

# XX 信托 · XX601 号集合资金信托计划

## 尽职调查报告

XX 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《XX 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。

# 报告摘要

- **信托摘要**

我部拟设立“XX信托·XX601号集合资金信托计划”，规模不超过5亿元（以实际募集为准），信托计划各期2+n年。信托募集资金用于向泰州鑫泰集团有限公司（以下简称“鑫泰集团”或“交易对手”，AA+评级，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于归还有息负债，并由泰州华信药业投资有限公司（以下简称“华信药业”或“担保人”，股东为泰州市人民政府和国开发展基金有限公司，AA+评级）提供不可撤销连带责任保证担保。

我司发放的各期投资资金的投资期限均为2+n年，总规模不超过5亿元，交易对手有权在各期投资资金放款日起满24个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

本项目交易对手泰州鑫泰集团有限公司在泰州市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。根据联合资信评估股份有限公司2022年6月21日出具的跟踪评级报告，泰州鑫泰集团有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，YY评级7-。截至2022年9月末，总资产为672.70亿元，净资产为227.08亿元，资产负债率为66.24%，营业收入为20.63亿元，综合实力强，具备充足的清偿能力。

2022年，泰州市累计实现一般公共预算收入416.62亿元，政府性基金收入523.01亿元；根据医药高新区（高港区）政府2022年预决算报告，医药高新区（高港区）2022年一般公共预算收入101.16亿元，政府性基金收入70.97亿元，将对鑫泰集团的还款形成有效支持。

- **项目来源及资金安排**

本项目有业务部门自主开发，资金来源为面向合格投资者进行募集。

- **项目的成立条件**

- 放款前由交易对手、担保人出具董事会决议；
- 交易合同办理签约公证
- **后续管理**
  - 1、后续将时刻关注交易对手的财务状况、资金用款情况、付款情况；
  - 2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人；
  - 3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

## 一、信托基本情况介绍

### (一) 泰州医药高新区平台公司分析

医药高新区内主要平台共有 10 家,分别为泰州华信药业投资有限公司(AA+)、泰州鑫泰集团有限公司(AA+)、江苏创鸿资产管理有限公司(AA+)、泰州市新滨江开发有限责任公司(AA+)、泰州高教投资发展有限公司(AA)、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司(AA)、泰州华诚医学投资集团有限公司(AA)、泰州东方中国医药城控股集团有限公司(AA)、泰州市凯明城市建设有限公司、泰州通泰投资有限公司(AA),都是区内重要的平台公司。

交易对手泰州鑫泰集团有限公司主要承担高新区下辖的泰州经开区及综合保税区中基础设施建设、安置房和厂房建设及国有资产投资和管理等职能,收入主要来源于保障房销售、委托代建及商品销售。截至2022年12月末,公司注册资本为1005072.5604万元,股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会。根据联合资信评估股份有限公司2022年6月21日出具的跟踪评级报告,泰州鑫泰集团有限公司主体长期信用等级为AA+,评级展望为稳定。截至2022年9月末,总资产为672.70亿元,净资产为227.08亿元,资产负债率为66.24%,营业收入为20.63亿元。

担保人泰州华信药业投资有限公司为医药高新区(高港区)第一大平台公司,根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司2022年6月28日出具的评级报告,华信药业主体长期信用等级为AA+,评级展望为稳定。截至2022年9月末,公司总资产规模为901.23亿元,净资产为301.29亿元,资产负债率为66.57%,公司营业收入为34.69亿元,净利润为1.99亿元。担保人资产实力强,具备担保能力。

本次项目绑定当地第一大和第二大平台,交易对手和担保方资产规模雄厚,且两家公司的实际控制人均为泰州市人民政府,层级较高,具有较强的偿付能力和担保能力。

#### 泰州医药高新区主要平台公司情况(财务数据截至2022年9月末)

序号	名称	控股股东	注册资本(万元)	成立时间	总资产(亿元)	净资产(亿元)	营业收入(亿元)	净利润(亿元)	负债率	评级
----	----	------	----------	------	---------	---------	----------	---------	-----	----

1	泰州华信药业投资有限公司	泰州市人民政府、国开发展基金有限公司	732,851.16	2005/12/28	901.23	301.29	34.69	1.99	66.57%	AA+
2	泰州鑫泰集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	1,005,072.56	2001/9/14	672.7	277.08	7.86	1.34	58.81%	AA+
3	江苏创鸿资产管理有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	315,400.00	2010-08-13	654.04	244.31	32.11	4.28	62.65%	AA+
4	泰州市新滨江开发有限责任公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	433,000.00	2000/8/18	438.07	135.35	17.33	0.83	69.10%	AA
5	泰州华诚医学投资集团有限公司	泰州医药城控股集团有限公司、国开发展基金有限公司	295,600.00	2009/8/18	267.59	80.62	5.63	0.62	69.87%	AA
6	泰州东方中国医药城控股集团有限公司	泰州医药城控股集团有限公司、江苏省财政厅	271,610.25	2010/7/2	242.28	75.05	8.7	0.14	69.02%	AA
7	泰州高教投资发展有限公司	泰州市城市建设投资集团有限公司	501,500.00	2004/6/3	235.41	97.68	7.52	0.37	58.51%	AA
8	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	江苏创鸿资产管理有限公司、江苏泰州港经济开发区管理办公室	272,108.92	2002/1/28	155.12	62.21	10.23	0.38	59.90%	AA
9	泰州市凯明城市建设有限公司 (2022年6月末数据)	泰州医药高新技术产业开发区(泰州市高港区)国有资产管理中心、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	13,000.00	2003-09-05	141.32	55.4	31.1	2.69	60.80%	-
10	泰州通泰投资有限公司(2022年6月末数据)	泰州医药城控股集团有限公司、江苏省财政厅	305,680.70	2009/4/15	101.01	37.54	2.53	0.13	62.84%	AA

### 泰州医药高新区主要平台公司职务情况

序号	名称	控股股东	主要业务
1	泰州华信药业投资有限公司	泰州市人民政府、国开发展基金有限公司	公司为投资控股型公司，是泰州市华泰工业控股经营有限公司和泰州海华工业建设发展有限公司根据泰州市人民政府2005年11月13日专题会议会议精神投资设立的股份有限公司。公司的商品销售业务板块主要是医药产品销售，由子公司华为医药经营。近年逐渐转型为药品第三方物流平台，专门给入驻园区的药品、医疗器械企业提供药品销售、药品第三方物流、药品终端配送服务，并为上下游客户提供差异化增值服务，成为中国医药城招商引资的一个重要平台。
2	泰州鑫泰集团有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	公司主要承担高新区下辖的泰州经开区及综合保税区的基础设施建设、安置房和厂房建设、国有资产投资和管理等职能，收入主要来源于保障房销售、委托代建及商品销售。
3	江苏创鸿资产管理有限公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	公司是泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务范围包括泰州市高港区及泰州港经开区的基础设施建设，以及工程施工、安置房销售、

			热力销售、景区和管网资产经营、商贸等
4	泰州市新滨江开发有限责任公司	泰州市政府国有资产监督管理委员会	新滨江开发是泰州市滨江工业园区唯一的城市基础设施建设主体，主要负责园区公共基础设施和配套项目工程建设，业务范围包括城市基础设施建设回购、物流车、安置房/保障房回购、资产出租和商品贸易等。
5	泰州华诚医学投资集团有限公司	泰州医药城控股集团有限公司、国开发展基金有限公司	泰州华诚医学教育投资发展有限公司是泰州医药园区（中国医药城）下属国有企业，主要从事中国医药城教育教学区的投资建设及经营发展，公司内设综合部、财务部、工程管理部、投资开发部、后勤管理部5个部门。
6	泰州高教投资发展有限公司	江苏创鸿资产管理有限公司	泰州高教投资发展有限公司主营业务包括园区基础设施建设及土地开发、教育投资业务等。公司为泰州高教园区建设的唯一投融资主体，高教园区的基础设施投资建设是泰州市政府的重点工作，地方政府支持力度大，为公司主业发展提供了较好的政策环境。
7	泰州东方中国医药城控股集团有限公司	泰州医药城控股集团有限公司、江苏省财政厅	泰州东方中国医药城控股集团有限公司是泰州医药园区重要的国有资产运营主体，主要从事泰州医药园区内的商品房开发、房屋租赁、酒店服务、物业管理、医药会展服务等经营性业务。目前公司形成了以融资投资为主其他多业并举的多元化战略经营格局。
8	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	江苏创鸿资产管理有限公司、江苏泰州港经济开发区管理办公室	公司是泰州市高港区重要的基础设施和安置工程投资建设主体，主要从事高港高新区范围内的基础设施建设、园区经营和保障房建设业务。
9	泰州市凯明城市建设有限公司	泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）国有资产管理中心、泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	公司主要在高港区内从事基础设施建设，同时经营物业租赁、建材贸易。
10	泰州通泰投资有限公司	泰州医药城控股集团有限公司、江苏省财政厅	公司作为泰州数据产业园区内主要的基础设施投资和运营企业，负责园区内的投资、运营、房屋租赁、安装工程等重要基础性工作，在区域内相关行业占据重要地位。公司作为当今中国唯一的国家级医药高新区下属的数据产业园区的主要投资和运营主体。

### （三）信托方案与操作流程

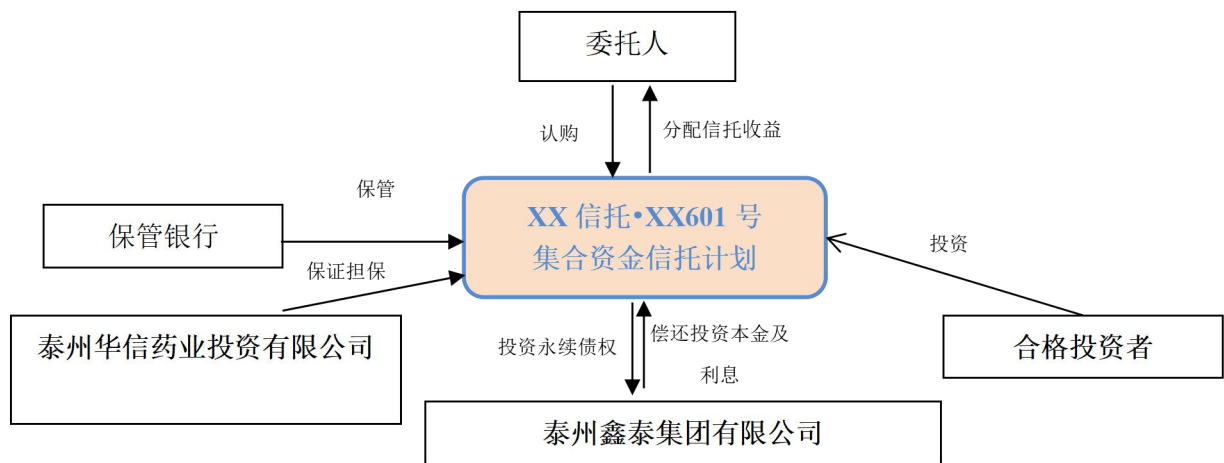
#### 1. 项目简介

我部拟设立“XX信托·XX601号集合资金信托计划”，规模不超过5亿元（以实际募集为准），信托计划各期2+n年。信托募集资金用于向泰州鑫泰集团有限公司（以下简称“鑫泰集团”或“交易对手”，AA+评级，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于归还有息负债，并由泰州华信药业投资有限公司（以下简称“华信药业”或“担保人”，股东为

泰州市人民政府和国开发展基金有限公司，AA+评级）提供不可撤销连带责任保证担保。

我司发放的各期投资资金的投资期限均为 2+n 年，总规模不超过 5 亿元，交易对手有权在各期投资资金放款日起满 24 个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

## 2. 交易结构图



## 3. 本信托计划需签署的合同文件

1. XX 信托设立并发行本信托计划，向合格投资人募集信托资金不超过人民币 50000 万元（以实际募集金额为准），并签署《资金信托合同》。

2. XX 信托与交易对手签署《永续债权投资合同》，明确资金用途，永续债权本金还本计划、资金占用费率、递延付息、强制付息等。

3. XX 信托与保管银行签订《保管协议》。

### （四）信托要素

信托要素	内容
信托名称	XX 信托 · XX601 号集合资金信托计划



信托目的	信托募集资金用于向泰州鑫泰集团有限公司（鑫泰集团）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于归还有息负债。		
委托人	合格投资者。		
交易对手	泰州鑫泰集团有限公司		
担保人	泰州华信药业投资有限公司		
信托规模	不超过5亿元（分期募集）		
信托期限	2+n年		
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、担保人出具董事会决议 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）信托资金的投入

我部拟设立“XX信托·XX601号（永续债）集合资金信托计划”，规模不超过5亿元（以实际募集为准），信托计划各期2+n年。信托募集资金用于向泰州鑫泰集团有限公司（以下简称“鑫泰集团”或“交易对手”，AA+评级，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于归还有息负债，并由泰州华信药业投资有限公司（以下简称“华信药业”或“担保人”，股东为泰州市人民政府和国开发展基金有限公司，AA+评级）提供不可撤销连带责任保证担保。

## （六）信托资金的退出

根据《永续债权投资合同》相关约定如下：

（1）我司各期债权投资的期限为 2+n 年，但按《永续债权投资合同》约定提前到期的除外。

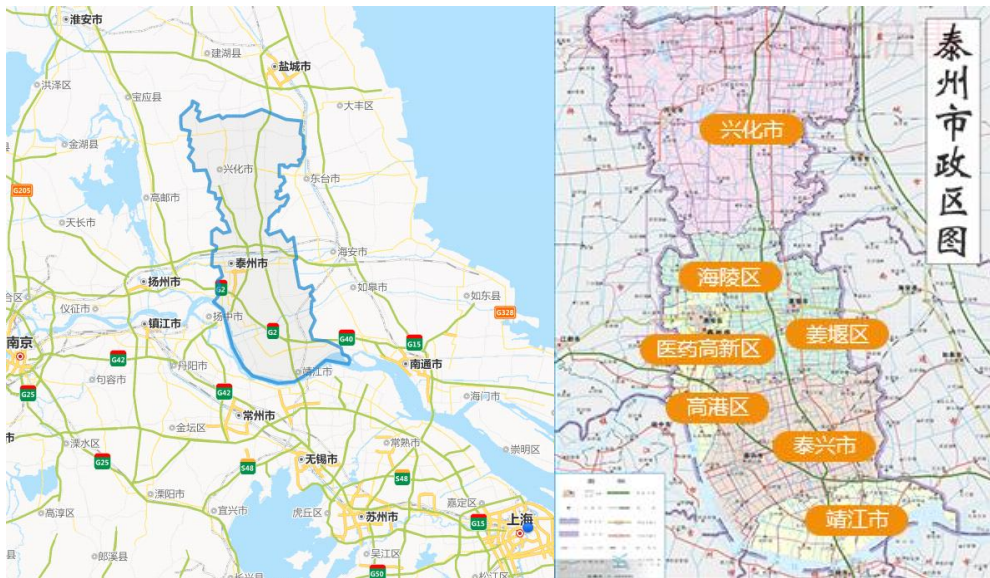
（2）在债权投资期间，经提前 20 个工作日书面通知我司，交易对手有权在各期投资资金放款日起满 24 个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

## 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。2022年末，泰州市常住人口450.56万人，城镇化率69.24%，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	<b>泰州市</b>	<b>6402</b>	<b>4.40%</b>	<b>6025</b>	<b>10.10%</b>
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。

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。

### 泰州市优势产业

泰州市优势产业主要在于大健康产业和工业，大健康产业以医药高新区（高港区）为核心。工业体系方面，泰州市政府着力打造的“一个产业体系，四个特色产业集群”，分别为海工装备和高技术船舶、汽车零部件和精密制造、化工及新材料、光伏和锂电。2022 年，四个产业集群 786 家规上企业实现产值、销售收入、利润 3810.8 亿元、3493.9 亿元和 205.6 亿元，同比增长 20%、14.5%、12%，占规上工业总产值比重分别达 45.3%、44.8%和 37.3%。

### 大健康产业

泰州市统筹各市（区）大健康产业资源，着力打通医药研制、特色医疗、休闲旅游、养生养老大健康产业通道，加快构建以医药高新区（高港区）为核心，沿江健康制造板块和里下河生态康养产业基地为“两翼”，一批特色产业园区为“支点”的大健康产业体系。

2022 年全市实现医药产业产值 946.2 亿元，约占全省 20%，以疫苗、诊断试剂及高端医疗器械、化学创新药、兽用生物制品、健康食品、中药产业为代表的特色健康制造产业体系基本形成。拥有扬子江药业等一批全国医药百强企业，化学药、现代中药近 20 个大品种市场占有率全国第一，疫苗产业集聚度全国最高，特医食品注册证数占全省的 3/4，泰连锡生物医药集群入选国家先进制造业集群。作为首个医药类国家级高新技术产业开发区，泰州医药高新区落户海内外 1200 多家医药企业，其中包括阿斯利康、雀巢、勃林格殷格翰等 14 家全球跨国企业。

泰州市续三年入选中国最具幸福感城市，先后获批“国家康养旅游示范基地”“国家健康旅游示范基地”“国家中医药综合改革试验区”“国家中医药健康旅游示范区建设单位”等。获批苏中地区唯一的省级区域医疗中心，南京医科大学附属泰州人民医院、泰州临床医学院、泰州医药产业研究院等一批合作共建重点项目有序推进。

### 海工装备和高技术船舶产业

泰州市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，拥有扬子江船业、新时代造船等全球造船领军企业，是泰州最具国际竞争

力的产业之一。2022年，泰州造船完工量119艘807.3万载重吨，完工量分别占全省、全国、全球的比重为46.3%、21.3%和10.1%；新接订单111艘879.1万载重吨，新接订单分别占全省、全国、全球的比重为49.3%、19.3%和10.7%；手持订单276艘2486.1万载重吨，较去年同期增长8.1%，手持的订单分别占全省、全国、全球的比重为51.2%、23.5%和11.5%。2022年实现产值572.5亿元、销售529.4亿元、利润61.8亿元，同比分别增长23.5%、22.7%、27.2%。

### **化工及新材料产业**

泰州市化工及新材料产业集群共有规上企业410家，占全市规上企业数12%，完成产值1948亿元，同比增长17.5%，占全市规上企业产值的23.2%，销售收入1753.6亿元，同比增长8.6%，占全市规上企业销售收入22.5%。泰州市化工及新材料产业经济总量大、产业链条长、产品种类多、关联覆盖广，初步构建出以烯烃、氯碱、炼油等为龙头，以众多重要节点基础原料为中游，以先进高分子材料、电子信息 and 新能源材料、功能性精细专用新材料等为下游的产业链条和产业集聚。近年来化工及新材料产业集群锚定高端化、智能化、绿色化发展方向，在产业转型升级上初见成效。拥有省级以上专精特新企业48家，其中国家级专精特新“小巨人”9家，制造业单项冠军1家；省级以上绿色工厂11家，其中国家级绿色工厂1家；省级企业技术中心35家，其中国家级1家；高新技术企业154家；省级智能工厂3家，智能车间9家，互联网标杆工厂4家；星级上云企业126家，其中五星级7家，四星级26家，三星级93家。

### **汽车零部件和精密制造产业**

泰州市汽车零部件和精密制造产业共有规上企业223家，2022年实现产值738.5亿元，占全市规上工业的6.5%。拥有整车企业1家，产品涵盖汽车整车、零部件等各门类约300个品种，初步形成以高端装备制造产业园（长城汽车泰州分公司整车厂）为核心，高港、海陵、泰兴、靖江四大汽车零部件产业基地为支撑的产业发展格局。泰州医药高新区（高港区）高端装备制造产业园2022年创成全市唯一的国家火炬新能源汽车及零部件特色产业基地，建成省级“互联网+先进制造业”基地。汽车及零部件产业链基本形成，整车产业特色明显，车身系统、底盘系统、电子电器等领域优势突出，近40个品种配套零部件的国内市场占有率超过30%。长城汽车泰州分公司2022年生产新能源整车71899辆，产能利用率超70%。截至2022年，产业拥有国家级技术中心2家、国家制造业单项

冠军企业 3 家、国家绿色工厂 2 家、国家专精特新企业 14 家；省级企业技术中心 40 家、专精特新企业 33 家、智能车间 22 家；星级上云企业 71 家。

### 光伏和锂电产业

泰州市光伏和锂电产业共有规上企业 49 家，其中高新技术企业 21 家。2022 年，光伏和锂电集群实现产值、销售收入、利润 551.8 亿元、548 亿元、13.2 亿元，同比增长 38.2%、40.9%、951.6%。光伏产业除上游硅料外，基本实现产业链全覆盖；光伏电池组件以单晶硅太阳能为主，兼有铜铟镓硒薄膜太阳能、异质结电池片，电池、组件产能分别达 15.8GW、30.6GW，占全国（318GW、288.7GW）的比重达 5%、10.6%。拥有国家级专精特新企业 1 家、省级以上绿色工厂 2 家、省级以上智能工厂（车间）8 个、省级工业互联网工厂 1 家。锂电产业链从优势较强的电池制造逐步扩展到四大材料、下游的电池回收，基本实现了除负极材料外的锂电池产业链的全覆盖。拥有国家制造业单项冠军企业 1 家、省级以上专精特新企业 5 家、省级以上绿色工厂 4 家、省级智能工厂（车间）9 个、省级工业互联网标杆工厂 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%。

2020-2022 年泰州市财政数据（单位：亿元）

	2020 年	2021 年	2022 年
<b>综合财力</b>	<b>1079.68</b>	<b>1251.73</b>	<b>1120.41</b>
1、一般公共预算收入	375.2	420.29	416.62
其中：税收收入	282.06	316.96	264.49
非税收入	93.14	103.33	152.13
2、上级补助收入	154.25	150.41	180.78
3、政府性基金收入	550.23	681.03	523.01
其中：国有土地出让	534.01	644.75	501.65
4、一般预算支出	627.68	667.61	696.83
5、政府性基金支出	574.53	548.82	523.01
税收占比	75.18%	75.41%	63.48%
财政自给率	59.78%	62.95%	59.79%
地区生产总值	5,312.77	6025.26	6401.77



<b>债务余额</b>	<b>844.14</b>	<b>965.83</b>	<b>1001.44</b>
其中：一般债务余额	391.12	440.79	446.27
专项债务余额	453.02	525.03	555.17
<b>债务率</b>	<b>78.18%</b>	<b>77.16%</b>	<b>89.38%</b>
<b>负债率</b>	<b>15.89%</b>	<b>16.03%</b>	<b>15.64%</b>

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

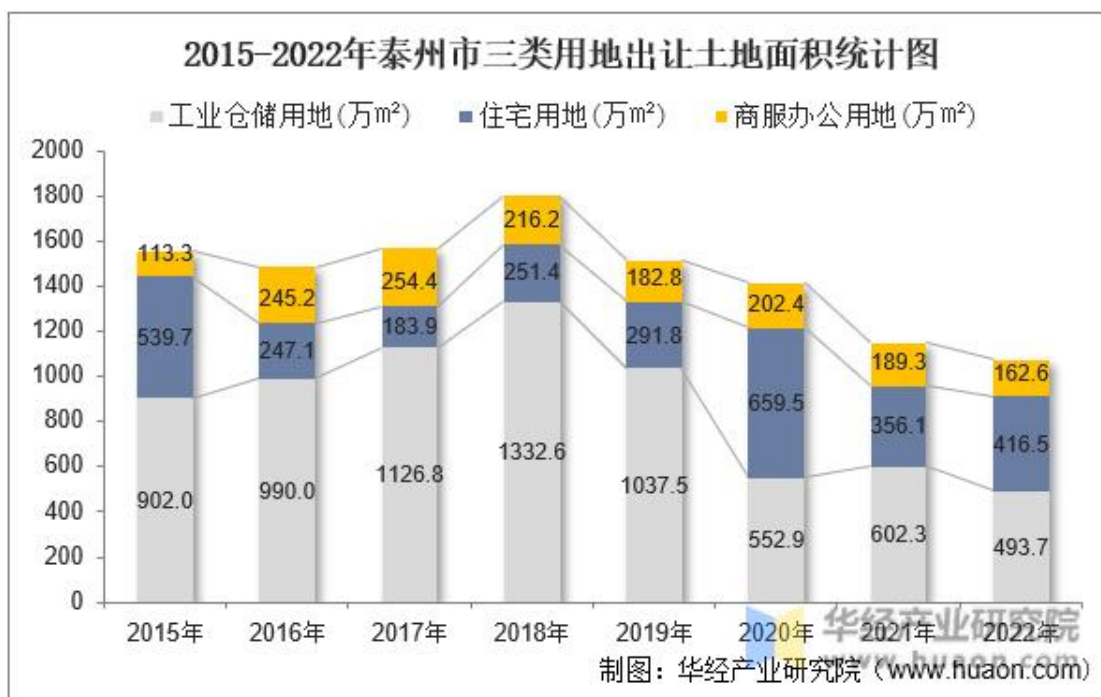
##### 泰州市土地市场情况

根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/ $m^2$ 。



2022年泰州市土地出让成交数量为274宗，成交面积为1080.77万m<sup>2</sup>，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m<sup>2</sup>，环比增加137.42%，同比增加41.63%，较上年同期增加了280.84万m<sup>2</sup>，去年同期为167.72万m<sup>2</sup>。

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/m<sup>2</sup>。

总体来看，2022年泰州市全部土地出让成交价款为440.85亿元，较上年同比降低7.24%，主要是2022年房地产市场整体不景气以及疫情反复封控导致的经济下行所致。从成交地块类型来看，住宅用地占比最高，达到总成交金额的74.33%，预计2023年以后，随着疫情的结束，经济有望平缓复苏，房地产市场景气度回升带动土地市场逐步向好。

### 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%。商品房施工面积2201.41万平方米，下降0.8%；商品房新开工面积390.13万平方米，下降21.5%；商品房竣工面积403.16万平方米，增长81.3%；商品房销售面积701.49万平方米，下降28.6%；商品房待售面积55.0万平方米，下降37.5%。

泰州房价走势



截至2023年3月，泰州市新房价格12957元/㎡，二手房价格11442元/㎡，新房价格较上年同期增加20.74%，二手房价格同比下降12.42%，泰州市新房价格和二手房价格自2022年3月份以来出现明显分化，新房价格持续上升，二手房价格下降，主要是二手房挂牌房屋数量较多，市场供过于求所致。

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”。且截止2023年2月底，泰州市无限购政策，泰州市9家主要银行首套房利率4.1%，二套房利率4.9%，首套二套首付均为30%，整体房地产市场政策较为宽松，有助于未来泰州市房地产市场的回暖。

## （二）医药高新区（高港区）基本情况

### 1、基本经济情况

2005年2月，江苏省委、省政府经过充分调研，决定在泰州“设立医药产业园区、建设中国医药城”；2006年11月，中国医药城正式启动建设；2009年3月，泰州医药高新区升级为国家级高新区，是当时全国唯一的医药类国家级高新区；2010年2月，科技部、卫生部、国家食品药品监督管理局、国家中医药管理局与江苏省人民政府共建中国医药城机制正式建立，成为全国唯一的部省共建高新区。目前，在全国169家国家级高新区综合排名中列74位，在215家全国生物医药类园区综合竞争力排名中列11位。高港区是泰州的滨江主城区、中国人民解放军海军诞生地，也是长三角地区著名的“鱼米之乡”“教育之乡”“银杏之乡”，1997年8月伴随着地级泰州市的成立而组建。

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、化学新材料、电子信息、高端装备制造、港口物流等5个功能园区，下辖5个乡镇、7个街道。这也是全省第四个、长江以北第一个推行“区政合一”管理体制改革的开发区。融合后的泰州医药高新区（高港区）土地总面积402.87平方公里，全区家庭总户数136986户，户籍总人口43.90万人，国家高新技术企业总量283家，累计获批省级潜在“独角兽企业”9家、省“瞪羚企业”22家，国家级“专精特新”小巨人企业11家；万人发明专利拥有量达52.39件。

2022年医药高新区（高港区）实现地区生产总值1153.39亿元，增长2.7%；完成规模以上工业总产值2370.41亿元，增长12.0%；完成工业开票销售2083.69亿元，增长14.0%；工业入库税金117.67亿元，同比增长22.4%。以全市7%的

面积和 10.7%的常住人口，创造了 18.8%的 GDP、28.4%的规上工业产值和 39.9%的工业企业净入库税收。

2020 年-2022 年泰州医药高新区（高港区）经济财政指标情况（单位：亿元）

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	数值	增幅	数值	增幅	数值	增幅
GDP（亿元）	634.97	5.50%	1106.86	11.00%	1153.39	2.70%
第一产业增加值（亿元）	1.05	-6.60%	15.5	2.70%	16.36	-
第二产业增加值（亿元）	192.61	6.70%	609.5	12.10%	648.01	-
第三产业增加值（亿元）	143.27	3.90%	481.86	10.00%	489.02	-
规模以上工业总产值	-	8.90%	-	29.40%		12.00%
固定资产投资（亿元）	-	5.50%	-	8.40%		-13.50%
社会消费品零售总额（亿元）	96.69	8.70%	284.98	16.30%	180.82	-4.70%
人均可支配收入（元）	40915	5.30%	45214	10.50%	47986	6.10%
三次产业结构		-	1.4:55.1:43.5		1.4:56.2:42.4	

注：2020 年为医药高新区数据，2021 年泰州医药高新区和高港区合并，故数据变化较大

2022 年泰州医药高新区（高港区）经济运行总体平稳。全区实现地区生产总值为 1153.39 亿元，按不变价计算，比上年增长 2.7%。其中，第一产业、第二产业、第三产业分别为 16.36 亿元、648.01 亿元、489.02 亿元，三次产业结构比为 1.4:56.2:42.4。完成规模以上工业总产值 2370.41 亿元，增长 12.0%；完成工业开票销售 2083.69 亿元，增长 14.0%；工业入库税金 117.67 亿元，同比增长 22.4%。以全市 7%的面积和 10.7%的常住人口，创造了 18.8%的 GDP、28.4%的规上工业产值和 39.9%的工业企业净入库税收。

全区规上工业产值同比增长 12.0%，其中，民营工业产值同比增长 14.3%。分轻重工业看，轻工业产值同比增长 12.5%，重工业产值同比增长 11.7%。分经济类型看，集体企业产值同比下降 44.7%，股份制企业产值同比增长 14.4%，外商及港澳台商投资企业产值同比增长 5.1%。

全区固定资产投资同比下降 13.5%，其中，民间投资占固定资产投资比重为 79.9%。分登记注册类型看，内资企业投资同比下降 28.2%，港、澳、台商企业投资同比增长 166.1%，外商企业投资同比增长 45.4%。分行业看，化学纤维制造业投资同比增长 63.8%，电气机械和器材制造业投资同比增长 150.5%，计算机通信和其他电子设备制造业投资同比增长 37%，电力热力燃气及水的生产和供应业同比增长 71.9%，卫生和社会工作投资同比增长 110.1%，文化体育和娱乐业投资同比增长 3.4%。

受疫情影响，全区实现社会消费品零售额 180.82 亿元，同比下降 4.7%。分地区看，全区主要消费仍集中在城镇，城镇消费市场实现限上社会消费品零售额 178.81 亿元，同比下降 3.7%；农村市场实现限上社会消费品零售额 2.01 亿元，同比下降 51.2%。按消费类型分，商品零售 171.92 亿元，同比下降 5.1%；餐饮收入 8.89 亿元，同比增长 3.7%。

### 2022年泰州市各区县市GDP排名

排名	地区	地区生产总值 (亿元)	增长率
-	泰州市	6401.77	4.40%
1	泰兴市	1366.67	5.30%
2	靖江市	1226.18	5.30%
3	医药高新区 (高港区)	1153.39	2.70%
4	兴化市	1085.19	4.30%
5	姜堰区	837.34	5.20%
6	海陵区	733	3.10%

2022 年，医药高新区（高港区）和海陵区 GDP 增长率较低，主要由于 2022 年第三产业增速较慢，增长率为 1.48%，医药高新区（高港区）第三产业占整体 GDP 的 42.4%，是 GDP 的重要组成部分，拖累当年 GDP 增长率缓慢。第三产业主要为服务业、零售业和其他高附加值的产业，2022 年下半年以来，医药高新区（高港区）和海陵区因为疫情反复，经历过几次长时间的封控，导致当年服务业和零售业受到严重影响，2022 年，医药高新区实现社会消费品零售额 180.82 亿元，同比下降 4.7%，是医药高新区（高港区）2022 年 GDP 增长率变缓的主要原因。

#### 1. 产业园区



根据泰州市人民政府于 2021 年 7 月 14 日发出的通知，泰办发【2021】31 号指出泰州医药高新技术产业开发区于泰州市高港区融合发展管理，统称为泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）。两区融合后泰州医药高新区（高港区）整合设置 5 个功能园区，分别为生物医药产业园区、化学新材料产业园区、电子信息产业园区、高端装备制造产业园区和港口物流产业园区。这有利于该区的经济和产业发展。

### 1) 生物医药产业园区

2005 年 2 月，江苏省委、省政府为加快产业结构调整、促进产业升级，综合泰州医药产业基础等优势，作出了“建设医药产业园、打造中国医药城”的重大战略部署。2006 年 11 月中国医药城正式启动建设，2009 年 3 月获批首家医药类国家级专业高新区，2010 年 2 月科技部、卫生部（现为国家卫生健康委）、国家食品药品监督管理局（现为国家药品监督管理局）、国家中医药管理局与江苏省人民政府共建中国医药城机制建立。

中国医药城启动建设以来，紧紧围绕“中国第一、世界有名”的目标定位，始终坚持“项目兴区、产业强区”的发展思路，致力打造中国规模最大、产业链最完善的生物医药产业基地。正在建设中的中国医药城总体规划面积 30 平方公里，由科研开发区、生产制造区、会展交易区、康健医疗区（国际精准健康中心）、教育教学区、综合配套区等六大功能区组成，目前建成区面积超过 22 平方公里。形成了抗体、疫苗、诊断试剂及高端医疗器械、化学药新型制剂、特医配方食品等一批特色产业集群。截至目前，区内已集聚 1200 多家国内外知名医药企业，其中包括阿斯利康、雀巢、武田制药、勃林格殷格翰、阿拉宾度等 14 家知名跨国企业；2100 多项“国际一流、国内领先”的医药创新成果落地申报；4300 多名海内外高层次人才落户创新创业；入选“国家生物医药产业园区综合竞争力”前 20 强。

中国医药城先后获得国家创新型特色园区、国家创新型产业集群试点、全国唯一的新型疫苗及特异性诊断试剂产业集聚发展试点、国家新型工业化产业示范基地等多个“国字号招牌”。

### 2) 化学新材料产业园区



滨江工业园区位于泰州西南部，东接南官河，西抵扬州江都边界，北至 345 国道，南临长江，拥有长江岸线 4.99 公里，辖区面积 13.08 平方公里，与沿江街道合署办公，下辖 1 个涉农社区，总人口约 1.5 万人。园区、街道分别承担辖区范围内的产业经济发展和社会管理服务职能。

