

XX 信托·XXXX 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

尽调访谈：

1、医药高新区内主要平台共有 10 家，分别为泰州国控投资集团有限公司、泰州华信药业投资有限公司（AA+）、泰州鑫泰集团有限公司（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）、泰州润江建设发展有限公司、泰州通泰投资有限公司（AA），都是区内重要的平台公司。

2、2022 年，泰州市实现地区生产总值（GDP）6401.77 亿元，同比增长 4.4%，分别高于全国 1.4 个、全省 1.6 个百分点，增速列全省第 2 位。全市在面临多轮疫情冲击、经济下行压力加大的形势下，2021 年 GDP 增速列全省第一，2022 年 GDP 增速列全省第二，连续两年站稳全省第一方阵，成绩来之不易。其中，第一产业增加值 334.41 亿元，增长 2.1%；第二产业增加值 3158.01 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 2909.35 亿元，增长 3.0%。三次产业增加值结构为 5.2:49.3:45.5。2022 年，泰州市预计一般公共预算收入完成 416.62 亿元，较上年减少 0.87%，其中税收收入完成 264.49 亿元，占比 63.48%。政府性基金收入完成 523.01 亿元，公共财政支出为 696.83 亿元。2022 年受疫情反复及管控措施影响，一般公共预算收入有略微下降。

3、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。2022 年（医药高新区）高港区国内生产总值超越兴化市成为泰州市第三。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%。

4、交易对手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土地改造、园区经营、安置房建设和商品销售业务。根据联合资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 17 日出具的跟踪评级报告，高港高新主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，公司 YY 评级为 7。截至 2022 年 9 月末，公司总资产为 155.12 亿元，资产排名在泰州医药高新区融资平台中位列第 8，净资产为 62.21 亿元，资产负债率 59.89%，综合实力强，具备充足的清偿能力。

5、担保人江苏创鸿资产管理有限公司是高港区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。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2022 年 7 月 28 日出具的跟踪评级报告，江苏创鸿主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，公司 YY 等级 7+。截至 2022 年 9 月末，江苏创鸿总资产为 654.04 亿元，净资产为 244.31 亿元，资产负债率 62.65%。担保人资产实力强，具备担保能力。

信托摘要

我部拟设立“XX 信托·XXXX 号集合资金信托计划”，规模不超过 3 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市高港高新区开发建设有限责任公司（以下简称“高港高新”或“交易对手”，联合资信评估股份有限公司 AA, YY 评级为 7, 股东为江苏创鸿资产管理有限公司（60.7032%）和江苏泰州港经济开发区管理办公室（39.2968%））进行永续债权式权益性投资，投资资金用于归还公司有息负债，并由江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“江苏创鸿”或“担保人”，中诚信国际信用评级有限责任公司 AA+, YY 评级为 7+, 股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%））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 3 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。

- **项目来源及资金安排**

本项目有业务部门自主开发

- **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；
- 正常工作

- **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土地改造、园区经营、安置房建设和商品销售业务。根据联合资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 17 日出具的跟踪评级报告，高港高新主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，YY 评级为 7。截至 2022 年 9 月末，公司总资产为 155.12 亿元，资产排名在泰州医药高新区融资平台中位列第 8，净资产为 62.21 亿元，资产负债率 59.89%，综合实力强，具备充足的清偿能力。

担保人江苏创鸿资产管理有限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。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2022 年 7 月 28 日出具的跟踪评级报告，江苏创鸿主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，公司 YY 等级 7+。截至 2022 年 9 月末，江苏创鸿总资产为 654.04 亿元，净资产为 244.31 亿元，资产负债率 62.65%。担保人资产实力强，具备担保能力。

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工作重点，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。

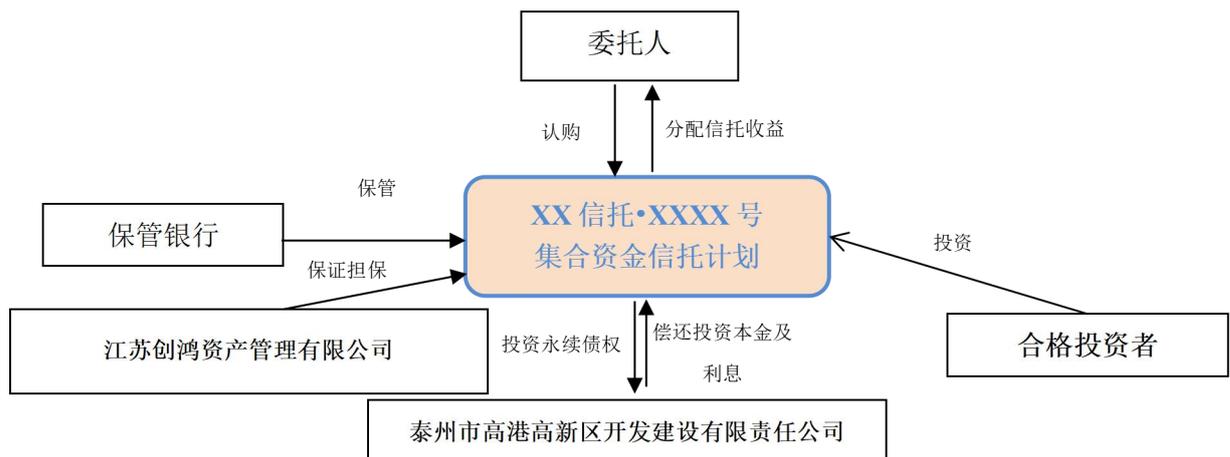
（二）信托方案与操作流程

1. 项目简介

我部拟设立“XX 信托·XXXX 号集合资金信托计划”，规模不超过 3 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市高港高新区开发建设有限责任公司（以下简称“高港高新”或“交易对手”，联合资信评估股份有限公司 AA, YY 评级为 7, 股东为江苏创鸿资产管理有限公司（60.7032%）和江苏泰州港经济开发区管理办公室（39.2968%））进行永续债权式权益性投资，投资资金用于归还公司有息负债，并由江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“江苏创鸿”或“担保人”，中诚信国际信用评级有限责任公司 AA+, YY 评级为 7+, 股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%））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 3 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 30000 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》。

（三）信托要素

信托要素	内容		
信托名称	XX 信托·XXXX 号集合资金信托计划		
信托目的	信托募集资金用于向泰州市高港高新区开发建设有限责任公司（高港高新）进行永续债权式权益性投资，投资资金用于归还公司有息负债。		
委托人	合格投资者。 面向所有合格投资者进行募集。		
交易对手	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司		
担保人	江苏创鸿资产管理有限公司		
信托规模	不超 3 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. 正常工作		
合同公证安排	正常工作		
产品风险评级	R4		
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

城投企业重点关注事项对照表：

一、红黄绿档管控						
企业在交易所、交易商协会所属分类：橙						
二、交易所指引重点关注事项						
序号	重点关注指标	踩线值	是否应审慎确定申报规模	募集资金是否原则上或优先用于偿还存量公司债	企业指标	如接近或存在该情形，需具体说明
1	主体信用评级或企业总资产规模	低于 AA (含)、≤ 100 亿元	否	否	AA、155.12 亿元	
2	非经营性往来占款和资金拆借余额占最近一年末经审计总资产	≥10%	否	否	0.00%	
3	对外担保余额占当期末净资产	≥100%	否	否	83.35%	
4	银行借款余额占有息负债总额、银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和占有息负债总额	≤30%; ≤50%	否	否	24.27%; 43.78%	银行借款主要在园区内其他公司
5	非公开发行人公司债券余额占最近一期末净资产	≥40%	否	否	35.36%	
6	有息负债余额年均增长率	≥30%	否	否	3.84%	
7	受限制资产账面价值占总资产	≥50%	否	否	0.24%	
8	有息债务结构发生大幅变化	如存在银行借款余额被动大幅减少、银行授信大幅下降等情形	否	否	否	
9	短期债务占比显著上升或有息债务构成以短期债务为主		否	否	否	
10	债券存量余额较大且存在显著债务集中兑付压力		否	否	否	
11	母公司单体资产质量较低、盈利能力较弱、有息债务负担较重		否	否	否	

注：如存在发债相关限制情形，需重点分析该限制对城投企业再融资的影响

（四）信托资金的投入

我部拟设立“XX 信托·XXXX 号集合资金信托计划”，规模不超过 3 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市高港高新区开发建设有限责任公司（以下简称“高港高新”或“交易对手”，AA 评级，股东为江苏创鸿资产管理有限公司（60.7032%）和江苏泰州港经济开发区管理办公室（39.2968%））进行永续债权式权益性投资，投资资金用于归还公司有息负债，并由江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“江苏创鸿”或“担保人”，中诚信国际信用评级有限责任公司 AA+，YY 评级为 7+）提供不可撤销连带责任保证担保。

（五）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。

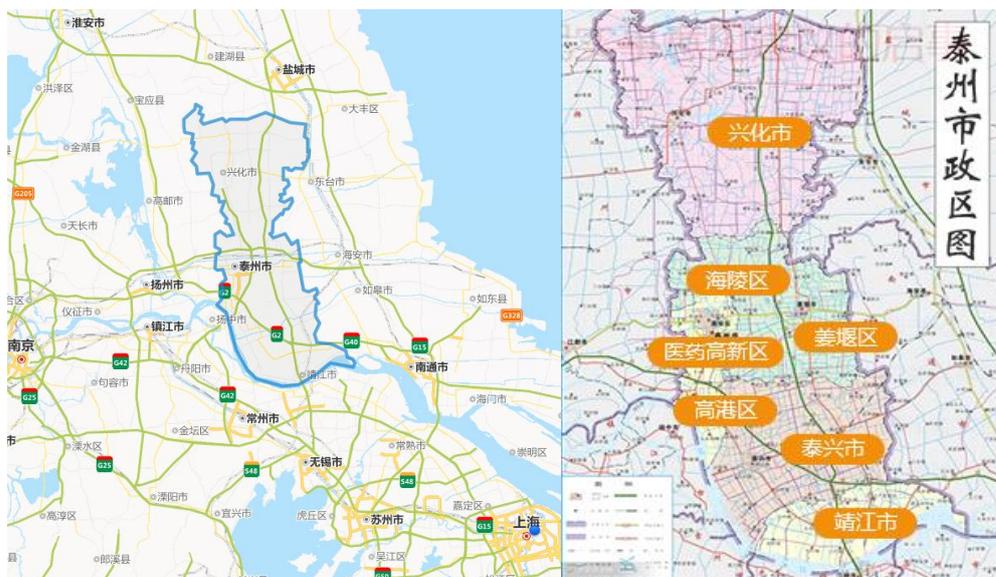
（2）在债权投资期间，经提前 20 个工作日书面通知我司，交易对手有权在各期投资资金放款日起满 24 个月之日或者其后的任一结息日（“提前还款日”）选择提前偿还当期债权投资的投资资金，按债权投资实际存续天数计算并结清截止提前还款日该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。当期债权投资于提前还款日提前到期。

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。截至 2021 年末，泰州市常住人口为 452.18 万人，全市下辖 3 个区、代管 3 个县级市。泰州所辖县级市全部建成国家级生态示范区、全国百强县，同时泰州也是全国文明城市、国家历史文化名城，国家环保模范城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、第一批国家农业可持续发展试验示范区。



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

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

2、泰州市经济实力

(1) 泰州市经济总体情况

2021年及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	23,958	2.00%	22,718	8.60%
2	南京市	16,908	2.10%	16,355	7.50%
3	无锡市	14,851	3.00%	14,003	8.80%
4	南通市	11,380	2.10%	11,027	8.90%
5	常州市	9,550	3.50%	8,808	9.10%
6	徐州市	8,458	3.20%	8,117	8.70%
7	扬州市	7,105	4.30%	6,696	7.40%
8	盐城市	7,080	4.60%	6,617	7.70%
9	泰州市	6,402	4.40%	6,025	10.10%
10	镇江市	5,017	2.90%	4,763	9.40%
11	淮安市	4,742	3.60%	4,550	10.00%
12	宿迁市	4,112	3.60%	3,719	9.10%
13	连云港	4,005	2.40%	3,728	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。

(2) 泰州市产业发展

2022 年末，泰州市“一个产业体系、四个产业集群”企业合计 1148 家，占全部规上工业企业比重超三成，全年累计完成产值 5517.18 亿元，同比增长 18.1%，对泰州市规上工业产值增长的贡献率达到 90.4%。规模以上大健康产业体系企业完成产值 1706.41 亿元，同比增长 13.9%。化工及新材料产业完成产值 1947.98 亿元，同比增长 17.5%；汽车零部件和精密制造业完成产值 738.52 亿元，同比增长 12.9%；海工装备和高技术船舶业完成产值 572.47 亿元，同比增长 23.5%；光伏和锂电产业完成产值 551.79 亿元，同比增长 38.2%。

2022 年泰州市特色产业集群概况（单位：亿元）

主导产业	产值	同比增长	占 GOP 比例	龙头企业
大健康产业体系	1,706.41	13.90%	26.66%	扬子江药业集团有限公司
化工及新材料	1,947.98	17.50%	30.43%	中海油气(泰州)有限公司
汽车零部件和精密制造	738.52	12.90%	11.54%	长城汽车股份有限公司泰州分公司
海工装备和高技术船舶业	572.47	23.50%	8.94%	江苏扬子江船业集团公司
光伏和锂电	551.79	38.20%	8.62%	盛虹控股集团有限公司
合计	5,517.17	-	77.56%	

1) 大健康产业体系

2022 年泰州市大健康产业体系中医药产业产值 946.2 亿元，约占全省医药产业产值的 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。

2) 汽车零部件和精密制造产业

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 738.52 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。

3) 化工及新材料产业

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%。全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、电子信息和新能源材料、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。

4) 光伏和锂电产业

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 551.79 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。

5) 海工装备和高技术船舶业产业

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%。

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

综合财力	1079.68	1251.73	1120.41
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
债务余额	844.14	965.83	1001.44
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
债务率	78.18%	77.16%	89.38%
负债率	15.89%	16.03%	15.64%

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年受新冠肺炎疫情局部反复和大规模留抵退税政策实施叠加影响，一般公共预算收入有略微下降。若还原留抵退税因素后一般公共预算收入较上年同口径增长7.4%。

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。

2022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%。债务率较往年有较大升高，主要原因是当年疫情管控和留抵退税导致一般公共预算收入以

及土地成交额下降导致政府性基金收入减少；负债率方面从 2022 年开始转向下降。

整体来看，泰州市经济平稳增长，财政收入稳步提升（剔除留抵退税影响）。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，债务压力相对可控。

4、泰州市土地和房地产市场情况

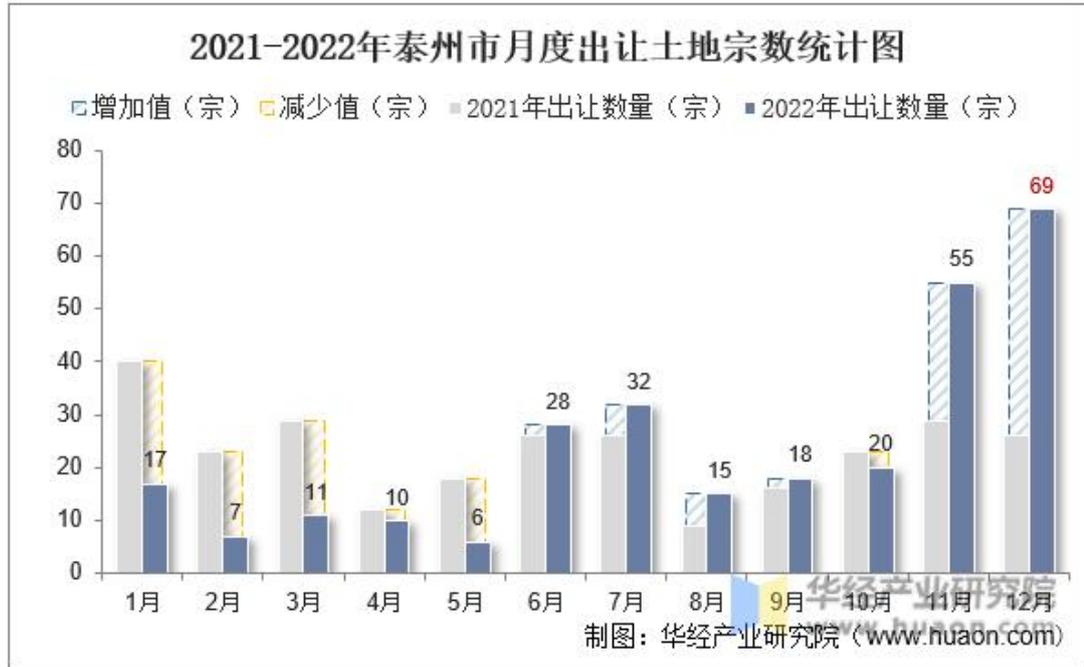
(1) 泰州市土地市场情况

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

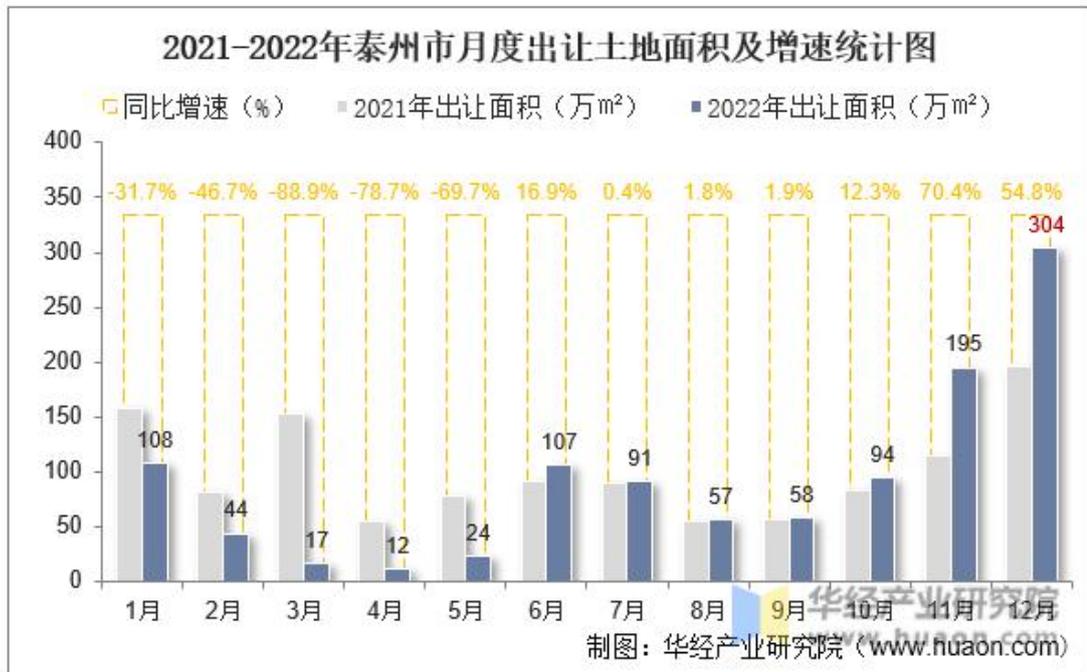
2021 年 1-12 月份，泰州市全市土地供应合计 199.7 万 m²，同比上涨 54%，成交合计 172.2 万 m²，同比上涨 18%。

