
中国央企国际信托有限责任公司
央企·XX474号集合资金信托计划
尽职调查报告

业务经办部门：

信托经理及项目组成员：

联系电话：

填报时间：

目录

第一节 信托概况.....	4
第二节 发行人.....	5
一、 基本情况.....	5
1. 公司介绍.....	5
2. 历史沿革.....	6
3. 实际控制人.....	8
4. 公司治理.....	8
5. 主要子公司.....	11
6. 存续债券.....	11
二、 经营情况.....	12
1. 经营概况.....	12
2. 业务板块.....	14
三、 财务情况.....	18
1. 合并资产负债表.....	19
2. 资产负债科目（期末为 2022 年 6 月末，期初为 2021 年末，单位：万元、%）	21
3. 合并利润表.....	24
4. 合并现金流量表.....	26
四、 财务指标.....	27
1. 评级情况.....	28
五、 综合评价.....	28
第三节 保证人.....	28
一、 基本情况.....	28
1. 公司介绍.....	28
2. 历史沿革.....	29
3. 实际控制人.....	30
4. 公司治理.....	30
5. 组织架构.....	33
6. 主要子公司.....	34
7. 存续债券.....	35
二、 经营情况.....	36
1. 经营概况.....	36
2. 业务板块.....	39
三、 财务情况.....	44
1. 合并资产负债表.....	44
2. 资产负债科目（期末为 2022 年 6 月末，期初为 2021 年末，单位：万元、%）	45
3. 合并利润表.....	50
4. 合并现金流量表.....	51

四、	财务指标	52
1.	评级情况.....	53
五、	综合评价	53
第四节	区域情况.....	53
一、	泰州市区域经济	53
二、	医药高新区（高港区）区域经济	56
第五节	资金用途.....	57
第六节	交易方案.....	58
一、	信托要素	58
二、	交易方案及交易结构	60
1.	交易方案.....	60
2.	交易结构.....	61
三、	发行方案	61
第七节	项目风险评估及控制措施.....	61
一、	项目风险评估	61
1.	市场风险.....	61
2.	政策风险.....	61
3.	流动性风险.....	62
4.	操作风险.....	62
5.	其他风险.....	62
二、	风险控制措施	62
第八节	风险资本及收益测算.....	64
一、	风险资本计提	64
二、	收益预测	64
第九节	期间管理工作方案.....	65
一、	信托计划成立前的工作	65
二、	期间管理责任人及主要职责	65
三、	期间管理工作安排	65
1.	管理资料的搜集与分析.....	65
2.	资金监管.....	65
3.	抵（质）押物监测.....	65
4.	现场检查.....	65
5.	项目到期前管理.....	65
6.	外派人员管理.....	66
7.	委托第三方管理.....	66
8.	信息披露.....	66

第一节 信托概况

我司拟设立“央企 XX474 号集合资金信托计划”(以下简称“本信托计划”), 总规模不超过人民币【5】亿元, 可分期发行。本信托计划期限为无固定期限, 各期期限为【1】+N 年(初始投资期限为【1】年)。信托资金用于投资泰州市 XBJ 开发有限责任公司(以下简称“发行人”或“泰州 BJ”)发行的永续债权益投资计划(以下简称“永续债”)及缴纳信保基金。泰州 BJ 将该笔永续债作为权益工具科目列入所有者权益, 发行前应提供企业负责年审的会计师事务所出具的对此类交易结构(含所有交易条件)认定为权益属性的专业意见, 上级主管单位出具同意泰州 BJ 发行本永续债的批复。永续债权益投资信托资金最终用于泰州 BJ 支付贸易采购款, 资金使用后向我司提供用款凭证, 确保资金按约定用途使用。

由江苏 CH 资产管理有限公司(以下简称“保证人”或“江苏 CH”)为泰州市 XBJ 开发有限责任公司对于本永续债的支付义务及赎回义务提供连带责任保证担保并出具有效决议。

发行人和保证人合称交易对手。

暂停续作客户查询: 交易对手非 XD 集团暂停续作客户。

截至 2022 年 11 月 24 日, 区域平台公司分析

单位: 亿元

序号	企业名称	资产总额	外部评级	YY 评级	债券余额	控股股东	主要职能
1	泰州市城市建设投资集团有限公司	996	AAA	5	220	泰兴市人民政府	运营主体, 泰州市城市基础设施投资、融资、建设中的龙头企业, 在泰州市城市基础设施重大项目建设和城市化进程中发挥了核心和主导作用
2	泰州华信药业投资有限公司	900	AA+	7-	136	泰州市人民政府	控股主体, 从事泰州医药高新区及城市建设
3	泰州鑫泰集团有限公司	670	AA	7-	98	泰州市政府国有资产监督管理委员会	运营主体, 泰州经开区和泰州综合保税区的城市基础设施建设的任务
4	江苏 CH 资产管理有限公司	650	AA+	7+	73	泰州市政府国有资产监督管理委员会	运营主体, 泰州市范围内从事工程施工、国有资产管理、热力销售和商贸的重要国有企业

5	泰州市交通产业集团有限公司	583	AA+	5	198	泰州市政府国有资产监督管理委员会	运营主体，泰州市区域内覆盖公路建设、公路运输、港口装卸和市内交通等领域的唯一的综合性交通产业投资、建设和经营主体
6	泰州市 XBJ 开发有限责任公司	445	AA	7-	67	泰州市政府国有资产监督管理委员会	运营主体，受泰州医药高新技术产业开发区管理委员会委托，从事城市基础设施建设和保障性住房建设，此外公司还参与园区配套项目工程建设
7	泰州凤城河建设发展有限公司	388	AA+	6	104	泰州市人民政府国有资产监督管理委员会	运营主体，凤城河景区唯一的景区开发建设主体
8	江苏望涛投资建设有限公司	362	AA	7	23	江苏 CH 资产管理有限公司	运营主体，长期负责高港区的城市基础设施投资、建设、运营和管理
9	泰州市金融控股集团有限公司	114	AA	7	10	泰州市政府国有资产监督管理委员会	控股主体，投资管理、资产管理；国有股份的持有与资本运作

本项目发行人泰州 BJ 是由泰州市政府国有资产监督管理委员会全资的运营主体，受泰州医药高新技术产业开发区管理委员会委托，从事城市基础设施建设和保障性住房建设，此外公司还参与园区配套项目工程建设，资产总额排名第 6，属于区域内重要平台；保证人江苏 CH 是由泰州市政府国有资产监督管理委员会全资的运营主体，主要从事泰州市范围内从事工程施工、国有资产管理、热力销售和商贸的重要国有企业，资产规模排名第 4，属于区域内重要平台，交易对手均能够稳定获取政府政策及补贴方面的支持。根据尽调访谈，地方政府对平台公司债务总额管控，资金用途需明确，价格管控，由地方国资委逐笔审批。

第二节 发行人

一、基本情况

1. 公司介绍

公司名称	泰州市 XBJ 开发有限责任公司
统一社会信用代码	91321291722266150A
注册资本	433,000.00 万元
法定代表人	
地址	
成立日期	2000 年 8 月 18 日
营业期限	2000-08-18 至无固定期限
公司类型	有限责任公司（国有独资）
曾用名	无
经营范围	基础设施开发、高新科技开发；房屋租赁、汽车租赁及其他设备租赁。（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）一般项目：林业产品销售；花卉种

	植；园艺产品种植；建筑物拆除作业（爆破作业除外）（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）。
--	--

2. 历史沿革

2000年8月，根据泰州市计划委员会《关于同意建立“泰州市XBJ开发有限责任公司”的批复》（泰计发〔2000〕243号），公司由江苏省泰州经济开发区管理委员会、江苏泰州石油化工总厂、江苏省泰州港务管理局、江苏梅兰电化厂（集团）四家共同出资组建，公司设立时企业法人营业执照注册号为3212001100493，初始注册资本2,000.00万元，其中：江苏省泰州经济开发区管理委员会货币出资1,500.00万元，占注册资本75.00%；江苏泰州石油化工总厂货币出资200.00万元，占注册资本10.00%；江苏省泰州港务管理局货币出资200.00万元，占注册资本10.00%；江苏梅兰电化厂（集团）货币出资100.00万元，占注册资本5.00%。此出资事项于2000年8月14日业经泰州经纬会计师事务所审验，并出具验资报告（经纬内验〔2000〕81号）。

2002年5月，根据股东会决议及修订后的公司章程，公司增资4,000.00万元，新增出资全部由新增股东泰州市鑫泰国有资产经营有限公司认缴，其中以货币资金出资500.00万元、实物资产出资2,200.00万元、土地使用权出资1,300.00万元。增资后发行人注册资本变更为6,000.00万元，此次增资事项于2002年6月13日业经泰州经纬会计师事务所审验，并出具验资报告（经纬内验〔2002〕80号）。

2003年2月，根据股东会决议、股权转让协议及修订后的公司章程，公司增资15,500.00万元，分别由江苏省泰州经济开发区管理委员会以货币资金出资11,000.00万元、新增股东泰州市港口开发公司以货币资金出资4,500.00万元对发行人进行增资。同时泰州市鑫泰国有资产经营有限公司、江苏泰州石油化工总厂、江苏省泰州港务管理局将其所持有的发行人全部股权转让给泰州市港口开发公司。公司增资及股权变更后发行人注册资本变更为21,500.00万元，此增资及股权转让事项于2003年2月27日业经泰州经纬会计师事务所审验，并出具验资报告（经纬内验〔2003〕021号）。

2003年9月，根据股东会决议、股权转让协议及修订后的公司章程，将江苏省泰州经济开发区管理委员会所持有的发行人全部股权转让给新股东泰州市鑫泰国有资产经营有限公司，同时原股东江苏梅兰电化厂（集团）更名为泰州梅

兰集团有限公司，泰州市鑫泰国有资产经营有限公司更名为泰州鑫泰集团有限公司。此股权转让事项于 2003 年 11 月 30 日业经泰州经纬会计师事务所审验，并出具验资报告（经纬内验（2003）168 号）。

2009 年 6 月，根据股东会决议及修订后的公司章程，公司增资 80,060.01 万元，由泰州鑫泰集团有限公司以货币资金增资 50,000.00 万元、以债权转股权增资 30,060.01 万元。增资后发行人注册资本变更为 101,560.01 万元，此增资事项于 2009 年 6 月 12 日业经泰州经纬会计师事务所审验，并出具验资报告（经纬验（2009）第 4042 号）。

2011 年 5 月，根据股东会决议、股权转让协议及修订后的公司章程，泰州鑫泰集团有限公司将其所持有的发行人全部股权转让给江苏省泰州经济开发区招商引资咨询服务中心。

2011 年 9 月，根据《泰州市人民政府关于授权泰州 BJ 工业园区管理委员会对泰州市 XBJ 开发有限责任公司履行出资人职责的批复》（泰政复[2011]89 号），授权泰州 BJ 工业园区管理委员会对发行人履行出资人职责，受让发行人原股东股权或对发行人增资，行使股东权利，履行股东义务。

2011 年 12 月，根据股东会决议、股权转让协议及修订后的公司章程，江苏省泰州经济开发区招商引资咨询服务中心以及梅兰化工集团有限公司均将其所持有的发行人全部股权转让给泰州 BJ 工业园区管理委员会。

2012 年 1 月，根据股东会决议和修订后的公司章程，公司增资 200,087.33 万元，由泰州 BJ 工业园区管理委员会以实物（房屋）出资 35,147.62 万元，以土地使用权出资 164,939.71 万元。增资后发行人注册资本变更为 301,647.34 万元，此增资事项于 2012 年 1 月 10 日业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具验资报告（经纬验（2012）第 4007 号）。

2014 年 3 月，根据股东会决议和修订后的公司章程，公司增资 131,352.66 万元，由泰州 BJ 工业园区管理委员会以货币出资 131,352.66 万元。增资后发行人注册资本变更为 433,000.00 万元，此增资事项于 2014 年 3 月 19 日业经江苏经纬会计师事务所审验，并出具验资报告（经纬验（2014）第 4015 号）。

根据泰州市政府国有资产监督管理委员会出具的《关于同意变更泰州市 XBJ 开发有限责任公司出资人的报告》（泰国资（2016）27 号），建议市政府同意由

市国资委代表市政府作为泰州市 XBJ 开发有限责任公司出资人。根据泰州市人民政府办公室办文单（〔2016〕政字 858 号），市政府已同意市国资委意见。

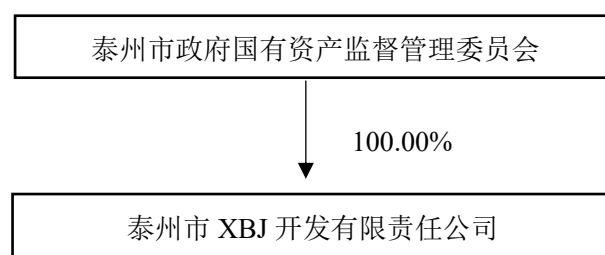
泰州 BJ 工业园区管理委员会和泰州市港口开发公司将其所持有的发行人全部股权转让给泰州市政府国有资产监督管理委员会。

此后，发行人注册资本与股权结构未发生变化。

3. 实际控制人

发行人是依法设立的国有独资企业，出资者为泰州市政府国有资产监督管理委员会，持有 100%的股权。泰州市国资委代表泰州市人民政府履行国有资产出资人职责，依法行使对市属国有资产监督管理的职能，承担国有资产保值增值的责任。

截至 2022 年 6 月末，发行人股权结构如下图所示



4. 公司治理

根据《公司法》和《泰州市 XBJ 开发有限责任公司章程》相关规定，公司设立董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。发行人严格按照《公司法》《公司登记管理条例》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《泰州市 XBJ 开发有限责任公司章程》，规定了出资者（股东）的权利和义务，设立董事会、监事会和经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1) 出资人

根据发行人《公司章程》，公司不设股东会，由泰州市政府国有资产监督管理委员会作为出资人履行对公司监督管理职责，行使如下权利：

- （1）审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；
- （2）委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；
- （3）委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；

-
- (4) 批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；
 - (5) 法律、法规规定的其他权利。

出资者义务：

(1) 保证认缴的国有资本金按期足额到位，公司登记成立后未经法定程序不得撤回出资，不直接支配公司法人财产和不干预资产经营活动。

- (2) 法律、法规规定的其他义务。

2) 董事会

公司设董事会，董事会成员 7 人，其中设职工董事 1 人，外部董事 4 人，内部董事 2 人。职工董事由公司职工代表大会选举产生。其余董事由股东委派产生。董事会设董事长一名，董事长由出资人委派或更换；经出资人批准和同意，董事可以兼任总经理。董事会每届任期三年。任期届满未及时更换委派，或者董事在任职期内提出辞职，未经出资人免职的，该董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行董事职务。董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- (2) 根据出资人的授权修改公司章程；
- (3) 决定公司投资方案和经营计划；
- (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的方案，以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 批准公司员工报酬方案；
- (11) 制定公司的基本管理制度。

公司董事会根据出资人的授权，可以决定公司上述重大事项，但公司的合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券必须由出资人决定；其中，重要的国有独资公司合并、分立、解散、申请破产的，应由出资人审核后批准。