园区 2000 年成立，2003 年被中国石油和化学工业协会命名为“中国石油化学（泰州）开发园区”；2007 年经市政府批准设立化工集中区；2014 年成为首批市级特色产业园区；2020 年通过省政府化工集中区认定；2021 年《泰州市三大先进制造业集群产业强链三年行动计划》明确支持园区升格为化工园区，建设中型石化产业基地，医药高新区、高港区“两区融合”后升格为正处级建制的化学新材料产业园区，管理机构为滨江工业园管理办公室。经过二十多年的开发建设，园区水电气、路、桥、管网、码头等各类基础设施已经全部建成并投入运营，工业用地基本达到“九通一平”，发展日趋成型。目前园区规上工业企业 28 家，包括中海油气（泰州）石化有限公司、江苏海慈生物药业有限公司、江苏海阳锦纶新材料有限公司、泰州杨湾海螺水泥有限责任公司等一批重点企业。园区初步建成哈工大泰州创新科技研究院和科聚新材料技术研究院两大新型研发载体；拥有省级众创空间 1 个；园区企业建有国家级企业技术中心 1 家，省级工程技术研究中心 4 家，市级重点实验室 1 家，高新技术企业 8 家。

近年来，滨江工业园区紧扣发展质效提升，精心谋划高质量发展路径，突出产业结构和区域布局优化，坚定不移践行绿色安全发展理念，创新智慧化管理方式和手段，综合实力稳步提升。2018-2020 年园区连续三年跻身中国化工园区 30 强，是 30 强中规划面积和体量最小的园区；2019 年园区通过中国石油和化学工业联合会评审，获批“智慧化工园区试点示范单位”；沿江街道 2018 年被原省环保厅（现省生态环境厅）命名为首批江苏省生态文明建设示范街道。

### 3) 电子信息产业园区

泰州电子信息产业园，前身为泰州经济开发区（综合保税区），东至泰州大道（凤凰西路以北，以南官河为界），西至长江大道，北至老通扬运河，南至姜高路，规划建设面积 31.4 平方公里。

泰州经济开发区创办于 1992 年，1996 年经省政府批准成为省级经济开发区，2009 年调整为泰州医药高新区下属功能性园区之一。2021 年，泰州医药高新区

(高港区)依托泰州经济开发区(综合保税区)设置电子信息产业园区,重点发展电子信息、智能制造和基于电子信息的制药装备、医疗设备等产业,培育发展现代服务业。泰州综合保税区位于泰州经济开发区内,2010年4月28日经国务院批准设立,总规划面积1.76平方公里,2015年5月经国务院批准整合优化为综合保税区,是全市唯一的海关特殊监管区。

泰州综保区作为“国家级园区”金字招牌,具有功能全、政策优、通关快等优势,可开展加工制造、保税研发、跨境贸易、仓储物流等多种业务,入驻企业可享受保税、退税、免税等多种税收优惠政策。区内货物可24小时通关。建有各类标准厂房23万平方米,保税仓库14万平方米,进口商品展示交易中心3万平方米。2019年获批国家增值税“一般纳税人”资格试点。

近年来,园区重点围绕电子信息、智能制造两大主导产业和现代服务业,全力以赴抓项目、坚定不移促转型,集聚了巨腾电子、纬创资通等一批行业龙头企业,培育了南瑞泰事达、新源电工、神舟传动等一批高成长型企业,初步形成以主导产业为支撑,战略性新兴产业为先导,现代服务业为突破的现代产业体系。目前拥有规上工业企业91家,规上服务业企业36家,工业企业战略新兴产业企业34家。

泰州电子信息产业园将以更高的站位、更宽的胸襟、更强的本领,持续聚焦高质量发展,为医药高新区(高港区)打造更具向心力、更具竞争力、更具辨识度的改革先行区、创新活力区、发展引领区和幸福示范区作出新的更大的贡献。

#### 4) 高端装备制造产业园区

依托现有省级泰州港经济开发区,设置高端装备制造产业园区,重点发展招引汽车整车以及关键零部件和高科技船舶、高端装备制造产业,大力发展高端食品饮料产业。

江苏泰州港经济开发区始建于2002年2月,2006年4月被省政府批准为省级开发区。近年来,园区围绕打造“上市公司集聚区、外资企业集聚区、特色产业集聚区”,招引落户了长城汽车、万向精工、鹏翎胶管、台湾统一企业、统一实业、统一超商、日本统之幸、央企华润雪花等一批重点企业,目前拥有规上企业76家、高新技术企业35家、外资企业42家、上市公司投资企业40家,初步形成了以“高端装备制造、高端食品饮料”为主导的现代产业体系。园区先后创

成国家知识产权试点园区、国家级科技企业孵化器、国家级众创空间，先后获批中国通用动力产业基地、江苏省汽车及零部件特色创新示范园区、江苏省创新创业示范基地、江苏省级生态工业示范园区、江苏省循环化改造示范试点园区。在全省 92 家省级开发区中，园区连续三年保持在第一方阵，当前正在全力争创国家级经济开发区。

## 5) 港口物流产业园区

港口物流产业园位于泰州市区南部，西濒长江，与镇江扬中市隔江相望，东南临泰兴市滨江镇，北依国家一类开放港口泰州港，总面积 55.90 平方公里，拥有 20 公里的长江白金岸线，是长江中下游重要的天然深水良港、国家一类开放口岸、两岸三通直航港口。围绕“引进或培育一个大项目、打造一个产业集群”的目标，园区始终坚持“项目为王”，一切围着项目转、一切扭住项目干，以临港产业为引领，着力发展大健康、创新型经济两大产业，打造“1+2”产业体系，深入实施“强链、补链、延链”工程，强化产业链招商，提高产业集聚度，主导产业支撑力显著提升。

医药高新区（高港区）下设五大功能区，分工明确，各个园区专精不同领域，协同发展并形成互补，将带动医药高新区（高港区）在各个产业协同发展。

## 2. 产业发展

### (1) 大健康产业

医药高新区（高港区）是泰州市发展大健康产业的核心区域，目前已形成以生物医药（疫苗、抗体药）、诊断试剂及高端医疗器械、化学药新型制剂为主导，以特医配方食品、动保为特色的“3+2”产业体系。下一步，该区将围绕“3+2”产业体系细分领域强链补链扩链，力争到“十四五”期末，建成全国知名的抗体药物产业化基地、全国疫苗产业地标、特医配方食品中国“第一高地”，诊断试剂及高端医疗器械产业集聚度全国第一，跻身全国化学药新型制剂和现代中药产业示范区；力争到 2025 年，全区大健康产业产值达 2200 亿元。

2022 年，中国医药城喜讯连连，瑞科生物重组双组分新冠肺炎疫苗、HPV 九价宫颈癌疫苗，以及中慧元通四价流感病毒亚单位疫苗等 10 个重磅产品即将上市，再度刷新国产疫苗产业高度。

#### 1) 国产九价 HPV 疫苗

江苏瑞科生物技术股份有限公司位于泰州医药高新区(高港区)中国医药城内, 2022年3月在香港证券交易所主板正式上市, 成为“国产九价HPV疫苗第一股”。

截止2023年3月, 瑞科生物九价HPV疫苗REC603已完成小年龄组免疫桥接、及与Gardasil9免疫原性比较两项研究的全部受试者入组和首剂接种工作。从2017年首款HPV疫苗获批到2020年, 我国HPV疫苗市场规模增长至人民币131亿元, 预计到2030年将达到人民币690亿元, 可以测算出2020年到2030年HPV疫苗的复合年增长率为18%, HPV疫苗市场广阔。

2022年11月, 根据公司公告, 其位于江苏泰州中国医药城的HPV疫苗产业化基地, 首期峰值产能将提高至年产重组九价HPV疫苗2000万剂。目前国内尚无九价HPV疫苗上市, 瑞科生物九价HPV疫苗预计将于2025年上市, 将成为第一批国产九价HPV疫苗, 市场前景广阔。

## 2) 重组双组分新冠病毒疫苗 ReCOV

重组双组分新冠病毒疫苗 ReCOV 是我国自主研发的首个在海外获批的新型佐剂重组亚单位新冠病毒疫苗, 由瑞科生物公司和联合中国科学院生物物理研究所王祥喜教授课题组共同设计开发。研究显示, ReCOV 总体安全性良好, 不良反应轻微, 未发现疫苗相关的严重不良事件。此外, 在与辉瑞 mRNA 疫苗为阳性对照的临床研究中, 既往接种灭活疫苗的人群序贯加强 ReCOV 后, 可针对 BF.7、BA.5、BA.2.75、BA.2 等多种奥密克戎变异株诱导了持久的广泛交叉中和抗体, 各亚组中和抗体水平较辉瑞 mRNA 疫苗均实现优效(具有统计学差异)。此外, 2023年3月, 该疫苗在在蒙古国获得紧急使用授权, 有利于公司推广开拓海外市场品牌和影响力。

## 3) 四价流感病毒亚单位疫苗

2022年3月, 医药高新区(高港区)企业——江苏中慧元通生物科技有限公司自主研发的“用于3岁以上人群全剂量无佐剂四价流感病毒亚单位疫苗”上市申请获 NMPA(国家药品监督管理局)受理, 这是 NMPA 受理的首个四价流感病毒亚单位疫苗的上市申请。截止2022年底, 目前国内无同类产品上市, 该产品的上市申请标志着我国在亚单位流感疫苗领域走在了世界的前列。

医药高新区（高港区）深耕大健康领域，截止 2022 年底，医药高新区（高港区）累计上市医药类企业总数已达 7 家，2022 年，瑞科生物和中慧元通在疫苗领域取得卓越成效。

#### 4) 医药产业扶持方面

医药高新区（高港区）组建总规模 16 亿元的大健康产业母基金，与光大控股、招商局资本等头部资本合作设立市场化子基金，推动企业实现阶段性股权融资近 50 亿元；组件企业上市联盟，通过产业基金，盘活区域内优秀公司股权，运作上市融资继而投入研发形成技术壁垒进一步加强区域内医药公司的竞争优势。

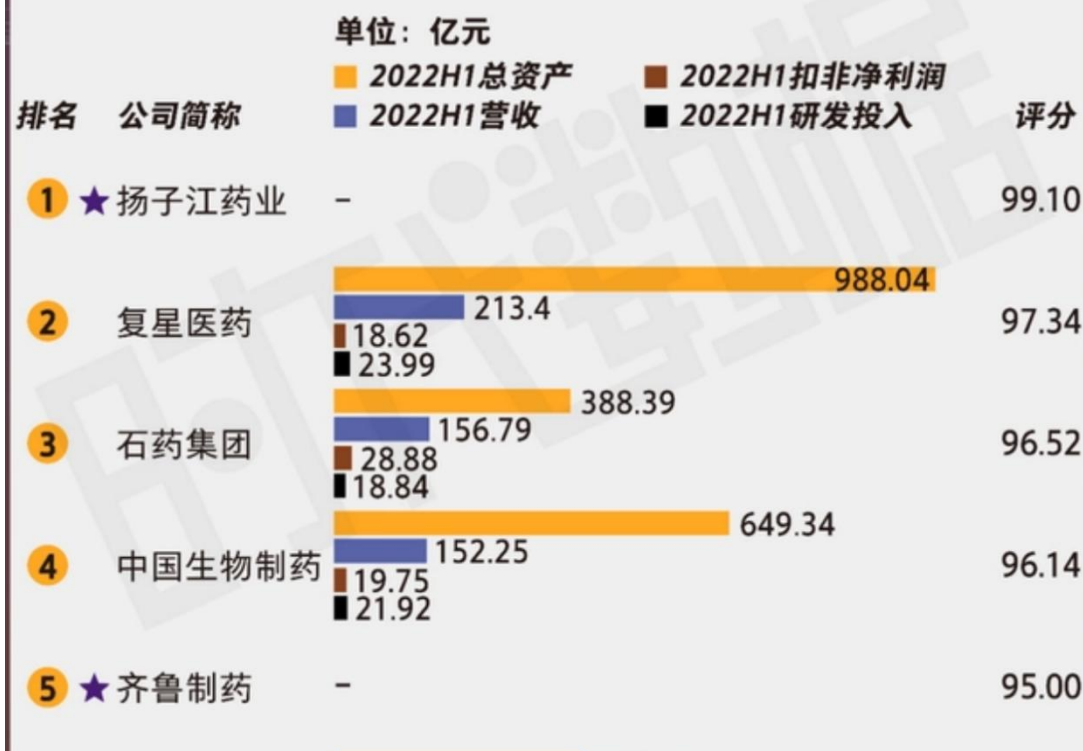
此外，2022 年 11 月 20 日，在省市两级政策扶持的基础上，医药高新区（高港区）针对医药产业细分领域，出台一揽子产业扶持政策，涵盖了医药产业研发、生产、销售及应用的各个环节，加大扶持区域内医药产业优秀公司。

#### 5) 领军企业

扬子江药业集团有限公司作为医药高新区（高港区）内生物医药的领头羊，近年来持续收到业界的关注。江苏省民营企业 200 强中，扬子江药业在 2021 年纳税额超过 50 亿元，在 2021 年江苏省民营企业纳税排名中位列第三；在 2021 年度中国医药工业百强企业榜单中，扬子江药业位列第六。2022 年 10 月 24 日，作为时代数据“2022 中国生物医药百强榜”的子榜，“2022 中国化药企业竞争力 20 强”榜单中，扬子江药业排名第一。据悉，扬子江药业 2021 年营收达到 785.53 亿元，现有员工 16000 余人。尽管扬子江药业尚未披露 2022 年上半年经营数据，但依据其以超过 100 个通过一致性评价品种以及手握 40 余个六批七轮化药集采中选品种来看，2022 年公司营收将会有可观的增幅，将继续稳居化药企业第一。

# 2022中国化药企业竞争力20强

★ 以2021年财务数据及2022年上半年行业可比公司增长率估算



专利及海外市场方面，扬子江药业集团迄今已有 10 多项 QC 成果填补了国内外技术空白，多项成果获国家发明专利。到 2022 年 10 月，扬子江药业集团已有 96 个品种销往 38 个国家和地区，并先后在中国香港和荷兰成立子公司，目前“护佑”品牌已在美国、英国等 98 个国家和地区成功注册，实现自主品牌的广泛覆盖。

总体来看，医药高新区（高港区）深耕大健康产业多年，以医药产业作为区域内的特色产业和支柱产业，政策扶持力度大，区域内拥有多家优秀的医药企业，例如扬子江药业、瑞科生物等国内外颇具知名度的企业，随着中国老龄化程度的加深，以及过去几年疫情带来的冲击，大健康产业在未来拥有良好的发展前景，医药高新区（高港区）提前布局，在未来中国医药产业的版图上将拥有一席之地。

## 医药高新区（高港区）大健康体系成果及动态

发布时间	事项
2023 年 4 月 7 日	日前，江苏正大天创生物工程有限公司最新产品抗 HPV 酸酐化乳铁蛋白凝胶“伊梵宫”正式获批上市，该款产品属二类医疗器械，可有效治疗 HPV 病毒感染，其技术填补国内空白。

2023年4月3日	3月31日,国家药品监督管理局(NMPA)发布信息,中国医药城企业——江苏泰康生物医药有限公司地舒单抗注射液、江苏信立康医疗科技有限公司聚羟基硅酸乙酯纤维敷料两大重磅产品同日获批上市。
2022年9月26日	9月23日,总投资10亿元的原创疫苗企业——普大生物科技(泰州)有限公司与医药高新区(高港区)正式签约,落户中国医药城核心区(生物医药产业园)。普大生物科技(泰州)有限公司分别与中国医药城进行项目签约、与泰州医药高新区华银金融投资有限公司进行金融合作签约。
2022年9月5日	近日,国家市场监督管理总局特殊食品信息查询平台公布了最新获批的特医食品批件信息,石药集团中诺药业(泰州)有限公司申报的葆畅佳特殊医学用途电解质配方食品获批。
2022年9月2日	日前,百英生物宣布完成近5亿元B轮融资。本轮融资额将主要用于CRO服务产能的扩大、智能制造研发服务生产线的建设以及继续加强海外渠道的建设。
2022年8月29日	8月26日,江苏百英生物科技有限公司生物药链源项目举行开工仪式。
2022年8月19日	近日,江苏默乐生物科技股份有限公司举行新品发布仪式,其自主研发的幽门螺杆菌23S rRNA基因与gyrA基因突变检测试剂盒(荧光PCR法)正式量产上市。这是国内首个幽门螺杆菌多重耐药检测产品。
2022年8月18日	8月15日,复星诊断科技(泰州)有限公司举行新基地项目竣工仪式
2022年8月9日	近日,瑞科生物重组蛋白新冠肺炎疫苗ReCOV与国际医药巨头——辉瑞mRNA疫苗“头对头”试验在菲律宾获批,即将启动临床入组。
2022年7月11日	近日,雀巢健康科学宣布,其专为肿瘤患者研发的特殊医学用途配方食品“速熠素”获批上市,成为国内首款肿瘤专用型特医食品。
2022年7月8日	7月5日,化学新材料产业园区企业哈工宁伯医疗科技泰州有限公司全瓷义齿用氧化锆瓷块及染色液成功获批第二类医疗器械注册证,填补了医药高新区(高港区)高端植入齿科材料的空白。
2022年7月7日	近日,迈博药业-B(02181.HK)公告,国家药品监督管理局已批准生物一类新药CMAB017用于治疗晚期实体瘤,包括但不限于结直肠癌、头颈部鳞癌和食管鳞癌的临床试验申请。
2022年6月2日	近日,2022中国猪业抗疫增效技术创新大赛正式揭晓获奖项目名单,生物医药产业园蕾灵百奥、华威特分别斩获黄金、银奖。
2022年5月27日	5月26日,“2021年度中国医疗大健康产业投融资荣耀榜”通过CHC医疗传媒直播平台在线正式揭晓,江苏瑞科生物技术股份有限公司荣获2021年度医疗健康最具影响力企业TOP50。
2022年5月10日	近日,江苏省科技厅公示了2022年第一批入库科技型中小企业名单,生物医药产业园——江苏信立康医疗科技有限公司、江苏正大天创生物工程有限公司、江苏永健医药科技有限公司、江苏诺高生物科技有限公司等11家企业入选。
2022年4月12日	3月31日,江苏瑞科生物技术股份有限公司以“云敲钟”的方式在香港证券交易所主板正式挂牌上市,成为泰州市首家H股上市企业、港交所HPV疫苗第一股、新型佐剂第一股,也是医药高新区(高港区)医药类第6家本土上市公司
2022年3月29日	近日,江苏中慧元通生物科技有限公司自主研发的“用于3岁以上人群全剂量无佐剂四价流感病毒亚单位疫苗”上市申请获NMPA(国家药品监督管理局)受理,这是NMPA受理的首个四价流感病毒亚单位疫苗的上市申请。

## (2) 汽车整车、新能源汽车

2019年，长城汽车国内第八个整车生产基地——长城汽车泰州整车项目正式开工建设，总投资80亿元，占地面积约1173亩，项目位于医药高新区（高港区）。2020年11月24日，该项目正式竣工投产。目前，长城汽车泰州工厂平均每90秒就有一辆新车下线。企业负责人介绍，随着新能源汽车市场的快速发展，公司生产线一直处于高节拍运行状态。2023年前两个月，长城汽车泰州分公司已经完成超过一万辆电动汽车的生产任务。

2021年，在长城汽车泰州生产基地带动下，医药高新区（高港区）招引落户了精诚工科、曼德电子、蜂巢能源、诺博汽车等15家核心配套零部件项目，总投资100亿元。长城五大核心零部件领域项目均在园区落户，汽车整车及零部件产业开票销售达185亿元，目前已形成新能源汽车和汽车整车生产的产业集群效应。

海外市场方面，近年来，长城汽车持续扩大海外市场布局，以高性价比、高智能化等优势，迅速获得海外市场与消费者认可，2022年海外市场销量已经累计超过100万辆。截至2023年3月8日，长城汽车泰州工厂已出口整车10997台，KD集成件6840套，分别发往澳大利亚、南非、泰国、新西兰、英国、德国、瑞典等87个国家，助力长城汽车全球化战略加速落地。

长城汽车泰州分公司建成投产以来，形成了强大的“链主”集聚效应，吸引落户了曼德电子、精诚工科、蜂巢能源、诺博汽车等10多家核心配套零部件项目，带来了30多家依存度高、粘性强的汽车零部件供应商，在医药高新区（高港区）打造了一整套完成的汽车产业链，实现了产业集群效应，该项目是长城汽车在华东区域的重要布局，此外长城汽车泰州工厂近年来出口大量整车，有助于在海外拓展医药高新区（高港区）汽车制造业的品牌口碑，增强医药高新区（高港区）的出口贸易。

### （3）石化及新材料

中海油气（泰州）石化有限公司成立于2003年，是国内唯一同时拥有石蜡基原油和环烷基原油两种优质润滑油基础油资源的公司。公司原油加工能力600万吨/年，拥有26套工艺装置、储运公用工程系统及2座油品码头，分别为1个5万吨级油品码头、1个3万吨级油品化工码头，服务于企业原料和产品的中



转和收发。主要产品包括：国V柴油、润滑油基础油、甲乙酮、MTBE、溶剂油料、苯、甲苯、混合二甲苯、重芳烃、石油焦等，产品年产量约419万吨。

中海油气(泰州)石化有限公司2022年1-8月完成规上工业总产值211.79亿元，同比增长75.78%，入库税收27.76亿元，成为泰州石化产业龙头标杆企业。同时，通过依托于“链主”企业-中海油气(泰州)石化有限公司发展石化新材料产业，2015年以来，化学新材料产业园先后招引中海特种油、中油佳汇、开来湿克威、富华新材料、海邦新材料等一批行业知名企业落地生根，开花结果。2018-2020年，园区连续三年入选“中国化工园区30强”。2021年，园区石化新材料产业规模突破300亿元。

#### (4) 电子信息

作为医药高新区(高港区)电子信息产业的龙头，纬创资通(泰州)有限公司为世界500强企业纬创集团于2009年在医药高新区(高港区)落地建设的一家分公司。纬创资通(泰州)有限公司是一家专业从事笔记本、平板电脑显示屏及配件研发生产的高科技企业，也是泰州综保区成立以来首家入驻的企业，公司从当初的7条生产线，发展到现在已经有18条生产线。近年来，纬创资通(泰州)有限公司不断加快信息技术与制造业的深度融合，推进生产方式高端化、智能化、绿色化改造。截至目前，纬创公司已投入1.16亿元对车间进行了“智改数转”，增设了智能全自动贴附、组装、AOI检查等设备，并设立G-LCM、M-LCM等智能车间。

#### 4、今年以来，医药高新区(高港区)多个重点项目落地发展。

##### 1) 5个项目入选省重大项目清单，计划总投资156.8亿元

近日，《2023年江苏省重大项目清单》正式出炉，泰州医药高新区(高港区)5个项目入选，计划总投资156.8亿元，分别为泰州蓝思消费类电子精密部件、泰州瑞科生物HPV疫苗扩产及新型佐剂产业化、泰州大洋军工航天用特种合金、泰州港核心港区港口能级提升工程、泰州深国际智慧物流港区项目。

据了解，此次入选“省重大”的5个项目，涉及生物医药、电子信息、高端装备、港口物流等领域，充分符合该区发展主导产业，清晰地展现着医药高新区(高港区)产业高质量发展的着力点。5个项目总投资156.8亿元，年内计划投资61.5亿元，项目的顺利开工和建成投运，将为打造“中国第一、世界有名”

医药名城提供重要支撑，为加快建设改革先行区、创新活力区、发展引领区、幸福示范区增添强劲动力。

下一步，医药高新区（高港区）将持续深化“项目吹哨、部门报到”工作机制，一切围绕项目转、一切围绕项目干，贴近项目靠前服务，解决项目建设中堵点、难点问题，全力推进重大项目建设，奋力跑出重大项目建设“加速度”。

## 2) 区内 21 个项目集中开工 总投资达 76.7 亿元

2月6日，泰州市落实“四敢”重大要求动员部署会暨2023年全市大健康产业重大项目集中开工仪式在医药高新区（高港区）生物医药产业园举行。

此次集中开工的全市79个项目总投资达277.9亿元，其中，医药高新区（高港区）21个项目、总投资达76.7亿元，包括江苏瑞科生物技术有限公司HPV疫苗、新冠疫苗产业化扩产项目，艾美康淮生物制药（江苏）有限公司创新疫苗产业化项目，江苏默乐生物科技有限公司医疗器械生产研发项目等21个。按大健康产业类别分，医药及医疗器械制造项目15个，大健康科研载体平台2个，食品制造项目3个，体育健康器材制造项目1个。

其中，江苏瑞科生物技术股份有限公司，是一家以自主研发技术为核心驱动力的创新型疫苗公司。2021年跻身全球独角兽榜单，2022年3月底在香港证券交易所主板挂牌上市，成为全市首家H股上市企业，港交所HPV疫苗第一股。此次开工的HPV疫苗、新冠疫苗产业化扩产项目总投资10.8亿元，项目建成后，有望形成年产疫苗用脂质体佐剂2000万剂、水包油佐剂1亿剂的生产能力。艾美康淮生物制药（江苏）有限公司成立于2011年，是中国第二大全产业链疫苗集团——艾美疫苗股份有限公司下属子公司，也是国内生产甲型肝炎灭活疫苗的两家生产企业之一。此次拟开工建设的创新疫苗产业化项目一期，建成后将形成年产EV71-CA16二价手足口病灭活疫苗4000万支和甲型肝炎灭活疫苗4000万支的生产能力。

总体来看，医药高新区（高港区）产业发展以大健康产业为核心，尤其是在疫苗领域颇有建树，汽车产业方面则是致力于以长城汽车泰州工厂为核心，打造产业集群，产品远销海内外，目前已经形成良好的规模效应；化工及电子信息产业作为医药高新区（高港区）重要的支柱产业，近年来也取得了较大的发展；2023

年以来，医药高新区（高港区）重大项目持续开工，未来将形成良好的产业基础，带动当地经济发展。

### 3. 泰州医药高新区财政收支情况

2019-2022 年泰州医药高新区财政收支情况（单位：亿元）

	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
<b>综合财力</b>	<b>63.29</b>	<b>77.21</b>	<b>151.79</b>	<b>191.16</b>
1、一般公共预算收入	40.81	43.52	100.54	101.17
其中：税收收入	31.01	32.5	76.89	65.11
非税收入	9.81	11.02	23.65	36.06
2、上级补助收入	5.6	5.5	-	19.02
3、政府性基金收入	16.88	28.19	51.25	70.97
其中：国有土地出让	16.17	27.64	-	65.4
4、一般预算支出	29.87	34.85	85.44	98.85
5、政府性基金支出	18.38	33.38	-	69.22
<b>税收占比</b>	<b>75.99%</b>	<b>74.68%</b>	<b>76.48%</b>	<b>64.36%</b>
<b>财政自给率</b>	<b>136.63%</b>	<b>124.88%</b>	<b>117.67%</b>	<b>102.35%</b>
地区生产总值	321.39	336.93	1106.86	1153.39
<b>债务余额</b>	<b>71.94</b>	<b>74.02</b>	<b>160.86</b>	<b>170.68</b>
其中：一般债务余额	50.8	50.98	81.21	81.18
专项债务余额	21.14	23.04	79.65	89.5
<b>债务率</b>	<b>113.67%</b>	<b>95.87%</b>	<b>105.98%</b>	<b>89.29%</b>
<b>负债率</b>	<b>22.38%</b>	<b>21.97%</b>	<b>14.53%</b>	<b>14.80%</b>

2022 年，医药高新区（高港区）全区一般公共预算收入预计完成 101.16 亿元，一般公共预算收入和税收收入均居于泰州首位；2022 年税收收入较上年有所下降，主要是 2022 年落实增值税留抵扣税扩围政策所致，全年预计留抵退税 31.01 亿元。加上上级补助收入 19.02 亿元，债务转贷收入 15.15 亿元，上年结转收入 4.21 亿元，调入资金和动用预算稳定调节基金平衡 9.45 亿元，收入总量 148.99 亿元。

2022 年泰州各区县市公共财政收入情况（单位：亿元，%）

序号	地区	2022 年		
		一般公共预算收入	税收收入	非税收入
1	医药高新区（高港区）	101.16	65.11	36.06
2	泰兴市	90.00	62.21	27.79
3	靖江县	67.99	42.98	25.01

4	海陵区	50.02	36.92	13.10
5	兴化市	48.03	33.01	15.02
6	姜堰区	41.26	27.20	14.06

2022年，一般公共预算支出预计完成98.85亿元，加上上解支出33.96亿元，债务还本支出15.18亿元，结转下年支出1亿元，支出总量148.99亿元。收支相抵，实现平衡。

同期政府性基金预算收入预计完成70.97亿元，加上上级补助收入9.97亿元、上年结转收入0.63亿元、债务转贷收入15.44亿元，收入总量97.01亿元。政府性基金预算支出预计完成69.22亿元，加上上解上级支出22.2亿元，债务还本支出5.59亿元，支出总量97.01亿元。政府性基金预算收支平衡。

2021年，医药高新区（高港区）政府债务约为160.86亿元，其中一般债务81.21亿元，专项债务79.65亿元。不考虑上级补助收入的情况下，医药高新区（高港区）政府债务率为105.98%。政府负债率为14.53%。

2022年区级政府债务限额预计为178.39亿元，其中：一般债务88亿元，专项债务90.39亿元。2022年末区级政府债务余额预计为170.68亿元，其中：一般债务81.18亿元，专项债务89.5亿元。余额在预计限额内。政府债务率为89.29%。政府负债率为14.80%；债务率有明显改善，已降至100%以下。

#### 4. 泰州医药高新区房地产市场

##### (1) 土地市场

根据Wind金融终端数据显示：2022年医药高新区（高港区）土地出让共有18宗，较上年增加了9宗。月均土地出让为1.5宗，月度土地出让于11月达到峰值，为10宗，去年同期无土地出让。

##### 2022年医药高新区（高港区）土地出让情况

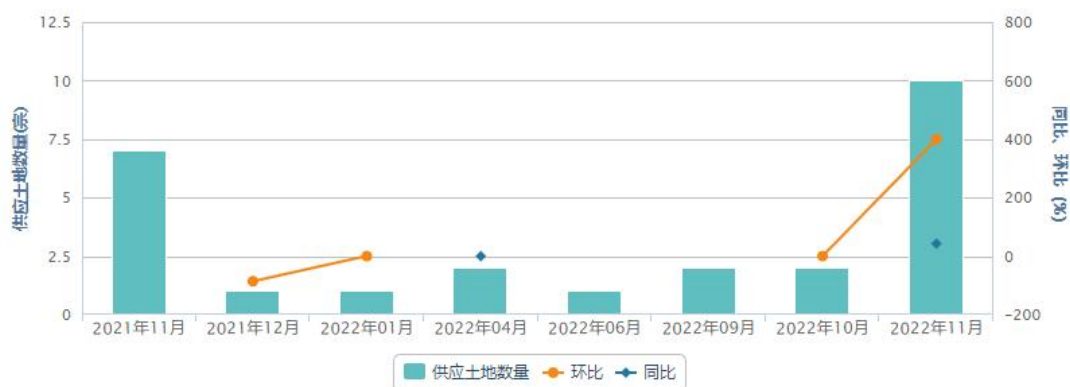
土地用途	供应土地数量(宗)	供应土地面积(万m <sup>2</sup> )	供应土地规划建筑面积(万m <sup>2</sup> )	供应土地起始楼面价(元/m <sup>2</sup> )
总计	98803	339,802.43	524,067.16	1,300.00
总计	18	109.11	202.81	2,090.00
住宅用地	9	54.63	105.49	3,779.00
工业用地	8	52.10	97.29	246.00
其它用地	1	2.38	0.02	50,855.00

### 2022年医药高新区（高港区）土地成交出让情况

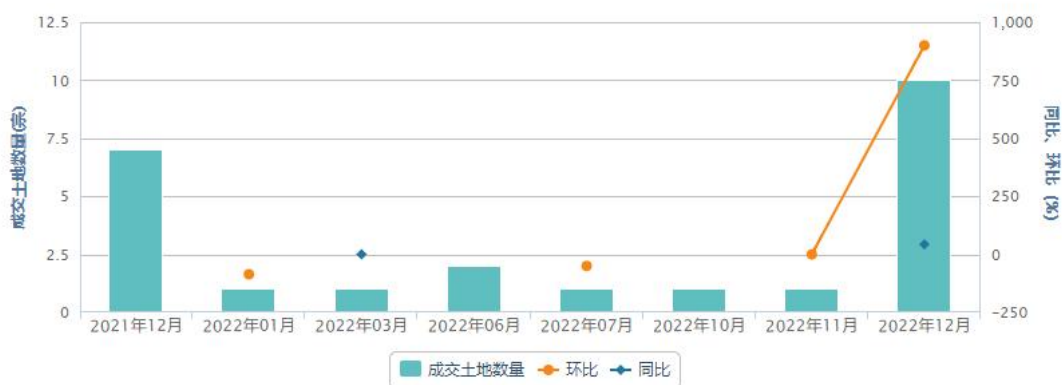
土地用途	成交土地数量(宗)	成交土地面积(万m <sup>2</sup> )	成交土地规划建筑面积(万m <sup>2</sup> )	总成交价(万元)	楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率(%)
总计	74320	258,987.79	401,989.07	551,240,340.32	1,371.58	3.7
总计	17	114.86	215.65	376,005.00	1,743.58	1.02
住宅用地	8	47.91	93.39	344,800.00	3,692.05	0.85
工业用地	8	64.57	122.24	29,745.00	243.34	2.27
其它用地	1	2.38	0.02	1,460.00	61,362.59	20.66

2022年医药高新区(高港区)土地出让面积为109.11万m<sup>2</sup>,同比增加43.34%,较上年增加了32.99万m<sup>2</sup>。月均土地出让面积为9.09万m<sup>2</sup>,月度土地出让面积于11月达到峰值,为55.95万m<sup>2</sup>,环比增加895.55%,同比增加8.74%,较上年同期增加了8.49万m<sup>2</sup>,去年同期为47.46万m<sup>2</sup>。

2022年,从出让土地性质来看,住宅用地出让9宗,面积为54.63万m<sup>2</sup>,同比增长12.08%;工业仓储用地出让了8宗,面积为52.10万m<sup>2</sup>,同比增长12.08%,其他用地1宗,面积为2.38万m<sup>2</sup>,同比去年增加2.38万m<sup>2</sup>。2022年土地出让地面均价为2090元/m<sup>2</sup>,均价较上年增长33元/m<sup>2</sup>。



2022年医药高新区(高港区)土地出让成交数量为17宗,成交面积为114.86万m<sup>2</sup>,同比增长90.13%,增加了89.82万m<sup>2</sup>。成交价款为37.60亿元。成交面积于12月达到峰值为51.61万m<sup>2</sup>,环比增加297.31%,同比增加8.74%,较上年同期增加了4.15万m<sup>2</sup>,去年同期为47.46万m<sup>2</sup>。