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

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

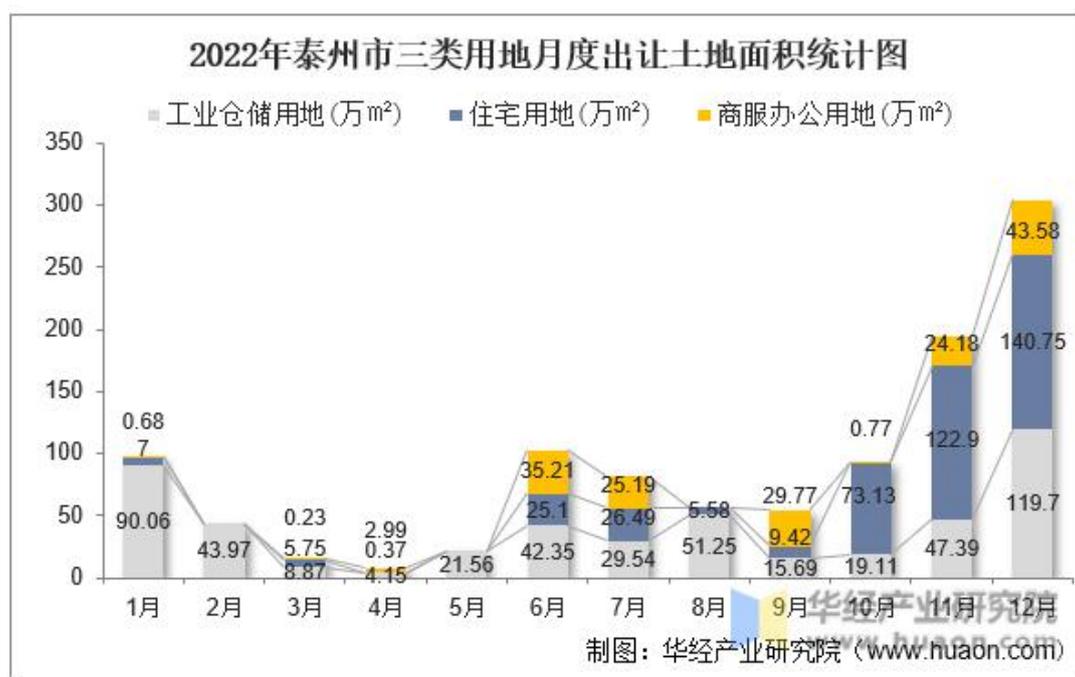


2022年泰州市土地出让面积为1110.7万 m^2 ，同比下降8.81%，较上年减少了102.21万 m^2 。月均土地出让面积为92.56万 m^2 ，月度土地出让面积于12月达到峰值，为304.03万 m^2 ，环比增加55.57%，同比增加54.81%，较上年同期增加了107.64万 m^2 ，去年同期土地出让面积为196.39万 m^2 。



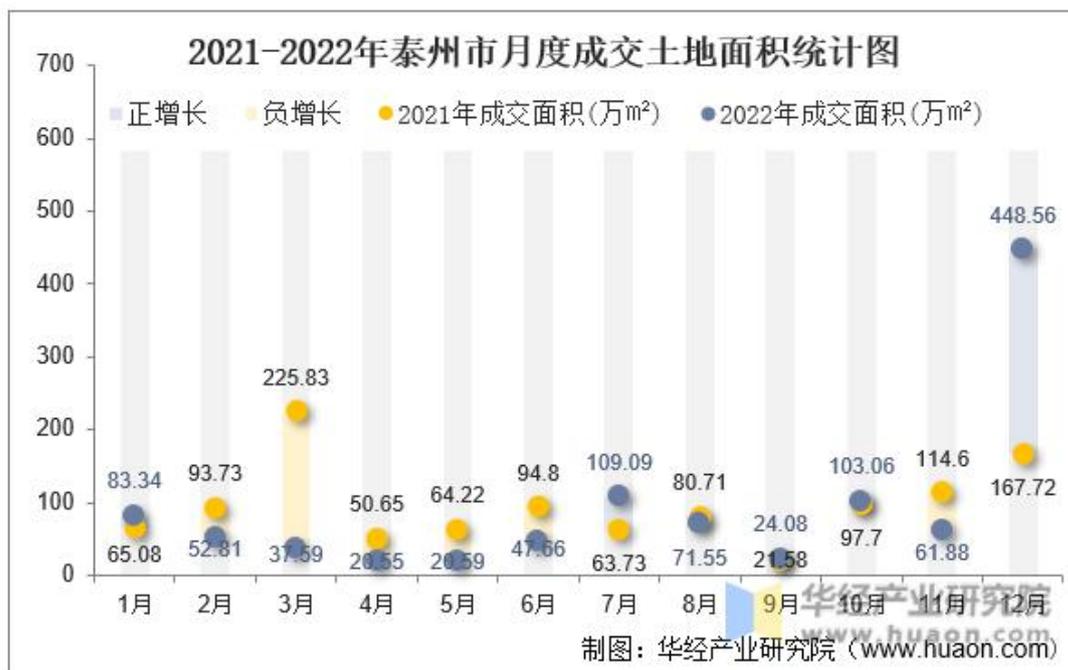
其中，住宅用地出让94宗，面积为416.49万 m^2 ，同比增长15.2%；商服办公用地出让了59宗，面积为162.58万 m^2 ，同比下降14.12%；工业仓储用地

出让了 107 宗，面积为 493.65 万 m^2 ，同比下降 18.04%。2022 年土地出让地面均价为 3937 元/ m^2 。分月度来看，2022 年泰州市住宅用地出让面积于 12 月达到峰值，为 140.75 万 m^2 ，环比增加 10.61%，同比增加 25.21%，较上年同期减少了 1265.86 万 m^2 ，去年同期土地出让面积为 1406.61 万 m^2 ；商服办公用地出让面积于 12 月达到峰值，为 43.58 万 m^2 ，环比增加 16.79%，同比下降 2.64%，较上年同期减少了 527.65 万 m^2 ，去年同期土地出让面积为 571.23 万 m^2 ；工业仓储用地出让面积于 12 月达到峰值，为 119.7 万 m^2 ，环比增加 19.13%，同比增加 13.92%，较上年同期减少了 1337.93 万 m^2 ，去年同期土地出让面积为 1457.63 万 m^2 。

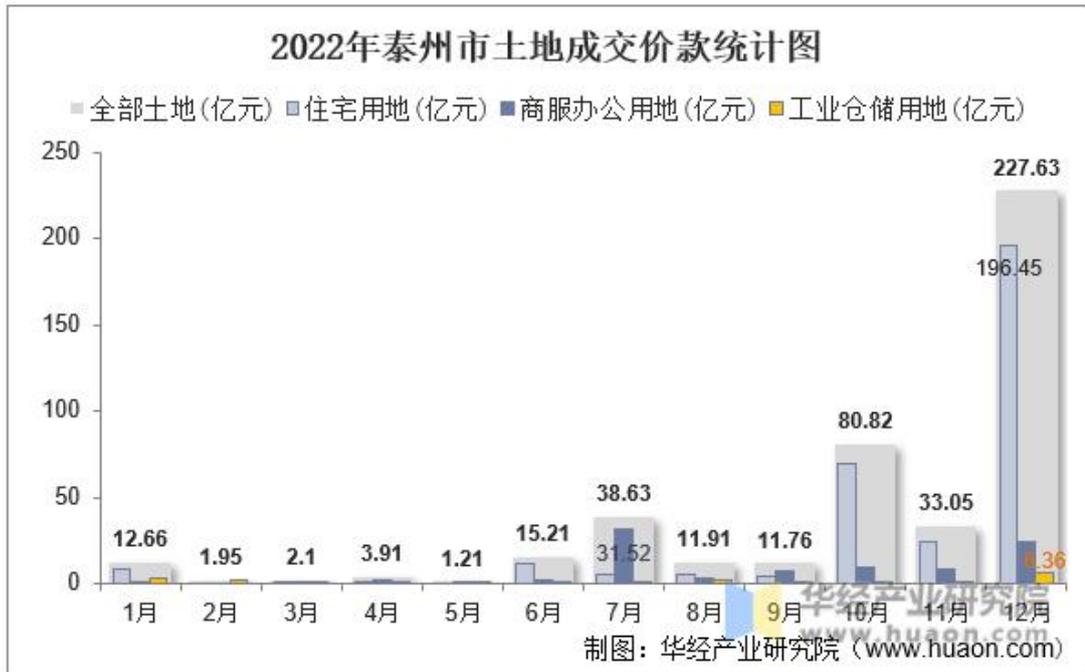


2022 年泰州市土地出让成交数量为 274 宗，成交面积为 1080.77 万 m^2 ，同比下降 5.23%。成交价款为 440.85 亿元。成交面积于 12 月达到峰值为 448.56 万 m^2 ，环比增加 137.42%，同比增加 41.63%，较上年同期增加了 280.84 万 m^2 ，去年同期为 167.72 万 m^2 。

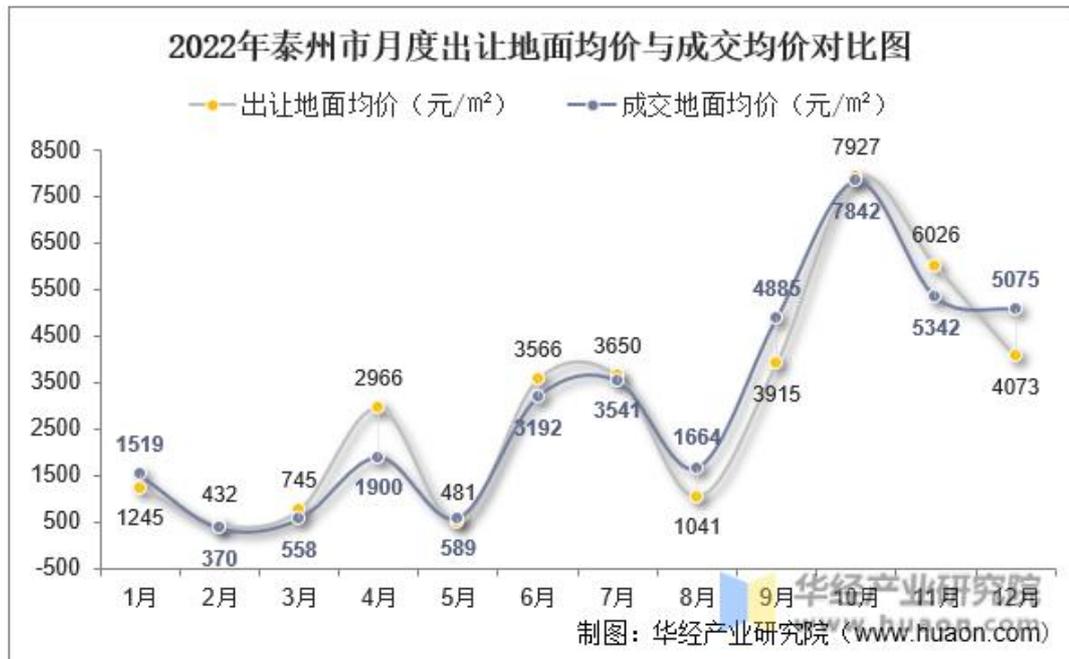
2021-2022年泰州市月度成交土地面积统计图



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



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



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



(2) 泰州市房地产市场情况

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

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

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

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

2022年，泰州市住宅类商品房销售面积511.37万平方米，同比下降32.1%。其中，90平方米及以下住宅销售8.43万平方米，同比下降65.1%，销售面积占商品住宅的1.6%，较去年同期下降1.5个百分点；90-144平方米住宅销售448.65万平方米，同比下降22.4%，销售面积占商品住宅的87.7%，较去年同期提升11.0个百分点；144平方米以上住宅销售54.29万平方米，同比下降64.2%，销售面积占商品住宅的10.6%，较去年同期下降9.5个百分点。

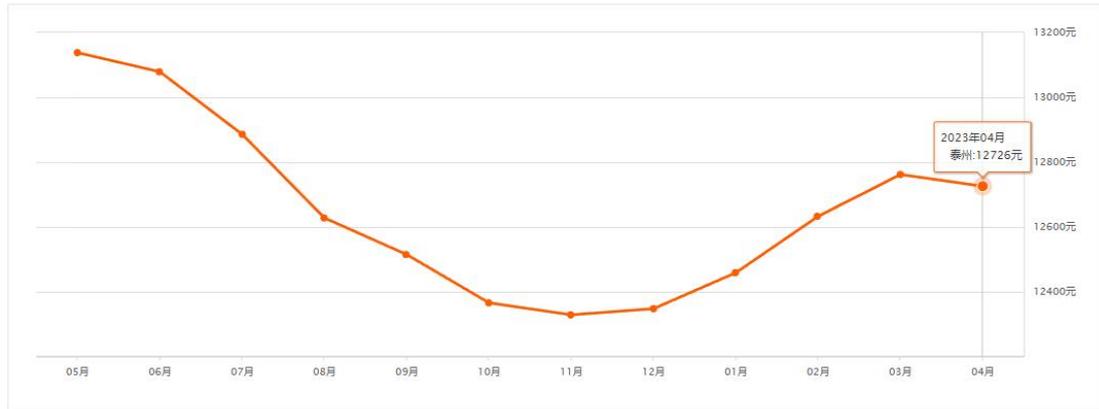
2022年，泰州市房地产开发企业本年到位资金403.54亿元，同比下降42.9%，降幅较前三季度收窄7.5个百分点。其中，国内贷款63.43亿元，同比下降23.3%；利用外资0.34亿元，同比下降87.1%；自筹资金78.67亿元，同比下降16.2%；定金及预收款157.17亿元，同比下降55.6%；个人按揭贷款91.06亿元，同比下降45.4%；其他资金来源12.88亿元，同比增长88.3%。

过去的一年当中泰州市房地产市场低迷，商品房销售面积和住宅类商品房销售面积下降十分明显。不仅仅是泰州，在江苏乃至全国，2022年房市整体来说交易不活跃，整体呈现为下降。新冠疫情以来，国内经济发展受到影响，过去持续的封控措施使得居民在收入方面有非常明显的下降，同时也因为疫情原因，一定比例的企业营收下降甚至出现经营困难的问题，为了节省成本不得不给员工降薪甚至裁员，居民收入以及预期收入发生变化，导致很大比例的居民对于暂不紧要且支出大的购房计划进行推迟，从前述住宅类商品房成交类型分类来看，中等户型的刚需类住房相对于整体而言下降幅度明显较少，而对于一些计划购入小户型以及改善型住房的意向群体暂时搁置购房。另一方面，2020年监管发布“三条红线”等一系列政策以抑制房地产市场过热，随后，国内恒大、佳兆业等一系列房企由于现金流短缺等原因发生暴雷，烂尾楼时间频发，也导致居民购房意愿下降。

