

央企信托·XXXX号集合资金信托计划

尽职调查报告

央企国际信托有限公司

声明与保证

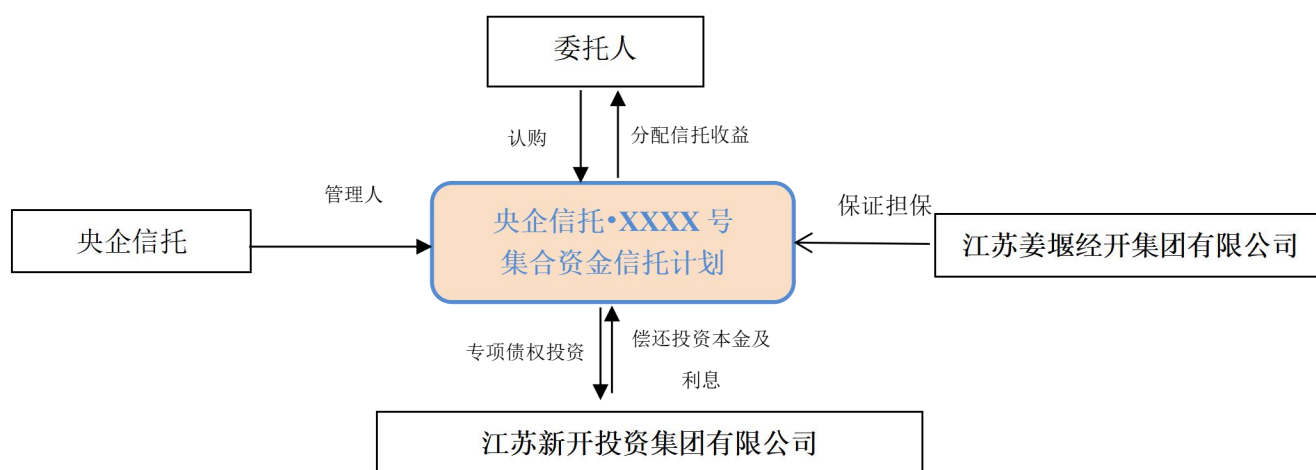
我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

一、信托基本情况介绍

(一) 交易结构概述

我部拟设立“央企信托·XXXX号集合资金信托计划”，规模不超过5.0亿元（以实际募集为准），每期信托期限12个月。信托募集资金用于投资江苏新开投资集团有限公司（以下简称“新开投资”或“交易对手”，发债主体，AA+评级，YY等级7，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）定向发行的专项债权，资金用于归还金融机构借款，并由江苏姜堰经开集团有限公司（以下简称“姜堰经开”或“担保人”，AA评级，YY等级7，股东为江苏新开投资集团有限公司（100.00%））提供不可撤销连带责任保证担保。

交易结构图如下：



(三) 平台公司分析

泰州市市级平台主要有泰州市城市建设投资集团有限公司（主体评级AAA）、泰州凤城河建设发展有限公司（主体评级AA+）、泰州市交通产业集团有限公司（主体评级AA+）和泰州国控投资集团有限公司（主体评级AAA），具体情况如下：

泰州市主要市级平台财务情况（截止2023年9月末）

名称	总资产 (亿元)	净资产 (亿元)	资产负债率	主体评级
泰州国控投资集团有限公司(截止 2022 年末财务数据)	1149.34	413.84	63.99%	AAA
泰州市城市建设投资集团有限公司	1066.75	376.30	64.72%	AAA
泰州市交通产业集团有限公司	657.25	240.11	63.47%	AA+
泰州凤城河建设发展有限公司	394.55	170.12	56.88%	AA+

姜堰区主要平台有 9 家，分别为江苏金姜城投集团有限公司、泰州市金东城市建设投资集团有限公司、泰州新开投资发展有限公司、江苏姜堰经开集团有限公司、泰州市姜堰区鑫源建设有限公司、姜堰国有资产投资集团有限公司、泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司、泰州市龙马建设发展有限公司和江苏农水投资开发集团有限公司，都是区内重要的平台公司。

姜堰区目前平台公司分为三大体系：新开系（包括新开投资及其下属子公司），主要负责姜堰开发区内的园区建设；城投系（包括金姜城投、姜堰交投及金东城投其他子公司）主要负责姜堰主城区的交通及景区开发等基础设施建设；第三大体系包括姜堰国投、农水投资和溱湖文旅：姜堰国投主要负责姜堰区基础设施建设及投融资、土地整理开发和资本运作等业务、农水投资主要负责姜堰区农业和水利基础设施建设、溱湖文旅主要负责姜堰区内文旅项目建设。

2022 年 3 月，经泰州市政府国有资产监督管理委员批准，姜堰经开与泰州市高鑫源建设发展有限公司、泰州市龙马建设发展有限公司重组，成立泰州新开投资发展有限公司（现更名为江苏新开投资集团有限公司），泰州新开投资发展有限公司于 2023 年 8 月 8 日获得由中诚信国际信用评级有限责任公司出具的 AA+ 评级，评级展望为稳定。交易对手新开投资目前为姜堰区第一大平台，担保人为江苏姜堰经开集团有限公司，为姜堰区第三大平台公司。整体实力较强。

姜堰区主要平台公司情况（财务数据截至 2023 年 6 月末，单位：亿元）

公司名称	控股股东	总资产	净资产	发债余额	主体评级	智能定位
江苏新开投资集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	744.99	318.15	20	AA+	姜堰区开发区及园区建设
泰州市金东城市建设投资集团有限公司（担保人）	泰州市政府国有资产监督管理委员会	600.68	241.38	62.32	AA+	姜堰区重要的土地开发整理和基础设施建设
江苏姜堰经开集团有限公司	泰州鑫宸科技发展有限公司	527.84	213.21	32.2	AA	姜堰经济开发区主要的基础设施建设主体
江苏金姜城投投资集团有限公司（融资人）	泰州市金东城市建设投资集团有限公司	370.41	182.66	0	AA+	姜堰区交通类基础设施建设和城市综合服务主体
泰州市姜堰区鑫源建设有限公司（财务数据截至 2022 年）	江苏姜堰经开集团有限公司	316.1	145.95	0	AA	主要负责姜堰经济开发区的土地开发整理、基础设施建设

末)						设等业务
泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司	江苏金姜城投资集团有限公司	211.65	81.08	28.1	AA	主要负责姜堰区交通基础设施建设
泰州市龙马建设发展有限公司	江苏新开投资集团有限公司	146.34	60.37	9	AA	负责姜堰区罗塘街道和现代科技产业园的基础设施投资建设
姜堰国有资产投资集团有限公司	泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室	139.25	71.49	0	AA	主要负责姜堰区科教文卫配套基础设施建设和贸易服务等业务
江苏农水投资开发集团有限公司	泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室	138.57	67.89	7	AA	姜堰区农业和水利基础设施建设运营主体
溱湖文化旅游集团有限公司	泰州四姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室	206.58	136.13	0	AA	姜堰区文化旅游项目建设

(四) 信托要素

信托要素	内容		
信托名称	央企信托·XXXX号集合资金信托计划		
信托目的	信托募集资金用于投资江苏新开投资集团有限公司定向发行的专项金钱债权,投资资金用于归还金融机构借款。		
委托人	合格投资者。		
交易对手	江苏新开投资集团有限公司		
担保人	江苏姜堰经开集团有限公司		
信托规模	不超过5.0亿元(分期募集)		
信托期限	12个月		
项目来源	自主开发		
信保基金缴纳	由交易对手缴纳		
增值税的承担方式	由信托财产缴纳		
项目放款/成立条件	1. 交易对手出具董事会决议 2. 交易合同办理签约公证		
合同公证安排	交易合同办理签约公证		
产品风险评级	R3		
是否签订信托计划的代销协议:	否	是否关联交易:	否

是否异地推介：	是	是否创新业务：	否
---------	---	---------	---

(五) 信托计划退出安排

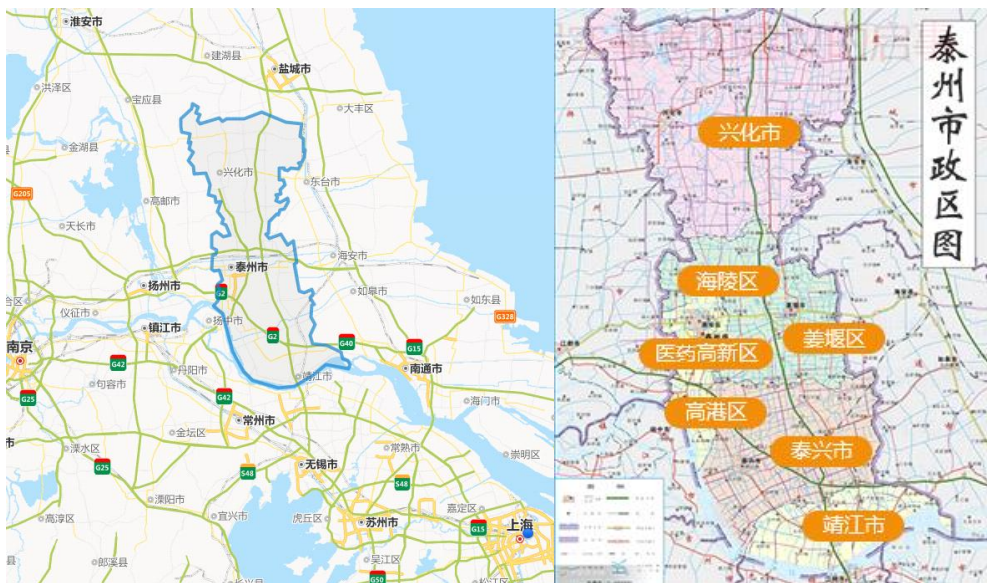
- 1、信托计划退出的第一方式：交易对手新开投资还本付息
- 2、信托计划退出的第二方式：担保人姜堰经开的代偿

二、地区基本情况介绍

（一）泰州市基本情况

1、泰州市概况

泰州地处江苏中部，南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临泰州，西接扬州，是江苏长江经济带重要组成部分，长三角中心城市之一，是上海都市圈的中心城市之一。全市总面积 5787 平方公里，其中陆地面积占 77.85%，水域面积占 22.15%。市区面积 1567 平方千米。截至 2021 年末，泰州市常住人口为 452.18 万人，全市下辖 3 个区、代管 3 个县级市。泰州所辖县级市全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家历史文化名城，国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。



泰州是承南启北的水陆要津，是上海都市圈、南京都市圈、苏锡常都市圈重要节点城市。新长、宁启铁路，京沪、宁通、盐靖、启扬高速公路纵横全境。泰州火车站 5 条黄金始发线路通往全国上百个主要城市。扬泰机场通航，江阴长江大桥、泰州长江大桥“双桥飞渡”贯通大江南北。国家一类开放口岸泰州港跨入亿吨大港行列，六大沿江港区连接远海大洋。优越的区位和公铁水空一体化格局，凸显泰州长三角北翼交通枢纽的重要地位。

泰州所辖县市（区）全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。2017年中国地级市全面小康指数排名第42。2018年11月，入选中国城市全面小康指数前100名。12月，被评为2018中国大陆最佳商业城市100强。2020年10月9日，被生态环境部授予第四批国家生态文明建设示范市县称号。2020年10月，被评为全国双拥模范城（县）。2021被评为数字化转型百强城市；2022中国活力城市百强榜，排名第49名。

2、泰州市经济实力

2021年-2022年末江苏省各地市地区生产总值排名情况（单位：亿元）

地区名称		2022年		2021年	
		GDP	增长率	GDP	增长率
1	苏州市	23958	2.00%	22718	8.60%
2	南京市	16908	2.10%	16355	7.50%
3	无锡市	14851	3.00%	14003	8.80%
4	南通市	11380	2.10%	11027	8.90%
5	常州市	9550	3.50%	8808	9.10%
6	徐州市	8458	3.20%	8117	8.70%
7	扬州市	7105	4.30%	6696	7.40%
8	盐城市	7080	4.60%	6617	7.70%
9	泰州市	6402	4.40%	6025	10.10%
10	镇江市	5017	2.90%	4763	9.40%
11	淮安市	4742	3.60%	4550	10.00%
12	宿迁市	4112	3.60%	3719	9.10%
13	连云港	4005	2.40%	3728	8.80%

2022年，泰州市实现地区生产总值（GDP）6401.77亿元，同比增长4.4%，分别高于全国1.4个、全省1.6个百分点，增速列全省第2位。全市在面临多轮疫情冲击、经济下行压力加大的形势下，2021年GDP增速列全省第一，2022年GDP增速列全省第二，连续两年站稳全省第一方阵，成绩来之不易。其中，第一产业增加值334.41亿元，增长2.1%；第二产业增加值3158.01亿元，增长6.0%；第三产业增加值2909.35亿元，增长3.0%。三次产业增加值结构为5.2:49.3:45.5。

2019-2022年泰州市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年
----	-------	-------	-------	-------

	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值 (GDP)	5133.36	6.4%	5312.77	3.6%	6,025.26	10.1%	6401.77	4.4%
第一产业增加值	292.50	2.3%	2541.10	3.3%	2918.59	9.3%	3158.01	4.5%
第二产业增加值	2525.98	5.9%	2464.57	4.1%	2788.54	11.8%	2909.35	6.0%
规模以上工业增加值	-	6.4%	1357.51	6.4%	-	13.1%	-	3.0%
固定资产投资	-	6.0%	-	0.2%	-	8.3%	-	9.4%
社会消费品零售总额	1348.94	5.2%	1333.26	-1.3%	1576.94	18.3%	1588.36	0.7%
进出口总额	144.66	-1.8%	146.43	1.2%	189.22	29.2%	196.18	4.9%
人均 GDP (元)	110, 731		117, 727		133, 323		141830	

2022年，全市规模以上工业总产值实现8000亿元，达8410.76亿元，同比增长12.5%。规模以上工业增加值同比增长8.5%，比1-3季度提升0.2个百分点，增速列全省第4位。列统的34个规上工业行业中有24个行业增加值实现增长，增长面为70.6%，支柱产业生产形势良好，其中化工、电气、汽车制造、计算机通信电子设备制造业、船舶产值分别增长13.2%、15.8%、16.6%、15.0%、23.4%。

2022年，全市服务业实现增加值2909.35亿元，同比增长3.0%，比上半年加快2.7个百分点，增速列全省第3位。分行业看，住宿餐饮业持续回暖，增加值增长3%，比1-3季度提升0.7个百分点；交通运输仓储和邮政业、房地产业降幅逐步收窄，增加值分别下降1.2%、9.0%，分别比1-3季度收窄3.6个、3.5个百分点。1-11月，全市规模以上服务业实现营业收入561.7亿元，同比增长5.9%。其中，租赁和商务服务业实现营业收入145.42亿元，增长33.5%；科学研究和技术服务业实现营业收入79.51亿元，增长22.3%；文化、体育和娱乐业实现营业收入15.02亿元，增长28.4%。

2022年，全市实现社会消费品零售总额1588.40亿元，同比增长0.7%，增速比1-3季度提高0.4个百分点。限额以上单位完成零售额726.87亿元，同比增长5.2%。从主要消费品看，基本生活类、文化娱乐健康类商品分别完成零售额234.86亿元、66.33亿元，同比分别增长14.3%、16.0%。网络消费实现较快发展，全年限额以上单位通过公共网络实现商品零售额94.15亿元，同比增长30.2%，占限额以上单位消费品零售额的比重为13.0%，拉动限额以上零售额增长3.0个百分点。

2022年，固定资产投资同比增长9.4%，高于全省5.6个百分点，增速列全省第4位。其中，工业投资增长11.4%，高于全省2.4个百分点，列全省第5

位。投资结构持续优化。高技术产业投资增长 15.6%，快于投资增速 6.2 个百分点；基础设施投资增长 21.7%，快于投资增速 12.3 个百分点。

2022 年，完成进出口总额 196.18 亿美元，同比增长 4.9%。其中，出口 134.46 亿美元，增长 1.8%；进口 61.71 亿美元，增长 12.7%。一般贸易进出口总额实现 131.7 亿美元，增速快于全部进出口增速 9.4 个百分点，占比达 67.1%。民营企业进出口形势总体向好，全年同比增长 10.3%，快于全部进出口增速 5.4 个百分点。全年实际到账注册外资 11.39 亿美元，同比下降 32.2%。

2022 年，全体居民人均可支配收入 46363 元，同比增长 5.9%，增速列全省第 2 位。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 56576 元，增长 5.1%，增速列全省第 2 位；农村居民人均可支配收入 29417 元，增长 7.4%，增速列全省第 1 位，农村居民收入增速超过城镇居民收入增速 2.3 个百分点。城乡居民收入比进一步缩小，2022 年，泰州市城乡居民人均收入比为 1.92，比上年缩小 0.04。。

泰州市产业发展

十年发展，泰州医药、高端装备和高技术船舶、化工及新材料三大先进制造业集群规模化优势凸显。2021 年，三大先进制造业集群实现产值 4682.7 亿元，同比增长 30.8%，占全市规上工业比重达 64.1%。

泰州医药产业

2019 年，《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》发布，其中明确提出“培育泰州医药健康产业创新中心”。同时，泰州作为全国唯一的长江经济带大健康产业集聚发展试点，两大国家战略交汇叠加下，泰州健康名城的“名片”更加耀眼。

从“白纸绘蓝图”到落户全球 1200 余家医药企业，医药产业既是泰州的特色产业，也是倾力打造的产业地标。目前来看，泰州医药产业规模连续 20 多年全国地级市领先，年销售超 10 亿元医药大品种达 18 个。近十年，泰州锚定“中国第一、世界有名”的目标定位，发挥国家级医药园区和龙头骨干企业带动与集聚效应，打造具有比较优势的医药地标产业集群。2021 年，139 家规上企业实现产值 806 亿元，同比增长 10.9%。作为全国首个国家级医药高新区，中国医药城已集聚 1000 多家国内外医药企业，中国医药城成为全国唯一的新型疫苗及特异性诊断试剂产业集聚地。

“努力在南京、苏州、无锡、常州、泰州、连云港等地形成千亿级生物医药产业集群”，这句话写在去年出台的江苏省《关于促进全省生物医药产业高质量发展的若干政策措施》中，可以看出，生物医药已经成为江苏重点打造的产业集群。

作为全省疫苗重要发展基地和产业发展中心，泰州竞逐生物医药黄金赛道，以资本激发产业新动能，做大做强上市公司“中国医药城”板块，推动“资源汇聚、创新驱动、金融赋能、产业高端”的医药名城高质量发展。

泰州生物医药和新型医疗器械集群 2021 年实现产值 813.63 亿元、销售 777.44 亿元、利润 129.75 亿元，同比分别增长 12.14%、9.59%、14.26%。集群基本涵盖了化学原料药、化学制剂、中成药、中药饮片、生物制药、制药专用设备、医用辅材、医疗器械、特医食品九大领域，初步形成以中国医药城为核心，全市域竞相发展、错位发展、协同互补的产业发展格局；在高端仿制药、现代中药大品种方面具有规模优势，在疫苗、体外诊断试剂方面具有集聚特色优势，在特医食品方面具有先发优势。

泰州高端装备和高技术船舶产业

泰州产业强市的打造，高端装备和高技术船舶产业正持续增加强劲“肌肉”。

总投资 80 亿元的长城汽车泰州工厂是长城集团在国内的第八个整车生产基地。自 2019 年 11 月开工后，泰州市委市政府全力提供“店小二”服务，推动该项目在疫情背景下不断上演“泰州速度”。该项目接连创下 8 个月首台白车身下线、9 个月 PT 整车下线、11 个月 SOP 量产等项目建设新纪录，新工厂去年 11 月 24 日正式竣工投产，近日顺利迎来第 30000 台整车下线。同时，在长城汽车整车生产的“龙头”拉动下，长城汽车在泰州布局的核心零部件项目量产实绩也不断凸显，一季度已快速诞生 4 家规上工业企业。这表明，泰州长城汽车及零部件产业链已“锋芒初露”，为泰州开启“十四五”新征程注入了强大动力。

整体来看，泰州汽车及零部件产业共有 700 多家企业，涵盖汽车整车、发动、传动、转向、制动、车身及附件等，具有车身冲压件、齿轮、轴承、制动器、天线、门锁、新能源电池、内饰、轮毂、电机等各门类 300 个品种，其中约有 40 个品种市场占有率超 30%。

与此同时，泰州还是国家级船舶出口基地、全国最大民营造船基地、世界最大船用锚链制造基地。经过多年发展，泰州船舶产业从造、修、拆船到配套，产业链基本完善，拥有新时代造船、扬子江船业等排名全国前五的造船企业，是泰州最具国际竞争力的产业之一。十年来聚焦重点领域和关键环节，不断实施建链补链延链强链工程，2021年集群597家规上企业实现产值2330.6亿元，同比增长36.2%。2021年重点船企新接订单208艘1900万载重吨，占全球比重15.3%；造船完工量104艘936万载重吨，占全球比重11.1%。

泰州高端装备和高技术船舶集群2021年实现产值2591.53亿元、销售2398.69亿元、利润108.82亿元，同比分别增长48.21%、39.26%、4.06%。集群涵盖金属制品、通专用设备、船舶、汽车及零部件、节能环保、新能源、电子等众多领域，拥有扬子江船业、新时代造船、长城汽车、乐金电子、兴达钢帘线等一批龙头企业，在船舶、汽车及零部件等领域具有比较优势。

泰州化工及新材料产业

化工及新材料产业，是关乎国计民生的基础性产业。眼下，泰州这一领域呈现出如火如荼的发展态势。

泰兴经济开发区极具代表性。这是一个产业规模超千亿的省级开发园区，正大力构建以精细化工为支撑、以新材料和美丽健康(医药日化)为主导、以生产性服务业为保障的“1+2+X”现代产业体系。其中，新材料和美丽健康产业，既是延伸原有产业链条、发挥既有优势的有效措施，也是提升产业层次、提高产品附加值的有效手段。

向新材料领域聚焦进发的梅兰新材料，是泰州传统老企业梅兰集团的转型升级子公司。去年以来，梅兰新材料耐高温、耐酸碱的新型密封材料和几乎对大气层无影响的新型致冷剂，在市场上供不应求。牛年春节7天假日，公司连续生产一天未休，加班加点生产新型密封材料105吨和新型致冷剂420吨，不仅助推一季度“开门红”成绩更加靓丽，更为全年产值更上一层楼打下基础。

十年来，这一产业实现从粗到精、从弱到强“蝶变”，产业规模不断扩大、链条持续拓展、质态稳步提升，已初步形成精细化工、石油化工、金属新材料三大特色板块。该产业重点承载园区为泰兴经济开发区、化学新材料产业园、兴化高新区(筹)，其中，泰兴经济开发区2021年跻身全国化工五强园区，产业精细化率达52%，入园企业产业链关联度达66%以上，拥有世界500强与全球

化工 50 强投资企业 22 家、全球市场“单打冠军”产品 17 个，形成了较为完整的氯碱、烯烃产业链，并逐步向日化、新材料和原料药等领域拓展。

泰州化工及新材料集群 2021 年实现产值 1581.42 亿元、销售 1529.66 亿元、利润 117.65 亿元，同比分别增长 34.27%、34.61%、108.11%。初步形成精细化工和石油化工两大特色领域。其中，精细化工领域已形成较为完善的氯碱、烯烃两大精细化工产业链；石油化工领域正向高端润滑油和高端聚烯烃方向转型。

泰州市上市公司介绍

泰州市一共拥有 17 家 A 股上市公司，总市值达到 822.87 亿元。其中，5 家在上交所主板上市、5 家在深交所创业板上市、5 家在上交所科创板上市、1 家在深交所主板上市、1 家在北交所上市。在这 17 家公司中，来自生物医药、汽车与汽车零部件行业的公司居多，均有 3 家。其后，材料、工业机械、医疗保健、电子元件及设备行业各拥有 2 家上市公司；家用电器、交通运输、电气设备各拥有 1 家上市公司。

证券代码	公司简称	行业
603358.SH	华达科技	汽车与零部件
300258.SZ	精锻科技	汽车与零部件
601890.SH	亚星锚链	工业机械
002514.SZ	宝馨科技	工业机械
301036.SZ	双乐股份	材料
688399.SH	硕世生物	医疗保健
688426.SH	康为世纪	医疗保健
830946.BJ	森萱医药	生物医药
600854.SH	春兰股份	家用电器
688176.SH	亚虹医药-U	生物医药
688670.SH	金迪克	生物医药
688060.SH	云涌科技	互联网信息
300354.SZ	东华测试	结构力学性能测试仪器
300798.SZ	锦鸡股份	专业染料生产
301036.SZ	双乐股份	颜料细分领域

在泰州的产业发展过程中，民营经济一直都是推动产业发展的中流砥柱。在已上市的 17 家公司中，有 13 家民营企业，占比达 76.47%。此外，国有企业有 2 家，外资企业有 1 家，集体企业有 1 家。

3、泰州市财政实力

2020年-2022年，泰州市综合财力分别为1079.68亿元、1251.73亿元和1120.41亿元。2022年，泰州市累计实现一般公共预算收入416.62亿元，同比减少0.87%。

泰州市2019-2022年政府财政收支统计表（单位：亿元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年
综合财力	918.09	1079.68	1251.73	1120.41
1、一般公共预算收入	365.67	375.2	420.29	416.62
其中：税收收入	279.15	282.06	316.96	264.49
非税收入	86.52	93.14	103.33	152.13
2、上级补助收入	189.48	154.25	150.41	180.78
3、政府性基金收入	362.94	550.23	681.03	523.01
其中：国有土地出让	343.58	534.01	644.75	501.65
4、一般预算支出	594.24	627.68	667.61	696.83
5、政府性基金支出	364.84	574.53	548.82	523.01
税收占比	68.14%	75.18%	75.41%	63.48%
财政自给率	61.54%	59.78%	62.95%	59.79%
地区生产总值	5133.36	5,312.77	6025.26	6401.77
债务余额	759.19	844.14	965.83	1001.44
其中：一般债务余额	390.84	391.12	440.79	446.27
专项债务余额	368.36	453.02	525.03	555.17
债务率	82.69%	78.18%	77.16%	89.38%
负债率	14.79%	15.89%	16.03%	15.64%

截至2021年末，泰州市完成一般公共预算收入420.29亿元，同比增长12.02%。其中税收收入完成316.96亿元，占比75.41%。政府性基金收入完成681.03亿元，一般公共预算支出为667.61亿元。