根据需要，由董事会授权董事长在董事会休会期间行使董事会的部分职权。

3) 监事会

公司设监事会，成员五人，由出资人委派、指定或者更换。设监事会主席一名，由全体监事过半数选举产生，监事中应有职工代表 2 名，监事中的职工代表由职工代表大会民主选举产生。监事会会议每年至少召开一次，由监事会主席召集和主持，监事会决议应由三分之二以上监事表决通过。监事会职权包括：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；
- (4) 向出资人作监事会工作报告；
- (5) 提议召开临时董事会。

监事列席董事会会议。

4) 总经理

公司设总经理，任期三年，总理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘。公司实行董事会领导下的总经理负责制，统一负责公司的日常经营和管理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；
- (2) 主持公司的经营管理工作；
- (3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (4) 负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；
- (5) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (6) 拟定公司的基本管理制度；
- (7) 提请聘任或解聘副总经理、财务负责人；
- (8) 聘任和解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；
- (9) 董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

总经理的义务：

- (1) 保证董事会决议的贯彻实施，负责公司资产的完整和增值；
- (2) 保证公司经营目标任务的完成，维护出资人的权益；
- (3) 公司规定的其他义务。

发行人的组织机构设置以及议事规则合法合规，符合《公司法》以及《公司章程》及章程修正案的规定。

5. 主要子公司

截至 2022 年 6 月末，发行人合并范围子公司情况

单位：%

序号	子公司名称	直接持股	间接持股
1	泰州港润投资发展有限公司	39.02	60.98
2	泰州 XBJ 招商管理有限公司	70.00	-
3	BJ 国投有限公司 (BINJIANGGUOTOU LIMITED)	100.00	-
4	泰州 XBJ 智慧科技服务有限公司	-	76.00
5	泰州 BJ 设备租赁有限公司	-	100.00
6	泰州万间置业有限责任公司	-	100.00
7	江苏润祁项目管理有限公司	100.00	-
8	泰州 XBJ 实业投资有限公司	100.00	-
9	泰州昌裕贸易有限公司	-	100.00
10	泰州市 XBJ 科技发展有限公司	100.00	-
11	江苏江港新材料科技发展有限公司	-	100.00
12	泰州 XBJ 现代物流产业发展有限公司	-	100.00

6. 存续债券

截至 2022 年 11 月 24 日，公司合并范围存续债券合计 69.78 亿元，包括企业债、私募债、定向工具等，不含银行理财直融：

单位：亿元

序	证券简称	证券类别	发行日期	当前余额	到期日期	风控措施
1	22XBJMTN002	一般中期票据	2022/08/23	3.0000	2025/08/25	
2	22XBJMTN001	一般中期票据	2022/04/28	7.0000	2027/04/29	
3	18 泰新专项债	一般企业债	2018/12/20	4.8000	2025/12/21	保证
4	20 泰滨 01	私募债	2020/05/20	5.6500	2023/05/22	
5	泰州 XBJN20250322	海外债	2022/03/22	0.8100	2025/03/22	保证
6	19 泰滨 01	私募债	2019/12/23	2.0000	2023/12/25	
7	22XBJPPN001	定向工具	2022/03/25	2.3300	2024/03/29	
8	21 泰滨 02	私募债	2021/02/09	5.0000	2024/02/10	保证
9	20XBJPPN002	定向工具	2020/12/02	3.0000	2023/12/04	
10	21XBJPPN002	定向工具	2021/08/18	2.0000	2023/08/18	
11	21XBJPPN001	定向工具	2021/08/12	7.0000	2023/08/16	

12	21 泰滨 04	私募债	2021/07/15	4.7500	2023/07/16	
13	21 泰滨 03	私募债	2021/06/02	6.5000	2023/06/03	
14	20 泰州 BJMTN001	一般中期票据	2020/05/27	10.0000	2023/05/29	保证
15	泰州 XBJN20230402	海外债	2020/04/02	2.1900	2023/04/02	保证
16	21 泰滨 01	私募债	2021/02/09	3.7500	2023/02/10	
	合计			69.78		

二、 经营情况

1. 经营概况

发行人是泰州市国资委控股的国有企业，是泰州市主要的国有资产运营主体之一，主要承担泰州医药高新区下辖 BJ 工业园区的基础设施建设以及核心项目的投资、建设、运营工作，在区域内相关行业占据重要地位。从业务构成来看，发行人已经初步形成以城市基础设施建设、保障房业务、物资销售业务等多种业务综合发展的良好格局。

1) 营业收入情况

发行人 2019-2022 年 6 月营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市基础设施	53,653	43.89	68,567	35.00	55,024	30.49	23,890	14.41
保障房销售			2,874	1.47	8,358	4.63	78,781	47.52
物资销售	66,269	54.21	106,674	54.45	96,308	53.37	46,183	27.85
其他业务	2,330	1.91	17,800	9.09	20,753	11.51	16,947	10.22
合计	122,252	100.00	195,916	100.00	180,443	100.00	165,800	100.00

2019-2022 年 6 月，发行人营业收入分别为 165,800 万元、180,442 万元、195,915.9 万元和 122,252.04 万元，主要来自城市基础设施建设业务、保障房销售、物资销售和其他业务等。2019 年-2022 年 6 月，城市基础设施建设业务收入占营业收入的比例分别为 14.41%、30.49%、35%和 43.89%。保障房销售收入占营业收入的比例分别为 47.52%、4.63%、1.47%和 0%。物资销售收入占营业收入的比例分别为 27.85%、53.37%、54.45%和 54.21%。其他业务收入占营业收入的比例分别为 10.22%、11.51%、9.09%和 1.91%。

2) 营业成本情况

发行人 2019-2022 年 6 月营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022年6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市基础设施	41,501	38.22	57,597	33.68	46,086	29.98	20,068	14.43
保障房销售			1,995	1.17	2,891	1.88	65,812	47.31
物资销售	65,010	59.87	104,362	61.02	94,541	61.51	44,155	31.74
其他业务	2,080	1.92	7,081	4.14	10,185	6.63	9,069	6.52
合计	108,592	100.00	171,034	100.00	153,702	100.00	139,104	100.00

2019-2022年6月，发行人营业成本分别为139,104万元、153,702.41万元、171,034.44万元和108,591.54万元，主要来自城市基础设施建设业务、土地整理、保障房销售和物资销售等。2019年-2022年6月，城市基础设施建设业务成本占营业成本的比例分别为14.43%、29.98%、33.68%和38.22%。保障房销售成本占营业成本的比例分别为47.31%和1.88%、1.17%和0%。物资销售成本占营业成本的比例分别为31.74%、61.51%、61.02%和59.87%。其他业务成本占营业成本的比例分别为6.52%、6.63%、4.14%和1.92%。

2) 营业利润情况

发行人2019-2022年6月营业利润构成情况

单位：万元、%

项目	2022年6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市基础设施	12,152	88.96	10,971	44.09	8,937	33.42	3,822	14.32
保障房销售			880	3.54	5,468	20.45	12,969	48.58
物资销售	1,259	9.22	2,312	9.29	1,767	6.61	2,027	7.59
其他业务	250	1.83	10,719	43.08	10,568	39.52	7,878	29.51
合计	13,661	100.00	24,881	100.00	26,740	100.00	26,697	100.00

2019-2022年6月，发行人营业利润分别为26,697万元、26,740万元、24,881万元和13,661万元，主要来自城市基础设施建设业务、土地整理、保障房销售和物资销售等。2019年-2022年6月，城市基础设施建设业务利润占营业利润的比例分别为14.32%、33.42%、44.09%和88.96%。保障房销售利润占营业利润的比例分别为48.58%、20.45%、3.54%和0%。物资销售利润占营业利润的比例分别为7.59%、6.61%、9.29%和9.22%。其他业务利润占营业利润的比例分别为29.51%、43.08%、39.52%和1.83%。

3) 营业毛利率情况

发行人 2019-2022 年 6 月营业毛利率构成情况

单位：%

项目	2022 年 6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
城市基础设施建设	22.65	16.00	16.24	16.00
保障房销售		30.61	65.42	16.46
物资销售	1.90	2.17	1.83	4.39
其他业务	10.71	60.22	50.92	46.49
合计	11.17	12.70	14.82	16.10

2019-2022 年 6 月,发行人利润率分别为 16.10%、14.82%、12.70%和 11.17%,主要来自城市基础建设业务、保障房销售、物资销售和其他业务等。2019 年-2022 年 6 月,城市基础设施建设利润率为 16.00%、16.24%、16.00%和 22.65%。保障房销售利润率分别为 16.46%、65.42%、30.61%和 0%。物资销售利润率分别为 4.39%、1.83%、2.17%和 1.90%。其他业务利润率分别为 46.49%、50.92%、60.22%和 10.71%。

4) 政府补贴情况

发行人 2019-2022 年 6 月政府补贴情况

单位：亿元

项目	2022 年 6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
政府补贴	1.23	4.83	4.00	4.09

2019-2022 年 6 月末,发行人获取政府补贴收入分别为 4.09 亿元、4.00 亿元、4.83 亿元和 1.23 亿元。

2. 业务板块

1) 城市基础设施建设业务

(1) 业务概况

发行人作为泰州 BJ 工业园区最重要的基础设施建设主体,主要从事园区公共基础设施建设业务,该业务由公司本部(母公司)负责经营。发行人城市基础设施业务主要包括 BJ 工业园区公共基础设施建设和园区内配套项目工程建设。

公司基础设施建设收入呈增长趋势,发行人前期园区内基础设施建设项目较大,随着基础设施的不断完善,从“起步阶段”、“发展阶段”逐渐步入了“提升阶段”,相应的基础设施建设项目也基本完成。

(2) 业务模式

业务模式为：发行人与委托方泰州润江建设发展有限公司（以下简称“润江建设”）签订委托代建协议，根据合同约定，由发行人进行项目的开发建设。工程建设期间，由发行人筹资建设，待工程竣工验收，出具竣工验收证明书，双方签订资产交付清单后，委托方按照实际投资额加计约定比例的投资收益与发行人结算，作为发行人城市基础设施收入；发行人按照实际总投资额确认城市基础设施建设成本。

（3）会计处理

会计处理上，发行人前期投入时，根据工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，借记“存货——开发成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”等相关科目，发生的现金流出计入现金流量表“采购商品、接受劳务支付的现金”中；项目竣工移交后确认收入时，借记“应收账款”或“银行存款”，贷记“主营业务收入”等，并同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。收到回款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，发生的工程建设业务相关的现金流入计入现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”中。

（4）工程项目建设业务项目基本情况

截至 2022 年 6 月末，发行人城市基础设施建设业务在建项目情况

单位：万元

序号	项目	建设期间	总投资额	已投资额	22 年投资	23 年投资	24 年投资
1	南官河生态绿化	2017-2021	36,000	24,944	2,712	3,712	3,712
2	BJ 生态公园建设	2018-2021	8,000	3,521	2,239	2,239	0
3	公共管廊建设	2017-2021	14,000	7,000	3,500	3,500	0
4	长江大道东侧生态绿化	2017-2021	9,000	5,363	1,819	1,819	0
5	长江及引江河周边生态环境整治提升项目	2019-2021	151,092	26,780	11,000	13,312	31,774
6	泰州 BJ 工业园区军民融合产业园项目	2017-2020	59,933	51,703	5,715	2,515	0
7	润祁节能厂房项目	2018-2021	43,060	18,528	8,450	10,004	10,004
8	园区现代物流服务项目	2021-2022	36,301	8,240	9,150	13,576	13,576
9	园区封闭式园区管理系统项目	2020-2021	10,602	5,961	5,000	2,801	2,801
10	汇鸿景云商品房项目	2018-2021	134,979	132,725	14,568	9,281	9,281
11	江港新材料厂房项目	2020-2021	47,971	20,502	6,400	12,782	12,782
	合计		550,938	305,266	70,554	75,541	83,930

2) 保障房销售

（1）业务概况

发行人的保障房销售业务，是接受园区管委会委托，向泰州市通海房地产开发有限公司采购商品房，作为相关拆迁户的保障性住房，经园区管委会转移至对应符合条件的拆迁户名下。

该业务板块收入是政府回购腾龙御园保障房项目取得，回购额波动较大，一方面系 2021 年度结算的保障房套数有所减少，另一方面系 2020 年度和 2021 年度进行安置的保障房土地性质不同、安置补偿款不同导致冲抵的成本有较大差异所致，2022 年 1-6 月未实现结算，因此未确认收入。

（2）业务模式

业务模式为：泰州 BJ 工业园区管理委员会（以下简称“园区管委会”）园区管委会作为委托方，与公司签订相关协议，约定由公司从市场上采购符合条件的商品房物业并转让至 BJ 财政所或园区管委会。双方以成本加成模式进行结算，园区管委会以公司采购相关总成本为基础，按照约定的加成比例确定投资回报额，向公司支付结算价款。公司根据最终结算金额确认收入及相应的税费。在保障房销售业务中，发行人不参与项目施工、协调管理等建造过程，而是直接购置已完工的物业并交付委托方，发行人仅涉及物业销售环节。

（3）会计处理

在会计核算上，发行人前期购买保障房成本，借记“库存商品”，贷记“银行存款”或“应付账款”等相关科目。现金流量表计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。公司根据保障房销售进度结算确认收入，借记“应收账款”或“银行存款”，贷记“主营业务收入”等，并同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。收到回购款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”；现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

腾龙御园保障房项目是公司目前已开展的主要项目，发行人从泰州市通海房地产开发有限公司购买腾龙御园保障房。腾龙御园保障房项目为高港区保障房项目，所有批文均批复给泰州市通海房地产开发有限公司，发行人不参与腾龙御园项目建设。该项目审批手续齐全，合法合规。

截至 2021 年末，发行人保障房项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	预计总投资额	预计确认收入	已确认收入
1	腾龙御园一期项目	2010-2012	2013-2021	154,600.59	185,520.71	125,902.98
2	腾龙御园二期项目	2014-2016	2016-2021	131,723.41	158,068.09	124,004.33
	合计			286,324.00	343,588.80	249,907.31

腾龙御园保障房一期项目和腾龙御园保障房二期项目预计确认收入金额 343,588.80 万元，截至 2021 年末已确认收入金额 249,907.31 万元，其中 2020 年度确认收入 8,358.36 万元，2021 年度确认收入 2,874.33 万元。

3) 物资销售

(1) 业务概况

公司物资销售业务主要由子公司泰州港润投资发展有限公司（以下简称“港润投资”）和泰州昌裕贸易有限公司（以下简称“昌裕贸易”）负责运营，主要的贸易品类为油品、煤炭、钢材、沥青等。其中，油品贸易由港润投资负责，煤炭销售由昌裕贸易负责。

(2) 业务模式

油品贸易方面，港润投资多数以预先签订油品销售合同后再进行油品采购，该业务可为园区主力油品制造企业中海油气（泰州）石化有限公司（以下简称“中海油”）降低短期内油品采购和销售压力。2020 年、2021 年和 2022 年 1-6 月，公司实现油品销售收入分别为 3.27 亿元、1.15 亿元和 0.22 亿元，2020 年发行人油品贸易业务的主要销售客户为江苏中优贸易集团有限公司，主要供应商为泰州瑞鸿利国际贸易有限公司。2021 年发行人油品贸易业务的主要销售客户为舟山祈源石油化工有限公司及江苏祥润石油化工有限公司，主要供应商为中海油气（泰州）石化有限公司。