为促进房地产市场健康发展，2022年泰州市相继推出“泰十二条”和“泰十条”。5月出台“泰十二条”，从支持合理住房需求、激发市场主体活力、提升服务监管能力三个方面促进房地产市场健康发展，主要举措有发放购房补贴、提高公积金贷款额度、降低首付比例、优化土地出让金缴纳方式、鼓励货币化安置等。9月出台第二轮房地产政策“泰十条”，创新实行对退役军人、现役军人给予购房补贴和优惠，对个人转让住宅及其房屋附属设施并缴纳土地

增值税的给予补贴。政策发布后，中秋、国庆两个假期，楼市出现了“小阳春”。2022年，泰州市统计联网直报平台新增房地产开发项目50个，计划总投资合计477.35亿元，项目规划建筑面积510.77万平方米。其中，计划总投资超过10亿元项目19个，超过20亿元项目8个。这些项目的入库，为泰州市房地产市场发展提供有力支撑。

2023年泰州房价走势



根据安居客数据显示，截至2023年4月，泰州市住房均价为12726元/㎡，价格同比下降3.11%，环比下降0.28%。泰州市近一年的房价走势为山谷状，到2022年11月到达谷底，随后价格上升，至2023年4月价格又再次略微回调。

（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。

融合发展以来，全区上下深入贯彻落实中央和省、市委决策部署，埋头苦干、真抓实干，经济社会保持了良好发展势头。一手抓全方位融合，搭框架、建机制、稳人心、聚合力，推动原有体制机制的重构与再生，实现经济社会管理模式的变革与转型，全区上下自觉形成了“融合思维、全域视角”的主观认知，牢固确立了“特区思考、超越自我”的行动自觉，着力涵养了“叠加思辨、勇闯新路”的气质禀赋，两区融合“1+1=1”的化学反应正在逐渐生成，“1+1>2”的乘数效应正在不断释放。

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，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。

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%

2. 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。

(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、高端食品饮品”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。

3. 产业发展

医药高新区（高港区）紧扣大健康、石化及新材料、高端装备制造、电子信息四大主导产业，依托产业链部署创新链，围绕创新链布局产业链。2022年，全区大健康、石化及新材料、高端装备制造、电子信息等主导产业产值达2000亿元、同比增长11%，占规上工业总产值80%以上。

在泰州市“一个产业体系、四个产业集群”的构架下，有扬子江药业集团有限公司、中海油气(泰州)有限公司和长城汽车股份有限公司泰州分公司三家企业位于医药高新区（高港区），该三家公司分别为大健康、石化及新材料和高端装备制造的龙头企业，龙头企业为当地产业集群、产业链发展带来极大的促进作用。

(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。

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；依托“时代数据生物医药企业数据库”，通过旗下大数据平台时代数据，对各大生物医药企业2021年全年以及2022年上半年的总营收和营收增速等数据进行建模分析，综

合评分。扬子江药业 2021 年以总营收 785.53 亿元位列第二（2022 年营收暂无公开数据）。

2 月 19 日至 21 日，在国家药品监督管理局南方医药经济研究所主办、医药经济报承办的第 34 届全国医药经济信息发布会上，中国医药质量管理协会、医药经济报联合揭晓发布了“2022 年度中国医药行业质量匠星企业”系列榜单。扬子江药业集团斩获“2022 年度中国医药行业质量匠星企业”，集团旗下广州海瑞药业有限公司杨姗姗、四川海蓉药业有限公司张填则获“2022 年度中国医药行业质量匠星人物”，成为设立该奖项后的首批获奖企业和个人。

扬子江药业集团有限公司在江苏泰州地区共有 7 家生产工厂，7 家工厂公司如下：

公司名称	成立时间	注册资本
扬子江药业集团有限公司	2001-3-27	13300 万人民币
江苏制药股份有限公司	1994-7-28	20267.9 万人民币
江苏海慈生物药业有限公司	2005-2-22	20000 万人民币
江苏龙凤堂中药有限公司	2013-8-1	9999 万人民币
江苏护佑健康科技有限公司	2016-4-21	1000 万人民币
江苏海博生物制药有限公司	2020-12-29	10000 万人民币
江苏海济药业有限公司	2017-8-1	5000 万人民币

扬子江药业集团有限公司以上 7 家生产工厂均位于泰州医药高新区(高港区)内，根据公开数据显示，江苏海慈生物药业有限公司。完成工业总产值 16.09 亿元、营业收入 15.61 亿元、利润总额 11.85 亿元，

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、华威特分别斩获获金、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) 高端装备制造

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，园区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，化学新材料产业园区连续三年入选“中国化工园区30强”。2021年，化学新材料产业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）有限公司为台资企业世界 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. 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
综合财力	63.29	77.21	151.79	191.16
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
税收占比	75.99%	74.68%	76.48%	64.36%
财政自给率	136.63%	124.88%	117.67%	102.35%
地区生产总值	321.39	336.93	1106.86	1153.39
债务余额	71.94	74.02	160.86	170.68
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
债务率	113.67%	95.87%	105.98%	89.29%
负债率	22.38%	21.97%	14.53%	14.80%

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。

同期，全区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。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。

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。

2021 年，医药高新区（高港区）一般公共预算收入为 100.54 亿元，同比增长 11.8%，排在泰州市各区县中第一位。其中，税收收入 76.89 亿元，同比增长 17.7%；政府性基金收入 51.25 亿元，一般公共预算支出 85.44 亿元，同比增长 2.0%。

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%。

2020-2022 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			2021 年			2020 年		
		一般公共预算收入	税收收入	非税收入	一般公共预算收入	税收收入	非税收入	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	47.44	36.16	11.28	46.40	32.85	13.55
2	泰兴市	90.00	62.21	27.79	111.13	93.12	18.01	85.43	67.25	18.18
3	靖江县	67.99	42.98	25.01	67.51	52.91	14.61	60.80	47.69	13.11
4	海陵区	50.02	36.92	13.10	40.01	32.01	8.00	36.01	28.88	7.12
5	兴化市	48.03	33.01	15.02	46.16	36.22	9.94	41.48	32.14	9.35
6	姜堰区	41.26	27.20	14.06	41.21	33.37	7.84	37.86	30.57	7.29

5. 泰州医药高新区（高港区）土地与房地产市场

（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 ²)	供应土地规划建筑面积(万 m ²)	供应土地起始楼面价(元/m ²)
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

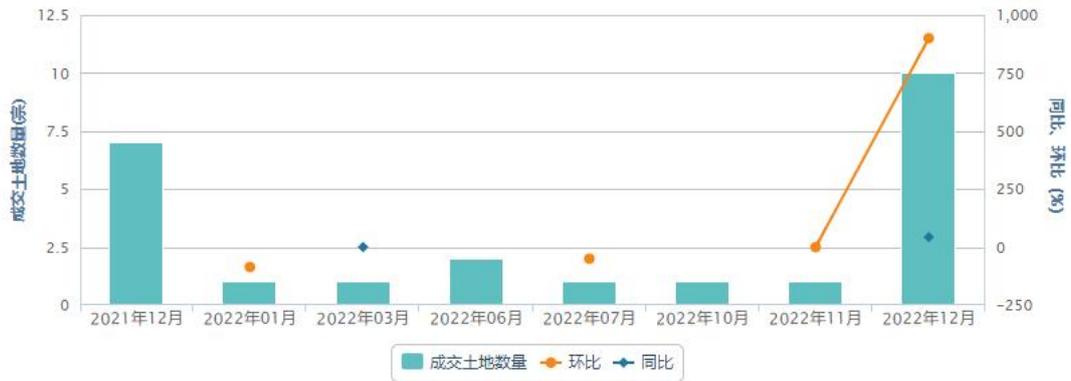
土地用途	成交土地数量(宗)	成交土地面积(万 m ²)	成交土地规划建筑面积(万 m ²)	总成交价(万元)	楼面价(元/m ²)	溢价率(%)
总计	74320	258,987.79	401,989.07	551,240,340.32	1,371.58	3.7
总计	17	114.86	215.65	376,005.00	1,743.58	1.02
住宅用地	8	47.91	93.39	344,800.00	3,692.05	0.85
工业用地	8	64.57	122.24	29,745.00	243.34	2.27
其它用地	1	2.38	0.02	1,460.00	61,362.59	20.66

2022 年医药高新区（高港区）土地出让面积为 109.11 万 m²，同比增加 43.34%，较上年增加了 32.99 万 m²。月均土地出让面积为 9.09 万 m²，月度土地出让面积于 11 月达到峰值，为 55.95 万 m²，环比增加 895.55%，同比增加 8.74%，较上年同期增加了 8.49 万 m²，去年同期为 47.46 万 m²。

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 m²，同比增长 12.08%；工业仓储用地出让了 8 宗，面积为 52.10 万 m²，同比增长 12.08%，其他用地 1 宗，面积为 2.38 万 m²，同比去年增加 2.38 万 m²。2022 年土地出让地面均价为 2090 元/m²，均价较上年增长 33 元/m²。



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^2 ，同比增长90.13%，增加了89.82万 m^2 。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^2 ，环比增加297.31%，同比增加8.74%，较上年同期增加了4.15万 m^2 ，去年同期为47.46万 m^2 。



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^2 ，去年同期土地出让的成交地面均价为3006.50元/ m^2 ，较上年下降2,634.50元/ m^2 ，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。

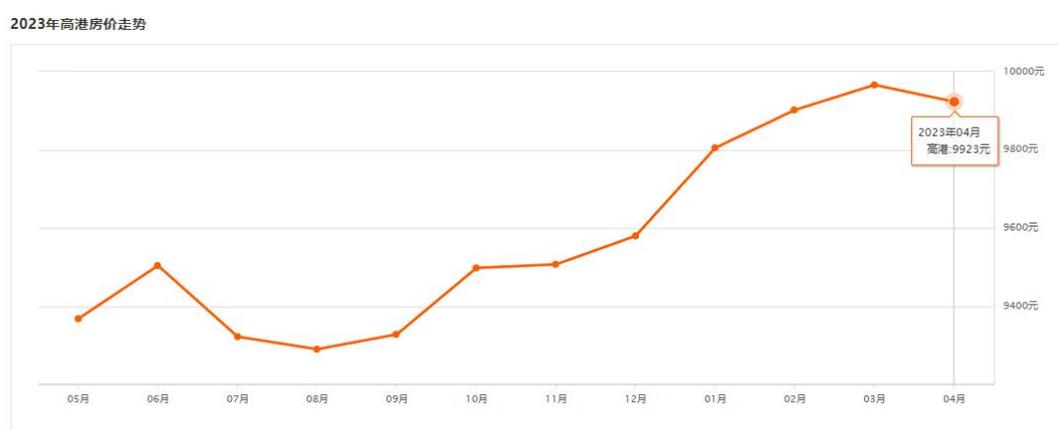
（2）房地产市场

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/m²、装修费 2200 元/m²，复式 3 栋（2-4#）毛坯备案均价 25800 元/m²。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/m²；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/m²。

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	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	泰州市刁铺镇振北路8号
法定代表人	史立新
统一社会信用代码	91321203734430341A
注册/实收资本	272108.9176 万元人民币/272108.9 万元人民币
成立时间	2002 年 1 月 28 日
经营范围	土木工程施工、市政工程施工、园林绿化工程施工；科技开发、招商引资；危旧房及棚户区改造；建筑材料销售；苗木种植及销售；供应链管理服务，有色金属（不含危险化学品及国家限定或禁止经营的）销售；电子产品、通讯设备、手机及配件研发，加工及销售；房地产开发；土地整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；食用农产品零售；初级农产品收购；休闲观光活动；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；蔬菜、食用菌等园艺作物种植；蔬菜、水果和坚果加工；蔬菜种植；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；食用农产品初加工；食用农产品批发；水果种植；新鲜水果零售；新鲜水果批发；农副产品销售；花卉种植；草种植；树木种植经营；农业园艺服务；园艺产品种植；园艺产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(二) 历史沿革

泰州市高港高新区开发建设有限责任公司前身为泰州市高港科技园开发投资有限责任公司，系经泰州市高港区政府《关于同意成立“泰州市高港科技园开发投资有限责任公司”的批复》（泰高政发【2002】10号）文件批准设立的有限公司。交易对手成立于2002年1月28日，初始注册资本1,000

万元，股东为泰州市高港区科学技术局、泰州市高港区发展计划局、泰州市高港区经济贸易局和泰州市高港区对外贸易经济合作局，其中泰州市高港区科学技术局以货币出资 700 万元，占比 70%，泰州市高港区发展计划局以货币出资 100 万元，占比 10%，泰州市高港区经济贸易局以货币出资 100 万元，占比 10%，泰州市高港区对外贸易经济合作局以货币出资 100 万元，占比 10%。此次出资由泰兴市安信达会计师事务所出具的验资报告（泰安会验【2002】041 号）确认。

2003 年 12 月 5 日，根据股东会决议，吸收新股东泰州市高港区科技园管委会以土地使用权作价 8,000 万元人民币入股。变更后的注册资本为 9,000 万元人民币。此次出资由泰州金田会计师事务所出具的验资报告（泰金会变验【2003】133 号）确认。

2009 年 7 月 29 日，根据股东会决议，泰州市高港区科技园管委会以货币新增出资 7,800 万元。变更后的注册资本为 16,800 万元。此次变更由泰州方圆利明联合会计师事务所出具的验资报告（方园内验字【2009】第 266 号）确认。

2009 年 8 月 5 日，根据股东会决议，股东泰州市高港区科技园管委会原以土地使用权 8,000 万元投入的注册资本全部退回，改以货币资金人民币 8,000 万元出资。此次变更由泰州方圆利明联合会计师事务所出具的验资报告（方园内验字【2009】第 268 号）确认。

2011 年 1 月 18 日，根据股东会决议，泰州市高港区科技园管委会以货币新增出资 36,000 万元。变更后的注册资本为 52,800 万元。此次变更由江苏经纬会计师事务所出具的验资报告（经纬验字【2011】第 4008 号）确认。

2011 年 2 月 20 日，根据股东会决议，泰州市高港区科技园管委会以实物新增出资 8,377.71 万元；股东泰州市高港区发展和改革委员会（原泰州市高港区发展计划局）将其持有的股权（计 100 万元出资额）以人民币 100 万元转让给股东泰州高港高新技术产业园区扬子江医药产业园管理委员会；股东泰州市高港区科学技术局将其持有的股权（计 700 万元出资额）以人民币 700 万元转让给股东泰州高港高新技术产业园区扬子江医药产业园管理委员会；股东泰州市高港区对外贸易经济合作局将其持有的股权（计 100 万元出资额）以人

人民币 100 万元转让给股东泰州高港高新技术产业园区扬子江医药产业园管理委员会；股东泰州市高港区经济贸易委员会（原泰州市高港区经济贸易局）将其持有的股权（计 100 万元出资额）以人民币 100 万元转让给股东泰州高港高新技术产业园区扬子江医药产业园管理委员会。变更后的注册资本为 61,177.71 万元。此次变更由江苏经纬会计师事务所出具的验资报告（经纬验字【2011】第 4027 号）确认。

2011 年 4 月 29 日，根据股东会决议，公司名称变更为泰州市高港高新区开发投资有限责任公司，公司股东名称由泰州市高港区科技园管理委员会变更为江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会。股东江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会以货币新增出资 7,000 万元人民币。变更后的注册资本为 68,177.71 万元。此次变更由泰州兴瑞会计师事务所出具的验资报告（泰瑞会验字【2011】第 164 号）确认。

2011 年 12 月 20 日，根据股东会决议，股东江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会将其持有的股权（合计 33,770.63 万元出资额）以人民币 33,770.63 万元转让给股东江苏泰州高港高新技术产业园区扬子江医药产业园管理委员会。

根据 2014 年 12 月 26 日公司股东会决议、经泰州工商行政管理局高港分局核准，2014 年 12 月 31 日公司将名称变更为“泰州市高港高新区开发建设有限责任公司”。

2015 年 5 月 8 日，根据股东会决议，股东江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会以货币新增出资 10,000 万元。变更后的注册资本为 78,177.71 万元。此次变更由南京苏建联合会计师事务所出具的验资报告（宁建验【2015】第 010 号）确认。2015 年 5 月 8 日，根据股东会决议，股东江苏泰州高港高新技术产业园区扬子江医药产业园管理委员会以货币新增出资 10,408.17 万元。变更后的注册资本为 88,585.88 万元。此次变更由南京苏建联合会计师事务所出具的验资报告（宁建验【2015】第 013 号）确认。变更后，江苏泰州高港高新技术产业园区扬子江医药产业园管理委员会持有公司股权 45,178.80 万元，占比 51%，江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会持有公司股权 43,407.08 万元，占比 49%。

2015年11月5日，根据股东会决议，同意将公司注册资本从88,585.88万元增至272,108.92万元，出资方式为货币、实物和土地使用权。其中股东江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会以货币增资30,000.00万元，以实物增资26,371.64万元，以土地使用权增资7,151.40万元；股东江苏泰州高港高新技术产业园区扬子江医药产业园管理委员会以货币增资120,000.00万元。上述增资业经泰兴东洋会计师事务所审验，并出具了泰东会股验[2015]012号、泰东会股验[2015]013号、泰东会股验[2015]014号、泰东会股验[2015]015号、泰东会股验[2015]016号验资报告。