其中，住宅用地的成交价款为 34.48 亿元；工业用地的成交价款为 2.97 亿元。2022 年医药高新区（高港区）土地出让的成交地面均价为 1743.58 元/m<sup>2</sup>，去年同期土地出让的成交地面均价为 3006.50 元/m<sup>2</sup>，较上年下降 2,634.50 元/m<sup>2</sup>，降幅达到了 42.01%。

总体来看，2022 年医药高新区（高港区）全部土地出让成交价款为 37.60 亿元，较上年同比仅下降 0.61%，但是当年土地成交面积较往年有大量增加，同时成交地面均价大幅下降，主要是 2022 年房地产市场整体不景气以及当地局部疫情反复封控导致的经济下行所致。从成交地块类型来看，住宅用地占比最高，达到总成交金额的 91.70%，工业用地及其他用地合计成交金额仅占 8.30%。预计 2023 年以后，随着疫情的结束，经济有望平缓复苏，房地市场景气度回升带动土地市场逐步向好。

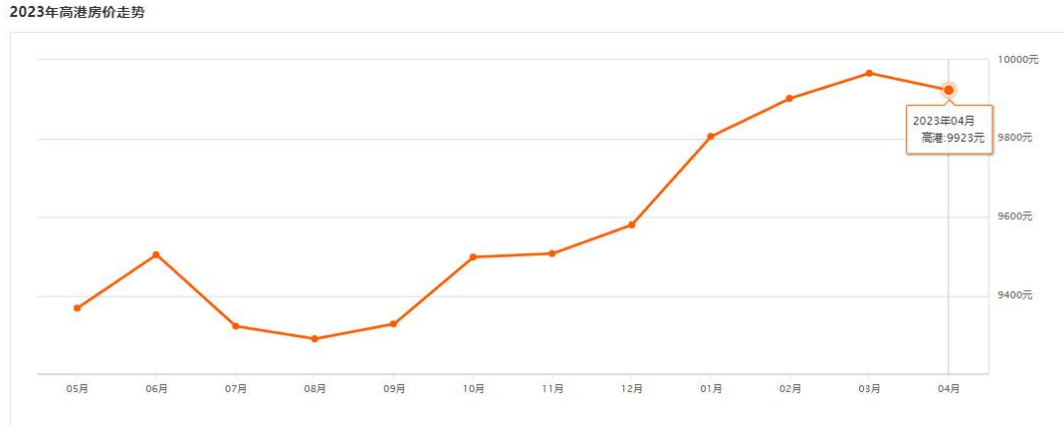
## （2）房地产市场

2022 年医药高新区（高港区）房地产开发投资稳步增长。全区累计完成房地产开发投资 126.00 亿元，同比增长 14.2%，高于全市平均水平 14.4 个百分点。新增房地产项目 8 个，完成投资 32.83 亿元，拉动全区增速 29.8 个百分点。

2022 年 1 月 17 日，泰州商品房价格公示网公示了医药高新区（高港区）1 个新建商品房项目的备案价。锦绣四季小区，项目地址：医药高新区（高港区）江州南路西侧、高港路南侧，本次备案 11 层以上普通住房 2 栋（29、30#）毛坯备案均价 19600 元/m<sup>2</sup>、装修费 2200 元/m<sup>2</sup>，复式 3 栋（2-4#）毛坯备案均价 25800 元/m<sup>2</sup>。2022 年 4 月 7 日，泰州商品房价格公示网公示了市区 5 个新建商品房项目的备案价，其中医药高新区（高港区）有 2 个项目。茂悦雅园，项目地址：医药高新区（高港区）金山路西侧、太湖路北侧，本次备案 11 层以上普通住房 8 栋（1-3、5-9#）毛坯备案均价 20700 元/m<sup>2</sup>；天逸河畔，项目地址：医药高新

区（高港区）天虹路东侧、鲍中路南侧，本次备案复式1栋（22#）毛坯备案均价 18200 元/m<sup>2</sup>。

### 医药高新区（高港区）房价走势（单位：元/平方米）



截至 2023 年 4 月，医药高新区（高港区）住房均价 9923 元/平方米，同比上涨 8.66%，环比下降 0.43%；从近一年医药高新区（高港区）的房价走势来看，2022 年 8 月开始，医药高新区（高港区）一直保持上升，至 2023 年 4 月有略微下降。

## 三、交易对手分析

### (一) 公司概况

公司名称	泰州鑫泰集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	泰州市药城大道鑫泰写字楼
法定代表人	杨镔
注册/实收资本	1005072.5604 万元人民币
成立时间	2001 年 09 月 14 日
营业期限	2001-09-14 至无固定期限
经营范围	经营管理授权范围内的国有资产；国有资产投资、租赁、收购；国有资产及其债务债权重组；资产（股权）收（并）购；房地产投资；境内外招商引资；投资项目招标、投标；经济信息咨询；中介代理服务；经营管理授权范围内的集体资产；一般物品的仓储；建设工程管理服务；物业管理；停车场管理。（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）
统一社会信用代码	913212917311765790

### (二) 历史沿革

泰州鑫泰集团有限公司成立于 2001 年 9 月 14 日，经泰州市人民政府泰政复[2001]32 号文批准组建，公司名为“泰州市鑫泰国资经营有限公司”，成立时注册（实收）资本人民币 13,056.60 万元，其中，以货币形式出资人民币 20 万元；以开发区内各工业园内的基础设施投资建设形成的固定资产（春兰工业园内的道路、桥梁、水电邮等配套基础设施，评估价值 6,625.4276 万元（评估报告：经纬评报字（2000）第 54 号）；高新技术工业园内的道路、桥梁、水电邮等配套基础设施，评估价值 2,977.5678 万元；滨江工业园内的道路、桥梁、



水电邮等配套基础设施，评估价值 3,434.3603 万元) 出资，价值为人民币 13,036.60 万元。评估价值较应出资金额多出部分 7,557.35 元转入资本公积。泰州市政府授权泰州经开区管委会代行出资人职责。本次出资由泰州经纬会计师事务所有限公司出具经纬内验(2001)123 号《验资报告》审验。

2002 年 7 月 23 日，根据泰开复[2002]78 号《江苏省泰州经济开发区管理委员会关于同意泰州市鑫泰国资产经营有限公司董事会决议的批复》，经江苏省泰州工商行政管理局核准，公司注册(实收)资本增加至 20,331 万元

2003 年 9 月，根据泰开复【2013】134 号《江苏省泰州经济开发区管理委员会关于组建泰州鑫泰集团有关问题的批复》，经江苏省泰州工商行政管理局核准，公司更名为“泰州鑫泰集团有限公司”，并于 2003 年 12 月 26 日完成工商变更手续；同时，根据泰开复【2013】134 号文，泰州市经开区管委会将以货币出资的 12,500 万元的对泰州市新滨江开发有限责任公司股权无偿转让给公司，股权价值人民币 12,500 万元，增资后，公司注册(实收)资本变更为 32,831 万元。该次增资由泰州经纬会计师事务所有限公司出具经纬内验(2003)167 号《验资报告》审验。

2005 年 9 月 1 日，根据泰州经开区管委会泰开发(2005)103 号《关于划转给泰州鑫泰集团注册资本的通知》和修改后章程的规定，泰州经开区管委会以其划拨鑫泰集团的截至 2005 年 8 月 31 日的开发项目结算资金人民币 23,400 万元转增资本金。增资后公司注册(实收)资本为 56,231 万元。该次增资由江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具苏亚诚(一)验字(2005)第 010 号《验资报告》审验。

2006 年 6 月 29 日，根据泰州经开区管委会泰开复(2006)50 号《关于同意划拨国有资产增加泰州鑫泰集团有限公司注册资本的批复》及 2006 年 6 月 10 日鑫泰集团《章程修正案》规定，由泰州经开区管委会以滨江花苑 1-2 期、鑫泰花园 1-5 期、西湖翠苑 1-2 期安置房、等建筑面积为 346,523.47 平方米的三处房地产，价值人民币 58,841.56 万元(评估报告：经纬评报字(2006)第 126 号)。增资后公司注册(实收)资本为 115,072.56 万元，于 2006 年 6 月 30 日完成工商变更手续。该次增资由泰州经纬会计师事务所有限公司出具经纬培验字(2006)第 26 号《验资报告》审验。

2009年6月11日，根据鑫泰集团2009年6月8日股东决定和公司章程修正案规定，由泰州经开区管委会以货币资金人民币50,000万元增资。增资后公司注册（实收）资本为165,072.56万元。该次增资由泰州经纬会计师事务所有限公司出具经纬验（2009）第4011号《验资报告》审验。

2009年6月16日，根据鑫泰集团6月15日股东决定和公司章程修正案规定，由泰州经开区管委会以货币资金人民币40,000万元增资。增资后公司注册（实收）资本为205,072.56万元，于2009年7月2日完成工商变更手续。该次增资由泰州经纬会计师事务所有限公司出具经纬验（2009）第4049号《验资报告》审验。

2011年6月30日，泰州经开区管委会与公司签署《关于江苏省泰州经济开发区管理委员会与泰州鑫泰集团有限公司资产置换协议》，泰州经开区管委会以346,397平方米的土地使用权（价值108,454.50万元）置换公司的道路、桥梁、管网等公益性资产（价值95,521.01万元），超出部分12,933.49万元作为泰州经开区管委会对公司的投入。该置换土地性质为国有出让地，公司已足额缴纳土地出让金。

2016年6月6日，根据泰州市人民政府出具的《市政府关于同意变更泰州鑫泰集团有限公司出资人的批复》（泰政复（2016）16号文件），公司出资人变更为泰州市人民政府，由泰州市国资委代行出资人职责。

2019年4月12日，泰州市国有资产监督管理委员会出具《泰州鑫泰集团有限公司关于资本公积转增实收资本的股东决定》，同意公司将资本公积50亿元转增为实收资本。2019年11月7日，完成工商变更，注册资本变更为705,072.5604万元。

2019年11月18日，泰州市国有资产监督管理委员会作出决定，同意公司将注册资本从705,072.5604万元增至1,005,072.5604万元，此次增资额300,000万元，由泰州市国有资产监督管理委员会出资，出资方式为货币。其中100,000万元出资时间未2019年11月22日前；60,000万元出资时间未2019年11月25日前；140,000万元出资时间未2020年12月31日前。2019年12月28日公司完成工商变更，变更后注册资本1,005,072.5604万元。

2022年4月14日，公司法定代表人由黄晨变更为杨滨。

截至2023年4月13日，公司注册资本为1005072.5604万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%），法人代表杨镔。

### （三）股权结构

截至2023年4月13日，公司注册资本为1005072.5604万元，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%），法人代表杨镔。

股东和出资情况如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例
泰州市政府国有资产监督管理委员会	1,005,072.5604	100.00%
合计	1,005,072.5604	100.00%

股权结构如下：



### （四）公司治理与组织架构

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。公司由泰州市国资委履行出资人职责，不设股东会。根据《公司法》和《泰州鑫泰集团有限公司章程》的相关规定，公司设立董事会、监事会和总经理，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

#### 1、股东

公司不设立股东会。泰州市政府国有资产监督管理委员会根据市政府授权，履行出资人职责，行使股东职权，依法享有以下权利：

- （1）决定公司经营方针和投资计划；
- （2）委派或更换非由职工代表担任的董事、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) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (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方案；
- (7) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- (8) 对公司发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司分设合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 法律、法规规定的其他权利。

## 2、董事会

公司设立董事会，董事会由5名董事组成，其中4名由股东委派或者更换，1名董事为公司职工代表，由职工代表大会选举产生。董事（包括董事长）的任期为三年，任期届满，由股东继续委派或者更换。设董事长一名，由管委会在委派的董事中指定。董事长为公司法定代表人。董事长因特殊原因不能履行其职务时，由董事长指定的其他董事代为履行职责。根据《公司章程》的规定，董事会的职权如下：

- (1) 执行出资人的决定；
- (2) 决定公司的发展规划和公司重大投资方案；
- (3) 决定公司的年度经营目标，年度财务预、决算方案；
- (4) 决定公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 决定公司的内部管理机构 and 设置；
- (6) 制订公司的基本管理制度；
- (7) 对公司增加或减少注册资本、发行债券、重大收购或者合并、分立、解散及变更公司提出方案并报投资人决定；
- (8) 聘任或者解聘经理、根据经理提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬等事项；
- (9) 按规定决定对公司总经理、副总经理的重大奖惩方案；
- (10) 制定章程修正案；
- (11) 法律、法规或公司章程规定的其他职权。

## 3、监事会

公司设立监事会，由5名监事组成，其中2名为职工代表，由职工代表大会民主选举产生，3名监事会成员由股东委派，并从中指定监事会主席1名，监事会主席列席董事会。本公司董事、经理及财务负责人不得兼任监事。监事每届任期为三年，监事任期届满，由股东继续委派或更换，职工选举的监事可连选连任。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、总经理

公司设总经理、副总经理。总经理列席董事会，总理由董事会聘任、副总经理在分工范围内协助总经理开展工作，总经理行使以下职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 负责拟定公司管理机构设置方案及各部门的职责；

(5) 拟定有关规章制度；

(6) 提议聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 向董事会报告工作；

(8) 公司章程和董事会授予的其他职责。

#### 5、党组织

公司根据《中国共产党章程》规定，设立公司党组织。

党组织机构设置及其他人员编制纳入公司管理机构和编制，党组织工作经费纳入公司预算，从公司管理费中列支。

公司党组织的职权包括：

(1) 切实承担好、落实好党要管党、从严治党责任，发挥政治核心作用，围绕公司经营活动开展工作。

(2) 保证监督党和国家的方针、政策在本公司的贯彻执行。

(3) 支持董事会、监事会、总经理依法行使职权。

(4) 研究布置公司党群工作，加强党组织的自身建设，领导思想政治工作、精神文明建设和工会、共青团等群众组织。

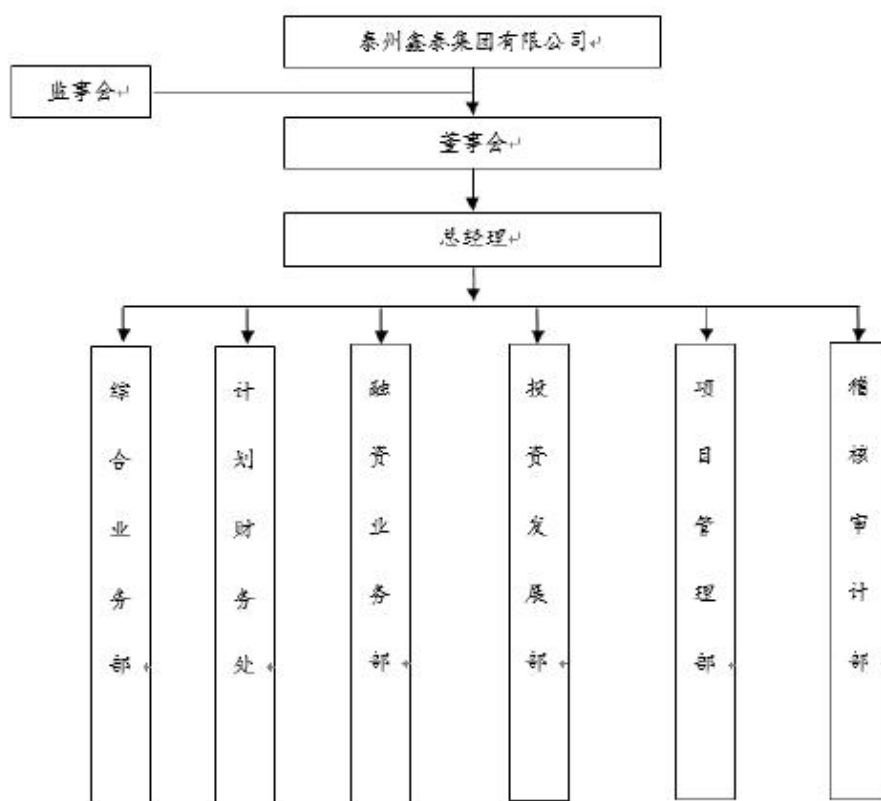
(5) 参与公司重大问题决策，研究决定公司重大人事任免，讨论、审议其他“三重一大”事项。

(6) 全心全意依靠职工群众，支持职工代表大会开展工作。

(7) 研究其他应由公司党组织决定的事项。

## 2、组织架构

公司依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了内部结构。公司内部机制运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。公司设立了综合业务部、计划财务部、融资业务部、投资发展部、项目管理部和稽核审计部，具体执行管理层下达的任务。公司组织结构图如下：



## 3、高管简介

杨镔，男，汉族，1974年4月出生，中共党员，江苏泰州人，本科学历，注册房地产估价师。1995年参加工作，先后任高港区房地产管理处副主任、主任，高港区住建局办公室主任、副局长，泰州港经济开发区党工委委员、管委会副主任、规划建设局局长，泰州华信药业投资有限公司董事、党委副书记、总经理。现任泰州鑫泰集团有限公司董事长。

### （五）主要控股公司

截至2022年9月末，公司纳入合并报表的子公司共14家，情况如下：

交易对手纳入合并范围子公司基本情况介绍：

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
泰州市新泰建设发展有限公司	泰州市	泰州市	99.41		投资设立
泰州市第二城南污水处理有限公司	泰州市	泰州市	98.9552		投资设立
泰州新区新农村建设投资发展有限公司	泰州市	泰州市	100.00		投资设立
江苏华轩电子商务有限公司	泰州市	泰州市	100.00		购买
泰州汽车城有限公司	泰州市	泰州市	100.00		购买
江苏嘉盛建设发展有限公司	泰州市	泰州市	51.00		购买
泰州鑫远物流有限公司	泰州市	泰州市	51.00		购买
泰州鑫润园艺有限公司	泰州市	泰州市	100.00		购买
鑫福（香港）有限公司	香港	香港	100.00		投资设立
泰州鑫港新材料科技有限公司	泰州市	泰州市		100.00	投资设立
鑫福（BVI）有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛		100.00	投资设立
泰州鑫泉环保工程有限公司	泰州市	泰州市		70.00	投资设立
泰州鑫城建设工程有限公司	泰州市	泰州市	100.00		投资设立
泰州鑫之盛商贸有限公司	泰州市	泰州市		51.00	投资设立

#### 1、泰州市新泰建设发展有限公司

泰州市新泰建设发展有限公司成立于2002年，注册资本为95,500万元，由交易对手、泰州港口开发公司和泰州市第二城南污水处理有限公司共同出资组建。经营范围：基础设施投资和建设（不含施工），按叁级标准从事房地产开发、销售、租赁，销售建筑和装饰材料。生产全雷射光源监视器，销售公司自产产品。

（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、泰州新区新农村建设投资发展有限公司

泰州新区新农村建设投资发展有限公司成立于 2011 年，注册资本 30,000 万元，是交易对手的全资子公司。经营范围：对农村经济建设组织进行投资，城乡建设用地增减挂钩试点工程、农村土地综合整治、“城中村”改造、农村新社区、新市镇建设、农村基础设施建设（农田水利设施建设、农村污染源治理、农村污水管网铺设以及绿化建设及养护）、现代化农业和生态农业、其他农业服务业，输配电及控制设备制造，电力自动化设备及电力自动化系统的研发；河湖治理及防洪设施工程施工。（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）

## 3、泰州汽车城有限公司

泰州汽车城有限公司前身为泰州市源达旧机动车交易市场有限公司，成立于 2006 年，注册资本 36,000 万元，经营范围为：汽车销售；二手车经销、经纪；汽车零配件、装饰材料销售；汽车展览、租赁、信息咨询服务；电子产品、金属材料、机械设备、建材、五金产品销售；为企业和个人提供机动车上牌、年检材料代办服务；代理机动车辆保险；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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：农业机械销售（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）

## （六）经营模式

公司是高新区（高港区）重要的基础设施建设投融资主体，承担高新区（高港区）下属泰州经济开发区（综合保税区）内保障房销售、委托代建、汽车商品销售和大宗贸易等业务，在高新区（高港区）发展中发挥重要作用，保障房和委托建设业务具有一定区域垄断性。公司利润主要来源于贸易收入和其他业务，其他业务收入来源主要系厂房与写字楼的租金收入和利息收入。

2021 年，公司营业收入同比增长 39.74%，主要系大宗贸易收入大幅增加所致。从主要业务板块来看，委托代建业务收入同比变化不大；保障房收入同比大幅下降，主要系保障房销售接近尾声，即将售完；商品销售业务收入同比大幅下降，主要系 2021 年受新冠疫情影响，汽车行业的产能有所下降，公司被动减少汽车购销量所致。贸易业务收入同比增加 22.67 亿元，主要系当年大宗贸易新增



企业合作业务使得规模上升，收入大幅增加；同期污水处理业务无收入，主要系公司所在地发改委未确定污水处理收费标准，2021年度污水处理未确认收入所致。

2021年，公司毛利润同比有所减少，综合毛利率同比下降4.08个百分点，主要系保障房销售业务接近尾声，项目资本化利息堆积在尾部，结算的收入相对较少，导致保障房业务毛利率大幅下降。同期其他业务板块主要系租赁业务，毛利润为2.02亿元，同比小幅下降，仍为公司毛利润的主要组成部分。

2022年1-9月，公司营业收入7.86亿元，仅完成上年收入的17.68%，主要系公司贸易收入和商品销售两大板块营业收入完成情况较差所致，另外2022年1-9月公司暂未确认委托建设业务收入。

公司2019-2021年及2022年1-9月公司营业收入及成本情况(单位:万元)

项目	2020年		2021年		2022年9月末	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
保障房销售	45,297.83	41,047.50	13,222.63	13,128.64	3,373.30	3,199.87
委托建设	40,710.27	38,165.88	41,805.20	39,192.38	0.00	0.00
污水处理	605.83	696.68	0.00	0.00	0.00	0.00
商品销售	151,644.27	148,948.46	90,516.99	89,469.60	19,051.35	18,612.85
工程收入	3,282.29	2,666.78	844.90	722.14	3,423.62	2,672.58
贸易收入	44,413.22	43,966.90	271,062.31	266,886.55	34,931.53	34,392.66
仓储收入	488.11	702.68	800.86	647.95	733.56	628.21
小计	286,441.83	276,194.87	418,252.90	410,047.26	61,513.35	59,506.17
其他业务	31,586.88	8,542.00	26,163.83	5,983.74	17,068.82	3,489.37
合计	318,028.71	284,736.87	444,416.72	416,031.00	78,582.18	62,995.54

公司2019-2021年及2022年1-9月公司毛利润及毛利率情况(单位:万元)

项目	2020年		2021年		2022年9月末	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
保障房销售	4,250.34	9.38%	93.99	0.71%	173.42	5.14%
委托建设	2,544.39	6.25%	2,612.83	6.25%		
污水处理	-90.84	-15.00%				
商品销售	2,695.81	1.78%	1,047.39	1.16%	438.50	2.30%
工程收入	615.51	18.75%	122.77	14.53%	751.04	21.94%
贸易收入	446.32	1.00%	4,175.76	1.54%	538.87	1.54%
仓储收入	-214.56	-43.96%	152.90	19.09%	105.35	14.36%
小计	10,246.96	3.58%	8,205.64	1.96%	2,007.18	3.26%
其他业务	23,044.88	72.96%	20,180.09	77.13%	13,579.45	79.56%
合计	33,291.84	10.47%	28,385.72	6.39%	15,586.63	19.83%

## 1. 安置房销售业务

交易对手主要负责泰州经开区和泰州综合保税区内安置房建设及销售任务。该业务的运作模式是交易对手按照当地政府的统一规划，发起安置房项目立项，投入保障房项目建设资金，交易对手进行项目招投标，与中标的建筑物公司签订建设工程分包协议，项目建设主体确定为交易对手，由交易对手组建项目建设指挥部，具体负责项目管理和协调工作。建筑物公司负责项目建设，项目完工验收合格后移交给交易对手，交易对手按工程进度与分包协议向建筑物公司支付工程款。项目完工后按照保障房不同类型由交易对手按照当地政府指导的价格和对象出售，形成交易对手的保障性住房建设业务收入。交易对手保障房销售价格由当地政府根据项目成本及周边房地产价格等因素综合决定，无固定加成比例，与安置户签订定向销售协议。

根据当地政府下达安置房和保障房建设工程项目及投资预算计划。若项目建设主体确定为交易对手，则由交易对手组建项目建设指挥部，具体负责项目管理和协调工作，并负责项目实施过程中所涉及的拆迁和对外关系协调处理等事宜。交易对手将验收合格的工程按照政府指导价格移交给拆迁安置户，拆迁安置户按约定支付相关价款，拆迁安置时预留部分款项作为预付款，交房时拆迁安置户缴足尾款，交易对手根据政府指导价格出售给拆迁安置户实现现金的回笼。

安置房项目由交易对手负责投资建设，竣工验收完毕后，按照保障房不同类型由交易对手按照当地政府指导的价格和对象出售。项目竣工验收后，按照政府限定的价格对安置户进行销售，在办妥房地产移交手续后确认收入，在利润表上形成“营业收入”。交易对手较为充分的采用市场竞争方式，根据项目建设的具体要求分标段对承建施工单位进行公开招标，在保证项目质量的前提下进一步降低建设成本。

2019-2021年度及2022年1-9月，交易对手实现安置房销售收入分别为38,874.61万元、45,297.83万元、13,222.63万元和3,373.30万元，分别占同期营业收入的比重为18.85%、15.81%、2.98%和4.29%；同期，安置房销售利润分别为2,157.01万元、4,250.33万元、93.99万元和173.43万元，占公司营业毛利润的比重分别为8.15%、12.77%、0.33%和1.11%。

截至2022年9月末，交易对手军甫安置小区、双寿安置区及祥龙家园安置区三个项目均已完工并实现部分销售，无在建状态的安置房。2014年9月12日，江苏省住房和城乡建设厅出具《江苏省住房和城乡建设厅关于泰州鑫泰集团有限公司保障性住房项目建设的情况说明》，明确交易对手承建的军甫安置小区、祥龙家园、双寿安置区等项目符合国家住房和城乡建设部关于保障性住房的政策规定，并列入江苏省保障性住房建设计划。

#### 交易对手主要已完工安置房情况

单位：元/平方米、万平方米、亿元、

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目建设期间	项目总投资额	完成投资	定向销售定价	总面积	开工面积	竣工面积	销售面积	已销售总额	销售进度	已回款金额	未来3年销售计划/回款计划			项目批文
																2022年10-12月	2023年	2024年	
1	泰州市新泰建设发展有限公司	双寿安置房	住宅	泰州南部新城	2012-2016	21.03	17.11	4,964.00	37.22	37.22	37.22	33.30	16.53	89.47	16.53	0.39	1.56	-	泰发改发[2011]381号、泰环计复[2011]6号
2	泰州市新泰建设发展有限公司	祥龙安置房	住宅	泰州经济开发区寺巷镇东汪村	2012-2017	12.51	12.31	4,989.00	27.14	27.14	27.14	23.19	11.57	85.45	11.57	0.39	1.58	-	泰发改发[2012]601号、泰环高新[2012]30号
3	泰州市新泰建设发展有限公司	军甫安置房	住宅	泰州经济开发区寺巷镇东汪村	2012-2016	7.43	6.61	3,590.00	19.9	19.9	19.9	18.62	6.69	93.57	6.69	0.09	0.37	-	泰发改发[2012]309号、泰环高新[2012]16号
合计						40.97	36.03		84.26	84.26	84.26	75.11	34.79	89.14	34.79	0.87	3.51		

截至2022年9月末，公司建设的祥龙安置房、双寿安置房与军甫安置房合计已销售面积为75.11万平方米，剩余可供销售面积为9.15万平方米。公司安置房主要是优先安置回迁居民，若其他区域享有安置条件的居民也可在政府指导下进行安置，预计去库存压力较小。预计未来一至两年可全部销售并回款完毕。

截至2022年9月末，交易对手无在建安置房项目。

截至2022年9月末，交易对手无拟建安置房项目。交易对手的安置房业务合法合规，公司具备保障房开发相关资质，所有项目证照齐全，项目已根据国家政策、法规要求，按项目进展办理相应的证照。

## 2. 基础设施建设业务

交易对手承担着泰州经开区和泰州综合保税区内基础设施建设职能，是泰州医药高新区重要的基础设施建设主体，在泰州医药高新区建设以及经济社会发展中具有重要地位。

政府依据区域建设规划安排将基础设施项目委托交易对手建设并签订具体项目的合同，合同约定交易对手负责基础设施项目的投融资与建设，待项目竣工通过验收后，政府支付合同款项。在基础设施代建业务实际开展过程中，回款金额通常为项目的实际建设成本与代建管理费，其中代建管理费按照项目的实际建设成本加成一定比例的代建管理费率确定；政府每年依据实际竣工且验收合格的项目核定回款，交易对手据此确认基础设施建设业务收入，同时结转相应的建设成本。回款期间根据项目大小，一般不超过5年。

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人基础设施建设业务收入分别为66,860.88万元、40,710.27万元、41,805.20万元和0.00万元，毛利率为12.26%、6.25%、6.25%和0.00%。

交易对手基础设施建设业务由本部实施，采用受托开发模式，交易对手仅作为基础设施业务的代建方，按照代建合同施工、验收和结算工程款。主要业务模式为：发行人本部根据泰州经开区管委会固定资产投资计划、任务书、签订的委托开发合同进行施工建设，建设项目通过设立项目经理负责制、全程监理、跟踪审计、竣工决算审计等措施进行质量、工期、造价的监督和管控。工程项目建设时期，项目建设管理部门按期根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，按照项目经理、工程管理部门负责人、财务部门、分管领导、总经理逐级确认审核流程进行审批，财务部门据此进行支付。在工程竣工后，按照规定由交易对手相关审计部门、工程审计事务所、泰州经开区审计局进行工程项目的决算审计工作，财务部门依据工程项目竣工审计报告确定的审定金额，进行财务决算，明确工程建设成本，最终确认主营业务收入，形成对管委会的应收款项。泰州经开区管委会以年度开发建设资金预算为依据，拨付交易对手结算款项，交易对手则视资金性质，相应减少对管委会的应收款项，完成整个业务循环。

交易对手与泰州经开区管委会签订的委托代建协议，项目建成后，交易对手按项目实际成本加成8%-12%不等，确认营业收入。

#### 交易对手基础设施建设主要已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	是否签订协议	计划总投资	累计投资	拟回款额	已回款	未来3年回款计划			是否按照协议回款
									2022年10-12月	2023年	2024年	
1	总部经济园一期及配套设施项目	2016-2018	2019	是	44,295.09	44,295.09	54,711.96	54,711.96	-	-	-	是
2	德通电器及高港路周边管网及基础设施配套工程	2016-2018	2019	是	14,361.81	14,361.81	15,424.76	15,424.76	-	-	-	是
3	城南安置区周边配套基础设施建设工程	2017-2019	2020	是	14,700.09	14,700.09	16,464.10	16,464.10	-	-	-	是
4	东明安置区周边配套基础设施建设工程	2017-2019	2020	是	3,787.34	3,787.34	4,241.82	4,241.82	-	-	-	是
5	春兰工业园配套基础设施工程	2017-2019	2020	是	11,261.17	11,261.17	12,612.51	12,612.51	-	-	-	是
6	出口加工区配套设施零星工程	2017-2019	2020	是	2,889.67	2,889.67	3,236.43	3,236.43	-	-	-	是
7	可胜一期项目	2014-2016	2020-2025	是	55,600.00	55,600.00	61,344.00	18,612.93	3,213.00	9,687.60	12,916.80	是
8	车件交易中心（三期）项目	2014-2016	2022-2026	是	58,000.00	58,000.00	62,640.00	-	3,132.00	6,264.00	9,396.00	是
9	东汪李庄土地开发项目	2014-2016	2022-2026	是	47,500.00	47,500.00	51,300.00	-	2,565.00	5,130.00	7,695.00	是
10	出口加工区配套设施二期工程	2014-2017	2020-2025	是	153,616.00	153,616.00	165,905.28	6,242.81	4,977.16	16,590.53	24,885.79	是
11	梅兰大桥周边地块改造	2014-2017	2022-2026	是	88,300.00	88,300.00	97,776.00	-	8,823.80	9,777.60	14,666.40	是
12	济川西路（吴洲南路—祥泰路）改造工程	2015-2017	2020-2022	是	20,661.00	20,661.00	23,140.32	23,140.32	-	-	-	是

13	吴陵南路（梅兰西路—老通扬运河）北延工程	2015-2017	2022-2026	是	8,703.20	8,703.20	9,747.58	-	1,487.38	974.76	1,462.14	是
14	泰州大道—永定西路—祥泰路自来水管工程	2015-2017	2022-2026	是	4,850.00	4,850.00	5,432.00	-	271.60	543.2	814.8	是
15	泰塍园东侧支路（梅兰西路—普济路）新建工程	2015-2017	2022-2026	是	3,540.50	3,540.50	3,965.36	-	198.27	396.54	594.8	是
16	吴州路（春风路—济川西路）新建工程	2015-2017	2022-2026	是	3,739.44	3,739.44	4,188.18	-	628.23	418.82	628.23	是
17	科创路（祥龙路—海军西路）新建工程	2015-2017	2022-2026	是	7,873.84	7,873.84	8,818.70	-	1,322.81	881.87	1,322.81	是
18	SMT地块外围道路、排水配套工程	2015-2017	2022-2026	是	5,000.00	5,000.00	5,600.00	-	840.00	560.00	840.00	是
19	周山河路（泰高路—南官河）工程	2015-2017	2022-2026	是	4,248.00	4,248.00	4,757.76	-	713.66	475.78	713.66	是
20	医药高新区河道整治工程项目	2015-2017	2022-2026	是	58,682.00	58,682.00	63,376.56	-	2,535.06	6,337.66	9,506.48	是
21	综合保税区土地整理综合项目	2016-2018	2022-2026	是	158,565.00	158,565.00	171,250.20	-	6,850.01	17,125.02	25,687.53	是
22	纬配配套土地综合整治项目	2016-2018	2022-2026	是	73,908.00	73,908.00	79,820.64	-	3,192.83	7,982.06	9,578.48	是
23	光电产业园配套基础设施建设工程（三期）项目	2016-2018	2022-2026	是	163,864.00	163,864.00	176,809.26	-	8,840.46	17,680.93	21,217.11	是
24	南官河绿化工程（东明段）搬迁	2016-2018	2022-2026	是	47,309.00	47,309.00	51,122.11	-	2,556.11	5,112.21	6,134.65	是
25	泰州国际汽车城配套基础设施建设工程	2016-2018	2022-2026	是	40,552.00	40,552.00	43,816.44	-	2,190.82	4,381.64	5,257.97	是