2022年，泰州市预计一般公共预算收入完成416.62亿元，较上年减少0.87%，其中税收收入完成264.49亿元，占比63.48%。政府性基金收入完成523.01亿元，公共财政支出为696.83亿元。2022年受疫情反复及管控措施影响，一般公共预算收入有略微下降。

泰州市政府性基金收入主要来自于国有土地使用权出让收入。2019年-2022年，泰州市政府性基金收入同上年比大幅下降，分别为550.23亿元、681.03亿元和523.01亿元，其中土地出让收入为534.01亿元、644.75亿元和

501.65 亿元。2022 年受房地产企业集体暴雷，房地产行业低迷，房企拿地意愿低的原因影响，泰州市政府性基金收入也大幅下降。

政府债务方面，为强化财政风险管控，泰州市将“政府债务管控情况”纳入业绩管理目标考核，实行限额管理，并建立融资平台公司财务报表季报制度，推进建立“借、用、还”的统一融资机制。政府债务方面，2021 年泰州市债务余额为 1001.44 亿元，其中一般债务余额 446.27 亿元，专项债务余额 555.173 亿元，债务率为 89.38%，负债率为 15.64%。

整体来看，泰州市经济平稳增长，财政收入稳步提升。泰州市政府债务管控规范化，政府债务规模控制较好，且逐步被省财政转贷所置换，偿债压力减小，整体债务情况良好。

4、泰州市土地和房地产市场情况

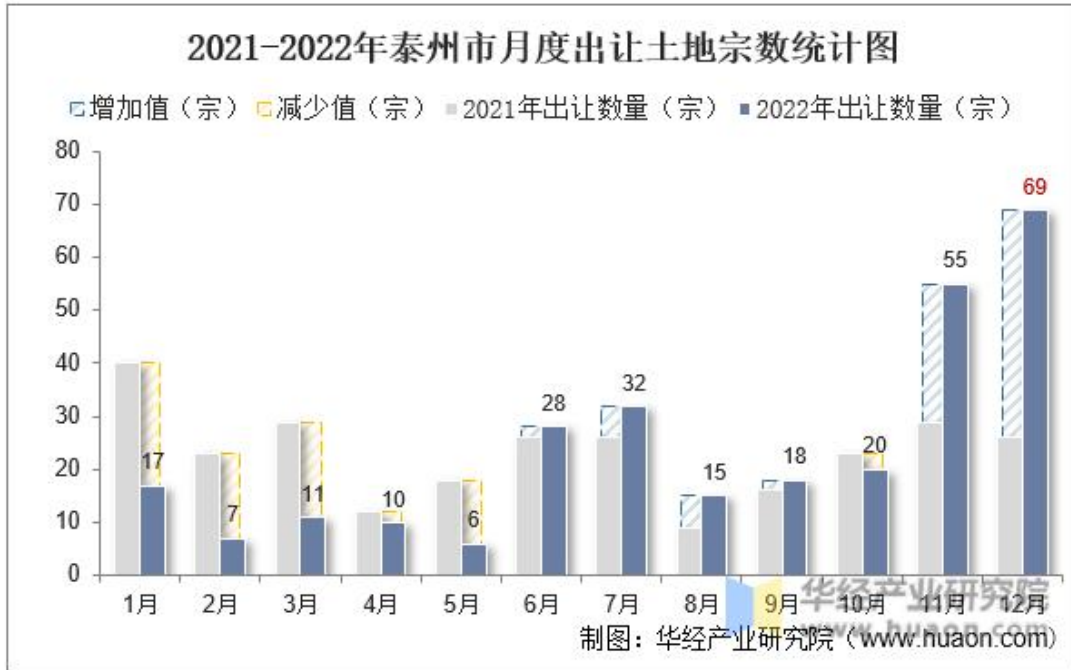
泰州市土地市场情况

2021 年，泰州市区共挂牌出让面积 5089 亩，成交额 236 亿元，与 2020 年全年市区挂牌土地面积 3021 亩，成交额 216 亿元相比，面积、价格分别增长 68.45%、9.26%。上争计划指标约 7210 亩。其中，获得奖励计划 1250 亩（泰兴市 1000 亩，靖江市 250 亩），扶贫计划 200 亩（泰兴市 100 亩，姜堰区 100），农村村民住宅新增建设用地计划约 560 亩，省重大项目计划约 5200 亩。2021 年全市获批批次（单独选址项目）新增建设用地面积 12381.57 亩，增减挂钩实施规划新增建设用地面积 3070.3725 亩。

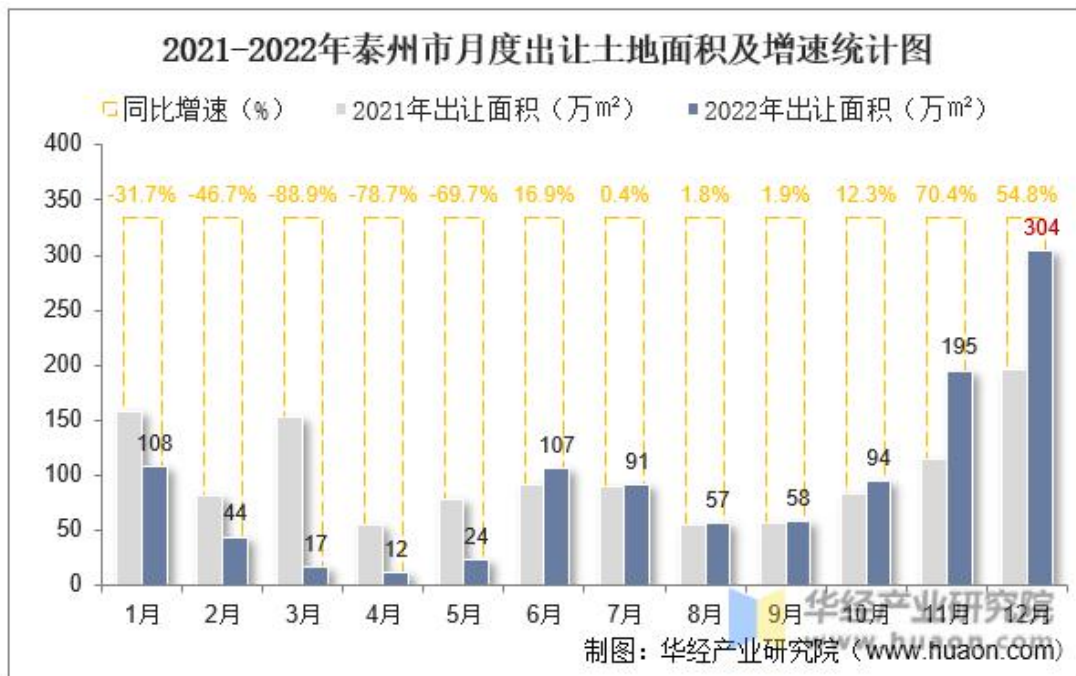
2021 年 1-12 月份，泰州市全市土地供应合计 199.7 万 m²，同比上涨 54%，成交合计 172.2 万 m²，同比上涨 18%。

2022 年，泰州市区国有建设用地供应总量控制在 949.03 公顷（14235.45 亩）以内。2022 年度泰州市区国有建设用地供应总量中，商服用地 22.67 公顷，住宅用地 99.06 公顷（含中小套型商品房用地 71 公顷，其他商品房用地 28.06 公顷），工矿仓储用地 181.42 公顷，交通运输用地 426.14 公顷，公共管理与公共服务用地 149.74 公顷，水域及水利设施用地 70 公顷。

据华经产业研究院数据显示：2022 年泰州市土地出让共有 288 宗，较上年增加了 11 宗。月均土地出让为 24 宗，月度土地出让于 12 月达到峰值，为 69 宗，去年同期土地出让为 26 宗，较上年同期增加了 43 宗。

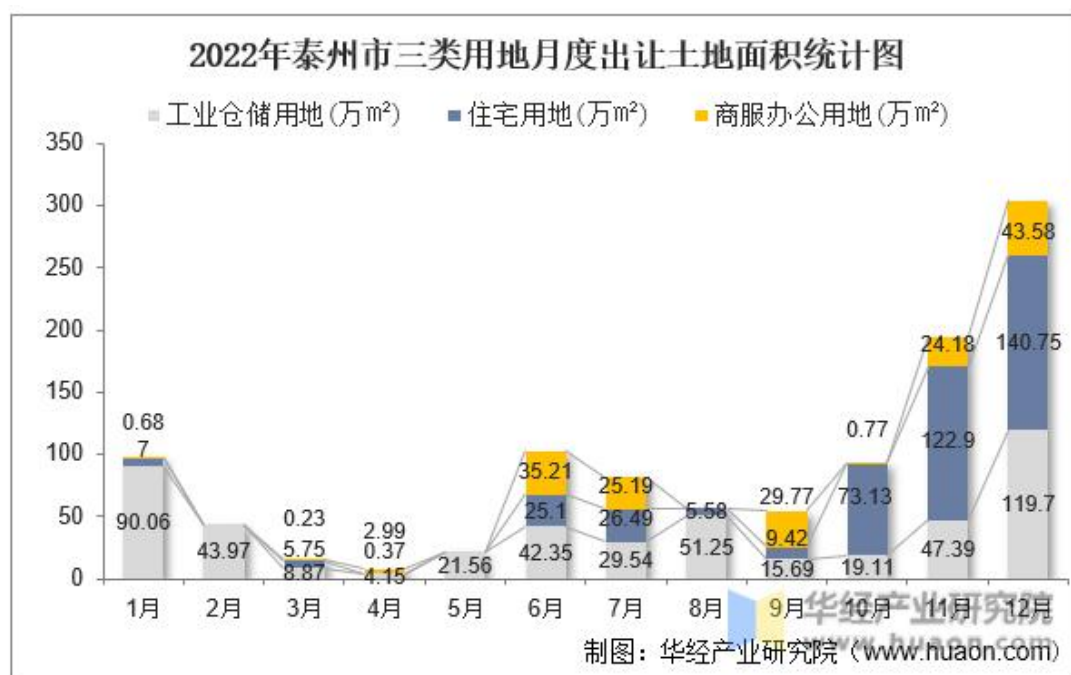


2022年泰州市土地出让面积为1110.7万 m^2 ，同比下降8.81%，较上年减少了102.21万 m^2 。月均土地出让面积为92.56万 m^2 ，月度土地出让面积于12月达到峰值，为304.03万 m^2 ，环比增加55.57%，同比增加54.81%，较上年同期增加了107.64万 m^2 ，去年同期土地出让面积为196.39万 m^2 。



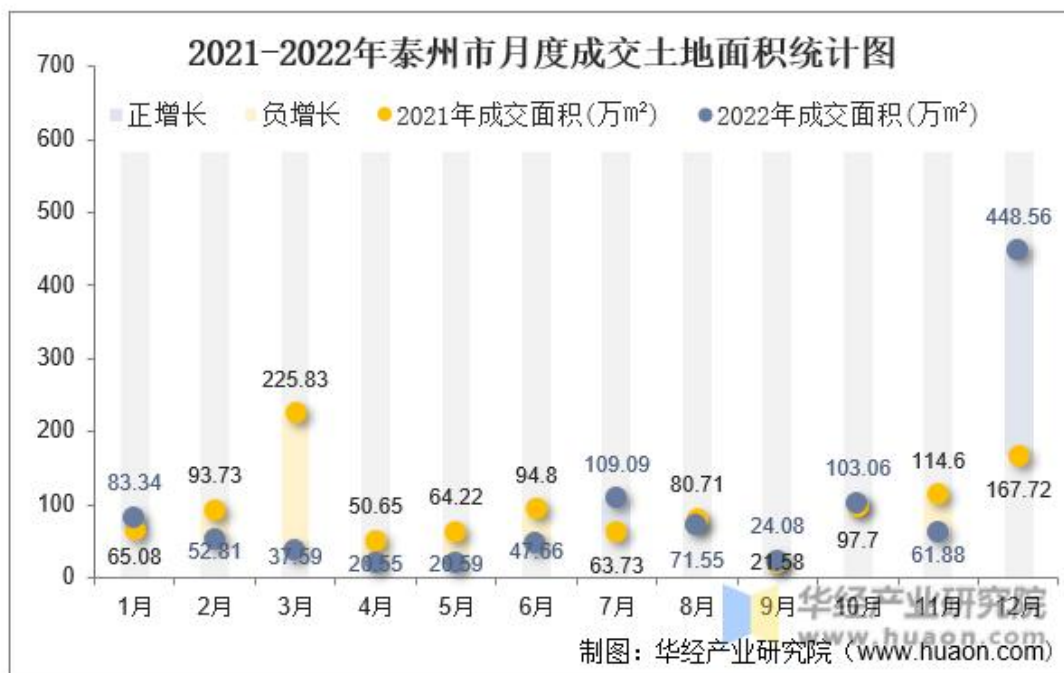
其中，住宅用地出让94宗，面积为416.49万 m^2 ，同比增长15.2%；商服办公用地出让了59宗，面积为162.58万 m^2 ，同比下降14.12%；工业仓储用地出让了107宗，面积为493.65万 m^2 ，同比下降18.04%。2022年土地出让地面

均价为 3937 元/m²。分月度来看，2022 年泰州市住宅用地出让面积于 12 月达到峰值，为 140.75 万 m²，环比增加 10.61%，同比增加 25.21%，较上年同期减少了 1265.86 万 m²，去年同期土地出让面积为 1406.61 万 m²；商服办公用地出让面积于 12 月达到峰值，为 43.58 万 m²，环比增加 16.79%，同比下降 2.64%，较上年同期减少了 527.65 万 m²，去年同期土地出让面积为 571.23 万 m²；工业仓储用地出让面积于 12 月达到峰值，为 119.7 万 m²，环比增加 19.13%，同比增加 13.92%，较上年同期减少了 1337.93 万 m²，去年同期土地出让面积为 1457.63 万 m²。

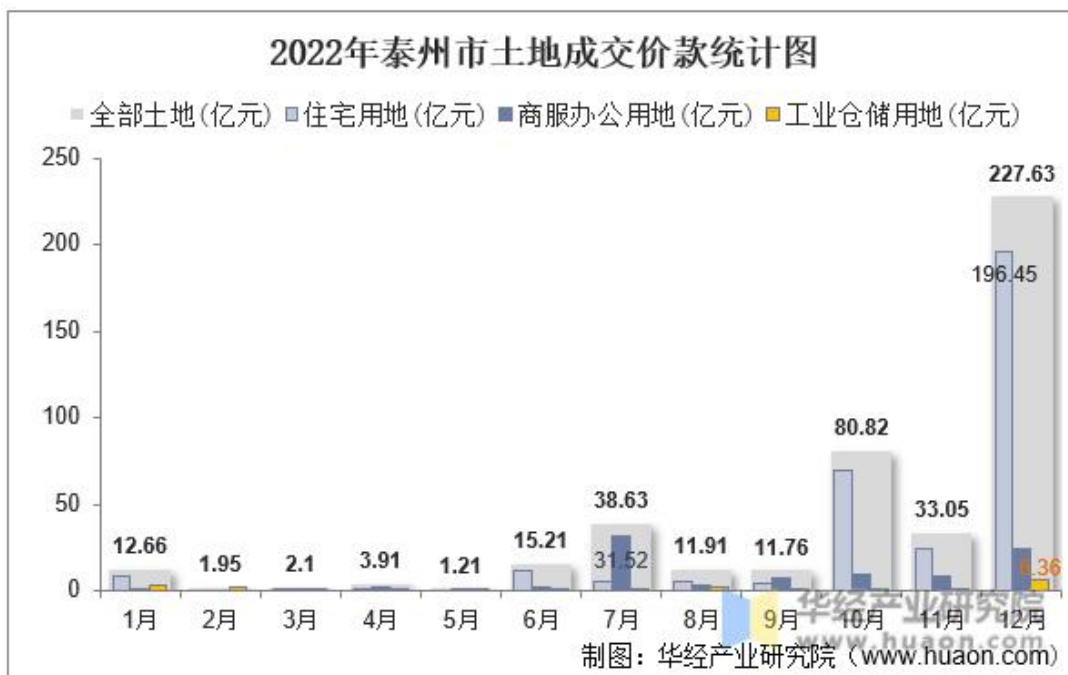


2022 年泰州市土地出让成交数量为 274 宗，成交面积为 1080.77 万 m²，同比下降 5.23%。成交价款为 440.85 亿元。成交面积于 12 月达到峰值为 448.56 万 m²，环比增加 137.42%，同比增加 41.63%，较上年同期增加了 280.84 万 m²，去年同期为 167.72 万 m²。

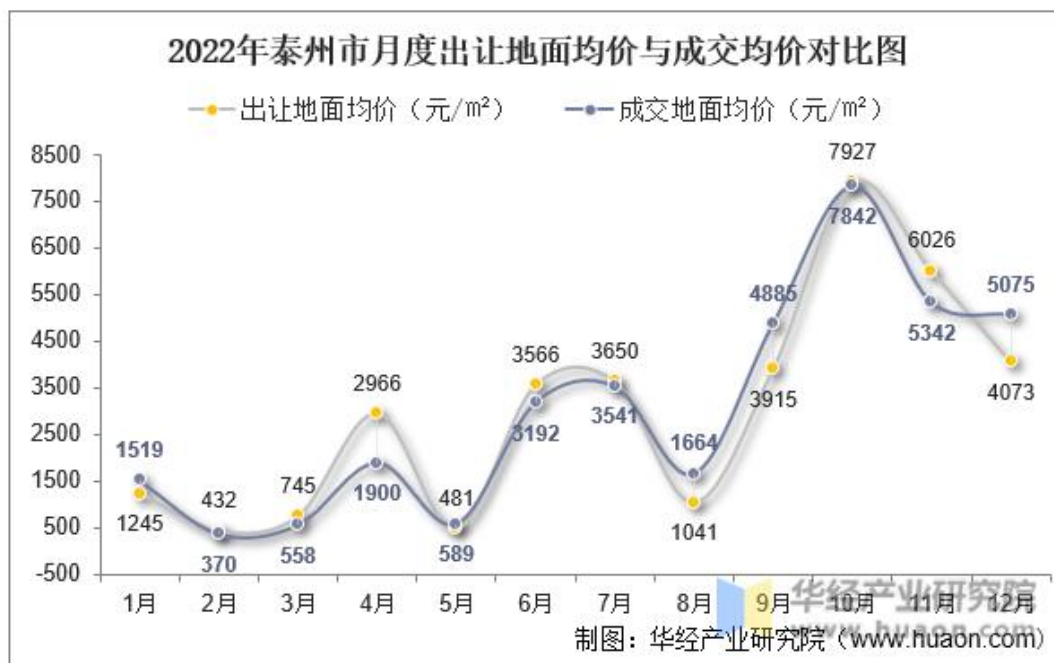
2021-2022年泰州市月度成交土地面积统计图



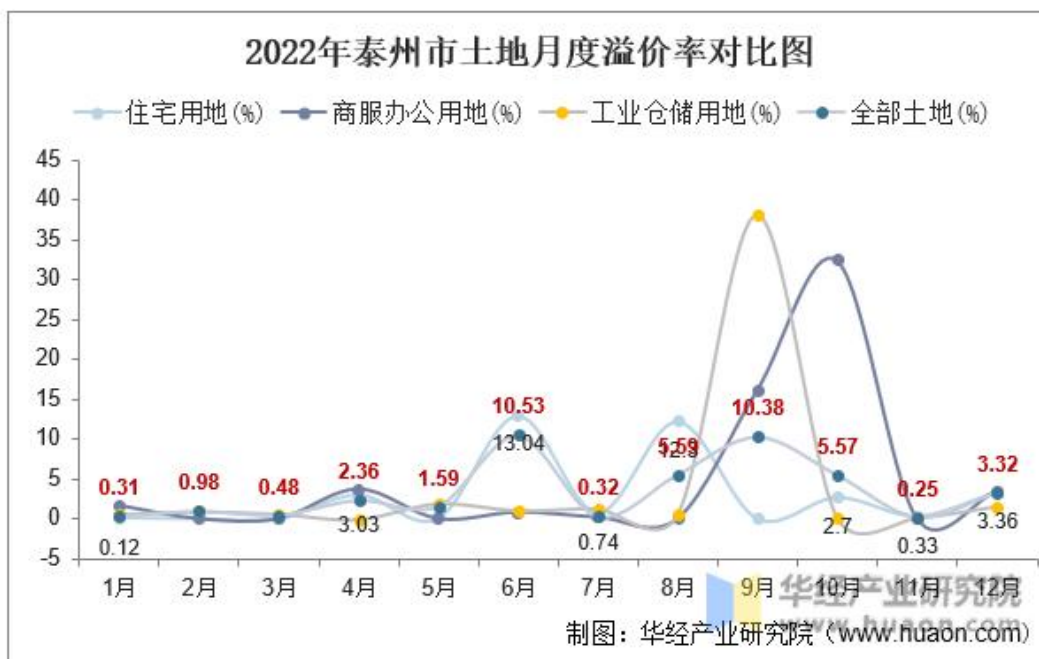
其中，住宅用地的成交价款为 327.68 亿元；商服办公用地的成交价款为 89.61 亿元；工业仓储用地的成交价款为 20.2 亿元。2022 年泰州市土地出让的成交地面均价为 4079 元/m²。2022 年泰州市未成交的土地出让有 12 宗，面积为 40.71 万 m²。分月度来看，2022 年泰州市住宅用地成交价款于 12 月达到峰值，为 196.45 亿元，较上年同期增加了 180.45 亿元，去年同期成交价款为 16 亿元；商服办公用地成交价款于 7 月达到峰值，为 31.52 亿元，较上年同期增加了 24.52 亿元，去年同期成交价款为 7 亿元；工业仓储用地成交价款于 12 月达到峰值，为 6.36 亿元，较上年同期减少了 15.64 亿元，去年同期成交价款为 22 亿元。



2022年泰州市土地出让的出让地面均价为3937元/m²，月度出让地面均价于10月达到峰值为7927元/m²，较上年同期增加了4184元/m²，去年同期出让地面均为3743元/m²；而成交地面均价为4079元/m²，成交地面均价于10月达到峰值，为7842元/m²，较上年同期增加了3914元，去年同期成交地面均价为3928元/m²。



2022年泰州市出让地面均价相比成交地面均价增加了142元/m²，溢价率为3.56%，2021年泰州市溢价率为15.29%。



泰州市房地产市场情况

根据泰州市统计局数据公布:2022年,泰州市房地产开发完成投资353.23亿元,同比下降0.2%,增幅高于全省7.7个百分点,位居全省第2。其中,住宅类项目完成投资281.41亿元,同比下降2.7%。

按构成分,建筑工程完成投资231.49亿元,同比下降6.2%;安装工程完成投资16.56亿元,同比下降2.8%;设备工器具购置投资1.81亿元,同比下降28.4%;其他费用103.37亿元,同比增长18.0%。

2022年,泰州市房地产开发企业商品房施工面积2201.41万平方米,同比下降0.8%。其中,商品住宅施工面积1715.58万平方米,同比下降4.2%。2022年,泰州市商品房竣工面积403.16万平方米,受同期低基数影响同比增长81.3%。其中,商品住宅竣工面积287.29万平方米,同比增长57.8%。

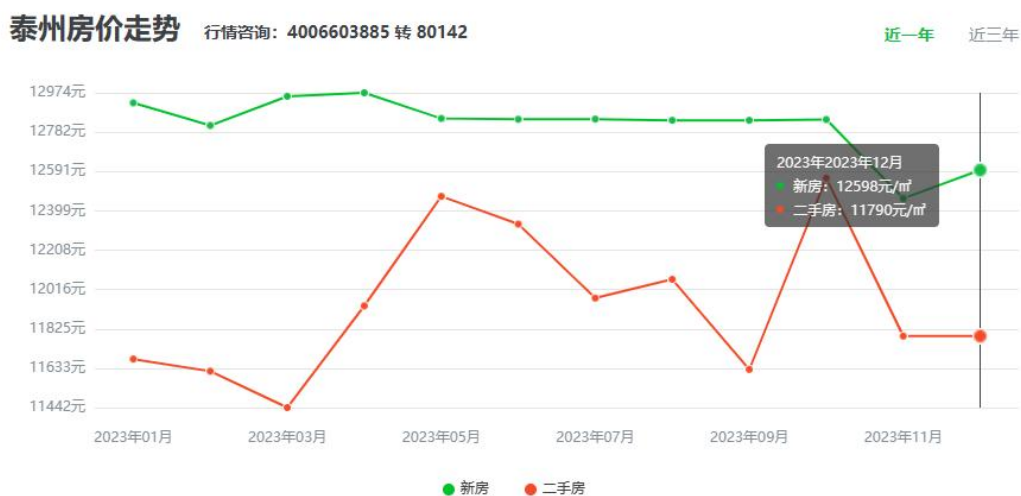
2022年,泰州市商品房销售面积701.49万平方米,同比下降28.6%,低于全省1.8个百分点,位居全省第8,较前三季度前移3位。2022年商品房销售面积降幅先扩大后收窄,1-5月份达到全年最大降幅(-46.3%),自1-6月份开始降幅逐月收窄,全年降幅较1-5月份收窄17.7个百分点。

2022年,泰州市住宅类商品房销售面积511.37万平方米,同比下降32.1%。其中,90平方米及以下住宅销售8.43万平方米,同比下降65.1%,销售面积占商品住宅的1.6%,较去年同期下降1.5个百分点;90-144平方米住宅销售

448.65 万平方米，同比下降 22.4%，销售面积占商品住宅的 87.7%，较去年同期提升 11.0 个百分点；144 平方米以上住宅销售 54.29 万平方米，同比下降 64.2%，销售面积占商品住宅的 10.6%，较去年同期下降 9.5 个百分点。

2022 年，泰州市房地产开发企业本年到位资金 403.54 亿元，同比下降 42.9%，降幅较前三季度收窄 7.5 个百分点。其中，国内贷款 63.43 亿元，同比下降 23.3%；利用外资 0.34 亿元，同比下降 87.1%；自筹资金 78.67 亿元，同比下降 16.2%；定金及预收款 157.17 亿元，同比下降 55.6%；个人按揭贷款 91.06 亿元，同比下降 45.4%；其他资金来源 12.88 亿元，同比增长 88.3%。