2015年12月29日，根据股东会决议，同意吸收泰州市高港区人民政府为公司新股东，同意股东江苏泰州高港高新技术产业园区扬子江医药产业园管理委员会将持有公司股权中的165,178.80万元（占公司注册资本的60.70%）无偿划转给新股东泰州市高港区人民政府。变更后，泰州市高港区人民政府持有公司股权165,178.80万元，占比60.70%，江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会持有公司股权106,930.12万元，占比39.30%。泰州市高港区人民政府是交易对手的控股股东。

2019年9月29日，公司股东泰州市高港区人民政府退出，变更为江苏创鸿资产管理有限公司，持股比例60.70%。

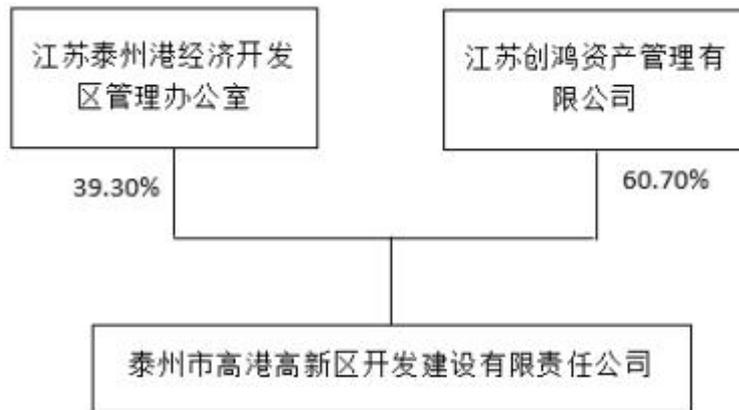
2021年3月25日，公司法定代表人由袁莹变更为史立新。

2022年5月6日，公司投资人江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会名称变更为江苏泰州港经济开发区管理办公室。

截至2023年4月，交易对手高港高新的注册资本为272108.9176万元人民币，股东分别为江苏创鸿资产管理有限公司（60.7032%）和江苏泰州港经济开发区管理办公室（39.2968%），法定代表人为史立新。

（三）股权结构

截至2023年4月，交易对手高港高新的注册资本为272108.9176万元人民币，股东分别为江苏创鸿资产管理有限公司（60.7032%）和江苏泰州港经济开发区管理办公室（39.2968%），情况如下：



(四) 公司治理与组织架构

1、公司治理

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

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权利机构，行使下列职权：

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

2、董事会

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

任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

董事会行使下列职权：

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

3、监事会

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

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东；
- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼

4、总经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

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

员；

- (8) 董事会授予的其他职权

3、高管简介

史立新，男，1970出生，身份证号码321086197007300016，本科学历；历任泰州市高港区市政园林管理处主任、泰州市高港区住房和城乡建设局法制科科长、泰州市高港区房地产管理处主任、泰州市高港区房屋征收办主任等职；自2021年3月起担任泰州市高港高新区开发建设有限责任公司董事长、法定代表人、总经理，任职期限为3年，目前兼任江苏鼎实供应链管理有限公司法定代表人及董事长，江苏鼎铨通信科技有限公司法定代表人、董事长及总经理。

(五) 主要控股公司

截至2022年6月末，公司纳入合并范围的子公司共2家，具体情况如下：

高港高新纳入合并报表的子公司明细（单位：万元、%）

子公司名称	子公司级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
泰州市鼎顺创业投资有限公司	一级	泰州	泰州	商务服务业	100.00	--	划拨
江苏泰乐智工程技术有限公司	一级	泰州	泰州	土木工程建筑业	100.00	--	购入

主要子公司介绍：

泰州市鼎顺创业投资有限公司成立于2014年4月8日，注册资本2000万元人民币，法定代表人王继军，住所：泰州市高港科技园创业大道北侧，经营范围创业投资，软件开发，房屋出租，物业管理，五金工具、建筑材料（不含危险化学品）销售，停车场服务。（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）。截至2019年末，鼎顺创投总资产为12.86亿元，总负债为4.89亿元，所有者权益为7.97亿元。

江苏泰乐智工程技术有限公司成立于2016年10月17日，注册资本2000万元人民币，法定代表人黄健。经营范围：建筑工程技术、测绘技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，纳米材料（不含危险化学品、化工产品）生产、销售，机械产品、传感器、机电设备、工业自动化设备、仪器仪表、电子产品、通讯产品、机电测绘系统、计算机软硬件技术开发、生产、销售；化工产品（不含危险化学品）销售；机电设备租赁；计算机系统集成；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和技术除外）。（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）。

（六）经营模式

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土地改造、园区经营、安置房建设和商品销售业务。公司的经营范围为：土木工程施工、市政工程施工、园林绿化工程施工；科技开发、招商引资；危旧房及棚户区改造；建筑材料销售；苗木种植及销售；供应链管理服务等，有色金属（不含危险化学品及国家限定或禁止经营的）销售；电子产品、通讯设备、手机及配件研发，加工及销售；房地产开发；土地整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2021年，公司营业总收入同比增长22.81%，主要系商品销售收入增长所致。从收入构成看，2021年，公司园区经营业务收入6.56亿元，同比变化不大，仍为公司第一收入来源；商品销售收入5.80亿元，同比增长135.56%，占比涨幅明显；土地改造业务、租赁业务和安置房销售业务收入金额和占比均有所下降。

从毛利率变化情况看，2021年，公司综合毛利率为6.33%，同比下降2.75个百分点，主要系毛利率较低的商品销售业务收入占比提升所致。具体来看，2021年，公司土地改造业务和园区经营业务毛利率与上年持平；租赁业务毛利率较上年下降33.95个百分点；安置房销售业务毛利率较上年上升0.45个百分点；商品销售收入毛利率较上年下降1.37个百分点。

2020-2022年9月末公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元）

项目	2022年9月		2021年		2020年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
土地改造收入	24,659.57	10.17%	26,322.95	10.17%	29,211.48	10.17%
租赁收入	2,734.90	12.53%	1,726.22	10.29%	2,763.32	44.24%
安置房销售收入	403.43	4.65%	1,363.04	4.65%	2,929.82	4.20%
园区经营收入	62,864.23	10.17%	65,619.17	10.17%	65,076.41	10.17%
设备销售收入	11,686.99	1.49%	57,991.32	0.16%	24,618.06	1.53%
合计	102,349.12	9.22%	153,022.69	6.33%	124,599.08	9.16%

1、工程代建业务

2017年公司对收入板块进行明细划分，将原记入园区经营收入的土地改造收入单独列示；将原记入基础设施收入的道路、安置房、绿化等收入记入代建项目收入。土地改造收入主要是拆迁安置项目结算产生的收入。公司土地改造收入和园区经营收入业务模式均为代建模式，实质均为工程代建业务。公司受高港区政府委托代建高新区基础设施建设项目、高新区园区经营项目和高新区安置工程等项目，项目一般按照建设成本加成18%计算公司应得的工程建设资金收入，公司年底按照项目完工进度确认收入。

2021年，公司土地改造收入同比有所下降，主要系泰州港经开区办公室对公司结算规模减少所致，公司当年实际收到回款2.50亿元（部分为往年项目收到的回款），回款情况较好；同期，公司园区经营收入有所增长，2021年收到回款8.48亿元，其中在建科技孵化器项目收到回款3.50亿元，期初应收项目收到结算款回款4.98亿元，整体回款情况较好。

截至2021年底，公司工程代建业务在建项目计划总投资67.98亿元，已投资42.68亿元，尚需投资25.30亿元，计划于2022—2024年分别投资13.83亿元、8.11亿元和3.36亿元，待投资规模较大，未来面临一定的投资

压力。截至 2021 年底，公司拟建代建项目为高新区 17.2 万平方米标准厂房项目，预计总投资 5.24 亿元，建设期为 2 年。

截至 2021 年底公司主要代建业务（基础设施建设、园区经营业务及土地改造业务）在建项目情况

项目名称	开竣工时间	计划总投资（亿元）	已完成投资（亿元）	预计未来投资金额（亿元）		
				2022 年	2023 年	2024 年
园区-科技孵化器	2017-2022	14.23	13.12	1.12	-	-
园区-创业大厦	2017-2024	7.23	2.82	1.50	1.50	1.41
园区-双创基地二期	2020-2024	11.39	3.44	3.00	3.00	1.95
园区-双创基地	2018-2022	2.70	2.58	0.12	-	-
安置区-富民嘉苑	2020-2022	5.70	5.32	0.38	-	-
安置区-新城花苑二期	2017-2022	4.50	3.75	0.75	-	-
项目建设-高港高新区人才公寓建设工程	2021-2023	9.70	2.09	4.00	3.61	-
项目建设-高新区整体规划	2017-2022	8.17	6.82	1.36	-	-
道路-永宁路	2017-2022	1.50	1.37	0.13	-	-
道路-创新大道	2018-2022	2.85	1.38	1.47	-	-
合计	-	67.98	42.68	13.83	8.11	3.36

2、安置房销售业务

公司销售的安置房为育才花苑二期安置房和新城花园一期安置房项目，销售对象为高港高新区拆迁户。2021 年，公司安置房全年销售收入同比下降 53.48%，主要系受安置进度影响所致；该业务毛利率 4.65%，同比增长 0.45 个百分点。

截至 2021 年底，公司在售安置房项目为育才花苑二期安置房和新城花园一期安置房项目，项目总面积 17.32 万平方米，已售面积 1.53 万平方米，待售面积 15.79 万平方米，公司待售安置房面积充足，业务持续性尚可。截至 2021 年底，公司无在建安置房项目。

截至 2021 年底公司在售安置房项目

项目名称	总投资（万元）	总面积（平方米）	已售面积（平方米）	平均销售价格（元/平方米）	2021 年销售收入（万元）
育才花苑二期安置房	23473.23	79174	6464.32	2976.97	102.94
新城花园一期安置房	12479.00	94033	8874.14	3373.43	1260.10
合计	35952.23	173207	15338.46	-	1363.04

3、商品销售业务

公司商品贸易业务主要是从厦门荃联商贸有限公司、助保达实业（深圳）有限公司、江苏融耀智电子科技有限公司等公司购入手机等通讯设备，销售给下游供应链企业获得贸易收入。

2021年，公司贸易业务前五大客户交易金额占贸易业务收入比重较大，集中度较高。

2021年公司贸易业务前五大客户

客户名称	交易金额（万元）
福州新投创业投资有限公司	23237.10
福州金控供应链管理有限公司	11109.08
浙江机市物联科技有限公司	10364.20
泰州市如同丰电子科技有限公司	3173.53
海南讯猫数字科技有限公司	2512.07
合计	50395.99

2020年，公司主要贸易地区疫情较为严重，贸易物流受影响较大，导致公司贸易销售额明显下滑；2021年，疫情影响逐渐减退，公司商品贸易业务逐渐恢复，收入大幅增长。公司贸易收入上升带动公司整体收入增长。2021年，公司贸易业务回款7.89亿元。

4、外部支持

作为高港区重要的基础设施建设主体，公司主要从事泰州港经开区的片区开发，在增资、资产划拨、债务置换和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持。

增资方面，公司成立至今累计获得股东注资27.21亿元；资产划拨方面，2014年高港高新管委会将恒元城、明发广场、育才花园等5处安置房无偿划拨给公司增加资本公积7.88亿元；债务置换方面，2018年高港区财政局发布《关于规范政府债券有关转贷行为的通知》，将原转贷各单位的债务置换资金调整为政府拨款，当期公司将2.21亿元的债务置换资金转计资本公积；财政补贴方面，2017年~2021年，公司分别收到高港区政府财政补贴1.66亿元、0.20亿元、1.03亿元、0.80亿元和0.80亿元。

公司将继续在泰州港经开区的基础设施建设领域中发挥重要作用，预计未来仍将获得股东及相关各方的大力支持。

（七）财务分析

以下分析基于交易对手提供的 2019-2021 年审计报告和 2022 年 9 月财务报告，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对交易对手的 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。

1、审计报告

资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-9-30
流动资产：				
货币资金	59,688.80	91,361.46	18,389.85	32,015.19
应收票据及应收账款	416,939.26	384,660.03	360,905.20	
应收账款	416,939.26	384,660.03	360,905.20	407,783.35
预付款项	22,358.65	30,483.07	7,361.65	7,738.80
其他应收款(合计)	51,328.77	109,990.39	161,789.36	137,344.40
其他应收款	51,328.77	109,990.39	161,789.36	137,344.40
存货	510,940.60	541,908.11	640,204.20	673,082.84
流动资产合计	1,061,256.07	1,158,403.05	1,188,650.26	1,257,964.59
非流动资产：				
可供出售金融资产	15,806.82	16,746.82		
长期股权投资	775.89	147,744.28	168,684.18	168,684.18
固定资产(合计)	33,154.56	30,890.43	34,230.75	42,644.85
固定资产	33,154.56	30,890.43	34,230.75	42,644.85
在建工程(合计)		23,551.05	49,154.62	58,349.37
在建工程		23,551.05	49,154.62	58,349.37
无形资产	6,406.46	6,227.68	6,048.89	5,914.80
递延所得税资产	194.54	484.62	601.32	601.32
其他非流动资产			17,056.82	17,056.82
非流动资产合计	56,338.28	225,644.89	275,776.59	293,251.34
资产总计	1,117,594.36	1,384,047.94	1,464,426.85	1,551,215.93
流动负债：				
短期借款	79,009.00	39,600.00	57,900.00	102,790.00
应付票据及应付账款	58,758.79	15,210.03	69,563.67	
应付票据	31,000.00	8,000.00	3,000.00	9,600.00
应付账款	27,758.79	7,210.03	66,563.67	60,139.45
预收款项	2,438.06	511.53	1,595.86	832.53

应交税费	7,515.41	11,680.41	15,216.46	18,124.14
其他应付款(合计)	6,006.04	11,102.05	10,532.35	36,392.35
其他应付款	6,006.04	11,102.05	10,532.35	36,392.35
一年内到期的非流动负债	56,100.00	105,200.00	260,914.32	223,228.86
其他流动负债	21,519.00			
流动负债合计	231,346.30	183,304.03	415,722.66	451,107.33
非流动负债:				
长期借款	176,450.00	391,361.00	184,339.00	332,010.00
应付债券	221,100.43	230,000.00	220,000.00	90,000.00
长期应付款(合计)		34,430.21	51,204.47	55,956.14
长期应付款			51,204.47	55,956.14
非流动负债合计	397,550.43	655,791.21	455,543.47	477,966.14
负债合计	628,896.74	839,095.24	871,266.13	929,073.47
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	272,108.92	272,108.92	272,108.92	272,108.92
其它权益工具			18,860.00	54,160.00
永续债			18,860.00	54,160.00
资本公积金	190,990.61	235,839.59	253,969.59	253,969.59
盈余公积金	9,150.35	10,299.13	11,437.67	1,279.85
未分配利润	16,447.75	26,705.06	36,784.54	40,624.10
归属于母公司所有者权益合计	488,697.62	544,952.70	593,160.73	622,142.46
所有者权益合计	488,697.62	544,952.70	593,160.73	622,142.46
负债和所有者权益总计	1,117,594.36	1,384,047.94	1,464,426.85	1,551,215.93

利润表

合并利润表 (单位: 万元)

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-9-30
营业总收入	145,261.59	124,599.08	153,022.69	102,349.12
营业收入	145,261.59	124,599.08	153,022.69	102,349.12
营业总成本	140,027.89	119,440.66	150,886.16	97,147.08
营业成本	134,161.61	113,289.07	143,341.16	92,913.23
税金及附加	1,208.78	1,330.56	1,572.09	656.42
管理费用	4,130.16	2,804.08	3,428.93	1,107.45
财务费用	527.34	2,016.95	2,543.97	2,469.99
其中: 利息费用	2,035.02	4,026.95	3,104.02	3,064.73
减: 利息收入	1,550.78	2,059.42	593.4	603.94
加: 其他收益	10,321.67	8,000.00	8,000.00	
投资净收益	45.11	1.39	2,809.90	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		1.39	2,809.90	
资产减值损失	-336.68	-1,160.32		
信用减值损失			-466.8	
营业利润	15,263.81	11,999.50	12,479.64	5,202.04
加: 营业外收入	2.87	120.95	135.78	4.22

减：营业外支出	30.25	69.4	266.19	86.85
利润总额	15,236.43	12,051.05	12,349.23	5,119.41
减：所得税	954.03	1,165.02	1,131.20	1,279.85
净利润	14,282.39	10,886.03	11,218.02	3,839.55