26	寺巷街道大寿社区棚户区（小寿段）改造项目	2016-2018	2022-2026	是	49,685.00	49,685.00	53,639.93	-	2,682.00	5,363.99	6,436.79	是
27	济川路（祥泰路-长江大道）西延工程	2017-2018	2022-2026	是	13,942.00	13,942.00	15,047.88	-	752.39	1,504.79	1,805.75	是
28	军甫社区棚户区改造项目	2017-2018	2022-2026	是	38,960.00	38,960.00	42,076.80	-	2,103.84	4,207.68	5,049.22	是
29	汽车城周边地块等棚户区改造项目	2018-2020	2022-2026	是	58,026.00	58,026.00	62,668.08	-	3,133.40	5,013.45	5,326.79	是
30	鹏举路（建设路-姜高路）新建工程	2018-2020	2022-2026	是	26,870.00	26,870.00	29,019.60	-	1,450.98	2,321.57	2,466.67	是
31	鲍九路（凤凰西路-杨子港）新建工程	2018-2020	2022-2026	是	19,217.00	19,217.00	20,754.36	-	1,037.72	1,660.35	1,764.12	是
32	韩国城拆迁项目	2013-2016	2022-2026	是	17,551.23	17,551.23	18,955.33	-	947.77	1,137.32	1,611.20	是
33	巨腾电子项目	2013-2016	2022-2026	是	17,000.06	17,000.06	18,360.06	-	918.00	1,101.60	1,560.61	是
34	可胜二期改造工程	2014-2016	2022-2026	是	59,800.00	59,800.00	64,584.00	-	3,229.20	3,875.04	5,489.64	是
35	杨子港两侧商业地块基础设施配套项目	2020-2021	2022-2024	是	59,800.00	59,800.00	64,584.00	-	3,229.20	3,875.04	5,489.64	是
	<b>合计</b>				<b>1,456,658.44</b>	<b>1,456,658.44</b>	<b>1,587,192.01</b>	<b>154,687.64</b>	<b>73,822.70</b>	<b>140,381.05</b>	<b>190,319.08</b>	

截至 2022 年 9 月末，公司无在建的基础设施项目

截至 2022 年 9 月末，交易对手拟建工程情况如下：

截至 2022 年 9 月末交易对手拟建工程情况

单位：万元

项目名称	计划投资额	资金源	未来 3 年投资计划		
			2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年
创新创业园基础设施配套项目	2,000.00	自筹	600.00	600.00	800.00
寺巷商业地块基础设施配套项目	28,000.00	自筹	10,000.00	10,000.00	8,000.00
<b>合计</b>	<b>30,000.00</b>		<b>10,600.00</b>	<b>10,600.00</b>	<b>8,800.00</b>

### 3. 商品销售业务

2016 年度，交易对手新增商品销售业务。交易对手的商品销售业务主要为整车销售，分为新车销售和二手车销售，由交易对手子公司泰州汽车城有限公司经营，公司商品销售的主要区域为泰州市。

公司的整车销售业务收入主要为乘用车销售，有少量的商用车和特种车销售业务。公司盈利模式主要是通过开展汽车销售。依据其与品牌 4S 经销店签署的授权合同，从 4S 经销店进货，售后服务也由提供车辆的 4S 店进行，没有积压库存，也不存在复杂的售后问题。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，交易对手商品销售收入分别为 65,350.63 万元、74,327.66 万元、151,644.27 万元和 34,486.59 万元，占主营业务收入的比例分别为 34.65%、36.03%、52.94%和 12.53%。

2019-2021 年度汽车销售情况

单位：辆、万元

分类	2019 年度		2020 年度		2021 年度	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额
新车	5,987.00	74,275.78	8,817	148,587.43	10,377.00	90,458.87
汽车用品	-	51.89	-	49.06	-	23.06
<b>合计</b>	<b>5,987.00</b>	<b>74,327.6</b>	<b>8,817</b>	<b>148,587.43</b>	<b>10,377.00</b>	<b>90,481.93</b>

2021 年度汽车销售主要供应商情况

单位：辆、万元

供应商名称	数量	金额
北京轻享科技有限公司	7,570	55,136.90
泰州海鹏集团公司及其旗下子公司	1,046	11,736.45
四川申蓉汽车销售公司	889	12,663.08
泰州顺骐汽车销售服务有限公司	505	4,583.93
泰州众泰汽车销售服务有限公司	166	1,272.07
泰州奥正冠通汽车销售服务有限公司	102	2,504.31
上海摩咖科技有限公司	79	1,457.53
厦门金龙旅行车有限公司	20	125.09
<b>合计</b>	<b>10,377</b>	<b>89,479.36</b>

2021 年汽车销售前五大客户

单位：万元、辆、%

客户名称	数量	金额	占比
上海灿谷网络科技有限公司	7,570	61,725.15	68.22
伊犁财创供应链管理有限公司	889	12,682.58	14.02
上海驰牛汽车租赁有限公司	79	1,647.01	1.82
地上铁租车（深圳）有限公司	20	141.35	0.16
个人 1	1	43.68	0.05
<b>合计</b>	<b>8,559</b>	<b>76,239.77</b>	<b>84.27</b>

#### 4. 贸易业务

交易对手贸易业务主要由子公司江苏华轩电子商务有限公司负责，江苏华轩电子商务有限公司于 2016 年 6 月成立，是泰州首家国有跨境电商贸易企业和跨境商务交易平台，拥有自动输送分拣系统、仓库货架及钢制托盘、WMS 系统、机

房及配套设施、ERP 等软硬件设备，致力于泰州综合保税跨境电商业务运营服务。最近三年及一期，交易对手分别实现贸易业务收入 1,810.18 万元、44,413.22 万元、271,062.31 万元和 34,931.53 万元，占主营业务收入的比重分别为 0.88%、15.51%、60.99%和 44.45%。

交易对手贸易业务收入构成及毛利情况

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率
煤炭类产品	57,772.	1.08	5,383.98	0.66
铬矿	118,992	1.86	19,408.4	1.02
聚氯乙烯树	32,399.	1.35	6,765.88	0.62
高碳铬铁	37,973.	1.83	9,659.75	1.18
高线	14,799.	1.38	833.02	1.23
精对苯二甲	5,805.1	0.97	441.69	0.66
化工塑料制	1,317.5	4.08	1,920.49	2.22
棉纶纤维	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>269,060</b>	<b>1.59</b>	<b>44,413.2</b>	<b>1.00</b>

交易对手贸易业务 2021 年度前五大客户明细

单位：万元、%

客户名称	是否关联方	金额	占比
中电基础产品装备有限公司	否	154,357.23	56.95
中工工程机械成套有限公司	否	103,197.54	38.07
上海欣奕实业有限公司	否	3,508.93	1.29
上海水发福欣供应链有限公	否	2,198.14	0.81
扬州海义贸易有限公司	否	622.32	0.23
<b>总计</b>		<b>263,884.16</b>	<b>97.35</b>

交易对手贸易业务 2021 年度前五大供应商明细

单位：万元、%



供应商	是否关联方	金额	占比
北京瑞池古德实业有限公司	否	151,457.60	56.75
北京澳中基业国际贸易有限公司	否	81,790.93	30.65
佰润泰合能源科技（北京）有限	否	10,931.28	4.10
天津佰利新能源科技有限公司	否	9,863.29	3.70
海南禾新实业有限公司	否	5,651.58	2.12
<b>合计</b>		<b>259,694.68</b>	<b>97.31</b>

## 5. 房屋租赁业务

公司经营性房地产包括写字楼、公寓、标准厂房等，通过租金收入实现资金平衡。根据泰州经开区 2016 年第 40 号专题会议纪要精神，公司与泰州鑫发资产管理服务有限公司（以下简称“泰州鑫发”）签署租赁合同，将对外出租的实物资产统一出租给泰州鑫发。泰州鑫发对物业进行统一管理和维护，并将物业转租给园区入驻企业及员工。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司实现房屋租赁收入分别 2.03 亿元、3.07 亿元、2.38 亿元和 1.71 亿元，呈现增长趋势，主要是公司房产出租面积增加所致。

截至 2022 年 9 月末，交易对手房屋租赁资产情况如下：

### 交易对手房屋租赁资产明细

单位：亿元、万平方米、亿元/年

项目名称	账面价值	可出租面积	已出租面积	资产取得方式	出租单价	出租期限
梅兰路标准厂房 A 区	1.58	7.29	7.15	自建	1.11	2017-2021
综合保税区 7、8 号标准厂房	1.20	3.86	3.78	自建		
综合保税区 3、4 号标准厂房	1.30	1.33	1.30	自建		
综合保税区报关大厅	0.20	0.24	0.02	自建		
综合保税区监管仓库	0.87	0.76	0.58	自建		
二期 1-3 号厂房、4#仓库	1.82	8.45	8.45	自建		
中小企业创新创业产业园青年	2.80	12.21	7.10	自建		
中小企业创新创业产业园标准	3.29	9.86	9.66	自建		
鑫泰写字楼	3.87	4.31	2.77	自建		

三期厂房 C5	4.37	13.75	13.56	自建	0.71	2019-202
国际汽车城电子商务平台	1.00	1.91	1.06	自建	0.13	2018-202
综保区三期1#、2#保税仓库（冷冻）	2.25	6.48	6.12	自建	0.92	2019-2020
创新创业产业园标准厂房三期	3.09	7.71	7.40	自建		
创新创业产业园四期项目	1.78	4.38	4.28	自建		
青年公寓二期	4.42	17.88	14.04	自建		
<b>合计</b>	<b>33.84</b>	<b>100.42</b>	<b>87.27</b>			

## 6. 其他业务

交易对手其他业务主要包括工程业务、污水处理业务、仓储业务，均合法合规。

交易对手工程业务主要由子公司江苏嘉盛建设发展有限公司负责，承接市政公用工程、房屋建筑工程及园林绿化工程等。近三年及一期，交易对手工程业务收入分别为 2,753.87 万元、3,282.29 万元、844.90 万元和 3,423.62 万元。

交易对手主要负责泰州医药高新区内的工业污水和生活污水处理，该类业务主要由交易对手子公司泰州市第二城南污水处理有限公司负责。近三年及一期，交易对手污水处理收入分别为 555.33 万元、605.83 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占主营业务收入的 0.27%、0.21%、0.00%和 0.00%。

交易对手仓储服务业务主要由子公司泰州鑫远物流有限公司负责，目前承租监管仓库和区外仓库，作为综合保税区内国有企业，鑫远物流依托综合保税区，针对区内企业提供保税仓库及装卸等业务。近三年及一期，交易对手分别实现仓储服务收入 779.65 万元、488.11 万元、800.86 万元和 733.56 万元，占主营业务收入的比重分别为 0.38%、0.17%、0.18%和 0.93%。

## 7. 外部支持

2020 年，公司收到泰州经济开发区管理委员会（以下简称“泰州经开区管委会”或“经开区管委会”）拨款 6.40 亿元；根据泰州医药高新区（高港区）及泰州经开区管委会 2018 年 7 月 24 日签发的国有资产划转通知单，泰州医药高新区（高港区）将管辖范围内已迁址的四所学校房产无偿划拨给公司；2018—2020 年及 2021 年 1—9 月，公司分别收到政府补助资金 2.47 亿元、2.94 亿元、2.79 亿元和 1.00 亿元；2016—2018 年，公司分别获得政府债务置换资金 1.50 亿元、

2.50 亿元和 2.50 亿元，2018 年底，公司将已置换的政府债券资金共计 19.24 亿元调整计入“资本公积”。2021 年及 2022 年 1-9 月末，公司分别获得政府补助 2.79 亿元和 2.94 亿元。

## （七）财务分析

### 1、审计报告

公司提供了 2019-2021 年的审计报告，2022 年三季度为未经审计的财务报表，2019 年、2020 年和 2021 年的审计报告由大华会计师事务所审计并出具了无保留意见

### 2、资产负债表单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	678,628.04	421,146.12	395,548.90	330,672.53
应收票据及应收账款	50,135.37	25,177.33	64,676.46	56,612.73
应收票据	20.00	21,975.00	10,055.90	
应收账款	50,115.37	3,202.33	54,620.56	56,612.73
应收款项融资			25,040.00	
预付款项	68,702.43	80,780.14	31,907.22	46,171.64
其他应收款(合计)	1,193,814.26	1,710,216.79	1,757,375.50	1,884,116.78
其他应收款	1,193,814.26	1,710,216.79	1,757,375.50	
存货	456,360.33	1,266,780.16	2,743,920.18	2,905,939.54
一年内到期的非流动资产	20,185.75	19,656.61	19,401.84	19,401.84
其他流动资产	11,561.98	33,831.80	10,973.18	10,893.40
<b>流动资产合计</b>	<b>2,479,388.16</b>	<b>3,557,588.95</b>	<b>5,048,843.28</b>	<b>5,253,808.45</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	83,325.43	160,165.10		
其他非流动金融资产			164,109.54	160,675.00
长期应收款	107,441.36	75,784.75	76,039.52	76,039.52
长期股权投资	20,199.82	15,933.41	12,103.89	12,103.89
投资性房地产	515,753.80	724,479.21	930,619.57	930,619.57
固定资产(合计)	108,644.57	106,063.76	22,368.14	21,906.90
固定资产	108,644.57	106,063.76	22,368.14	
在建工程(合计)	2,176,959.00	1,421,539.78	32,260.37	32,647.98
在建工程	2,176,959.00	1,421,539.78	32,260.37	
无形资产	220,692.76	217,200.00	207,540.65	208,355.51
商誉	169.64	169.64	169.64	169.64
长期待摊费用	135.51	223.28	280.78	263.35
递延所得税资产	597.17	453.75	527.06	911.67

其他非流动资产	36,140.59	35,378.94	34,341.10	29,539.70
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,270,059.65</b>	<b>2,757,391.62</b>	<b>1,480,360.26</b>	<b>1,473,232.72</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,749,447.81</b>	<b>6,314,980.56</b>	<b>6,529,203.54</b>	<b>6,727,041.17</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	304,417.00	166,944.59	343,743.14	356,780.65
应付票据及应付账款	55,188.99	209,708.99	117,424.26	94,799.00
应付票据	27,000.00	141,000.00	109,360.73	83,500.00
应付账款	28,188.99	68,708.99	8,063.53	11,299.00
预收款项	4,740.84	6,601.81		8,074.64
合同负债			11,361.69	4,105.36
应付职工薪酬	217.05	354.26	330.03	270.31
应交税费	8,639.91	14,112.91	15,048.03	10,165.70
其他应付款(合计)	108,529.06	182,292.44	160,549.16	307,718.24
应付利息	12,760.30	15,062.34		
其他应付款	95,768.76	167,230.10	160,549.16	
一年内到期的非流动负债	929,240.11	1,029,383.82	1,002,404.75	903,297.21
其他流动负债		100,000.00	236,476.68	
<b>流动负债合计</b>	<b>1,410,972.97</b>	<b>1,709,398.82</b>	<b>1,887,337.74</b>	<b>1,685,211.11</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,822,178.27	1,610,928.50	1,397,518.72	1,314,789.10
应付债券	343,838.83	550,210.28	771,642.62	969,337.12
长期应付款(合计)	165,936.68	179,836.13	125,720.30	408,125.75
长期应付款	165,461.50	179,360.95	125,245.13	
专项应付款	475.17	475.17	475.17	
递延所得税负债	50,987.88	59,519.04	78,534.00	78,534.00
递延收益-非流动负债	274.21	309.21	281.22	244.78
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,383,215.86</b>	<b>2,400,803.16</b>	<b>2,373,696.86</b>	<b>2,771,030.74</b>
负债差额(合计平衡项目)	0.00			
<b>负债合计</b>	<b>3,794,188.83</b>	<b>4,110,201.98</b>	<b>4,261,034.60</b>	<b>4,456,241.86</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	865,072.56	1,005,072.56	1,005,072.56	1,005,072.56
资本公积金	660,549.70	724,595.37	724,595.37	724,595.37
其它综合收益	147,146.77	167,405.92	216,545.94	216,545.94
盈余公积金	31,001.17	34,873.20	38,690.25	38,690.25
未分配利润	246,499.19	267,350.85	278,080.91	281,265.02
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,950,269.38</b>	<b>2,199,297.90</b>	<b>2,262,985.03</b>	<b>2,266,169.14</b>
少数股东权益	4,989.60	5,480.68	5,183.91	4,630.18
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,955,258.98</b>	<b>2,204,778.58</b>	<b>2,268,168.94</b>	<b>2,270,799.31</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,749,447.81</b>	<b>6,314,980.56</b>	<b>6,529,203.54</b>	<b>6,727,041.17</b>

### 3、利润表单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
----	---------	---------	---------	-------------

营业总收入	78,582.18	444,416.72	318,028.71	206,270.27
营业收入	78,582.18	444,416.72	318,028.71	206,270.27
营业总成本	73,721.71	436,512.39	305,671.63	193,749.56
营业成本	62,995.54	416,031.00	284,736.87	179,789.32
税金及附加	3,082.26	4,700.61	7,969.16	4,675.77
销售费用	71.40	131.72	99.40	97.75
管理费用	5,296.83	6,355.79	6,721.37	7,456.13
财务费用	2,275.69	9,293.27	6,144.83	1,730.59
其中：利息费用		13,402.07	6,490.85	3,237.24
减：利息收入		3,426.60	840.34	1,938.45
加：其他收益	10,542.00	29,728.64	27,856.15	29,386.07
投资净收益	209.39	-3,786.89	-3,935.26	-1,635.52
公允价值变动净收益		11,900.59	6,300.20	1,000.03
资产减值损失	-1,538.41		573.67	-998.70
信用减值损失		-293.24		
资产处置收益	7.39			
营业利润差额(合计平衡项目)				0.00
营业利润	14,080.83	45,453.43	43,151.84	40,272.59
加：营业外收入	53.67	546.79	6.59	310.29
减：营业外支出	57.71	333.50	130.38	754.72
利润总额	14,076.80	45,666.73	43,028.04	39,828.16
减：所得税	709.69	10,292.40	7,645.64	5,477.34
净利润	13,367.10	35,374.32	35,382.40	34,350.83
持续经营净利润	13,367.10	35,374.32	35,382.40	34,350.83
减：少数股东损益	93.14	365.83	440.62	175.30
归属于母公司所有者的净利润	13,273.96	35,008.50	34,941.78	34,175.53
加：其他综合收益		49,140.02	20,259.15	
综合收益总额	13,367.10	84,514.34	55,641.56	34,350.83
减：归属于少数股东的综合收益总额	93.14	365.83	440.62	175.30
归属于母公司普通股股东综合收益总额	13,273.96	84,148.51	55,200.93	34,175.53

#### 4、现金流量表单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末 9 月末
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	154,290.74	378,589.77	457,883.33	90,751.49
收到的税费返还		162.38	0.79	2,847.95
收到其他与经营活动有关的现金	162,109.06	762,933.19	531,509.18	310,769.77
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>316,399.81</b>	<b>1,141,685.35</b>	<b>989,393.30</b>	<b>404,369.20</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	178,135.05	225,530.36	529,022.16	252,181.78
支付给职工以及为职工支付的现金	1,365.01	1,029.00	991.12	1,151.27
支付的各项税费	7,593.11	32,318.58	55,701.21	14,873.32
支付其他与经营活动有关的现金	120,153.05	853,692.78	379,250.71	117,126.33

经营活动现金流出小计	307,246.23	1,112,570.72	964,965.20	385,332.70
经营活动产生的现金流量净额	9,153.58	29,114.62	24,428.10	19,036.51
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		1,166.59	5,276.82	8,527.57
取得投资收益收到的现金		331.16	450.51	803.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				18.53
收到其他与投资活动有关的现金				249.17
投资活动现金流入小计		1,497.74	5,727.33	9,598.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	300,975.79	124,637.20	37,030.70	4,600.67
投资支付的现金	30,830.00	64,000.00	9,328.59	6,582.48
投资活动现金流出小计	331,805.79	188,637.20	46,359.28	11,183.16
投资活动产生的现金流量净额	-331,805.79	-187,139.45	-40,631.95	-1,584.36
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	183,216.19	202,367.92		2,698.39
取得借款收到的现金	2,224,948.24	1,544,046.59	1,539,695.68	1,781,932.05
收到其他与筹资活动有关的现金	190,135.79	405,090.09	191,545.22	572,047.90
筹资活动现金流入小计	2,598,300.21	2,151,504.60	1,731,240.90	2,356,678.34
偿还债务支付的现金	1,382,756.21	1,594,462.04	1,492,461.89	1,744,229.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,646.20	172,340.34	180,513.30	272,132.85
支付其他与筹资活动有关的现金	528,420.90	430,988.01	238,428.40	309,319.20
筹资活动现金流出小计	1,940,823.31	2,197,790.39	1,911,403.58	2,325,681.68
筹资活动产生的现金流量净额	657,476.90	-46,285.79	-180,162.68	30,996.66
汇率变动对现金的影响	935.12	-90.34	1,146.34	1,252.99
现金及现金等价物净增加额	335,759.82	-204,400.96	-195,220.19	49,701.79
期初现金及现金等价物余额	89,487.13	425,246.95	220,845.99	25,625.80
期末现金及现金等价物余额	425,246.95	220,845.99	25,625.80	75,327.59

## 5、财务分析

### (1) 所有者权益分析

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末,公司鑫泰集团的所有者权益分别为 195.53 亿元、220.48 亿元、226.82 亿元和 227.08 亿元,所有者权益保持上升的趋势。2022 年 9 月末,公司所有者权益由资本公积 (31.91%)、实收资本 (44.26%)、未分配利润 (12.39%)、其他综合收益 (9.54%)、盈余公积 (1.70%) 和少数股东权益 (0.20%) 构成,权益结构稳定。

#### 近三年一期公司的所有者权益情况 (单位:万元)

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末 9 月末
----	---------	---------	---------	--------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	865,072.56	44.24%	1,005,072.56	45.59%	1,005,072.56	44.31%	1,005,072.56	44.26%
资本公积金	660,549.70	33.78%	724,595.37	32.86%	724,595.37	31.95%	724,595.37	31.91%
其它综合收益	147,146.77	7.53%	167,405.92	7.59%	216,545.94	9.55%	216,545.94	9.54%
盈余公积金	31,001.17	1.59%	34,873.20	1.58%	38,690.25	1.71%	38,690.25	1.70%
未分配利润	246,499.19	12.61%	267,350.85	12.13%	278,080.91	12.26%	281,265.02	12.39%
少数股东权益	4,989.60	0.26%	5,480.68	0.25%	5,183.91	0.23%	4,630.18	0.20%
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,955,258.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,204,778.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,268,168.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,270,799.31</b>	<b>100.00%</b>

## (2) 资产结构及主要科目分析

2019-2022年9月末,公司总资产分别为574.94亿元、631.50亿元、652.92亿元和672.70亿元,整体波动增长,2021年同比增加21.42亿元,增长3.39%。近三年一期,公司流动资产分别为247.94亿元、355.76亿元、504.88亿元和525.38亿元,占同期资产总额的比重分别为43.12%、56.34%、77.33%和78.10%;非流动资产总额分别为327.01亿元、275.74亿元、148.04亿元和147.32亿元,占同期资产总额的比重分别为56.88%、43.66%、22.67%和21.90%。2021年公司资产结构变化较大,流动资产规模和占比大幅提升,主要是公司存货大规模增加,同时在建工程大幅减少所致,主要是公司工程业务完工,在建工程转入存货。总体来看,公司的资产结构有一定调整,但仍然保持流动资产的主要构成。

### 近三年一期公司的资产情况(单位:万元)

项目	2019年末		2020年末		2021年末		2022年末9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产:</b>								
货币资金	678,628.04	11.80%	421,146.12	6.67%	395,548.90	6.06%	330,672.53	4.92%
应收票据及应收账款	50,135.37	0.87%	25,177.33	0.40%	64,676.46	0.99%	56,612.73	0.84%
应收票据	20.00	0.00%	21,975.00	0.35%	10,055.90	0.15%		
应收账款	50,115.37	0.87%	3,202.33	0.05%	54,620.56	0.84%	56,612.73	0.84%
应收款项融资					25,040.00	0.38%		
预付款项	68,702.43	1.19%	80,780.14	1.28%	31,907.22	0.49%	46,171.64	0.69%
其他应收款(合计)	1,193,814.26	20.76%	1,710,216.79	27.08%	1,757,375.50	26.92%	1,884,116.78	28.01%
其他应收款	1,193,814.26	20.76%	1,710,216.79	27.08%	1,757,375.50	26.92%		
存货	456,360.33	7.94%	1,266,780.16	20.06%	2,743,920.18	42.03%	2,905,939.54	43.20%
一年内到期的非流动资产	20,185.75	0.35%	19,656.61	0.31%	19,401.84	0.30%	19,401.84	0.29%
其他流动资产	11,561.98	0.20%	33,831.80	0.54%	10,973.18	0.17%	10,893.40	0.16%
<b>流动资产合计</b>	<b>2,479,388.16</b>	<b>43.12%</b>	<b>3,557,588.95</b>	<b>56.34%</b>	<b>5,048,843.28</b>	<b>77.33%</b>	<b>5,253,808.45</b>	<b>78.10%</b>
<b>非流动资产:</b>								
可供出售金融资产	83,325.43	1.45%	160,165.10	2.54%				
其他非流动金融资产					164,109.54	2.51%	160,675.00	2.39%
长期应收款	107,441.36	1.87%	75,784.75	1.20%	76,039.52	1.16%	76,039.52	1.13%

长期股权投资	20,199.82	0.35%	15,933.41	0.25%	12,103.89	0.19%	12,103.89	0.18%
投资性房地产	515,753.80	8.97%	724,479.21	11.47%	930,619.57	14.25%	930,619.57	13.83%
固定资产(合计)	108,644.57	1.89%	106,063.76	1.68%	22,368.14	0.34%	21,906.90	0.33%
固定资产	108,644.57	1.89%	106,063.76	1.68%	22,368.14	0.34%		
在建工程(合计)	2,176,959.00	37.86%	1,421,539.78	22.51%	32,260.37	0.49%	32,647.98	0.49%
在建工程	2,176,959.00	37.86%	1,421,539.78	22.51%	32,260.37	0.49%		
无形资产	220,692.76	3.84%	217,200.00	3.44%	207,540.65	3.18%	208,355.51	3.10%
商誉	169.64	0.00%	169.64	0.00%	169.64	0.00%	169.64	0.00%
长期待摊费用	135.51	0.00%	223.28	0.00%	280.78	0.00%	263.35	0.00%
递延所得税资产	597.17	0.01%	453.75	0.01%	527.06	0.01%	911.67	0.01%
其他非流动资产	36,140.59	0.63%	35,378.94	0.56%	34,341.10	0.53%	29,539.70	0.44%
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,270,059.65</b>	<b>56.88%</b>	<b>2,757,391.62</b>	<b>43.66%</b>	<b>1,480,360.26</b>	<b>22.67%</b>	<b>1,473,232.72</b>	<b>21.90%</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,749,447.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,314,980.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,529,203.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,727,041.17</b>	<b>100.00%</b>

### 1) 货币资金

近三年一期，公司货币资金金额分别为 67.86 亿元、42.11 亿元、39.55 亿元和 33.07 亿元，占公司同期资产总额的比重分别为 11.80%、6.67%、6.06%和 4.92%。2021 年末，公司货币资金同比上年减少 2.56 亿元，降低 6.08%，主要是银行存款减少所致。截至 2021 年末，公司货币资金主要构成是其他货币资金 36.99 亿元，全部为受限制的货币资金，主要是银行承兑汇票保证金和借款存单质押。

2021 年末公司货币资金结构表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	455.33	545.33
银行存款	256,257,521.22	2,208,459,337.59
其他货币资金	3,699,231,064.48	2,003,001,300.00
<b>合计</b>	<b>3,955,489,041.03</b>	<b>4,211,461,182.92</b>

截止 2021 年 12 月 31 日，公司存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	1,019,439,337.69	230,000,000.00
借款存单质押	2,225,081,726.79	1,181,123,300.00
信用证保证金存款	454,700,000.00	587,168,000.00
其他保证金	10,000.00	4,700,000.00
<b>合计</b>	<b>3,699,231,064.48</b>	<b>2,003,001,300.00</b>



## 2) 应收票据

近三年一期，公司应收票据分别为 20 万元、2.20 亿元、1.01 亿元和 0 亿元，分别占公司同期资产总额的 0.00%、0.35%、0.15%和 0%。截至 2021 年末，公司应收票据全部为银行承兑汇票。

2021 年末应收票据明细表

单位：元、%

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	100,559,000.00	1,050,000.00
商业承兑汇票		
合计	100,559,000.00	1,050,000.00

## 3) 应收账款

近三年一期，公司应收账款分别为 5.01 亿元、0.32 亿元、5.46 亿元和 5.66 亿元，分别占公司同期资产总额的 0.87%、0.05%、0.84%和 0.84%。2021 年末，公司应收账款同比上年增长 5.14 亿元，公司应收账款主要欠款单位是泰州经济开发区管委会，账款余额 4.39 亿元，占应收账款总额的 78.83%。

2021 年末应收账款期末余额前五名

单位：元、%

单位名称	期末余额	占比(%)
泰州经济开发区管委会	438,954,648.74	78.83
中工工程机械成套有限公司	31,714,294.78	5.7
锦宸集团泰州建设工程有限公司	15,756,600.87	2.83
泰州卡茜若娱乐设备有限公司	3,165,318.00	0.57
上海驰牛汽车租赁有限公司	2,972,842.45	0.53
合计	492,563,704.84	88.46

## 4) 应收账款融资

2021 年末，公司由应收账款融资余额 2.50 亿元，其全部由银行承兑汇票构成。

2021 年末应收账款融资明细表

单位：元、%

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收票据	250,400,000.00	218,700,000.00
其中：银行承兑汇票	250,400,000.00	218,700,000.00
商业承兑汇票		
合计	250,400,000.00	218,700,000.00

#### 5) 预付款项

近三年一期，公司预付款项分别为 6.87 亿元、8.08 亿元、3.19 亿元和 4.62 亿元，分别占公司同期资产总额的 1.19%、1.28%、0.49%和 0.69%。2021 年末，按照账龄划分，公司预付款项构成主要是 1 年以内（含 1 年）的 0.62 亿元、2-3 年（含 3 年）的 1.02 亿元和 3 年以上的 1.51 亿元。公司主要预付款项为泰州市财政局 1.12 亿元和，占预付款项总额的 35.25%。

#### 2021 年末预付款项账龄分布情况

单位：元、%

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1 年以内(含 1 年)	62,530,227.16	19.60	182,278,374.79	22.57
1-2 年(含 2 年)	3,400,129.09	1.07	377,215,356.56	46.70
2-3 年(含 3 年)	102,282,435.69	32.06	130,170,152.97	16.11
3 年以上	150,859,450.07	47.28	118,137,514.98	14.62
合计	319,072,242.01	100.00	807,801,399.30	100.00

#### 2021 年末预付款项期末余额前五名

单位：元、%

单位名称	期末金额	占比(%)
泰州市财政局	112,473,200.00	35.25
国土规费(2017)	48,313,057.00	15.14
泰州医药高新技术产业开发区财政局	30,000,000.00	9.4
江苏省电力公司泰州供电公司	34,783,996.07	10.9
江苏安泰输变电工程有限公司泰州开泰分公司	16,104,669.63	5.05
合计	241,674,922.70	75.74

#### 6) 其他应收款

近三年一期，公司合并其他应收款分别为 119.38 亿元、171.02 亿元、175.74 亿元和 188.41 亿元，占同期资产总额的比重分别为 20.76%、27.08%、26.92%和 28.01%，公司其他应收款主要为与港口公司、江苏省泰州经济开发区管理委员会

等国有企业或政府机构形成的往来款等，回款风险较小。2021年末，公司其他应收款同比增加4.72亿元，增长2.76%。

#### 2021年末公司其他应收款前五大明细

单位：元、%

单位名称	期末余额	占比 (%)
泰州市港口开发公司	9,794,698,433.25	55.70
泰州经济开发区管委会	3,583,555,637.40	20.38
泰州明达基础建设有限公司	2,572,117,594.49	14.63
泰州医药高新区管委会	300,000,000.00	1.71
泰州市鑫盛（房屋）拆迁有限责任公司	228,971,141.88	1.30
合计	16,479,342,807.02	75.72

#### 7) 存货

近三年一期，公司存货余额分别为45.64亿元、126.68亿元、274.39亿元和290.59亿元；分别占公司同期资产总额的7.94%、20.06%、42.03%和43.20%。截至2021年末，公司存货同比上年增加147.71亿元，增长116.61%，主要系公司在建工程完工转入开发成本所致，公司存货构成主要是开发成本253.89亿元。目前。2021年末，公司存货构成如下表所示：

#### 2021年末公司存货构成表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存商品	751,188,447.88	737,171,444.18
消耗性生物资产	11,509,322.60	
低值易耗品	126,475.89	248,740.52
开发成本	25,388,275,533.32	10,272,192,719.27
待开发土地	1,288,101,995.10	1,658,188,695.10
合计	27,439,201,774.79	12,667,801,599.07

#### 8) 其他非流动金融资产

近三年一期，公司其他非流动金融资产分别为8.33亿元、16.02亿元、16.41亿元和1.09亿元，占同期资产总额的比重分别为1.45%、2.54%、2.51%和0.16%。公司其他非流动资产目前全部为权益工具投资。具体明细如下：

#### 2021年末其他非流动金融资产明细表

单位：元、%

项目	期末余额	期初余额
债务工具投资		
权益工具投资	1,499,075,890.77	1,461,588,408.12
混合工具		
衍生金融工具		
其他	142,019,500.00	140,062,600.00
<b>合计</b>	<b>1,641,095,390.77</b>	<b>1,601,651,008.12</b>

### 9) 长期应收款

近三年一期，公司长期应收款分别为 10.74 亿元、7.58 亿元、7.60 亿元和 7.60 亿元，占同期资产总额的比重分别为 1.87%、1.20%、1.16%和 1.13%。2021 年末，公司长期应收款全部为泰州经济开发区管委会的应收款。

2021 年末长期应收款明细表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
泰州经济开发区管委会	760,395,247.13	757,847,531.09
<b>合计</b>	<b>760,395,247.13</b>	<b>757,847,531.09</b>

### 10) 投资性房地产

近三年一期，公司投资性房地产分别为 51.58 亿元、72.45 亿元、93.06 亿元和 93.06 亿元，占同期资产总额的比重分别为 8.97%、11.47%、14.25%和 13.83%，基本保持稳定。公司投资性房地产由公司持有并准备增值后转让的土地使用权及已出租的房屋等构成，投资性房地产中的土地使用权，均通过招拍挂以出让方式取得，已足额缴纳土地出让金；投资性房地产中房屋、建筑物已出租。主要投资性房地产明细如下：

2021 年末公司主要在建工程明细表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	3,860,540,700.00	2,401,187,051.00
土地使用权	5,455,655,000.00	4,843,605,000.00
<b>合计</b>	<b>9,316,195,700.00</b>	<b>7,244,792,051.00</b>

### 11) 固定资产

近三年一期，公司固定资产分别为 10.86 亿元、10.61 亿元、2.24 亿元和 2.19 亿元，占同期资产总额的比重分别为 1.89%、1.68%、0.34%和 0.33%。公司固定资产包括房屋及建筑物、办公设备、运输工具、电子设备等，具体明细如下：