煤炭贸易方面，昌裕贸易在获取下游订单后，寻找上游供应单位采购。目前采购供应商主要为山西离柳焦煤集团有限公司、江苏首创电力燃料有限公司、宁波大榭盛祥供应链管理有限公司、北京澳中基业国际贸易有限公司等，主要销售客户为江苏恒楹新材料科技有限公司、中工工程机械成套有限公司、江苏恒泰现代物流有限公司等。

(3) 会计核算

会计核算方面，发行人物资销售均采用《企业会计准则第 14 号——收入》准则。发行人向供应商发出订单并支付款项时，借记“存货”、“预付账款”等科目，贷记“应付账款”、“银行存款”等科目，发生的现金流出计入现金流量表“采购商品、接受劳务支付的现金”中。客户出具收货确认时确认收入，借记“银行存款”、“应收账款”等科目，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。收到回款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，取得的现金流入计入现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”中。

（4）物资销售业务基本情况

发行人开展物资销售业务的背景有四点，一是优化收入结构，报告期内，发行人基础设施建设业务、保障房和安置房业务综合收入稳定，但占比逐渐降低，并且这类业务市场化程度较低，为优化调整收入结构，促进业务可持续发展，发行人积极开展物资销售业务。二是改善经营性现金流，物资销售业务收入规模较大，回款周期短，下游客户回款能够为发行人带来充沛的现金流入。三是充分发挥竞争优势，其一是区位优势，发行人位于 BJ 工业园内，油品贸易下游客户中海油和东联化工位于园区内，客户稳定；煤炭下游销售方有医药高新区内企业和周边企业，如泰州金泰环保热电有限公司和江苏全通新材料科技有限公司等；发行人充分利用区位优势，上下游产业链条完整。其二是资金优势，发行人作为 BJ 工业园内的大型国有企业，资金充裕、资信良好，在开展物资贸易环节中具有更强的议价能力。四是市场化经营需求，通过开展市场化运作的物资销售业务，能提升发行人市场化发展程度和经营风险抵御能力。

4) 其他业务

近两年及一期，发行人其他业务主要由资产出租收入、房屋出租收入及运输收入等业务组成。公司资产租赁业务人员、维护等成本较低，资产租赁毛利率较高。该项业务对公司利润形成一定补充。

三、 财务情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；2022 年 6 月末数据为公司财务报表数据，未经过审计。

单位：万元

1. 合并资产负债表

合并资产负债表	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
报告期	半年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	527,913.31	378,706.48	331,717.56	237,058.24
交易性金融资产	28,395.41	30,061.40	30,898.04	
应收票据及应收账款	121,608.24	298,019.25	269,012.56	256,545.97
应收票据	40.00	716.00	1,520.00	
应收账款	121,568.24	297,303.25	267,492.56	256,545.97
应收款项融资		2,210.00		
预付款项	33,772.02	22,044.80	40,960.97	30,925.30
其他应收款(合计)	2,256,018.08	2,020,012.71	1,761,073.67	994,476.18
应收利息	485.01	475.79	486.92	
其他应收款	2,255,533.07	2,019,536.92	1,760,586.75	994,476.18
存货	942,001.52	939,321.12	932,169.74	957,736.42
一年内到期的非流动资产	6,530.54	5,528.08	6,506.80	17,540.00
其他流动资产	2,212.62	22,663.54	6,959.49	1,927.94
流动资产合计	3,918,451.74	3,718,567.37	3,379,298.82	2,496,210.06
非流动资产：				
可供出售金融资产			87,959.82	5,441.50
其他权益工具投资	93,334.32	93,334.82		
长期应收款	1,813.22	5,251.10	7,993.20	1,250.00
长期股权投资	43,218.74	43,318.74	18,718.35	17,795.08
投资性房地产	139,011.84	139,001.00	136,741.00	124,889.00
固定资产(合计)	103,462.03	106,144.36	111,686.35	110,148.01
固定资产	103,462.03	106,144.36	111,686.35	110,148.01
固定资产清理				
在建工程(合计)	138,894.82	131,607.18	92,571.27	51,922.15
在建工程	138,894.82	131,607.18	92,571.27	51,922.15
无形资产	14,378.65	14,425.30	15,006.76	10,138.37
长期待摊费用	131.32	88.59	61.33	81.49
递延所得税资产	1,413.78	1,413.78	446.30	9.80
其他非流动资产			12,990.00	21,200.00
非流动资产合计	535,658.71	534,584.88	484,174.41	342,875.40
资产总计	4,454,110.45	4,253,152.25	3,863,473.23	2,839,085.45
流动负债：				
短期借款	397,460.00	278,620.00	323,700.00	349,401.50
应付票据及应付账款	369,815.39	283,251.78	113,191.41	140,120.35
应付票据	291,100.00	233,970.00	104,065.56	135,500.00
应付账款	78,715.39	49,281.78	9,125.85	4,620.35
预收款项			47,408.27	6,422.12

合同负债	135,781.72	123,436.81		
应付职工薪酬			19.21	16.04
应交税费	112,054.72	109,690.60	93,652.74	79,934.97
其他应付款(合计)	35,866.80	163,761.00	113,537.42	86,066.85
应付利息	17,478.95	31,438.98	23,281.23	11,991.99
其他应付款	18,387.85	132,322.02	90,256.19	74,074.86
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	809,787.63	670,410.27	455,697.06	530,534.95
其他流动负债	36,994.48	43,878.17	106,738.38	10,002.05
流动负债合计	1,897,760.74	1,673,048.63	1,253,944.50	1,202,498.84
非流动负债:				
长期借款	381,518.60	282,944.00	354,450.11	204,292.80
应付债券	513,716.67	718,181.48	619,684.74	295,633.24
租赁负债				
长期应付款(合计)	292,555.72	204,102.44	288,770.10	183,694.91
长期应付款	292,497.45	204,044.18	288,702.98	183,442.47
专项应付款	58.27	58.27	67.11	252.45
递延所得税负债	20,347.86	20,347.86	20,328.14	16,930.78
递延所得税负债	20,347.86	20,347.86	20,328.14	16,930.78
非流动负债合计	1,208,138.85	1,225,575.78	1,283,233.09	700,551.73
负债合计	3,105,899.59	2,898,624.41	2,537,177.59	1,903,050.57
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	433,000.00	433,000.00	433,000.00	433,000.00
其它权益工具				
其中:优先股				
永续债				
资本公积金	464,342.81	464,342.81	464,342.81	98,767.57
减:库存股				
其它综合收益	2,699.63	2,699.63	2,699.63	2,699.63
专项储备				
盈余公积金	51,688.58	51,688.58	46,638.61	42,293.57
一般风险准备				
未分配利润	398,097.23	404,414.30	379,041.73	358,099.35
归属于母公司所有者权益合计	1,349,828.25	1,356,145.31	1,325,722.78	934,860.12
少数股东权益	-1,617.38	-1,617.47	572.86	1,174.76
所有者权益合计	1,348,210.86	1,354,527.84	1,326,295.64	936,034.88

从资产的规模来看，发行人总资产保持增长趋势，2019-2022年6月，发行人总资产分别为2,839,085.45万元、3,863,473.23万元、4,253,152.25万元和4,454,110.45万元。2021年末，发行人总资产规模较2020年末增加10.08%。

报告期内发行人资产保持增长趋势主要系公司经营业务规模增长，对应投融资规模增加，自身盈利结余增长所致。

从资产的结构来看，发行人以流动资产为主，2019-2022年6月，发行人流动资产占总资产比例分别为87.92%、87.47%、87.43%及87.97%，说明发行人资产流动性较好，并且符合发行人行业性质及业务模式。

2019-2022年6月，发行人流动资产分别为2,496,210.06万元、3,379,298.82万元、3,718,567.37万元和3,918,451.74万元。2019-2022年6月，发行人存货占流动资产比例分别为38.37%、27.58%、25.26%和24.04%，符合行业的特点。

2. 资产负债科目（期末为2022年6月末，期初为2021年末，单位：万元、%）

1) 货币资金

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
库存现金				
银行存款	155,695.06	29.49	146,727.06	38.74
其他货币资金	372,218.25	70.51	231,979.42	61.26
合计	527,913.31	100	378,706.48	100

截至2022年6月末，公司其他货币资金372,218.25万元，主要为受限货币资金和质押的银行存单，其中：银行承兑汇票质押存单249,436.54万元，银行借款质押122,781.71万元。

2) 应收账款

应收账款余额前五名情况：

序号	单位名称	期末余额	占比
1	泰州润江建设发展有限公司	28,818.83	23.49
2	江苏省泰州经济开发区BJ财政所（筹）	26,693.42	21.76
3	中海油气（泰州）石化有限公司	20,443.85	16.67
4	江苏森根新材料科技有限公司	14,748.05	12.02
5	泰州BJ工业园区管理委员会	9,506.14	7.75
	合计	100,210.29	81.69

公司期末前五大应收账款合计100,210.29万元，占比81.69%，较为集中，主要为润江建设和江苏省泰州经济开发区BJ财政所等。

3) 其他应收款

其他应收款余额前五名情况：

序号	单位名称	期末余额	占比
----	------	------	----

1	泰州润江建设发展有限公司	850,984.51	37.64
2	泰州BJ工业园区管理委员会	256,629.45	11.35
3	泰州润江企业管理有限公司（曾用名：泰州江源工程建设有限公司）	244,826.72	10.83
4	江苏省泰州经济开发区BJ财政所（筹）	233,768.16	10.34
5	泰州润江建设实业有限公司	156,772.28	6.94
	合计	1,742,981.12	77.10

公司期末前五大预付账款合计 1,742,981.12 万元，占比 77.10%，较为集中，主要为泰州润江建设发展有限公司。

4) 存货

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
库存商品	89,363.80	9.49	88,617.39	9.43
开发成本	673,242.63	71.47	671,308.64	71.47
土地	179,395.09	19.04	179,395.09	19.10
合计	942,001.52	100.00	939,321.12	100.00

公司期末存货主要由开发成本和土地资产构成，其中开发成本主要是发行人园区基础设施建设和安置房建设的成本。2021 年末和 2022 年 6 月末，开发成本与土地资产合计占存货账面价值的比重均超过 90%。存货明细中主要为汇鸿景云商品房、腾龙御园、BJ 花苑等项目。

5) 长期股权投资

项目	期末余额	期初余额
江苏海阳锦纶新材料有限公司	13,313.92	13,413.92
泰州华睿沿江新兴产业创业投资基金	5,020.69	5,020.69
哈工大泰州创新科技研究院有限公司	100.04	100.04
哈工宁伯医疗科技泰州有限公司	303.31	303.31
江苏瑞溇新能源有限公司	19,222.26	19,222.26
泰州市 XBJ 公路港物流有限公司	387.21	387.21
江苏中江装配式建筑科技股份有限公司	4,871.32	4,871.32
合计	43,218.74	43,318.74

6) 在建工程

2021 年-2022 年 6 月末，公司在建工程分别为 131,607.18 万元和 138,894.82 万元，占非流动资产的比重分别为 24.62%和 25.93%。2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末增加 39,035.9 万元，增幅 42.17%，主要系大健康新材料产业集聚区、BJ 现代物流服务项目、润祁节能厂房等项目账面价值增加。2022 年 6 月末发行人在建工程较 2021 年末增长 7,287.64 万元，增幅 5.54%，波动较小。

7) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	108,960.00	24,820.00
保证借款	131,790.00	114,540.00
信用借款	124,210.00	114,260.00
保证借款+抵押借款	32,500.00	25,000.00
合计	397,460.00	278,620.00

公司期末短期借款以保证借款和信用借款为主。

8) 应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	192,800.00	83,000.00
商业承兑汇票	98,300.00	150,970.00
合计	291,100.00	233,970.00

公司应付票据分别为 233,970.00 万元和 291,100.00 万元,占流动负债的比重分别为 13.98%和 15.34%。

9) 其他应付款

项目	期末余额	占比
泰州润江建设实业有限公司	40,292.72	24.60
泰州菲思特建设工程有限公司	25,296.10	15.45
江苏瑞潞新能源有限公司	23,998.00	14.65
银建国际实业有限公司	15,212.24	9.29
泰州润江企业管理有限公司	14,153.52	8.64
合计	118,952.58	72.64

公司期末其他应付款合计 118,952.58 万元,主要是泰州润江建设实业有限公司。

10) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	23,000.00	-
保证借款	268,258.50	216,873.00
抵押借款	-	4,200.00
质押借款	-	-
保证、抵押借款	79,994.70	64,500.00
保证、质押借款	79,000.00	109,509.61
保证、抵押、质押借款	9,750.00	10,000.00
减:一年内到期的长期借款	78,484.60	122,138.61
合计	381,518.60	282,944.00

公司期末长期借款合计 381,518.60 万元,主要是保证借款等。

11) 应付债券

债券名称	发行规模	发行日期	债券期限	期末金额
17 泰州 BJMTN001	45,000.00	2017/9/1	5 年	44,976.09
18 泰新专项债	60,000.00	2018/12/21	7 年	47,632.42
财政转贷债券（高新区）	5,000.00	-	10 年	5,000.00
19 苏泰州 XBJZR002	5,000.00	2019/1/16	3 年	0.00
19 苏泰州 XBJZR003	60,000.00	2019/8/21	3 年	59,795.78
19 泰滨 01	20,000.00	2019-12-25	2+2+1 年	19,996.04
20 苏泰州 XBJZR001	35,000.00	2020/2/27	3 年	0.00
20 泰滨 01	56,500.00	2020/5/22	3+2 年	56,196.85
20 泰州 BJMTN001	100,000.00	2020/5/29	3 年	99,565.54
财政转贷债券（高新区）	4,000.00	-	10 年	4,000.00
20XBJPPN001	10,000.00	2020/10/22	2+1 年	9,974.95
20XBJPPN002	30,000.00	2020/12/4	3 年	29,820.76
海外美元债 XS2143038334	56,545.34	2020/3/25	2 年	0.00
海外美元债 XS2103608910	155,717.76	2020/4/2	3 年	139,130.90
21 泰滨 01	37,500.00	2021/2/10	2 年	37,435.77
21 泰滨 02	50,000.00	2021/2/10	3 年	49,837.14
21 泰州 XBJ01	20,000.00	2021/4/14	1 年	20,000.00
21 泰滨 03	65,000.00	2021/6/3	2 年	64,859.55
21 泰滨 04	47,500.00	2021/7/16	2 年	47,389.18
21XBJPPN001	70,000.00	2021/8/18	2 年	69,656.07
21XBJPPN002	20,000.00	2021/8/18	2 年	19,901.43
21XBJSCP001	50,000.00	2021/11/9	270 天	50,000.00
21 苏泰州 XBJZR001	15,000.00	2021/12/13	3 年	15,000.00
22 苏泰州 XBJZR001	35,000.00	2022/1/7	3 年	35,000.00
22XBJPPN001	23,300.00	2022/3/29	2 年	23,160.20
22XBJMTN001	70,000.00	2022/04/28	5 年	69,860.00
美元债 XS2429195642	51,103.73	2022/3/22	3 年	51,103.73
减：一年内到期的部分				555,575.72
合计				513,716.67

公司期末应付债券合计 513,716.67 万元以中长期为主，到期日较为分散。

3. 合并利润表

合并利润表	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
报告期	半年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	122,252.04	195,915.90	180,442.54	165,800.34