为促进房地产市场健康发展，2022 年泰州市相继推出“泰十二条”和“泰十条”。5 月出台“泰十二条”，从支持合理住房需求、激发市场主体活力、提升服务监管能力三个方面促进房地产市场健康发展，主要举措有发放购房补贴、提高公积金贷款额度、降低首付比例、优化土地出让金缴纳方式、鼓励货币化安置等。9 月出台第二轮房地产政策“泰十条”，创新实行对退役军人、现役军人给予购房补贴和优惠，对个人转让住宅及其房屋附属设施并缴纳土地增值税的给予补贴。政策发布后，中秋、国庆两个假期，楼市出现了“小阳春”。2022 年，泰州市统计联网直报平台新增房地产开发项目 50 个，计划总投资合计 477.35 亿元，项目规划建筑面积 510.77 万平方米。其中，计划总投资超过 10 亿元项目 19 个，超过 20 亿元项目 8 个。这些项目的入库，为泰州市房地产市场发展提供有力支撑。



泰州房价走势 行情咨询：4006603885 转 80142

近一年 近三年



截至 2023 年 12 月，泰州市新房价格 12598 元/m²，二手房价格 11790 元/m²，新房价格环比上月上涨 1.11%，二手房价格环比上月持平。2022 年以来，泰州市住房价格总体波动上涨。

(二) 姜堰区基本情况

1、基本经济情况

姜堰区是江苏省泰州市辖区，地处江苏省中部，地跨长江三角洲和里下河平原，东邻海安县，南接泰兴市，北毗兴化市、东台市，西连泰州市海陵区、高港区。姜堰区物产丰富，土地肥沃，素有“鱼米之乡”之称。区内溱潼古镇是中国历史文化名镇，溱湖国家湿地公园是 5A 级旅游景区、世界闻名的麋鹿之乡，河横村是联合国生态环境“全球 500 佳”，中国·姜堰溱潼会船节更有“溱潼会船甲天下”的美誉。姜堰 2012 年 12 月正式发文公布成为泰州市辖区之一。

1994 年 7 月，撤县设立县级姜堰市。1996 年隶属新设立的地级泰州市。2012 年 12 月，撤销县级姜堰市，设立泰州市姜堰区；2013 年 2 月 18 日，举行撤市设区揭牌仪式。全区辖罗塘街道、三水街道 2 个街道，溱潼镇、顾高镇、蒋垛镇、大伦镇、白米镇、姜庄镇、沈高镇、俞垛镇、兴泰镇、张甸镇、梁徐镇、桥头镇、淤溪镇、华港镇等 14 个镇，1 个省级经济开发区——江苏省姜堰经济开发区，1 个风景区——泰州市姜堰溱湖风景区。



泰州市姜堰区对外交通便捷。境内宁靖盐高速公路纵贯南北，328国道、宁启铁路、江海高速公路横穿东西，新老通扬运河、中干河、姜溱河等骨干航道纵横交错，并建有宁启铁路姜堰客运站和货运站。穿城而过的新、老通扬运河是连接长江的主要航道。姜堰区周围200公里内建有7个机场。两小时车程半径范围内有10个中国一类港口，最近的泰州港距离只有20公里，可将货物直接运至世界各地。

2022年姜堰全区实现地区生产总值837.34亿元，可比增长5.2%。其中：第一产业增加值52.49亿元，可比增长1.8%；第二产业增加值390.86亿元，可比增长6.5%；第三产业增加值393.99亿元，可比增长4.4%。三次产业结构调整为6.3:46.7:47.0。

2019-2022年姜堰区主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2022年		2021年		2020年		2019年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	837.34	5.2%	781.51	10.6%	687.49	3.8%	669.72	6.6%
第一产业增加值	52.49	1.8%	49.94	2.8%	47.46	3.0%	49.21	2.2%
第二产业增加值	390.86	6.5%	359.33	8.5%	316.59	3.4%	316.87	5.9%
第三产业增加值	393.99	4.4%	372.24	13.7%	323.44	4.2%	303.64	8.2%
固定资产投资	-	21.7%	-	10.2%	-	11.1%	-	7.5%
社会消费品零售总额	189.44	-1.0%	191.41	18.6%	161.36	0.2%	188.28	4.3%
进出口总额（亿美元）	19.2	8.8%	19.05	33.5%	14.26	8.9%	13.30	-5.1%
存款余额	1258.71	-	1117.35	6.8%	-	-	934.52	-
贷款余额	1115.69	-	928.01	13.4%	-	-	724.03	-
人均GDP（元）	-	-	-	-	-	-	-	96752

农业生产稳定增长。2022年全区实现农林牧渔业总产值86.19亿元，增长8.84%，全年粮食播种面积为94.66万亩，较去年增加4000亩。粮食产量

46.38万吨，粮食单产489.95公斤/亩。其中秋粮总产28.60万吨，秋粮单产577.47公斤/亩。

林牧渔业持续向好。2022年全区成片造林面积1697亩，林木覆盖率达27.65%。年末生猪饲养量19.31万头，全年生猪出栏28.49万头，增长5.09%。家禽饲养量587.03万只，增长9.96%，家禽出栏830.37万只，增长17.58%。主要畜产品中：肉类总产量3.79万吨，增长10.82%；禽蛋总产量5.42万吨，增长10.61%。全年水产品产量3.6万吨。

现代农业稳步推进。全区新建高标准农田5.97万亩，总投资1.81亿元。新增全国名特优新农产品3个，创成省特色农机示范园区2家、“无人化”家庭农场1家。新创农业产业化省级重点龙头企业1家（溱湖绿洲）、市级农业产业化龙头企业11家，全区市级以上农业龙头企业达53家，新增市级农业产业化联合体5家，新增市级一村一品示范村4个。。

工业生产稳定恢复。2022年全区554家规模以上工业企业产值增长14%。其中，轻工业产值增长6.4%，重工业产值增长17%；国有工业增长5.4%，集体工业下降2.0%，股份制工业增长13.8%，外商及港澳台投资工业增长17.2%。从主要行业看，纺织业产值下降3.9%，医药制造业产值增长16.3%，橡胶和塑料制品业产值下降19.7%，金属制品业产值增长3.0%，通用设备制造业产值增长12.8%，专用设备制造业产值增长18.7%，电气机械和器材制造业产值增长30.5%。在规模以上工业中，十强工业企业、20家重点工业企业、30家成长型工业企业产值分别增长15.3%、14.1%、13.1%。高新技术产业产值增长17.0%。2022年全区规模以上工业企业实现营业收入增长16.7%，实现利润增长58.6%。

建筑业发展良好。2022年全区新增一级资质企业1家，年末具有资质等级的总承包和专业承包建筑企业303家，其中特级、一级和二级资质企业185家。建筑业企业完成施工总产值1052亿元，增长5.2%。正太、锦宸荣获“2022江苏民营企业200强”，3家特级资质企业入选“江苏省建筑业综合实力百强企业”，正太集团入选全球承包商250强。正太集团有限公司、江苏正裕建筑安装工程有限公司获国优奖两项，江苏凤城建设集团有限公司获专业国优奖两项。2022年全区固定资产投资增长21.7%。其中规模以上项目投资同比增长32.6%，房地产开发投资下降19.5%；工业投资增长27.7%，服务业投资增长12.3%。

房地产市场持续低迷。2022年房地产施工面积337.14万平方米，比上年增长7.1%，竣工面积98.45万平方米，增长103.2%。全年商品房销售面积147.24万平方米，下降19.2%，商品房销售额132.44亿元，下降23.0%。

消费品市场稳步复苏。2022年全区社会消费品零售总额189.44亿元，比上年下降1.0%。其中限额以上社会消费品零售总额87.23亿元，增长3.4%。限额以上批发业销售额396.21亿元，增长24.6%；限额以上零售业销售额67.07亿元，增长17.1%；限额以上住宿业营业额2.15亿元，增长7.7%；限额以上餐饮业营业额5.9亿元，增长18.5%。

对外贸易较快增长。2022年组织36家企业参加线上线下广交会、34家企业参加“江苏优品·畅行全球”线上展会、15家企业参加省贸促会“贸促服务助企行”宣讲会，助力企业开拓市场，培育对外贸易新优势。全区外贸进出口总额19.2亿美元，比上年增长8.8%。其中：出口总额18.3亿美元，增长15.9%。

姜堰区近年来各项事业稳步推进，发展速度较快，总体经济运行稳中有进，发展质效稳步提升，社会事业全面进步，人民福祉持续改善。

姜堰区产业发展

姜堰区根据自身发展情况，提出功能区划分建设的理念，围绕生态经济区统筹推进，分类指导、统筹推进主城区、中部工业集中区、通南经济发展区、溱湖生态经济区建设“一城三区”。推动长江经济带大健康产业集聚发展试点、里下河生态示范区建设等机遇，促进生态、健康、旅游有机融合。“产业强区”的路径也进一步明晰，致力打造新能源、机械制造两大主导产业，大健康、电子信息两大战略性新兴产业“2+2”产业体系。

泰州市姜堰区聚焦新能源、智能制造两大主导产业以及大健康、电子信息两大战略性新兴产业，加快构建“2+2”产业体系，着力打造高质量发展新高地。四大产业，新能源、智能制造、大健康、电子信息正在逐步成为泰州市姜堰区的支柱产业。

紧紧围绕新能源和智能制造两大主导产业，泰州姜堰经济开发区主攻大项目、集聚大产业，重点引进一批“建链、补链、延链、强链”项目，为实现“三年翻一番，五年争一流”奋斗目标夯实基础。2022年2月，姜堰区30个重大项目集中开工，总投资86亿元，其中5亿元以上项目8个，涵盖了新能源、

智能制造、新型材料、农产品精深加工等多个行业领域，整体上呈现投资规模大、科技含量高、市场前景好等特点，契合高质量发展要求，符合姜堰产业发展定位。

新能源产业

2018年3月16日，天津艾康尼克新能源汽车有限公司、天津金沙江股权投资管理有限公司与姜堰区正式签订投资合同，将在姜堰区建设年产20万辆新能源汽车整车生产基地。此次在姜堰投资建设的泰州艾康尼克新能源汽车整车生产基地，总投资约150亿元，拟建年产20万辆新能源汽车整车生产基地，及20万产能的新能源汽车再制造基地。包括建设试制车间、冲压车间、焊装车间、涂装车间、总装车间、动力电池车间、研发中心、配套的公用电力系统和办公设施及汽车再制造所需同等厂房设施及堆场等。其中一期新能源整车生产厂及车型开发工装模具投入50亿元，再制造生产基地投入20亿元。项目全部达产后，将实现年产值约755亿元。

天津艾康尼克新能源汽车有限公司总部位于天津，致力于整合汽车制造业中优秀资源打造高端创新型新能源电动汽车，与WMotors、麦格纳斯太尔、AKKATechnologies等国际领先的汽车企业保持着良好的合作关系。

2020年6月2日，泰州市姜堰区人民政府、国家电投集团江苏电力有限公司及中来股份签署合作协议，三方就综合智慧能源及清洁能源领域开展全产业链、深层次、宽领域的合作。三方将聚焦“新技术、新业态、新模式”的“三新”产业，致力于综合智慧能源项目的开发，着力点在于高效利用模式的开发、资本的支持和技术方案的支撑。姜堰区的政府关系和当地的企业资源储备，国家电投的产业基础和资本优势，再加上中来的人才储备、技术能力和市场布局。2020年、2021年，双登集团、衡川新能源2家企业获批省级战略性新兴产业项目，累计上争金额2600万元，项目数量、上争金额均列全市第一。2022年2月10日，泰州市姜堰区在姜堰经济开发区总投资10亿元的晶优高效光伏组件项目现场举行2022年重大项目集中开工仪式。此次集中开工的总投资86亿元的项目中，姜堰开发区的7个项目总投资近30亿元。新能源、新装备两大主导产业成为姜堰经济开发区高质量发展的耀眼亮点。鑫宇精工、中来光电、太平洋精锻、双登集团等一批企业成为国内同行领军企业。2021年，姜堰开发区为

全区贡献了 24.4% 的 GDP、22.3% 的工业投资、32.4% 的工业开票销售、23.1% 的一般公共预算收入。

机械装备制造产业

2019 年底，姜堰区成功举办机械装备制造业高质量发展论坛，同年，姜堰区新签约、新开工、新竣工亿元以上项目 189 个、55 个、40 个；实施 1000 万元以上重大技改项目 130 个，技改投入 58.4 亿元；中来光电二期、太平洋精锻三期投产达效，太平洋精锻获评国家技术创新示范企业，振华泵业获评国家“专精特新”小巨人企业；万人发明专利拥有量 14.15 件；哈工大泰州智能制造研究院、上海大学新材料研究院等研发载体运行良好，李德仁院士工作站成立挂牌，签订产学研合作项目 62 项、新建校企联盟 34 家。

由国家高新技术企业——江苏兰格特自动化设备有限公司投资建设的管线自动化控制设备制造项目，主要从事智能型旋转叶片式执行机构及其配件的研发、生产和相关技术服务，项目达产后预计可实现年销售 1 亿元以上、年纳税约 500 万元。由江苏熙和家具有限公司投资建设的智能家居项目，主要从事智能家居生产，项目建成后年可实现销售收入 2.3 亿元、利税 4000 万元。由泰州中来光电科技有限公司及中信泰富旗下新力能源开发有限公司共同投资建设的田园综合体 10MW 智慧能源项目，下层发展绿色生态农业，融合有机蔬菜、营养菌菇、绿色瓜果等产业；上层打造清洁能源系统，依托行业领跑的中来 N 型双面电池技术，构建国内最大的 N 型双面光伏发电能源供应基地。

新装备方面，作为江苏省先进装备制造业特色产业基地，姜堰区集聚了太平洋精锻、环球传动、曙光集团等一大批优秀的机械制造企业，形成了油气装备、汽车零部件、船舶配件三大特色板块。

大健康产业

姜堰区抢抓入选全国首批健康旅游示范基地的机遇，高标准规划建设健康服务业集聚区，积极导入高端医疗资源，努力打造集特色专科、生态疗养、高端养老、康复保健、中医药养生、教育培训、旅游体验等功能于一体的国际知名的健康医疗基地，为构建“医康养游”相融合的大健康产业体系打下了坚实的基础。

此外，姜堰区继续发扬医药产业优势，在 2017 年度中国制药工业百强榜上，连续 12 年跻身中国制药工业百强榜的江苏苏中药业集团是国家高新技术企业，建有博士后工作站、院士工作站和技术中心，承担了国家科技部火炬计划项目、国家经贸委双高一优工程和国家计委产业化示范工程项目，被列为国家火炬计划泰州医药产业基地重点骨干企业和中国医药城核心企业。

此外，姜堰坚持引进高端产业，提升自身竞争力水平。2021 年姜堰（苏州）金秋经贸洽谈会在苏州工业园区隆重举行，共签约项目 65 个，计划总投资 210 亿元。其中，现场集中签约项目 48 个，外资项目 7 个（2.58 亿美元）。分别为产业类项目 40 个、资本类项目 4 个、科技人才类项目 4 个。其中，产业类项目与该区“四新”产业和重点产业链紧密关联，耦合度高达 92.5%，医疗器械类型的无针注射器械及疫苗生产项目投资额达到 40 亿元；此次签约的新能源项目涵盖了高效光伏组件智能制造、屋顶分布式发电、渔光互补光伏发电、区域能源综合利用等类型，计划总投资 67.3 亿元（含外资 1.8 亿美元）。

姜堰区纳税十强企业名单

1、双登集团股份有限公司	6、大唐泰州热电有限责任公司
2、泰州中来光电科技有限公司	7、江苏健康医疗用品有限公司
3、苏中药业集团股份有限公司	8、江苏曙光集团股份有限公司
4、江苏太平洋精锻科技股份有限公司	9、江苏泰达控股集团有限公司
5、泰州市华丽新材料有限公司	10、江苏扬电科技股份有限公司

双登集团股份有限公司是国内从事研发和生产通信电源、储能电源、起动电源、动力电源、微电网等新能源产品研发、生产、销售的国家重点高新技术企业，行业内唯一的“国家环境友好型企业”、江苏省创新型领军企业、中国化学与物理电源行业协会副理事长单位、中国电池工业协会副理事长单位，也是国家第一批绿色制造体系建设示范企业。公司现有员工近 3000 人，建有国家级企业技术中心、博士后科研工作站、省重点实验室、省工程技术研究中心、院士工作站，每年以不低于销售收入 3% 的经费保证研发投入。近年来承担了国家 863 计划、国际科技合作计划、国家智能制造新模式应用计划、省科技成果转化项目等国家级和省级科技计划项目 80 多项，获得江苏省质量奖、江苏省企业技术创新奖以及江苏省科技进步奖多项。

2023 年 6 月 28 日，深交所显示双登集团股份有限公司（简称“双登股份”）创业板 IPO 申请获交易所受理。本次 IPO，双登股份拟募集资金 15.75

亿元，分别投入到年产 2.5GWh 储能锂离子电池制造项目、研发中心建设项目和补充流动资金。

泰州中来光电科技有限公司，是上市公司苏州中来光伏新材股份有限公司（股票代码：300393）于 2016 年 2 月在泰州市姜堰区设立的全资子公司，总投资近 16.5 亿元人民币，在姜堰经济开发区建设 2.1GWN 型单晶双面高效太阳能电池项目。

苏中药业集团股份有限公司始建于 1972 年，坐落于泰州市姜堰区，是一家与中国医药产业发展同步、与国际医药标准接轨，集医药制造、医药商销、健康产业于一体的新型健康产业集团。现已建设成为国家火炬计划重点高新技术企业、全国制药工业百强企业、国家级守合同重信用企业、江苏省首批创新型领军企业、国家火炬计划泰州医药产业基地重点骨干企业。

江苏太平洋精锻科技股份有限公司，深交所创业板上市公司，股票名称：精锻科技，股票代码：300258，注册资本 481,770,753.00 元，银行资信 AAA 级。公司主营业务为汽车差速器锥齿轮、新能源汽车用电机轴和差速器总成、汽车变速器结合齿齿轮、汽车变速器轴类件、EDL（电子差速锁齿轮）、同步器齿圈、离合器驱动盘毂类零件、驻车齿轮、高端农业机械用齿轮等生产与销售，是行业领先的精锻齿轮供应商。公司产品得到了国内外主流整车制造商或其动力总成供应商的高度认可，进入了 GKN、MAGNA、VW、GM、GETRAG、AAM、DANA 和 John Deere 等著名企业的全球采购体系，主要为大众、通用、福特、奔驰、奥迪、宝马、丰田、日产、克莱斯勒、菲亚特、长安、长城、奇瑞、吉利、江淮、上汽、比亚迪等公司众多车型配套，是目前国内乘用车精锻齿轮细分行业的龙头企业，轿车精锻齿轮、结合齿齿轮、EDL 齿轮等产销量位居行业前列。

泰州市华丽新材料有限公司成立于 2002 年 4 月 15 号。截至 2018 年，公司两大生产基地共占地面积 25 万多平方米，其中建筑面积 20 万多平方米，项目总投资 6 亿 9 千万元人民币；公司员工 2000 多人，其中研发人员 20 名，质量管理人员 60 名。产品畅销世界各地，其中 90% 的产品销往北美和欧洲。目前月产能超过 1500 个集装箱，2018 年销售金额达到 3.6 亿美元。公司在质量管理、环境体系、产品质量等方面获得 ISO9001, ISO14001, U-mark, DIBt, CE, Floorscore, Greenguard 等专业机构认证证书。

2023年7月12日，位于泰州市姜堰区的泰州市华丽新材料有限公司在泰国（曼谷）建厂的方案正式敲定，将于8月份启动建设。据介绍，从今年5月开始，该公司就组织人马去东南亚国家考察，经过多轮谈判，决定投资6800万美元在泰国建设面向全球的跨境“中国工厂”。“目前各项准备工作有条不紊推进，8月份开工建设，2024年底投产，达产后年产PVC地板800万平方米，预计年销售45000万美元，实现年利润1530万美元。

江苏泰达控股集团有限公司位于江苏省姜堰区经济开发区，是集纺织、房地产、进出口贸易、股权投资等多个行业为一体的私营综合企业集团。多年来，公司坚持“以人为本，科学管理，不断创新”的经营理念，在业内享有较高的声誉。

2、财政收支情况

2020-2022年，姜堰区一般公共预算收入分别为37.86亿元、41.21亿元和41.26亿元，近几年来较为稳定；同期姜堰区税收收入分别为30.57亿元、33.37亿元和27.20亿元，2022年税收占比降至65.92%，往年均在80%以上，降幅较大。2022年，姜堰区全区一般公共预算收入41.26亿元，完成调整预算的100.1%，同比增长0.1%，扣除留抵退税因素后同口径增长9.2%。其中：税收收入27.2亿元，非税收入14.06亿元。

政府性基金收入方面，2020-2022年，姜堰区政府性基金收入分别为40.1亿元、56.13亿元和51.57亿元，2019年以来大幅增加，主要是国有土地使用权出让收入大幅增加所致，2022年有所下降，主要是由于国有土地使用权出让收入减少。

姜堰区 2019-2022 年政府财政收支统计表（单位：亿元）

项目	2022年	2021年	2020年	2019年
地方综合财力	140.16	113.24	91.69	85.15
（一）公共财政收入	41.26	41.21	37.86	38.54
其中：税收收入	27.2	33.37	30.57	30.85
非税收入	14.06	7.84	7.29	7.65
（二）上级补助收入	22.24	15.9	13.73	9.69
其中：返还性收入	3.76	3.82	3.82	3.87
一般性转移支付收入	13.41	8.33	4.89	3.33
专项转移支付收入	5.07	3.75	5.02	2.49
（三）政府性基金收入	51.57	56.13	40.1	36.92
债务余额	115.24	103.51	66.54	64.94

一般债务余额	57.24	50.98	32.24	33.14
专项债务余额	58.01	52.52	34.3	31.81
政府债务率	82.23%	91.40%	72.57%	76.27%
政府负债率	13.76%	13.24%	9.68%	9.69%

2022年，姜堰区一般债务余额执行数57.24亿元，专项债务执行数58.01亿元，综合财力140.16亿元，政府债务率约为82.23%，负债率为13.76%。

3、姜堰区房地产发展情况

土地市场：

随着楼市持续复苏，各地都加快了土地的出让节奏，泰州市区2023年度住宅类房产用地出让计划公布，《泰州市区2023年度住宅类房产用地出让地块项目库》共有48宗地块，土地面积约5684亩，涉及姜堰区13宗（含乡镇4宗），土地面积约1078亩。

区域	责任主体	(图上编号)地块名称	四至范围	土地面积	
				平方米	亩
姜堰区 (13宗1078亩)	金东城投公司 (6宗653亩)	8-1姜堰区三水大道西侧、正大公司南侧	东至姜堰区三水大道，南至沿河新村村庄、西至中干河绿化带、北至正大公司	104082	156
		8-2姜堰区罗塘街道三水大道东侧、罗塘路南侧(新都会南侧)	东至姜堰区幸福路、南至老庄路，西至三水大道、北至罗塘路	62386	94
		8-3姜堰区东南南路西侧、长江路南侧(汤河北侧)	东至姜堰区东南南路、南至汤河、西至滨河路、北至长江路	110434	166
		8-13姜堰区东南南路西侧、汤河南侧	东至姜堰区东南南路、南至汤景国际小区、西至滨河路、北至汤河	104862	157
		8-4姜堰区荣悦府小区东侧、姜清河西侧	东至姜堰区姜清河、南至鸡鸣路、西至荣悦府小区、北至天目路	32005	48
		8-5姜堰区人民北路西侧、天目路南侧	东至姜堰区人民北路、西至河沟、北至天目路、南至村民安置区	21436	32
	国投公司 (1宗232亩)	8-10姜堰区姜官路西侧、天目路北	东至姜官路、南至天目路，西至经五路，北至沿河路	154747	232
	开发区新开集团公司 (2宗96亩)	8-6姜堰区姜堰大道南侧、蓝钻首府小区西侧	东至姜堰区蓝钻首府小区，西至道路，南至安置区、北至姜堰大道	28035	42
		8-11姜堰区海美广场南侧、许陆河东	东至海美广场、南至利民道路、西至许陆河、北至海美广场	36289	54
	姜庄镇 (3宗37亩)	8-7姜庄镇振兴路东侧、树人路北侧约60米	东至空地、西至振兴路、南至树人路向北约60米、北至姜庄村居民区	6462	10
		8-8姜庄镇振兴路东侧、育才路北侧	东至振兴路，西至振兴河，南至育才路、北至空地	9541	14
		8-9姜庄镇美洪南路东侧、育才路北侧	东至振兴河、西至美洪南路、南至育才路、北至空地	8442	13
	溱潼镇 (1宗60亩)	8-12溱潼人民医院东侧	东至会朝大道、南至美涛公司、西至溱潼医院、北至新城大道	40233	60

三、交易对手-新开投资

(一) 公司概况

公司名称	江苏新开投资集团有限公司(AA+)
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	江苏省泰州市姜堰区三水街道陈庄西路 518 号
法定代表人	黄森林
统一社会信用代码	91321200MA7F9LXD6N
注册/实收资本	500000 万元人民币/50880 万人民币
成立时间	2003 年 3 月 26 日
营业期限	2021-12-27 至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；国内贸易代理；固体废物治理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；热力生产和供应；土地整治服务；以自有资金从事投资活动；企业管理；控股公司服务；建筑材料销售；塑料制品制造；金属制品销售（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）

(二) 历史沿革

公司于 2021 年 12 月 27 日成立，由泰州市政府国有资产监督管理委员会（以下简称“泰州市国资委”）出资组建，注册资本为 50.00 亿元。根据泰州市国资委出具的《关于同意组建泰州新开投资发展控股集团有限公司的批复》（泰国资复【2021】45 号），泰州市政府同意将泰州市国资委持有的江苏姜堰经开集团有限公司（以下简称“姜堰经开”）100.00%股权、泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“姜堰区国资办”）持有的泰州市龙马建设发展有限公司（以下简称“龙马建设”）100.00%股权和泰州市姜堰区工业资产经营有限公司持有的泰州市高鑫源建设发展有限公司（以下简称“高鑫

源”）86.67%股权无偿划转给公司，由公司对三家企业的资产和业务进行整合重组。姜堰经开、龙马建设和高鑫源分别主要负责泰州市姜堰经济开发区、泰州市姜堰区现代科技产业园（罗塘街道）和泰州市姜堰区高新技术装备产业园的开发建设。