**2021 年末公司固定资产明细表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	215,844,003.07	1,053,139,672.66
办公设备	335,934.99	440,318.04
运输工具	549,958.89	560,056.37
电子设备	365,643.78	520,929.30
其他设备	6,585,906.57	5,976,642.18
<b>合计</b>	<b>223,681,447.30</b>	<b>1,060,637,618.55</b>

### 12) 在建工程

近三年一期，公司固定资产分别为 217.70 亿元、142.15 亿元、3.23 亿元和 3.26 亿元，占同期资产总额的比重分别为 37.86%、22.51%、0.49%和 0.49%。截至 2021 年末，公司目前几个重要在建工程大致完工，主要是污水处理厂改造及管网工程尚未完成。

**2021 年末公司重要在建工程明细表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
基础设施建设项目		13,902,853,775.31
污水处理厂改造及管网工程	321,507,091.29	310,706,218.60
输送分拣及同屏比对工程		243,589.76
泰州国际汽车城商业综合体	932,716.84	932,716.84
办公区域（天虹路）装修改造		497,665.42
再生水利用工程	163,867.85	163,867.85
<b>合计</b>	<b>322,603,675.98</b>	<b>14,215,397,833.78</b>

### (3) 负债结构及主要科目分析

近三年一期，公司负债总额分别为 379.42 亿元、411.02 亿元、426.10 亿元和 445.62 亿元，公司流动负债分别为 141.10 亿元、170.94 亿元、188.73 亿元和 168.52 亿元，占同期负债总额的比重分别为 37.19%、41.59%、44.29%和 37.82%，公司流动负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。近三年一期，非流动负债分别为 238.32 亿元、240.08 亿元、237.37 亿元和 277.10 亿元，占同期负债总额的比重分别 62.81%、58.41%、55.71%和

62.18%，公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。总体来看，公司流动负债和非流动负债较为平衡，负债结构较为稳定。

近三年一期公司的负债情况（单位：万元）

项目	2019年末		2020年末		2021年末		2022年末9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	304,417.00	8.02%	166,944.59	4.06%	343,743.14	8.07%	356,780.65	8.01%
应付票据及应付账款	55,188.99	1.45%	209,708.99	5.10%	117,424.26	2.76%	94,799.00	2.13%
应付票据	27,000.00	0.71%	141,000.00	3.43%	109,360.73	2.57%	83,500.00	1.87%
应付账款	28,188.99	0.74%	68,708.99	1.67%	8,063.53	0.19%	11,299.00	0.25%
预收款项	4,740.84	0.12%	6,601.81	0.16%			8,074.64	0.18%
合同负债					11,361.69	0.27%	4,105.36	0.09%
应付职工薪酬	217.05	0.01%	354.26	0.01%	330.03	0.01%	270.31	0.01%
应交税费	8,639.91	0.23%	14,112.91	0.34%	15,048.03	0.35%	10,165.70	0.23%
其他应付款(合计)	108,529.06	2.86%	182,292.44	4.44%	160,549.16	3.77%	307,718.24	6.91%
应付利息	12,760.30	0.34%	15,062.34	0.37%				
其他应付款	95,768.76	2.52%	167,230.10	4.07%	160,549.16	3.77%		
一年内到期的非流动负债	929,240.11	24.49%	1,029,383.82	25.04%	1,002,404.75	23.52%	903,297.21	20.27%
其他流动负债			100,000.00	2.43%	236,476.68	5.55%		
<b>流动负债合计</b>	<b>1,410,972.97</b>	<b>37.19%</b>	<b>1,709,398.82</b>	<b>41.59%</b>	<b>1,887,337.74</b>	<b>44.29%</b>	<b>1,685,211.11</b>	<b>37.82%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	1,822,178.27	48.03%	1,610,928.50	39.19%	1,397,518.72	32.80%	1,314,789.10	29.50%
应付债券	343,838.83	9.06%	550,210.28	13.39%	771,642.62	18.11%	969,337.12	21.75%
长期应付款(合计)	165,936.68	4.37%	179,836.13	4.38%	125,720.30	2.95%	408,125.75	9.16%
长期应付款	165,461.50	4.36%	179,360.95	4.36%	125,245.13	2.94%		
专项应付款	475.17	0.01%	475.17	0.01%	475.17	0.01%		
递延所得税负债	50,987.88	1.34%	59,519.04	1.45%	78,534.00	1.84%	78,534.00	1.76%
递延收益-非流动负债	274.21	0.01%	309.21	0.01%	281.22	0.01%	244.78	0.01%
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,383,215.86</b>	<b>62.81%</b>	<b>2,400,803.16</b>	<b>58.41%</b>	<b>2,373,696.86</b>	<b>55.71%</b>	<b>2,771,030.74</b>	<b>62.18%</b>
负债差额(合计平衡项目)	0.00							
<b>负债合计</b>	<b>3,794,188.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,110,201.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,261,034.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,456,241.86</b>	<b>100.00%</b>

### 1) 短期借款

近三年一期，公司短期借款分别为 30.44 亿元、16.69 亿元、34.37 亿元和 35.68 亿元，占同期负债总额的比重分别为 8.02%、4.06%、8.07%和 8.01%。2021 年，公司短期借款同比上年增加 17.68 亿元，增长 105.90%，主要是质押+保证和保证借款增长所致。截至 2021 年末，公司短期借款由质押借款、保证借款及保证质押借款构成。

### 2021 年末短期借款构成情况

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	220,000,000.00	100,000,000.00
保证借款	1,836,288,632.00	1,320,000,000.00
信用借款	661,192,790.00	199,445,920.00
票据贴现借款	220,000,000.00	50,000,000.00
质押+保证	499,950,000.00	
合计	3,437,431,422.00	1,669,445,920.00

### 2) 应付票据

近三年一期，公司应付票据分别为 2.70 亿元、14.10 亿元、10.94 亿元和 8.35 亿元，占同期负债总额的比例分别 0.71%、3.43%、2.57%和 1.87%。截至 2021 年末，公司的应付票据由银行承兑汇票构成，明细如下：

#### 2021 年末应付票据构成情况

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,093,607,261.00	410,000,000.00
商业承兑汇票		1,000,000,000.00
合计	1,093,607,261.00	1,410,000,000.00

### 3) 应付账款

近三年一期，公司应付账款分别为 2.82 亿元、6.87 亿元、0.81 亿元和 1.13 亿元，占同期负债总额的比例分别为 0.74%、1.67%、0.19%和 0.25%，公司应付账款主要是应付施工方的工程建设款，2021 年末，公司应付账款按账龄划分主要是 1 年以内（含 1 年）的 0.57 亿元和 1-2 年（含 2 年）的 0.23 亿元。

#### 截至 2021 年末公司应付账款账龄分布情况表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	57,348,658.92	662,491,626.64
1-2 年(含 2 年)	23,286,631.54	20,187,975.69
2-3 年(含 3 年)		1,436,621.39
3 年以上		2,973,633.23
合计	80,635,290.46	687,089,856.95

#### 截至 2021 年末公司应付账款前五大情况表

单位：元

债权人名称	期末余额	占比(%)
-------	------	-------

中国江苏国际经济技术合作公司	13,474,539.00	16.71
江苏安泰输变电工程有限公司	6,112,000.00	7.58
南通四建集团有限公司	3,435,550.21	4.26
泰州金马建设工程有限公司	1,804,452.65	2.24
泰州市城光道路照明工程有限公司	1,660,131.65	2.06
合计	26,486,673.51	32.85

#### 4) 其他应付款

公司其他应付款主要系往来款、债权重组款、保证金等。近三年一期，公司其他应付款分别为 10.85 亿元、18.23 亿元、16.05 亿元和 30.77 亿元，占同期负债总额的比重为 2.86%、4.44%、3.77%和 6.91%。2021 年末，公司其他应付款按照账龄划分构成主要是 1 年以内（含 1 年）的 7.61 亿元和 1-2 年（含 2 年）的 8.44 亿元。

截至 2021 年末公司其他应付款账龄分布情况表

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内(含 1 年)	761,337,655.01	47.42	807,846,122.48	48.30
1-2 年(含 2 年)	844,153,938.40	52.58	92,000,478.24	5.50
2-3 年(含 3 年)			480,538,624.13	28.74
3 年以上			291,915,806.87	17.46
合计	1,605,491,593.41	100.00	1,672,301,031.72	100.00

#### 5) 一年内到期的非流动负债

近三年一期，公司一年内到期的非流动负债分别为 92.92 亿元、102.94 亿元、100.24 亿元和 90.33 亿元。占同期负债总额的比重为 24.49%、25.04%、23.52%和 20.27%。2021 年末，公司一年内到期的非流动负债同比上年减少 2.70 亿元，减少 2.62%。截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债构成主要是一年内到期的长期借款 87.76 亿元和一年内到期的长期应付款 10.63 亿元。

2021 年末公司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	8,776,218,387.47	9,163,080,234.99
一年内到期的应付债券	184,974,273.99	138,375,851.11
一年内到期的长期应付	1,062,854,815.67	1,143,005,506.43



款		
合计	10,024,047,477.13	10,444,461,592.53

#### 6) 长期借款

近三年一期，公司长期借款分别为 182.22 亿元、161.09 亿元、139.75 亿和 131.48 亿元，占同期负债总额的比重为 48.03%、39.19%、32.80%和 29.50%。2021 年末，公司长期借款同比上年减少 21.34 亿元，减少 13.25%。截至 2021 年末，公司长期借款构成主要是质押借款 16.78 亿元、保证借款 106.21 亿元和抵押+保证借款 12.67 亿元。

2021 年末公司长期借款构成表

单位：元

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	1,678,270,000.00	2,372,670,000.00
抵押借款	30,000,000.00	43,000,000.00
保证借款	10,621,307,200.00	12,543,615,000.00
信用借款	150,000,000.00	1,150,000,000.00
抵押+保证	1,266,610,000.00	
保证+抵押+质押	229,000,000.00	
合计	13,975,187,200.00	16,109,285,000.00

#### 7) 应付债券

近三年一期，公司应付债券余额分别为 34.38 亿元、55.02 亿元、77.16 亿元和 96.93 亿元，占总资产的比重分别为 9.06%、13.39%、18.11%和 21.75%。2021 年末，公司应付债券同比上年增加 22.14 亿元，增长 40.25%。截至 2021 年末，公司应付债券具体情况如下：

截至 2021 年末公司应付债券情况表

单位：元

借款类别	期末余额	期初余额
16 鑫泰债	400,000,000.00	600,000,000.00
2017 年公司债券		
19 鑫泰 01 (公司债)	998,622,579.74	997,330,524.33
19 鑫泰 02 (公司债)	399,490,678.56	398,917,966.70
19 鑫泰 03 (公司债)	118,094,879.09	697,717,721.49
20 鑫泰 01	598,343,413.36	597,964,994.18
20 鑫泰 02	697,873,371.03	697,460,876.15

20 泰州鑫泰 PPN001	498,765,324.33	498,587,848.68
20 鑫泰 MTN001	498,470,597.90	498,509,981.85
21 鑫泰 MTN001	496,238,439.72	
21 鑫泰 01	1,000,000,000.00	
21 鑫泰 03	499,147,219.89	
21 鑫泰 05	498,008,459.91	
21 鑫 PPN001	500,000,000.00	
美元债	513,371,226.80	515,612,902.29
减：一年内到期的应付债券		
合计	7,716,426,190.33	5,502,102,815.67

#### 8) 长期应付款

近三年一期，公司长期应付款分别为 16.59 亿元、17.98 亿元、12.57 亿元和 40.81 亿元，占同期负债总额的比重为 4.37%、4.38%、2.95%和 9.16%。公司长期应付款主要由长期应付（不含专项应付款）和专项应付款组成。

#### 2021 年末公司长期应付款明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,252,451,297.17	1,793,609,508.12
专项应付款	4,751,748.77	4,751,748.77
合计	1,257,203,045.94	1,798,361,256.89

#### (4) 盈利能力分析

#### 近三年一期公司盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末 9 月末
营业收入	7.86	44.44	31.80	20.63
营业成本	6.30	41.60	28.47	17.98
其他收益	1.05	2.97	2.79	2.94
营业利润	1.41	4.55	4.32	4.03
利润总额	1.41	4.57	4.30	3.98
净利润	1.34	3.54	3.54	3.44
营业利润率	17.92%	10.23%	13.57%	19.52%
营业净利率	17.01%	7.96%	11.13%	16.65%
销售毛利率	19.83%	6.39%	10.47%	12.84%

公司主营业务为建设项目（含安置房）和土地开发整理，其中建设项目（含安置房）包括基础设施项目和安置房项目。2019年度、2020年度、2021年度及2022年9月末，公司分别实现营业收入7.86亿元、44.44亿元、31.80亿元和20.63亿元。2021年末，公司营业收入同比上年增加12.64亿元，增长39.74%，主要系公司商品销售业务、贸易业务和租赁业务收入增加所致。公司主营业务收入主要由保障房销售业务、委托建设业务、商品销售业务等构成。

近三年一期，公司营业毛利率分别为17.01%、7.96%、11.13%和16.65%。2021年度公司主营业务毛利率较2020年有所下降，主要系毛利较高的委托建设业务收入占比下降及毛利较低的商品销售和贸易业务收入增加所致。

### （5）现金流量分析

#### 近三年一期鑫泰集团的现金流情况（单位：万元）

项目	2019年末	2020年末	2021年末	2022年末9月末
经营活动现金流入小计	316,399.81	1,141,685.35	989,393.30	404,369.20
经营活动现金流出小计	307,246.23	1,112,570.72	964,965.20	385,332.70
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,153.58</b>	<b>29,114.62</b>	<b>24,428.10</b>	<b>19,036.51</b>
投资活动现金流入小计		1,497.74	5,727.33	9,598.79
投资活动现金流出小计	331,805.79	188,637.20	46,359.28	11,183.16
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-331,805.79</b>	<b>-187,139.45</b>	<b>-40,631.95</b>	<b>-1,584.36</b>
筹资活动现金流入小计	2,598,300.21	2,151,504.60	1,731,240.90	2,356,678.34
筹资活动现金流出小计	1,940,823.31	2,197,790.39	1,911,403.58	2,325,681.68
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>657,476.90</b>	<b>-46,285.79</b>	<b>-180,162.68</b>	<b>30,996.66</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>335,759.82</b>	<b>-204,400.96</b>	<b>-195,220.19</b>	<b>49,701.79</b>

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为0.92亿元、2.91亿元、2.44亿元和1.90亿元。公司主营业务获现能力较强，近三年及一期的经营活动现金流均为正向流入。公司2020年经营活动产生的现金流入较2019年增长260.84%，主要系汽车销售和大宗商品贸易业务现金流入增加所致。公司经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，2021年公司经营活动现金流相较于上年有所下跌，主要是受到其他与经营活动有关的现金减少所致；公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金，公司与其他单位发生的往来款项金额较大，对经营活动产生的现金流量净额产生一定影响。

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-33.18亿元、-18.71亿元、-4.06亿元和-0.16亿元，公司投资活动现金流均为负，主要为公

司购建固定资产、无形资产及其他长期资产所支付的现金流出以及投资支付的现金流出较大。但公司近三年一期投资活动现金流正在逐步改善，至 2022 年 9 月末，投资活动现金流由负转正。

近三年一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 65.75 亿元、-4.63 亿元-18.02 亿元和 3.10 亿元，其中筹资活动现金流入分别为 259.83 亿元、215.15 亿元、173.12 亿元和 235.67 亿元。主要是公司通过向金融机构贷款和发行债券所收到的资金流入。2020 年筹资活动产生的现金流量净额为负主要系当期筹资收到现金减少且支付的现金增多所致，2021 年主要当年收到其他与筹资活动有关的现金减少较多所致。

#### (6) 偿债能力分析

近三年一期公司偿债能力指标

指标名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月末
流动比率 (倍)	1.76	2.08	2.68	3.12
速动比率 (倍)	1.43	1.34	1.22	1.39
资产负债率 (%)	65.99%	65.09%	65.26%	66.24%

从短期偿债指标看,2019-2022 年 9 月末,公司的流动比率分别为 1.76、2.08、2.68 和 3.12,流动比率处于合理的水平,且该指标逐年上涨;同期,速动比率为 1.43、1.34、1.22 和 1.39,公司速动比率保持在高于 1.00 水平,近三年及一期有一定波动但是整体较为平稳。公司的流动比率和速动比率均保持在合理的水平,说明公司的资产变现能力和短期偿债能力较好。

从长期偿债指标来看,2019-2022 年 9 月末,公司的资产负债率分别为 65.99%、65.09%、65.26%和 66.24%,较为稳定,公司的资产负债率却保持在较为合理的水平,说明公司的长期偿债能力较强。同时公司经营上受到政府的重视,近年每年都收到补贴,支持了公司的快速发展,对公司债务的偿还也起到一定的保障作用。

#### (八) 融资及担保情况

##### 1、对外融资

根据交易对手鑫泰集团提供的截至 2022 年 9 月末的融资明细,鑫泰集团对外融资合计 387.82 亿元。

截至 2022 年 9 月末交易对手鑫泰集团的对外负债共计 387.82 亿元。债务结构包括银行借款、债券、信托和租赁，其中以银行借款、债券融资和信托融资为主，银行融资 157.41 亿元，合计占比 38.17%；债券融资 98.93 亿元，占比 25.51%；信托融资 79.50 亿元，占比 20.50%；租赁融资 48.21 亿元，占比 12.43%；其他融资 3.77 亿元，占比 0.97%，主要是小额贷款和商业保理产品。公司融资渠道分布较多样化。

相较于上年同期，鑫泰集团融资结构有所优化，主要体现在银行借款同比增加 15.11%，增加 20.66 亿元，银行借款占总融资余额的比重达到 40.59%；高成本的信托借款相较于去年同期压降了 44.58 亿元，同比减少 35.93%。2022 年 9 月末，鑫泰集团非标融资余额 131.47 亿元，占总融资比重的 33.90%，相较于上年同期的 150.46 亿元非标融资和 39.73% 的非标融资占比，结构有所优化，主要是信托借款大幅压降所致，虽然租赁借款较上年同期有所增长，但增长金额明显低于同期信托压降规模；且租赁借款本身期限较长且融资成本总体低于信托，非标有息债务支出有所减少，总体来看，公司债务结构较上年同期明显优化。

**2022 年 9 月末和 2021 年 9 月末鑫泰集团对外融资结构明细（单位：亿元）**

项目	2022 年 9 月		2021 年 9 月	
	金额	占比	金额	占比
银行	157.41	40.59%	136.75	36.11%
债券	98.93	25.51%	91.5	24.16%
信托	79.50	20.50%	124.08	32.76%
租赁	48.21	12.43%	25.87	6.83%
其他	3.77	0.97%	0.51	0.13%
合计	<b>387.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>378.71</b>	<b>100.00%</b>

从到期情况来看，2022 年-2024 年和 2025 年及以后到期债务余额分别为 21.47 亿元、151.84 亿元、115.46 亿元和 99.05 亿元，公司债务到期在 2023 年相对较多，占到对外融资总额的 39.15%，但整体而言公司到期债务相对较为分散。公司 2022 年 9 月末货币资金余额为 33.07 亿元、其他应收款 188.41 亿元、存货 290.59 亿元、流动资产 525.38 亿元，足以覆盖近两年到期债务。同时，2022 年 9 月末，公司流动比率为 3.12，速动比率为 1.39，两个短期偿债指标相对合理，公司短期偿债能力较强。

**截至 2022 年 9 月鑫泰集团债务到期明细表（单位：亿元）**

到期年份	2022年	2023年	2024年	2025年及以后	合计
到期金额(亿元)	21.47	151.84	115.46	99.05	387.82
占比	5.53%	39.15%	29.77%	25.54%	100.00%

### 2023年新增银行借款

2023年1-3月，鑫泰集团及其下属城投公司（和鑫泰集团无股权关系，但鑫泰集团可以实际控制，以下合称“鑫泰集团公司”）银行新增借款金额为27.56亿元；2022年1-3月，鑫泰集团公司新增银行借款10.17亿元，其中长期借款仅有4.2亿元，其余5.97亿元新增银行借款均为1年内到期的短期借款。2023年1-3月，鑫泰集团公司新增银行借款同比增长170.89%，较上年同期增加17.39亿元，且2023年1-3月新增的27.56亿元银行借款全部为借款期限至少6年以上的长期项目贷款，新增长期借款对比上年同期的增幅达到656.19%，增加金额为23.36亿元，增幅巨大。

2023年1-3月，鑫泰集团新增银行授信额度约为75亿元，目前已提款的银行授信额度为27.56亿元，全部为期限较长的银行项目贷款，其中不乏来自于国有四大银行的新增银行借款，其中中国银行新增9.24亿元、农业银行新增4.75亿元、建设银行新增2.25亿元、工商银行新增1.49亿元，来自于国有四大银行的借款合计17.73亿元，占到本期新增银行借款总额的64.34%，公司受到当地银行机构的认可度较高。

### 2022年1-3月鑫泰集团及其下属城投公司新增银行借款

贷款银行	借款本金(万元)	起息日期	到期日期
光大银行泰州分行	6,000.00	2022/2/28	2023/2/28
光大银行泰州分行	12,000.00	2022/3/29	2023/3/29
江苏银行泰州分行	1,890.00	2022/1/20	2023/1/19
泰州农村商业银行	4,900.00	2022/1/21	2023/1/20
江苏银行泰州分行	5,500.00	2022/1/27	2022/11/24
江苏银行泰州分行	7,000.00	2022/3/17	2022/4/17
交通银行泰州高新区支行	12,350.00	2022/3/28	2023/3/28
泰州农村商业银行经济开发区支行	4,800.00	2022/2/28	2023/2/24
泰州农村商业银行医药城支行	4,800.00	2022/1/30	2023/2/6
江苏银行泰州分行	500.00	2022/1/28	2023/1/24
农行泰州医药高新支行(银团)	29,000.00	2022/3/19	2037/3/16
交通银行泰州高新支行(银团)	13,000.00	2022/3/19	2037/3/16
合计	101,740.00		

### 2023年1-3月鑫泰集团及其下属城投公司新增银行借款

借款银行	借款本金（万元）	借款时间	到期时间
工商银行泰州分行	14,924.00	2023/1/1	2037/12/20
建设银行泰州新区支行	22,500.00	2023/2/1	2033/1/31
江苏银行泰州分行	30,000.00	2023/1/20	2035/1/8
江苏银行泰州分行	8,500.00	2023/3/2	2030/1/18
交通银行泰州高新支行	781.00	2023/1/1	2037/3/16
南京银行泰州分行	24,000.00	2023/1/1	2030/12/30
南京银行泰州分行	10,000.00	2023/2/28	2031/2/27
农行泰州医药高新支行	419.00	2023/1/1	2037/3/16
农行泰州医药高新支行	15,075.00	2023/1/1	2029/6/21
农业银行泰州高新支行	32,000.00	2023/2/10	2039/2/10
浦发银行泰州医药高新支行	25,000.00	2023/2/28	2037/2/27
中国银行泰州凤城支行	13,400.00	2023/1/4	2029/6/21
中国银行泰州海陵支行	36,000.00	2023/1/19	2042/11/21
中国银行泰州海陵支行	43,000.00	2023/3/3	2029/11/21
合计	275,599.00		

综上所述，进入2023年以来，鑫泰集团将融资重点放在了期限长、借款利率低的银行项目贷款上，仅不到3个月的时间，新增银行授信约75亿元，已提款金额27.56亿元，且新增银行借款大部分来自于国有四大行且全部为长期借款，较上年同期增幅巨大。新增的银行项目贷款将继续用于压降高成本的非标融资，降低公司的有息债务利息支出，保障公司的资金安全，进一步优化及改善公司的对外融资结构。

目前，医药高新区（高港区）的融资红线为7.5%/年，超过7.5%/年的对外融资需要上报区级领导，经领导审批方可通过，医药高新区（高港区）融资成本管控较为严格，新增借款融资成本管控较为严格，有助于压降当地的高成本融资，降低债务压力。

### （二）对外担保情况

#### 交易对手对外担保明细（截至2022年9月末，单位：万元）

担保单位	贷款机构	余额	借款时间	到期时间	性质
江苏创鸿资产管理有限公司	浙商银行泰州分行（望涛+创鸿）	40,000.00	2022/3/28	2023/3/28	国企
	中车金融租赁（创鸿）	10,267.77	2020/10/13	2024/10/13	
江苏华为医药物流有限公司	恒丰银行南京分行	9,500.00	2022/3/30	2023/3/29	国企

江苏望涛投资建设有限公司	渤海银行	7,000.00	2022/3/21	2023/3/20	国企
	渝农商金融租赁	13,184.94	2019/5/5	2024/5/5	
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	海通租赁	599.60	2018/12/27	2022/12/27	国企
	天津信托	24,000.00	2022/9/23	2023/9/23	
泰州菲思特建设工程有限公司	徽商银行南京分行	2,900.00	2022/4/15	2023/4/15	国企
泰州高教投资发展有限公司	光大兴陇信托	1,400.00	2020/6/23	2022/10/30	国企
	广州越秀融资租赁有限公司	8,201.61	2020/3/13	2025/3/13	
	徽银金融租赁有限公司	16,008.10	2020/3/27	2025/3/27	
泰州华诚医学投资集团有限公司	国投泰康	5,580.00	2022/8/26	2024/2/6	国企
	国投泰康	9,220.00	2022/3/23	2024/3/23	
	国投泰康	9,999.00	2022/3/30	2023/9/30	
	国投泰康	10,999.00	2022/3/14	2024/3/14	
	国投泰康	14,160.00	2022/4/15	2024/4/15	
	陕国投	50,000.00	2022/4/29	2024/4/29	
	五矿信托	44,730.00	2022/1/27	2024/1/27	
	中国农业银行泰州分行	28,700.00	2020/6/10	2035/6/8	
	中国银行	4,000.00	2020/1/6	2022/11/21	
中粮信托	50,000.00	2022/7/29	2024/8/26		
泰州华康投资有限公司	交通银行	35,000.00	2020/12/18	2034/12/31	国企
泰州华盛投资开发有限公司	恒丰银行南京分行	9,000.00	2022/4/27	2023/4/26	国企
泰州华信药业投资有限公司	工商银行泰州新区	10,625.00	2020/12/21	2027/12/18	国企
	工商银行泰州新区	17,200.00	2020/6/23	2030/6/18	
	广东粤财信托	17,500.00	2022/1/27	2024/1/15	
	广发银行扬州分行	45,080.00	2021/4/19	2027/4/30	
	广州越秀融资租赁有限公司	3,416.37	2018/9/30	2023/9/30	
	广州越秀融资租赁有限公司	10,000.00	2022/6/17	2025/6/17	
	韩亚银行(中国)有限公司南京分行	0.00	2020/7/22	2022/7/20	
	韩亚银行(中国)有限公司南京分行	10,000.00	2021/2/5	2023/2/3	
	杭州银行	19,600.00	2022/3/4	2023/9/3	
	恒丰银行南京栖霞支行	19,500.00	2022/3/30	2023/3/29	
	华融金租	13,116.64	2020/11/17	2023/11/17	
	华夏银行	23,000.00	2022/4/21	2023/4/20	
	XX信托(XX191)	49,180.22	2021/9/3	2023/12/29	
	建信信托	47,000.00	2020/11/3	2022/11/3	
	江苏省国际信托	20,000.00	2020/3/6	2023/3/5	
	江苏省国际信托	24,000.00	2022/6/6	2025/6/6	
	民生银行沈阳分行	25,000.00	2020/1/14	2025/1/14	
民生银行泰州分行	15,000.00	2019/12/4	2024/12/4		
民生银行泰州分行	18,750.00	2019/12/10	2024/12/10		



	平安信托有限责任公司	24,500.00	2020/4/27	2023/4/27	
	上海银行(万拓)	10,000.00	2022/1/18	2026/12/21	
	邮储银行	9,000.00	2022/5/23	2023/5/22	
	渝农商金融租赁	10,000.00	2022/6/17	2025/5/17	
	远东国际租赁有限公司	13,872.34	2021/8/6	2024/8/6	
	远东宏信(天津)融资租赁	10,215.95	2022/3/29	2025/3/29	
	浙商银行泰州分行	21,000.00	2022/7/7	2023/7/7	
	中国建设银行医药高新区	15,850.00	2020/6/11	2028/12/10	
	中航国际租赁有限公司	4,166.67	2020/3/27	2023/3/27	
	紫金信托	68,000.00	2022/4/15	2025/4/15	
泰州江源工程建设有限公司	徽商银行南京分行	1,000.00	2022/6/27	2023/6/27	国企
泰州润江建设发展有限公司	光大银行泰州分行	26,999.00	2017/2/3	2023/1/23	国企
	徽商银行南京分行	3,200.00	2022/4/15	2023/4/15	
	上海爱建信托有限公司	20,000.00	2021/6/15	2023/6/15	
泰州申和房地产有限公司	中国银行	952.00	2020/12/2	2022/10/31	民企
泰州市城市建设投资集团有限公司	工商银行泰州新区	12,000.00	2019/7/11	2025/6/11	国企
	光大银行泰州分行	24,400.00	2019/10/10	2024/9/10	
	民生银行泰州分行	20,000.00	2019/6/3	2024/6/3	
	平安银行泰州分行	46,650.00	2020/5/18	2025/11/13	
	中信银行	7,750.00	2020/5/29	2028/12/31	
泰州市凤城河建设公司	光大银行泰州分行	20,000.00	2021/12/24	2022/12/23	国企
	广发银行扬州分行	17,950.00	2020/2/21	2023/2/20	
	民生银行泰州分行	20,000.00	2022/5/27	2023/5/26	
	邮政储蓄银行	20,000.00	2021/12/17	2022/12/15	
泰州市港口开发有限公司	华夏银行泰州分行	9,000.00	2022/1/4	2023/1/4	国企
	冀银金租	5,000.00	2021/3/30	2024/3/30	
	平安银行泰州分行	6,500.00	2022/1/30	2023/1/27	
	平安银行泰州分行	10,000.00	2022/4/28	2023/4/27	
	苏银金融租赁股份有限公司	3,157.46	2020/9/24	2023/9/24	
	泰州农商行	4,800.00	2022/1/30	2023/1/27	
泰州市金融控股集团有限公司	广发银行扬州分行	4,378.00	2022/9/16	2023/2/20	国企
泰州市软件园有限公司	光大银行泰州分行	10,000.00	2022/8/30	2023/8/29	国企
泰州市新滨江开发有限责任公司	江苏省国际信托	19,000.00	2022/4/21	2025/4/21	国企
	苏州信托有限公司	13,500.00	2020/8/28	2022/11/28	
	浙江浙银租赁	3,750.00	2020/5/28	2023/5/28	
	浙商银行泰州分行	4,300.00	2021/10/14	2022/10/14	
	中建投信托	22,230.00	2020/6/30	2023/1/8	
泰州市新滨江科技发展有限公司	国药控股(中国)融资租赁	484.35	2018/6/26	2023/6/26	国

司	国药控股（中国）融资租赁	7,391.78	2022/4/27	2025/4/27	企
	国药控股（中国）融资租赁	8,259.18	2021/8/2	2024/7/30	
泰州通泰投资有限公司	华夏银行泰州分行	24,998.00	2021/5/27	2024/5/26	国企
泰州鑫发资产管理服务有限公司	交通银行	600.00	2022/8/19	2023/8/16	国企
	南京银行泰州分行	1,000.00	2022/5/31	2023/5/30	
	泰州农商行	2,990.00	2022/6/30	2023/6/29	
	中国建设银行新区支行	8,000.00	2022/5/13	2028/5/12	
泰州医药高新股份有限公司	恒丰银行南京分行	10,000.00	2022/4/27	2023/4/26	国企
	江苏金融租赁有限公司	13,869.92	2022/6/27	2025/6/25	
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	华宝信托	10,000.00	2019/6/26	2024/6/25	国企
合计		<b>1,423,132.90</b>			

截至2022年9月末，鑫泰集团对外担保142.31亿元，其中对国企担保142.22亿元，占比99.93%，对民企担保952.00万元，占比0.07%。被担保单位主要为国有或国有控股企业，而其中主要是泰州当地的医药高新企业及子公司，医药行业为泰州当地支柱产业，各国企实力雄厚，经营状态良好，未出现重大不利事项。公司对民企担保部分为对泰州申和房地产有限公司担保，该公司为鑫泰集团子公司泰州市心态建设发展有限公司与江苏房地产开发有限公司共同持股，持股比例分别为52%和48%，故公司对外担保发生风险在控制范围内，代偿可能性低。交易对手整体担保风险较小。

公司对民企担保企业情况介绍如下：

1、泰州市申和房地产开发有限公司成立于2019-11-29，法定代表人为黄恕，注册资本为10000万元人民币，统一社会信用代码为91321291MA20HD72X5，企业地址位于泰州市海陵南路199号周山汇水花园3幢3层，所属行业为土地管理业，经营范围包含：保障性住房开发服务，土地开发服务，商品住房开发服务，办公楼开发服务，商业用房开发服务，保障性住房销售服务，商品住房销售服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。泰州市申和房地产开发有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

### （九）信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司2022年6月21日出具的跟踪评级报告，泰州鑫泰集团有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，YY评级7-。鑫泰集团发债情况具体如下：

证券简称	证券类别	发行日期	到期日期	当前余额(亿元)	票面利率(当期)%
23 鑫泰 SCP001	超短期融资债券	2023-03-30	2023-12-29	5.7000	4.6400
22 鑫泰 01	私募债	2022-03-25	2027-03-29	15.0000	6.0000
21 鑫泰 05	私募债	2021-12-15	2026-12-16	5.0000	6.5000
21 鑫泰 03	私募债	2021-11-01	2026-11-03	5.0000	6.2000
21 鑫泰 01	私募债	2021-09-07	2026-09-09	10.0000	6.2000
20 鑫泰 02	私募债	2020-06-23	2025-06-29	7.0000	5.9700
鑫泰集团 4.5%N20250617	海外债	2022-06-17	2025-06-17	0.3200	4.5000
鑫泰集团 3.85%N20250609	海外债	2022-06-09	2025-06-09	0.4800	3.8500
20 鑫泰 01	私募债	2020-03-17	2025-03-19	6.0000	6.4800
19 鑫泰 03	私募债	2019-12-20	2024-12-24	7.0000	6.8000
21 泰州鑫泰 PPN001	定向工具	2021-12-17	2024-12-21	5.0000	6.0000
22 鑫泰 03	私募债	2022-06-02	2024-06-07	5.0000	5.4800
22 鑫泰 MTN001	一般中期票据	2022-04-25	2024-04-27	6.0000	5.9800
22 鑫泰 02	私募债	2022-04-12	2024-04-14	10.0000	6.0000
21 鑫泰 MTN001	一般中期票据	2021-02-08	2024-02-09	5.0000	6.2000
22 鑫泰 D1	私募债	2022-10-27	2023-10-31	3.5000	4.0000
20 泰州鑫泰 PPN001	定向工具	2020-08-26	2023-08-27	0.8000	1.0000
20 鑫泰 MTN001	一般中期票据	2020-08-17	2023-08-19	5.0000	5.0000