营业收入	122,252.04	195,915.90	180,442.54	165,800.34
营业总成本	127,909.89	205,003.29	193,732.59	173,049.29
营业成本	108,591.54	171,034.44	153,702.41	139,103.77
税金及附加	1,941.21	5,656.21	7,288.34	4,890.14
销售费用	522.27	1,381.17	881.00	1,009.94
管理费用	3,297.00	3,973.53	4,712.50	6,689.84
研发费用				1,942.97
财务费用	13,557.87	22,957.93	27,148.34	19,412.65
其中：利息费用	21,525.31	30,313.74	41,287.99	22,835.63
减：利息收入	4,760.29	4,939.62	6,245.50	3,898.03
加：其他收益				148.87
投资净收益	845.63	7,520.19	2,577.81	11,536.40
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益			421.57	-673.06
公允价值变动净收益	-1,665.99	-51.26	14,040.48	
资产减值损失			-1,746.03	-10,257.36
信用减值损失		-3,869.89		
资产处置收益				-0.41
营业利润	-6,478.21	-5,488.35	1,582.22	-5,821.45
加：营业外收入	12,687.36	48,837.45	40,429.98	40,964.36
减：营业外支出	997.73	83.99	65.65	2,645.63
利润总额	5,211.43	43,265.10	41,946.54	32,497.27
减：所得税	625.15	2,037.00	4,310.02	2,181.23
净利润	4,586.28	41,228.11	37,636.53	30,316.05

2019-2022 年 6 月，发行人主营业务收入分别为 165,800.34 万元、180,442.54 万元、195,915.90 万元和 122,252.04 万元，2020 年和 2021 年分别比上一年增长 8.83%和 8.57%，历史年度存在一定波动主要是因为安置房收入确认和商品销售业务等营业收入变动较大。

2019-2022 年 6 月，发行人主营业务成本分别为 139,103.77 万元、153,702.41 万元、171,034.44 万元和 108,591.54 万元，2020 年和 2021 年分别比上一年增长 10.49%和 11.27%，历史年度存在一定波动主要是因为安置房收入确认和商品销售业务等营业收入变动较大。

2019-2022 年 6 月，发行人利润总额分别为 32,497.27 万元、41,946.54 万元、43,265.10 万元和 5,211.43 万元，2020 年和 2021 年分别比上一年增长 29.07%和 3.14%，呈现稳步增长。

2019-2022年6月,发行人净利润分别为30,316.05万元、37,636.53万元、41,228.11万元和4,586.28万元,2020年和2021年分别比上一年增长-1.02%和1.54%,较为稳定。

综上所述,2019-2022年6月,发行人经营状况稳定,盈利水平偏低,利润实现主要来源于政府补贴收入,有较强持续性。

4. 合并现金流量表

合并现金流量表	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
报告期	半年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	126,213.21	290,340.43	226,162.08	134,037.39
收到的税费返还	2,249.02			
收到其他与经营活动有关的现金	11,911.86	62,721.14	50,016.91	48,093.13
经营活动现金流入小计	140,374.09	353,061.58	276,178.99	182,130.52
购买商品、接受劳务支付的现金	87,703.52	169,721.80	214,062.47	123,652.39
支付给职工以及为职工支付的现金	602.45	1,136.73	965.34	3,173.92
支付的各项税费	2,730.65	8,501.51	7,905.10	4,303.82
支付其他与经营活动有关的现金	4,130.88	11,905.23	31,990.43	30,437.24
经营活动现金流出小计	95,167.50	191,265.26	254,923.35	161,567.37
经营活动产生的现金流量净额	45,206.60	161,796.32	21,255.65	20,563.15
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	1,480,661.76	480,365.19	60,219.52	74,106.60
取得投资收益收到的现金	2,935.23	3,868.56	2,006.01	3,133.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				17.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1.19		
收到其他与投资活动有关的现金	2,179.17	126.14	49.05	427.72
投资活动现金流入小计	1,485,776.16	484,361.08	62,274.59	77,685.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,145.42	25,913.51	48,272.69	20,220.04
投资支付的现金	1,414,601.44	432,651.14	647,953.07	280,635.88
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		301.85	396.88	1,121.36
投资活动现金流出小计	1,428,746.86	458,866.49	696,622.65	301,977.29
投资活动产生的现金流量净额	57,029.30	25,494.59	-634,348.06	-224,291.78
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金			300,000.00	1,586.10

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	758,298.67	1,213,211.40	1,722,008.46	1,005,113.64
收到其他与筹资活动有关的现金	142,523.86	209,933.21	69,556.00	44,362.00
发行债券收到的现金				104,600.00
筹资活动现金流入小计	900,822.53	1,423,144.61	2,091,564.46	1,155,661.74
偿还债务支付的现金	565,276.66	1,164,989.42	1,125,515.41	767,817.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,010.53	147,063.59	147,875.69	125,463.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	352,217.93	295,204.52	91,141.85	104,757.52
筹资活动现金流出小计	994,505.12	1,607,257.54	1,364,532.94	998,038.60
筹资活动产生的现金流量净额	-93,682.58	-184,112.92	727,031.52	157,623.14
汇率变动对现金的影响	414.69	-354.94	-7,657.34	0.2
现金及现金等价物净增加额	8,968.00	2,823.04	106,281.77	-46,105.30
期初现金及现金等价物余额	146,727.06	143,904.01	37,622.24	83,727.54
期末现金及现金等价物余额	155,695.06	146,727.06	143,904.01	37,622.24

2019-2022年6月，发行人经营活动现金流量净额分别为20,563.15万元、21,255.65万元、161,796.32万元和45,206.6万元，均为净流入说明主营业务回款情况良好。

2019-2022年6月，发行人投资活动现金流量净额分别为-24,291.78万元、-634,348.06万元、25,494.59万元和57,029.3万元，2020-2021年净额为负主要系2年期间在建工程项目投入资金较大所致。

2019-2022年6月，发行人筹资活动现金流量净额分别为157,623.14万元、727,031.52万元、-184,112.92万元和-93,682.58万元，2019-2020年筹资性现金流持续流入，能够较好的覆盖投资项目支出需求，2021年起发行人资金面较为充裕，净偿还金额较大。

四、 财务指标

财务评分	2022/6/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
资本结构				
资产负债率(%)	69.73	68.15	65.67	54.96
流动资产/总资产(%)	87.97	87.43	87.47	87.92
流动负债/负债合计(%)	61.10	57.72	49.42	63.19
偿债能力				
流动比率	2.06	2.04	2.22	2.08
速动比率(%)	1.57	1.66	1.95	1.28
盈利能力				

净资产收益率(%)	0.37	3.13	3.38	4.87
总资产报酬率(%)	0.50	1.69	1.35	1.89
经营能力				
销售(营业)增长率(%)	54.7	8.58	8.83	16.26

2019-2022年6月,发行人资产负债率分别为54.96%、65.67%、68.15%和69.73%,流动资产/总资产分别为87.92%、87.47%、87.43%和87.97%,资产负债率处于合理水平,流动资产占比较高。

2019-2022年6月,发行人流动比率分别为2.08、2.22、2.04和2.06,速动比率分别为1.28%、1.95%、1.66%和1.57%,均处于合理水平,流动性能够基本覆盖偿债需要。

2019-2022年6月,发行人净资产收益率分别为4.87%、3.38%、3.13%和0.37%,总资产报酬率分别为1.89%、1.35%、1.69%和0.5%,净资产收益率处于较低水平,主要与其主营业务主要承接政府委托代建项目,行业毛利率较低有关。

2019-2021年,发行人销售(营业)增长率分别为16.26%、8.83%和8.58%,历史年度存在一定波动主要是因为贸易业务等营业收入变动较大,整体保持增长。

1. 评级情况

联合资信于2022年06月22日对其主体信用等级进行评级,主体评级结果为AA,展望稳定。

五、 综合评价

联合资信于2022年06月22日对其主体信用等级进行评级,主体评级结果为AA,展望稳定。

第三节 保证人

一、 基本情况

1. 公司介绍

公司名称	江苏CH资产管理有限公司
统一社会信用代码	91321203469034208U
注册资本	21.54亿元
法定代表人	
地址	
成立日期	2010-08-13
营业期限	2010-08-13至无固定日期
公司类型	有限责任公司(国有独资)

曾用名	泰州市高港区共有资产管理中心
经营范围	从事政府授权范围内的国有资产经营、资产运作；房屋建筑工程施工；房地产开发经营；城市基础设施建设工程施工；土地管理；旅游景点经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

1) 公司设立

保证人前身为泰州市高港区公有资产管理中心，系由泰州市港城建设投资发展中心于 2010 年 8 月 13 日投资设立，并领取了泰州市高港工商行政管理局核发的 321203000041960 号《企业法人营业执照》。保证人设立时注册资本为人民币 400 万元，由泰州市港城建设投资发展中心于 2010 年 8 月 9 日之前缴足。

2) 股权演变

2010 年 12 月 12 日，根据泰州市高港区人民政府出具的泰高政发【2010】135 号文件，决定将泰州市港城建设投资发展中心持有的泰州市高港区公有资产管理中心 100%的股权无偿划转至泰州市高港区城市水利投资开发有限公司。泰州市港城建设投资发展中心与泰州市高港区城市水利投资开发有限公司于 2011 年 10 月 17 日签署了国有股权无偿划转协议。

2011 年 10 月 25 日，根据泰州市高港工商行政管理局公司出具的公司准予变更登记通知书【2011】第 10240001 号，保证人股东泰州市高港区城市水利投资开发有限公司将名称变更为江苏望涛投资建设有限公司。

2013 年 3 月 8 日，望涛投资建设有限公司以货币方式实缴注册资本 15,000.00 万元，出资后累计实缴注册资本人民币 15,400.00 万元。此次增资业经苏州万隆永鼎会计师事务所有限公司出具的苏万隆验字（2013）G 第 053 号验资报告确认。

2015 年 12 月 29 日，根据泰州市高港区人民政府出具的关于同意变更保证人出资人的批复（泰高政复【2015】23 号），同意将保证人出资人由江苏望涛投资建设有限公司变更为泰州市高港区国有资产管理中心

根据 2017 年 8 月 23 日，泰州市高港区国有资产管理中心出具的泰高国资复【2017】1 号文件《关于同意变更泰州市高港区公有资产管理中心名称及企业性质等的批复》，同意泰州市高港区公有资产管理中心名称变更为江苏 CH 资产管理有限公司，企业性质由全民所有制变更为国有有限公司。泰州市高港区工商行

政管理局于 2017 年 8 月 31 日向公司颁发了统一社会信用代码为 91321203469034208U 的《营业执照》。

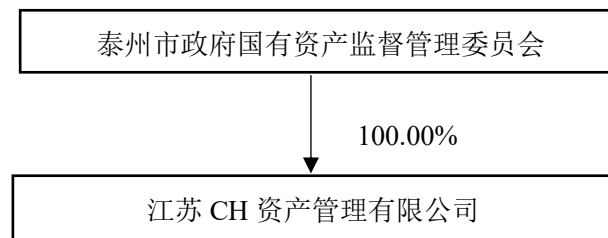
经泰州市人民政府、泰州市国资委批准，保证人股东由泰州市高港区国有资产管理中心变更为泰州市政府国有资产监督管理委员会，已于 2019 年 8 月 8 日完成工商变更。

2019 年 9 月 29 日，保证人注册资本新增 300,000.00 万元，均由泰州市政府国有资产监督管理委员会认缴出资。2019 年 12 月 12 日和 2020 年 6 月 10 日，泰州市政府国有资产监督管理委员会以货币资金形式实缴出资 150,000.00 万元和 150,000.00 万元，出资后累计实缴注册资本人民币 315,400.00 万元。泰州市明瑞会计师事务所和江苏明瑞会计师事务所分别出具了泰明瑞内验字[2019]第 074 号和苏明瑞内验字[2020]第 025 号验资报告。

3. 实际控制人

保证人的股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会，持有保证人 100% 股权，泰州市政府国有资产监督管理委员会为保证人实际控制人。

截至 2022 年 6 月末，保证人股权结构如下图所示



4. 公司治理

保证人按照《公司法》、《公司登记管理条例》及现代企业制度要求，建立了由股东、董事会、监事会、管理层组成的规范化法人治理结构体系，形成集中控制、分级管理、责权分明的管理机制。

1) 股东

公司不设股东会，泰州市政府国有资产监督管理委员会作为出资人，行使股东职权，依法享有以下权利：

(1) 批准公司的章程及章程修改方案；

(2) 依照法定程序任免（或建议任免）公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬；

(3) 建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；

(4) 审核公司的战略发展规划；

(5) 审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告，审核公司重大投资、融资计划；

(6) 审核公司财务预算报告，审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；

(7) 批准增减注册资本及发行公司债券的方案；

(8) 决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；

(9) 审核公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的方案，并报区政府批准；

(10) 审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

(11) 法律法规规定的其他职权。

2) 董事会

公司设董事会，成员为 7 人，其中 6 人由股东委派产生，1 人由职工代表大会选举产生，设董事长一人由国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会依法行使下列职权：

(1) 负责向股东报告工作；

(2) 执行股东的决定；

(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；

(11) 决定公司对外融资和提供担保方案；

(12) 其他职权：

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会决议的表决，实行一人一票。

董事会的职权和义务：董事会决定公司重大问题，需事先听取公司党组织的意见，党组织研究讨论是前置程序，重大生产经营管理事项必须先由党组织研究讨论后，然后再由董事会作出决定。

3) 监事会

公司设监事会，非职工监事由股东委派产生，职工监事由职工代表大会选举产生，监事会由 5 名监事组成（其中职工代表 2 名，非职工代表 3 名），监事每届任期三年，监事任期届满，连选可以连任，监事在任期届满前不得无故解除其职务，监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：

(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、公司章程或者股东决定的董事、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) 向股东提出提案；

(5) 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；

监事可以列席董事会会议。

公司董事、高级管理人员不得兼任公司监事。

4) 经理及其他高级管理人员

经理决定公司重大问题，需事先听取公司党组织的意见，党组织研究讨论是前置程序，重大生产经营管理事项必须先由党组织研究讨论后，然后再由经理做出决定。

公司设总经理一人，任期三年，由董事会聘任或解聘。董事会成员经出资人批准，可兼任总经理、副总经理。经理、副经理每届任期不超过聘任其为高级管理人员的董事会任期。总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使下列职权：

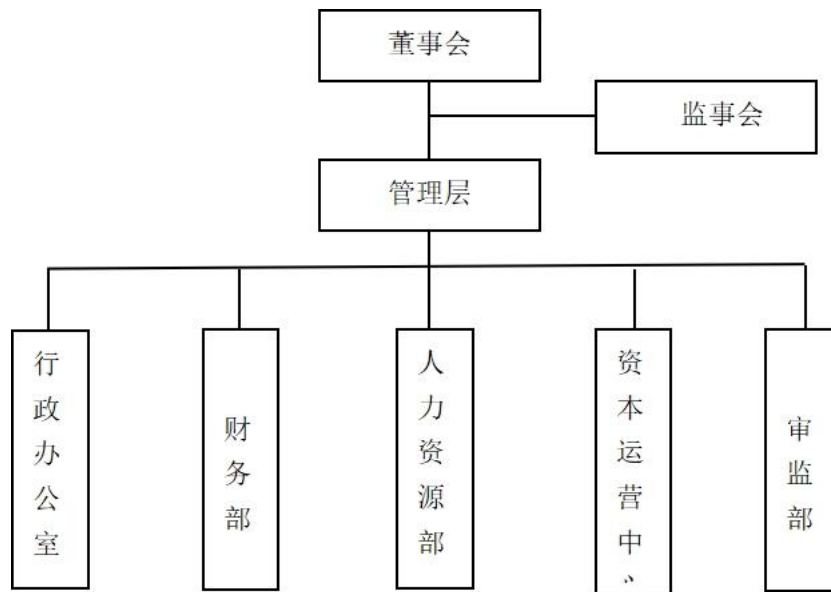
- （1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- （3）拟订公司重大投资、资本运营及融资方案；
- （4）拟订公司战略发展规划和年度经营计划；
- （5）拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案；
- （6）拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度；
- （7）制定公司具体管理制度；
- （8）拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划；
- （9）聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；
- （10）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- （11）总经理列席董事会会议；
- （12）法律法规规定或者出资人、董事会授予的其他职权。