2022年9月，公司经营范围变更为“许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；国内贸易代理；固体废物治理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；热力生产和供应；土地整治服务；以自有资金从事投资活动；企业管理；控股公司服务；建筑材料销售；塑料制品制造；金属制品销售（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）”

2023年4月19日，公司名称由“泰州新开投资发展有限公司”变更为“江苏新开投资集团有限公司”。

截至2023年11月，公司注册资本为500,000万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会，法人代表黄森林。

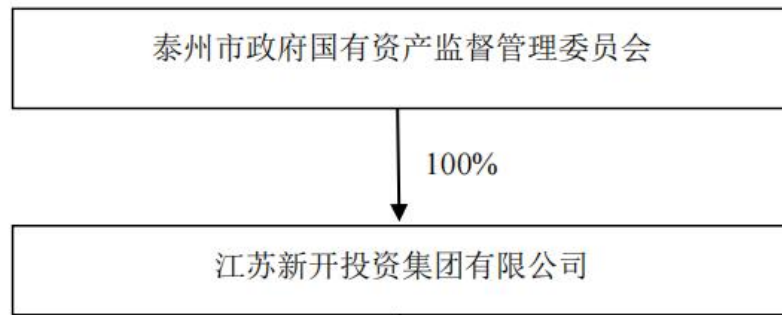
（三）股权结构

截至2023年11月，公司注册资本为500,000万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会，法人代表黄森林。

股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
泰州市政府国有资产监督管理委员会	500,000	100.00%
合计	500,000	100.00%

股权结构如下：



（四）公司治理与组织架构

1、公司治理

公司根据《公司法》及其他相关法律法规的规定，制定了公司章程，建立了由董事会、监事会和经营管理机构组成的法人治理结构，符合现代企业管理制度要求，并形成了管理与决策机制、内部控制制度等公司治理机制，以保证公司规范运行。

1、股东

国有独资公司不设股东会，由泰州市政府国有资产监督管理委员会行使股东会职权：

- (1) 对公司合并、分立、解散、增加或者减少注册资本作出决议；
- (2) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (3) 履行对公司的财务指导和监督职责，建立健全财务评价体系，主要评估企业信用状况，偿债能力，盈利能力、资产营运能力、发展能力和社会贡献；
- (4) 委派非由职工代表担任的董事、监事；
- (5) 在董事会成员中指定董事长和副董事长，按规定对公司管理人员进行年度和任期考核，并将考核结果与其职务任免、薪酬待遇相结合。
- (6) 审议批准董事会报告；
- (7) 审议批准监事会报告；
- (8) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (9) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 法律、法规、规章和规范性文件规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，成员为7人。董事会中职工董事的人数为1人。股东代表董事由泰州市政府国有资产监督管理委员会委派产生，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事的任期每届为三年。董事会设董事长1人，由泰州市政

府国有资产监督管理委员会从董事会成员中指定。董事会对泰州市政府国有资产监督管理委员会负责，行使下列职权：

- (1) 执行公司的决定，向股东报告工作；
- (2) 审定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券方案；
- (6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 决定公司的风险投资、资产抵押、担保事项；
- (10) 决定批准股东授权内的购买、出售重大资产等事项；
- (11) 根据总经理的提名，决定聘任或解聘公司副总经理等高级管理人员，并决定其薪酬与考核事项；
- (12) 听取总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (13) 股东授权的部分职权；

3、经理

公司设经理，由董事会聘任或解聘。经泰州市政府国有资产监督管理委员会同意，董事会成员可以兼任经理。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 指定公司的具体制度；
- (5) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (6) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (7) 董事会授权的其他职权。

4、监事会

公司设监事会，成员 5 人，监事会设监事主席一人，由泰州市政府国有资产监督管理委员会从监事会成员中指定。监事会中职工监事的人数为 1 人。股

东代表监事由泰州市政府国有资产监督管理委员会委派产生，职工监事由公司职工代表会选举产生监事的任期每届为三年。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

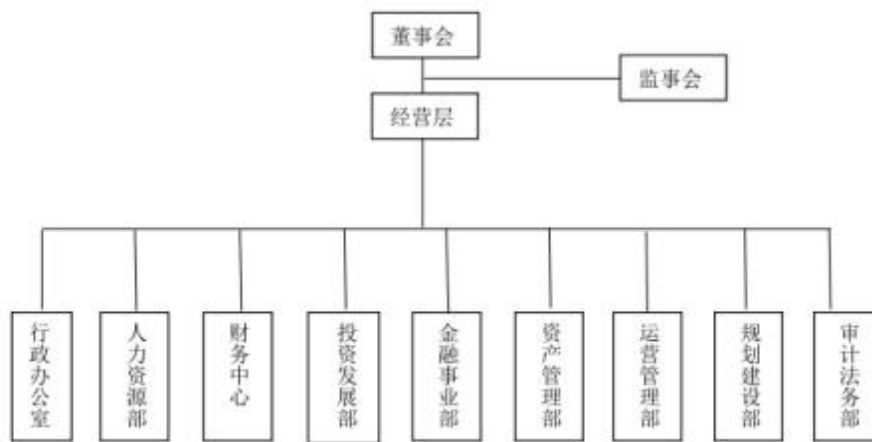
(2) 对董事、经理及其他高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、经理及其他高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、经理及其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、经理及其他高级管理人员予以纠正；

(4) 国务院规定的其他职权。

2、组织架构

公司组织结构图如下：



3、高管简介

黄森林，1966年3月出生；历任溱湖国家湿地公园管理处副主任、沈高镇政协工委主任、姜堰区交投公司总经理、党组副书记、姜堰区城投公司副总经理、党委副书记、姜堰区农水公司总经理、党组副书记；2022年7月至今任泰州新开投资发展有限公司党委书记、董事长、法定代表人。

(五) 主要控股公司

截至2023年9月末，公司子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
江苏姜堰经开集团有	泰州	泰州	企业管理	100.00		同一控制

限公司						下划拨
泰州市姜堰三水物流港有限公司	泰州	泰州	物流港建设、物流产业园开发		100.00	同一控制下购买
泰州市姜堰区耀鑫建设有限公司	泰州	泰州	市政公用工程、园林绿化工程		100.00	新设
泰州三水投资开发有限公司	泰州	泰州	资产管理、实业投资、股权投资		100.00	同一控制下购买
泰州统嘉贸易有限公司	泰州	泰州	商品批发		100.00	新设
泰州市姜堰区鑫源建设有限公司	泰州	泰州	基础设施建设、土地收购与储备、土地开发		76.00	同一控制下划拨
泰州市经开餐饮服务管理有限公司	泰州	泰州	餐饮服务		100.00	新设
泰州火炬企业管理有限公司	泰州	泰州	企业管理、公司自有厂房租赁		82.35	非同一控制下购买
泰州市经开供热有限公司	泰州	泰州	各类工程建设		100.00	新设
泰州鑫鸿置业有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营		100.00	新设
江苏泰州嘉骏企业管理有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营		100.00	新设
江苏金开人力资源开发管理有限公司	泰州	泰州	人力资源服务		100.00	新设
江苏金开星舰建设有限公司	泰州	泰州	工程建设		97.06	新设
江苏金开生态环境科技有限公司	泰州	泰州	环境治理及相关咨询服务		100.00	新设
江苏经开新材料有限公司	泰州	泰州	新材料技术研发		100.00	新设
江苏鑫开企业运营管理有限公司	泰州	泰州	企业管理、资产管理		100.00	新设
恒远(香港)控股有限公司	香港	香港	贸易		100.00	新设
三水国际发展有限公司	香港	香港	贸易		100.00	新设
泰州盛远工程有限公司	泰州	泰州	工程管理		100.00	新设
泰州市中开置业有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营		100.00	非同一控制下购买
南京市姜南贸易有限公司	南京	南京	贸易		100.00	新设
泰州市龙马建设发展有限公司	泰州	泰州	基础设施投资与建设	100.00		同一控制下划拨
泰州南都建设投资有限公司	泰州	泰州	基础设施投资与建设		100.00	同一控制下划拨

泰州市智谷软件园有限公司	泰州	泰州	软件园区管理		100.00	同一控制下划拨
泰州智中贸易有限公司	泰州	泰州	商品销售		100.00	新设
泰州市智航资产管理有限公司	泰州	泰州	资产管理		100.00	新设
泰州市智城物业有限公司	泰州	泰州	物业管理		100.00	新设
江苏龙马智慧供应链有限公司	泰州	泰州	供应链管理服务		51.00	新设
泰州中厦工程有限公司	泰州	泰州	工程管理		51.00	非同一控制下购买
泰州市鑫智元酒店有限公司	泰州	泰州	餐饮住宿服务		100.00	新设
泰州市光澜文化发展有限公司	泰州	泰州	文化创意服务		100.00	新设
泰州市高鑫源建设发展有限公司	泰州	泰州	基础设施建设	86.6667		同一控制下划拨

（六）经营模式

公司是泰州市重要的基础设施建设主体之一，负责泰州市新城区东进区域的城市产业基础设施的开发、建设和运营。目前业务板块以项目代建、商品销售为主，并辅以房屋租赁、物业服务、餐饮服务等其他业务同步稳定发展。

2021年-2023年9月末公司营业收入及毛利率情况（单位：万元）

营业收入						
项目	2021年度		2022年度		2023年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	323,070.61	97.14	260,048.63	95.80	214,531.35	95.80
其中：公共基建	63,279.27	19.03	50,489.04	18.60	30,729.44	13.72
土地平整	74,988.71	22.55	92,056.26	33.91	64,276.93	28.70
销售商品	182,318.15	54.82	112,287.89	41.36	115,363.17	51.51
其他	2,484.49	0.75	5,215.44	1.92	4,161.81	1.86
其他业务	9,520.47	2.86	11,409.22	4.20	9,412.61	4.20
合计	332,591.08	100.00	271,457.84	100.00	223,943.96	100.00
营业成本						
主营业务	308,726.14	99.25	244,840.43	99.29	201,801.78	99.41
其中：公共基建	57,178.52	18.38	45,581.59	18.48	27,627.85	13.61
土地平整	67,425.38	21.68	84,438.88	34.24	56,106.14	27.64
销售商品	181,924.21	58.48	111,498.41	45.21	114,465.70	56.39
其他	2,198.03	0.71	3,321.55	1.35	3,602.09	1.77
其他业务	2,345.18	0.75	1,759.13	0.71	1,198.34	0.59
合计	311,071.32	100.00	246,599.56	100.00	203,000.12	100.00
毛利润						
主营业务	14,344.47	66.66	15,208.20	61.18	12,729.57	60.78
其中：公共基建	6,100.75	28.35	4,907.45	19.74	3,101.59	14.81

土地平整	7,563.33	35.15	7,617.38	30.64	8,170.79	39.01
销售商品	393.94	1.83	789.48	3.18	897.47	4.29
其他	286.46	1.33	1,893.89	7.62	559.72	2.67
其他业务	7,175.29	33.34	9,650.09	38.82	8,214.27	39.22
合计	21,519.76	100.00	24,858.28	100.00	20,943.84	100.00
毛利率						
主营业务	4.44		5.85		5.93	
其中：公共基建	9.64		9.72		10.09	
土地平整	79.44		66.77		12.71	
销售商品	0.22		0.70		0.78	
其他	11.53		36.31		13.45	
其他业务	2.32		3.94		87.27	
合计	6.47		9.16		9.35	

2021年-2023年9月末，公司营业收入分别为33.26亿元、27.15亿元和22.39亿元。其中，公共基建、土地平整及销售商品业务板块收入是公司主要的营业收入来源。

2021年-2023年9月末，公司公共基建收入分别为6.33亿元、5.05亿元、3.07亿元，占营业收入的比重分别为19.03%、18.60%和13.72%；公司土地平整收入分别为7.50亿元、9.21亿元和6.43亿元，占营业收入的比重分别为22.55%、33.91%和28.70%；公司销售商品收入分别为18.23亿元、11.23亿元和11.54亿元，占营业收入的比重分别为54.82%、41.36%和51.51%。

2021年-2023年9月末，公司营业毛利率分别为6.47%、9.16%和9.35%。2022年度，公司其他业务实现毛利润9,650.09万元，占2022年度毛利润比重为38.82%，较往年大幅增长，主要系智能应急产业园等物业资产出租率提高，租金收入增加所致。

1、销售商品业务

公司销售商品业务主要由姜堰经开下属的子公司泰州统嘉贸易有限公司、亦泰供应链服务（泰州）有限公司、瑞银国际物流（江苏）有限公司、江苏金开均和国际贸易有限公司和龙马建设下属的子公司泰州智中贸易有限公司、江苏龙马智慧供应链有限公司负责，报告期内销售的产品品类包括钢材、有色金属、电子产品、化工材料等，主要为大宗商品批发贸易。

公司贸易商品采购模式：基本以销定购为主，按在手订单采购商品；对部分化工材料，在充分研究市场行情后，经过公司评审小组评审在价格合适时会适当采购，增加库存。公司贸易商品销售模式：根据市场需求，甄选主要客户进行沟通，然后对业务稳定、规模较大、管理规范、诚信的客户提供本公司的产品信息，通过磋商、最后确定协议或合同意向，从而达到销售的目的。公司

在做产品销售市场访谈时，首先对上下游客户及其产品做一次全面的分析，然后在充分认证的基础上，确定一个合理的利润空间，在此基础上根据采购的成本，与下游客户的洽谈，通过成本加成确定最后定价。公司经营采用自营模式，主要盈利模式如下：进销差价及服务的增值收益，公司通过为客户提供从产品原辅料采购、成品交易的服务，从中赚取的进销差价及服务费。长期合作客户的规模产品，可通过原料大规模采购获得低价成本，提高盈利水平。公司采购结算：采购货款按合同规定可预付不超过 20% 的预付款，其余货款待产品检验合格交货后结清。公司销售货款的结算：合同签订后收取 10-30% 的定金，对方验货合格后支付至 95% 的货款，余款在 1 个月内结清，销售货款账期一般不超过 3 个月。

截至 2023 年 3 月公司商品销售业务前五大上下游情况（亿元、%）

供应商	采购金额	占比	采购品种
德天（天津）国际贸易发展有限公司	1.98	47.18	钢材
浙江鸿禧能源股份有限公司	0.48	11.49	电池片
天津环欧国际硅材料有限公司	0.40	9.51	硅片
杭州福斯特应用材料股份有限公司	0.23	5.51	EVA 胶膜
安徽尚能新能源科技有限公司	0.16	3.71	电池片
合计	3.25	77.41	--
客户名称	销售金额	占比	销售品种
泰州中来光电科技有限公司	0.85	20.01	铝边框、滚轴、硅片、EVA 胶膜
淄博品优光伏科技有限公司	0.71	16.77	铝边框、电池片、EVA 胶膜
山东锦丰供应链管理有限公司	0.64	15.15	钢材
山东聊城九阳钢管制造有限公司	0.45	10.61	钢材
江苏优特钢供应链管理有限公司	0.29	6.82	钢材
合计	2.93	69.39	-

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司贸易业务未涉及诉讼等情况，公司无贸易业务仓单融资情况，不存在仓单重复质押情况。公司承诺上述商品贸易业务背景真实，不存在虚增贸易业务收入行为，不存在偷税漏税行为。公司贸易业务主要上下游客户非公司关联企业，且上游供应商及下游客户不存在重复或互相存在关联关系的情形。

2、项目代建

公司定位为泰州市市级城市投资经营类企业，围绕泰州市“十四五”总体发展规划和产业布局，按照市政府“南拓东进”要求，主要负责泰州市新城区东进片区内的城市产业基础设施开发、建设和运营。三家子公司姜堰经开、龙马建设和高鑫源分别主要负责泰州市姜堰经济开发区、泰州市姜堰区现代科技

产业园（罗塘街道）和泰州市姜堰区高新技术装备产业园的开发建设，项目代建业务由公共基建、土地平整业务构成。

（1）公共基建业务

公司公共基建业务包括基础设施建设业务、安置房建设业务。

1) 基础设施建设业务

基础设施建设业务主要由姜堰经开下属的子公司泰州市姜堰区鑫源建设有限公司（以下简称“鑫源建设”）、龙马建设下属的子公司泰州南都建设投资有限公司（以下简称“南都建设”）及子公司泰州市高鑫源建设发展有限公司运营，采用代建方式，各子公司根据项目类型和区域不同，分别与泰州市姜堰区人民政府、江苏省姜堰经济开发区管理委员会（以下简称“姜堰经开区管委会”）、泰州市姜堰区高新技术装备产业园区管理委员会（以下简称“装备园区管委会”）、泰州市姜堰区白米镇集体资产管理委员会等单位签订代建协议。公司的主要义务包括：工程前期准备、工程施工中的资金筹措、工程施工、工程分包、工程管理、建材购买、设备租赁等。工程验收分为单项验收、交工验收、竣工完工验收：对于隐蔽工程部分、以及其他按照合同或施工规范，应当按照单项或局部验收的施工项目进行单项验收；对于若公司无需或无意进行一定期限维护的工程，在完成项目主体工程后，由各子公司向委托方提起交工验收申请；对于需要一定维护期限的工程，工程维护期届满前，由公司子公司向委托方提交完工竣工验收申请。验收申请通过后，将相关的工程移交给委托人，双方确认款项的支付金额和支付时间，委托方根据工程建设总支出（含资金利息）加计一定比例管理费向公司结算项目款，各项目加成比例有所不同，具体金额根据委托方每年末出具的代建项目收购确认清单等文件确定。

截至 2023 年 3 月末公司主要在建公共基建项目情况（亿元）

项目名称	建设主体	建设周期	计划总投资	已投资
马厂初级中学建设	鑫源建设	2019-2024	1.30	1.16
城西学校扩建	鑫源建设	2021-2024	1.20	1.10
马厂幼儿园	鑫源建设	2021-2024	0.84	0.65
石家岱幼儿园	鑫源建设	2021-2024	0.63	0.49
科技路	鑫源建设	2020-2024	0.60	0.46
滨河路建设工程	鑫源建设	2020-2024	0.32	0.20
自来水改管道	鑫源建设	2020-2023	0.09	0.08
扬帆创业园（二期）	龙马建设	2016-2024	15.00	12.34
姜堰现代科技产业园（二期）	龙马建设	2018-2023	10.00	5.00
城南幼儿园	龙马建设	2019-2023	1.50	1.03
合计	-	--	31.48	22.51

截至 2023 年 3 月末公司主要拟建公共基建项目情况 (亿元)

项目名称	建设主体	计划总投资
S232 省道泰州市区段	新开集团	37.68
济川东路东延工程项目	新开集团	8.40
三水小学及幼儿园	经开集团	1.90
苏州路改造工程	经开集团	1.50
纬八路	经开集团	1.00
罗塘西路改造	经开集团	0.95
科技路改造工程	经开集团	0.70
杭州路改造工程	经开集团	0.60
桥头卫生健康养服务中心建设工程	经开集团	0.55
育才学校	龙马建设	0.50
装备园区污水管道工程项目	高鑫源	0.29
装备园区振兴路改造工程	高鑫源	0.13
合计	--	54.20

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

2) 安置房建设业务

公司安置房建设收入主要子公司泰州南都建设投资有限公司负责。经过相关行政审批机关审批通过后，南都建设与泰州市姜堰区人民政府签订委托代建，协议约定公司负责筹集项目建设资金并对代建项目进行管理，待代建项目完工后，由姜堰区政府根据确认的实际投入金额（包含资金占用成本）再加成 15% 作为结算金额，因此报告期内工程建设项目的毛利率较为稳定。

截至 2023 年 3 月末公司已完工安置房项目情况 (亿元)

项目名称	总投资	拟回购房款	已确认收入	已回款
东转盘安置房小区	0.40	0.46	0.36	0.36
忻园新村	0.70	0.81	0.63	0.63
合计	1.10	1.27	0.98	0.98

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

截至 2023 年 3 月末公司在建拟建安置房项目情况 (亿元)

项目名称	建设周期	计划总投资	已投资
城南村	2019~2024	2.00	0.26
东桥小学巴黎城校区	2020~2024	8.00	2.70
府北新村	2018~2023	0.72	0.71
蒋舍新村	2018~2025	0.40	0.16
憬园新村、沿河新村、城中村	2018~2025	20.00	13.10
孔园新村、后时大道	2017~2023	3.00	2.90
太宇村	2022~2025	8.00	1.98
通扬村	2017~2025	29.55	19.98
恬园新村	2018~2024	1.45	0.61
悦园新村	2018~2023	1.00	0.99
怡园新村	2018~2024	4.50	3.08
城南村孔元庄	2020~2025	11.50	2.60
在建项目合计	--	90.12	49.07
东桥二期安置房	2023~2025	5.20	--
城南安置房	2023~2025	8.38	--
西桥安置房	2024~2026	1.50	--
幸福安置房	2024~2026	1.30	--
锦联二期	2023~2026	4.70	--
拟建项目合计	--	21.08	--

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

(2) 土地整理业务

业务模式：公司土地开发主要由子公司鑫源建设负责，根据江苏省姜堰经济开发区的整体规划，江苏省姜堰经济开发区管理委员会（以下简称“姜堰经开区管委会”）与鑫源建设签署《土地开发整理协议书》，鑫源建设负责姜堰经开区范围内的土地和土地上的附着物搬迁补偿及拆迁户安置、三通一平等工作，项目推进过程中发生的费用由鑫源建设垫付。鑫源建设按照姜堰经开区管委会指定的土地开发投资计划分期实施分块整理，达到验收并提供完善的竣工验收条件，验收合格后确认结算款，项目结算款由土地平整总支出加资金支付利息及管理费，项目总支出主要包括：项目开展的前期费用、搬迁补偿费、建筑物及附着物拆除费用、土地平整工程费用等。

截至 2023 年 3 月末公司主要在建土地平整项目情况（亩、亿元）

项目名称	整理周期	计划总投资	已投资
姜堰区委党校西侧地块	2022-2025	12.00	9.65
溱湖大道以西、马厂路以南	2021-2023	4.50	4.41
昆山东、纬八路两侧	2022-2023	3.00	2.99
兴姜大道南侧土地整理	2022-2024	2.00	0.93
姜堰城乡土地整理	2022-2024	1.00	0.35
合计	--	22.50	18.33

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

截至 2023 年 3 月末公司主要拟建土地平整项目情况（亿元）

项目名称	总投资
南石村（纬八路）搬迁	3.20
杭州路西侧、泰达路北侧	2.50
苏州路东侧、天目西路北侧	0.65
姜堰大道南侧、杭州路东侧	0.60
合计	6.95

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

3、其他业务板块

公司其他业务主要为物业租赁，租赁资产主要包括哈工大机器人泰州智能制造研究院、马厂职工中心、启航科创园一期、智谷软件园商务中心、现代科技产业园标准厂房等，近年来随着公司自建物业资产的陆续出租及资产出租率的提高，租赁收入呈增长趋势，2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，公司其他业务收入分别为 0.95 亿元、1.14 亿元和 0.94 亿元。未来随着在建自营项目的完工出租，租赁业务收入预计将持续增长，为公司带来一定的现金流补充。

（七）财务分析

1、审计报告

以下分析基于公司提供的 2020-2022 年审计报告和 2023 年前三季度年度财务报告，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的 2020-2022 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2023 年前三季度财务报告为未经审计的财务报告。

资产负债表单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	412,327.64	512,970.18	684,448.32	1,067,933.87
应收票据及应收账款	233,310.71	259,665.45	221,679.53	309,017.80
应收票据	12,069.54	632.60	430.00	26,304.65
应收账款	221,241.16	259,032.85	221,249.53	282,713.14
预付款项	16,123.18	18,440.54	13,037.11	30,934.08
其他应收款	604,615.04	860,778.94	1,387,861.87	1,712,535.67
存货	1,373,071.46	1,933,790.99	2,231,588.64	2,333,661.84
一年内到期的非流动资产	10,000.00	-	-	-
其他流动资产	28,893.32	23,079.25	12,409.21	14,186.39
流动资产合计	2,678,341.35	3,608,725.35	4,551,024.67	5,468,269.64
非流动资产：				
可供出售金融资产	41,264.52	-	-	-
其他权益工具投资	-	52,056.21	90,662.98	85,586.84
其他非流动金融资产	-	6,000.00	7,112.00	7,112.00
长期股权投资	65,064.40	219,565.17	163,774.58	161,349.17
投资性房地产	1,290,680.71	1,389,548.45	1,416,352.34	1,426,031.89
固定资产	122,037.31	87,740.71	32,967.12	35,045.93
在建工程	36,269.18	37,953.10	69,251.34	144,646.03
无形资产	205,909.59	175,425.85	176,595.87	189,647.06
长期待摊费用	1,179.02	83.09	97.92	100.43
递延所得税资产	4,096.01	941.49	1,040.60	1,040.60
非流动资产合计	1,766,500.74	1,969,314.07	1,957,854.74	2,050,559.95
资产总计	4,444,842.09	5,578,039.42	6,508,879.41	7,518,829.60
流动负债：				
短期借款	84,310.00	174,328.84	297,124.93	573,644.68
应付票据及应付账款	249,075.00	339,716.54	374,874.73	375,898.64
应付票据	177,000.00	252,915.00	282,118.40	287,826.58
应付账款	72,075.00	86,801.54	92,756.33	88,072.07
预收款项	29,658.30	25,786.83	734.87	766.93
合同负债	-	5,244.20	65,484.35	78,945.47
应付职工薪酬	217.74	383.14	305.54	14.76
应交税费	31,429.66	29,180.08	38,386.91	38,102.83
其他应付款	365,981.46	264,565.40	372,903.07	315,727.04
应付利息	2,196.07	-	-	-
其他应付款	363,785.39	264,565.40	-	-