现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-9-30
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	109,307.46	162,812.78	189,782.62	52,956.28
收到其他与经营活动有关的现金	83,011.95	13,556.52	8,729.18	68,507.86
经营活动现金流入小计	192,319.42	176,369.30	198,511.81	121,464.14
购买商品、接受劳务支付的现金	169,288.71	134,454.41	99,844.97	52,390.52
支付给职工以及为职工支付的现金	1,397.11	1,467.54	1,722.71	514.06
支付的各项税费	2,368.79	4,404.18	4,809.03	2,834.28
支付其他与经营活动有关的现金	103,645.83	54,222.49	58,091.96	22,780.87
经营活动现金流出小计	276,700.44	194,548.62	164,468.67	78,519.74
经营活动产生的现金流量净额	-84,381.02	-18,179.32	34,043.13	42,944.40
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		2,100.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,766.03		
收到其他与投资活动有关的现金		2,928.03		
投资活动现金流入小计		9,794.06		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,589.17	293.3	17,456.66	9,194.75
投资支付的现金	495.00	152,040.00	310.00	0.00
投资活动现金流出小计	2,084.17	152,333.30	17,766.66	9,194.75
投资活动产生的现金流量净额	-2,084.17	-142,539.23	-17,766.66	-9,194.75
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		45,000.00		
取得借款收到的现金	262,928.00	544,042.00	223,609.99	462,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,278.39	9,538.75	
筹资活动现金流入小计	262,928.00	599,320.39	233,148.73	462,700.00
偿还债务支付的现金	121,964.77	293,120.22	230,983.41	397,772.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,958.10	67,119.36	81,874.66	85,081.52
支付其他与筹资活动有关的现金	32,527.39		3,500.00	11,600.00
筹资活动现金流出小计	175,450.25	360,239.58	316,358.08	494,454.31
筹资活动产生的现金流量净额	87,477.75	239,080.80	-83,209.34	-31,754.31
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	1,012.55	78,362.25	-66,932.87	1,995.35
期初现金及现金等价物余额	2,447.91	3,460.46	81,822.72	14,889.85
期末现金及现金等价物余额	3,460.46	81,822.72	14,889.85	16,885.19

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2019-2022年9月末，公司的所有者权益持续增长。2022年9月末，所有者权益由实收资本（45.87%）、未分配利润（6.85%）、资本公积（42.82%）、其他权益工具-永续债（9.13%）和盈余公积金（0.22%）构成，权益结构稳定。

2019-2022年9月末公司的所有者权益情况（单位：万元、%）

项目	2019年		2020年		2021年		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)	272,108.92	55.68%	272,108.92	49.93%	272,108.92	45.87%	272,108.92	45.87%
其它权益工具-永续债					18,860.00	3.18%	54,160.00	9.13%
资本公积金	190,990.61	39.08%	235,839.59	43.28%	253,969.59	42.82%	253,969.59	42.82%
盈余公积金	9,150.35	1.87%	10,299.13	1.89%	11,437.67	1.93%	1,279.85	0.22%
未分配利润	16,447.75	3.37%	26,705.06	4.90%	36,784.54	6.20%	40,624.10	6.85%
所有者权益合计	488,697.62	100.00%	544,952.70	100.00%	593,160.73	100.00%	593,160.73	100.00%

(2) 资产结构及主要科目分析

2019-2022年9月末，交易对手高港高新的资产分别为111.76亿元、138.40亿元、146.44亿元和155.12亿元，公司资产规模逐年上升，2021年末，公司资产规模达到146.44亿元，同比增长5.81%，公司资产规模保持稳定增长。

高港高新资产结构稳定，2019-2022年9月末，公司的流动资产余额分别为106.13亿元、115.84亿元、118.87亿元和125.80亿元，占总资产的比重分别为94.96%、83.70%、81.17%和81.10%，公司资产结构以流动资产为主，但是流动资产占比正在降低。2019-2022年9月末，公司的非流动资产余额分别为5.63亿元、22.56亿元、27.58亿元和29.33亿元，占总资产的比重分别为5.04%、16.30%、18.83%和18.90%，非流动资产占比相对较小。

从具体构成上来看，高港高新的资产分布较为集中，主要由货币资金、应收账款、存货、其他应收款等流动资产构成，截至2022年9月末上述科目合计占总资产的比80.60%。

2019-2022年9月末公司的资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2019年		2020年		2021年		2022年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	59,688.80	5.34%	91,361.46	6.60%	18,389.85	1.26%	32,015.19	2.06%
应收账款	416,939.26	37.31%	384,660.03	27.79%	360,905.20	24.64%	407,783.35	26.29%

预付款项	22,358.65	2.00%	30,483.07	2.20%	7,361.65	0.50%	7,738.80	0.50%
其他应收款	51,328.77	4.59%	109,990.39	7.95%	161,789.36	11.05%	137,344.40	8.85%
存货	510,940.60	45.72%	541,908.11	39.15%	640,204.20	43.72%	673,082.84	43.39%
流动资产合计	1,061,256.07	94.96%	1,158,403.05	83.70%	1,188,650.26	81.17%	1,257,964.59	81.10%
非流动资产：								
可供出售金融资产	15,806.82	1.41%	16,746.82	1.21%				
长期股权投资	775.89	0.07%	147,744.28	10.67%	168,684.18	11.52%	168,684.18	10.87%
固定资产	33,154.56	2.97%	30,890.43	2.23%	34,230.75	2.34%	42,644.85	2.75%
在建工程			23,551.05	1.70%	49,154.62	3.36%	58,349.37	3.76%
无形资产	6,406.46	0.57%	6,227.68	0.45%	6,048.89	0.41%	5,914.80	0.38%
递延所得税资产	194.54	0.02%	484.62	0.04%	601.32	0.04%	601.32	0.04%
其他非流动资产					17,056.82	1.16%	17,056.82	1.10%
非流动资产合计	56,338.28	5.04%	225,644.89	16.30%	275,776.59	18.83%	293,251.34	18.90%
资产总计	1,117,594.36	100.00%	1,384,047.94	100.00%	1,464,426.85	100.00%	1,551,215.93	100.00%

1) 货币资金

2019-2022年9月末，公司货币资金余额分别为5.97亿元、9.14亿元、1.84亿元和3.20亿元，占资产总计的比重分别为5.34%、6.60%、1.26%和2.06%。2021年，公司货币资金较上年末减少7.30亿元，降低79.87%。截至2021年末，公司货币资金构成分别为银行存款1.49亿元和其他货币资金0.35亿元，其中受限制的货币资金有银行承兑汇票保证金0.30亿元和用于担保的定期存款或通知存款0.05亿元。

2021年末高港高新货币资金明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
库存现金	--	21.00
银行存款	148,898,483.33	818,227,130.36
其他货币资金	35,000,000.00	95,387,450.00
合计	183,898,483.33	913,614,601.36

其中受限制的货币资金如下：

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	30,000,000.00	80,000,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	5,000,000.00	15,387,450.00
合计	35,000,000.00	95,387,450.00

2) 应收账款

2019-2022年9月末，公司应收账款余额分别为41.69亿元、38.47亿元、36.09亿元和40.78亿元，占资产总计的比重分别为37.31%、27.79%、24.64%和26.29%。2021年，公司应收账款同比上年减少2.38亿元，降低6.18%。截至2021年末，公司应收账款主要是江苏泰州港经济开发区管理委员会30.22亿

元，占应收账款余额合计数的 83.27%。

2021 年末高港高新应收账款余额前五名明细表（单位：元）

单位名称	与本公司关系	应收账款年末余额	占应收账款余额合计数的比例（%）
江苏泰州港经济开发区管理委员会	关联方	3,022,197,429.23	83.27
明发集团泰州房地产开发有限公司	非关联方	317,319,809.36	8.74
亚力山卓家私（深圳）有限公司	非关联方	103,303,834.67	2.85
美味珍食品（泰州）有限公司	非关联方	34,229,745.62	0.94
泰州顺丰运输有限公司	非关联方	32,439,814.42	0.89
合计	--	3,509,490,633.30	96.69

3) 预付款项

2019-2022 年 9 月末，公司预付账款余额分别为 2.24 亿元、3.05 亿元、0.74 亿元和 0.77 亿元，占资产总计的比重分别为 2.00%、2.20%、0.50% 和 0.50%。截至 2021 年末，公司预付款项按账龄划分构成分别为 1 年以内到期的 0.62 亿元和 1-2 年到期的 0.01 亿元，公司大额预付款项主要是泰州市高港区财政局的 0.61 亿元，占预付款项余额的 82.96%。

2021 年末高港高新预付款项账龄明细表（单位：元）

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1 年以内	61,747,860.00	83.88	298,994,236.62	98.09
1-2 年	11,868,671.41	16.12	5,836,463.01	1.91
合计	73,616,531.41	100.00	304,830,699.63	100.00

2021 年末高港高新预付款项前五名表（单位：元）

单位名称	与本公司关系	余额	占预付款项余额合计数的比例（%）	预付款时间
泰州市高港区财政局	非关联方	61,073,922.00	82.96	1 年以内
杭州品臣信息科技有限公司	非关联方	9,129,620.00	12.40	1-2 年
泰州市高港区永通市政工程有限公司	非关联方	1,189,619.00	1.62	1-2 年
国网江苏省电力公司泰州供电分公司	非关联方	851,215.98	1.16	1-2 年
杭州兴友佳网络科技有限公司	非关联方	440,938.00	0.60	1 年以内
合计	--	72,685,314.98	98.74	--

4) 其他应收款

2019-2022 年 9 月末，公司其他应收款余额分别为 5.13 亿元、11.00 亿元、16.18 亿元和 13.73 亿元，占资产总计的比重分别为 4.59%、7.95%、11.05% 和 8.85%。2021 年，公司其他应收款较上年末增加 5.18 亿元，增长 47.09%。截至

2021 年末，公司其他应收款主要是应收江苏泰园城市发展有限公司 11.69 亿元，占其他应收款余额的 72.07%。

2021 年末高港高新其他应收款账龄余额前五名明细表（单位：元）

单位名称	与本公司的关系	余额	占其他应收款余额合计数的比例(%)
江苏泰园城市发展有限公司	关联方	1,168,609,226.44	72.07
泰州市宏晟装饰装潢有限公司	非关联方	83,100,000.00	5.13
泰州市华龙城市建设发展有限公司	非关联方	61,377,908.00	3.79
泰州市凯城建设有限公司	非关联方	54,995,400.00	3.39
泰州市环溪城市建设中心	非关联方	29,000,000.00	1.79
合计	--	1,397,082,534.44	86.16

5) 存货

2019-2022 年 9 月末，公司存货分别为 51.09 亿元、54.19 亿元、64.02 亿元和 67.31 亿元，占资产总计的比重分别为 45.72%、39.15%、43.72%和 43.39%。2021 年末，公司存货同比上年末增加 9.83 亿元，增长 18.14%。截至 2021 年末，公司存货构成分别为合同履约成本 62.46 亿元和库存商品 1.56 亿元。

2021 年末高港高新存货明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
合同履约成本	6,246,461,344.01	5,263,380,438.02
库存商品	155,580,656.40	155,700,656.40
合计	6,402,042,000.41	5,419,081,094.42

6) 长期股权投资

2019-2022 年 9 月末，公司长期股权投资分别为 0.08 亿元、14.77 亿元、16.87 亿元和 16.87 亿元，占资产总计的比重分别为 0.07%、10.67%、11.52%和 10.87%。2021 年，公司长期股权投资同比增长 14.17%。截至 2021 年末，公司长期股权投资主要为投资江苏泰园城市发展有限公司 16.79 亿元。

2021 年末高港高新长期股权投资明细表（单位：元）

被投资单位	年末余额	年初余额
泰州市诚大建设开发有限公司	4,161,400.81	4,162,144.92
泰州衡麓投资管理有限公司	3,260,616.95	3,280,695.00
江苏泰园城市发展有限公司	1,679,419,802.75	1,470,000,000.00
合计	1,686,841,820.51	1,477,442,839.92

7) 固定资产

2019-2022 年 9 月末，公司固定资产分别为 3.32 亿元、3.09 亿元、3.42 亿元和 4.26 亿元，占资产总计的比重分别为 2.97%、2.23%、2.34%和 2.75%。

截至 2021 年末，公司固定资产购长城主要是房屋及建筑物 3.32 亿元。

2021 年末高港高新固定资产明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
房屋及建筑物	331,917,222.64	295,119,907.55
运输工具	253,682.21	349,881.48
办公设备及其他	10,136,632.87	13,434,542.93
合计	342,307,537.72	308,904,331.96

(3) 负债结构及主要科目分析

近年来，随着主营业务的扩张，公司对外融资规模增长速度较快，债务余额整体呈上升趋势，近两年负债规模增长速度有所放缓。2019-2022 年 9 月末，高港高新的负债总额分别为 62.89 亿元、83.91 亿元、87.13 亿元和 92.91 亿元。从负债结构来看，流动负债余额分别为 23.13 亿元、18.33 亿元、41.57 亿元和 45.11 亿元，占总负债的比重分别为 36.79%、21.85%、47.71%和 48.55%，近三年来公司负债结构逐渐有所调整，流动负债占比有所提升主要是公司一年内到期的非流动负债增加所致。2019-2022 年 9 月末，公司非流动负债余额分别为 39.76 亿元、65.58 亿元、45.55 亿元和 47.80 亿元，占总负债的比重分别为 63.21%、78.15%、52.29%和 51.45%，非流动负债构成较为单一集中，主要由长期借款和应付债券构成。总体来看，公司负债结构以非流动负债为主，但流动负债和非流动负债占总负债的比例较均衡。

2019-2022 年 9 月末公司的负债构成情况（单位：万元、%）

项目	2019 年		2020 年		2021 年		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	79,009.00	12.56%	39,600.00	4.72%	57,900.00	6.65%	102,790.00	11.06%
应付票据	31,000.00	4.93%	8,000.00	0.95%	3,000.00	0.34%	9,600.00	1.03%
应付账款	27,758.79	4.41%	7,210.03	0.86%	66,563.67	7.64%	60,139.45	6.47%
预收款项	2,438.06	0.39%	511.53	0.06%	1,595.86	0.18%	832.53	0.09%
应交税费	7,515.41	1.20%	11,680.41	1.39%	15,216.46	1.75%	18,124.14	1.95%
其他应付款	6,006.04	0.96%	11,102.05	1.32%	10,532.35	1.21%	36,392.35	3.92%
一年内到期的非流动负债	56,100.00	8.92%	105,200.00	12.54%	260,914.32	29.95%	223,228.86	24.03%
其他流动负债	21,519.00	3.42%						
流动负债合计	231,346.30	36.79%	183,304.03	21.85%	415,722.66	47.71%	451,107.33	48.55%
非流动负债：								
长期借款	176,450.00	28.06%	391,361.00	46.64%	184,339.00	21.16%	332,010.00	35.74%
应付债券	221,100.43	35.16%	230,000.00	27.41%	220,000.00	25.25%	90,000.00	9.69%
长期应付款			34,430.21	4.10%	51,204.47	5.88%	55,956.14	6.02%
非流动负债合计	397,550.43	63.21%	655,791.21	78.15%	455,543.47	52.29%	477,966.14	51.45%
负债合计	628,896.74	100.00%	839,095.24	100.00%	871,266.13	100.00%	929,073.47	100.00%

1) 短期借款

2019-2022年9月末短期借款余额分别为7.90亿元、3.96亿元、5.79亿元、10.28亿元，占负债总计的比重分别为12.56%、4.72%、6.65%和11.06%。2021年，公司短期借款同比上年增加1.83亿元，增长46.21%。截至2021年末，公司短期借款构成全部为保证借款。

2021年末高港高新短期借款明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
质押借款	--	--
保证借款	579,000,000.00	386,000,000.00
信用借款	--	10,000,000.00
合计	579,000,000.00	396,000,000.00

2) 应付票据

2019-2022年9月末应付票据余额分别为3.10亿元、0.80亿元、0.30亿元和0.96亿元，占负债总计的比重分别为4.93%、0.95%、0.34%和1.03%。2021年末，公司应付票据构成全部为银行承兑汇票。

2021年末高港高新应付票据明细表（单位：元）

类别	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	30,000,000.00	80,000,000.00

3) 应付账款

2019-2022年9月末应付账款余额分别为2.78亿元、0.72亿元、6.66亿元和6.01亿元，占负债总计的比重分别为4.41%、0.86%、7.64%和6.47%。2021年公司应付账款主要是未结算工程款，主要是应付泰州宝厦建设工程有限公司6.55亿元，占应付账款的98.40%。

2021年末高港高新应付账款按性质分类明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
工程款	655,002,342.87	--
商贸款	10,634,334.55	72,100,339.09
合计	665,636,677.42	72,100,339.09

2021年末高港高新主要大额应付账款情况表（单位：元）

单位名称	期末金额	占应付账款总额的比例(%)	未结算原因
泰州宝厦建设工程有限公司	655,002,342.87	98.40	未到期结算
北京隆源自动成型系统有限公司	1,423,400.00	0.21	未到期结算
泰州市润泰园林绿化工程有限公司	1,379,514.13	0.21	未到期结算

单位名称	期末金额	占应付账款总额的比例 (%)	未结算原因
江苏省江建集团有限公司	1,208,034.93	0.18	未到期结算
江苏广泽建设有限公司	950,000.00	0.14	未到期结算
合计	659,963,291.93	99.14	--

4) 其他应付款

2019-2022年9月末其他应付款余额分别为0.60亿元、1.11亿元、1.05亿元和3.64亿元，占负债总额的比例分别为0.96%、1.32%、1.21%和3.92%。截至2021年末，公司其他应付款主要是江苏临港经济园投资开发有限公司0.38亿元和泰州引江城市开发建设有限公司0.20亿元。