总经理履行职权时，应严格遵守国家的法律法规，不得变更董事会决议或超越授权范围。

公司建立总经理办公会议制度。总经理办公会议分为例会和临时会议。

5. 组织架构

公司组织架构如下：



6. 主要子公司

截至 2022 年 6 月末，保证人纳入合并范围的一级子公司共 8 家，情况如下：

截至 2022 年 6 月末，保证人合并范围一级子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	江苏大江建设工程有限公司	25,037.00	100.00
2	泰州市华融城镇建设有限公司	20,900.00	100.00
3	泰州金港建设投资发展有限公司	20,800.00	100.00
4	江苏登盛商贸有限公司	980.00	100.00
5	江苏揽胜商贸有限公司	980.00	100.00
6	泰州江东热力有限公司	4,000.00	51.00
7	江苏望涛投资建设有限公司	25,000.00	60.00
8	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	272,108.92	60.70

1) 江苏大江建设工程有限公司

江苏大江建设工程有限公司成立于 2001 年 1 月 15 日，拥有建筑施工总承包一级资质，注册资本 25,037.00 万元，为保证人全资子公司。经营业务范围为：许可项目：各类工程建设活动；施工专业作业；进出口代理；货物进出口（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：对外承包工程；建筑材料销售；固体废物治理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。自成立以来，先后获得江苏省建筑业“最佳企业”、江苏省建筑业“优秀企业”、泰州市建筑业“明星企业”等荣誉称号。

截至 2021 年末，江苏大江建设工程有限公司资产总计 487,981.31 万元，负债合计 28,793.00 万元，净资产 57,886.09 万元；2021 年度，江苏大江建设工程有限公司实现营业收入 93,489.71 万元，实现净利润 7,091.03 万元。

2) 江苏望涛投资建设有限公司

江苏望涛投资建设有限公司成立于 2003 年 3 月 28 日，注册资本 25,000.00 万元，为保证人控股子公司，经营业务范围为：房地产开发经营；从事政府授权范围内的国有资产的经营、资本运作；房屋建筑工程、园林绿化工程施工；城市基础设施建设；土地整理；城市防洪工程建设的投融资、建设、管理、维护；水土资源开发利用；水利工程设备物资采购、供应；花卉、苗木、草坪销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，江苏望涛投资建设有限公司资产总计 3,599,184.00 万元，负债合计 2,519,968.57 万元，净资产 1,079,215.43 万元。2021 年度，江苏望涛投资建设有限公司实现营业收入 265,186.43 万元，实现净利润 36,735.08 万元。

3) 泰州市高港高新区开发建设有限责任公司

泰州市高港高新区开发建设有限责任公司成立于 2002 年 1 月 28 日，注册资本 272,108.92 万元，为保证人控股子公司，经营业务范围为：土木工程、市政工程施工、园林绿化工程施工；科技开发、招商引资；危旧房及棚户区改造；建筑材料销售；苗木种植及销售；供应链管理、有色金属（不含危险化学品及国家限定或禁止经营的）销售；电子产品、通讯设备、手机及配件研发，加工及销售；房地产开发；土地整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，泰州市高港高新区开发建设有限责任公司资产总计 1,464,426.85 万元，负债合计 871,266.13 万元，净资产 593,160.73 万元。2021 年度，泰州市高港高新区开发建设有限责任公司实现营业收入 153,022.69 万元，实现净利润 11,315.83 万元。

7. 存续债券

截至 2022 年 11 月 24 日，保证人本部存续债券合计 73.40 亿元，包括一般公司债、私募债、定向工具、ABS 等：

单位：亿元

序	证券简称	证券类别	当前余额	发行日期	到期/回售日期	风控措施
1	22CH 资产 PPN002	定向工具	2.50	2022/8/29	2024/8/30	
2	21CH07	私募债	1.00	2021/12/27	2023/12/29	
3	21CH06	私募债	7.20	2021/12/14	2023/12/17	
4	21CH05	一般公司债	5.00	2021/11/25	2024/11/29	陕西增进担保
5	21CH04	一般公司债	4.20	2021/11/19	2024/11/23	
6	21CH 债	私募债	5.00	2021/8/13	2023/8/17	
7	21CH03	一般公司债	5.00	2021/8/10	2024/8/12	江苏再保担保
8	21CH02	私募债	12.30	2021/7/15	2023/7/16	
9	21CH01	私募债	9.50	2021/4/30	2023/5/7	
10	22CH 资产 PPN001	定向工具	0.60	2022/8/9	2024/8/10	
11	21CH 资产 PPN001	定向工具	4.00	2021/10/28	2023/10/29	
12	19CH01	私募债	5.00	2019/10/18	2022/10/21	江苏望涛担保
13	21 高港次	ABS	0.50	2021/2/26	2024/2/26	
14	21 高港 A3	ABS	3.00	2021/2/26	2024/2/26	江苏 CH, 江苏望涛担保
15	22CHD2	私募债	5.60	2022/6/17	2023/6/21	
16	22CHD1	私募债	2.00	2022/4/13	2023/4/14	
17	21 高港 A2	ABS	1.00	2021/2/26	2023/2/26	江苏 CH, 江苏望涛担保
18	合计		73.40			

二、 经营情况

1. 经营概况

公司主要业务包括工程施工、国有资产经营管理、热力销售、贸易业务和园区经营业务等。受 2019 年望涛投资和高港新发无偿划入的影响，公司业务在原有的工程施工、热力销售、景区和管网资产经营及商贸等基础上，新增基础设施及保障房建设、驾校培训等业务。

1) 营业收入情况

2019-2022 年 6 月，保证人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业总收入	220,268	100.00	482,162	100.00	496,490	100.00	188,298	100.00
产品	220,268	100.00	482,162	100.00	496,433	99.99	188,270	99.99
工程施工	108,340	49.19	212,208	44.01	285,843	57.57	86,235	45.80
园区经营业务	41,701	18.93	65,619	13.61	65,076	13.11	47,583	25.27

国有资产经营	23,563	10.70	41,940	8.70	35,208	7.09	16,118	8.56
土地改造	16,412	7.45	26,323	5.46	29,211	5.88	2,648	1.41
商贸业务	16,401	7.45	73,335	15.21	43,076	8.68	9,574	5.08
热力业务	10,857	4.93	18,750	3.89	29,529	5.95	25,688	13.64
酒店业务	1,356	0.62	4,437	0.92	4,890	0.98		
绿化业务	1,060	0.48	3,123	0.65	2,039	0.41		
驾校培训	351	0.16	1,557	0.32	1,560	0.31	425	0.23
房屋销售业务	227	0.10	34,872	7.23				

2019-2022年6月，保证人营业收入分别为188,298万元、496,490万元、482,162万元和220,268万元，主要来自工程施工、园区经营业务、国有资产经营等。2019年-2022年6月，工程施工收入占营业收入的比例分别为45.80%、57.57%、44.01%和49.19%。园区经营业务收入占营业收入的比例分别为25.27%、13.11%、13.61%和18.93%。国有资产经营收入占营业收入的比例分别为8.56%、7.09%、8.70%和10.70%。其他业务包括商贸业务、热力业务、酒店业务、绿化业务和驾校培训等为保证人主营业务的有效补充。

2) 营业成本情况

2019-2022年6月，保证人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022年6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	186,514	100.00	418,445	100.00	427,736	100.00	159,809	100.00
产品	186,514	100.00	418,445	100.00	427,664	99.98	159,787	99.99
工程施工	94,208	50.51	184,528	44.10	250,431	58.55	74,988	46.92
园区经营业务	37,460	20.08	58,946	14.09	58,458	13.67	43,273	27.08
国有资产经营	11,475	6.15	19,760	4.72	15,361	3.59	7,864	4.92
土地改造	14,743	7.90	23,646	5.65	26,241	6.13	2,379	1.49
商贸业务	16,102	8.63	71,511	17.09	41,905	9.80	9,041	5.66
热力业务	9,777	5.24	15,877	3.79	24,571	5.74	21,629	13.53
酒店业务	1,643	0.88	5,961	1.42	7,290	1.70		
绿化业务	789	0.42	2,212	0.53	1,125	0.26		
驾校培训	99	0.05	1,677	0.40	2,282	0.53	612	0.38
房屋销售业务	217	0.12	34,327	8.20				

2019-2022年6月，保证人营业成本分别为159,809万元、427,736万元、418,445万元和186,514万元，主要来自工程施工、园区经营业务、国有资产经营等。2019年-2022年6月，工程施工成本占营业成本的比例分别为

46.92%、58.55%、44.10%和50.51%。园区经营业务成本占营业成本的比例分别为27.08%、13.67%、14.09%和20.08%。国有资产经营成本占营业成本的比例分别为4.92%、3.59%、4.72%和6.15%。其他业务包括商贸业务、热力业务、酒店业务、绿化业务和驾校培训等为保证人主营业务的有效补充。

3) 营业利润情况

2019-2022年6月，保证人营业利润构成情况

单位：万元、%

项目	2022年6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
毛利	33,754	100.00	63,717	100.00	68,754	100.00	28,489	100.00
产品	33,754	100.00	63,717	100.00	68,769	100.02	28,483	99.98
工程施工	14,131	41.87	27,679	43.44	35,412	51.51	11,247	39.48
园区经营业务	4,241	12.56	6,673	10.47	6,618	9.63	4,309	15.13
国有资产经营	12,088	35.81	22,179	34.81	19,847	28.87	8,253	28.97
土地改造	1,669	4.94	2,677	4.20	2,971	4.32	269	0.95
商贸业务	299	0.89	1,824	2.86	1,171	1.70	533	1.87
热力业务	1,080	3.20	2,873	4.51	4,958	7.21	4,059	14.25
酒店业务	-288	-0.85	-1,524	-2.39	-2,400	-3.49		
绿化业务	271	0.80	911	1.43	914	1.33		
驾校培训	251	0.74	-120	-0.19	-722	-1.05	-188	-0.66
房屋销售业务	11	0.03	545	0.85				

2019-2022年6月，保证人营业利润分别为28,489万元、68,754万元、63,717万元和33,754万元，主要来自工程施工、园区经营业务、国有资产经营等。2019年-2022年6月，工程施工利润占营业利润的比例分别为39.48%、51.51%、43.44%和41.87%。园区经营业务利润占营业利润的比例分别为15.13%、9.63%、10.47%和12.56%。国有资产经营利润占营业利润的比例分别为28.97%、28.97%、34.81%和35.81%。其他业务包括商贸业务、热力业务、酒店业务、绿化业务和驾校培训等为保证人主营业务的有效补充。

4) 营业毛利率情况

2019-2022年6月，保证人营业毛利率构成情况

单位：%

项目	2022年6月	2021年度	2020年度	2019年度
毛利率	15.32	13.21	13.85	15.13

产品	15.32	13.21	13.85	15.13
工程施工	13.04	13.04	12.39	13.04
园区经营业务	10.17	10.17	10.17	9.06
国有资产经营	51.30	52.88	56.37	51.21
土地改造	10.17	10.17	10.17	10.17
商贸业务	1.82	2.49	2.72	5.57
热力业务	9.95	15.32	16.79	15.80
酒店业务				
绿化业务	25.57	29.17	44.84	
驾校培训	71.73			
房屋销售业务	4.65	1.56		

2019-2022年6月，保证人毛利率分别为15.13%、13.85%、13.21%、15.32%，主要来自工程施工、园区经营业务、国有资产经营等。2019年-2022年6月，工程施工业务毛利率稳定在12-14%左右，园区经营业务毛利率稳定在9-11%左右，国有资产经营业务毛利率稳定在51-57%左右。其他业务包括商贸业务、热力业务、酒店业务、绿化业务和驾校培训等为保证人主营业务的有效补充。

5) 政府补贴情况

2019-2022年6月，保证人政府补贴情况

单位：亿元

项目	2022年6月	2021年	2020年度	2019年度
政府补贴	2.75	10.62	3.13	2.04

2019-2021年末，保证人获取政府补贴收入分别为2.04亿元、3.13亿元、10.62亿元和2.75亿元。

2. 业务板块

1) 工程施工

公司工程施工项目来源较有保障，基础设施建设业务具有较强的区域专营性，在建及拟建项目充足，但项目结转进度较慢，且面临一定的投资压力。

公司工程施工收入主要包括项目施工和基础设施建设，分别由子公司大江建设和望涛负责。

2020年度、2021年度，保证人实现工程施工收入285,842.76万元、212,207.71万元，占当期主营业务收入的比例分别为57.58%、44.01%。近年来，大江建设承接了泰州市高港区主要市政工程施工建设，先后承接了汽车搬

迁项目、污水管网项目、净水管网项目、泰州国际财富中心改建项目、口岸转盘项目、355 省道拆迁改造项目、东方明珠花苑二期改造工程、刁铺民营工业园标准化厂房项目、通港路东延工程项目、春港路东延项目、金港路北延工程项目、扬子江南路、扬子江路南侧改造项目、春城路、珑湾路及珑湾支路项目等项目的施工建设。

保证人主要通过委托代建模式开展基础设施建设，相应的业务模式、会计处理方式等均合法合规，该项业务形成的应收当地政府的项目回款和委托代建款系工程合同背景，符合国家相关规定；保证人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形、违反上述规定的情形。

截至 2022 年 6 月末，保证人工程施工在建项目情况

单位：万元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资
凤栖湖景区项目	2016-2022	2021-2023	130,000	128,659
高港区三水厂周边地块棚户区改造工程项目	2017-2022	2022-2024	34,538	33,876
泗白路改扩建项目	2019-2022	2021-2023	41,000	40,442
大泗特色小镇居住区	2018-2022	2021-2023	22,885	20,984
长城汽车项目	2019-2022	2020-2023	175,000	169,384
古寿胜寺	2016-2022	2021-2023	25,000	24,895
科技孵化器	2017-2022	2019-2024	142,336	131,165
高登莱恩项目	2020-2023	2021-2024	88,569	62,568
高港高新区人才公寓建设工程	2021-2023	2023-2025	97,021	20,890
德清智能生态城项目	2020-2023	2021-2024	71,378	64,188
关于泰州高港区海军东路北侧地块城市更新项目	2021-2025	2024-2028	125,981	56,145
滁州欢乐明湖源庭项目	2020-2022	2021-2023	56,700	52,159
富民嘉苑（保障性安置房）建设工程	2020-2022	2023-2025	57,043	53,236
泰州市高港区环境综合整治项目	2019-2022	2021-2022	49,526	48,036
永安污水处理厂三期	2021-2023	2023-2024	33,148	31,810
双创基地二期	2020-2024	2023-2025	113,907	34,372
合计			1,264,030	972,811