一年内到期的非流动负债	432,492.94	455,223.49	658,687.37	587,572.79
其他流动负债	-	670.23	5,950.77	7,603.02
流动负债合计	1,193,165.09	1,295,098.76	1,814,452.55	1,978,276.16
非流动负债：				
长期借款	732,286.76	889,493.13	1,152,156.13	1,430,043.12
应付债券	-	327,071.24	401,422.43	605,262.22
长期应付款	149,985.65	119,890.86	104,709.40	209,563.59
递延所得税负债	112,837.13	129,179.48	114,105.85	114,093.72
递延收益-非流动负债	2,212.63	2,030.64	1,836.82	1,742.35
非流动负债合计	997,322.17	1,467,665.35	1,774,230.63	2,360,705.00
负债合计	2,190,487.27	2,762,764.11	3,588,683.18	4,338,981.16
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	-	50,880.00	250,880.00	500,000.00
资本公积金	1,661,208.51	2,097,392.13	2,055,382.36	2,055,382.36
其它综合收益	2,439.92	41,715.45	4.64	4.64
盈余公积金	867.35	867.35	868.81	868.81
未分配利润	183,126.05	206,862.56	233,003.45	247,610.48
归属于母公司所有者权益合计	1,847,641.83	2,397,717.48	2,540,139.25	2,803,866.29
少数股东权益	406,712.99	417,557.82	380,056.99	375,982.15
所有者权益合计	2,254,354.82	2,815,275.31	2,920,196.24	3,179,848.44
负债和所有者权益总计	4,444,842.09	5,578,039.42	6,508,879.41	7,518,829.60

利润表

单位：万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-9月
营业总收入	290,532.90	332,591.08	271,457.84	223,943.96
营业收入	290,532.90	332,591.08	271,457.84	223,943.96
营业总成本	302,973.67	347,385.34	303,482.88	230,774.55
营业成本	276,956.40	311,071.32	246,599.56	203,000.12
税金及附加	12.54	2,216.57	6,224.93	2,956.73
销售费用	58.30	2.12	1,430.02	129.30
管理费用	6,112.03	9,275.37	11,919.91	8,328.19
财务费用	19,834.39	24,819.96	37,308.47	16,360.20
其中：利息费用	24,644.44	26,006.67	42,787.72	-
减：利息收入	6,302.61	4,455.30	7,578.71	-
加：其他收益	27,048.06	23,233.37	31,650.22	22,332.65
投资净收益	491.27	7,324.34	33,558.10	3,275.22
公允价值变动净收益	1,349.27	9,747.11	4,341.21	-
资产减值损失	17,427.07	-	-	-
信用减值损失	-	12,796.12	-1,250.43	412.55
资产处置收益	199.91	-125.85	45.92	-
营业利润	34,074.81	38,180.83	36,319.99	19,189.83
加：营业外收入	15.70	215.51	9.40	0.77
减：营业外支出	133.75	113.46	349.66	41.07
利润总额	33,956.76	38,282.88	35,979.72	19,149.53
减：所得税	5,980.13	9,880.06	8,875.01	3,080.20
净利润	27,976.64	28,402.82	27,104.71	16,069.33
持续经营净利润	27,976.64	28,402.82	27,104.71	16,069.33

减：少数股东损益	2,318.47	4,666.30	981.37	1,462.30
归属于母公司所有者的净利润	25,658.17	23,736.51	26,123.34	14,607.04
综合收益总额	27,976.64	28,402.82	27,104.71	16,069.33
减：归属于少数股东的综合收益总额	2,318.47	4,666.30	981.37	1,462.30
归属于母公司普通股股东综合收益总额	25,658.17	23,736.51	26,123.34	14,607.04

现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2022年度	2023年1-9月
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	227,235.75	286,383.37	393,836.32	176,876.59
收到的税费返还	1.38	1,001.29	6.42	4,872.36
收到其他与经营活动有关的现金	305,374.11	332,778.78	351,739.36	428,585.85
经营活动现金流入小计	532,611.24	620,163.44	745,582.11	610,334.80
购买商品、接受劳务支付的现金	421,991.64	706,457.83	419,268.35	193,176.96
支付给职工以及为职工支付的现金	779.14	1,669.99	2,318.20	2,277.66
支付的各项税费	1,271.85	3,866.55	10,747.15	17,054.77
支付其他与经营活动有关的现金	142,026.21	326,874.26	440,788.01	735,570.42
		1,038,868.64		
经营活动现金流出小计	566,068.85	4	873,121.71	948,079.81
经营活动产生的现金流量净额	-33,457.61	-418,705.20	-127,539.60	-337,745.02
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,900.00	29,292.52	31,818.92	15,547.67
取得投资收益收到的现金	784.27	437.66	41,375.29	4,122.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	79.23	52.71	
收到其他与投资活动有关的现金	5,000.00	320.00	16,525.11	1,378.89
投资活动现金流入小计	8,684.27	30,129.41	89,772.02	21,048.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	106,335.16	86,697.69	63,435.34	87,027.45
投资支付的现金	47,831.25	88,535.52	57,001.66	8,971.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	26,748.69	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	20,900.00	25,000.42	251,483.81	737.36
投资活动现金流出小计	175,066.41	226,982.33	371,920.80	96,736.34
投资活动产生的现金流量净额	-166,382.14	-196,852.92	-282,148.78	-75,687.57
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	70,265.91	412,823.00	229,440.28	249,120.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	31,037.04	870.00	870.00
			1,328,024.40	
取得借款收到的现金	838,608.67	918,347.13	0	1,672,149.96
收到其他与筹资活动有关的现金	143,837.96	438,706.32	352,342.97	659,713.40
	1,052,712.54	1,769,876.45	1,909,807.65	2,580,983.36
筹资活动现金流入小计	4	5	5	2,580,983.36
偿还债务支付的现金	468,594.76	513,665.87	652,364.90	772,971.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	127,680.08	142,871.89	173,854.76	130,700.89
支付其他与筹资活动有关的现金	212,400.13	506,249.61	678,298.50	900,277.31
筹资活动现金流出小计	808,674.97	1,162,787.37	1,504,518.16	1,803,949.66

		7	6	
筹资活动产生的现金流量净额	244,037.57	607,089.07	405,289.49	777,033.70
汇率变动对现金的影响	-	4.52	7,657.25	189.95
现金及现金等价物净增加额	44,197.83	-8,464.52	3,258.35	363,791.07
期初现金及现金等价物余额	230,929.81	275,127.64	266,663.11	269,921.47
期末现金及现金等价物余额	275,127.64	266,663.11	269,921.47	633,712.53

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2020-2023年9月末，公司新开投资的所有者权益分别为225.44亿元、281.53亿元、292.02亿元和317.98亿元，所有者权益保持平稳。

截至2023年9月末，公司所有者权益由实收资本（15.72%）、资本公积（64.64%）、其他综合收益（0.00%）、盈余公积金（0.03%）、未分配利润（7.79%）和少数股东权益（11.82%）构成，权益结构稳定。

2020-2023年9月末公司的所有者权益情况（单位：万元）

项目	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益(或股东权益):								
实收资本(或股本)			50,880.00	1.81%	250,880.00	8.59%	500,000.00	15.72%
资本公积金	1,661,208.51	73.69%	2,097,392.13	74.50%	2,055,382.36	70.39%	2,055,382.36	64.64%
其它综合收益	2,439.92	0.11%	41,715.45	1.48%	4.64	0.00%	4.64	0.00%
盈余公积金	867.35	0.04%	867.35	0.03%	868.81	0.03%	868.81	0.03%
未分配利润	183,126.05	8.12%	206,862.56	7.35%	233,003.45	7.98%	247,610.48	7.79%
归属于母公司所有者权益合计	1,847,641.83	81.96%	2,397,717.48	85.17%	2,540,139.25	86.99%	2,803,866.29	88.18%
少数股东权益	406,712.99	18.04%	417,557.82	14.83%	380,056.99	13.01%	375,982.15	11.82%
所有者权益合计	2,254,354.82	100.00%	2,815,275.31	100.00%	2,920,196.24	100.00%	3,179,848.44	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2020-2023年9月末，公司总资产分别为444.48亿元、557.80亿元、650.89亿元和751.88亿元，公司资产总额增长较快，主要系公司货币资金、应收账款和存货增长所致。从资产构成来看，公司流动资产占比较高，2020-2023年9月末，流动资产分别为267.83亿元、360.87亿元、455.10亿元和546.83亿元，占同期总资产的比重分别为60.26%、64.70%、69.92%和72.73%；公司非流动资产占比相对较低，分别为176.65亿元、196.93亿元、195.79亿元和205.06亿元，在总资产中的占比分别为39.74%、35.30%、30.08%和27.27%。

2020-2023年9月末公司的资产情况（单位：万元）

项目	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	412,327.64	9.28%	512,970.18	9.20%	684,448.32	10.52%	1,067,933.87	14.20%
应收票据及应收账款	233,310.71	5.25%	259,665.45	4.66%	221,679.53	3.41%	309,017.80	4.11%
应收票据	12,069.54	0.27%	632.60	0.01%	430.00	0.01%	26,304.65	0.35%
应收账款	221,241.16	4.98%	259,032.85	4.64%	221,249.53	3.40%	282,713.14	3.76%
预付款项	16,123.18	0.36%	18,440.54	0.33%	13,037.11	0.20%	30,934.08	0.41%
其他应收款	604,615.04	13.60%	860,778.94	15.43%	1,387,861.87	21.32%	1,712,535.67	22.78%
存货	1,373,071.46	30.89%	1,933,790.99	34.67%	2,231,588.64	34.29%	2,333,661.84	31.04%
一年内到期的非流动资产	10,000.00	0.22%	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	28,893.32	0.65%	23,079.25	0.41%	12,409.21	0.19%	14,186.39	0.19%
流动资产合计	2,678,341.35	60.26%	3,608,725.35	64.70%	4,551,024.67	69.92%	5,468,269.64	72.73%
非流动资产：								
可供出售金融资产	41,264.52	0.93%	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	52,056.21	0.93%	90,662.98	1.39%	85,586.84	1.14%
其他非流动金融资产	-	-	6,000.00	0.11%	7,112.00	0.11%	7,112.00	0.09%
长期股权投资	65,064.40	1.46%	219,565.17	3.94%	163,774.58	2.52%	161,349.17	2.15%
投资性房地产	1,290,680.71	29.04%	1,389,548.45	24.91%	1,416,352.34	21.76%	1,426,031.89	18.97%
固定资产	122,037.31	2.75%	87,740.71	1.57%	32,967.12	0.51%	35,045.93	0.47%
在建工程	36,269.18	0.82%	37,953.10	0.68%	69,251.34	1.06%	144,646.03	1.92%
无形资产	205,909.59	4.63%	175,425.85	3.14%	176,595.87	2.71%	189,647.06	2.52%
长期待摊费用	1,179.02	0.03%	83.09	0.00%	97.92	0.00%	100.43	0.00%
递延所得税资产	4,096.01	0.09%	941.49	0.02%	1,040.60	0.02%	1,040.60	0.01%
非流动资产合计	1,766,500.74	39.74%	1,969,314.07	35.30%	1,957,854.74	30.08%	2,050,559.95	27.27%
资产总计	4,444,842.09	100.00%	5,578,039.42	100.00%	6,508,879.41	100.00%	7,518,829.60	100.00%

1. 货币资金

2020-2023年9月末，公司货币资金分别为41.23亿元、51.30亿元、68.44亿元和106.79亿元，占同期资产总额的比重分别为9.28%、9.20%、10.52%和14.20%。截至2023年9月末，公司的货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，截至2023年9月末公司受限资金为43.42亿元。

2023年9月末新开投资货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,042.39	1,282.89
银行存款	6,337,244,901.14	2,694,152,031.04
其他货币资金	4,342,091,771.51	4,150,329,868.25
合计	10,679,338,715.04	6,844,483,182.18

其中受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额

银行承兑汇票保证金	313,174,112.71	1,055,000,000.00
信用证保证金	403,050,000.00	551,534,515.00
保函保证金		2,000,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	3,625,989,282.43	2,536,734,000.00
合计	4,342,213,395.14	4,145,268,515.00

2. 应收账款

2020-2023年9月末，公司应收账款分别为22.12亿元、25.90亿元、22.12亿元和28.27亿元，占同期资产总额的比重分别为4.98%、4.64%、3.40%和3.76%。公司应收账款主要是应收政府部门的代建工程款，截至2023年9月末前五大欠款方分别为江苏省姜堰经济开发区管理委员会、泰州市姜堰区财政局、泰州市姜堰区高新技术装备产业园区管理委员会、泰州市姜堰区现代科技产业园区管理委员会和江苏优特钢供应链管理有限公司，应收对象主要为政府机构，前五名应收总计占比94.18%。

2023年9月末新开投资应收账款账龄明细表（单位：元）

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,509,200,171.74	1,664,414,850.12
1-2年	372,696,969.99	196,995,835.49
2-3年	678,765,419.00	163,173,968.27
3-4年	163,173,968.27	90,810,000.00
4-5年	60,217,282.00	20,828,040.00
5年以上	53,814,971.54	83,411,187.73
小计	2,837,868,782.54	2,219,633,881.61
减：坏账准备	10,737,370.09	7,138,624.12
合计	2,827,131,412.45	2,212,495,257.49

2023年9月末新开投资应收账款期末余额前五名明细表（单位：元）

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
江苏省姜堰经济开发区管理委员会	1,101,226,853.09	38.80	
泰州市姜堰区财政局	1,116,279,888.61	39.34	
泰州市姜堰区高新技术装备产业园区管理委员会	318,314,385.57	11.22	
泰州市姜堰区现代科技产业园管理委员会	111,423,898.00	3.93	
江苏优特钢供应链管理有限公司	25,347,433.75	0.89	1,267,371.69
合计	2,672,592,459.02	94.18	1,267,371.69

3. 预付款项

2020-2023年9月末，公司预付款项分别为1.61亿元、1.84亿元、1.30亿元和3.09亿元，占同期资产总额的比重分别为0.36%、0.33%、0.20%和0.41%。

2023年9月末新开投资预付款项按账龄情况（单位：元）

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	241,072,159.42	77.93	62,519,684.85	47.96
1至2年	5,739,178.66	1.86	4,852,326.03	3.72
2至3年	59,356,175.00	19.19	62,285,212.37	47.78
3年以上	3,173,253.37	1.03	713,921.00	0.55
合计	309,340,766.45	100.00	130,371,144.25	100.00

2023年9月末新开投资预付款项余额前五名情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	账龄	未结算原因
中城工业集团有限公司	59,339,880.00	19.18	2-3年	交易未完成
浙江爱旭太阳能科技有限公司	44,400,000.32	14.35	1年以内	交易未完成
浙江鸿禧能源股份有限公司	39,400,643.52	12.74	1年以内	交易未完成
浙江省冶金物资有限公司	38,179,317.07	12.34	1年以内	交易未完成
江苏优特钢供应链管理有限公司	23,344,259.71	7.55	1年以内	交易未完成
合计	204,664,100.62	66.16		

4. 其他应收款

2020-2023年9月末，公司其他应收款分别为60.46亿元、86.08亿元、138.79亿元和171.25亿元，占同期资产总额的比重分别为13.60%、15.43%、21.32%和22.78%。主要系公司与其代建工程业务客户发生的往来款。截至2023年9月末，公司前五大其他应收款余额合计为86.40亿元，占其他应收款总额为50.14%，公司其他应收款主要对手方为政府单位和国有企业，资信较好，且分散度较高，不存在集中度较大的风险，预计公司其他应收款不能回收的风险较小。

2023年9月末新开投资其他应收款按账龄情况（单位：元）

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	13,130,215,648.18	9,606,055,256.34
1-2年	1,634,475,808.32	1,966,470,150.75

2—3年	1,032,739,276.96	487,439,358.27
3—4年	353,329,324.80	843,439,081.69
4—5年	610,767,835.48	418,724,145.61
5年以上	468,252,371.75	668,638,571.49
小计	17,229,780,265.49	13,990,766,564.15
减：坏账准备	104,423,567.92	112,147,873.29
合计	17,125,356,697.57	13,878,618,690.86

2023年9月末新开投资其他应收款余额前五名情况（单位：元）

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
泰州市晟鸿水环境治理有限公司	往来款	3,510,657,306.42	1年以内	20.38	
泰州市姜堰区龙翔城镇建设发展有限公司	往来款	1,682,316,166.15	1年以内	9.76	
泰州市蒲津建设发展有限公司	往来款、借款	1,380,330,929.07	2年以内	8.01	
江苏省姜堰经济开发区管理委员会	往来款	1,166,080,085.88	3年以内	6.77	
泰州市嘉源投资发展有限公司	往来款	900,191,527.74	1年以内	5.22	
合计		8,639,576,015.26		50.14	

5. 存货

2020-2023年9月末，公司存货分别为137.31亿元、193.38亿元、223.16亿元和233.37亿元，占同期资产总额的比重分别为30.89%、34.67%、34.29%和31.04%。存货近年持续增长且规模较大，主要系新增安置房项目，开发成本增加所致。

2023年9月末新开投资的存货明细表（单位：元）

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	23,208,926,130.00		23,208,926,130.00	22,278,242,326.40		22,278,242,326.40
库存商品	127,692,294.23		127,692,294.23	37,644,034.50		37,644,034.50
合计	23,336,618,424.23		23,336,618,424.23	22,315,886,360.90		22,315,886,360.90

6. 其他流动资产

2020-2023年9月末，公司其他流动资产分别为2.89亿元、2.31亿元、1.24亿元和1.42亿元，在总资产中的比重分别为0.65%、0.41%、0.19%和0.19%。公司其他流动资产主要为留抵增值税、待划转股权及待处置股权。

2023年9月末新开投资的其他流动资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税留抵扣额	131,863,885.29	114,092,098.71
待处置股权	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	141,863,885.29	124,092,098.71

7. 其他权益工具投资

2021-2023年9月末，公司其他权益工具投资分别为5.21亿元、9.07亿元和8.56亿元，在总资产中的比重分别为0.93%、1.39%和1.14%。

2023年9月末新开投资的其他权益工具投资明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
中裕软管科技股份有限公司	29,715,300.00	
灵汇技术股份有限公司	37,030,525.00	37,030,525.00
优力博国际港务泰州有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
泰州市堰才新兴产业基金（有限合伙）	30,000,000.00	30,000,000.00
泰州未来产业投资基金合伙企业（有限合伙）	250,000,000.00	250,000,000.00
江苏斐泉百联新零售产业投资基金合伙企业（有限合伙）	120,000,000.00	120,000,000.00
江苏斐泉金环土壤污染防治股权投资合伙企业（有限合伙）	120,000,000.00	120,000,000.00
江苏振华海科装备科技股份有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
常州二维碳素科技股份有限公司	29,900,000.00	29,900,000.00
江苏益明荣药医疗科技有限公司		50,000,000.00
泰州市天使投资基金（有限合伙）	10,000,000.00	
华芯半导体科技有限公司	123,499,261.11	123,499,261.11
泰州衡川新能源材料科技有限公司	59,523,333.34	100,000,000.00
合计	855,868,419.45	906,629,786.11

8. 长期股权投资

2020-2023年9月末，公司长期股权投资分别为6.51亿元、21.96亿元、16.38亿元和16.13亿元，在总资产中的比重分别为1.46%、3.94%、2.52%和2.15%。

2023年9月末新开投资的长期股权投资明细表（单位：元）

被投资单位	期末余额	期初余额
泰州市奋楫建设开发有限公司	90,050,670.50	90,050,670.50
泰州国源开发建设有限公司	11,950,073.07	11,950,073.07
江苏源泰电子科技有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
江苏杰太光电技术有限公司	32,561,356.90	32,561,356.90
华粹智能装备有限公司	24,931,450.12	24,931,450.12
江苏艾醒客能源科技有限公司	3,121,856.57	3,121,856.57
淄博道得股权投资基金合伙企业（有限合伙）	440,888,888.65	390,888,888.65
泰州市姜堰区鑫业投资发展有限公司	391,193,471.79	391,193,471.79
江苏省环境工程技术泰州有限公司	5,657,404.09	5,657,404.09

泰州星舰科技有限公司	1,752,619.40	1,752,619.40
泰州市力恒环保科技有限公司	1,143,680.32	1,143,680.32
瑞银国际物流(江苏)有限公司	247,954,884.58	247,954,884.58
江苏马威动力技术有限公司	90,776,389.78	90,776,389.78
江苏锐美汽车零部件有限公司	0.00	59,244,507.08
泰州市姜城健康产业发展有限公司	0.00	15,009,536.93
泰州易华录数据湖信息技术有限公司	144,166,774.26	144,166,774.26
泰州前沿盈谷新能源股权投资基金(有限合伙)	107,342,223.19	107,342,223.19
合计	1,613,491,743.22	1,637,745,787.23

9. 投资性房地产

2020-2023年9月末,公司投资性房地产分别为129.07亿元、138.95亿元、141.64亿元和142.60亿元,占同期资产总额的比重分别为29.04%、24.91%、21.76%和18.97%。

2023年9月末新开投资的投资性房地产明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	1,940,331,778.82	2,316,674,752.00
土地使用权	11,846,848,600.00	11,846,848,600.00
在建工程	473,138,554.27	
合计	14,260,318,933.09	14,163,523,352.00

10. 固定资产

2020-2023年9月末,公司固定资产余额分别为12.20亿元、8.77亿元、3.30亿元和3.50亿元,占同期资产总额的比重分别为2.75%、1.57%、0.51%和0.47%。

2023年9月末新开投资固定资产明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	296,227,574.65	276,169,799.17
运输工具	125,274.43	238,721.78
办公家具	898,559.29	1,044,490.34
电子设备	760,929.75	1,119,665.43
机器设备	9,576,438.81	6,308,854.15
蒸汽管网	41,460,896.77	43,103,050.32
其他设备	1,409,610.85	1,686,588.13
合计	350,459,284.55	329,671,169.32

11. 在建工程

2020-2023年9月末,在建工程余额分别为3.63亿元、3.80亿元、6.93亿元和14.46亿元,占同期资产总额的比重分别为0.82%、0.68%、1.06%和1.92%。

2023年9月末新开投资在建工程明细表(单位:元)

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
智能应急产业园二期	58,770,929.39		58,770,929.39	47,819,958.77		47,819,958.77
启航科创园二期	515,438,611.27		515,438,611.27	103,706,966.96		103,706,966.96
杰太光电 1600KVA用电工程	266,095.14		266,095.14			
供热官网工程	339,605.03		339,605.03			
中车交通姜堰超级工厂	193,326,151.96		193,326,151.96	70,919,450.47		70,919,450.47
经开区工业污水处理厂	44,021,337.15		44,021,337.15	1,305,519.98		1,305,519.98
扬帆中小企业创业园孵化基地建设工程	400,392,827.43		400,392,827.43	319,082,404.76		319,082,404.76
现代科技产业园标准厂房等建设工程	26,644,955.64		26,644,955.64	26,440,016.11		26,440,016.11
智谷软件园商务中心	18,984,964.60		18,984,964.60	18,472,633.60		18,472,633.60
智谷软件园人才公寓（职工宿舍、专家楼）	34,658,841.52		34,658,841.52	34,658,841.52		34,658,841.52
伊莱特项目	8,942,864.80		8,942,864.80	8,942,864.80		8,942,864.80
衡川二期	54,747,225.00		54,747,225.00			
科创中心	9,452,025.00		9,452,025.00			
智航厂房	5,738,042.26		5,738,042.26	3,166,036.13		3,166,036.13
格兰特项目	17,131,250.66		17,131,250.66	17,069,402.00		17,069,402.00
高压共轨配套项目	285,848.69		285,848.69	6,242,478.69		6,242,478.69
曙光新型建材配套项目	47,208,395.46		47,208,395.46	33,940,079.19		33,940,079.19
零星项目	10,110,312.05		10,110,312.05	746,782.05		746,782.05
合计	1,446,460,283.05		1,446,460,283.05	692,513,435.03		692,513,435.03

12. 无形资产

2020-2023年9月末，公司无形资产余额分别为20.59亿元、17.54亿元、17.66亿元和18.96亿元，占同期资产总额的比重分别为4.63%、3.14%、2.71%和2.52%。

2023年9月末新开投资无形资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
土地使用权	696,618,273.92	552,524,809.84
土地承包经营权	1,199,550,717.10	1,213,016,742.10
软件	301,646.20	417,152.42
合计	1,896,470,637.22	1,765,958,704.36

(3) 负债结构及主要科目分析

2020-2023年9月末，公司总负债分别为219.05亿元、276.28亿元、358.87亿元和433.90亿元。从负债构成来看，公司流动资负债和非流动负债占比较为均衡，2020-2023年9月末，流动负债分别为119.32亿元、129.51亿元、181.45亿元和197.83亿元，占同期总负债的比重分别为54.47%、46.88%、50.56%和45.59%；公司非流动负债分别为99.73亿元、146.77亿元、177.42亿元和236.07亿元，在总负债中的占比分别为45.53%、53.12%、49.44%和54.41%。

2020-2023年9月末公司的负债情况（单位：万元）

项目	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	84,310.00	3.85%	174,328.84	6.31%	297,124.93	8.28%	573,644.68	13.22%
应付票据及应付账款	249,075.00	11.37%	339,716.54	12.30%	374,874.73	10.45%	375,898.64	8.66%
应付票据	177,000.00	8.08%	252,915.00	9.15%	282,118.40	7.86%	287,826.58	6.63%
应付账款	72,075.00	3.29%	86,801.54	3.14%	92,756.33	2.58%	88,072.07	2.03%
预收款项	29,658.30	1.35%	25,786.83	0.93%	734.87	0.02%	766.93	0.02%
合同负债	-	0.00%	5,244.20	0.19%	65,484.35	1.82%	78,945.47	1.82%
应付职工薪酬	217.74	0.01%	383.14	0.01%	305.54	0.01%	14.76	0.00%
应交税费	31,429.66	1.43%	29,180.08	1.06%	38,386.91	1.07%	38,102.83	0.88%
其他应付款	365,981.46	16.71%	264,565.40	9.58%	372,903.07	10.39%	315,727.04	7.28%
一年内到期的非流动负债	432,492.94	19.74%	455,223.49	16.48%	658,687.37	18.35%	587,572.79	13.54%
其他流动负债	-	-	670.23	0.02%	5,950.77	0.17%	7,603.02	0.18%
流动负债合计	1,193,165.09	54.47%	1,295,098.76	46.88%	1,814,452.55	50.56%	1,978,276.16	45.59%
非流动负债：								
长期借款	732,286.76	33.43%	889,493.13	32.20%	1,152,156.13	32.11%	1,430,043.12	32.96%
应付债券	-	0.00%	327,071.24	11.84%	401,422.43	11.19%	605,262.22	13.95%
长期应付款	149,985.65	6.85%	119,890.86	4.34%	104,709.40	2.92%	209,563.59	4.83%
递延所得税负债	112,837.13	5.15%	129,179.48	4.68%	114,105.85	3.18%	114,093.72	2.63%
递延收益-非流动负债	2,212.63	0.10%	2,030.64	0.07%	1,836.82	0.05%	1,742.35	0.04%
非流动负债合计	997,322.17	45.53%	1,467,665.35	53.12%	1,774,230.63	49.44%	2,360,705.00	54.41%
负债合计	2,190,487.27	100.00%	2,762,764.11	100.00%	3,588,683.18	100.00%	4,338,981.16	100.00%