#### (十) 征信查询及诉讼情况

根据查询人行征信系统，截止 2022 年 8 月 24 日，目前公司在 32 家金融机构的业务仍未结清，无次级和不良类贷款。

经查询“全国法院被执行人信息查询”，鑫泰集团无被执行情况。



## 综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 泰州鑫泰集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: A5ZF 验证码正确! 查询

## 查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 泰州鑫泰集团有限公司 相关的结果。

## 四、担保人分析

### (一) 公司概况

担保方名称	泰州华信药业投资有限公司
类型	有限责任公司
住所	泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧(商务一号楼)四楼 413 室东半侧
法定代表人	宋凌翔
注册/实收资本	732851.1554 万元人民币
成立时间	2005 年 12 月 28 日
营业期限	2005-12-28 至无固定期限
经营范围	对外投资;土地前期开发与整理;基础设施建设;医药技术开发服务;医药会展服务;疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发(不含药品、医疗器械的生产销售);房屋、机械设备租赁;经济信息咨询服务;物业管理;医药研发平台的运营与管理,房地产开发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
统一社会信用代码	91321291782712917Y

## （二）历史沿革

公司成立于 2005 年 12 月 28 日，由泰州市华泰工业控股经营有限公司、泰州海华工业建设发展有限公司共同出资组建，初期注册地址为泰州市富野路 1 号和初期注册资本为 10,000.00 万元。

2005 年 12 月 28 日，江苏省泰州工商行政管理局（以下简称“市工商局”）核准公司设立。公司申请登记的注册资本为 10,000.00 万元，实收注册资本为 5,200.00 万元。

2006 年 7 月 28 日，根据《泰州华信药业投资有限公司股东会决议》，公司经营范围增加“房地产开发经营”，股东华泰公司第二期货币出资 3,500.00 万元。中兴会计师事务所 2006 年 7 月 15 日出具了苏中兴验字[2006]D041 号《验资报告》，公司申请登记的注册资本为 10,000.00 万元，实收注册资本为 8,700.00 万元，并办理工商变更登记手续。2006 年 11 月 8 日，根据《泰州华信药业投资有限公司股东会决议》，股东华泰公司第三期货币出资 1,300.00 万元，另增加出资 1,700.00 万元。中兴会计师事务所泰州开发区分所 2006 年 11 月 12 日出具了苏中兴分验字[2006]D047 号《验资报告》，公司申请登记的注册资本 10,000.00 万元、实收注册资本为 10,000.00 万元。根据中兴会计师事务所开发区分所 2006 年 11 月 13 日出具的苏中兴分验字[2006]D047-1 号《验资报告》，公司注册资本变更为 11,700.00 万元，并办理工商变更登记手续。

2006 年 10 月 12 日，根据《泰州华信药业投资有限公司股东会决议》，公司股东华泰公司决定将泰州国用(2005)第 0432 号的部分土地(面积为 21,351.7 平方米，合 32.03 亩)置换为货币投资。根据中兴会计师事务所开发区分所 2006 年 12 月 31 日出具的苏中兴分验字[2006]058 号《验资报告》，公司注册资本仍为 11,700.00 万元，其中泰州国用(2005)第 0432 号部分土地用货币 380.1961 万元予以置换，前述《验资报告》已经工商备案。

2007 年 5 月 28 日，根据《泰州华信药业投资有限公司股东会决议》，公司注册资本增加 5,000.00 万元，由华泰公司货币投入。根据中兴会计师事务所开发区分所 2007 年 6 月 4 日出具的苏中兴分验字[2007]D015 号《验资报告》，公司注册资本变更为 16,700.00 万元，本次变更已办理工商变更登记手续。

2007 年 6 月 12 日，根据《泰州华信药业投资有限公司股东会决议》，公司

注册资本增加 5,000.00 万元，由华泰公司货币投入。根据中兴会计师事务所开发区分所 2007 年 6 月 13 日出具的苏中兴分验字[2007]D018 号《验资报告》，公司注册资本变更为 21,700.00 万元，本次变更已办理工商变更登记手续。

2007 年 9 月 6 日，泰州市政府国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）作出《关于同意受让海华公司持有的华信公司股权的批复》（泰国资[2007]23 号），华泰公司以 732.27 万元人民币受让海华工业公司持有的公司 3.37% 的股权。受让后公司成为华泰公司的全资子公司，本次变更已办理工商变更登记手续。

2007 年 11 月 23 日，根据泰州市政府《关于收回市华泰公司持有的华信公司全部股权的通知》（泰政发[2007]229 号），市国资委代表泰州市政府收回华泰公司持有的公司的全部股权。公司变更为市政府出资的国有独资公司，本次变更已办理工商变更登记手续。

2008 年 5 月 26 日，根据泰州市政府《关于泰州华信药业投资有限公司以国有划拨土地增加注册资本的批复》，市政府划拨 4,733.92 亩国有土地使用权，土地使用权证书号：泰州国用（2007）第 0713、0714、0715、0526、0527、0528、0529 号，增加公司注册资本。泰州市土地估价事务所分别出具了泰土估（2007）字第 480、481、482、311、313、314、315 号《土地估价报告》，评估值为 57,151.1554 万元。中兴会计师事务所 2008 年 5 月 29 日出具的苏中兴验字[2008]D022 号《验资报告》，公司注册资本变更为 78,851.1554 万元，本次变更已办理工商变更登记手续。

2009 年 1 月 8 日，根据市国资委《关于同意泰州华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》（泰国资[2009]1 号），市政府出资人民币 10,000.00 万元，增加公司注册资本。根据中兴会计师事务所开发区分所 2008 年 12 月 29 日出具的苏中兴分验字[2008]171 号《验资报告》，公司注册资本变更为 88,851.16 万元，本次变更已办理工商变更登记手续。

2014 年 7 月 15 日，根据市国资委《市国资委关于同意泰州华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》（泰国资[2014]29 号），市政府出资人民币 100,000.00 万元，增加公司注册资本。根据江苏中兴会计师事务所开发区分所 2014 年 8 月 6 日出具的苏中兴分验字[2014]005 号《验资报告》，公司收到市政

府出资人民币 100,000.00 万元后，已办理工商增资登记手续，公司注册资本变更为 188,851.1554 万元。

2015 年 6 月 18 日，根据市国资委《市国资委关于同意华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》，市政府出资人民币 40,000.00 万元，增加公司注册资本。根据江苏经纬会计师事务所 2015 年 6 月 29 日出具的经纬验[2015]第 1005 号《验资报告》。公司收到市政府出资人民币 40,000.00 万元后，已办理工商增资登记手续，公司注册资本变更为 228,851.16 万元。

2015 年 7 月 24 日，根据市国资委《市国资委关于同意华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》，市政府出资人民币 30,000.00 万元，增加公司注册资本。根据江苏中兴会计师事务所开发区分所 2015 年 8 月 18 日出具的苏中兴分验字[2015]0027 号《验资报告》，公司收到市政府出资人民币 30,000.00 万元后，已办理工商增资登记手续，公司注册资本变更为 258,851.16 万元。

2015 年 9 月 22 日，根据市国资委《市国资委关于同意华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》，市政府出资人民币 30,000.00 万元，增加公司注册资本。根据江苏中兴会计师事务所开发区分所 2015 年 12 月 7 日出具的中兴分验字[2015]0006 号《验资报告》，公司收到市政府出资人民币 30,000.00 万元后，已办理工商增资登记手续，公司注册资本变更为 288,851.16 万元。

2015 年 11 月，根据市国资委《市国资委关于同意华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》，市政府出资人民币 40,000.00 万元，增加公司注册资本。公司收到市政府出资人民币 34,000.00 万元后，已办理工商增资登记手续，公司注册资本变更为 328,851.16 万元。

2015 年 12 月，根据市国资委《市国资委关于同意华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》，市政府出资人民币 50,000.00 万元，增加公司注册资本。根据江苏经纬会计师事务所 2016 年 1 月 16 日出具的经纬验[2015]第 1014 号《验资报告》，公司收到市政府出资人民币 50,000.00 万元后，已办理工商增资登记手续，公司注册资本变更为 378,851.16 万元。

2016 年 1 月，根据市国资委《市国资委关于同意华信药业投资有限公司增加注册资本的批复》，国开发展基金有限公司出资人民币 4,000.00 万元，增加公司注册资本。公司收到国开发展基金有限公司出资人民币 4,000.00 万元后，

已办理工商增资登记手续，公司注册资本变更为 382,851.16 万元。

2016 年 3 月，富安达资产管理(上海)有限公司以货币形式出资 150,000.00 万元，增加公司注册资本。根据江苏立信会计师事务所有限公司 2016 年 3 月 31 日出具苏立信(2016)T006 号《验资报告》，公司已办理工商增资登记手续，注册资本变更为 532,851.16 万元。

2019 年 9 月，泰州市国资委以货币形式出资 30,000 万元回购富安达资产管理公司占公司 5.63% 的股权，并已办理工商变更手续。本次变更后公司的注册资本不变。

2020 年 5 月，公司注册资本由 532851.16 万元人民币增资至 632851.16 万元人民币。

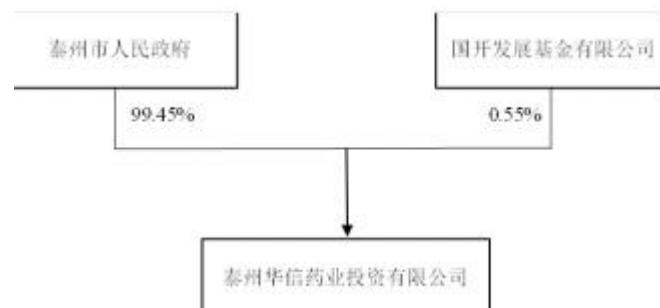
2021 年 5 月 17 日，公司投资人富安达资产管理(上海)有限公司退出，股东变为泰州市人民政府(99.4542%)和国开发展基金有限公司(0.5458%)。

2021 年 9 月 7 日，公司注册资本由 632851.155400 万元人民币变更为 732851.155400 万元人民币。

截至 2023 年 4 月，华信药业股东为泰州市人民政府(99.4542%)和国开发展基金有限公司(0.5458%)，公司注册资本和实收资本为 732851.1554 万元，法定代表人为宋凌翔。

### (三) 股权结构

截至 2023 年 1 月，公司注册资本 732851.1554 万元，华信药业股东为泰州市人民政府(99.4542%)和国开发展基金有限公司(0.5458%)，公司法定代表人宋凌翔。股权结构图如下：



### (四) 公司治理与组织架构

#### 1、公司治理



公司严格按照《公司法》、《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《泰州华信药业投资有限公司章程》，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、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) 选举和更换由非职工代表担任的董事、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，成员为5人，其中4名董事由股东会选举产生，1名董事由职工大会选举产生。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) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、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) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、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。

### 3、监事会

公司设监事会，成员 5 人，其中 3 名监事由股东会选举产生，2 名监事由职工代表大会选举产生，监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会中股东代表监事与职工代表监事的比例为 3:2。监事会行使以下职权：

(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；

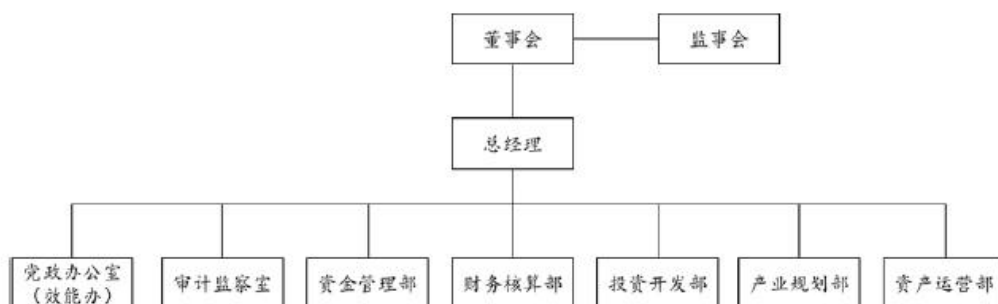
(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出议案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提出诉讼。

## 2、组织架构

公司依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了内部结构。公司内部机制运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。公司设立了党政办公室、审计监察室、资金管理部、财务核算部等部门，具体执行管理层下达的任务。公司组织结构图如下：



### 3、高管简介

宋凌翔，男，汉族，1976年10月生，江苏姜堰人，大学学历，硕士学位。1998年参加工作，先后任泰州市财政局农税办办事员、科员，预算处科员，泰州市财政投资评审中心副主任，现任泰州华信药业投资有限公司董事长。

江峰，男，汉族，1980年12月生，江苏扬州人，大学学历。2003年参加工作，先后任泰州市公路管理处办事员、副科长，江苏众成信律师事务所实习律师、专职律师，江苏致邦律师事务所专职律师、江苏致邦（泰州）律师事务所派驻律师、专职律师，现任泰州华信药业投资有限公司外部董事。

杭祥，男，汉族，1966年11月生，江苏姜堰人，大学学历。1988年参加工作，先后任交通银行扬州分行荷花池支行行长、分行保全部经理、国庆北路支行行长，上海金瑞达资产管理股份有限公司企划总监，泰州东方中国医药城控股集团有限公司投资总监，现任泰州华信药业投资有限公司董事、副总经理及财务负责人，同时兼任泰州医药高新技术产业投资发展有限公司董事、常务副总经理及财务负责人。

王春荣，男，汉族，1960年2月生，江苏兴化人，在职研究生学历。1980年参加工作，先后任人民银行兴化市支行办事员，人行、工行江苏扬州兴化市支行副股长、股长，工行江苏扬州兴化市支行副行长、工行江苏泰州兴化市支行行长、工行江苏泰州市分行营业部总经理、工行江苏泰州分行副行长、党委委员兼纪委书记、工行泰州分行资深经理，现任泰州华信药业投资有限公司外部董事。

展凯，男，汉族，1972年6月生，江苏泰州人，硕士学历。1997年参加工作，先后任泰州职业技术学院文经系团总支副书记、主任助理、管理工程系副主任、经济与管理学院副院长，经济与管理学院、创新创业教育学院院长、党总支书记，现任泰州华信药业投资有限公司外部董事。

## （五）主要控股公司

截至 2021 年 12 月末，华信药业纳入合并范围一级子公司共 16 户，情况如下：

序号	企业名称	持股比例
1	泰州华盛投资开发有限公司	51.28%
2	泰州中国医药城资产管理有限公司	100.00%
3	泰州华康投资有限公司	100.00%
4	泰州医药高新股份有限公司	86.36%
5	江苏华为医药物流有限公司	86.36%
6	江苏华晔医疗器械有限公司	86.36%
7	华信药业（香港）有限公司	100.00%
8	泰州信康建设有限公司	100.00%
9	泰州华江医药投资发展有限公司	60.00%
10	泰州信鸿装配式建筑有限公司	100.00%
11	泰州市高新区康居建设开发有限公司	100.00%
12	泰州万豪绿化工程有限公司	64.00%
13	泰州信诚新型建材有限公司	51.00%
14	江苏华腾医疗器械有限公司	51.00%
15	泰州华璨文化传媒有限公司	51.00%
16	泰州盛合置业有限公司	100.00%

纳入合并范围子公司基本情况介绍：

### 1. 泰州华盛投资开发有限公司

泰州华盛投资开发有限公司成立于 2007-02-28，法定代表人为王建慧，注册资本为 39000 万元人民币，企业地址位于泰州市医药高新技术产业开发区高新写字楼 2208，所属行业为商务服务业，经营范围包含：实业投资、房地产开发，房屋建筑工程施工、市政公用工程施工、建筑装饰装饰工程施工、消防设施工程施工、钢结构工程施工，建筑幕墙工程施工、园林绿化工程施工，建筑材料销售，机械设备安装、租赁及维修，水暖器材销售，工程项目管理及咨询，房屋租赁，物业管理。

### 2. 泰州中国医药城资产管理有限公司

泰州中国医药城资产管理有限公司成立于 2014 年 11 月 3 日，注册地为：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼四楼）法定代表人张由

凤。经营范围：经营管理授权范围内的国有资产，以自有资金对外投资，自有房屋、设备、设施租赁，建筑装修装饰工程施工，物业管理，园林绿化施工。

### 3. 泰州华康投资有限公司

泰州华康投资有限公司成立于 2015 年 8 月 21 日，注册地为：泰州市中国医药城商务一号楼四楼，实收资本 200,000.00 万元，法定代表人张由凤。经营范围：对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设，医药技术开发服务；医药会展服务；疫苗、生物药、化学药、医药器械的技术研发；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理；房地产开发。

### 4. 泰州医药高新股份有限公司

泰州医药高新股份有限公司成立于 2015 年 12 月 31 日，注册地为：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧，实收资本 415,581.29 万元。法定代表人张由凤，经营范围：医药研发，医药生产用房、研发用房、办公用房的出租及运营管理，普通货物仓储，道路运输。

### 5. 江苏华为医药物流有限公司

江苏华为医药物流有限公司成立于 2008 年 8 月 19 日，注册地为：泰州市药城大道 8 号，注册资本 20,000.00 万元。法定代表人：辛聪，经营范围为：批发中成药、中药材、中药饮片、化学原料药及其制剂、生化药品、生物制品；销售医疗器械、保健食品。

### 6. 江苏华晔医疗器械有限公司

江苏华晔医疗器械有限公司成立于 2016 年 5 月 18 日，注册地：泰州市杏林路 9 号 G12-2 栋 4 楼。法定代表人：辛聪，经营范围：一类、二类、三类医疗器械批发。

### 7. 华信药业（香港）有限公司

华信药业（香港）有限公司 2017 年成立，注册地址在香港，是华信成立的全资子公司，注册资本折合人民币 6.63 万元，该公司成立目的成为华信发行美元债券的主体。

### 8. 泰州信康建设有限公司

泰州信康建设有限公司成立于 2017 年 10 月 20 日，注册地为泰州医药高新技术开发区野徐镇野徐中路 90 号二楼 202 室，注册资本 13,750 万美元，法

定代表人杨镔。经营范围为：房屋建筑工程、建筑装饰工程、市政公用工程、消防设施工程、钢结构工程、建筑幕墙工程、园林绿化工程施工；建筑材料、水暖器材销售；土地前期开发与整理，基础设施建设；建筑机械设备安装、租赁及维修，工程项目管理咨询服务；物业管理，酒店管理，会议及展览服务；水暖器材、金属材料、装饰材料（不含危化品）、保温材料、机电设备、电梯、空调、电线电缆、监控设备、阀门、消防设备、卫生洁具、灯具、管材管件、配电开关控制设备及配件、家用电器、家居用品、门窗销售；润滑油、导热油、变压器油、液压油、燃料油、沥青、蜡油、白油、粗白油、有机热载体及其他石油制品、化工原料及产品销售（以上范围均不含危化品，不含《高污染燃料目录所列品种》）；危险化学品经营（按《危险化学品经营许可证》所列范围经营），销售其他化工产品、工业用碳十粗芳烃及其他化工原料、化纤制品（丝、线、带）、塑料制品。（不得从事外商投资产业指导目录的限制类和禁止类项目，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）。

#### 9. 泰州华江医药投资发展有限公司

泰州华江医药投资发展有限公司成立于2016年12月30日，注册地：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧商务一号楼四楼417室。法定代表人：于力，经营范围：对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设，医药技术开发服务；医药会展服务；疫苗、药品、医药器械的技术研发；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理；房地产开发。

#### 10. 泰州信鸿装配式建筑有限公司

泰州信鸿装配式建筑有限公司成立于2018年9月11日，是公司的全资子公司，注册地址为泰州市医药高新技术产业开发区商务一号楼4楼409室，法定代表人是丁月华，注册资本3,500.00万元，经营范围为：装配式建筑材料及其他建筑材料的研发、销售；金属材料、金属制品、钢材、机械设备及配件销售；门窗、橱柜、家具、卫生洁具、电器产品的销售；钢筋、混凝土预制结构件的销售；装饰装修工程施工；装配式建筑技术开发、咨询；机械设备维修维护。

### （六）经营模式

华信药业是泰州市大健康产业的开发主体，在土地开发、服务平台租赁等相关领域具有区域垄断专营优势，同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥

有一定的资源优势。公司业务围绕泰州医药高新区的开发与经营进行，范围涵盖高新区内土地开发整理、重点工程建设、基础设施建设以及设备和厂房租赁、商品（药品）销售、工业品贸易等领域。

2019-2021 年公司主营业务收入情况（单位：万元，%）

业务板块	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	72,416.73	46.24	286,489.84	88.05	310,449.95	71.65
土地转让	12,993.43	8.3	-	-	-	-
工程收入	-	-	3,596.44	1.11	1,340.91	0.31
房屋销售	33,389.64	21.32	2,704.52	0.83	95,861.52	22.12
租赁	30,422.86	19.42	30,410.40	9.35	24,365.06	5.62
建设方管理业务	2,522.84	1.61	216.24	0.07	161.88	0.04
其他	4,880.80	3.12	1,946.46	0.60	1,129.12	0.26
合计	156,626.30	100.00	325,363.90	100.00	433,308.44	100.00

2019-2021 年末，公司营业总收入分别为 16.72 亿元、32.87 亿元和 43.56 亿元。公司主营业务主要包含医药商品销售收入和租赁收入、房屋销售收入和租赁收入。

商品销售收入是公司主营业务收入的主要来源。2019-2021 年末，公司商品销售收入分别为 72,416.73 万元、286,489.84 万元和 310,449.95 万元，分别占主营业务收入的 46.24%、88.05%和 71.65%。2021 年商品销售业务收入较 2020 年增加 23,960.11 万元，主要是商品销售业务板块规模有所扩大，同时公司加大了工业品销售的规模所致。

2019-2021 年末，公司土地转让收入分别为 12,993.43 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占主营业务收入的 8.30%、0.00%和 0.00%。

2019-2021 年末，公司房屋销售收入分别为 33,389.61 万元、2,704.52 万元和 95,861.52 万元，分别占营业收入的 21.32%、0.83%和 22.12%。

2019-2021 年末，公司租赁业务收入分别为 30,422.86 万元、30,410.41 万元和 24,365.06 万元，分别占主营业务收入的 19.42%、9.35%和 5.62%，主要为出租区内工业厂房及办公楼收入，租赁业务收入情况良好。

2019-2021 年末，公司建设方管理费收入分别为 2,522.84 万元、216.24 万元和 161.88 万元，分别占主营业务收入的 1.61%、0.07%和 0.04%，占比较小。

2019-2021年末，公司其他业务收入分别为4,880.81万元、1,946.46万元和1,129.12万元，分别占主营业务收入的3.12%、0.60%和0.26%，占比较小。

2022年1-3月末公司主营业务收入及同比情况（单位：万元）

业务板块	2021年1-3月		2022年1-3月		同比金额变化	同比变化率
	金额	占比	金额	占比		
商品销售	90,032.37	96.55%	49,645.69	64.40%	-40,386.68	-44.86%
土地转让						
房屋销售	521.31	0.56%	20,249.24	26.27%	19,727.93	3784.30%
租赁	2,547.70	2.73%	5,182.68	6.72%	2,634.98	103.43%
建设方管理业务						
其他	150.56	0.16%	2,011.06	0.03	1,860.50	1235.72%
合计	93,251.94	100.00%	77,088.67	100.00%	-16,163.27	-0.17

2022年1-3月，公司主营业务收入77,088.67万元，较2021年同期减少-16,163.27万元，同比减少17.33%，主要为2022年1-3月末商品销售收入较2021年同期减少。

2022年1-3月，公司商品销售收入49,645.69万元，占主营业务收入的64.40%，较2021年同期减少40,386.68万元，同比减少44.86%，主要为公司工业品销售业务减少，主要由泰州信康建设有限公司和泰州信诚新型建材有限公司负责运作，信康建设主要从事建筑材料、金属材料、装饰材料、保温材料、水暖器材、机电设备、电线电缆、消防设备、监控设备、燃料油、沥青、化工原料等工业品的销售业务。

2022年1-3月，公司土地转让收入为0万元。

2022年1-3月，公司配套房屋销售收入20,249.24万元，占营业收入的26.27%，较2021年同期增加19,727.93万元，同比增加3,784.30%，主要为2022年重点销售天禄湖项目，导致该业务收入增加较多。

2022年1-3月，公司租赁业务收入5,182.68万元，占主营业务收入的6.72%，较2021年同期增加2,634.98万元，增长103.43%。

2022年1-3月，公司其他业务收入2,011.06万元，占主营业务收入的2.61%，占比较小。

2019-2022年3月末公司主营业务利润情况（单位：万元，%）

业务板块	2019年		2020年		2021年		2022年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	12,657.21	55.35	19,506.12	38.08	26,600.35	38.97	6,412.77	41.61
土地转让	-	-	-	-	-	-	-	-



工程利润	-	-	350.64	0.68	-1,607.80	-2.36	-	-
房屋销售	-1,774.64	-7.76	358.01	0.7	20,469.17	29.99	4,671.86	30.32
租赁	6,210.23	27.16	29,547.63	57.68	22,079.13	32.35	4,027.44	26.13
建设方管理业务	2,522.84	11.03	216.24	0.42	161.88	0.24	-	-
其他	3,252.25	14.22	1,251.63	2.44	557.72	0.82	298.56	1.94
合计	22,867.89	100.00	51,230.27	100.00	68,260.45	100.00	15,410.63	100.00

2019年-2022年3月末，公司主营业务毛利润分别为22,867.89万元、51,230.27万元、68,260.45万元和15,410.63万元。

从主营业务毛利占比看，2019年-2022年3月末，公司商品销售毛利润分别为12,657.21万元、19,506.12万元、26,600.35万元和6,412.77万元，占主营业务毛利润之比分别为55.35%、38.08%、38.97%和41.61%，构成担保人利润的主要来源之一。

2019年-2022年3月末，公司房屋销售业务毛利润分别为-1,774.67万元、358.01万元、20,469.17万元和4,671.86万元，占主营业务毛利润的比例分别为-7.76%、0.70%、29.99%和30.32%。

2019年-2022年3月末，公司租赁业务毛利润分别为6,210.23万元、29,547.63万元、22,079.13万元和4,027.44万元，占主营业务毛利润之比分别为27.16%、57.68%、32.35%和26.13%。

2019年-2022年3月末，公司建设方管理费毛利润为2,522.84万元、216.24万元、161.88万元和0万元，占主营业务毛利润之比分别为11.03%、0.42%、0.24%和0%，该业务是公司近三年新增收入，毛利润水平较高。

2019-2022年3月末公司主营业务毛利率情况（单位：%）

业务板块	2019年	2020年	2021年	2022年3月末
商品销售	17.48	6.81	8.57	12.92
土地转让	-	-	-	-
工程业务	-	9.75	-119.9	-
房屋销售	-5.32	13.24	21.35	23.07
租赁	100.00	97.16	90.62	77.71
建设方管理业务	20.41	100.00	100.00	-
其他	66.63	64.30	49.39	14.85
合计	14.60	15.75	15.75	19.99

2019年-2022年3月末,公司主营业务毛利率分别为14.60%、15.75%、15.75%和19.99%,2022年3月末毛利率较2021年有较大幅度的上升,主要原因为商品销售的毛利率增幅较大。

其中,2019年-2022年3月末,商品销售业务的毛利率分别为17.48%、6.81%、8.57%和12.92%,呈波动趋势。

2019年-2022年3月末,公司土地出让业务的毛利率均为0.00%,公司土地出让对象主要为入园企业,2019-2021年无土地出让毛利,主要是由于对科技含量高的入园企业实行优惠价格供地,且用于出让的土地为工业用地,出让收入低于成本部分由财政补足,故收入与成本金额相等。

2019年-2022年3月末,公司房屋销售业务的毛利率分别为-5.32%、13.24%、21.35%和23.07%。2019年度公司房屋销售业务毛利润为负主要是市场行情影响及公司为吸引购房者,清空尾盘,推出让利折扣,导致公司毛利润为负。公司让利折扣仅为短期促销行为。2021年开始,随着公司开发销售业务模式的逐步成熟,之后的房地产项目会采取更加市场化的手段,确保该业务板块的利润。

2019年-2022年3月末,公司租赁业务的毛利率分别为100.00%、97.16%、90.62%和77.71%,呈波动趋势。

2019年-2022年3月末,公司其他业务的毛利率分别为66.63%、64.30%、49.39%和14.85%,呈波动趋势。

### **1. 医药商品销售业务**

公司的医药商品销售业务主要由子公司江苏华为医药物流有限公司(简称“华为医药”)经营,经营品种囊括中成药、中药材、中药饮片、化学药原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、生物制品、二类精神药品、一类精神药品、麻醉药品及体外诊断试剂、医疗器械等,辅以医药物流配送、普通货运等业务。

成立之初,华为医药主要从事药品批发零售业务。近年来,为增强高新区商贸医药物流集聚性,拓展业务规模,华为医药还给入驻高新区的药品、医疗器械企业提供药品销售、药品第三方物流、药品终端配送服务,并为上下游客户提供差异化增值服务。截至2021年3月末,华为医药相继建成一期、二期GSP仓库和三期公共型保税库,合计物流仓储面积约3.6万平方米。华为医药营销网络已

覆盖全国 26 省市地区，已与上游 800 多家企业建立了合作关系，具有较强的配送功能。作为第三方物流企业中标为泰州市基本用药的主流配送商，华为医药配送的药品品种达 1,652 种以上，总药品品种达到 6,885 个，与公司签订药品第三方物流服务的入园企业已达 13 家。除医药销售收入之外，华为医药还收取一定运输费、平台费及服务费（记在公司的“其他业务”）。

公司药品销售的供应商主要是国内外各大医药及医疗产品制造企业，同时也向部分医药流通企业采购，进行二级分销。公司长期合作的上游药品供应商超过 400 多家，主要供应商包括海默尼（香港）贸易有限公司、千寿制药株式会社、中化江苏药业有限公司、上海复旦张江生物医药股份有限公司等，2020 年前五大供应商供应商品金额占比为 54.25%，集中度较高。

公司医药销售模式可分为以总代理总经销、医院纯销（覆盖泰州三市四区）和现销快配，2020 年上述三种模式销售收入占比分别为 74.30%、25.34% 和 0.35%。总代理总经销方面，公司与各大医药销售公司合作，成为地区总代理总经销，2020 年该模式收入同比大幅增长 105.24%，前五大客户销售占比为 12.82%；医院纯销方面，公司的销售客户为江苏省内各大中型城市当地主要医院，前五大客户销售占比为 35.55%；快销现配销售对象主要是个人诊所、药店、零售个人等，较为分散。销售账期方面，除现销快配客户信用账期短（5-7 天）外，公司总代理总经销客户账期在 30-90 天之间，医院纯销销售客户的回款周期平均在 90 天左右，账期较长，对公司流动资金形成一定占用。

2019-2022 年 3 月末医药商品销售分类情况（单位：万元）

业务类型	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
药品销售	20,705.92	97.78%	122,681.83	98.62%	93,456.07	98.47%	57,125.46	87.20%
仓储物流	470.51	2.22%	1,715.67	1.38%	1,452.45	1.53%	8,383.20	12.80%
合计	<b>21,176.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>124,397.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>94,908.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>65,508.66</b>	<b>100.00%</b>

注：药品销售收入计入商品销售板块，仓储物流计入其他业务收入板块。

公司医药销售板块业务收入包括医药品销售收入和仓储物流收入。2019 年-2022 年 3 月末，公司医药品销售收入中，药品销售分别为 57,125.46 万元、93,456.07 万元、122,681.83 万元和 20,705.92 万元，占医药品销售板块总收入之比分别为 87.20%、98.47%、98.62% 和 97.78%，是该板块的主要收入来源，未来公司将结合自身的资源和优势，进一步掌控终端资源和扩大覆盖区域，积极争取药企的核心代理人资格；仓储物流收入分别为 8,383.20 万元、1,452.45 万元、

1,715.67万元和470.51万元，占医药品销售板块总收入之比分别为12.80%、1.53%、1.38%和2.22%，2020年较2019年减少6,930.75万元，主要为随着公司配送覆盖区域的进一步扩大，公司的仓储物流收入将进一步提升。

公司2020年医药销售业务收入较2019年增加29,399.86万元，增幅44.88%，主要是因为2020年以来，担保人加大业务发展，新增了药品代理。公司2021年医药销售业务收入较2020年增加29,225.76万元，增幅31.27%，主要是因为疫情原因，导致医药销售进一步增加。

## **2. 土地转让业务**

公司的土地转让业务由担保人本部及其子公司泰州华盛投资开发有限公司负责运作。

该业务主要以泰州华信为运作主体，公司承担着泰州市医药高新区建设任务，资金需求较大，为满足项目建设资金需求，公司享有政府土地政策方面的支持和优惠。

公司通过国土部门的公开招拍挂程序，缴纳土地出让金并足额缴纳相关税费后，取得相关地块的土地权证，根据土地市场行情的走势以及公司自身发展需要，对土地选择自行留用或者出让。公司将对外转让土地取得收入或以土地抵押的方式进行融资，补充营运资金。

2019-2021年公司分别出让土地36,217.00平方米、0.00平方米和0.00平方米，分别实现土地业务收入12,993.43万元、0.00万元和0.00万元，公司土地转让业务收入呈现波动趋势，主要是因为公司土地转让业务主要销售对象主要为入园企业，由于近年医药高新区将入园企业标准提高，仅2019年有入园企业又土地需求，故仅2019年发生土地转让收入。公司2019-2021年土地转让业务实现毛利均为0.00万元，土地出让对象主要为入园企业。2019-2021年无土地出让毛利，主要是由于对科技含量高的部分入园企业实行优惠价格供地，且用于出让的土地为工业用地，出让收入低于成本部分由财政补足，故收入与成本金额相等（涉及文件泰医高〔2014〕11号文件、泰医高〔2015〕14号文件）。

## **3. 房屋销售业务**

2019年-2022年3月末,公司配套房屋销售分别为33,389.62万元、2,704.52万元、95,861.52万元和20,249.24万元,占担保人主营业务收入之比分别为21.32%、0.83%、22.12%和26.27%。

2020年较2019年减少30,685.09万元,降幅91.90%,主要是公司在售楼盘未达到交房条件,公司在交房时确认收入。2021年较2020年增加93,157.00万元,涨幅3,444.49%,主要公司在新楼盘开发完成开始销售,因此销售涨幅较大。

公司房屋销售业务由子公司泰州华盛投资开发有限公司承担,目前公司基本开发完成的住宅商品房项目,为天禄湖和香樟湾项目。公司拥有房地产二级开发资质,所开发的项目手续齐备,合法合规,不存在捂盘惜售、哄抬房价等违规行为。

公司已完工房地产项目香樟湾项目情况表(单位:亿元、万平方米)

项目名称	类型	项目总投资	开发时间	资金来源	项目合规性	已销售金额
香樟湾	住宅	10.31	2015年4月	自筹30%、融资70%	五证齐全	13.88
<b>合计</b>		<b>10.31</b>				<b>13.88</b>

公司在建的“香樟湾”项目为住宅商品房项目,总投资103,031.20万元,开发28F高层住宅5幢、11F小高层住宅5幢、9F小高层住宅2幢、2F排屋30幢、3F综合楼(配套用房)1幢以及配电房2座、门卫2座。以上在建项目工程款均按照进度支付,无拖欠工程款情况发生。项目销售收入确认方式均为按竣工交房后进行收入确认,工程核算方式为根据工程进度和合同约定按月或者按季结算。