截至 2022 年 6 月末，保证人工程施工在建项目尚需投入约为 291,219 万元。

2) 园区经营业务

保证人 2019 年新增园区经营业务，系由新增子公司泰州市高港高新区开发建设有限责任公司主要经营。高港高新作为江苏泰州高港高新技术产业园区经营开发的重要主体，是江苏泰州高港高新技术产业园区招商引资建设项目的指定建

设单位，负责园区项目的建设，促进园区经济建设的发展。2019年，高港高新的园区经营业务主要系为江苏泰州高港高新技术产业园区内招商引资引入的各类型企业提供基础设施和建设服务。江苏泰州高港高新技术产业园区是江苏省重点发展的省级经济开发区，是一个以高新技术为导向，以先进制造业和传统产业为基础，工业化与城市化互动并进，生态型的现代园区。

根据高港区政府与高港高新订立《关于泰州高港高新区建设的框架协议》，由高港高新“配合园区的招商引资计划，积极探索市场化经济改革，为园区企业做好引导及服务，未来条件成熟后可直接与园区企业订立合作协议，服务定价在考虑市场价格的基础上适度给予入驻企业优惠”，在此框架合同项下，高港高新就单个项目与入驻企业分别订立委托建设协议，约定成本加成比例，高港高新按照成本加成后的金额确定当期的园区经营收入。

保证人确认园区经营收入的模式为：高港高新作为施工单位按照当期的完工进度，结合合同约定的加成比例，计算并报送当期的结算价，由江苏泰州港经济开发区规划建设局作为审核单位对结算价进行审核确定审定数，再由项目委托方最终确定后形成当期的结算金额，并将工程结算审定单提供给高港高新。

截至 2022 年 6 月末，保证人园区经营业务在建项目情况

项目名称	项目委托方	建设期间	总投资	已投资
科技孵化器	江苏泰州港经济开发区管理办公室	2017-2022	142,336	131,165
创业大厦	江苏泰州港经济开发区管理办公室	2017-2024	72,280	40,602
双创基地	江苏泰州港经济开发区管理办公室	2018-2022	27,000	27,585
双创基地二期	江苏泰州港经济开发区管理办公室	2020-2024	113,907	40,823
富民嘉苑建设工程	江苏泰州港经济开发区管理办公室	2020-2022	57,043	53,236
高港高新区人才公寓建设工程	江苏泰州港经济开发区管理办公室	2021-2024	97,021	21,935
合计			509,587	315,346

截至 2022 年 6 月末，保证人园区经营业务在建项目尚需投入约为 194,241 万元。

3) 国有资产经营业务

保证人作为泰州市政府重点打造的国有资产经营管理平台，负责泰州市高港区主要经营性国有资产的经营管理。保证人经营的主要资产包括口岸雕花楼景区资产、大江剧院资产、泰州市高港区污水管网资产。保证人国有资产经营管理业

务由保证人本部、子公司泰州金港建设投资发展有限公司和江苏望涛投资建设有限公司实施。

保证人所经营管理的景区资产为 AAAA 级旅游景区口岸雕花楼景区资产、大江剧院资产。

口岸雕花楼景区为 AAAA 级旅游景区，位于泰州市高港区西南方，地处高港区城市主干道，由北沿老居民区、西沿向阳南路和南沿向阳支路围合而成，往南可至客运码头，往北可至泰州市区并直通京沪高速、沪陕高速等，交通便利。景区总占地面积 8.8 万平方米，建筑面积 3.9 万平方米，景区以千年柴墟古街区为载体，融休闲、娱乐、餐饮、购物之功能，集“一桥、两街、三庙、四宅”等景点，楼景珍奇别致、水景秀丽灵动、桥景美仑美奂，再现了明代储巖《柴墟闲行》诗中“临流聊寄傲，信步到花村”的怡然景象。雕花楼景区资产包括雕花楼、孔氏四方楼、戚氏故居、李信昌过载行、财神庙、关帝庙等资产。

口岸雕花楼景区资产经营权归保证人所有，景区沿街商铺资产由保证人子公司泰州金港建设投资发展有限公司所有。

大江剧院资产是高港区知名剧院，主要承接各种商演和娱乐体育活动。大江剧院的经营权为保证人子公司金港建设所有。

保证人经营管理的污水管网资产为高港区辖区内创新大道-污水处理厂污水管网资产及高港区城区雨污水管网资产，主要由江苏望涛投资建设有限公司和江苏 CH 资产管理有限公司运营。

高港区污水管网资产主要分为两部分：一部分是 2014 年之前修建的污水管网，为高港区的老旧管网，资产权属归属于江苏望涛投资建设有限公司；一部分是 2015 年以后为配套区域内居民和工业企业污水处理而新建的污水管网，资产权属归属于江苏 CH 资产管理有限公司。

高港区污水处理运营主体包括污水管网运营主体和污水处理主体。污水管网运营主体主要是江苏望涛投资建设有限公司和江苏 CH 资产管理有限公司，高港区污水处理主体主要是江苏港城污水处理有限公司（以下简称：港城污水）。

望涛投资和江苏 CH 将污水处理管网出租给水利局或污水处理运营主体港城污水，每年收取一定的管网租赁费用。其中，望涛投资污水管网租赁方为高港区水利局，高港区每年支付租赁费用后交由港城污水无偿使用。港城污水管网收集

高港区工业企业及居民生活污水，通过污水处理厂对污水进行处理。用水企业按照区物价局等部门确定的污水处理价格缴纳污水处理费，高港区财政局收到污水处理费后返还给港城污水，用于污水处理设施的建设和运行。2019年，港城污水主要下游客户为扬子江药业集团（本部）、益海（秦州）粮油工业有限公司、汇福粮油江苏秦州公司、江苏海企化工公司和扬子江药业江苏龙凤堂中药公司。

4) 热力业务

保证人热力销售主要营业模式为：保证人子公司泰州江东热力有限公司从国电泰州发电有限公司处获得汽源，由泰州江东热力有限公司通过蒸汽管网连续不间断输送至各用热单位。江东热力与用热企业签订用热协议，约定供热参数、用热范围、时间，约定用热价格（用热价格以泰州市高港区物价局每季度核定的蒸汽价格为基准），按照约定的用汽量计算方式，每月25日进行热费结算，次月5日为热费缴款日。供热设施由泰州江东热力有限公司提供，用热设施由用热企业自行提供。

泰州江东热力有限公司建设规划西线最大供热能力130吨/小时、东线最大供热能力480吨/小时。目前投入运营西线供热能力120吨/小时、东线供热能力200吨/小时。

5) 贸易业务

保证人贸易业务由其下属子公司登盛商贸和揽胜商贸作为经营主体，主要为机器设备、钢材等产品的贸易业务。

保证人贸易业务的运营主体为子公司登盛商贸和揽胜商贸，主要经营产品是钢材、砂石、水泥、电缆等建材以及机械设备。自2017年以来，保证人减少了机械设备类贸易品种，并增加砂石、水泥等建材类贸易品种。

保证人经营业务模式主要是以销定产、不留存货的贸易经营方式。保证人始终以确保资金安全，规范内控管理作为开展贸易工作的重点。同时公司加强贸易合同管理，严格按合同约定开展业务。公司在了解下游客户的需求的基础上与上游供应商签订采购合同，约定贸易商品规格、价格等，与下游客户签订购销合同，完成商品的销售。

三、 财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对保证人 2019-2021 年的财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；2022 年 6 月末数据为公司财务报表数据，未经过审计。

单位：万元

1. 合并资产负债表

合并资产负债表	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
报告期	半年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	411,405	263,976	302,411	501,690
应收账款	1,087,430	1,001,349	902,640	798,638
预付款项	7,907	16,968	32,169	22,359
其他应收款	767,394	1,004,440	899,273	588,264
存货	2,555,375	2,472,852	1,927,266	1,626,928
其他流动资产	12,200	12,200	1	0
流动资产合计	4,841,711	4,771,848	4,063,760	3,537,879
非流动资产：				
长期股权投资	175,727	175,727	154,767	5,173
投资性房地产	554,578	554,578	549,722	548,789
固定资产	619,607	620,923	640,675	504,776
在建工程	165,279	149,680	121,734	55,790
无形资产	6,409	6,513	6,678	6,406
长期待摊费用	182	272	214	0
递延所得税资产	1,518	1,518	1,606	400
其他非流动资产	138,652	136,618	0	0
非流动资产合计	1,661,951	1,645,829	1,593,238	1,190,774
资产总计	6,503,662	6,417,677	5,656,997	4,728,653
流动负债：				
短期借款	336,398	217,970	258,915	321,335
应付票据	133,100	151,000	58,615	139,300
应付账款	93,608	94,589	32,641	41,133
预收款项	853	1,596	676	2,438
合同负债	240	241	0	0
应付职工薪酬	275	43,023	490	41
应交税费	122,942	119,364	82,202	65,096
其他应付款	163,470	90,156	29,660	26,222
一年内到期的非流动负债	903,225	915,169	463,034	443,316
其他流动负债	140,000	174,016	148,000	21,519

流动负债合计	1,894,110	1,764,532	1,074,233	1,060,401
非流动负债:				
长期借款	921,830	859,516	1,393,989	1,123,878
应付债券	759,000	1,027,000	484,000	400,100
长期应付款	306,733	338,741	364,723	217,528
递延所得税负债	55,998	55,998	54,784	54,550
非流动负债合计	2,043,560	2,281,255	2,297,495	1,796,056
负债合计	3,937,670	4,045,787	3,371,729	2,856,457
所有者权益:				
实收资本	315,400	315,400	315,400	165,400
其他权益工具	130,000	0	0	0
永续债	130,000	0	0	0
资本公积	1,073,888	1,073,888	1,062,883	936,845
其他综合收益	159,653	159,653	159,653	159,653
盈余公积	1,627	1,627	1,327	1,069
未分配利润	156,922	137,687	107,373	71,117
归属于母公司所有者权益合计	1,837,490	1,688,255	1,646,636	1,334,083
少数股东权益	728,502	683,635	638,632	538,112
所有者权益合计	2,565,992	2,371,890	2,285,269	1,872,195
负债和所有者权益总计	6,503,662	6,417,677	5,656,997	4,728,653

从资产的规模来看，保证人总资产保持增长趋势，2019-2022年6月，保证人总资产分别为4,728,653万元、5,656,997万元、6,417,677万元和6,503,662万元。2021年末，保证人总资产规模较2020年末增加13.44%。报告期内保证人资产保持增长趋势主要系公司经营业务规模增长，对应投融资规模增加，自身盈利结余增长所致。

从资产的结构来看，保证人以流动资产为主，2019-2022年6月，保证人流动资产分别为3,537,879万元、4,063,760万元、4,771,848万元和4,841,711万元，流动资产占总资产比例分别为74.82%、71.84%、74.35%及74.45%，说明保证人资产流动性较好，并且符合保证人行业性质及业务模式。

截至2021年末，保证人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，其中，存货占比最大，2019-2022年6月，保证人存货占流动资产比例分别为45.99%、47.43%、51.82%和52.78%，符合行业的特点。

2. 资产负债科目（期末为2022年6月末，期初为2021年末，单位：万元、%）

1) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	32.75	48.51

银行存款	177925.05	102880.78
其他货币资金	233447.00	161047.00
合计	411404.80	263976.29

公司期末货币资金 41.14 亿元，较期初增长 14.74 亿元，主要为其他货币资金的增加。

项目	期末余额	期初余额
保证金	127420.00	160020.00
定存或通知存款	106027.00	1027.00
合计	233447.00	161047.00

公司期末受限货币资金 23.34 亿元，主要为其他货币资金科目增加，主要受限原因为存款保证金和存单质押。

2) 应收账款

应收账款余额前五名情况：

序号	债务人名称	期末余额	占比
1	泰州医药高新技术产业开发区住房和城乡建设局	626956.26	57.49
2	江苏泰州港经济开发区管理委员会	354417.88	32.50
3	泰州引江城市建设开发有限公司	36524.57	3.35
4	泰州市高港区水利局	3034.76	2.78
5	明发集团泰州房地产开发有限公司	7931.98	0.73
合计	合计	1056165.45	96.85

公司期末前五大应收账款合计 105.62 亿元，占比 96.85%，主要为泰州市医药高新区住房和城乡建设局。

3) 预付账款

预付账款余额前五名情况：

单位名称	关系	期末余额	账龄
泰州升源房地产开发有限公司	非关联方	5000.00	1 年以内
泰州市高港区财政局	非关联方	2413.23	1 年以内
泰州市高港区永通市政	非关联方	118.96	1-2 年
国网江苏泰州供电分公司	非关联方	100.74	1-2 年
杭州兴友佳网络科技	非关联方	44.09	1 年以内
合计		7677.03	

公司期末前五大应付账款合计 0.77 亿元，主要为泰州升源房地产开发有限公司。

4) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

应收股利		
其他应收款	767393.89	1004439.62
合计	767393.89	1004439.62

其他应收款余额前五名情况：

单位名称	期末余额	关系	占比
江苏瑞鸿基金管理有限公司	60000.00	非关联方	7.73
泰州市凯明城市建设有限公司	53273.44	非关联方	6.87
江苏泰园城市发展有限公司	52963.82	关联方	6.83
泰州市博超商贸有限公司	46000.00	非关联方	5.93
江苏星火商贸有限公司	41000.00	非关联方	5.28
合计	253237.26		32.64

公司期末前五大其他应付款合计 25.32 亿元，占比 32.64%，主要为江苏瑞鸿基金管理有限公司等。

5) 存货

项目	期末余额	期初余额
拟开发土地	137345.99	137345.99
合同履约成本	2401860.93	2319332.50
库存商品	16167.89	16173.29
合计	2555374.81	2472851.78

公司期末前五大存货合计 255.54 亿元，主要为合同履约成本。

6) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
短期委托贷款	12200.00	12200.00
合计	12200.00	12200.00

7) 长期股权投资

项目	期末余额	期初余额
泰州港口建设发展有限公司	4000.00	3998.15
泰州诚大建设开发有限公司	427.00	416.14
泰州衡麓投资管理有限公司	280.00	326.06
泰州市金控工程建设有限公司	400.00	442.84
江苏泰园城市发展有限公司	147000.00	167941.98
江苏华照节能服务有限公司	2601.57	2601.57
合计	154708.57	175726.73

公司长期股权投资期初余额 17.57 亿元，期末余额 15.47 亿元，略有下降。

8) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

雕花楼水景街区二期	51366.53	51366.53
高港高新区华创电子信息产业园	49331.21	49331.21
水景街区综合项目	57000.47	57000.47
在建厂房	6556.18	6556.18
零星工程	1024.22	1024.22
合计	165278.61	165278.61

公司期末在建工程主要包括雕花楼水景街区二期等，合计 16.53 亿元。

9) 无形资产

项目	土地使用权	专利权	软件	商标使用权及其他	合计
期末余额	6375.24		33.30		6408.54
期初余额	6470.37		42.47		6512.84

公司期末无形资产主要包括土地使用权和软件等。

10) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	45758.00	500.00
保证借款	275640.00	215470.00
信用借款	2000.00	2000.00
保证+抵押借款	13000.00	
合计	336398.00	217970.00