1. 短期借款

2020-2023年9月末，公司短期借款为8.43亿元、17.43亿元、29.71亿元和57.36亿元，占负债的比重分别为3.85%、6.31%、8.28%和13.22%。

2023年9月末新开投资短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
保证借款	3,208,540,000.00	1,436,050,000.00
抵押+保证	239,300,000.00	80,000,000.00
信用借款	1,200,000,000.00	500,000,000.00
质押借款	1,078,800,000.00	944,000,000.00

未到期应付利息	9,806,830.24	11,199,267.74
合计	5,736,446,830.24	2,971,249,267.74

2. 应付票据

2020-2023年9月末，公司应付票据分别为17.70亿元、25.29亿元、28.21亿元和28.78亿元，占负债的比重分别为8.08%、9.15%、7.86%和6.63%，2023年9月末应付票据主要为银行承兑汇票、商业承兑汇票和信用证。

2023年9月末新开投资应付票据明细表（单位：元）

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	2,448,265,780.15	1,276,234,000.00
商业承兑汇票		695,000,000.00
信用证	430,000,000.00	849,950,000.00
合计	2,878,265,780.15	2,821,184,000.00

3. 应付账款

2020-2023年9月末，公司应付账款分别为7.21亿元、8.68亿元、9.28亿元和8.81亿元，占负债的比重分别为3.29%、3.14%、2.58%和2.03%。公司应付账款主要为应付的征地补偿款、工程款和业务款等，占总负债比例相对比较稳定。

2023年9月末新开投资应付账款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
应付征地补偿款	568,250,999.25	599,800,032.72
应付工程款	170,334,901.52	288,360,762.23
应付业务款	51,611,298.30	
应付资产采购款	7,402,496.00	
应付材料款	81,403,825.24	17,106,177.61
应付设备款	423,479.80	
应付服务费	1,000.00	20,937,143.75
其他	1,292,652.87	1,359,204.59
合计	880,720,652.98	927,563,320.90

2023年9月末新开投资账龄超过1年的重要应付账款明细表（单位：元）

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
姜堰经济开发区农村财务管理服务中心	99,008,700.64	未到结算期
泰州市姜堰区龙翔城镇建设发展有限公司	86,000,000.00	未到结算期
双寿村经济合作社	56,372,498.80	未到结算期
三舍村经济合作社	49,664,983.53	未到结算期
马厂村经济合作社	48,751,294.48	未到结算期

合计	339,797,477.45
----	----------------

4. 预收款项

2020-2023年9月末，公司预收款项分别为2.97亿元、2.58亿元、0.07亿元和0.07亿元，占负债的比重分别为1.35%、0.93%、0.02%和0.02%。主要系预收土地款和预收租赁款等。

2023年9月末新开投资预收款项明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
预收土地款	2,217,785.99	5,451,500.00
预收租赁款	5,451,500.00	1,897,169.48
合计	7,669,285.99	7,348,669.48

5. 其他应付款

2020-2023年9月末，公司其他应付款为36.60亿元、26.46亿元、37.29亿元和31.57亿元，占负债的比重分别为16.71%、9.58%、10.39%和7.28%。近两年，公司其他应付款主要系应付当地国企的往来款及资金拆借款，规模有所波动。截至2023年9月末，公司其他应付款较年初减少5.72亿元。

2023年9月末新开投资其他应付款明细表（单位：元）

款项性质	期末余额	期初余额
借款	1,235,565,452.27	1,407,041,089.76
往来款	1,889,861,907.35	2,169,164,193.06
保证金、押金	26,287,280.22	141,094,930.94
其他	5,065,731.16	8,640,488.20
销售诚意金	490,000.00	3,090,000.00
合计	3,157,270,371.00	3,729,030,701.96

2023年9月末新开投资账龄超过1年的重要其他应付款明细表（单位：元）

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
泰州市金东城市建设投资集团有限公司	362,324,170.00	未结算
溱湖文化旅游集团有限公司	35,055,203.57	未结算
泰州市匠顺建筑劳务有限公司	255,012,226.50	未结算
泰州市姜堰区白米镇蒲津供水有限公司	87,829,573.84	未结算
合计	740,221,173.91	

6. 一年内到期的非流动负债

2020-2023年9月末，公司一年内到期的非流动负债为43.25亿元、45.52亿元、65.87亿元和58.76亿元，占负债总额的比重分别为19.74%、16.48%、18.35%和13.54%，占比较大，主要包括一年内到期的长期借款、长期应付款和

应付债券。

2023年9月末新开投资的一年内到期的非流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,544,692,111.80	4,554,976,314.00
一年内到期的应付债券	713,220,410.96	1,310,000,000.00
一年内到期的长期应付款	617,815,394.61	721,897,396.88
合计	5,875,727,917.37	6,586,873,710.88

7. 长期借款

2020-2023年9月末，公司长期借款分别为73.23亿元、88.95亿元、115.22亿元和143.00亿元，占负债的比重分别为33.43%、32.20%、32.11%和32.96%，近两年，公司长期借款增长较快，主要系公司工程投入持续增加，为匹配项目周期，增加长期借款所致。从长期借款结构来看，公司长期借款主要以保证借款和抵押并保证借款为主。

2023年9月末新开投资的长期借款情况（单位：元）

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	15,630,163,850.00	11,847,469,070.00
保证+抵押	2,158,414,500.00	3,059,017,600.00
保证+质押	379,500,000.00	379,500,000.00
保证+抵押+质押	207,550,000.00	235,650,000.00
抵押借款	272,000,000.00	314,000,000.00
抵押+质押	59,000,000.00	63,000,000.00
信用借款		35,530,000.00
质押借款	128,349,056.00	129,924,528.00
未到期应付利息	10,145,952.51	12,446,437.20
减：一年内到期的长期借款	4,544,692,111.80	4,554,976,314.00
合计	14,300,431,246.71	11,521,561,321.20

8. 应付债券

2021-2023年9月末，公司应付债券余额分别为32.71亿元、40.14亿元和60.53亿元，占负债的比重分别为11.84%、11.19%和13.95%。

9. 长期应付款

2020-2023年9月末，公司长期应付款余额分别为15.00亿元、11.99亿元、10.47亿元和20.96亿元，占总负债的比重分别为6.85%、4.34%、2.92%和4.83%。

2023年9月末新开投资的长期应付款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,095,635,891.48	1,047,093,969.99
专项应付款		
合计	2,095,635,891.48	1,047,093,969.99

2023年9月末新开投资的长期应付款明细情况（单位：元）

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	2,643,451,286.09	1,698,991,366.87
专项债	70,000,000.00	70,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款	617,815,394.61	721,897,396.88
合计	2,095,635,891.48	1,047,093,969.99

(4) 盈利能力分析

2020-2023年9月末公司主要盈利指标（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
营业收入	290,532.90	332,591.08	271,457.84	223,943.96
营业成本	276,956.40	311,071.32	246,599.56	203,000.12
其他收益	27,048.06	23,233.37	31,650.22	22,332.65
营业利润	34,074.81	38,180.83	36,319.99	19,189.83
利润总额	33,956.76	38,282.88	35,979.72	19,149.53
净利润	27,976.64	28,402.82	27,104.71	16,069.33
毛利率	4.67%	6.47%	9.16%	9.35%

近年来，公司收入总体规模保持增长，2020-2023年9月末公司实现收入分别为29.05亿元、33.26亿元、27.15亿元和22.39亿元。截至2023年9月末，公司实现收入22.39亿元，完成了2022年整年营业收入的82.47%。

2020-2023年9月末，公司毛利率分别为4.67%、6.47%、9.16%和9.35%，略呈上升趋势，公司毛利率保持在较高的水平。2023年9月末，公司其他收益2.23亿元。

(5) 现金流量分析

2020-2023年9月末新开投资的现金流情况（单位：万元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
经营活动现金流入小计	532,611.24	620,163.44	745,582.11	610,334.80
经营活动现金流出小计	566,068.85	1,038,868.64	873,121.71	948,079.81
经营活动产生的现金流量净额	-33,457.61	-418,705.20	-127,539.60	-337,745.02
投资活动现金流入小计	8,684.27	30,129.41	89,772.02	21,048.77
投资活动现金流出小计	175,066.41	226,982.33	371,920.80	96,736.34
投资活动产生的现金流量净额	-166,382.14	-196,852.92	-282,148.78	-75,687.57

筹资活动现金流入小计	1,052,712.54	1,769,876.45	1,909,807.65	2,580,983.36
筹资活动现金流出小计	808,674.97	1,162,787.37	1,504,518.16	1,803,949.66
筹资活动产生的现金流量净额	244,037.57	607,089.07	405,289.49	777,033.70
现金及现金等价物净增加额	44,197.83	-8,464.52	3,258.35	363,791.07

经营活动现金流方面，2020-2023年9月末，公司经营活动净现金流分别为-3.35亿元、-41.87亿元、-12.75亿元和-33.77亿元。公司经营活动产生的现金流出主要为基础设施代建等业务投入产生，由于公司承担了基础设施的建设任务，在工程项目完工交付前，公司需要自筹资金进行项目建设，导致公司购买商品、接受劳务支付的现金随工程规模的扩大而持续增长。公司经营活动现金流持续为负，主要系公司处于业务增长期，在建项目投入较大，而完工结算项目较少，使得项目建设资金支出大于结算回款，进而影响公司经营活动产生的现金流量净额，这与公司主营业务投资规模大、建设和回款周期长的城市建设行业特点相符。报告期内公司经营活动净现金流量持续为负与公司所处业务阶段有关，未来随着公司在报告期内投资建设的项目逐步进入结算期，以及前期结算形成的应收款项回款，公司经营性现金流将逐步好转，报告期内经营活动净现金流量持续净流出不会对公司未来偿债能力产生严重不利影响。

投资活动现金流方面，2020-2023年9月末，公司投资活动产生的经现金流分别为-16.64亿元、-19.69亿元、-28.21亿元和-7.57亿元。公司投资活动现金流出较大，主要系公司购买土地承包经营权所致及建设标准化厂房。公司的投资活动现金流出主要为构建固定资产、无形资产或其他长期资产、对外投资股权等。公司购建的固定资产、无形资产及其他长期资产与其主营业务相关，未来可通过经营收益或资产处置收回款项。公司对外投资股权可通过持有期间的分红或股权转让变现。此外，虽然由于在建工程较多，公司投资活动现金支出压力依然存在，但随着在建项目的陆续完工及投入运营，将逐步为公司带来相应的出租、运营收入，公司可逐渐收获相对持续稳定的现金流入，预计现金流情况将有所改善。

筹资活动现金流方面，2020-2023年9月末，公司筹资活动产生的经现金流分别为24.40亿元、60.71亿元、40.53亿元和77.70亿元。公司筹资活动现金流入较多主要系公司处于业务增长期，报告期内主营业务投资需求较大，而已完工及结算回款的项目相对较少，经营性现金流无法满足主营业务增长的资金需求

而合理利用财务杠杆，加大外部融资力度筹集项目建设资金所致。

(6) 偿债能力分析

2020-2023年9月末公司偿债能力指标

项目/时间	2020年末	2021年末	2022年末	2023年9月末
资产负债率	49.28%	49.53%	55.14%	57.71%
流动比率	2.24	2.79	2.51	2.76
速动比率	1.09	1.29	1.28	1.58

从短期偿债指标来看，2020-2023年6月末公司流动比率分别为2.24、2.79、2.51和2.76，保持在2以上，同期速动比率分别为1.09、1.29、1.28和1.58，波动上升，整体速动比率亦较为合理，公司的资产变现能力较强，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，2020-2023年9月末公司资产负债率分别为49.28%、49.53%、55.14%和57.71%，总体呈上升趋势，主要因为公司近年项目投资较多，各项资本性支出较大，同时公司总资产增长速度较快，因此资产负债率水平保持相对稳定，公司资产负债率仍处于合理水平，资产负债结构较为合理。总体来看，公司长短期偿债能力均较好。

(八) 融资及担保情况

1、对外融资

截至2023年9月30日，公司对外融资余额共计338.52亿元，其中银行贷款173.60亿元，占比51.28%；债券融资66.31亿元，占比19.59%；信托融资73.34亿元，占比21.66%；租赁融资22.38亿元，占比6.61%；其他融资2.90亿元，占比0.86%。目前公司融资渠道多样，以银行贷款为主，融资成本较低，未来公司将拓宽融资渠道，提高信托和债券等渠道融资比例，增强筹资能力。

公司融资渠道明细表（单位：万元）

	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	1,735,975.38	663,080.85	733,402.40	223,761.98	29,000.00	3,385,220.60
占比	51.28%	19.59%	21.66%	6.61%	0.86%	100.00%

2023年-2025年和2026年及以后，公司到期债务余额分别为18.92亿元、98.48亿元、54.60亿元和16.65亿元，占比分别为5.59%、29.09%、16.13%和49.19%。债务到期时间较平均，主要集中在和2026年及以后，截至2023年9月末，公司货币资金为106.79亿元，对于公司短期借款偿还有一定的保障，公司短期来说还款压力较小。

2023年-2026年及以后到期债务余额（单位：万元）

	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	189,237.42	984,786.09	545,972.85	1,665,224.24	3,385,220.60
占比	5.59%	29.09%	16.13%	49.19%	100.00%

2、对外担保

截至2023年9月末，公司对外担保余额为220.64亿元，主要系对当地国有企业担保，公司对民营企业担保全部为对正威科技集团有限公司的担保，担保规模为1.14亿元，仅占比0.52%，正威科技集团有限公司是当地重要的施工建筑企业，为支持本土企业的发展，为其融资提供担保，正威科技公司法人提供个人反担保，代偿风险较小。综上，公司主要是对国企担保，代偿风险较低。

（九）信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2023年8月8日出具的评级公告，江苏新开投资发展有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。公司存续债券发行情况如下：

证券简称	证券类别	发行期限	票面利率 (当期)%	当前余额 (亿元)	发行规模 (亿元)	发行日期	到期日期
23 新开 02	私募债	5.0000	4.4900	9.7000	9.7000	2023-07-27	2028-08-01
23 新开 01		5.0000	5.3000	10.3000	10.3000	2023-04-10	2028-04-12

（十）征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，新开投资无被执行情况。



四、担保人-姜堰经开

(一) 公司概况

公司名称	江苏姜堰经开集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	泰州市姜堰区三水街道陈庄西路 518 号
法定代表人	凌卫荃
统一社会信用代码	91321204MA1M91L553
注册/实收资本	660000 万元人民币/405585.91 万元人民币
成立时间	2015 年 9 月 11 日
经营范围	各类工程建设活动（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；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；国内贸易代理；固体废物治理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；热力生产和供应；土地整治服务；建筑材料销售；塑料制品销售；金属制品销售；控股公司服务（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）

(二) 历史沿革

江苏姜堰经开集团有限公司（以下简称“公司”）成立于 2015 年 9 月，由泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室和姜堰经济开发区农业综合服务站共同出资组建，初始注册资本为 6.00 亿元。后经股权划转，截至 2020 年 3 月底，公司注册资本 6.00 亿元，实收资本为 11.53 亿元，公司唯一股东及实际控制人为泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室（以下简称“姜堰区国资办”）。

2019 年 1 月 24 日，公司法定代表人由薛健变更为刘顺平。

2020年5月20日，公司名称由泰州市姜堰区经开集团有限公司变更为江苏姜堰经开集团有限公司。

2020年6月30日，公司注册资本由60000万元人民币增至115320万元人民币。

2020年9月30日，公司股东泰州市姜堰区人民政府国有资产监督管理办公室将100%股份划转给泰州市政府国有资产监督管理委员会，泰州市政府国有资产监督管理委员会成为姜堰经开唯一股东。

2021年9月6日，公司注册资本由115320万元人民币增至660000万元人民币。

2022年6月8日，公司股东由泰州市政府国有资产监督管理委员会变更为泰州新开投资发展有限公司，市场主体类型由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

2022年8月20日，公司法定代表人由刘顺平变更为凌卫荃。

2023年5月，公司股东名称变更为江苏新开投资集团有限公司。

2023年11月，公司股东变更为泰州鑫宸科技发展有限公司。

截至2023年11月，公司姜堰经开的注册资本为660000万元人民币，股东为泰州鑫宸科技发展有限公司，实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会，法定代表人为凌卫荃。

（三）股权结构

截至2023年11月，公司姜堰经开的注册资本为660000万元人民币，股东为泰州鑫宸科技发展有限公司，实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会，情况如下：



(四) 公司治理与组织架构

1、公司治理

公司严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权利机构，行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表单人的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，非职工董事由股东选举产生，职工董事由职工代表大会选举产生，董事会由5名董事组成（其中职工代表1名，非职工代表4名），董事

任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

董事会行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会，并向股东会议报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、总经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

4、监事

公司设监事会，非职工监事由股东选举产生，职工监事由职工代表大会选举产生，监事会由3名监事组成（其中职工代表1名，非职工代表2名），监事每届任期三年，监事任期届满，连选可以连任：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东；

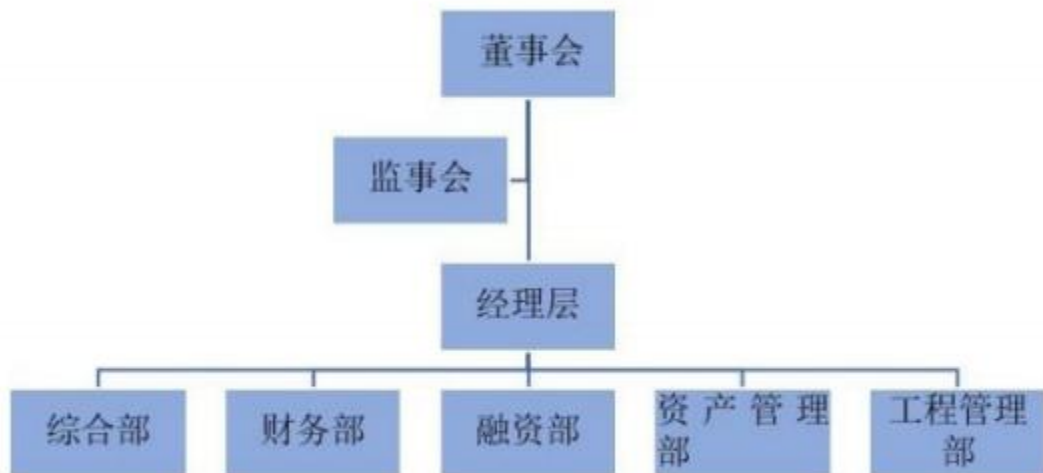
(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

姜堰经开区在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据企业定位、业务特点及业务需要，各职能部门之间保持着相互独立且沟通顺畅的协作关系。

2、组织架构

公司下设财务部、融资部、综合管理部、资产管理部和工程管理部等，组织机构完善。



3、高管简介

凌卫荃先生，1970年5月生，1993年8月参加工作；曾任泰州市姜堰区沈高镇财政所办事员，姜堰经开区财审局预算科副科长、预算科科长，姜堰经开区财政审计局副局长；2020年10月起担任公司总经理，现为公司法定代表人。

（五）主要控股公司

截至 2023 年 9 月末，公司纳入合并范围的子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
泰州市姜堰三水物流港有限公司	泰州	泰州	物流港建设、物流产业园开发	100.00		同一控制下购买
泰州市姜堰区耀鑫建设有限公司	泰州	泰州	市政公用工程、园林绿化工程	100.00		新设
泰州三水投资开发有限公司	泰州	泰州	资产管理、实业投资、股权投资	100.00		同一控制下购买
泰州统嘉贸易有限公司	泰州	泰州	商品批发	100.00		新设
泰州市姜堰区鑫源建设有限公司	泰州	泰州	基础设施建设、土地收购与储备、土地开发	76.00		同一控制下划拨
泰州市经开餐饮服务管理有限公司	泰州	泰州	餐饮服务	100.00		新设
泰州火炬企业管理有限公司	泰州	泰州	企业管理、公司自有厂房租赁	67.65	14.70	非同一控制下购买
泰州市经开供热有限公司	泰州	泰州	各类工程建设	100.00		新设
泰州鑫鸿置业有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营	100.00		新设
江苏泰州嘉骏企业管理有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营	100.00		新设
江苏金开人力资源开发有限公司	泰州	泰州	人力资源服务	100.00		新设
江苏金开星舰建设有限公司	泰州	泰州	工程建设	55.88	41.18	新设
江苏金开生态环境科技有限公司	泰州	泰州	环境治理及相关咨询服务	100.00		新设
江苏经开新材料有限公司	泰州	泰州	新材料技术研发	100.00		新设
江苏鑫开企业运营管理有限公司	泰州	泰州	企业管理、资产管理	100.00		新设
恒远（香港）控股有限公司	香港	香港	贸易	100.00		新设
三水国际发展有限公司	香港	香港	贸易		100.00	新设
泰州盛远工程有限公司	泰州	泰州	工程管理		100.00	新设
泰州市中开置业有限公司	泰州	泰州	房地产开发经营		100.00	非同一控制下购买
南京市姜南贸易有限公司	南京	南京	贸易		100.00	新设

（六）经营模式

公司为泰州市重要的基础设施建设主体，主要承担泰州市新城区东进片区和姜堰区内的基础设施建设、安置房建设和土地平整等业务，具有一定的业务竞争力；公司在建及拟建项目较多，业务稳定性和可持续性较强。商品销售业务为公司收入主要来源之一，但业务毛利较低，对利润贡献有限。随着公司自建工业项目的完工出租，租赁业务收入逐年增长，对公司利润形成良好补充。

2021-2023年9月公司的营业收入及毛利率构成情况（亿元、%）

营业收入						
项目	2021年度		2022年度		2023年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	186,952.88	96.95	154,881.45	95.66	117,810.44	94.64
其中：公共基建	12,534.00	6.50	3,549.26	2.19		0.00
土地平整	74,988.71	38.89	92,056.26	56.86	64,276.93	51.63
销售商品	94,766.44	49.14	55,612.12	34.35	49,632.22	39.87
其他	1,963.73	1.02	3,663.83	2.26	3,901.28	3.13
其他业务	5,889.57	3.05	7,028.25	4.34	6,676.56	5.36
合计	192,842.45	100.00	161,909.70	100.00	124,486.99	100.00
营业成本						
主营业务	177,451.82	99.89	146,214.64	99.48	108,908.49	99.61
其中：公共基建	11,291.36	6.36	3,248.26	2.21		0.00
土地平整	67,425.38	37.96	84,438.88	57.45	56,106.14	51.32
销售商品	97,040.24	54.63	55,205.95	37.56	49,200.27	45.00
其他	1,694.83	0.95	3,321.55	2.26	3,602.09	3.29
其他业务	187.51	0.11	761.72	0.52	421.65	0.39
合计	177,639.33	100.00	146,976.36	100.00	109,330.14	100.00
毛利润						
主营业务	9,501.06	62.49	8,666.81	58.04	8,901.95	58.73
其中：公共基建	1,242.64	8.17	301.00	2.02	0.00	0.00
土地平整	7,563.33	49.75	7,617.38	51.01	8,170.79	53.91
销售商品	-2,273.80	-14.96	406.17	2.72	431.95	2.85
其他	268.90	1.77	342.28	2.29	299.19	1.97
其他业务	5,702.06	37.51	6,266.53	41.96	6,254.91	41.27
合计	15,203.12	100.00	14,933.34	100.00	15,156.85	100.00
毛利率						
主营业务	5.08		5.60		7.56	
其中：公共基建	9.91		8.48			
土地平整	10.09		8.27		12.71	
销售商品	-2.40		0.73		0.87	
其他	13.69		9.34		7.67	
其他业务	96.82		89.16		93.68	
合计	7.88		9.22		12.18	

(1) 公共基建

公司基础设施建设业务目前主要由本部、姜堰经开下属子公司泰州市姜堰区鑫源建设有限公司（以下简称“鑫源建设”）、龙马建设和高鑫源负责，分别负责泰州市新城东进片区、姜堰经济开发区、姜堰区现代科技产业园（罗塘街道）和姜堰区高新技术装备产业园的投资与建设。项目建设采取委托代建模式，委托方主要为姜堰区政府、江苏省姜堰经济开发区管理委员会（以下简称“姜堰经开区管委会”）、泰州市姜堰区高新技术装备产业园区管理委员会等政府单位，由公司及其子公司负责项目的投资与建设，项目竣工验收后移交委

托方，委托方根据工程实际支出加成一定比例与公司结算，各项目加成比例有所不同，具体金额根据每年末委托方出具的项目结算清单等文件确定。此外，公司本部与泰州市交通运输局和泰州市住房和城乡建设局分别签署 S232 省道泰州市区段和济川东路东延工程项目委托代建协议，由公司负责项目的投资与建设，结算资金根据形象进度支付，代建管理费按照当年发生的建设费用加成一定比例支付。从业务开展情况来看，受项目建设的周期性影响，近年来公共基建业务收入有所下滑。公司在建及拟建项目尚需投入规模较大，且未来仍会根据市政府的规划承接项目建设，业务可持续性较好。但前期投入成本结转较慢，对资金形成一定占用。同时，公司承接市级项目投资规模较大，需持续关注项目的推进情况和公司资金压力情况。

截至 2023 年 3 月末公司主要在建公共基建项目情况（亿元）

项目名称	建设主体	建设周期	计划总投资	已投资
马厂初级中学建设	鑫源建设	2019-2024	1.30	1.16
城西学校扩建	鑫源建设	2021-2024	1.20	1.10
马厂幼儿园	鑫源建设	2021-2024	0.84	0.65
石家岱幼儿园	鑫源建设	2021-2024	0.63	0.49
科技路	鑫源建设	2020-2024	0.60	0.46
滨河路建设工程	鑫源建设	2020-2024	0.32	0.20
自来水改管道	鑫源建设	2020-2023	0.09	0.08
扬帆创业园（二期）	龙马建设	2016-2024	15.00	12.34
姜堰现代科技产业园（二期）	龙马建设	2018-2023	10.00	5.00
城南幼儿园	龙马建设	2019-2023	1.50	1.03
合计	--	--	31.48	22.51