2021年末高港高新主要大额其他应付款明细表（单位：元）

单位名称	期末金额	占其他应付款总额的比例 (%)	性质
江苏临港经济园投资开发有限公司	38,000,000.00	36.08	往来款
泰州引江城市开发建设有限公司	20,000,000.00	18.99	往来款
许庄街道官沟社区	9,458,885.16	8.98	往来款
许庄街道农经站	6,525,194.00	6.20	往来款
许庄街道马厂社区	5,615,257.80	5.33	往来款
合计	79,599,336.96	75.58	--

5) 长期借款

2019-2022年9月末公司长期借款余额分别为17.65亿元、39.14亿元、18.43亿元和33.20亿元，占负债总计的比重分别为28.06%、46.64%、21.16%和35.74%。2021年，公司长期借款减少20.70亿元，减少52.90%，主要是保证借款减少所致。

2021年末高港高新长期借款明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
保证借款	1,400,140,000.00	3,913,610,000.00
抵押借款	203,250,000.00	--
质押借款	60,000,000.00	--
保证+抵押借款	180,000,000.00	--
合计	1,843,390,000.00	3,913,610,000.00

6) 应付债券

2019-2022年9月末公司应付债券22.11亿元、23.00亿元、22.00亿元和9.00亿元，占负债总计的比重分别为35.16%、27.41%、25.25%和9.69%。公司债券主要包括“17高港高新债”6.00亿元、“方正证券私募债（20高港01）”

7.60 亿元、“方正证券私募债（20 高港 02）” 2.20 亿元、“方正证券私募债（20 高港 03）” 1.20 亿元和“国海证券（21 高港 01）” 5.00 亿元。

2021 年末高港高新应付债券明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
申万宏源证券-2017 年一般企业债（17 高港高新债）	600,000,000.00	1,200,000,000.00
方正证券-2020 年非公开发行公司债券第一期（20 高港 01）	760,000,000.00	760,000,000.00
方正证券-2020 年非公开发行公司债券第二期（20 高港 02）	220,000,000.00	220,000,000.00
方正证券-2020 年非公开发行公司债券第三期（20 高港 03）	120,000,000.00	120,000,000.00
国海证券-2021 年非公开发行公司债券第一期（21 高港 01）	500,000,000.00	--
合计	2,200,000,000.00	2,300,000,000.00

7) 长期应付款

2019-2022 年 9 月末公司长期应付款 0 亿元、3.44 亿元、5.12 亿元和 5.60 亿元，占负债总计的比重分别为 0%、4.10%、5.88%和 6.02%。截至 2021 年末，公司长期应付款全部为融资租赁款。

2021 年末高港高新长期应付款明细表（单位：元）

项目	年末余额	年初余额
融资租赁款项	512,044,681.65	344,302,129.16

(4) 盈利能力分析

高港高新 2019-2022 年 9 月末经营情况（单位：亿元、%）

科目	2019 年	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
营业收入	14.53	12.46	15.30	10.23
营业利润率	10.51%	9.63%	8.16%	5.08%
营业净利率	9.83%	8.74%	7.33%	3.75%
销售毛利率	7.64%	9.08%	6.33%	9.22%

2019-2022 年 9 月末，高港高新实现营业收入分别为 14.53 亿元、12.46 亿元、15.30 亿元和 10.23 亿元，2020 年公司营业收入同比增长小幅下降，主要系公司设备销售收入降低导致，2021 年营业收入达到 15.30 亿元，截至 2022 年 9 月末，公司完成 2021 年营业收入的 66.86%。

2019-2022 年 9 月末，公司营业利润率分别为 10.51%、9.63%、8.16%和 5.08%；销售毛利率分别为 7.64%、9.08%、6.33%和 9.22%，总体看，公司营业

收入和盈利能力较为稳定。

(5) 现金流量分析

高港高新 2019-2022 年 9 月末现金流情况 (单位: 万元)

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月末
经营活动现金流入小计	192,319.42	176,369.30	198,511.81	121,464.14
经营活动现金流出小计	276,700.44	194,548.62	164,468.67	78,519.74
经营活动产生的现金流量净额	-84,381.02	-18,179.32	34,043.13	42,944.40
投资活动现金流入小计		9,794.06		
投资活动现金流出小计	2,084.17	152,333.30	17,766.66	9,194.75
投资活动产生的现金流量净额	-2,084.17	-142,539.23	-17,766.66	-9,194.75
筹资活动现金流入小计	262,928.00	599,320.39	233,148.73	462,700.00
筹资活动现金流出小计	175,450.25	360,239.58	316,358.08	494,454.31
筹资活动产生的现金流量净额	87,477.75	239,080.80	-83,209.34	-31,754.31
现金及现金等价物净增加额	1,012.55	78,362.25	-66,932.87	1,995.35

经营活动方面, 2019-2022 年 9 月末, 公司经营活动产生的现金流量净额分别为-8.44 亿元、-1.82 亿元、3.40 亿元和 4.29 亿元, 公司经营活动产生的现金流量净额情况逐渐好转, 2021 年开始由负转正。

投资活动方面, 公司投资活动现金流较小, 2019-2022 年 9 月末, 公司投资活动现金流净额分别为-0.21 亿元、-14.25 亿元、-1.78 亿元和-0.92 亿元, 公司投资活动现金流入极少, 现金流出主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金。

筹资活动方面, 2019-2022 年 9 月末, 公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 8.75 亿元、23.91 亿元、-8.32 亿元和-3.18 亿元, 2020 年 12 月末公司投资活动现金流入主要为取得借款收到的现金。2021 年现金流量净额为负主要系取得借款收到的现金减少, 同时筹资活动现金流出规模未减少所致。

总的来说, 公司整体的现金流保持正向流入, 在未来当公司的在建、拟建项目完成, 现金流入量也会随着增加。

(6) 偿债能力分析

高港高新 2019-2022 年 9 月末主要偿债能力指标 (单位: 亿元、%)

指标名称	2019 年	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
资产负债率 (%)	56.27%	60.63%	59.50%	59.89%
流动比率	4.59	6.32	2.86	2.79
速动比率	2.38	3.36	1.32	1.30

从短期偿债能力来看 2019-2022 年 9 月末公司流动比率分别为 4.59、6.32、

2.86 和 2.79，呈波动趋势但公司流动比率均维持在较高水平。同期速动比率分别为 2.38、3.36、1.32 和 1.30，两者近几年波动较大，但是历年数据均处于较高水平。总体来看，公司短期偿债能力较为优秀。

2019-2022 年 9 月末公司资产负债率分别为 56.27%、60.63%、59.50% 和 59.89%，整体有略微波动，但处于合理水平，公司长期偿债压力较低。

总体来看，公司具备合理的长期和短期偿债能力，且公司资产流动资产规模大，以及土地资产的增值为负债提供了一定的保障。

（八）融资及担保情况

1、对外融资

截至 2022 年末，交易对手高港高新的对外融资合计 87.16 亿元，截至 2022 年末交易对手高港高新的对外负债共计 87.16 亿元。债务结构包括银行借款、债券、信托、租赁和其他融资，其中以信托、债券和银行融资为主，银行融资 21.15 亿元，占比 24.27%；债券融资 17.00 亿元，占比 19.50%；信托融资 37.96 亿元，占比 43.55%；租赁融资 5.33 亿元，占比 6.11%；其他融资 5.71 亿元，占比 6.56%，主要为保理和资管公司融资。公司融资渠道比较多样，但是信托融资占比偏高。

高港高新投融资方式情况（单位：万元，%）

类型	银行融资	债券融资	信托融资	租赁融资	其他融资	合计
金额	211,545.00	170,000.00	379,620.00	53,293.59	57,134.00	871,592.59
占比	24.27%	19.50%	43.55%	6.11%	6.56%	100.00%

高港高新的预期债务偿还主要集中在 2023 和 2024 年。2023 年和 2024 年债务偿还分别为 31.95 亿元和 36.84 亿元，公司有一定的偿债压力，但公司短期内主要偿还压力来自发债和信托，其中大部分均可进行续作或借新还旧进行展期和置换，可以大幅缓解短期偿还压力。另外，公司流动资产足够覆盖短期到期的借款，短期债务压力可控。

高港高新 2022-2025 年及以后到期债务情况（单位：万元，%）

类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
金额	319,532.35	368,408.85	78,980.04	104,671.34	871,592.59

占比	36.66%	42.27%	9.06%	12.01%	100.00%
----	--------	--------	-------	--------	---------

此外，截至2023年3月末江苏泰园城市发展有限公司、泰州市润泰园林绿化工程有限公司和江苏鼎实供应链管理有限公司（以下分别简称“泰园发展”、“润泰园林”和“鼎实供应链”，上述三家公司为高港高新可控制的公司）合计融资余额为29.80亿元，具体融资明细如下：（单位：万元）

融资单位	授信机构	借款余额 (万元)	起始日	到期日
江苏泰园城市发展有限公司	苏州银行泰州海陵支行	15,200.00	2022-12-15	2023-12-15
	泰州农业发展银行	40,000.00	2020-12-18	2035-11-30
	南京银行泰州高港支行	7,000.00	2023-2-16	2027-11-18
	南京银行泰州高港支行	6,000.00	2023-1-1	2027-11-18
	南京银行泰州高港支行	5,000.00	2023-1-11	2027-11-18
	南京银行泰州高港支行	2,000.00	2022-12-30	2027-11-18
	紫金信托	20,000.00	2022-6-29	2025-6-29
	苏州信托	15,000.00	2022-6-10	2024-6-10
	五矿信托	9,320.00	2022-4-15	2024-4-15
	五矿信托	8,870.00	2022-8-26	2024-8-26
	五矿信托	8,210.00	2022-8-19	2024-8-19
	五矿信托	7,880.00	2022-8-12	2024-8-12
	五矿信托	7,420.00	2022-7-8	2024-7-8
	五矿信托	3,570.00	2022-4-22	2024-4-22
	五矿信托	2,460.00	2022-7-15	2024-7-15
	五矿信托	1,930.00	2022-4-29	2024-4-29
	五矿信托	340	2022-9-2	2024-9-2
	泰州农商行新港支行	9,800.00	2023-1-6	2024-1-16
	南京银行泰州高港支行	17,000.00	2022-12-31	2023-12-30
	南京银行泰州高港支行	3,000.00	2022-11-28	2023-11-27
	兴福村镇银行	500	2023-2-16	2026-1-30
	华夏银行泰州分行	8,000.00	2022-12-29	2023-12-26
	华夏银行泰州分行	2,000.00	2022-12-28	2023-12-26
	恒丰银行南京分行	11,000.00	2022-12-22	2023-12-21
	江苏银行高港支行	4,500.00	2019-6-19	2023-6-15
	光大银行泰州分行	12,000.00	2023-3-23	2024-3-22
	浙商银行泰州分行	5,000.00	2023-1-1	2024-1-1
	苏州农商行泰州海陵支行	950	2022-6-16	2023-6-16
	冀银金租	3,333.33	2020-11-27	2023-11-27
	江南金租	1,334.38	2020-3-17	2024-3-10
泰州市润泰园林绿化工程有限公司	苏豪融资租赁	5,000.00	2022-11-1	2025-11-1
	泰州农商行	2,900.00	2023-3-21	2024-4-21
	江苏银行高港支行	4,900.00	2019-10-11	2023-10-7
	江阴农商行	2,900.00	2022-11-23	2023-11-22
	泰州农商行	1,900.00	2023-4-3	2024-3-25
	上海银行	1,000.00	2023-4-3	2024-3-31
	南京银行泰州高港支行	950	2023-3-9	2024-3-8
江苏鼎	长江商业银行	5,000.00	2022-6-29	2024-6-28

实供应链管理 有限公司	泰州农村商业银行药城支行	1,000.00	2021-7-29	2023-7-28
	泰州农村商业银行药城支行	1,900.00	2022-8-9	2023-8-8
	北京银行	3,000.00	2022-1-17	2023-1-10
	华夏银行	15,000.00	2022-1-17	2023-5-16
	苏州银行泰州分行	1,000.00	2022-1-23	2023-1-11
	苏州银行泰州分行	1,000.00	2023-2-16	2024-2-15
	上海银行	1,000.00	2022-1-24	2023-1-23
	交通银行高港支行	5,000.00	2022-2-2	2023-12-1
	交通银行高港支行	3,000.00	2022-2-2	2023-12-1
	农业银行	1,000.00	2022-2-29	2023-2-28
	江阴农商行高港支行	950	2023-3-22	2024-3-20
	民生银行泰州分行营业部	1,000.00	2023-3-30	2024-3-19
	合计	298017.71		

截至2023年3月末，三家公司银行借款20.34亿元，占比68.23%；信托融资8.50亿元，占比28.52%；租赁融资0.97亿元，占比3.24%。上述公司合计银行融资占比高，融资成本较低。

泰园发展、润泰园林和鼎实供应链融资方式明细（单位：万元）

银行	信托	租赁	合计
203,350.00	85,000.00	9,667.71	298,017.71
68.23%	28.52%	3.24%	100.00%

泰园发展、润泰园林和鼎实供应链实际为高港高新可控制的企业，高港高新持有泰园发展49.00%的股份、泰园发展持有润泰园林99.99%的股份以及持有润泰园林51.00%的股份，三家公司管理人员和高港高新一致，且不涉及地方政府隐性债务，三家公司可以获得大量低成本的银行借款。

目前，医药高新区（高港区）的融资红线为7.5%，超过7.5%的对外融资需要上报区级领导，经领导审批方可通过。

2、高港高新区（高港区）区域内融资结构

2021年9月末与2022年9月末高港高新区（高港区）平台融资结构

（单位：亿元）

项目	2022年9月		2021年9月	
	金额	占比	金额	占比
银行	694.15	44.15%	571.22	39.18%
债券	460.01	29.26%	464.07	31.83%
信托	286.64	18.23%	286.91	19.68%
租赁	143.95	9.16%	113.61	7.79%
其他	35.31	2.25%	22.22	1.52%
合计	1,572.17	100.00%	1,458.04	100.00%

通过整合高港高新区（高港区）内区域融资，对比 2021 年 9 月与 2022 年 9 月平台的融资，银行融资余额为 694.15 亿元，占比为 44.15%，同比上年增加 122.93 亿元，债券融资余额为 460.01 亿元，占比为 29.26%，较上年同期下降 2.57 个百分点，信托融资余额基本与上年持平，占比略微下降；租赁融资余额为 143.95 亿元，占比为 9.16%，同比上年增加了 1.36%，其他融资余额为 35.31 亿元，占比 2.25%，较上年增加 1.52%。

3、 对外担保

截至 2022 年 9 月末，公司对外担保余额为 51.85 亿元，明细如下：（单位：万元）

被保证单位	债权机构	保证余额	起始时间	担保时间	企业性质
江苏创鸿资产管理有限公司	南京银行泰州分行	6,000.00	2018/2/8	2022/12/29	国企
	南京银行泰州分行	6,000.00	2018/6/15	2022/12/29	
	中信银行泰州分行	6,882.00	2020/12/28	2026/12/20	
	中信银行泰州分行	6,882.00	2021/4/30	2026/12/20	
	中信银行泰州分行	8,200.00	2021/12/28	2026/12/20	
	中信银行泰州分行高港支行	12,000.00	2022/6/24	2026/6/20	
江苏鼎实供应链管理有限公司	苏州银行	500.00	2022/1/21	2023/1/20	国企
	泰州农商行泰州分行	1,000.00	2022/7/29	2023/7/28	
	泰州农商行泰州分行	1,900.00	2022/8/9	2023/8/8	
江苏华创医药研发平台管理有限公司	恒丰银行南京分行	8,000.00	2022/8/2	2023/8/1	国企
江苏日晖虹雨化工有限公司	恒丰银行南京分行	4,800.00	2022/5/19	2023/5/17	国企
	江苏银行泰州分行	5,400.00	2019/10/15	2022/10/12	
江苏太平洋港务有限公司	江苏长江商业银行泰州分行	5,000.00	2022/5/20	2023/5/18	国企
江苏泰园城市发展有限公司	光大银行泰州分行	4,800.00	2022/3/17	2023/3/16	国企
	恒丰银行南京分行	12,000.00	2021/12/22	2022/12/20	
	华夏银行泰州分行	10,000.00	2021/12/16	2022/12/15	
	冀银金融租赁股份有限公司	5,000.00	2020/11/27	2023/11/27	
	江南金融租赁有限公司	2,668.48	2020/3/17	2024/3/10	
	江苏银行泰州分行	4,500.00	2019/6/19	2023/6/15	
	苏州农商行泰州分行	950.00	2022/6/16	2023/6/16	
	苏州信托有限公司	15,000.00	2022/6/10	2024/6/10	
	泰州农商行泰州分行	9,800.00	2022/1/14	2023/1/13	
	五矿国际信托有限公司	340.00	2022/9/2	2024/9/2	
	五矿国际信托有限公司	1,930.00	2022/4/29	2024/4/29	
	五矿国际信托有限公司	2,460.00	2022/7/15	2024/7/15	
	五矿国际信托有限公司	3,570.00	2022/4/22	2024/4/22	
	五矿国际信托有限公司	7,420.00	2022/7/8	2024/7/8	
	五矿国际信托有限公司	7,880.00	2022/8/12	2024/8/12	
	五矿国际信托有限公司	8,210.00	2022/8/19	2024/8/19	
	五矿国际信托有限公司	8,870.00	2022/8/26	2024/8/26	
五矿国际信托有限公司	9,320.00	2022/4/15	2024/4/15		
紫金信托	20,000.00	2022/6/29	2025/6/29		
江苏泰州港核心投资开发有限公司	五矿国际信托有限公司	650.00	2021/10/22	2023/10/22	国企
	五矿国际信托有限公司	900.00	2022/1/21	2024/1/21	
	五矿国际信托有限公司	1,850.00	2021/12/3	2023/12/3	
	五矿国际信托有限公司	2,120.00	2021/10/9	2023/10/9	