公司期末短期借款主要包括保证借款等，期末合计 33.64 亿元。

11) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	20000.00	20000.00
银行承兑汇票	113100.00	113100.00
合计	133100.00	133100.00

公司期末应付票据主要包括商业和银行承兑汇票，期末合计 13.31 亿元。

12) 其他应付款

债务人名称	与本公司关系	期末余额	占比
江苏临港经济园投资开发有限公司	非关联方	49174.11	30.08
泰州市泗成城市开发建设有限公司	非关联方	42000.00	25.69
泰州市四叶草园林绿化有限公司	非关联方	15655.00	9.58
泰州市泰恒金属材料有限公司	非关联方	14000.00	8.56
泰州市软件园有限公司	非关联方	10000.00	6.12
合计		130829.11	80.03

公司期末前五大其他应付款合计 13.08 亿元，均为非关联方。

13) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

一年内到期的长期借款	540924.40	723718.26
一年内到期的应付债券	292000.00	33853.33
一年内到期的长期应付款	70300.47	156597.89
合计	903224.87	915169.47

公司期末一年内到期的非流动负债合计 90.32 亿元，较期初略有下降。

14) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	6000.00	
保证借款	680417.00	644956.00
信用借款	51000.00	55000.00
抵押借款	59622.50	62845.00
保证、质押借款	17000.00	21000.00
保证、抵押借款	72790.00	29715.00
保证、抵押、质押借款	35000.00	40000.00
合计	921829.50	859516.00

公司期末长期借款合计 92.18 亿元，较期初略有上升。

15) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
19 望涛 PPN001	20000.00	
19 望涛投资 MTN001	100000.00	
20 望涛 01	47000.00	
20 望涛 02	37000.00	37000.00
17 高港高新	60000.00	90000.00
20 高港 01		76000.00
20 高港 02	22000.00	22000.00
20 高港 03	12000.00	12000.00
19CH01	50000.00	50000.00
南京银行 2021 年直接理财工具		30000.00
21CH01	95000.00	95000.00
21CH02	123000.00	123000.00
21CH06	72000.00	72000.00
21CH07	10000.00	10000.00
21CH03	50000.00	50000.00
21CH04	42000.00	42000.00
21CH05	50000.00	50000.00
21CH 债	50000.00	50000.00
21CH 资产 PPN001	40000.00	40000.00
21 望涛投资 NTN001	50000.00	50000.00
21 高港 A2	10000.00	10000.00
21 高港 A3	35000.00	35000.00

项目	期末余额	期初余额
21 高港 01	50000.00	50000.00
22 高港 01	26000.00	
减一年内到期	292000.00	134000.00
合计	759000.00	1027000.00

公司期末应付债券合计 75.90 元，为发债合并口径。

3. 合并利润表

合并利润表	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
报告期	半年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
一、营业总收入	220,268	482,162	496,490	188,298
其中：营业收入	220,268	482,162	496,490	188,298
二、营业总成本	203,569	454,631	458,009	164,814
其中：营业成本	186,514	418,445	427,736	159,809
税金及附加	829	4,918	5,122	709
销售费用	1102	2,462	2,154	637
管理费用	5,838	13,443	10,859	2,379
财务费用	9,286	15,362	12,138	1,280
其中：利息费用	10,737	18,561	17,372	2,172
利息收入	1476	3,329	5,337	922
加：其他收益	17,000	27,457	31,302	20,390
投资收益	165	4,043	55	75
公允价值变动收益	0	4,856	933	1,854
资产减值损失	0	0	-4,831	12,329
三、营业利润	33,864	64,237	65,940	58,132
加：营业外收入	5	199	173	87
减：营业外支出	53	714	514	41
四、利润总额	33,816	63,722	65,599	58,178
减：所得税费用	4,204	13,564	12,586	11,663
五、净利润	29,612	50,158	53,013	46,515

2019-2022 年 6 月，保证人主营业务收入分别为 188,298 万元、496,490 万元、482,162 万元和 220,268 万元，2020 年和 2021 年分别比上一年增长 163.67% 和 -2.89%，历史年度存在一定波动主要是因为 2020 年度合并江苏望涛所致。

2019-2022 年 6 月，保证人主营业务成本分别为 164,814 万元、458,009 万元、454,631 万元和 203,569 万元，2020 年和 2021 年分别比上一年增长 177.89% 和 -0.74%，历史年度存在一定波动主要是因为 2020 年度合并江苏望涛所致。

2019-2022年6月，保证人利润总额分别为58,132万元、65,940万元、64,237万元和33,864万元，2020年和2021年分别比上一年增长13.43%和-2.58%，历史年度存在一定波动主要是因为2020年度合并江苏望涛所致。

2019-2022年6月，保证人净利润分别为46,515万元、53,013万元、50,158万元和29,612万元，2020年和2021年分别比上一年增长13.97%和-5.38%，历史年度存在一定波动主要是因为2020年度合并江苏望涛所致。

综上所述，2019-2022年6月，保证人经营状况稳定，盈利水平偏低，2019年合并江苏望涛后综合实力增强，主营业务有较强持续性。

4. 合并现金流量表

合并现金流量表	2022/06/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
报告期	半年报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	104,556	501,494	454,683	133,711
收到其他与经营活动有关的现金	362,827	498,919	550,465	163,154
经营活动现金流入小计	467,383	1,000,414	1,005,148	296,865
购买商品、接受劳务支付的现金	147,038	519,774	580,808	348,804
支付给职工以及为职工支付的现金	4,243	9,788	6,789	1,841
支付的各项税费	2,839	8,928	21,409	8,988
支付其他与经营活动有关的现金	11,895	602,042	816,770	101,712
经营活动现金流出小计	166,015	1,140,532	1,425,776	461,345
经营活动产生的现金流量净额	301,368	-140,119	-420,628	-164,481
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0		2,100	30
收到其他与投资活动有关的现金	165		2,928	50,356
投资活动现金流入小计	165	33	9,794	50,386
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,792	20,297	45,703	3,342
投资支付的现金	2,035	10,528	202,703	1,709
投资活动现金流出小计	10,826	30,825	248,406	5,051
投资活动产生的现金流量净额	-10,662	-30,792	-238,612	45,335
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			204,292	150,000
取得借款收到的现金	877,258	1,635,355	1,814,160	620,123
收到其他与筹资活动有关的现金	101,915	168,941	157,594	148,917
发行债券收到的现金				50,000
筹资活动现金流入小计	979,173	1,804,296	2,176,046	969,040
偿还债务支付的现金	877,980	1,196,759	1,224,666	176,572

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	142,556	309,915	254,205	81,271
支付其他与筹资活动有关的现金	174,320	177,820	6,550	496,279
筹资活动现金流出小计	1,194,856	1,684,493	1,485,422	754,122
筹资活动产生的现金流量净额	-215,683	119,803	690,624	214,919
现金及现金等价物净增加额	75,023	-51,108	31,384	95,773
期初现金及现金等价物余额	102,935	154,042	122,659	26,886
期末现金及现金等价物余额	177,958	102,935	154,042	122,659

2019-2022年6月，保证人经营活动现金流量净额分别为-164,481万元、-420,628万元、-140,119万元和301,368万元，2019-2021年净额为负主要为承接政府委托代建业务投入较大，2022年上半年由负转正，呈现逐步好转。

2019-2022年6月，保证人投资活动现金流量净额分别为45,335万元、-238,612万元、-30,792万元和-10,662万元，2020-2021年净额为负主要系2019-2021年合并江苏望涛后，存货和在建工程项目投入资金较大所致，2022年上半年由负转正，呈现逐步好转。

2019-2022年6月，保证人筹资活动现金流量净额分别为214,919万元、690,624万元、119,803万元和-215,683万元，2019-2021年筹资性现金流持续净流入，2022年上半年因资金面较为宽裕，偿还了部分高成本债务，整体上筹资性现金流能够较好的覆盖投资项目支出需求。

四、 财务指标

财务评分	2022/6/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
资本结构				
资产负债率(%)	61%	60%	60%	59%
流动资产/总资产(%)	74%	72%	75%	64%
流动负债/负债合计(%)	48%	32%	37%	50%
偿债能力				
流动比率	2.56	3.78	3.34	2.15
速动比率	2.34	1.99	1.80	1.09
盈利能力				
净资产收益率(%)	1%	2.32%	2.48%	2.94%

2019-2022年6月，保证人资产负债率分别为59%、60%、60%和61%，流动资产/总资产分别为64%、75%、72%和74%，资产负债率处于合理水平，流动资产占比较高。

2019-2022年6月，保证人流动比率分别为2.15、3.34、3.78和2.56，速动比率分别为1.09、1.80、1.99和2.34，均处于合理水平，流动性能够基本覆盖偿债需要。

2019-2022年6月，保证人净资产收益率分别为2.94%、2.48%、2.32%和1%，净资产收益率处于较低水平，主要与其主营业务主要承接政府委托代建项目，行业毛利率较低有关。

1. 评级情况

中诚信国际于2022年06月28日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为AA+，展望稳定。

五、 综合评价

中诚信国际于2022年06月28日对其主体信用等级进行评级，主体评级结果为AA+，展望稳定。

公司成立于2010年08月13日，实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会，持股比例为100%。

第四节 区域情况

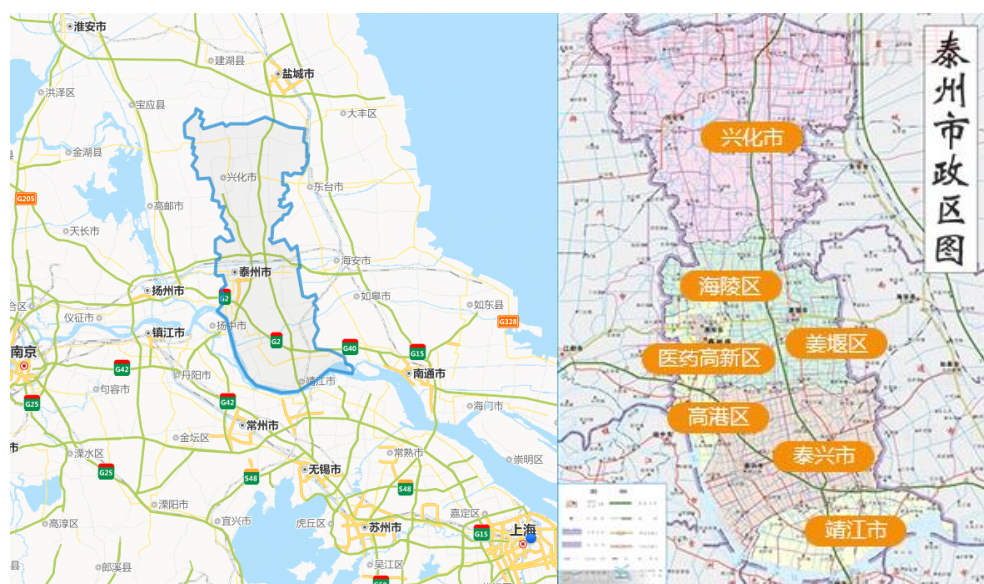
一、 泰州市区域经济

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2020年末户籍总人口497.1499万人，现辖靖江、泰兴、兴化三个县级市，海陵、高港、姜堰三区和泰州医药高新区。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）。



2019-2021年，江苏省各地市地区生产总值排名情况

单位：亿元

地区名称		2021年		2020年		2019年	
		GDP	增长率	GDP	增长率	GDP	增长率
1	苏州市	22,718.34	8.70%	20,170.50	3.40%	19,235.80	3.40%
2	南京市	16,355.33	7.50%	14,817.95	4.60%	14,030.20	9.40%
3	无锡市	14,003.24	8.80%	12,370.48	3.70%	11,852.30	3.60%
4	南通市	14,003.24	8.80%	10,036.31	4.70%	9,383.50	11.40%
5	常州市	8,807.58	9.10%	7,805.30	4.50%	7,400.90	5.00%
6	徐州市	8,117.44	8.70%	7,319.77	3.40%	7,151.40	5.90%
7	扬州市	6,696.43	7.40%	6,048.33	3.50%	5,850.08	7.00%
8	盐城市	6,617.39	7.70%	5,953.38	3.50%	5,702.26	5.10%
9	泰州市	6,025.26	10.10%	5,312.77	3.60%	5,133.40	0.50%

10	镇江市	4,763.42	9.40%	4,220.09	3.50%	4,127.30	1.90%
11	淮安市	4,550.13	10.00%	4,025.37	3.20%	3,871.21	7.50%
12	连云港	3,727.92	8.80%	3,277.07	3.00%	3,139.29	13.30%
13	宿迁市	3,719.01	9.10%	3,262.37	4.50%	3,099.23	12.70%
合计	江苏省	116,364.20	8.60%	102,719.00	3.70%	22,883.79	6.70%

2021年，泰州市地区生产总值突破6000亿元，具体值为6025.30亿元，在江苏省13个城市中位居第九位。相比上年同期增长了712.50亿元，名义增长速度为13.41%，增速在全省位居第三位；按可比价计算，实际同比增长10.1%，比全省实际增速高了1.5个百分点，增长情况较为出色。分产业来看，第一产业增加值318.13亿元，同比增长2.8%；第二产业增加值2918.59亿元，同比增长9.3%；第三产业增加值2788.54亿元，同比增长11.8%。

第七次人口普查数据显示，泰州市常住人口约为451.28万人，相比第六次人口普查时减少了10.61万人。以第七次人口普查常住人口数量为基数计算，泰州市2021年全年人均GDP约为13.35万元。

全省规模以上工业增加值增长13.4%；固定资产投资同比增长8.3%；实现社会消费品零售总额1576.94亿元，同比增长18.3%；实现外贸进出口总额约189.22亿美元，同比增长29.2%，其中出口额约133.57亿美元，同比增长39.1%；完成一般公共预算收入420.29亿元，同比增长12.0%；全市居民人均可支配收入43777元，同比增长10.3%。

2022年上半年，泰州市实现地区生产总值3028.63亿元，增长3.0%，增速分别高于全国、全省0.5和1.4个百分点，居全省第2位。其中，第一产业实现增加值97.09亿元，增长6.1%；第二产业实现增加值1547.13亿元，增长5.4%；第三产业实现增加值1384.41亿元，增长0.3%。

富民增收来看，2021年泰州市实现一般公共预算收入420.29亿元，同比增长12.0%，增速位居全省第五。全体居民人均可支配收入、城镇居民人均可支配收入分别为43777元、53818元，同比分别增长10.3%、9.6%，增速均为全省第一。农村居民人均可支配收入为27401元，同比增长11.3%，两年平均增长8.4%。

截至2022年6月末，泰州市上市公司

公司名称	股票代码
江苏春兰制冷设备股份有限公司	600854.SH
林海股份有限公司	600099.SH
江苏太平洋精锻科技股份有限公司	300258.SZ

江苏硕世生物科技股份有限公司	688399.SH
江苏云涌电子科技股份有限公司	688060.SH
江苏金迪克生物技术股份有限公司	688670.SH
江苏扬电科技股份有限公司	301012.SZ
邁博藥業有限公司	2181.HK

