 MTN004	国控集团	2023/9/18	-	2025/9/19	2	3.00	3.40	3.00
46	23 镇国投 MTN001	国控集团	2023/2/22	-	2026/2/23	3	6.00	4.99	6.00
47	22 镇国投 MTN003	国控集团	2022/8/24	-	2025/8/28	3	5.00	3.50	5.00
48	21 镇国投	国控集团	2021/6/3	-	2026/6/7	5	5.00	4.95	1.50

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行 规模	票面利 率	余额
	PPN001								
49	21 镇国投 MTN001	国控集团	2021/3/15	-	2026/3/17	5	2.00	5.10	2.00
50	20 镇国投 MTN003	国控集团	2020/11/10	-	2025/11/12	5	5.00	5.00	5.00
51	20 镇国投 PPN001	国控集团	2020/9/20	-	2025/9/22	5	5.00	5.00	1.50
52	25 镇江交 通 CP002	交通集团	2025/2/10	-	2025/12/26	0.8712	5.00	1.95	5.00
53	25 镇江交 通 CP001	交通集团	2025/1/23	-	2026/1/24	1	5.00	2.09	5.00
54	25 镇江交 通 SCP001	交通集团	2025/1/23	-	2025/10/21	0.7397	5.00	2.10	5.00
55	25 镇江交 通 MTN001	交通集团	2025/01/22	-	2027/01/24	2	3.50	2.10	3.50
56	24 镇江交 通 MTN002	交通集团	2024/7/17	-	2029/7/18	5	7.40	2.47	7.40
57	24 镇江交 通 PPN003	交通集团	2024/6/27	-	2027/6/28	3	5.00	2.36	5.00
58	24 镇江交 通 MTN001	交通集团	2024/5/29	-	2026/5/30	2	6.375	2.32	6.375
59	24 镇江交 通 PPN002	交通集团	2024/5/24	-	2027/5/27	3	5.00	2.59	5.00
60	23 镇江交 通 PPN002	交通集团	2023/10/19	-	2025/10/23	2	5.00	3.80	5.00
债务融资工具小计							154.26		147.26
境内债券合计							282.66		273.31
单位：亿元、%、年									
1	国控集团 2.92% 20271101	国控集团	2024-11-01	-	2027-11-01	3	10.52	2.92	10.52
国控集团境外债合计							10.52		10.52
单位：亿美元、%、年									
2	镇江交产 4.78%N202 80716	交通集团	2025/7/15	-	2028/7/16	3	2.20	4.78	2.20
3	镇江交通产 业集团 6.9%N2025 1026	交通集团	2022/10/25	-	2025/10/25	3	1.63	6.90	1.63

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行 规模	票面利 率	余额
4	镇江交产 5.2%N2025 0909	交通集团	2022/9/8	-	2025/9/8	3	0.58	5.20	0.58
交通集团境外债合 计							4.41		4.41

3、截至本募集说明书摘要签署日，发行人存续“23 镇交 Y1”、“23 镇交 Y2”、“25 镇交 Y1”、“25 镇交 Y2”四只共计 20 亿元的可续期债。

4、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行 金额	尚未发 行金额
1	镇江交通产业 集团有限公司	定向工具	交易商协会	2024-1-19	8.50	5.00	3.50
2	镇江交通产业 集团有限公司	中期票据	交易商协会	2023-9-19	10.00	7.40	2.60
3	镇江交通产业 集团有限公司	中期票据	交易商协会	2023-9-19	10.00	9.88	0.12
4	镇江交通产业 集团有限公司	私募可续期 公司债	上交所	2025-01-03	19.50	10.00	9.50
5	镇江交通产业 集团有限公司	私募短期公 司债	上交所	2024-12-24	15.60	5.60	10.00
6	镇江交通产业 集团有限公司	超短期融资 券	交易商协会	2024-11-04	9.87	5.00	4.87
7	镇江产业投资 控股集团有限 公司	中期票据	交易商协会	2024-4-19	40.00	39.78	0.22
8	镇江产业投资 控股集团有限 公司	短期融资券	交易商协会	2024-4-19	30.00	10.00	20.00
10	镇江产业投资 控股集团有限 公司	超短期融资 券	交易商协会	2024-4-19	28.00	7.50	20.50
11	镇江产业投资 控股集团有限 公司	小公募公司 债	上交所	2024-8-21	26.55	21.55	5.00
12	镇江产业投资 控股集团有限	中期票据	交易商协会	2024-7-7	5.00	5.00	0.00

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行 金额	尚未发 行金额
	公司						
	合计				203.02	126.71	76.31

第七节 增信状况

本期债券采用无担保的方式发行。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者的纳税依据。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日施行的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。

对本期债券在交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书摘要签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，

应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 发行有关机构

一、发行人

名称：镇江产业投资控股集团有限公司

住所：江苏省镇江市润州区南山路 61 号

法定代表人：谈建新

联系人：王伟

联系地址：镇江市润州区南山路 61 号国控大厦 B 幢 21 楼

电话号码：0511-85606372

传真号码：0511-85635315

邮政编码：212000

二、牵头承销机构、簿记管理人、受托管理人

名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：王丹阳、李楠

联系地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座

电话号码：021-38966565

传真号码：021-38966500

邮政编码：200120

三、联席承销机构

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座

法定代表人：张佑君

联系人：成章、兰腾飞、车迎旭

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

电话号码：010-60838614

传真号码：010-60833504

邮政编码：100026

四、律师事务所

名称：江苏中坚汇律师事务所

住所：江苏省镇江市京口区正东路39号东大院1号楼1层

负责人：林杰

联系人：童伟

联系地址：江苏省镇江市京口区正东路39号东大院1号楼1层

电话号码：0511-85118790

传真号码：/

邮政编码：212001

五、会计师事务所

1、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港19楼

负责人：李尊农

联系人：赵永强、唐成亮、孙坤

联系地址：南京市建邺区嘉陵东街50号康源智汇港19楼

电话号码：0511-84406681

传真号码：0511-84411447

邮政编码：210041

2、众华会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

负责人：陆士敏

联系人：李娟、陈兵斌

联系地址：上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

电话号码：021-63525500

传真号码：021-63525566

邮政编码：201821

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：周宁

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200120

七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至2025年3月31日，华泰联合证券有限责任公司系华泰证券股份有限公司的控股子公司，华泰证券股份有限公司各部门及资管子公司合计持有恒顺醋业（600305）758,773股。

截至2025年3月31日，中信证券股份有限公司自营业务账户、信用融券专户分别持有恒顺醋业(600305)2,576,993股、12,800股。

除上述事项外，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十节 备查文件

一、本募集说明书摘要的备查文件

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册的本期发行的文件。

二、备查地点

投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

投资者可至发行人、主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅部分相关文件。

投资者可以自本期债券发行公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日9:30-11:30，14:00-17:00。

（二）查阅地点

1、发行人：镇江产业投资控股集团有限公司

法定代表人：谈建新

住所：江苏省镇江市润州区南山路61号

联系人：王伟

联系地址：镇江市润州区南山路61号国控大厦B幢21楼

联系电话：0511-85606372

2、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

联系人：王丹阳、李楠

联系地址：上海市浦东新区东方路18号保利广场E栋20层

联系电话：021-38966565

传真：021-38966500