	五矿国际信托有限公司	2,600.00	2021/11/26	2023/11/26	
	五矿国际信托有限公司	3,970.00	2021/10/15	2023/10/15	
	五矿国际信托有限公司	4,700.00	2021/10/29	2023/10/29	
	五矿国际信托有限公司	7,280.00	2022/1/29	2024/1/29	
江苏望涛投资建设有限公司	光大银行泰州分行	46.70	2017/3/2	2022/1/22	国企
	光大银行泰州分行	9,333.33	2017/3/21	2022/1/22	
	光大银行泰州分行	11,619.97	2017/4/1	2022/1/22	
	中海信托(杭州银行南京分行)	22,000.00	2019/11/29	2023/12/20	
	中海信托(杭州银行南京分行)	22,400.00	2019/11/29	2023/12/20	
泰州鼎驰供应链管理有限公司	江苏银行泰州分行	4,000.00	2019/12/18	2022/12/2	国企
	泰州农商行泰州分行	4,900.00	2022/1/30	2023/1/28	
泰州鼎铨通信科技有限公司	恒丰银行南京分行	5,000.00	2021/12/17	2022/12/16	国企
泰州东方小镇商务管理有限公司	恒丰银行南京分行	5,000.00	2022/7/29	2023/7/28	国企
泰州国际集装箱码头有限公司	江苏长江商业银行泰州分行	5,000.00	2022/3/31	2023/3/28	国企
泰州市鼎顺创业投资有限公司	恒丰银行南京分行	6,800.00	2022/3/29	2023/3/28	国企
	江阴农商行高港支行	980.00	2022/3/15	2023/3/14	
	南京银行泰州分行	4,000.00	2021/12/20	2022/12/19	
泰州市港城驾驶员培训有限公司	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	5,262.21	2021/2/8	2024/2/8	国企
泰州市港城绿化工程有限公司	远东国际融资租赁有限公司	7,861.08	2022/1/11	2025/1/11	国企
	远东国际融资租赁有限公司	7,861.08	2022/1/11	2025/1/11	
泰州市高港自来水有限公司	江苏银行泰州分行	4,000.00	2021/12/28	2022/12/19	国企
泰州市宏晟装饰装潢有限公司	恒丰银行南京分行	1,900.00	2022/9/29	2023/9/28	国企
	江苏银行泰州分行	5,000.00	2019/9/16	2023/9/12	
	南京银行泰州分行	2,000.00	2021/11/16	2022/11/15	
泰州市华创开发建设有限公司	泰州农商行泰州分行	4,900.00	2022/1/30	2023/1/27	国企
泰州市华龙城市建设发展有限公司	江苏银行泰州分行	4,800.00	2019/10/16	2022/10/13	国企
泰州市华融城镇建设有限公司	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	5,262.21	2021/2/8	2024/2/8	国企
泰州市凯城建设有限公司	恒丰银行南京分行	4,500.00	2021/11/10	2022/11/9	国企
	江南金融租赁有限公司	10,723.44	2020/8/7	2024/8/10	
	江苏银行泰州分行	4,900.00	2019/10/9	2023/9/15	
	南京银行泰州分行	4,000.00	2022/1/6	2023/1/5	
	浦发银行泰州分行	3,000.00	2022/5/31	2023/5/31	
	上海银行	5,000.00	2022/5/26	2023/5/26	
泰州市凯润城市建设有限公司	光大银行泰州分行	8,000.00	2022/3/21	2023/3/20	国企
	恒丰银行南京分行	6,000.00	2022/3/10	2023/3/9	
	江苏银行泰州分行	5,300.00	2019/11/15	2022/11/11	
	南京银行泰州分行	2,500.00	2021/11/23	2022/11/22	
	浦发银行泰州分行	3,500.00	2022/5/31	2023/5/31	
	泰州高港兴福村镇银行	500.00	2021/2/26	2024/2/5	
泰州市凯源投资开发有限公司	恒丰银行南京分行	3,800.00	2022/7/14	2023/7/13	国企
	江苏银行泰州分行	5,300.00	2019/11/6	2022/11/3	
	南京银行泰州分行	4,000.00	2022/1/20	2023/1/19	
泰州市润泰园林绿化工程有限公司	广州银行南京分行	3,000.00	2022/2/23	2023/2/23	国企
	江苏银行泰州分行	4,900.00	2019/10/11	2022/10/8	
	南京银行泰州分行	1,000.00	2022/3/9	2023/3/7	
	泰州农商行泰州分行	4,800.00	2022/3/16	2023/3/14	
泰州市万厦市政工程有限公司	恒丰银行南京分行	2,800.00	2022/3/30	2023/3/29	国企
	江苏银行泰州分行	4,400.00	2019/9/18	2023/9/14	
	苏州农商行泰州分行	2,000.00	2022/3/18	2023/3/18	
泰州市新晟物业管理有限公司	江苏银行泰州分行	4,900.00	2019/10/30	2022/10/17	民企
泰州市振发船舶修理有限公司	恒丰银行南京分行	4,000.00	2022/9/9	2023/9/8	民企
泰州市振发钢结构有限公司	泰州农商行泰州分行	2,000.00	2022/1/10	2023/1/10	国企

泰州引江城市开发建设有限公司	渤海银行苏州分行	5,000.00	2022/6/7	2023/6/6	国企
	民生银行泰州分行	27,363.00	2018/12/20	2026/12/6	
合计		518,465.50			

截至 2022 年 9 月末，高港高新对外担保余额为 51.85 亿元，其中对国企担保金额为 50.96 亿元，占比 98.28%，对民企担保金额为 0.89 亿元，占比 1.72%。公司对民企担保占极低，且金额较小，风险较低。

被担保民企：泰州市振发船舶修理有限公司和泰州市振发钢结构有限公司均为高港高新管委会委派其工作人员作为出资人成立的公司，实际控制人均为高港高新管委会。公司为民企担保金额较低，担保业务多与政府合作或有国企背景，代偿风险低。泰州市高港自来水有限公司有临港经济园区管委会指派人员出资成立，实际为国有企业。

（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 17 日出具的跟踪评级报告，高港高新主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，YY 评级为 7。高港高新发债情况具体情况如下：

序号	证券简称	证券类别	起息日期	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	发行方式
1	22 高港 03	私募债	2022-11-08	5.00	3.00	5.50	2022-11-04	2025-11-08	CNY	私募
2	22 高港 02	私募债	2022-07-21	3.40	3.00	5.70	2022-07-20	2025-07-21	CNY	私募
3	22 高港 01	私募债	2022-06-16	2.60	3.00	5.90	2022-06-15	2025-06-16	CNY	私募
4	17 高港高新债	一般企业债	2017-06-22	6.00	7.00	5.54	2017-06-21	2024-06-22	CNY	公募
5	21 高港 01	私募债	2021-04-28	5.00	2.00	6.99	2021-04-26	2023-04-28	CNY	私募

（十）征信查询及诉讼情况

根据查询人行征信系统，截至 2022 年 12 月 12 日，公司未结清业务中无关注类和不良类信贷记录。

经查询“中国裁判文书网”，高港高新无涉诉情况。

四、担保人分析

（一）公司概况

担保方名称	江苏创鸿资产管理有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	泰州市高港区泰高公路西侧
法定代表人	李旻
注册/实收资本	315400 万元人民币/315400 万元人民币
成立时间	2010 年 8 月 13 日
营业期限	2010 年 8 月 13 日至无固定期限
经营范围	从事政府授权范围内的国有资产经营、资产运作；房屋建筑工程施工；房地产开发经营；城市基础设施建设工程施工；土地管理；旅游景点经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
统一社会信用代码	91321203469034208U

（二）历史沿革

江苏创鸿资产管理有限公司（前身为泰州市高港区公有资产管理中心）（以下简称“公司”或“江苏创鸿”）于 2010 年 8 月 13 日出资成立，并于 2010 年 8 月 13 日领取了注册号为 321203000041960 的营业执照。截至 2019 年 8 月末，公司股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会，注册资本 315400 万元。

公司设立时注册资本为 400 万元，其中泰州市港城建设投资发展中心于 2010 年 8 月 9 日以货币出资 400 万元，占注册资本的 100%。

2011 年 10 月 17 日，经泰高政发【2010】135 号决定，将泰州市港城建设投资发展中心持有的公司 400 万元国有股权无偿划拨给江苏望涛投资建设有限公司。

2013年3月8日，根据修改后的公司章程规定，公司增加注册资本15000万元，增加后注册资本为15400万元。

2015年12月29日，经泰高政发【2015】23号决定，公司股东由江苏望涛投资建设有限公司更改为泰州市高港区国有资产管理中心。

2017年8月，根据修改后的公司章程规定，公司名称由泰州市高港区国有资产管理中心变更为江苏创鸿资产管理有限公司。

2019年8月公司股东由泰州市高港区国有资产管理中心更改为泰州市政府国有资产监督管理委员会，公司登记机关由泰州市高港区行政审批局迁至泰州市行政审批局。公司由高港区区级平台升格为泰州市市级平台。

2019年9月29日，经泰州市政府国有资产监督管理委员会文件（泰国资复【2019】37号）批复，泰州市政府通过泰州市政府国有资产监督管理委员会向公司注资300000万元人民币，公司注册资本由15400万元变更为315400万元。

2022年3月末，泰州市国资委对公司的30.00亿元增资已分两期全额实缴到位，公司实收资本增至31.54亿元。

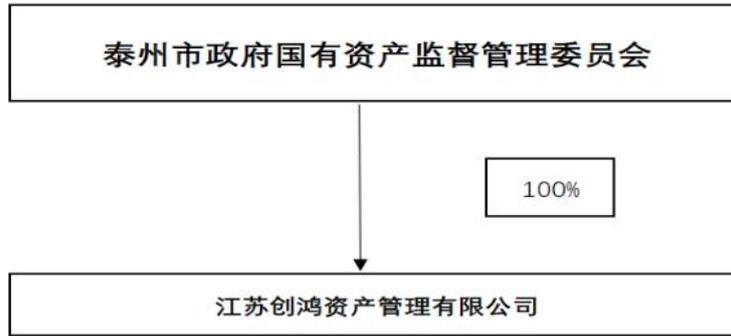
2022年4月20日，公司法定代表人由杨金龙变更为李巧荣。

2023年3月7日，公司法定代表人由李巧荣变更为李旻。

截至2023年4月，公司注册资本和实收资本均为315400万元人民币，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%），公司法定代表人李旻。

（三）股权结构

截至2023年4月，公司注册资本和实收资本均为315400万元人民币，股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会（100.00%），公司法定代表人李巧荣。股权结构图如下：



(四) 公司治理与组织架构

1、公司治理

江苏创鸿资产管理有限公司根据《公司法》的规定及有关法律法规的规定，制定公司章程：

(1) 股东

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

- 1) 批准公司的章程及章程修改方案；
- 2) 依照法定程序任免（或建议任免）公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬；
- 3) 建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；
- 4) 审核公司的战略发展规划；
- 5) 审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告，审核公司重大投资、融资计划；
- 6) 审核公司财务预算报告，审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；
- 7) 批准增减注册资本及发行公司债券的方案；
- 8) 决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；
- 9) 审核公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的方案，并报区政府批准；
- 10) 审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

11) 法律法规规定的其他职权。

(2) 董事会

公司设董事会，成员为 3 人，其中 2 人由股东委派产生，1 人由职工代表大会选举产生。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) 负责向股东报告工作；
- 2) 执行股东的决定；
- 3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 8) 决定公司内部管理机构的设置；
- 9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10) 制定公司的基本管理制度；
- 11) 决定公司对外融资和提供担保方案；
- 12) 其他职权。

(3) 监事

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

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 向股东提出提案；
- 5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

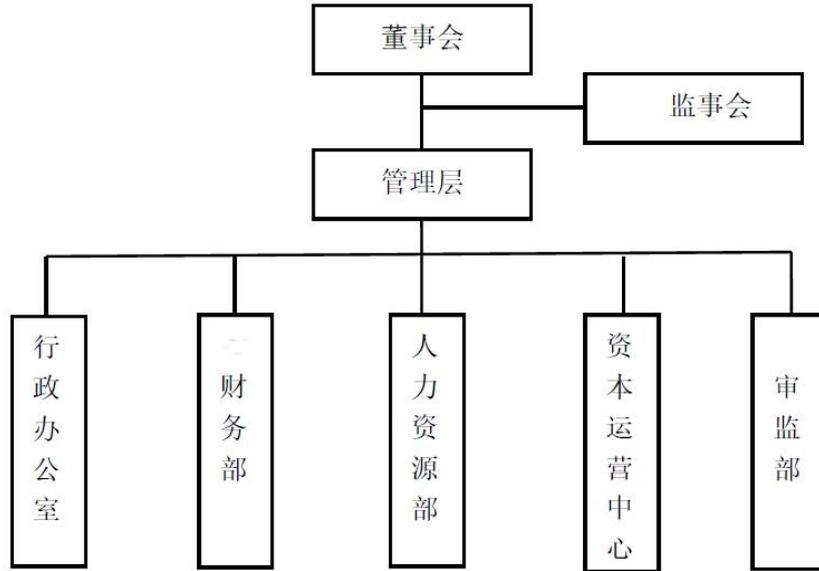
(4) 总经理

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

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

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。公司设立了行政办公室、财务部、人力资源部、资本运营中心、审监部五大部门，具体执行管理层下达的任务。公司组织结构图如下：



(五) 主要控股公司

截至 2022 年 6 月末，公司纳入合并范围的子公司共计 8 家，各控股子公司的简要情况如下表所示：

子公司名称	子公司级次	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
江苏大江建设工程有限公司	一级	25,037.00	泰州	对外承包工程	100.00	--	划拨
泰州金港建设投资发展有限公司	一级	20,800.00	泰州	基础设施建设	100.00	--	划拨
泰州市华融城镇建设有限公司	一级	20,900.00	泰州	城镇建设	100.00	--	划拨
江苏登盛商贸有限公司	一级	980.00	泰州	贸易	100.00	--	转让
江苏揽胜商贸有限公司	一级	980.00	泰州	贸易	100.00	--	转让
泰州江东热力有限公司	一级	4,000.00	泰州	热汽供应	51.00	--	划拨
江苏望涛投资建设有限公司	一级	25,000.00	泰州	基础设施建设	60.00	--	划拨
泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	一级	272,108.92	泰州	基础设施建设	60.70	--	划拨

担保人纳入合并范围子公司基本情况介绍：

1. 江苏望涛投资建设有限公司

江苏望涛投资建设有限公司成立于 2003 年 03 月 28 日，法定代表人为叶涛，注册资本为 25000 万元人民币。企业地址位于泰州市高港区港城路 16 号，经营

范围包含：房地产开发经营；从事政府授权范围内的国有资产的经营、资本运作；房屋建筑工程、园林绿化工程施工；城市基础设施建设；土地整理；城市防洪工程建设的投融资、建设、管理、维护；水土资源开发利用；水利工程设备物资采购、供应；花卉、苗木、草坪销售。

2. 泰州市高港高新区开发建设有限责任公司

泰州市高港高新区开发建设有限责任公司成立于 2002 年 1 月 28 日，企业地址位于泰州市刁铺镇振北路 8 号，经营范围包含：土木工程施工、市政工程施工、园林绿化工程施工；科技开发、招商引资；危旧房及棚户区改造；建筑材料销售；苗木种植及销售；供应链管理服务，有色金属（不含危险化学品及国家限定或禁止经营的）销售；电子产品、通讯设备、手机及配件研发，加工及销售；房地产开发；土地整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3. 江苏大江建设工程有限公司

江苏大江建设工程有限公司成立于 2001 年 1 月 15 日，企业地址位于泰州市高港区扬子江中路 96 号（全民健身中心），经营范围包含：房屋建筑工程、市政工程、室内外装饰装修工程、钢结构工程、地基基础工程、模板脚手架安装工程、防水防腐保温工程、建筑智能化工程设计、施工；信息系统集成服务；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；水泥制品（不含承重件）、建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：进出口代理；货物进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

4. 泰州金港建设投资发展有限公司

泰州金港建设投资发展有限公司成立于 2009 年 10 月 26 日，企业地址位于泰州市高港区金港中路东侧，经营范围包含：实业投资；房地产开发经营；园林绿化工程、水利基础设施建设工程、河道整治工程施工；道路养护。（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）。

（六）经营模式

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。2019年，得益于子公司望涛投资和高港新发的划入，公司营业收入及毛利润均大幅增长，收入结构调整以基础设施建设和工程施工业务为主。