截至 2023 年 3 月末公司主要拟建公共基建项目情况（亿元）

项目名称	建设主体	计划总投资
S232 省道泰州市区段	新开集团	37.68
济川东路东延工程项目	新开集团	8.40
三水小学及幼儿园	经开集团	1.90
苏州路改造工程	经开集团	1.50
纬八路	经开集团	1.00
罗塘西路改造	经开集团	0.95
科技路改造工程	经开集团	0.70
杭州路改造工程	经开集团	0.60
桥头卫生康养服务中心建设工程	经开集团	0.55
育才学校	龙马建设	0.50
装备园区污水管道工程项目	高鑫源	0.29
装备园区振兴路改造工程	高鑫源	0.13
合计	--	54.20

安置房建设方面，子公司龙马建设及其子公司泰州南都建设投资有限公司（以下简称“南都建设”）负责科技园区（罗塘街道）内安置房代建业务。根据龙马建设与姜堰区政府签订的《安置房项目代建及项目回购协议书》，公司

负责筹集项目建设资金并对代建项目进行管理，项目完工后，由姜堰区政府按照项目实际投入的115%进行回购。公司安置房建设收入计入公共基建收入。业务开展情况方面，公司已完工安置房项目较少，大部分项目仍处于建设期，在建项目体量较大，未来尚需投资规模仍较大，且公司仍有较多的安置房项目储备，业务持续性较强，但公司仍面临较大投资压力，且结算进度较慢，造成大量资金沉淀，需持续关注安置房项目投资压力、结转及回款情况。

截至2023年3月末公司已完工安置房项目情况（亿元）

项目名称	总投资	拟回购金额	已确认收入	已回款
东转盘安置房小区	0.40	0.46	0.36	0.36
忻园新村	0.70	0.81	0.63	0.63
合计	1.10	1.27	0.98	0.98

截至2023年3月末公司在建及拟建安置房项目情况（亿元）

项目名称	建设周期	计划总投资	已投资
城南村	2019-2024	2.00	0.26
东桥小学巴黎城校区	2020-2024	8.00	2.70
府北新村	2018-2023	0.72	0.71
蒋舍新村	2018-2025	0.40	0.16
憬园新村、沿河新村、城中村	2018-2025	20.00	13.10
孔园新村、后时大道	2017-2023	3.00	2.90
太字村	2022-2025	8.00	1.98
通扬村	2017-2025	29.55	19.98
恬园新村	2018-2024	1.45	0.61
悦园新村	2018-2023	1.00	0.99
怡园新村	2018-2024	4.50	3.08
城南村孔元庄	2020-2025	11.50	2.60
在建项目合计	--	90.12	49.07
东桥二期安置房	2023-2025	5.20	--
城南安置房	2023-2025	8.38	--
西桥安置房	2024-2026	1.50	--
幸福安置房	2024-2026	1.30	--
锦联二期	2023-2026	4.70	--
拟建项目合计	--	21.08	--

（2）土地整理

公司土地平整业务实施主体为子公司龙马建设和姜堰经开及其子公司鑫源建设，受姜堰区政府和姜堰经开区管委会委托，对姜堰区现代科技产业园（罗塘街道）和姜堰经开区范围内的土地进行开发整理，包括现有建筑物、构筑物拆迁、五通一平等工作，项目相关拆迁和建设等费用由公司垫付。项目结算价由土地平整总支出加资金支付利息及管理费（按照项目支出的一定比例）构成，具体金额由姜堰区政府和姜堰经开区管委会与公司确认的年度项目结算确认书为准。从业务开展情况来看，近年来公司土地平整业务收入呈增长趋势，但已确认收入项目回款存在一定滞后。在建项目方面，公司主要在建项目尚需投资

规模较小，但公司仍有一定项目储备，业务持续性尚可。因土地指标限制，姜堰区土储中心需根据规划逐年挂牌上市，导致公司投入资金多沉淀在存货中，需持续关注成本结转和回款情况。

截至 2023 年 3 月末公司主要在建土地平整项目情况（亩、亿元）

项目名称	整理周期	计划总投资	已投资
姜堰区委党校西侧地块	2022-2025	12.00	9.65
溱湖大道以西、马厂路以南	2021-2023	4.50	4.41
昆山路东、纬八路两侧	2022-2023	3.00	2.99
兴姜大道南侧土地整理	2022-2024	2.00	0.93
姜堰城乡土地整理	2022-2024	1.00	0.35
合计	--	22.50	18.33

截至 2023 年 3 月末公司主要拟建土地平整项目情况（亿元）

项目名称	总投资
南石村（纬八路）搬迁	3.20
杭州路西侧、泰达路北侧	2.50
苏州路东侧、天目西路北侧	0.65
姜堰大道南侧、杭州路东侧	0.60
合计	6.95

（3）商品销售

公司商品销售业务主要由姜堰经开子公司泰州统嘉贸易有限公司、江苏金开均和国际贸易有限公司和龙马建设子公司泰州智中贸易有限公司等负责，目前公司商品销售业务主要围绕园区内企业开展，贸易品种以钢材、电池片、硅片等为主。公司贸易业务采用以销定购的贸易模式来赚取购销差价，结算模式方面，公司可向上游预付不超过 20%的预付款，待交货后结清剩余款项；公司与下游客户签署销售合同后收取 10-30%的定金，下游收到货物后支付至 95%的货款，余款在 1 个月内结清，账期一般不超过 3 个月。商品销售业务为公司最主要的收入来源，2022 年其收入占营业总收入的比重超过 40%，但业务处于微利状态，利润贡献有限。近年来商品销售收入呈波动态势，贸易品种和上下游客户变化均较大，且上下游客户以民营企业为主，集中度较高，业务收入稳定性较弱，需持续关注商品销售业务经营风险。

2022 年公司商品销售业务前五大上下游情况（亿元、%）

前五大供应商	采购金额	占比	采购品种
德天（天津）国际贸易发展有限公司	3.63	32.59	钢材
隆基绿能科技股份有限公司	0.96	8.61	硅片
江苏润阳悦达光伏科技有限公司	0.87	7.79	电池片
江苏润阳世纪光伏科技有限公司	0.64	5.70	电池片
江苏润阳光伏科技有限公司	0.58	5.20	电池片
合计	6.68	59.88	-
客户名称	销售金额	占比	销售品种
山东聊城九阳钢管制造有限公司	2.94	26.18	钢材
泰州中来光电科技有限公司	2.79	24.82	电池片、硅片、EVA 胶膜铝边框
淄博品优光伏科技有限公司	1.76	15.68	电池片、光伏封装胶膜、铝边框、光伏镀膜玻璃、背板
烟丰（武汉）能源有限公司	1.01	9.02	电解铜
江苏优特钢供应链管理有限公司	0.99	8.81	钢材
合计	9.49	84.52	-

2023 年 1-3 月公司商品销售业务前五大上下游情况（亿元、%）

供应商	采购金额	占比	采购品种
德天（天津）国际贸易发展有限公司	1.98	47.18	钢材
浙江鸿禧能源股份有限公司	0.48	11.49	电池片
天津环欧国际硅材料有限公司	0.40	9.51	硅片
杭州福斯特应用材料股份有限公司	0.23	5.51	EVA 胶膜
安徽尚能新能源科技有限公司	0.16	3.71	电池片
合计	3.25	77.41	-
客户名称	销售金额	占比	销售品种
泰州中来光电科技有限公司	0.85	20.01	铝边框、滚轴、硅片、EVA 胶膜
淄博品优光伏科技有限公司	0.71	16.77	铝边框、电池片、EVA 胶膜
山东锦丰供应链管理有限公司	0.64	15.15	钢材
山东聊城九阳钢管制造有限公司	0.45	10.61	钢材
江苏优特钢供应链管理有限公司	0.29	6.82	钢材
合计	2.93	69.39	-

（4）其他板块

公司其他业务主要为物业租赁，租赁资产主要包括哈工大机器人泰州智能制造研究院、马厂职工中心、启航科创园一期、智谷软件园商务中心、现代科技产业园标准厂房等，近年来随着公司自建物业资产的陆续出租及资产出租率的提高，租赁收入呈增长趋势，2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，公司租赁业务收入分别为 0.42 亿元、0.84 亿元、1.07 亿元和 0.17 亿元。未来随着在建自营项目的完工出租，租赁业务收入预计将持续增长，为公司带来一定的现金流补充。自营项目方面，截至 2023 年 3 月末，公司主要在建自营项目计划总投资 29.50 亿元，已投资 7.18 亿元，尚需投资规模较大，建设资金主要来自公司自筹及银行项目贷款，项目完工后将主要通过出租或出售实现收入，污水处理厂项目主要通过污水处理收入实现资金平衡。整体来看，公司在建自营项目投入较大，需持续关注公司项目资金平衡以及投运后的经营效益情况。

截至 2023 年 3 月末公司主要在建自营项目情况 (亿元)

项目名称	计划建设周期	计划总投资	已投资
泰州中车超级工厂	2022-2024	10.00	1.64
启航科创园二期	2020-2024	7.50	4.97
智能应急产业园二期工厂	2020-2024	6.00	0.55
污水处理厂项目	2022-2024	6.00	0.02
欧工国际智慧家居馆装修工厂	2023-2024	2.00	0.20
合计	-	31.50	7.38

(七) 财务分析

1、审计报告

以下分析基于公司提供的 2020-2022 年审计报告和 2023 年三季度财务报告，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的 2020-2022 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2023 年三季度财务报告为未经审计的财务报告。

合并资产负债表 单位：万元

	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 9 月
流动资产：				
货币资金	235,342.60	355,301.97	611,925.98	765,504.18
应收票据及应收账款	102,278.89	143,357.88	98,517.31	137,678.88
应收票据			430.00	15,064.68
应收账款	102,278.89	143,357.88	98,087.31	122,614.19
预付款项	12,369.66	14,441.35	8,623.42	21,257.56
其他应收款	319,830.36	492,850.32	687,912.17	953,189.41
存货	834,150.65	1,200,651.73	1,450,327.80	1,530,584.06
一年内到期的非流动资产	10,000.00			
其他流动资产	3,217.80	3,436.22	8,229.28	10,162.87
流动资产合计	1,517,189.95	2,210,039.46	2,865,535.96	3,418,376.95
非流动资产：				
可供出售金融资产	7,214.59			
其他权益工具投资		19,182.25	61,813.05	65,784.58
长期股权投资	51,128.51	178,113.97	122,120.64	127,120.64
投资性房地产	1,287,051.70	1,282,716.22	1,307,377.16	1,317,056.71
固定资产	70,044.51	72,673.52	18,758.17	21,455.02
在建工程	2,757.19	9,363.64	22,375.19	81,222.10
无形资产	130,538.78	131,400.62	133,619.50	136,198.63
长期待摊费用	1,155.93	83.09	97.92	100.43
递延所得税资产	2,901.83	697.63	576.67	576.67
非流动资产合计	1,552,793.04	1,694,230.94	1,666,738.30	1,749,514.78
资产总计	3,069,983.00	3,904,270.41	4,532,274.26	5,167,891.74
流动负债：				
短期借款	20,850.00	122,217.82	169,233.29	297,600.68
应付票据及应付账款	166,737.07	242,810.48	348,242.95	299,680.86

应付票据	96,000.00	158,000.00	266,118.40	221,266.58
应付账款	70,737.07	84,810.48	82,124.55	78,414.28
预收款项	26,896.55	25,590.40	545.15	586.31
合同负债		74.47	62,987.96	75,142.58
应付职工薪酬	209.18	371.00	291.33	2.53
应交税费	11,006.25	11,127.83	17,540.94	16,126.85
其他应付款	222,756.27	106,337.32	102,840.57	139,597.30
应付利息	1,562.82			
其他应付款	221,193.45	106,337.32		
一年内到期的非流动负债	303,743.48	301,120.70	543,130.60	494,238.20
其他流动负债		2.94	5,626.24	7,108.64
流动负债合计	752,198.80	809,652.96	1,250,439.03	1,330,083.95
非流动负债：				
长期借款	506,433.76	687,519.34	942,705.52	1,127,646.63
应付债券		254,750.45	309,751.82	316,072.78
长期应付款	83,276.40	57,917.51	46,478.79	152,036.92
递延所得税负债	112,604.13	126,583.61	111,070.96	111,058.83
递延收益-非流动负债	300.00	244.82	177.80	178.43
非流动负债合计	702,614.29	1,127,015.72	1,410,184.89	1,706,993.60
负债合计	1,454,813.09	1,936,668.69	2,660,623.92	3,037,077.55
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	185,585.91	405,585.91	405,585.91	660,000.00
资本公积金	931,682.14	1,008,211.17	971,493.46	971,493.46
其它综合收益	2,439.92	41,715.45	4.64	4.64
盈余公积金	107.30	146.13	201.76	201.76
未分配利润	119,250.74	127,076.51	141,683.01	150,145.41
归属于母公司所有者权益合计	1,239,066.01	1,582,735.18	1,518,968.78	1,781,845.27
少数股东权益	376,103.90	384,866.54	352,681.55	348,968.92
所有者权益合计	1,615,169.91	1,967,601.72	1,871,650.34	2,130,814.18
负债和所有者权益总计	3,069,983.00	3,904,270.41	4,532,274.26	5,167,891.74

合并利润表 单位：万元

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年9月
营业总收入	148,688.79	192,842.45	161,909.70	124,486.99
营业收入	148,688.79	192,842.45	161,909.70	124,486.99
营业总成本	160,539.59	205,558.92	191,978.21	127,842.63
营业成本	140,844.61	177,639.33	146,976.36	109,330.14
税金及附加	462.02	1,439.42	3,472.95	1,980.43
销售费用	58.30	1.09	1,315.85	51.83
管理费用	4,214.90	7,261.66	8,382.72	4,187.78
财务费用	14,959.76	19,217.42	31,830.34	12,292.45
其中：利息费用	16,892.48	21,148.69	37,204.52	
减：利息收入	2,702.95	3,760.91	6,873.02	
加：其他收益	13,182.35	14,416.04	17,878.94	14,927.55
投资净收益	633.31	7,208.32	33,355.36	100.62
公允价值变动净收益	1,205.49	295.65	2,585.14	
资产减值损失	14,738.62			
信用减值损失		9,055.34	-370.17	575.21
资产处置收益	17.59	14.71	45.92	

营业利润	17,926.56	18,273.60	23,426.69	12,247.75
加：营业外收入	13.22	215.11	7.64	0.74
减：营业外支出	125.00	4.31	247.36	32.32
利润总额	17,814.78	18,484.40	23,186.98	12,216.17
减：所得税	5,651.58	5,768.54	7,773.83	2,386.76
净利润	12,163.21	12,715.86	15,413.15	9,829.41
持续经营净利润	12,163.21	12,715.86	15,413.15	9,829.41
减：少数股东损益	2,197.94	4,554.13	-598.98	1,367.01
归属于母公司所有者的净利润	9,965.27	8,161.73	16,012.12	8,462.39
综合收益总额	12,163.21	12,715.86	15,413.15	9,829.41
减：归属于少数股东的综合收益总额	2,197.94	4,554.13	-598.98	1,367.01
归属于母公司普通股股东综合收益总额	9,965.27	8,161.73	16,012.12	8,462.39

合并现金流量表 单位：万元

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年9月
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	145,746.53	165,469.61	251,505.30	82,646.54
收到的税费返还				4,872.36
收到其他与经营活动有关的现金	152,955.25	112,140.21	74,867.87	83,755.57
经营活动现金流入小计	298,701.77	277,609.83	326,373.17	171,274.47
购买商品、接受劳务支付的现金	264,658.86	497,734.05	290,377.07	77,606.31
支付给职工以及为职工支付的现金	454.92	1,087.29	1,584.80	685.54
支付的各项税费	293.01	1,651.49	7,962.45	6,066.12
支付其他与经营活动有关的现金	113,893.58	59,014.72	119,689.77	83,315.78
经营活动现金流出小计	379,300.36	559,487.55	419,614.08	167,673.74
经营活动产生的现金流量净额	-80,598.58	-281,877.73	-93,240.91	3,600.73
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,900.00	29,292.52	27,794.89	
取得投资收益收到的现金	660.77	437.66	40,767.80	22.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		79.23	52.71	
收到其他与投资活动有关的现金	139.23		16,525.11	
投资活动现金流入小计	3,700.01	29,809.41	85,140.51	22.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	84,735.59	80,243.76	44,636.07	66,565.00
投资支付的现金	61,480.25	60,045.52	55,301.66	8,971.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	31.00	26,236.83		
支付其他与投资活动有关的现金	411.83	0.42	1,498.81	
投资活动现金流出小计	146,658.66	166,526.54	101,436.54	75,536.53
投资活动产生的现金流量净额	-142,958.66	-136,717.13	-16,296.03	-75,514.31
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	70,265.91	325,596.00	870.00	254,414.09
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		29,067.04	870.00	
取得借款收到的现金	493,988.00	816,025.40	1,128,310.10	1,074,184.25
收到其他与筹资活动有关的现金	40,284.50	117,913.75	207,051.93	545,684.81
筹资活动现金流入小计	604,538.41	1,259,535.14	1,336,232.03	1,874,283.15
偿还债务支付的现金	209,812.21	373,515.87	488,437.35	594,508.90

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	82,691.53	91,418.05	133,257.01	95,167.89
支付其他与筹资活动有关的现金	66,111.38	300,158.58	565,953.76	867,669.03
筹资活动现金流出小计	358,615.13	765,092.50	1,187,648.12	1,557,345.81
筹资活动产生的现金流量净额	245,923.29	494,442.64	148,583.91	316,937.34
汇率变动对现金的影响		4.52	7,657.25	189.95
现金及现金等价物净增加额	22,366.04	75,852.31	46,704.22	245,213.71
期初现金及现金等价物余额	75,776.56	98,142.60	173,994.91	220,699.12
期末现金及现金等价物余额	98,142.60	173,994.91	220,699.12	465,912.84

2、财务分析

(1) 资产结构及主要科目分析

2020年-2023年9月末，公司总资产分别为307.00亿元、390.43亿元、453.23亿元和516.79亿元，公司资产总额增长较快，主要系公司其他应收款和存货增长所致。从资产构成来看，公司流动资产占比较高且逐年增长，2020年-2023年9月末，流动资产分别为151.79亿元、221.00亿元、286.55亿元和341.84亿元，占同期总资产的比重分别为49.44%、56.61%、63.23%和66.15%；公司非流动资产占比相对较低，分别为155.21亿元、169.42亿元、166.67亿元和174.95亿元，在总资产中的占比分别为50.56%、43.39%、36.77%和33.85%。

2020年-2023年9月末公司的资产情况（单位：万元、%）

流动资产：	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	235,342.60	7.67%	355,301.97	9.10%	611,925.98	13.50%	765,504.18	14.81%
应收票据及应收账款	102,278.89	3.33%	143,357.88	3.67%	98,517.31	2.17%	137,678.88	2.66%
应收票据		0.00%		0.00%	430.00	0.01%	15,064.68	0.29%
应收账款	102,278.89	3.33%	143,357.88	3.67%	98,087.31	2.16%	122,614.19	2.37%
预付款项	12,369.66	0.40%	14,441.35	0.37%	8,623.42	0.19%	21,257.56	0.41%
其他应收款	319,830.36	10.42%	492,850.32	12.62%	687,912.17	15.18%	953,189.41	18.44%
存货	834,150.65	27.17%	1,200,651.73	30.75%	1,450,327.80	32.00%	1,530,584.06	29.62%
一年内到期的非流动资产	10,000.00	0.33%		0.00%		0.00%		0.00%
其他流动资产	3,217.80	0.10%	3,436.22	0.09%	8,229.28	0.18%	10,162.87	0.20%
流动资产合计	1,517,189.95	49.42%	2,210,039.46	56.61%	2,865,535.96	63.23%	3,418,376.95	66.15%
非流动资产：		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
可供出售金融资产	7,214.59	0.24%		0.00%		0.00%		0.00%
其他权益工具投资		0.00%	19,182.25	0.49%	61,813.05	1.36%	65,784.58	1.27%
长期股权投资	51,128.51	1.67%	178,113.97	4.56%	122,120.64	2.69%	127,120.64	2.46%
投资性房地产	1,287,051.70	41.92%	1,282,716.22	32.85%	1,307,377.16	28.85%	1,317,056.71	25.49%
固定资产	70,044.51	2.28%	72,673.52	1.86%	18,758.17	0.41%	21,455.02	0.42%
在建工程	2,757.19	0.09%	9,363.64	0.24%	22,375.19	0.49%	81,222.10	1.57%
无形资产	130,538.78	4.25%	131,400.62	3.37%	133,619.50	2.95%	136,198.63	2.64%
长期待摊费用	1,155.93	0.04%	83.09	0.00%	97.92	0.00%	100.43	0.00%

递延所得税资产	2,901.83	0.09%	697.63	0.02%	576.67	0.01%	576.67	0.01%
非流动资产合计	1,552,793.04	50.58%	1,694,230.94	43.39%	1,666,738.30	36.77%	1,749,514.78	33.85%
资产总计	3,069,983.00	100.00%	3,904,270.41	100.00%	4,532,274.26	100.00%	5,167,891.74	100.00%

1) 货币资金

2020年-2023年9月末，姜堰经开货币资金分别为23.53亿元、35.53亿元、61.19亿元和76.55亿元，占同期资产总额的比重分别为7.67%、9.10%、13.50%和14.81%。2023年9月末，公司货币资金较2022年末增加15.36亿元，增幅为25.10%，主要是银行存款、银行承兑汇票保证金及担保的定期存款增加所致。

公司的货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，截至2023年9月末公司受限资金为29.96亿元。

2023年9月末姜堰经开货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
库存现金	149.39	389.89
银行存款	4,659,249,834.53	2,201,929,501.26
其他货币资金	2,995,913,395.14	3,917,329,868.25
合计	7,655,041,755.43	6,119,259,759.40

其中受限制的货币资金如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	223,174,112.71	942,000,000.00
信用证保证金	403,050,000.00	551,534,515.00
保函保证金		2,000,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	2,369,689,282.43	2,416,734,000.00
合计	2,995,913,395.14	3,912,268,515.00

2) 应收账款

2020年-2023年9月末，公司应收账款分别为10.23亿元、14.34亿元、9.81亿元和12.26亿元，占同期资产总额的比重分别为3.33%、3.67%、2.16%和2.37%。截止2023年9月末，公司应收账款基本为1年之内到期的；公司主要应收账款为应收江苏省姜堰经济开发区管理委员会11.01亿元，占应收账款期末余额的比例为89.17%。

2023年9月末姜堰经开应收账款账龄分布情况（单位：元）

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,182,062,000.36	934,789,815.51
1-2年		
2-3年		

3—4年		
4—5年	23,040.00	23,040.00
5年以上	52,860,733.73	52,891,945.73
小计	1,234,945,774.09	987,704,801.24
减：坏账准备	8,803,832.35	6,831,690.99
合计	1,226,141,941.74	980,873,110.25

2023年9月末姜堰经开应收账款余额前五名情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)
江苏省姜堰经济开发区管理委员会	1,101,226,853.09	89.17
江苏经开资产经营管理有限公司	20,950,000.00	1.70
淄博晶优光伏科技有限公司	16,780,956.14	1.36
新盛(泰州)磨具新材料有限公司	12,040,000.00	0.97
唐宁村经济合作社	11,232,600.70	0.91
合计	1,162,230,409.93	94.11

3) 预付款项

2020年-2023年9月末，公司预付款项分别为1.24亿元、1.44亿元、0.86亿元和2.13亿元，占同期资产总额的比重分别为0.40%、0.37%、0.19%和0.41%。

2023年9月末姜堰经开预付款项余额前五名情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	账龄	未结算原因
中城工业集团有限公司	59,339,880.00	27.91	2-3年	未到结算期
浙江爱旭太阳能科技有限公司	44,400,000.32	20.89	1年以内	未到结算期
浙江鸿禧能源股份有限公司	39,400,643.52	18.53	1年以内	未到结算期
杭州福斯特应用材料股份有限公司	21,523,738.24	10.13	1年以内	未到结算期
营口昌泰铝材有限公司	11,728,078.32	5.52	1年以内	未到结算期
合计	176,392,340.40	82.98		

4) 其他应收款

2020年-2023年9月末，公司其他应收款分别为32.05亿元、49.29亿元、68.79亿元和95.32亿元，占同期资产总额的比重分别为10.44%、12.62%、

15.18%和18.44%。2023年9月末，公司其他应收款较年初增加26.53亿元，增长38.56%；公司主要其他应收款为应收泰州市龙马建设发展有限公司42.12%。

2023年9月末姜堰经开的其他应收款余额前五名情况（单位：元）

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)
泰州市龙马建设发展有限公司	往来款、借款	4,051,204,363.01	1年以内	42.12
江苏省姜堰经济开发区管理委员会	往来款	1,153,080,085.88	3年以内	11.99
泰州市晟鸿水环境治理有限公司	往来款	953,302,941.58	1年以内	9.91
泰州市姜堰区泰鑫土地征用服务有限公司	代付办证费	624,444,564.01	4年以内	6.49
泰州市姜堰区龙翔城镇建设发展有限公司	往来款	504,625,879.44	1年以内	5.25
合计				75.77

5) 存货

2020年-2023年9月末，公司存货分别为83.42亿元、120.07亿元、145.03亿元和153.06亿元，占同期资产总额的比重分别为27.17%、30.75%、32.00%和29.62%。存货近年持续增长且规模较大，主要系公司开发成本增加所致。公司存货占总资产比例波动上升。截止2023年9月末，公司存货构成主要是开发成本152.42亿元。

2022年9月末姜堰经开的存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
开发成本	15,241,649,069.85	14,495,154,034.29
库存商品	64,191,502.12	8,124,010.42
合计	15,305,840,571.97	14,503,278,044.71

6) 长期股权投资

2020年-2023年9月末，公司长期股权投资分别为5.04亿元、17.81亿元、12.21亿元和12.71亿元，在同期资产总额中的比重分别为1.64%、4.56%、2.69%和2.46%。2023年9月末较上年末增加0.50亿元，为对淄博道得股权投资基金合伙企业（有限合伙）增加的投资。

2023年9月末姜堰经开的长期股权投资明细表（单位：元）

被投资单位	期末余额	期初余额
泰州市奋楫建设开发有限公司	90,050,670.50	90,050,670.50
泰州国源开发建设有限公司	11,950,073.07	11,950,073.07