公司在建房地产项目情况表(单位:亿元、万平方米)

项目名称	类型	项目总投资	开发时间	资金来源	可售建筑面积	已售建筑面积	项目合规性	已销售金额
天禄湖	住宅	31.09	2018年3月	自筹30%、融资70%	19.81	15.90	五证齐全	22.44
康祥颐园	住宅	3.38	2020年4月	自筹30%、融资70%	3.83	3.81	五证齐全	4.05
<b>合计</b>		<b>34.47</b>			<b>23.64</b>	<b>19.71</b>		<b>26.49</b>

天禄湖花园位于泰州市医药高新区海陵南路东侧、药城大道北侧,项目总投资310,906.90万元,项目规划用地面积122,113.00平方米,根据地块特征,规划总建筑面积299,435.50平方米,其中:地上建筑面积199,451.50平方米,包

括 23 幢 12-25F 高层住宅(其中: 25F 住宅 9 幢、16F 住宅 12 幢、12F 住宅 2 幢), 3 幢 2F 的配套公建, 配电室 7 个, 地下建筑面积 99,984.00 平方米, 包括地下车库及设备用房。本项目于 2019 年末开始实施, 项目分年实施, 预计五年内建成。天禄湖花园项目手续齐全, 合法合规, 不存在捂盘惜售、哄抬房价等违规行为。

康祥颐园项目位于泰州市医药高新区康和学校南侧、怡景路东侧, 项目规划总用地面积 26,826 平方米, 规划总建筑面积 59446 平方米, 其中: 计容面积 40,198 平方米, 不计容面积 19,248 平方米, 建设 9 幢 9F-10F 小高层住宅及一幢 3F 配套用房, 机动车停车位 357 辆, 总户数 162 户。

截至 2022 年 3 月末, 天禄湖项目已销售公寓 714 套, 销售金额 22.44 亿元, 预订公寓 3 户, 2022 年度计划销售公寓 53 套, 项目已投资 13.32 亿元。

截至 2022 年 3 月末, 康祥颐园项目已销售公寓 162 套, 项目已投资 2.38 亿元。康祥颐园项目手续齐全, 合法合规, 不存在捂盘惜售、哄抬房价等违规行为。

#### 4. 租赁业务

公司的租赁业务主要包括房屋租赁和厂房出租业务。目前租赁业务主要由公司本部和下属子公司高新股份经营, 房屋租赁和厂房租赁对象主要是入驻园区企业。公司经营性物业出租业务及相关配套服务主要由担保人本部负责经营, 用于出租的物业均为公司自有资产。

2019 年-2022 年 3 月末, 公司租赁业务收入分别为 2,522.84 万元、30,410.41 万元、24,365.06 万元和 5,182.68 万元, 分别占主营业务收入的 1.61%、9.35%、5.62%和 6.72%。近三年, 公司租赁业务收入稳步攀升, 主要为随着中国医药城基础设施进一步的完善, 吸引药企及中小企业入驻, 出租率逐年攀升。

2019 年-2022 年 3 月末, 公司租赁业务营业利润分别为 2,522.84 万元、29,547.63 万元、22,079.13 万元和 4,027.44 万元, 公司 2020 年租赁业务营业利润较 2019 年增加 27,024.79 万元, 增幅 1071.21%, 2021 年租赁业务营业利润较 2020 年减少 7,468.50 万元, 降幅 25.28%, 公司租赁业务营业利润波动较大, 2019 年担保人对租赁房产及平台进行了大规模维护, 导致成本增加较多。

2022年3月末公司房屋类租赁情况表（单位：平方米、元/平、元）

序号	租赁地址	产权证总面积	已租面积	出租率	租赁价格	合计数
1	研发区	20,551.37	20,551.37	100.00%	629.19元/平/年	773,128.34
2	一期	105,563.22	105,563.22	100.00%	256.92元/平/年	362,479.88
3	二期	58,627.27	58,627.27	100.00%	256.92元/平/年	816,278.74
4	三期	323,589.28	323,589.28	100.00%	256.92元/平/年	5,851,415.49
5	四期	331,749.63	331,749.63	100.00%	390元/平/年	3,990,637.84
6	六期	325,166.48	325,166.48	100.00%	150元/平/年	7,954,126.88
7	八号楼	12,654.25	12,654.25	100.00%	410元/平/年	558,247.34
8	科技大厦	21,457.05	21,457.05	100.00%	503元/平/年	42,482.79
9	C1楼	38,990.40	38,990.40	100.00%	468元/平/年	706,689.60
10	M楼	88,312.24	88,312.24	100.00%	460元/平/年	
11	疫苗工程中心	46,045.62	46,045.62	100.00%	个别计价	135,379.35
12	QB3	64,842.41	64,842.41	100.00%	个别计价	85.67
13	商务一号楼	40,599.45	40,599.45	100.00%	个别计价	
14	康居新城	12,260.84	12,260.84	100.00%	个别计价	493,770.50
15	人才公寓	207,132.00	207,132.00	100.00%	1400元/间/月	33,774.31
16	祥和花园二期	5,384.86	5,384.86	100.00%	个别计价	-66,564.09
17	永兴花园	5,421.44	5,421.44	100.00%	个别计价	73,385.56
18	平台租赁					30,000,000.00
<b>合计</b>						<b>51,725,318.20</b>

备注：承租方主要是入驻园区企业，入园企业园区企业享受政府租金补贴政策，租金补贴由政府支付给公司。泰州医药高新技术产业园区管理委员会出具《泰州医药园区管委会关于同意房屋租赁、平台租赁及代建管理费转记财政往来的批复》确认财政补贴金额。

截至2022年3月末，担保人应收房租收入共计10.30亿元，债务方为泰州医药高新技术产业园区管理委员会，担保人应收房租收入回笼计划如下：

公司应收房租收入回笼计划表（单位：亿元）

项目	债务方	是否关联方	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后	合计
应收账款回笼-房租收入	泰州医药高新技术产业园区管理委员会	否	2.34	2.34	1.69	1.69	1.69	0.55	10.30

泰州医药高新区技术产业园区管理委员会至目前均能按回笼计划按期支付。

## 5. 建设方管理业务

公司建设方管理业务包括土地开发建设方管理业务及其他代建工程建设方管理业务等。

### (1) 土地开发建设方管理业务

公司的土地开发建设方管理业务由担保人本部及其子公司泰州华盛投资开发有限公司负责运作。根据泰医高（2007）48号、泰医高（2007）66号文，泰州市高新区管委会授权公司进行土地开发。管委会每年将土地指标拨至公司，公司向江苏省国土资源厅支付相关土地指标费用（约12-13万/亩），取得建设用地指标。公司在取得建设用地指标的土地上进行“九通一平”的土地一级开发，自筹支付土地整理费用。土地整理过程中，公司缴纳的土地规费、支付的拆迁补偿费和九通一平相关支出列入会计科目“存货-开发成本”。结算方面，管委会每年度对已完工的土地项目进行审计结算，并按照投资额（含项目融资成本）加一定比例的管理费（一般为3%）作为竣工决算金额，并计划在工程竣工决算后5年内支付给公司。根据代建协议，公司按收取的项目管理费作为代建收入计入营业收入。

截止2021年末，担保人无已完工的土地情况如下：

公司主要已完工土地情况（单位：万平方米、万元）

地块名称	整理期间	回款期间	面积	总投资	已投资额	确认收入金额	已回款金额	是否签订回购协议	未来回款计划			是否按照合同约定回款
									2022年	2023年	2024年	
06年9.10批次 07年21批次	2006-2016	五年	21.68	56,090.79	56,090.79	1,682.00	57,772.80	是	-	-	-	是
10年17批次	2010-2016	五年	6.24	3,403.92	3,403.92	102.00	46,919.42	是	-	-	-	是
10年18批次	2010-2016	五年	8.66	9,530.86	9,530.86	286.00	48,181.61	是	-	-	-	是
10年19.20.45批次	2010-2016	五年	7.46	7,265.85	7,265.85	218.00	47,715.01	是	-	-	-	是
11年16批次	2011-2016	五年	9.05	31,134.32	31,134.32	934.00	52,631.90	是	-	-	-	是
08年10.24批次	2008-2016	五年	9.89	5,643.81	5,643.81	169.00	47,380.80	是	-	-	-	是
09年7.8.11批次	2009-2016	五年	12.19	6,984.60	6,984.60	209.00	47,656.96	是	-	-	-	是
08年7批次	2008-2016	五年	2.69	1,903.80	1,903.80	57.00	46,610.40	是	-	-	-	是
05年 13.14.1506年 11批次	2005-2017	五年	8.76	5,247.36	5,247.36	157.40	47,299.19	是	1,080.95	-	-	是
09年17批次	2009-2017	五年	33.01	88,359.20	88,359.20	2,650.80	64,420.24	是	18,202.00	-	-	是



地块名称	整理期间	回款期间	面积	总投资	已投资额	确认收入金额	已回款金额	是否签订回购协议	未来回款计划			是否按照合同约定回款
									2022年	2023年	2024年	
10年03批次	2010-2017	五年	3.69	9,877.74	9,877.74	296.30	48,253.05	是	2,034.81	-	-	是
10年17批次	2010-2017	五年	28.18	15,384.85	15,384.85	461.50	49,387.51	是	3,169.27	-	-	是
10年19.20.45批次	2010-2017	五年	15.20	54,138.48	54,138.48	1,624.10	57,370.76	是	11,152.52	-	-	是
06年9.10批次 07年21批次	2006-2020	五年	1.69	56,090.79	56,090.79	-	2,784.89	是	5,524.40	8,331.41	7,335.15	是
10年17批次 地块二、三	2010-2020	五年	28.37	15,488.37	15,488.37	-	768.99	是	1,525.45	2,300.56	2,025.46	是
08第7批次	2008-2020	五年	15.10	36,851.70	36,851.70	-	1,829.67	是	3,629.54	5,473.74	4,819.20	是
09年第7.8.11 批次	2009-2020	五年	22.68	10,660.45	10,660.45	-	529.29	是	1,049.95	1,583.44	1,394.10	是
10年第17批 次地块四	2010-2020	五年	24.21	50,681.35	50,681.35	-	2,516.31	是	4,991.62	7,527.92	6,627.74	是
10年第18批 次地块一	2010-2020	五年	41.82	26,862.96	26,862.96	-	1,333.74	是	2,645.74	3,990.07	3,512.94	是
10年第45批 次	2010-2020	五年	26.78	48,870.70	48,870.70	-	2,426.41	是	4,813.29	7,258.98	6,390.95	是
11年第16批次	2011-2020	五年	2.65	10,982.51	10,982.51	-	545.28	是	1,081.67	1,631.28	1,436.21	是
11年第19批次	2011-2020	五年	7.12	24,640.12	24,640.12	-	1,223.37	是	2,426.81	3,659.91	3,222.26	是

地块名称	整理期间	回款期间	面积	总投资	已投资额	确认收入金额	已回款金额	是否签订回购协议	未来回款计划			是否按照合同约定回款
									2022年	2023年	2024年	
11年第19批 次地块一	2011-2020	五年	26.46	97,712.44	97,712.44	-	4,851.39	是	9,623.73	14,513.66	12,778.12	是
11年第一批 次	2011-2020	五年	26.64	12,293.45	12,293.45	-	610.37	是	1,210.79	1,826.00	1,607.65	是
11年第20批 次地块一	2011-2020	五年	7.17	23,609.61	23,609.61	-	1,172.21	是	2,325.32	3,506.84	3,087.49	是
12年第9批 次地块一	2012-2020	五年	8.33	29,807.84	29,807.84	-	1,479.95	是	2,935.78	4,427.49	3,898.05	是
10年第3批 次	2010-2020	五年	27.89	67,786.99	67,786.99	-	3,365.60	是	6,676.36	10,068.70	8,864.69	是
<b>合计</b>				<b>807,304.86</b>	<b>807,304.86</b>	<b>8,847.10</b>	<b>687,037.12</b>		<b>86,100.00</b>	<b>76,100.00</b>	<b>67,000.00</b>	

截至2022年3月末，公司暂无正在整理的土地。

截止2022年3月末，公司暂无拟整理的土地。

截至2022年3月末，公司应收泰州医药高新技术产业园区管理委员会土地返还款项共计56.84亿元，公司应收土地返还款回笼计划如下：

公司未来土地返还款回笼计划表（单位：亿元）

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后	合计
土地返还款项1	1.90	0.91	0.00	0.00	0.00	0.00	2.81
土地返还款项2	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	10.28	27.48
土地返还款项3	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	7.17	19.17
土地返还款项4	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	3.44	7.74
<b>合计</b>	<b>8.60</b>	<b>7.61</b>	<b>6.70</b>	<b>6.70</b>	<b>6.70</b>	<b>20.89</b>	<b>57.20</b>

公司未从事土地储备工作，不存在政府土地储备职能的剥离。截至 2022 年 5 月，土地返还款均能按返还款回笼计划表按期支付。

## (2) 其他代建工程建设方管理业务

公司其他工程代建项目的运作模式大致如下：对于道路、桥梁、排水管线等基础设施，由管委会投入项目资本金，公司主要负责这些基础设施项目的建设，管委会按实际的开发成本加成 3% 的代建费向公司支付资金，其中加成的 3% 作为公司代建管理费收入。而对于泰州医药高新区六大功能区内的公共服务平台和相关基础设施配套，在管委会制定总体规划并做出年度计划后，则由公司投入项目资本金进行建设，建成后资产产权归公司所有，并由公司负责运营管理，没有代建管理费收入。

2020-2022 年 3 月末主要已完工基础设施建设情况表（单位：亿元）

项目名称	建设期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	拟回购金额	已回款金额	是否签订回购协议	未来回款计划			是否按照合同约定回款
								2022 年	2023 年	2024 年	
中国医药城基础设施一期工程	2014-2020	5 年	26.30	26.30	26.30	26.30	是	-	-	-	根据实际工程进度将整体计划后延
中国医药城基础设施二期工程	2015-2020	5 年	8.74	8.74	8.74	8.74	是	-	-	-	根据实际工程进度将整体计划后延
野徐镇农民集中安置区	2012-2020	5 年	28.00	28.00	28.00	1.35	是	1.49	1.49	1.49	根据实际工程进度将整体计划后延
合计			63.04	63.04	63.04	36.39		1.49	1.49	1.49	

公司主要在代建项目情况（单位：亿元）

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	立项	环评	未来三年投资计划		
											2022	2023	2024
1	康泽东苑	2020-2023	5 年	28.62	17.78	30%	已到位	是	泰高新审批[2018]21021号	备案号 20183212000100000071	2.50	6.00	2.34
合计				28.62	17.78						2.50	6.00	2.34

康泽东苑项目情况：该项目位于泰州医药高新区福康路以南、春晖路以东、药城大道以北、春兰路以西，项目总用地面积 142,342 平方米，总建筑面积 418,375 平方米，其中：地上总建筑面积约 284,640 平方米，地下总建筑面积约 133,735 平方米。建筑内容为建设住宅、公共配套设施、配电房、门卫、垃圾房等。

泰州医药高新区管委会与公司严格执行代建付款、回款付款协议，资金拨付总量随着代建工程量呈逐年稳步增长趋势，无超过付款协议期限的管理费及工程建设款项。

截至 2022 年 3 月末，公司应收泰州医药高新区管委会代建工程款 14.07 亿元。

公司其他应收账款回笼计划表（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后	合计
康居安置房	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	6.63	14.07

## 6. 其他业务收入

除主营业务收入之外，公司其他业务主要涉及运输及服务、水电费和其他业务，公司还为入驻企业提供咨询、垃圾清运、环境绿化、景点门票等零杂服务，主要由江苏华为医药物流有限公司以及公司本部负责。2019-2022 年 3 月末，公司其他业务的营业收入分别为 4,880.80 万元、1,946.46 万元、1,129.12 万元和 2,011.06 万元。

## 7. 外部支持

作为泰州市大健康产业的实施主体，公司受到泰州市人民政府的大力支持。市政府主要通过注入土地及财政补贴的形式向公司提供支持。2018 年泰州市人民政府将原政府债券资金 32.62 亿元调整作为公司资本公积、拨付 2 亿元现金补充公司运营资金和现金注资 3 亿元。截至 2021 年 3 月末，公司资本公积为 135.77 亿元，主要为市政府作为国有投入的土地使用权划转形成。2020 年 5 月，泰州市人民政府对公司增资 10 亿，公司实收资本增至 63.29 亿元。2018-2020 年及 2021 年第一季度公司累计获得以政府补助为主的营业外净收入和其他收益合计 11.63 亿元。泰州市财政实力较强，市政府的支持可为公司的持续发展提供较有力的保障。

另外，公司享有泰州市有关扶持大型企业集团的优惠政策，公司上缴的地方税费经财政核准后全部返还，用于公司按政府规划实施的投资项目；从 2011 年起，医药高新区内的公共财政预算收入财力继续全额留成给医药高新区，管委会将其中的 50% 划拨予公司用于医药高新区建设。

公司通过间接融资获得资金周转与补充的渠道较畅通。截至 2021 年 3 月末，公司获得的银行机构总授信额度为 283.95 亿元，其中已使用额度为 205.00 亿元，尚有 78.95 亿元未使用。

## (七) 财务分析

### 1、审计报告

以下分析基于公司提供的2019-2021年审计报告和2022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2019-2021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，2022年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	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	535,983.13	569,912.09	374,940.32	488,797.99
交易性金融资产				300.00
应收票据及应收账款	367,942.17	289,554.37	210,342.09	198,447.18
应收票据	7,619.34	8,067.87		630.00
应收账款	360,322.83	281,486.50	210,342.09	197,817.18
应收款项融资			372.74	305.85
预付款项	61,720.89	95,567.46	30,568.00	44,587.90
其他应收款(合计)	961,924.58	1,210,898.18	1,350,471.92	1,352,572.35
应收利息	1,136.62	5,305.53		
其他应收款	960,787.96	1,205,592.65	1,350,471.92	
存货	3,074,990.23	3,603,149.87	4,292,195.47	4,581,043.58
其他流动资产	50,477.34	49,940.94	46,600.85	44,558.83
<b>流动资产合计</b>	<b>5,053,038.34</b>	<b>5,819,022.91</b>	<b>6,305,491.38</b>	<b>6,710,613.69</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	212,688.00	204,485.17		
其他非流动金融资产			207,380.47	149,227.99
长期股权投资	5,878.86	55,741.48	57,029.44	57,112.19
投资性房地产	919,337.07	1,456,785.33	1,506,016.06	1,507,695.27
固定资产(合计)	1,742.19	6,592.15	6,310.13	6,118.78
固定资产	1,742.19	6,592.15	6,310.13	
在建工程(合计)	222,880.83	34,316.83	80,230.80	116,720.43
在建工程	222,880.83	34,316.83	80,230.80	
无形资产	221,686.35	197,384.41	298,440.96	297,243.60
商誉	416.98	416.98	416.98	416.98
长期待摊费用	2,210.88	8,936.23	8,262.69	7,741.13
递延所得税资产	3,747.23	4,221.88	4,844.03	6,377.96
其他非流动资产	160,762.53	159,690.70	117,500.04	152,993.62
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,751,350.91</b>	<b>2,128,571.16</b>	<b>2,286,431.61</b>	<b>2,301,647.93</b>

<b>资产总计</b>	6,804,389.26	7,947,594.07	8,591,922.99	9,012,261.62
<b>流动负债：</b>				
短期借款	227,477.47	461,752.83	401,560.70	419,934.63
应付票据及应付账款	269,612.12	243,733.38	437,512.93	368,190.95
应付票据	118,650.00	138,700.00	204,846.92	206,455.91
应付账款	150,962.12	105,033.38	232,666.01	161,735.03
预收款项	18,586.35	106,373.19	576.09	384.07
合同负债			151,534.24	42,257.56
应付职工薪酬	32.00	119.11	110.97	1.22
应交税费	19,281.32	17,664.78	12,382.90	9,062.97
其他应付款(合计)	439,068.19	464,765.75	530,631.40	541,215.66
应付利息	7,618.55	28,838.10		
应付股利		439.73		
其他应付款	431,449.64	435,487.92	530,631.40	
一年内到期的非流动负债	1,242,664.67	546,770.88	660,279.63	773,973.62
其他流动负债	53,421.88	421,512.21	374,252.70	290,514.54
<b>流动负债合计</b>	<b>2,270,143.99</b>	<b>2,262,692.13</b>	<b>2,568,841.55</b>	<b>2,445,535.21</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,121,823.76	1,870,005.75	1,809,505.97	2,346,347.25
应付债券	700,512.95	741,786.25	1,019,837.60	1,095,543.82
长期应付款(合计)	329.00	20,329.00	14,891.04	5,634.87
专项应付款	329.00	20,329.00	14,891.04	
递延所得税负债		86,477.07	97,056.08	100,937.26
递延收益-非流动负债	4,113.66	3,792.65	3,426.44	5,411.90
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,826,779.37</b>	<b>2,722,390.72</b>	<b>2,944,717.13</b>	<b>3,553,875.11</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,096,923.37</b>	<b>4,985,082.86</b>	<b>5,513,558.69</b>	<b>5,999,410.32</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	532,851.16	632,851.16	732,851.16	732,851.16
其它权益工具	150,000.00	100,000.00	100,000.00	
永续债	150,000.00	100,000.00	100,000.00	
资本公积金	1,357,745.30	1,357,745.30	1,407,745.30	1,457,745.30
其它综合收益		8,921.96	8,921.96	8,921.96
盈余公积金	19,999.82	24,055.14	26,905.23	26,905.23
一般风险准备	266.00			
未分配利润	259,405.47	505,828.63	542,773.46	561,776.56
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,320,267.74</b>	<b>2,629,402.18</b>	<b>2,819,197.10</b>	<b>2,788,200.20</b>
少数股东权益	387,198.15	333,109.04	259,167.20	224,651.11
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,707,465.89</b>	<b>2,962,511.21</b>	<b>3,078,364.30</b>	<b>3,012,851.30</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,804,389.26</b>	<b>7,947,594.07</b>	<b>8,591,922.99</b>	<b>9,012,261.62</b>

利润表单位：万元

项目	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
----	--------	--------	--------	----------

营业总收入	167,236.32	328,696.25	435,645.32	346,864.61
营业收入	167,236.32	328,696.25	435,645.32	346,864.61
营业总成本	175,184.14	325,613.74	416,413.99	324,380.53
营业成本	135,609.30	278,526.25	365,725.43	285,554.10
税金及附加	8,744.76	14,068.98	7,824.87	7,869.91
销售费用	16,029.76	17,210.12		18,019.74
管理费用	8,567.21	9,621.62	24,642.36	8,747.93
研发费用			9,802.17	
财务费用	6,233.11	6,186.77	8,419.16	4,188.85
其中：利息费用	21,342.43	28,180.10	11,314.55	4,637.95
减：利息收入	16,174.41	16,291.09	6,781.78	4,460.23
加：其他收益	41,660.70	30,254.07	25,827.58	9,344.67
投资净收益	13,559.41	1,284.46	-229.49	161.78
公允价值变动净收益		17,251.62	13,042.63	
资产减值损失	-3,429.72	1,737.81		
信用减值损失			-992.09	-1,564.34
资产处置收益	10.76	-1.84	-2.28	-0.86
营业利润	43,853.33	53,608.64	56,877.68	30,425.34
加：营业外收入	233.66	351.54	16.61	74.67
减：营业外支出	24.88	71.25	51.74	232.08
利润总额	44,062.11	53,888.93	56,842.55	30,267.93
减：所得税	15,077.38	14,547.47	15,265.91	10,353.96
净利润	28,984.73	39,341.46	41,576.64	19,913.97
持续经营净利润	28,984.73	39,341.46	41,576.64	
减：少数股东损益	-132.89	562.74	910.87	0.19
归属于母公司所有者的净利润	29,117.62	38,778.72	40,665.77	19,913.78
加：其他综合收益		8,921.96		
综合收益总额	28,984.73	48,263.42	41,576.64	19,913.97
减：归属于少数股东的综合收益总额	-132.89	562.74	910.87	0.19
归属于母公司普通股股东综合收益总额	29,117.62	47,700.67	40,665.77	19,913.78

现金流量表单位：万元

项目	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	114,043.61	419,224.95	622,127.19	280,374.46
收到的税费返还		6,722.52	5,328.96	7,656.67
收到其他与经营活动有关的现金	382,332.04	394,124.92	377,484.70	1,368,929.34
经营活动现金流入小计	496,375.65	820,072.39	1,004,940.84	1,656,960.47
购买商品、接受劳务支付的现金	418,870.44	618,271.73	565,843.26	507,556.10
支付给职工以及为职工支付的现金	4,108.62	4,658.01	5,482.00	4,303.76

支付的各项税费	25,045.16	27,657.83	28,299.87	31,871.30
支付其他与经营活动有关的现金	42,838.90	161,775.04	377,114.28	1,029,918.73
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>490,863.11</b>	<b>812,362.61</b>	<b>976,739.41</b>	<b>1,573,649.88</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,512.54</b>	<b>7,709.78</b>	<b>28,201.44</b>	<b>83,310.60</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		14,888.00	32,835.10	64,035.17
取得投资收益收到的现金	1,319.90	5,632.96	208.00	98.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17,814.14	3.67	0.48	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-8,469.09		
收到其他与投资活动有关的现金	143,971.20	31,884.98		9,004.93
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>163,105.24</b>	<b>43,940.53</b>	<b>33,043.58</b>	<b>73,138.85</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	61,465.06	178,838.86	195,277.96	73,295.74
投资支付的现金	75,000.00	68,800.00	82,201.90	45,012.95
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-908.46			-2,980.03
支付其他与投资活动有关的现金	101,773.22	69,323.44	341.43	9,106.58
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>237,329.82</b>	<b>316,962.30</b>	<b>277,821.29</b>	<b>124,435.23</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-74,224.58</b>	<b>-273,021.77</b>	<b>-244,777.71</b>	<b>-51,296.38</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	30,000.00	103,721.27	150,229.00	50,042.72
取得借款收到的现金	1,462,104.63	2,603,154.89	2,609,994.67	2,639,508.21
收到其他与筹资活动有关的现金	32,723.33	39,361.18	343,048.41	118,072.06
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,524,827.96</b>	<b>2,746,237.35</b>	<b>3,103,272.07</b>	<b>2,807,622.99</b>
偿还债务支付的现金	1,205,033.55	1,898,991.96	2,452,208.44	1,408,307.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	294,715.21	326,318.32	335,425.59	288,293.51
支付其他与筹资活动有关的现金	281,451.19	312,729.48	326,648.62	1,027,651.81
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,781,199.96</b>	<b>2,538,039.76</b>	<b>3,114,282.65</b>	<b>2,724,252.33</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-256,372.00</b>	<b>208,197.59</b>	<b>-11,010.57</b>	<b>83,370.66</b>
汇率变动对现金的影响	1,815.17	7,360.82	3,027.41	63.89
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-323,268.88</b>	<b>-49,753.59</b>	<b>-224,559.44</b>	<b>115,448.77</b>
期初现金及现金等价物余额	728,120.33	404,851.46	355,097.86	130,538.43
期末现金及现金等价物余额	404,851.46	355,097.86	130,538.43	245,987.20

## 2、财务分析

### (1) 所有者权益分析

2019年-2022年9月末，担保人华信药业的所有者权益分别为270.75亿元、296.25亿元307.84亿元和301.29亿元，所有者权益保持平稳。

截至 2022 年 9 月末，公司所有者权益由实收资本（24.32%）、资本公积（48.38%）、盈余公积（0.89%）、未分配利润（18.65%）、少数股东权益（7.46%）和其他综合收益（0.30%）构成，权益结构稳定。

近三年一期公司的所有者权益情况（单位：万元）

项目	2019 年末		2020 年末		2021 年末		2022 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	532,851.16	19.68%	632,851.16	21.36%	732,851.16	23.81%	732,851.16	24.32%
其它权益工具	150,000.00	5.54%	100,000.00	3.38%	100,000.00	3.25%		0.00%
永续债	150,000.00	5.54%	100,000.00	3.38%	100,000.00	3.25%		0.00%
资本公积金	1,357,745.30	50.15%	1,357,745.30	45.83%	1,407,745.30	45.73%	1,457,745.30	48.38%
其它综合收益		0.00%	8,921.96	0.30%	8,921.96	0.29%	8,921.96	0.30%
盈余公积金	19,999.82	0.74%	24,055.14	0.81%	26,905.23	0.87%	26,905.23	0.89%
一般风险准备	266.00	0.01%		0.00%		0.00%		0.00%
未分配利润	259,405.47	9.58%	505,828.63	17.07%	542,773.46	17.63%	561,776.56	18.65%
少数股东权益	387,198.15	14.30%	333,109.04	11.24%	259,167.20	8.42%	224,651.11	7.46%
所有者权益合计	2,707,465.89	100.00%	2,962,511.21	100.00%	3,078,364.30	100.00%	3,012,851.30	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2019 年-2022 年 9 月末，担保人总资产分别为 680.44 亿元、794.76 亿元、859.19 亿元和 901.23 亿元，公司资产总额增长较快，主要系公司存货增长所致。从资产构成来看，担保人流动资产占比较高，2019 年-2022 年 9 月末，流动资产分别为 505.30 亿元、581.90 亿元、630.55 亿元和 671.06 亿元，占同期总资产的比重分别为 74.26%、73.22%、73.39%和 74.46%；担保人非流动资产占比相对较低，分别为 175.14 亿元、212.86 亿元、228.64 亿元和 230.16 亿元，在总资产中的占比分别为 25.74%、26.78%、26.61%和 26.45%。

近三年一期公司的资产情况（单位：万元）

项目	2019 年末		2020 年末		2021 年末		2022 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	535,983.13	7.88%	569,912.09	7.17%	374,940.32	4.36%	488,797.99	5.42%
交易性金融资产		0.00%		0.00%		0.00%	300.00	0.00%
应收票据	7,619.34	0.11%	8,067.87	0.10%		0.00%	630.00	0.01%
应收账款	360,322.83	5.30%	281,486.50	3.54%	210,342.09	2.45%	197,817.18	2.19%
应收款项融资		0.00%		0.00%	372.74	0.00%	305.85	0.00%
预付款项	61,720.89	0.91%	95,567.46	1.20%	30,568.00	0.36%	44,587.90	0.49%
其他应收款(合计)	961,924.58	14.14%	1,210,898.18	15.24%	1,350,471.92	15.72%	1,352,572.35	15.01%
应收利息	1,136.62	0.02%	5,305.53	0.07%		0.00%		0.00%
其他应收款	960,787.96	14.12%	1,205,592.65	15.17%	1,350,471.92	15.72%		0.00%



存货	3,074,990.23	45.19%	3,603,149.87	45.34%	4,292,195.47	49.96%	4,581,043.58	50.83%
其他流动资产	50,477.34	0.74%	49,940.94	0.63%	46,600.85	0.54%	44,558.83	0.49%
<b>流动资产合计</b>	<b>5,053,038.34</b>	<b>74.26%</b>	<b>5,819,022.91</b>	<b>73.22%</b>	<b>6,305,491.38</b>	<b>73.39%</b>	<b>6,710,613.69</b>	<b>74.46%</b>
<b>非流动资产：</b>		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
可供出售金融资产	212,688.00	3.13%	204,485.17	2.57%		0.00%		0.00%
其他非流动金融资产		0.00%		0.00%	207,380.47	2.41%	149,227.99	1.66%
长期股权投资	5,878.86	0.09%	55,741.48	0.70%	57,029.44	0.66%	57,112.19	0.63%
投资性房地产	919,337.07	13.51%	1,456,785.33	18.33%	1,506,016.06	17.53%	1,507,695.27	16.73%
固定资产	1,742.19	0.03%	6,592.15	0.08%	6,310.13	0.07%	6,118.78	0.07%
在建工程	222,880.83	3.28%	34,316.83	0.43%	80,230.80	0.93%	116,720.43	1.30%
无形资产	221,686.35	3.26%	197,384.41	2.48%	298,440.96	3.47%	297,243.60	3.30%
商誉	416.98	0.01%	416.98	0.01%	416.98	0.00%	416.98	0.00%
长期待摊费用	2,210.88	0.03%	8,936.23	0.11%	8,262.69	0.10%	7,741.13	0.09%
递延所得税资产	3,747.23	0.06%	4,221.88	0.05%	4,844.03	0.06%	6,377.96	0.07%
其他非流动资产	160,762.53	2.36%	159,690.70	2.01%	117,500.04	1.37%	152,993.62	1.70%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,751,350.91</b>	<b>25.74%</b>	<b>2,128,571.16</b>	<b>26.78%</b>	<b>2,286,431.61</b>	<b>26.61%</b>	<b>2,301,647.93</b>	<b>25.54%</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,804,389.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,947,594.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,591,922.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,012,261.62</b>	<b>100.00%</b>

## 1. 货币资金

2019年-2022年9月末，担保人货币资金分别为53.60亿元、56.99亿元、37.49亿元和48.88亿元，占同期资产总额的比重分别为7.88%、7.17%、4.36%和5.42%。2021年公司货币资金余额同比减少34.22%。

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2021年末公司受限资金为23.70亿元。

2021年末华信药业货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
库存现金	14,643.30	16,450.30
银行存款	1,305,369,610.84	3,550,962,157.23
其他货币资金	2,369,956,931.43	2,148,142,335.70
未到期应收利息	74,062,027.78	53,055,336.08
<b>合计</b>	<b>3,749,403,213.35</b>	<b>5,752,176,279.31</b>
其中：存放在境外的款项总额	30,437,479.75	17,244,325.75

其中受限制的货币资金如下：

项目	期末余额	期初余额
承兑汇票保证金	1,080,222,150.03	807,000,000.00

保函保证金	402,000,000.00	400,050,000.00
衍生交易保证金	6,600,000.00	
存单质押保证金		100,000,000.00
借款保证金	550,000,000.00	300,000,000.00
保理保证金	300,000,000.00	300,000,000.00
结构性存款		52,000,000.00
公积金保证金	2,000,000.00	3,405,093.73
预售房监管户	27,665,098.97	24,325,086.75
商贷保证金户	1,407,945.12	161,362,155.22
信用证保证金	61,737.31	
<b>合计</b>	<b>2,369,956,931.43</b>	<b>2,148,142,335.70</b>

## 2. 应收账款

2019年-2022年9月末，担保人应收账款分别为36.03亿元、28.15亿元、21.03亿元和19.78亿元，占同期资产总额的比重分别为5.30%、3.54%、2.45%和2.19%。主要系担保人与当地政府单位发生的往来款。

### 2021年末华信药业应收账款按账龄情况（单位：元）

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	755,631,757.20	753,412,304.27
1-2年	281,859,436.73	423,689,589.60
2-3年	408,754,362.96	277,870,182.69
3-4年	274,224,769.20	367,228,268.99
4-5年	296,839,231.10	392,948,110.47
5年以上	116,242,697.65	636,033,201.52
小计	2,133,552,254.84	2,851,181,657.54
减：坏账准备	30,131,402.82	36,316,660.85
<b>合计</b>	<b>2,103,420,852.02</b>	<b>2,814,864,996.69</b>