2019-2021 年，泰州市财政收支情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
地方综合财力（一）+（二）+（三）	1101.32	961.99	773.82
（一）公共财政收入	420.29	375.20	365.67
其中：税收收入	316.96	282.06	279.15
（二）转移性收入	N/A	36.56	45.21
（三）政府基金性收入	681.03	550.23	362.94
其中：国土使用权出让收入	644.75	534.01	343.58
财政支出	667.90	627.54	594.24
债务余额	965.82	844.14	759.19
一般债务余额	440.79	391.12	390.84
专项债务余额	525.03	453.02	368.35
财政自给率	62.95	59.78	61.54
负债率	16.03	15.89	14.86
债务率	87.70	87.74	98.11

二、医药高新区（高港区）区域经济

2021 年 6 月，泰州医药高新区与高港区启动融合发展，实行“区政合一”的运行模式，目前区级职能机构融合已经到位，下设生物医药产业园区、化学新材料产业园区（即泰州 BJ 工业园区）、电子信息产业园区、高端装备制造产业园区、港口物流产业园区 5 个功能园区，下辖 5 个乡镇、7 个街道。融合后的泰州医药高新区（高港区）土地总面积 404.50 平方公里，人口 54 万人，现有企业总数 2.55 万家，其中规上工业企业 443 家，高新技术企业 242 家。

根据《2021 年医药高新区（高港区）国民经济和社会发展统计公报》，2021 年，经初步核算，医药高新区（高港区）地区生产总值为 1106.86 亿元，按不变价计算，比上年增长 11.00%。其中：第一产业增加值 15.50 亿元，增长 2.70%；第二产业增加值 609.50 亿元，增长 12.10%；第三产业增加值 481.86 亿元，增长 10.00%。三次产业增加值比重为 1.4:55.1:43.5。

全区规上工业产值同比增长 29.40%，其中民营工业产值同比增长 36.40%。分轻重工业看，轻工业产值同比增长 15.00%，重工业产值同比增长 45.40%。全区固定资产投资全年增速为 8.4%。

2021年泰州市下辖6个区县GDP中,泰兴市(1273.44亿元)、靖江市(1142.38亿元)、高港区(1106.86亿元)、兴化市(1020.94亿元)、姜堰区(781.51亿元)、海陵区(700.13亿元),高港区排名第3。2021年,合并后的泰州医药高新区(高港区)地区生产总值1,106.86亿元,政府性基金收入51.25亿元,公共财政收入为100.54亿元(其中高港区47.44亿元,医药高新区53.1亿元),上划中央四税(国内增值税、国内消费税、企业所得税、个人所得税)87.86亿元,一般公共预算支出85.44亿元,同比增长2.00%。同期,医药高新区(高港区)财政自给率117.67%,自给率较高。

2019-2021年,高港区单体财政收支情况(单位:万元、%)

项目	2021年	2020年	2019年
地方综合财力(一)+(二)+(三)	83.12	66.31	57.08
(一)公共财政收入	47.44	46.40	42.10
其中:税收收入	36.16	32.85	33.43
(二)转移性收入	7.68	7.85	7.13
(三)政府基金性收入	28.00	12.06	7.85
其中:国土使用权出让收入	27.62	11.49	7.41
财政支出	85.22	89.98	57.76
债务余额(亿元)	81.52	79.92	49.13
一般债务余额(亿元)	29.76	29.17	28.48
专项债务余额(亿元)	51.76	50.75	20.65
财政自给率	98.78	94.89	88.25
负债率	7%	13%	8%
债务率	98%	121%	86%

2021年转移性收入数据来源于江苏省预决算公开统一平台发布的《关于高港区2021年财政预算执行情况和2022年财政预算草案的报告》及预警通等(详见附件),据此计算的债务率数据符合指引要求。

截至2022年11月24日,泰州市和医药高新区(高港区)均无政府平台违约事件。

第五节 资金用途

信托资金用于投资泰州市XBJ开发有限责任公司(以下简称“发行人”或“泰州BJ”)发行的永续债权投资计划(以下简称“永续债”)及缴纳信保基金。永续债权投资信托资金最终用于发行人支付贸易采购款。

第六节 交易方案

一、 信托要素

- **信托名称：**央企·XX474号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- **信托类型：**主动管理类；
- **产品类型：**权益类；
- **风险等级：**R3；
- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”）；
- **交易对手：**泰州BJ（发行人）、江苏CH（保证人）；
- **信托规模：**本信托计划总规模不超过【5】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**本信托计划无固定期限，可分期成立，各期期限为【1】+N年；
- **投资期限：**永续债权权益投资计划无固定期限，可分期投资，各期期限为【1】+N年。每期信托计划初始投资期限为1年，发行人有权在每期永续债权权益投资计划初始投资期限届满日行使赎回权。初始投资期限届满日，发行人如未行使赎回权赎回全部永续债权权益投资计划的，则信托自动递延进入第二个投资周期，第二个投资周期为1年。第二个投资周期届满日，发行人有权行使赎回权，如发行人未行使赎回权赎回全部永续债权的，则信托自动递延进入第三个投资周期，第三个投资期限为1年，以此类推……第N个投资周期。初始投资期限届满日后每1年为一个延续投资周期。发行人行使赎回权的，应在初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日前提前不少于1个月书面通知受托人，并于初始投资期限届满日或后续各投资周期届满日赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续债权权益投资收益，对应的该期信托计划终止。若发生交叉违约及加速清偿条款约定等情形，受托人有权要求发行人赎回全部各期永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划收益，则信托终止；
- **资金用途：**信托资金用于投资泰州市XBJ开发有限责任公司（以下简称“发行人”或“泰州BJ”）发行的永续债权权益投资计划（以下简称“永续债”）及缴

纳信保基金。永续债权投资信托资金最终用于发行人支付贸易采购款；我司对信托资金的使用进行监管，放款前提供用款材料依据，放款后提供用款凭证。信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途；

● **信托财产分配：**受托人取得投资收益后进行分配，分配顺序如下：①信托费用固定部分（包括保管费、固定信托管理费、销售费），②受益人基准收益，利率重置后投资收益率每次增加不超过【】BPs，③受益人本金，④剩余为浮动信托报酬；

● **发行方式：**【机构代销】，代销费率不高于【】%/年，信托计划支付由代销机构代销的信托单位对应的代销费，对应的时间以代销的信托单位对应的初始投资期限为限，即超过初始投资期限后信托单位存续的，该部分不再支付代销费；

● **永续债权投资计划投资收益率：**初始投资期限内，预计不低于【】%/年（暂定），初始投资期限届满日或后续各投资期限届满日若发行人未赎回全部永续债权，则于第2个至第N个投资周期投资日进行利率重置。重置利率=上一投资周期利率+【】BP，且封顶利率不超过【】%。若发行人递延支付某一计息期间的投资收益，则递延利率从下一个付息季度起在当期投资收益率基础上调升50BP，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止，递延利率不重复调升；

● **永续债权投资计划付息安排：**永续债的投资收益支付日为每自然季度末月【10】日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形），发行人有权提前付息；

● **受益人业绩比较基准：**初始投资期限内，为不超过【】%/年。各投资期限届满，发行人未赎回全部永续债权的，投资收益率重置，受益人业绩比较基准亦进行重置，重置后业绩比较基准每次增加不超过【100】BPs（与投资收益率调升同步），封顶不超过【】%/年；

● **信托利益分配安排：**我司作为受托人自各期永续债权投资资金放款之日起每自然季度末月的【10】日、初始投资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）起10个工作日内支付一次信托相关费用、分配受益人的信托收益。

● **托管费：**保管费率不高于【】%/年，保管银行为平安银行；

-
- **信托报酬：**初始投资期限内，固定信托报酬率不低于【】%/年（不含税），浮动信托报酬（若有）具体以合同约定为准；
 - **信托业保障基金：**由发行人或其指定第三方缴纳；
 - **相关税费：**印花税（如有）由发行人与我司信托计划各自承担；增值税及附加税费、法律服务费、印刷费等由信托财产承担；
 - **信托利益来源及退出方式：**本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束；
 - **征信录入：**本项目为权益投资产品，发行人、保证人不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。

二、 交易方案及交易结构

1. 交易方案

合作方式：永续债权形式的权益性投资

合作期限：永续债权权益投资计划无固定期限，可分期投资，各期期限为【1】+N年；

交易流程：

➤ 投入：

（1）委托人将合法所有资金委托给受托人央企信托设立“央企·XX474号集合资金信托计划”；

（2）委托人分别与受托人签署《资金信托合同》，并各自交付信托资金；

（3）受托人与发行人签署《永续权益投资合同》并向发行人进行永续债权式权益性投资；

（4）受托人与保证人签署《保证合同》；

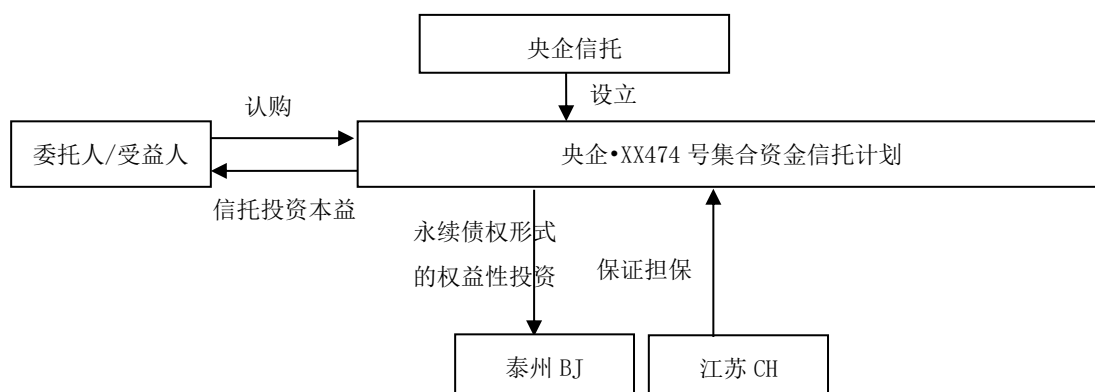
（5）受托人分次将信托资金支付至发行人账户。

注：以上合同名称以实际签署或出具为准。

➤ 退出：

本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期履行永续债投资收益的偿付义务，从而实现信托计划的退出；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

2. 交易结构



三、 发行方案

初始投资期限内初始业绩比较基准不高于【】%/年。

代销费率不高于【】%/年，信托计划支付由代销机构代销的信托单位对应的代销费，对应的时间以代销的信托单位对应的初始投资期限为限，即超过初始投资期限后信托单位存续的，该部分不再支付代销费。

第七节 项目风险评估及控制措施

一、 项目风险评估

受托人将恪尽职守地管理信托财产，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，但受托人在管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临包括但不限于市场风险在内的各种风险，以下是对相关风险的具体分析：

1. 市场风险

因宏观经济运行、货币政策、财政政策等国家政策的变化、金融市场利率的波动等，均可能对市场及交易对手经营情况产生影响，从而影响交易对手偿债能力及保证人担保能力。

2. 政策风险

国家对国有资本运营、市政建设行业政策有可能会改变，从而直接影响交易主体的履约能力。

货币政策、财政政策、产业政策等国家政策的变化对货币市场、资本市场产生一定的影响，可能导致利率水平、市场价格波动，从而影响企业收益。

3. 流动性风险

本信托计划项下的信托利益主要来源为发行人按期支付永续债权利息，信托计划到期由发行人清偿永续债权益投资计划本息实现退出，存在信托财产难以迅速变现进而影响履约能力的风险。

4. 操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

5. 其他风险

除以上所述风险外，本信托还存在尽职调查不能穷尽的风险以及其他因政治、经济、自然灾害等不可抗力对信托财产产生影响的风险。

二、 风险控制措施

1. 抵押担保（否）

2. 质押担保（否）

3. 保证担保（是）

由江苏 CH 资产管理有限公司为泰州市 XBJ 开发有限责任公司对于本永续债的支付义务及赎回义务提供连带责任保证担保并出具有效决议。

4. 交易合同强制执行公证（否）

不强制办理，交易对手较难配合强执，交易对手均为国有企业，信用状况良好。

5. 资金监管（否）

6. 其它措施（非融资类业务，不录入征信、已取得征信授权书）

1) 强制付息安排

若在某一投资收益支付日前的投资期限内触发以下情形的，发行人应支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息（如有）：

（1）该投资收益支付日前 12 个月发行人向其股东分红或分配股息（包括做出关于向股东分红或分配股息的有效决议，上缴国有资本收益除外）；

（2）该投资收益支付日前 12 个月发行人减少注册资本（包括做出关于减少注册资本的有效决议）；

(3) 该投资收益支付日前 12 个月发行人向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权益投资计划/永续债权）支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为（包括做出关于实施偿还的有效决议）。

2) 强制赎回情形或加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布本笔永续债权益投资计划提前到期，并收回本息：

(1) 发行人、担保人未能清偿到期应付的任何中期票据、债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券或境外债券等公开发行的债务的本金或利息；或未能清偿到期应付的任何金融机构到期债务。

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

(4) 负责发行人年度审计的会计师事务所未将本笔永续债权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益的；

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致本笔永续债权益投资计划不再被认定为权益投资业务的。

(6) 本笔永续债权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

3) 清偿顺序

在发行人破产清算时，本合同项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于发行人发行的普通债券和其他普通债务。

4) 利息递延下的限制事项

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

(3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续债权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

5) 突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，我司将及时与发行人沟通，并有权决定是否采取向媒体公开披露该事件：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行业务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人或其高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(4) 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

第八节 风险资本及收益测算

一、 风险资本计提

集合资金风险资本计提系数为【】%，信托规模【】亿元测算，风险计提资本【】万元。

二、 收益预测

本信托的固定信托报酬不低于【】%/年（不含税），按信托金额【】亿元计算，初始投资期限内约可获得固定信托报酬约【】万元。

第九节 期间管理工作方案

我部将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》，及时与经营管理部就本项目期间管理工作进行对接，协同负责本项目的期间管理事宜。

一、 信托计划成立前的工作

委托人将合法所有资金委托给央企信托设立“央企·XX474号集合资金信托计划”；

央企信托与各方签署协议；

央企信托运用信托资金。

二、 期间管理责任人及主要职责

1. 信托经理及团队：

2. 主要职责：掌控信托资金的使用情况及项目开发建设进度；定期跟踪交易对手的经营和财务情况；定期走访交易对手企业，收集其财务报表，了解其财务状况、经营状况、销售情况等，了解是否有重大事项发生；按约定向委托人/受益人进行信托利益分配；按约定向投资者/受益人披露相关信息等。

3. 项目外派管理人员（如无请写明无）：无。

4. 委托第三方管理：无。

三、 期间管理工作安排

1. 管理资料的搜集与分析

掌握信托资金的使用情况，确认其用途是否符合规定。按季度收集交易对手财务报表原件，以对比的方式掌握其财务状况、经营情况的变化。

2. 资金监管

用款后发行人向受托人提供相应用款证明，包括但不限于贸易合同、支付银行流水等有效证明材料。

3. 抵（质）押物监测

无。

4. 现场检查

按季度走访交易对手了解其生产经营状况情况及是否有重大事项发生。

5. 项目到期前管理

本信托到期前 30 个自然日，走访发行人，了解企业及项目建设情况、盈利情况、现金流情况，落实资金来源情况；了解保证人为本信托履行代偿能力变动情况。

6. 外派人员管理

无。

7. 委托第三方管理

无。

8. 信息披露

按季度披露信托资金管理报告、信托资金运用及收益情况以及其他重大临时信息。

年 月 日