江苏源泰电子科技有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
江苏杰太光电技术有限公司	32,561,356.90	32,561,356.90
华粹智能装备有限公司	24,931,450.12	24,931,450.12
江苏艾醒客能源科技有限公司	3,121,856.57	3,121,856.57
淄博道得股权投资基金合伙企业(有限合伙)	440,888,888.65	390,888,888.65
泰州市姜堰区鑫业投资发展有限公司	391,193,471.79	391,193,471.79
江苏省环境工程技术泰州有限公司	5,657,404.09	5,657,404.09
泰州星舰科技有限公司	1,752,619.40	1,752,619.40
泰州市力恒环保科技有限公司	1,143,680.32	1,143,680.32
瑞银国际物流(江苏)有限公司	247,954,884.58	247,954,884.58
合计	1,271,206,355.99	1,221,206,355.99

7) 投资性房地产

2020年-2023年9月末,公司投资性房地产分别为128.71亿元、128.27亿元、130.74亿元和131.71亿元,占同期资产总额的比重分别为41.92%、32.85%、28.85%和25.49%。截止2023年9月末,公司投资性房地产构成分别为房屋建筑物8.85亿元、土地使用权118.88亿元和在建工程4.28亿元。

2023年9月末姜堰经开的投资性房地产明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	1,323,718,537.09	1,226,922,956.00
土地使用权	11,846,848,600.00	11,846,848,600.00
合计	13,170,567,137.09	13,073,771,556.00

8) 固定资产

2020年-2023年9月末,公司固定资产余额分别为7.00亿元、7.27亿元、1.88亿元和2.15亿元,占同期资产总额的比重分别为2.28%、1.86%、0.41%和0.42%。

2023年9月末姜堰经开的固定资产明细表(单位:元)

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公家具	电子设备	机器设备	蒸汽管网	合计
一. 账面原值							
1. 期初余额	157,699,373.54	710,364.77	4,671,093.83	5,847,390.67	5,484,832.12	46,423,228.42	220,836,283.35
2. 本期增加金额	31,271,536.69		126,921.65	11,247.00	4,261,418.00		35,671,123.34
购置	31,271,536.69		126,921.65	11,247.00	4,261,418.00		35,671,123.34
3. 本期减少							

金额							
4. 期末余额	188,970,910.23	710,364.77	4,798,015.48	5,858,637.67	9,746,250.12	46,423,228.42	256,507,406.69
二. 累计折旧							
1. 期初余额	19,764,021.59	495,826.40	3,755,260.44	4,887,059.57	1,032,195.56	3,320,178.10	33,254,541.66
2. 本期增加金额	5,654,761.31	80,795.26	299,458.94	350,910.23	674,547.99	1,642,153.55	8,702,627.28
本期计提	5,654,761.31	80,795.26	299,458.94	350,910.23	674,547.99	1,642,153.55	8,702,627.28
3. 本期减少金额							
4. 期末余额	25,418,782.90	576,621.66	4,054,719.38	5,237,969.80	1,706,743.55	4,962,331.65	41,957,168.94
三. 减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
3. 本期减少金额							
4. 期末余额							
四. 账面价值							
1. 期末账面价值	163,552,127.33	133,743.11	743,296.10	620,667.87	8,039,506.57	41,460,896.77	214,550,237.75
2. 期初账面价值	137,935,351.95	214,538.37	915,833.39	960,331.10	4,452,636.56	43,103,050.32	187,581,741.69

9) 在建工程

2020年-2023年9月末，公司在建工程余额分别为0.28亿元、0.94亿元、2.24亿元和8.12亿元，占同期资产总额的比重分别为0.09%、0.24%、0.49%和1.57%。截止2023年9月末，公司在建工程主要为启航科创园二期5.15亿元和中车交通姜堰超级工厂1.93亿元。

2023年9月末姜堰经开在建工程明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
智能应急产业园二期	58,770,929.39	47,819,958.77
启航科创园二期	515,438,611.27	103,706,966.96
中车交通姜堰超级工厂	193,326,151.96	70,919,450.47
经开区工业污水处理厂	44,021,337.15	1,305,519.98
供热管网工程	339,605.03	
杰太光电1600KVA用电工程	266,095.14	
其他	58,252.43	
合计	812,220,982.37	223,751,896.18

(3) 负债结构及主要科目分析

2020年-2023年9月末，公司总负债分别为145.51亿元、193.67亿元、266.06亿元和303.71亿元。从负债构成来看，姜堰经开流动资负债和非流动负债占比均衡，2020年-2023年9月末，流动负债余额分别为75.25亿元、80.97亿元、125.04亿元和133.01亿元，占同期总负债的比重分别为51.71%、41.81%、47.00%和43.79%；公司非流动负债余额分别为70.26亿元、112.70亿元、141.02亿元和170.70亿元，在总负债中的占比分别为48.29%、58.19%、53.00%和56.21%。

2020年-2023年9月末公司的负债情况（单位：万元、%）

	2020年度		2021年度		2022年度		2023年9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	20,850.00	1.43%	122,217.82	6.31%	169,233.29	6.36%	297,600.68	9.80%
应付票据及应付账款	166,737.07	11.46%	242,810.48	12.54%	348,242.95	13.09%	299,680.86	9.87%
应付票据	96,000.00	6.60%	158,000.00	8.16%	266,118.40	10.00%	221,266.58	7.29%
应付账款	70,737.07	4.86%	84,810.48	4.38%	82,124.55	3.09%	78,414.28	2.58%
预收款项	26,896.55	1.85%	25,590.40	1.32%	545.15	0.02%	586.31	0.02%
合同负债		0.00%	74.47	0.00%	62,987.96	2.37%	75,142.58	2.47%
应付职工薪酬	209.18	0.01%	371.00	0.02%	291.33	0.01%	2.53	0.00%
应交税费	11,006.25	0.76%	11,127.83	0.57%	17,540.94	0.66%	16,126.85	0.53%
其他应付款	222,756.27	15.31%	106,337.32	5.49%	102,840.57	3.87%	139,597.30	4.60%
应付利息	1,562.82	0.11%		0.00%		0.00%		0.00%
其他应付款	221,193.45	15.20%	106,337.32	5.49%		0.00%		0.00%
一年内到期的非流动负债	303,743.48	20.88%	301,120.70	15.55%	543,130.60	20.41%	494,238.20	16.27%
其他流动负债		0.00%	2.94	0.00%	5,626.24	0.21%	7,108.64	0.23%
流动负债合计	752,198.80	51.70%	809,652.96	41.81%	1,250,439.03	47.00%	1,330,083.95	43.79%
非流动负债：		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	506,433.76	34.81%	687,519.34	35.50%	942,705.52	35.43%	1,127,646.63	37.13%
应付债券		0.00%	254,750.45	13.15%	309,751.82	11.64%	316,072.78	10.41%
长期应付款	83,276.40	5.72%	57,917.51	2.99%	46,478.79	1.75%	152,036.92	5.01%
递延所得税负债	112,604.13	7.74%	126,583.61	6.54%	111,070.96	4.17%	111,058.83	3.66%
递延收益-非流动负债	300.00	0.02%	244.82	0.01%	177.80	0.01%	178.43	0.01%
非流动负债合计	702,614.29	48.30%	1,127,015.72	58.19%	1,410,184.89	53.00%	1,706,993.60	56.21%
负债合计	1,454,813.09	100.00%	1,936,668.69	100.00%	2,660,623.92	100.00%	3,037,077.55	100.00%

1) 短期借款

2020年-2023年9月末，姜堰经开短期借款为2.09亿元、12.22亿元、16.92亿元和29.76亿元，占同期负债总额的比重分别为1.43%、6.31%、6.36%和9.80%。截止2023年9月末，公司短期借款构成主要是质押借款10.79亿元、保证借款6.48亿元和信用借款10.00亿元。

2023年9月末姜堰经开短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

质押借款	1,078,800,000.00	806,800,000.00
保证借款	648,100,000.00	495,500,000.00
信用借款	1,000,000,000.00	300,000,000.00
抵押+保证借款	239,300,000.00	80,000,000.00
未到期应付利息	9,806,830.24	10,032,941.35
合计	2,976,006,830.24	1,692,332,941.35

2) 应付票据

2020年-2023年9月末，公司应付票据分别为9.60亿元、15.80亿元、26.61亿元和22.13亿元，占同期负债总额的比重分别为6.60%、8.16%、10.00%和7.29%，2023年9月末应付票据主要为银行承兑汇票、商业承兑汇票和信用证。

2023年9月末姜堰经开应付票据明细表（单位：元）

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,782,665,780.15	1,176,234,000.00
商业承兑汇票		635,000,000.00
信用证	430,000,000.00	849,950,000.00
合计	2,212,665,780.15	2,661,184,000.00

3) 应付账款

2020年-2023年9月末，姜堰经开应付账款分别为7.07亿元、8.48亿元、8.21亿元和7.84亿元，占同期负债总额的比重分别为4.86%、4.38%、3.09%和2.58%，2023年9月末应付账款主要为应付工程款和应付征地补偿款。

2023年9月末姜堰经开应付账款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
应付征地补偿款	568,250,999.25	599,800,032.72
应付工程款	147,295,867.80	193,063,460.63
应付资产采购款	51,611,298.30	
应付服务费	7,402,496.00	25,371,106.01
应付业务款	4,977,352.22	
应付材料款	4,433,962.26	2,222,735.76
其他	170,841.60	788,155.88
合计	784,142,817.43	821,245,491.00

4) 其他应付款

2020年-2023年9月末，公司其他应付款为22.31亿元、10.63亿元、10.28亿元和13.96亿元，占同期负债总额的比重分别为15.33%、5.49%、3.87%和4.60%。公司其他应付款主要是企业之间的往来款。截止2023年9月

末，公司超过一年的重要其他应付款为应付泰州市金东城市建设投资集团有限公司的 3.62 亿元。

2023 年 9 月末姜堰经开其他应付款款项性质情况（单位：元）

款项性质	期末余额	期初余额
保证金、押金	15,861,702.32	17,495,280.20
往来款	1,374,431,477.85	999,179,944.72
销售诚意金	490,000.00	3,090,000.00
其他	5,189,775.52	8,640,488.20
合计	1,395,972,955.69	1,028,405,713.12

2023 年 9 月末姜堰经开超过一年的重要其他应付款情况（单位：元）

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
泰州市金东城市建设投资集团有限公司	362,324,170.00	未结算
合计	362,324,170.00	

5) 一年内到期的非流动负债

2020 年-2023 年 9 月末，姜堰经开一年内到期的非流动负债为 30.37 亿元、30.11 亿元、54.31 亿元和 49.42 亿元，占同期负债总额的比重分别为 20.87%、15.55%、20.41%和 16.27%。主要为一年内到期的长期借款。

2023 年 9 月末姜堰经开的一年内到期的非流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,905,692,410.86	3,775,355,370.00
一年内到期的应付债券	689,631,369.86	1,310,000,000.00
一年内到期的长期应付款	347,058,225.16	345,950,598.15
合计	4,942,382,005.88	5,431,305,968.15

6) 长期借款

2020 年-2023 年 9 月末，公司长期借款分别为 50.64 亿元、68.75 亿元、94.27 亿元和 112.76 亿元，占同期负债总额的比重分别为 34.80%、35.50%、35.43%和 37.13%，公司近三年一期长期借款余额呈上升趋势。截止 2023 年 9 月末，公司长期借款中主要是保证借款。

2023 年 9 月末姜堰经开的长期借款情况（单位：万元）

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	272,000,000.00	314,000,000.00
信用借款		35,530,000.00
保证借款	13,274,311,550.00	10,286,481,770.00
质押借款	92,500,000.00	93,000,000.00
抵押+保证借款	1,345,050,000.00	2,263,717,600.00
保证+抵押+质押借款	188,200,000.00	199,500,000.00
未到期应付利息	10,097,195.57	10,181,153.91

减：一年内到期的长期借款	3,905,692,410.86	3,775,355,370.00
合计	11,276,466,334.71	9,427,055,153.91

7) 应付债券

2021年-2023年9月末，公司应付债券余额分别为25.48亿元、30.98亿元和31.61亿元，占同期负债总额的比重分别为13.15%、11.64%和10.41%。

2023年9月末姜堰经开的应付债券情况（单位：元）

债券名称	期末余额	期初余额
江苏姜堰经开集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）		548,469,027.78
江苏姜堰经开集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第二期）		797,181,666.67
江苏姜堰经开集团有限公司2022年非公开发行公司债券（第一期）		689,631,369.86
江苏姜堰经开集团有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	507,887,638.89	507,887,638.89
江苏姜堰经开集团有限公司2021年度第二期定向债务融资工具	502,779,166.66	502,779,166.66
江苏姜堰经开集团有限公司2023年度第一期中期票据	500,000,000.00	
江苏姜堰经开集团有限公司2023年度第二期中期票据	250,000,000.00	
U.S.\$30,000,000 5.17 per cent. Guaranteed Notes due 2024 unconditionally and irrevocably guaranteed by JIANGSU JIANGYAN ECONOMIC DEVELOPMENT GROUP CO., LTD	216,774,000.00	209,298,069.82
U.S.\$48,000,000 3.90 per cent. Credit Enhanced Guaranteed Notes due 2025 unconditionally and irrevocably guaranteed by JIANGSU JIANGYAN ECONOMIC DEVELOPMENT GROUP CO., LTD	346,838,400.00	335,206,198.00
U.S.\$27,000,000 3.90 per cent. Credit Enhanced Guaranteed Bonds due 2025 unconditionally and irrevocably guaranteed by JIANGSU JIANGYAN ECONOMIC DEVELOPMENT GROUP CO., LTD	195,096,600.00	188,553,486.38
U.S.\$90,000,000 3.90 per cent. Credit Enhanced Guaranteed Notes due 2025 unconditionally and irrevocably guaranteed by JIANGSU JIANGYAN ECONOMIC DEVELOPMENT GROUP CO., LTD	650,322,000.00	628,511,621.25
合计	3,160,727,805.55	4,407,518,245.31

8) 长期应付款

2020年-2023年9月末，公司长期应付款余额分别为8.33亿元、5.79亿元、4.65亿元和15.20亿元，占同期负债总额的比重分别为5.72%、2.99%、1.75%和5.01%。公司长期应付款中基本为应付融资租赁款。

2023年9月末姜堰经开的长期应付款情况（单位：万元）

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	1,797,427,435.25	740,738,453.29
专项债	70,000,000.00	70,000,000.00

减：一年内到期的长期应付款	347,058,225.16	345,950,598.15
合计	1,520,369,210.09	464,787,855.14

(3) 盈利能力分析

2020-2023年9月末公司主要盈利指标（单位：万元、%）

项目	2020年末	2021年末	2022年末	2023年9月末
营业收入	148,677.23	192,842.45	161,909.70	124,486.99
营业成本	140,844.61	177,639.33	146,976.36	109,330.14
其他收益	13,182.35	14,416.04	17,878.94	14,927.55
营业利润	17,914.99	18,273.60	23,426.69	12,247.75
利润总额	17,803.22	18,484.40	23,186.98	12,216.17
净利润	12,151.64	12,715.86	15,413.15	9,829.41

近年来，公司收入总体规模保持增长，2020-2023年1-9月公司实现收入分别为14.87亿元、19.28亿元、16.20亿元和12.45亿元。截至2023年1-9月，公司实现收入完成了2022年整年营业收入的76.89%。净利润方面，整体呈上升趋势，2020-2022年和2023年1-9月公司净利润分别为1.22亿元、1.27亿元、1.54亿元和0.98亿元。

(5) 现金流量分析

2020-2022年和2023年1-9月姜堰经开的现金流情况（单位：万元）

项目	2020年度	2021年度	2022年末	2023年1-9月
经营活动现金流入小计	298,701.77	277,609.83	326,373.17	171,274.47
经营活动现金流出小计	379,300.36	559,487.55	419,614.08	167,673.74
经营活动产生的现金流量净额	-80,598.58	-281,877.73	-93,240.91	3,600.73
投资活动现金流入小计	3,700.01	29,809.41	85,140.51	22.22
投资活动现金流出小计	146,658.66	166,526.54	101,436.54	75,536.53
投资活动产生的现金流量净额	-142,958.66	-136,717.13	-16,296.03	-75,514.31
筹资活动现金流入小计	604,538.41	1,259,535.14	1,336,232.03	1,874,283.15
筹资活动现金流出小计	358,615.13	765,092.50	1,187,648.12	1,557,345.81
筹资活动产生的现金流量净额	245,923.29	494,442.64	148,583.91	316,937.34
现金及现金等价物净增加额	22,366.04	75,852.31	46,704.22	245,213.71

经营活动现金流方面，2020年-2023年9月末，公司经营活动净现金流分别为-8.06亿元、-28.19亿元、-9.32亿元和0.36亿元，较为波动，2023年9月末姜堰经开经营活动产生的现金流量净额由负转正，经营活动产生的现金流不断好转。

投资活动现金流方面，2020年-2023年9月末，公司投资活动产生的净现金流分别为-14.30亿元、-1.63亿元、-16.30亿元和-7.55亿元。公司投资活

动现金流入小于现金流出主要原因是构建固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额较大。

筹资活动现金流方面，2020年-2023年9月末，公司筹资活动产生的经现金流分别为24.59亿、49.44元、14.86亿元和31.69亿元，整体比较波动，公司经营活动和投资活动主要依靠筹资活动来平衡，公司目前主要通过从银行等金融机构取得借款和发行债券取得的现金，总体融资能力较强。

(6) 偿债能力分析

2020-2023年9月末公司偿债能力指标

项目	2020年末	2021年末	2022年末	2023年9月末
流动比率(倍)	2.02	2.73	2.29	2.57
速动比率(倍)	0.91	1.25	1.13	1.42
资产负债率(%)	47.40%	49.60%	58.70%	58.77%

从短期偿债指标来看，2020-2023年9月末公司流动比率分别为2.02、2.73、2.29和2.57，保持在2以上，同期速动比率分别为0.91、1.25、1.13和1.42，整体有所波动，整体速动比率亦较为合理，公司的资产变现能力较强，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，2020-2023年9月末公司资产负债率分别为47.40%、49.60%、58.70%和58.77%，总体呈上升趋势，主要因为公司近年项目投资较多，各项资本性支出较大，同时公司总资产增长速度较快，因此资产负债率水平保持相对稳定，公司资产负债率仍处于合理水平，资产负债结构较为合理。总体来看，公司长短期偿债能力均较好。

(八) 融资及担保情况

1、对外融资

截至2023年9月末，公司对外融资余额229.43亿元，其中银行贷款142.08亿元，占比61.93%；信托融资50.68亿元，占比22.09%；债券融资19.81亿元，占比8.63%；租赁融资14.86亿元，占比5.78%；其他融资2亿元，占比0.87%。公司融资手段丰富，对外融资以银行借款为主，非标借款占比较低，整体融资结构良好。

类型	银行	债券	信托	租赁	其他	合计
金额	1,420,822.80	198,080.85	506,782.40	148,650.37	20,000.00	2,294,336.41

占比	61.93%	8.63%	22.09%	6.48%	0.87%	100.00%
----	--------	-------	--------	-------	-------	---------

2023年-2025年和2026年及以后，公司到期债务余额分别为16.39亿元、67.27亿元、23.54亿元和122.24亿元，占比分别为7.14%、29.32%、10.26%和53.28%。债务到期时间较平均，主要集中在2026年及以后，截至2023年9月末，公司货币资金为76.55亿元，对于公司短期借款偿还有一定的保障，公司短期来说还款压力较小。

2023年-2026年及以后到期债务余额（单位：万元）

时间	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
总计	163,909.52	672,690.59	235,358.02	1,222,378.28	2,294,336.41
占比	7.14%	29.32%	10.26%	53.28%	100.00%

2、对外担保

截至2023年9月末，姜堰经开对外担保余额为189.24亿元，主要担保对象为地方国有企业，其中有1.14亿元为对购房人的阶段性担保，公司对外担保发生违约、代偿等信用风险行为的可能性较小。

（九）信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2023年6月30日出具的跟踪评级公告，江苏姜堰经开集团有限公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

公司发债具体情况如下：

证券简称	证券类别	发行期限	票面利率 (发行时)%	当前余额 (亿元)	发行日期	到期日期	发行方式	币种
23姜堰经开MTN002	一般中期票据	2.0000	3.3000	2.5000	2023-08-28	2025-08-30	公募	CNY
23姜堰经开MTN001	一般中期票据	3.0000	3.4100	5.0000	2023-07-14	2026-07-18	公募	CNY
经开公司3.9%N20250607	海外债	3.0000	3.9000	0.4800	2022-06-07	2025-06-07	私募	USD
经开公司3.9%N20250607	海外债	3.0000	3.9000	0.2700	2022-06-07	2025-06-07	私募	USD
经开公司3.9%N20250607	海外债	3.0000	3.9000	0.9000	2022-06-07	2025-06-07	私募	USD
姜堰经开5.17%N20241220	海外债	3.0000	5.1700	0.3000	2021-12-20	2024-12-20	私募	USD
21姜堰经开PPN002	定向工具	3.0000	4.3500	5.0000	2021-11-11	2024-11-15	私募	CNY
21姜堰经开PPN001	定向工具	3.0000	4.2700	5.0000	2021-08-18	2024-08-20	私募	CNY
23姜堰经开SCP002	超短期融资债券	0.7377	3.4000	4.0000	2023-08-14	2024-05-12	公募	CNY
23姜堰经开SCP001	超短期融资债券	0.7377	3.8000	2.5000	2023-06-13	2024-03-11	公募	CNY
22姜经01	私募债	2.0000	6.5000	6.9000	2021-12-30	2024-01-04	私募	CNY
21姜经02	私募债	2.0000	6.5000	0.0000	2021-08-30	2023-08-31	私募	CNY

（十）征信查询及诉讼情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”，公司无被执行情况。

 **中国执行信息公开网**
——司法为民 司法便民

[首页](#) [执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 江苏美瑾经开集团有限公司 相关的结果。

经查询“中国裁判文书网”，公司无涉诉情况。

六、还款来源分析

（一）第一还款来源—交易对手可支配收入

本项目交易对手新开投资是泰州市重要的基础设施建设主体之一，负责泰州市新城区东进区域的城市产业基础设施的开发、建设和运营，主要业务收入来自项目代建和商品销售等。公司在建项目和拟建项目规模大，各个业务板块收入来源稳定可靠。未来将持续保持建设力度，推进基础设施建设，提升综合实力。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 8 月 8 日出具的评级公告，泰州新开投资发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2023 年 9 月末，总资产为 751.88 亿元，净资产为 317.98 亿元，资产负债率为 57.71%，2022 年，营业收入为 27.15 亿元，净利润为 2.71 亿元。综合实力强，具备较强的清偿能力。

（二）第三还款来源—担保方可支配收入

担保人姜堰经开是姜堰区城市基础设施建设领域中承担重要开发建设项目建设主体，业务具有较强的区域专营性，在增资、股权划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的有力支持。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 30 日出具的跟踪评级公告，江苏姜堰经开集团有限公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。2023 年 9 月末，总资产为 516.79 亿元，净资产为 213.08 亿元，资产负债率为 58.77%，2022 年，营业收入为 16.19 亿元，净利润为 1.54 亿元。综合实力强，具备充足的担保能力。

结论

（一）泰州市和姜堰区产业特色明确，经济财政实力强

2022年，泰州市实现地区生产总值（GDP）6401.77亿元，同比增长4.4%，分别高于全国1.4个、全省1.6个百分点，增速列全省第2位。全市在面临多轮疫情冲击、经济下行压力加大的形势下，2021年GDP增速列全省第一，2022年GDP增速列全省第二，连续两年站稳全省第一方阵，成绩来之不易。其中，第一产业增加值334.41亿元，增长2.1%；第二产业增加值3158.01亿元，增长6.0%；第三产业增加值2909.35亿元，增长3.0%。三次产业增加值结构为5.2:49.3:45.5。

2022年，泰州市预计一般公共预算收入完成416.62亿元，较上年减少0.87%，其中税收收入完成264.49亿元，占比63.48%。政府性基金收入完成523.01亿元，公共财政支出为696.83亿元。2022年受疫情反复及管控措施影响，一般公共预算收入有略微下降。

姜堰区经济发展良好，2022年，姜堰区实现地区生产总值837.34亿元，可比增长5.2%，高于泰州0.8个百分点。分产业看，第一产业增加值52.49亿元，可比增长1.8%；第二产业增加值390.86亿元，可比增长6.5%；第三产业增加值393.99亿元，可比增长4.4%。2022年，姜堰区全区一般公共预算收入41.26亿元，完成调整预算的100.1%，同比增长0.1%，扣除留抵退税因素后同口径增长9.2%。其中：税收收入27.2亿元，非税收入14.06亿元。

姜堰区属于长三角经济发达地区，产业结构持续优化，且财政实力较强，属于综合实力较强的地区。未来随着姜堰区各项事业不断发展，经济产业持续升级，未来发展可期。良好的区域环境为交易对手的发展奠定了良好的基础。

良好的区域环境为交易对手的发展奠定了良好的基础。

（二）交易对手业务具有专营优势，偿债能力有保障

本项目交易对手新开投资是泰州市重要的基础设施建设主体之一，负责泰州市新城区东进区域的城市产业基础设施的开发、建设和运营，主要业务收入来自项目代建和商品销售等。公司在建项目和拟建项目规模大，各个业务板块

收入来源稳定可靠。未来将持续保持建设力度，推进基础设施建设，提升综合实力。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 8 月 8 日出具的评级公告，泰州新开投资发展有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。截至 2023 年 9 月末，总资产为 751.88 亿元，净资产为 317.98 亿元，资产负债率为 57.71%，2022 年，营业收入为 27.15 亿元，净利润为 2.71 亿元。综合实力强，具备较强的清偿能力。

（三）担保人资产规模较大，担保能力雄厚

担保人姜堰经开是姜堰区城市基础设施建设领域中承担重要开发建设项目建设主体，业务具有较强的区域专营性，在增资、股权划拨和财政补贴等方面获得了股东及相关各方的有力支持。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 30 日出具的跟踪评级公告，江苏姜堰经开集团有限公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。2023 年 9 月末，总资产为 516.79 亿元，净资产为 213.08 亿元，资产负债率为 58.77%，2022 年，营业收入为 16.19 亿元，净利润为 1.54 亿元。综合实力强，具备充足的担保能力。