### 2021年末华信药业应收账款余额前五名情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占比(%)
泰州医药高新技术产业园区管理委员会	1,349,019,784.40	63.23
国储能源化工集团（海南）有限公司	59,651,648.07	2.8
锦宸集团泰州建设工程有限公司	55,586,351.90	2.6
泰州医药高新区华融资产经营有限公司	54,483,720.33	2.55
江苏优特钢供应链管理有限公司	20,809,648.45	0.98
<b>合计</b>	<b>1,539,551,153.15</b>	<b>72.16</b>

### 3. 预付款项

2019年-2022年9月末, 担保人预付款项分别为6.17亿元、9.56亿元、3.06亿元和3.26亿元, 占同期资产总额的比重分别为0.91%、1.20%、0.36%和0.36%。

#### 2021年末华信药业预付款项按账龄情况(单位:元)

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	298,690,393.40	432,316,406.35
1-2年	6,970,544.47	387,702,572.55
2-3年	19,020.78	123,223,712.18
3年以上		12,431,899.74
合计	<b>305,679,958.65</b>	<b>955,674,590.82</b>

#### 2021年末华信药业预付款项余额前五名情况(单位:元)

单位名称	期末余额	占比(%)
泰州医药高新技术产业开发区野徐镇拆迁管理办公室	84,552,869.00	27.66
华业石化南京有限公司	53,474,000.00	17.49
江苏京东信息技术有限公司	35,078,904.60	11.48
宁波亨和盛物产有限公司	17,310,000.00	5.66
中金君安(天津)实业有限公司	14,150,000.00	4.63
合计	<b>204,565,773.60</b>	<b>66.92</b>

### 4. 其他应收款

2019年-2022年9月末, 担保人其他应收款分别为96.19亿元、121.09亿元、135.05亿元和135.26亿元, 占同期资产总额的比重分别为14.14%、15.24%、15.72%和15.01%。主要系担保人与其代建工程业务客户发生的往来款。

#### 2021年末华信药业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	6,753,227,746.65	5,490,067,259.70
1-2年	3,450,376,290.87	1,931,778,848.94
2-3年	1,646,482,034.75	3,752,276,138.25
3-4年	924,868,339.01	89,817,349.95
4-5年	89,797,922.68	106,618,130.99
5年以上	672,529,025.59	711,913,814.48
小计	13,537,281,359.55	12,082,471,542.31
减: 坏账准备	32,562,145.04	26,545,073.23
合计	<b>13,504,719,214.51</b>	<b>12,055,926,469.08</b>

2021 年末华信药业的其他应收款余额前五名情况（单位：元）

单位名称	期末余额	占比 (%)
泰州医药高新技术产北园区管理委员会	6,833,659,878.33	50.48
泰州华正工程管理服务有限公司	2,743,196,060.74	20.26
泰州联信建设有限公司	1,240,012,266.48	9.16
泰州华诚医学投资集团有限公司	513,413,963.28	3.79
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	513,454,584.81	3.79
合计	11,843,736,753.64	87.48

5. 存货

2019 年-2022 年 9 月末, 担保人存货分别为 307.50 亿元、360.31 亿元、429.22 亿元和 458.10 亿元, 占同期流动资产总额的比重分别为 45.19%、45.34%、49.96% 和 50.83%。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。公司存货占总流动资产比例波动上升。

2021 年末华信药业的存货明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
原材料	16,246,998.43	16,434,299.29
库存商品	274,623,838.50	307,976,556.32
发出商品	22,553,839.41	3,162,084.54
开发成本	39,566,785,966.60	34,311,326,626.70
开发产品	3,017,221,368.42	1,391,475,552.62
工程施工	605,946.76	48,869.38
周转材料	689,293.47	630,119.99
在途物资	23,227,433.65	444,600.00
合计	42,921,954,685.24	36,031,498,708.84

6. 其他流动资产

2019 年-2022 年 9 月末, 担保人其他流动资产分别为 5.05 亿元、4.99 亿元、4.66 亿元和 4.46 亿元, 在总资产中的比重分别为 0.74%、0.63%、0.54% 和 0.49%。

2021 年华信药业的其他流动资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
留抵增值税	337,591,694.37	386,637,165.02
预缴营业税	43,828,029.25	43,828,029.25
预缴城市维护建设税	4,724,616.14	3,893,390.58
预缴教育费附加	3,374,320.03	2,780,607.54
预缴土地增值税	76,489,883.96	62,261,244.08
待处理报损财产		8,940.17
合计	466,008,543.75	499,409,376.64

#### 7. 可供出售的金融资产

2019年-2022年9月末, 担保人可供出售金融资产分别为21.27亿元、20.45亿元、0亿元和0亿元, 在总资产中的比重分别为3.13%、2.57%、0%和0%。截止到2021年末, 公司无可出售的金融资产。

#### 8. 其他非流动金融资产

2021年, 公司新增其他非流动金融资产, 期末余额分别为20.74亿元和14.92亿元, 占同期资产总额的比重分别为2.41%和1.66%。

**2021年末华信药业的其他非流动金融资产明细表 (单位: 元)**

项目	期末余额
权益工具投资	210,000,000.00
其他	1,863,804,700.00
合计	2,073,804,700.00

#### 9. 投资性房地产

2019年-2022年9月末, 担保人投资性房地产分别为91.93亿元、145.68亿元、150.60亿元和150.60亿元, 占同期资产总额的比重分别为13.51%、18.33%、17.53%和16.73%。

**2021年末华信药业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	10,329,726,986.04	10,529,951,276.52
土地使用权	4,730,433,641.83	4,037,902,064.15
合计	15,060,160,627.87	14,567,853,340.67

#### 10. 在建工程

2019年-2022年9月末, 担保人在建工程余额分别为22.29亿元、3.43亿元、8.02亿元和11.67亿元, 占同期资产总额的比重分别为3.28%、0.43%、0.93%和1.30%。

**2021年末华信药业在建工程明细表 (单位: 元)**

项目	期末余额	期初余额
精准医疗孵化基地	286,877,089.86	87,065,921.41
天禄湖国际大酒店(三环酒店)	170,324,584.58	696,784.91
泰州市第一外国语学校培训中心	128,850,486.48	32,982,086.83
其他	216,255,851.80	222,423,471.92
合计	802,308,012.72	343,168,265.07

### 11. 无形资产

2019年-2022年9月末，担保人无形资产余额分别为22.17亿元、19.74亿元、29.84亿元和29.72亿元，占同期资产总额的比重分别为3.26%、2.48%、3.47%和3.30%。

2021年末华信药业无形资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
土地使用权	2,983,152,797.10	1,972,175,513.40
专利权	1,256,808.63	1,668,547.45
合计	2,984,409,605.73	1,973,844,060.85

### 12. 其他非流动资产

2019年-2022年9月末，担保人其他非流动资产分别为16.08亿元、15.97亿元、11.75亿元和15.30亿元，占同期资产总额的比重分别为2.36%、2.01%、1.37%和1.70%。

2021年华信药业其他非流动资产明细表（单位：元）

单位名称	期末余额	期初余额
预付工程款		117,605,683.66
预付软件款	844,172.65	844,172.65
资产管理计划		300,000,000.00
预付税费		4,300,928.57
土地收益权	1,174,156,257.06	1,174,156,257.06
合计	1,175,000,429.71	1,596,907,041.94

### (3) 负债结构及主要科目分析

2019年-2022年9月末，公司负债余额分别为409.69亿元、498.51亿元、551.36亿元和599.94亿元；同期，公司流动负债规模分别为227.01亿元、226.27亿元、256.88亿元和244.55亿元，占同期总负债的比重分别为55.41%、45.39%、46.59%和40.76%。担保人流动负债中短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债占比较高。

近三年一期公司的负债情况（单位：万元）

项目	2019年末		2020年末		2021年末		2022年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								

短期借款	227,477.47	5.55%	461,752.83	9.26%	401,560.70	7.28%	419,934.63	7.00%
应付票据	118,650.00	2.90%	138,700.00	2.78%	204,846.92	3.72%	206,455.91	3.44%
应付账款	150,962.12	3.68%	105,033.38	2.11%	232,666.01	4.22%	161,735.03	2.70%
预收款项	18,586.35	0.45%	106,373.19	2.13%	576.09	0.01%	384.07	0.01%
合同负债		0.00%		0.00%	151,534.24	2.75%	42,257.56	0.70%
应付职工薪酬	32.00	0.00%	119.11	0.00%	110.97	0.00%	1.22	0.00%
应交税费	19,281.32	0.47%	17,664.78	0.35%	12,382.90	0.22%	9,062.97	0.15%
其他应付款(合计)	439,068.19	10.72%	464,765.75	9.32%	530,631.40	9.62%	541,215.66	9.02%
应付利息	7,618.55	0.19%	28,838.10	0.58%		0.00%		0.00%
应付股利		0.00%	439.73	0.01%		0.00%		0.00%
其他应付款	431,449.64	10.53%	435,487.92	8.74%	530,631.40	9.62%		0.00%
一年内到期的非流动负债	1,242,664.67	30.33%	546,770.88	10.97%	660,279.63	11.98%	773,973.62	12.90%
其他流动负债	53,421.88	1.30%	421,512.21	8.46%	374,252.70	6.79%	290,514.54	4.84%
<b>流动负债合计</b>	<b>2,270,143.99</b>	<b>55.41%</b>	<b>2,262,692.13</b>	<b>45.39%</b>	<b>2,568,841.55</b>	<b>46.59%</b>	<b>2,445,535.21</b>	<b>40.76%</b>
<b>非流动负债:</b>		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	1,121,823.76	27.38%	1,870,005.75	37.51%	1,809,505.97	32.82%	2,346,347.25	39.11%
应付债券	700,512.95	17.10%	741,786.25	14.88%	1,019,837.60	18.50%	1,095,543.82	18.26%
长期应付款(合计)	329.00	0.01%	20,329.00	0.41%	14,891.04	0.27%	5,634.87	0.09%
专项应付款	329.00	0.01%	20,329.00	0.41%	14,891.04	0.27%		0.00%
递延所得税负债		0.00%	86,477.07	1.73%	97,056.08	1.76%	100,937.26	1.68%
递延收益-非流动负债	4,113.66	0.10%	3,792.65	0.08%	3,426.44	0.06%	5,411.90	0.09%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,826,779.37</b>	<b>44.59%</b>	<b>2,722,390.72</b>	<b>54.61%</b>	<b>2,944,717.13</b>	<b>53.41%</b>	<b>3,553,875.11</b>	<b>59.24%</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,096,923.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,985,082.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,513,558.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,999,410.32</b>	<b>100.00%</b>

### 1. 短期借款

2019年-2022年9月末，担保人短期借款为22.75亿元、46.18亿元、40.16亿元和41.99亿元，占同期负债总额的比重分别为5.55%、9.26%、7.28%和7.00%。2021年末担保人短期借款余额同比下降13.04%，主要系保证借款下降较为明显所致。

2021年末华信药业短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
质押借款	282,000,000.00	282,000,000.00
信用借款	800,000,000.00	60,000,000.00
保证借款	2,489,963,324.80	3,875,528,293.00
抵押+保证借款	50,000,000.00	
抵押借款		200,000,000.00
商业承兑汇票	390,000,000.00	200,000,000.00
未到期应付利息	3643662.73	13,422,801.67

合计	4,015,606,987.53	4,630,951,094.67
----	------------------	------------------

## 2. 应付票据

2019年-2022年9月末，担保人应付票据分别为11.87亿元、13.87亿元、20.48亿元和20.65亿元，占负债的比重分别为2.90%、2.78%、3.72%和3.44%，2021年末应付票据主要为银行承兑汇票、商业承兑汇票和付款保函。

**2021年末华信药业应付票据明细表（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	1,360,222,150.03	447,000,000.00
商业承兑汇票	288,000,000.00	540,000,000.00
信用证	247,045.25	
付款保函	400,000,000.00	400,000,000.00
合计	2,048,469,195.28	1,387,000,000.00

## 3. 应付账款

2019年-2022年9月末，担保人应付账款分别为15.10亿元、10.50亿元、23.27亿元和16.17亿元，占负债的比重分别为3.68%、2.11%、4.22%和2.70%，2021年末应付账款主要为应付材料款和工程款。

**2021年末华信药业应付账款明细表（单位：元）**

单位名称	期末余额	期初余额
应付材料款	375,818,421.14	374,094,776.05
应付工程款	1,944,264,373.72	673,382,997.32
其他	6,577,273.58	2,856,053.63
合计	2,326,660,068.44	1,050,333,827.00

## 4. 预收款项

2019年-2022年9月末，担保人预收款项分别为1.86亿元、10.64亿元、0.058亿元和0.04亿元，占负债的比重分别为0.45%、2.13%、0.01%和0.01%，2021年末预收款项主要为房租款。

**2021年末华信药业预收款项明细表（单位：元）**

项目	期末余额	期初余额
房租款	5,760,929.14	17,059,464.34
能源项目款项		86,815,630.00
贷款		91,176,252.27



工程款		40,669,098.37
购房款		828,011,462.00
合计	5,760,929.14	1,063,731,906.98

#### 5. 应交税费

2019年-2022年9月末,担保人应交税费分别为1.93亿元、1.77亿元、1.24亿元和0.91亿元,占非流动负债的比重分别为0.47%、0.35%、0.22%和0.15%。

2021年末华信药业应交税费明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
增值税	10,103,283.48	1,121,562.12
企业所得税	92,659,334.78	133,311,492.84
个人所得税	59,068.12	67,642.56
城市维护税	370,875.60	91,442.70
房产税	14,543,920.49	35,244,896.69
土地使用税	4,278,410.58	4,322,486.84
教育费附加	264,842.78	65,373.34
其他	1,549,240.73	2,422,930.13
合计	123,828,976.56	176,647,827.22

#### 6. 其他应付款

2019年-2022年9月末,担保人其他应付款为43.91亿元、46.48亿元、53.06亿元和54.12亿元,占同期非流动负债总额的比重分别为10.72%、9.32%、9.62%和9.02%。

2021年末华信药业的其他应付款情况(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
应付利息		288,381,015.16
应付股利		4,397,296.57
其他应付款	5,306,313,967.92	4,354,879,181.63
合计	5,306,313,967.92	4,647,657,493.36

2021年末华信药业其他应付款按款项性质情况(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
往来款	1,682,833,796.01	668,048,598.38
保证金	53,794,626.22	72,065,667.72
借款	3,472,198,626.00	3,549,598,626.00
其他(备用金、社保款等)	97,486,919.69	65,166,289.53

合计	5,306,313,967.92	4,354,879,181.63
----	------------------	------------------

#### 7. 一年内到期的非流动负债

2019年-2022年9月末，担保人一年内到期的非流动负债为124.27亿元、54.68亿元、66.03亿元和77.40亿元，占同期负债总额的比重分别为30.33%、10.97%、11.98%和12.90%。主要为一年内到期的长期借款。

##### 2021年末华信药业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	5,130,620,000.00	3,978,829,729.00
一年内到期的应付债券	1,097,909,635.10	1,488,879,026.35
一年内到期的未到期应付利息	374,266,699.45	274,958,213.49
合计	6,602,796,334.55	5,742,666,968.84

#### 8. 长期借款

2019年-2022年9月末，担保人长期借款分别为112.18亿元、187.00亿元、180.95亿元和234.63亿元，占负债的比重分别为27.38%、37.51%、32.82%和39.11%，担保人近三年一期长期借款余额波动上升趋势。

##### 2021年末华信药业的长期借款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
质押借款	899,444,600.00	417,222,300.00
抵押借款	720,000,000.00	1,376,500,000.00
保证借款	7,937,330,240.12	8,957,960,235.83
信用借款	5,591,909,832.32	5,160,000,000.00
抵押+保证	1,746,375,000.00	1,428,375,000.00
质押+保证	1,200,000,000.00	1,360,000,000.00
合计	18,095,059,672.44	18,700,057,535.83

#### 9. 应付债券

2019年-2022年9月末，担保人应付债券余额分别为70.05亿元、74.18亿元、101.98亿元和109.55亿元，占负债的比重分别为17.10%、14.88%、18.50%和18.26%。

2021 年末华信药业的应付债券情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	11,296,285,670.57	8,906,741,502.30
减：一年内到期的应付债券	1,097,909,635.10	1,488,879,026.35
合计	10,198,376,035.47	7,417,862,475.95

10. 长期应付款

2019 年-2022 年 9 月末，担保人长期应付款余额分别为 0.03 亿元、2.03 亿元、1.49 亿元和 0.56 亿元，占非流动负债的比重分别为 0.01%、0.41%、0.27% 和 0.09%。

2021 年末华信药业的长期应付款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
专项应付款	148,910,424.13	203,290,000.00
合计	148,910,424.13	203,290,000.00

(4) 盈利能力分析

公司是泰州市大健康产业的实施主体，在医药高新区土地开发、服务平台租赁等相关领域具有区域垄断专营优势，同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥有一定的资源优势。

2019-2022 年 9 月末公司主要盈利指标（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月末
营业收入	16.72	32.87	43.56	34.69
营业成本	13.56	27.85	36.57	28.56
其他收益	4.17	3.03	2.58	0.93
营业利润	4.39	5.36	5.69	3.04
利润总额	4.41	5.39	5.68	3.03
净利润	2.9	3.93	4.16	1.99
毛利率	18.91%	15.26%	16.05%	17.68%

近年来，公司收入总体规模保持增长，2019-2021 年末公司实现收入分别为 16.72 亿元、32.87 亿元和 43.56 亿元。截至 2022 年 9 月，公司实现收入 34.69 亿元，完成了 2021 年整年营业收入的 79.64%。

2019-2021 年末，公司毛利率分别为 18.91%、15.26%和 16.05%，2020 年毛利率水平下滑，但 2021 年开始回升，截至 2022 年 9 月公司毛利率为 20.48%。公司近年来持续得到政府的支持，2019-2022 年 9 月末末，公司其他收益分别为

4.17 亿元、303 亿元、2.58 亿元和 0.93 亿元，政府补助成为公司收入方面的一定补充。

#### (5) 现金流量分析

2019-2022 年 9 月末华信药业的现金流情况 (单位: 万元)

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
经营活动现金流入小计	496,375.65	820,072.39	1,004,940.84	1,656,960.47
经营活动现金流出小计	490,863.11	812,362.61	976,739.41	1,573,649.88
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,512.54</b>	<b>7,709.78</b>	<b>28,201.44</b>	<b>83,310.60</b>
投资活动现金流入小计	163,105.24	43,940.53	33,043.58	73,138.85
投资活动现金流出小计	237,329.82	316,962.30	277,821.29	124,435.23
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-74,224.58</b>	<b>-273,021.77</b>	<b>-244,777.71</b>	<b>-51,296.38</b>
筹资活动现金流入小计	1,524,827.96	2,746,237.35	3,103,272.07	2,807,622.99
筹资活动现金流出小计	1,781,199.96	2,538,039.76	3,114,282.65	2,724,252.33
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-256,372.00</b>	<b>208,197.59</b>	<b>-11,010.57</b>	<b>83,370.66</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-323,268.88</b>	<b>-49,753.59</b>	<b>-224,559.44</b>	<b>115,448.77</b>

经营活动现金流方面，2019 年-2022 年 9 月末，担保人经营活动净现金流分别为 0.55 亿元、0.77 亿元、2.82 亿元和 8.33 亿元，整体上，公司经营活动净现金流净额较弱，主要是公司作为泰州市的投融资主体，前期承担大量土地整理、代建工程等基础设施建设业务，现金流量主要表现为流出。随着园区不断发展，公司自身经营性活动将逐步扩大，公司的现金流入量逐步提升，近三年经营活动净现金流净额稳步增长，至 2022 年 9 月末，现金流净额已至 8.33 亿元。

投资活动现金流方面，2019 年-2022 年 9 月末，担保人投资活动产生的经现金流分别为-7.42 亿元、-27.30 亿元、-24.48 亿元和-5.13 亿元。公司投资活动现金流入小于现金流出主要原因是近三年又一期，公司大量收入土地，建设厂房、仓库、研发中心、实验中心等，并将持有的土地、厂房、研发中心出让、出租给入园企业，以形成收入。由于当前在建项目多，投入金额大，投资回收期较长，因而造成担保人投资活动的现金流入量小于现金流出量，投资活动净现金流量为负值。随着相关投资项目逐渐进入成熟运营期，其投资活动产生的现金流量将会逐步改善。

筹资活动现金流方面，2019 年-2022 年 9 月末，担保人筹资活动产生的经现金流分别为-25.64 亿、20.82 元、-1.10 亿元和 8.34 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

### 2019-2022年9月末公司偿债能力指标

项目/时间	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
资产负债率	60.21%	62.72%	64.17%	66.57%
流动比率	2.23	2.57	2.45	2.74
速动比率	0.87	0.98	0.78	0.87

从短期偿债指标来看,2019-2022年9月末公司流动比率分别为2.23、2.57、2.45和2.74,保持在2以上,同期速动比率分别为0.87、0.98、0.78和0.87,公司流动比率数值相对处于合理水平,但由于公司存货规模较大,速动比率偏低,公司的资产变现能力较为一般。

从长期偿债指标来看,2019-2022年9月末公司资产负债率分别为60.21%、62.72%、64.17%和66.57%,公司资产负债率近年来成上升态势,主要因为公司近年项目投资较多,各项资本性支出较大,同时公司股东对公司进行增资,公司总资产增长速度较快,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

根据担保人华信药业提供的截至2023年1月末的融资明细,华信药业对外融资合计514.41亿元。

截至2023年1月末,华信药业的对外负债共计514.41亿元。债务结构包括银行借款、债券、信托和租赁,其中以银行借款、债券融资和信托融资为主,银行融资204.40亿元,合计占比39.73%;债券融资180.93亿元,占比35.17%;信托融资85.58亿元,占比16.64%;租赁融资40.41亿元,占比7.86%;其他融资3.10亿元,占比0.60%,主要是商业保理产品。华信药业对外融资主要以银行和发债为主,信托融资和租赁融资为辅。公司低成本的银行借款和债券借款合计余额385.33亿元,占当期对外融资的比重为合计74.91%,占比较高,公司融资结构较为合理。

### 截至2023年1月华信药业融资方式明细表(单位:万元)

银行	信托	租赁	债券	其他	合计
2,044,000.82	855,765.07	404,079.31	1,809,254.84	31,000.00	5,144,100.05

39.73%	16.64%	7.86%	35.17%	0.60%	100.00%
--------	--------	-------	--------	-------	---------

从到期情况来看，2023 年到期 162.02 亿元，2024 年到期 128.84 亿元，2025 年到期 77.06 亿元，2026 年及以后到期 146.50 亿元，公司到期债务分布较为分散。公司 2022 年 9 月末货币资金余额为 48.88 亿元，流动资产 671.06 亿元，足以覆盖近两年到期债务。同时，2022 年 9 月末，公司流动比率为 2.74，速动比率为 0.87，两个短期偿债指标相对合理，公司短期偿债能力较强。

#### 截至 2023 年 1 月华信药业到期债务明细表（单位：万元）

2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
1,620,155.46	1,288,376.19	770,586.87	1,464,981.52	5,144,100.05
31.50%	25.05%	14.98%	28.48%	100.00%

此外，华信药业和泰州医药高新技术产业投资发展有限公司（以下简称“医药高新投”，该公司为华信药业可控制的公司）合计融资余额为 619.51 亿元，其中银行借款 290.30 亿元、占比 46.86%；债券借款 180.93 亿元，占比 29.20%；信托融资 92.08 亿元，占比 14.86%；租赁借款 48.50 亿元，占比 7.83%；其他借款 7.71 亿元，占比 1.24%，具体明细如下：（单位：万元）

银行	信托	租赁	债券	其他	合计
2,902,967.82	920,765.07	484,993.29	1,809,254.84	77,129.00	6,195,110.02
46.86%	14.86%	7.83%	29.20%	1.24%	100.00%

医药高新投公司截止 2023 年 1 月，对外融资余额 105.10 亿元，其中银行借款余额 85.90 亿元，占比 81.73%，银行借款为该公司主要的融资渠道。医药高新投公司实际为华信药业可控制的企业，公司管理人员和华信公司一致，该公司不涉及地方政府隐性债务，且名下具有较多的工程项目，华信药业通过该公司获得大量低成本、长周期的银行借款。2023 年 1 月，华信药业和医药高新投公司已取得的银行借款合计 39.25 亿元，银行借款审批及放款增量显著。

此外，华信药业 2023 年以来已成功发行债券合计 24.78 亿元，债券发行利率水平在 5%左右，综合来看华信药业及医药高新投 2023 年以来将融资重心放在银行借款和发行债券上，目前已取得较为显著的效果。其明细如下：

证券名称	证券类别	发行方式	发行日期	剩余期限	票面利率(当期)(%)	当前余额(亿元)
23 泰华信 SCP001	超短期融资债券	公募	2023/1/4	0.5562	4.8	6
23 泰华 01	私募债	私募	2023/1/10	2.8493+2	5.2	7
23 泰华信 SCP002	超短期融资债券	公募	2023/1/12	0.5918	4.5	4

23 泰华 02	私募债	私募	2023/2/13	1.9425+3	5.4	2.28
23 泰华 D1	私募债	私募	2023/2/20	0.9589	5	5.5
合计						24.78

总体来看，华信药业的融资重心主要在银行借款和发行债券上，银行借款主要由医药高新投公司来进行，通过工程项目获得银行低成本、长周期的银行项目贷款；发行债券由华信药业本级进行。两种融资渠道资金成本较低，华信药业的融资结构较为合理。

## （二）对外担保情况

### 担保人对外担保明细（截至 2022 年 9 月末，单位：万元）

被担保单位名称	担保余额	性质
泰州鑫泰集团有限公司	12,640.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	13,300.84	国企
泰州鑫泰集团有限公司	47,500.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	10,000.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	19,000.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	9,500.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	45,911.88	国企
泰州鑫泰集团有限公司	56,550.32	国企
泰州鑫泰集团有限公司	49,490.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	34,600.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	12,750.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	17,000.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	8,000.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	25,000.00	国企
泰州鑫泰集团有限公司	13,856.08	国企
泰州汽车城有限公司	2,000.00	国企
泰州新区新农村建设投资发展有限公司	20,000.00	国企
泰州市新滨江开发有限责任公司	5,650.00	国企
泰州市新滨江开发有限责任公司	5,125.00	国企
泰州市新滨江开发有限责任公司	15,200.00	国企
泰州市新滨江开发有限责任公司	19,500.00	国企
泰州高教投资发展有限公司	916.97	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	7,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	6,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	2,820.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	5,680.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	7,000.00	国企

泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	3,700.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	10,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	6,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	4,500.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	37,310.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	10,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	6,280.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	13,500.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	9,084.90	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	11,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	60,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	38,000.00	国企
泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	36,500.00	国企
泰州万泰物资商贸有限公司	1,000.00	国企
泰州万泰物资商贸有限公司	2,000.00	国企
泰州万拓城镇改造开发有限公司	4,900.00	国企
泰州万拓城镇改造开发有限公司	6,800.00	国企
泰州医药高新区城镇改造开发有限公司	4,900.00	国企
泰州医药高新区城镇改造开发有限公司	5,000.00	国企
泰州华诚医学投资集团有限公司	20,000.00	国企
泰州华诚医学投资集团有限公司	30,000.00	国企
泰州华诚医学投资集团有限公司	20,000.00	国企
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	30,000.00	国企
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	50,000.00	国企
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	48,820.00	国企
泰州东方中国医药城控股集团有限公司	15,000.00	国企
泰州通泰投资有限公司	8,247.51	国企
泰州通泰投资有限公司	8,000.00	国企
泰州通泰投资有限公司	10,000.00	国企
合计	982,533.50	

截至 2022 年 9 月末，华信药业对外担保 98.25 亿元，公司对外担保全部为对国企担保，代偿可能性低。担保人整体担保风险较小。

### （九）信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 6 月 28 日出具的评级报告，华信药业主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7-。

目前存续债券情况如下(单位:亿元)：

证券简称	证券类别	当前余额 (亿元)	发行期限	票面利率 (当期)%	发行日期	到期日期	币种
22 泰华 04	私募债	10.0000	5.0000	5.0000	2022-10-24	2027-10-25	CNY



20 泰信债 02	一般企业债	4.0000	10.0000	4.6800	2020-07-27	2030-07-29	CNY
20 泰信债 01	一般企业债	8.0000	10.0000	6.3000	2020-03-19	2030-03-23	CNY
22 泰华 03	私募债	3.5000	5.0000	5.2900	2022-09-15	2027-09-16	CNY
22 泰华 02	私募债	3.7200	5.0000	5.9000	2022-06-22	2027-06-23	CNY
22 泰华 01	私募债	5.5000	5.0000	6.7000	2022-01-04	2027-01-05	CNY
21 泰华 05	私募债	5.0000	5.0000	6.8000	2021-12-16	2026-12-16	CNY
21 泰华 04	私募债	4.5000	5.0000	6.7000	2021-09-17	2026-09-17	CNY
21 泰华 03	私募债	5.0000	5.0000	6.5000	2021-07-27	2026-07-28	CNY
21 泰华信 MTN002	一般中期票据	5.0000	5.0000	4.8900	2021-04-22	2026-04-26	CNY
21 泰华信 MTN001	一般中期票据	6.5000	5.0000	5.4000	2021-03-18	2026-03-22	CNY
21 泰华 01	私募债	10.0000	5.0000	6.2000	2021-03-01	2026-03-01	CNY
22 泰华信 MTN001	一般中期票据	8.6000	3.0000	5.9000	2022-06-16	2025-06-20	CNY
22 泰华信 PPN002	定向工具	3.0000	3.0000	6.9800	2022-03-23	2025-03-24	CNY
20 泰华信 MTN001	一般中期票据	4.0000	5.0000	4.0700	2020-03-10	2025-03-11	CNY
22 泰华信 PPN001	定向工具	7.0000	3.0000	6.9800	2022-01-25	2025-01-26	CNY
21 泰华信 PPN001	定向工具	5.0000	3.0000	6.9500	2021-11-25	2024-11-26	CNY
19 泰投 03	私募债	2.0000	5.0000	6.5000	2019-11-22	2024-11-22	CNY
19 泰投 02	私募债	6.6491	5.0000	6.5000	2019-10-23	2024-10-23	CNY
22 泰华信 PPN003	定向工具	5.0000	2.0000	6.9800	2022-03-28	2024-03-30	CNY
19 泰投 01	私募债	8.6000	5.0000	7.2000	2019-03-27	2024-03-27	CNY
泰州华信 5%N20240222	海外债	1.4600	3.0000	5.0000	2021-02-22	2024-02-22	USD
泰州华信 2.6%N20240129	海外债	0.6000	3.0000	2.6000	2021-01-29	2024-01-29	USD
22 泰华信 CP001	一般短期融资券	10.0000	1.0000	4.0000	2022-05-30	2023-05-31	CNY
18 泰投 01	私募债	7.9000	5.0000	7.5000	2018-04-25	2023-04-26	CNY
18 泰华信 PPN001	定向工具	2.2500	5.0000	7.5000	2018-03-29	2023-04-02	CNY
22 泰华 D1	私募债	6.2800	1.0000	6.0000	2022-03-25	2023-03-28	CNY

#### (十) 征信查询及诉讼情况

经人行征信系统查询，截至 2022 年 8 月 24 日，公司共在 41 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 1,536,199.06 万元，无不良和违约负债余额。公司已结清业务中无关注类和关注类贷款。

经查询“全国法院被执行人信息查询”，华信医药无被执行情况。



## 综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:	<input type="text" value="泰州华信药业投资有限公司"/>
身份证号码/组织机构代码:	<input type="text" value="需完整填写"/>
执行法院范围:	<input type="text" value="全国法院 (包含地方各级法院)"/>
验证码:	<input type="text" value="QFAX"/>  <input type="button" value="验证码正确!"/> <input type="button" value="查询"/>

## 查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 泰州华信药业投资有限公司 相关的结果.

## 五、资金用途介绍

信托资金用于归还交易对手的有息负债。以下资金用途不涉及增加政府隐性债务。

### 借款一

借款人：泰州鑫泰集团有限公司

贷款机构：建信信托有限责任公司

期限：2019年11月8日至2023年11月8日

贷款金额：50,000万元

借款余额：20,000万元

预计2023年11月8日还本20,000万元。

### 借款二

借款人：泰州鑫泰集团有限公司

贷款机构：渤海银行常州分行

期限：2021年4月23日至2023年5月28日

贷款金额：19,750万元

借款余额：19,750万元

预计2023年5月28日还本19,750万元

### 借款三

借款人：泰州鑫泰集团有限公司

贷款机构：中建投信托股份有限公司

期限：2021年9月3日至2023年10月29日

贷款金额：19,940万元

借款余额：19,940万元

预计2023年10月29日还本19,940万元

## 结论

### （一）医药高新区产业特色明确，经济财政实力强

2022年泰州医药高新区（高港区）经济运行总体平稳。全区实现地区生产总值为1153.39亿元，按不变价计算，比上年增长2.7%，超越兴化市，排行泰州市下属各区（市）第三。其中，第一产业、第二产业、第三产业分别为16.36亿元、648.01亿元、489.02亿元，三次产业结构比为1.4：56.2：42.4。

2022年，医药高新区（高港区）全区一般公共预算收入预计完成101.16亿元，加上上级补助收入19.02亿元，债务转贷收入15.15亿元，上年结转收入4.21亿元，调入资金和动用预算稳定调节基金平衡9.45亿元，收入总量148.99亿元。2022年医药高新区（高港区）全年预计留抵退税31.01亿元，若将留抵退税额计入收入，全区全年将实现一般公共预算收入132.17亿元，税收占比将达到72.72%。

### （二）交易对手业务具有专营优势，偿债能力有保障

本项目交易对手泰州鑫泰集团有限公司是泰州市医药高新区重要的资产经营和工程投资建设主体，主要从事区域内的国有资产运营管理、基础设施建设和保障房建设业务等。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。根据联合资信评估股份有限公司2022年6月21日出具的跟踪评级报告，泰州鑫泰集团有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，YY评级7-。截至2022年9月末，总资产为672.70亿元，净资产为227.08亿元，资产负债率为66.24%，营业收入为20.63亿元，综合实力强，具备充足的清偿能力。

### （三）担保人资产规模较大，担保能力雄厚

担保人泰州华信药业投资有限公司是泰州市大健康产业的开发主体，在土地开发、服务平台租赁等相关领域具有区域垄断专营优势，同时依托高新区发展的药品物流和销售业务亦拥有一定的资源优势。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司2022年6月28日出具的评级报告，华信药业主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。截至2022年9月末，公司总资产规模为901.23亿元，净资产

为 301.29 亿元，资产负债率为 66.57%，公司营业收入为 34.69 亿元，净利润为 1.99 亿元。担保人资产实力强，具备担保能力。