公司主营业务收入来源较为多元，包括工程施工、国有资产经营、热力销售和商贸业务收入。

2020年度、2021年度和2022年1-6月，公司的主营业务收入分别为496,432.69万元、482,162.47万元和220,267.86万元。近两年及一期，公司营业收入主要来源于工程施工、国有资产经营、热力销售、园区经营业务和商贸业务。2020年度、2021年度和2022年1-6月，公司工程施工、国有资产经营、热力销售、园区经营业务和商贸业务收入合计占主营业务收入的比重分别为92.41%、85.42%和91.19%。

2020-2022年6月公司营业收入构成及成本情况（单位：万元）

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入						
工程施工	108,339.53	49.19	212,207.71	44.01	285,842.76	57.58
国有资产经营	23,562.91	10.70	41,939.61	8.7	35,207.86	7.09
商贸业务	16,401.29	7.45	73,334.57	15.21	43,076.20	8.68
热力销售	10,857.10	4.93	18,749.85	3.89	29,529.22	5.95
驾校培训业务	350.53	0.16	1,556.95	0.32	1,559.88	0.31
园区经营业务	41,700.98	18.93	65,619.17	13.61	65,076.41	13.11
土地改造业务	16,412.36	7.45	26,322.95	5.46	29,211.48	5.88
酒店业务	1,355.58	0.62	4,437.23	0.92	4,889.77	0.98
绿化业务	1,060.13	0.48	3,122.61	0.65	2,039.11	0.41
房屋销售	227.46	0.10	34,871.82	7.23	-	-
合计	220,267.86	100.00	482,162.47	100	496,432.69	100
项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本						
工程施工	94,208.29	50.51	184,528.44	44.1	250,430.78	58.56
国有资产经营	11,474.91	6.15	19,760.27	4.72	15,361.02	3.59
商贸业务	16,102.17	8.63	71,510.85	17.09	41,905.27	9.8

热力销售	9,776.71	5.24	15,876.73	3.79	24,571.36	5.75
驾校培训业务	99.09	0.05	1,677.19	0.4	2,281.68	0.53
园区经营业务	37,460.20	20.08	58,946.03	14.09	58,458.47	13.67
土地改造业务	14,743.31	7.90	23,646.04	5.65	26,240.82	6.14
酒店业务	1,643.26	0.88	5,961.05	1.42	7,289.81	1.7
绿化业务	789.08	0.42	2,211.68	0.53	1,124.73	0.26
安置房销售	216.89	0.12	34,327.06	8.2	-	-
合计	186,513.90	100.00	418,445.34	100	427,663.94	100
项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润						
工程施工	14,131.24	41.87	27,679.27	43.44	35,411.98	51.49
国有资产经营	12,088.00	35.81	22,179.33	34.81	19,846.84	28.86
商贸业务	299.12	0.89	1,823.72	2.86	1,170.94	1.7
热力销售	1,080.39	3.20	2,873.12	4.51	4,957.87	7.21
驾校培训业务	251.44	0.74	-120.24	-0.19	-721.8	-1.05
园区经营业务	4,240.78	12.56	6,673.14	10.47	6,617.94	9.62
土地改造业务	1,669.05	4.94	2,676.91	4.2	2,970.66	4.32
酒店业务	-287.68	-0.85	-1,523.82	-2.39	-2,400.04	-3.49
绿化业务	271.05	0.80	910.94	1.43	914.38	1.33
安置房销售	10.57	0.03	544.76	0.85	-	-
合计	33,753.97	100.00	63,717.13	100	68,768.77	100
项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
营业毛利率						
工程施工		13.04		13.04		12.39
国有资产经营		51.30		52.88		56.37
商贸业务		1.82		2.49		2.72
热力销售		9.95		15.32		16.79
驾校培训业务		71.73		-7.72		-46.27
园区经营业务		10.17		10.17		10.17
土地改造业务		10.17		10.17		10.17
酒店业务		-21.22		-34.34		-49.08
绿化业务		25.57		29.17		44.84
安置房销售		4.65		1.56		-
综合毛利率		15.32		13.21		13.85

1. 工程施工

重大资产重组前，公司项目工程施工业务由公司子公司大江建设实施，大江建设具有房屋建筑施工总承包一级资质，同时具备市政公用工程施工总承包二级、建筑装饰装修工程专业承包二级、地基基础工程专业承包三级和钢结构工程专业承包三级资质和对外承包工程资质。大江建设主要承接市政工程、房屋及建筑物工程等工程项目。

大江建设的业务模式为项目方将建设项目委托给大江建设，签订合作协议，由大江建设负责项目的融资、建设并在规定时限内将施工完的项目交付委托方。大江建设按照发包人提供的施工图进行施工，在施工期限内完成工程建设，竣工验收后由项目方分年度支付工程款，大江建设确认工程施工业务收入。

公司成本核算方式：公司独立进行工程施工发生的成本，作为工程开发成本；存在分包的项目，以与分包方结算的工程款确认工程开发成本。

收入确认方法和确认时点：委托方分年度与大江建设进行验收结算，大江建设与委托方签署《工程项目结算确认单》，大江建设根据与委托方签署的《工程项目结算确认单》确认工程进度，确认工程项目的工程结算价款，按照已确认的工程量以15%左右的比例进行成本加成，确认为相应项目的工程施工收入。

公司工程施工业务的会计处理方式：当发生工程成本时，公司借记“存货-工程施工”，贷记“银行存款”或“应付账款”，项目结算时，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转工程成本。

大江建设工程施工项目的承揽方式主要以大江建设与项目业主方签订总承包合同然后独立进行建造为主，部分项目采取分包方式，将工程项目的部分分包给其他施工单位。具体如下：

模式一：

- (1) 项目业主方与大江建设签订总承包合同；
- (2) 大江建设进行施工建设；
- (3) 大江建设根据与委托方的结算确认收入。

模式二：

- (1) 项目业主方与大江建设签订总承包合同；
- (2) 大江建设将工程项目的部分分包给其他施工单位。
- (3) 大江建设与委托方结算确认收入。

重大资产重组之后，江苏望涛投资建设有限公司纳入公司合并范围，江苏望涛投资建设有限公司作为高港区基础设施建设和运营管理的重要载体，承接的城市基础设施建设工程，对2019年度公司工程施工业务收入有较大贡献。望涛投资的工程施工业务分为两个部分：其一为基础设施工程施工业务；其二为

标准厂房和港口建设。望涛投资与高港区政府相关部门签订项目委托代建协议，明确由望涛投资负责项目工程的招标、质量监控和施工进度审核管理，施工单位负责项目建设、负责工程项目监督管理。委托方按照项目建设成本加上合理的回报率支付相关回购款项。望涛投资每年根据项目完工进度以及相应工程结算确认营业收入及营业成本，委托方按协议向望涛投资支付项目建设款项。

公司主要通过委托代建的模式开展工程施工业务，相应的业务模式、会计处理方式等均合法合规，该项业务中形成的应收当地政府的委托代建款系工程背景，符合国家相关规定；不存在政府购买服务、替政府投资项目垫资的情形。

2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月份，公司实现工程施工收入 285,842.76 万元、212,207.71 万元和 108,339.53 万元，占当期主营业务收入的比例分别为 57.58%、44.01%和 49.19 %。近年来，大江建设承接了泰州市高港区主要市政工程项目的施工建设，先后承接了汽车搬迁项目、污水管网项目、净水管网项目、泰州国际财富中心改建项目、口岸转盘项目、355 省道拆迁改造项目、东方明珠花苑二期改造工程、刁铺民营工业园标准化厂房项目、通港路东延工程项目、春港路东延项目、金港路北延工程项目、扬子江南路、扬子江路南侧改造项目、春城路、珑湾路及珑湾支路项目等项目的施工建设。

2021 年末公司主要工程施工项目情况表（单位：万元）

项目名称	工期	委托方	总投资	已投资额	已结算合同金额	2018 年回款金额	2019 年回款金额	2020 年回款金额	2021 年回款	2021 年末存货
东方明珠花苑二期改造工程	2016.06-2020.06	泰州市高港区住房和城乡建设局	80,259.94	89,940.35	103,431.40	22,467.53	-	34,467.89		-
355 省道拆迁改造项目	2016.06-2018.12		25,307.54	21,560.80	24,794.93	17,280.93	-	-		-
扬子江南路	2017.03-2018.06		14,000.00	13,817.51	15,890.14	-	-	-	15,890.14	-
春港路东延项目	2017.05-2018.09		14,000.00	11,695.47	12,243.03	-	12,243.03	-		1,049.36
金港路北延工程项目	2016.09-2020.07		23,000.00	23,404.84	26,915.56	-	-	-		
珑湾路项目	2017.05-2020.12		24,271.84	23,907.27	27,493.36	-	15,171.26	-		
春港路项目	2018.4-2019.12		10,000.00	9,677.96	6,138.31	-	6,138.31	-		4,858.55
春城路项目	2017.4-2019.5		4,819.41	4,819.41	3,415.21	-	3,415.21	-		4,819.41
环港大道西延	2015.6-2018.7		25,000.00	24,793.74	28,512.80	-	-	1,271.87		
龙窝路项目	2016.5-2019.8		26,000.00	25,074.79	28,836.01	-	-	12,212.81		

祥泰路南延	2017.6-2019.5		18,754.97	18,754.97	21,568.22	-	-	-		
田许路改造	2015.3-2017.10		207,822.52	158,923.27	149,359.59	35,952.73	30,405.19	38,914.63		29,045.37
高港主城区六条河道控原截污工程	2018.6-2019.12		4,787.22	4,492.05	5,165.86	-	-	5,165.86		-
高港区老旧小区雨污分流改造工程	2018.6-2019.12		4,001.35	3,977.26	4,573.85	-	-	4,573.85		-
龙窝湖周边地块棚户区改造工程项目	2017.10-2019.3		51,603.94	44,935.78	45,524.51	-	-	3,118.73	27,720.50	5,349.24
金港路南延	2015.9-2017.5		26,000.00	21,888.89	25,172.22	-	-	-	7,326.13	-

2. 国有资产经营业务

公司作为泰州市政府重点打造的国有资产经营管理平台，负责泰州市高港区主要经营性国有资产的经营管理。公司经营的主要资产包括口岸雕花楼景区资产、大江剧院资产、泰州市高港区污水管网资产。公司国有资产经营管理业务由公司本部、子公司泰州金港建设投资发展有限公司和江苏望涛投资建设有限公司实施。

(1) 雕花楼景区及大江剧院资产经营

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

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

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

大江剧院资产是高港区知名剧院，主要承接各种商演和文娱体育活动。大江剧院的经营权为公司子公司金港建设所有。

公司的营业模式为，景区经营权方面，公司与泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司签订《口岸雕花楼景区经营权承包合同》，将口岸雕花楼景区经营权承包给泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司经营，将旅游景区管理、旅游讲解、物业管理、停车场管理和房屋租赁发包给泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司经营，经营期限为五十年，从2016年1月1日起至2065年12月31日止。承包租金第一年2,100万元，第二到第五年每年上调10%，以后各年每年上调5%。公司营业成本主要为景区资产的折旧成本。

景区商铺方面，公司子公司泰州金港建设投资发展有限公司与泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司签订《商铺委托租赁与经营管理协议书》，将口岸水景街区建筑面积共计24,644.02平方米商铺委托泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司对外出租经营及管理。委托期限为十年，即自2016年1月1日至2025年12月31日止，租金为1.2元/m²/天，年租金为10,794,080.76元。

大江剧院方面：公司子公司金港建设与泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司签订《大江剧院经营权承包合同》，将大江剧院各种商演和文娱体育活动的经营权承包给泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司经营，承包经营方式为泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司独资承包自主经营，经营期限为十年，从2019年1月1日起至2028年12月31日止。承包租金前三年820万元，第四年开始承包金每年上调5%。公司营业成本主要为大江剧院资产的折旧成本。

公司2020年和2021年雕花楼景区和大江剧院收入明细表（单位：万元）

客户名称	2021年		2020年	
	收入	占比	收入	占比
泰州市口岸雕花楼景区建设管理有限公司	5,088.70	100.00%	4,795.22	100.00%
合计	5,088.70	100.00%	4,795.22	100.00%

3. 污水管网资产

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

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

高港区主要污水管网及权属情况表

序号	管网名称	权属人	竣工日期
1	田许路(许庄路段)污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2014年5月
2	港城东路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2013年12月
3	通泰北路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2013年12月
4	白马镇海军大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2013年10月
5	港口东路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2012年4月
6	大泗镇泗港线污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2011年8月
7	高港区胡庄镇胡大线污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2012年2月
8	高港区长江大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2013年6月
9	高港区环港大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2014年1月
10	创新大道污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2008年8月
11	银杏路污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2014年5月
12	刁铺街道马场中沟污水管网	江苏望涛投资建设有限公司	2009年10月
13	创新大道~1号泵站污水管道	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年6月
14	1号泵站~2号泵站污水管道	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年6月
15	2号泵站~3号泵站污水管道	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年6月
16	3号泵站~4号泵站污水管道	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年6月
17	4号泵站管道~污水处理厂管道	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年6月
18	高港区城区污水管网工程一区	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年12月
19	高港区城区污水管网工程二区	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年12月
20	高港区城区污水管网工程三区	江苏创鸿资产管理有限公司	2015年12月

望涛投资和江苏创鸿将污水处理管网出租给水利局或污水处理运营主体，每年收取一定的管网租赁费用。其中，望涛投资污水管网租赁方为高港区水利局；江苏创鸿污水管网租赁方为江苏港城污水处理有限公司。江苏创鸿污水管网资产经江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司评估，污水管网资产在评估咨询基准日的 2016 年 1 月 14 日的评估价值为 1,034,863,400.00 元。江苏创鸿污水管网资产价值采用重置成本法进行评估。

江苏创鸿与江苏港城污水处理有限公司签订《管网租赁协议书》，将污水管网租赁给江苏港城污水处理有限公司开展正常业务使用，租期为 10 年，2016 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。管网租赁费用每年支付一次，前三年租赁费为 8,000 万元/年，以后每年按 5% 幅度增长。

江苏创鸿管网资产租金收取的依据为：根据泰州市高港区国有资产管理中心《关于将高港区城区相关污水管网资产划转至泰州市高港区公有资产管理中心的通知》，泰州市高港区国有资产管理中心将管网资产划拨给江苏创鸿，管网资产权属归属于江苏创鸿。作为经营性资产，江苏创鸿将污水管网资产出租收取租金。

江苏创鸿管网租金定价的依据为：江苏创鸿参照同区域企业望涛投资获得管网租金金额确定。2014 年，高港区人民政府出具《关于将部分污水管网资产无偿划拨至江苏望涛投资建设有限公司的通知》（泰高政发[2014]42 号）将账面价值约 10 亿元的污水管网资产划拨给望涛投资，每年由财政拨付 8,000.00 万元作为管网使用租金。江苏创鸿管网资产评估价值 103,486.34 万元，和望涛投资管网资产评估价值较为接近，且管网资产功能相近，因此每年收取租金 8,000.00 万元。

公司 2020 年度、2021 年度污水管网租赁收入表（单位：万元）

客户名称	2021 年		2020 年	
	收入	占比	收入	占比
江苏港城污水处理有限公司	10,118.14	27.36%	9,677.14	35.18%
高港区水利局	9,724.05	26.29%	9,261.00	33.66%
锦润污水	17,142.86	46.35%	8,571.43	31.16%
合计	36,985.05	100.00%	27,509.57	100.00%

4. 热力业务

公司热力业务由子公司泰州江东热力有限公司负责实施。

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

次月5日为热费缴款日。供热设施由泰州江东热力有限公司提供，用热设施由用热企业自行提供。

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

近两年，公司供热业务主要客户为益海（泰州）粮油工业有限公司、江苏汇福蛋白科技有限公司、江苏港城中药养生有限公司、丰益生物科技（江苏）有限公司等企业，2020年蒸汽销售量177.67万吨，2021年蒸汽销售量93.94万吨。

5、贸易业务

公司贸易业务由其下属子公司登盛商贸和揽胜商贸作为经营主体，主要为机器设备、钢材等产品的贸易业务。2020年度、2021年度和2022年1-6月份公司分别实现贸易收入43,076.20万元、73,334.57万元和16,401.29万元。

登盛商贸和揽胜商贸拥有多年的贸易业务经验，均为自主经营、自负盈亏的独立法人。

江苏登盛商贸有限公司成立于2012年06月14日，注册资本980万元，为公司全资子公司。经营业务范围为：电表、水表、电力开关、高低压控制柜、电线、电缆、五金交电、纺织机械及配件、针纺织品、电子产品、PVC塑料管材、办公用品、电脑软件、日用百货、减速机、齿轮、链条、链轮、一类医疗器械、建筑材料、汽车、麦芽、燃料油、公路沥青销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年末，江苏登盛商贸有限公司资产总计12,647.21万元，负债合计8,973.03万元，净资产3,674.18万元；2020年度，江苏登盛商贸有限公司实现营业收入15,528.33万元，实现净利润437.24万元。截至2021年末，江苏登盛商贸有限公司资产总计49,138.11万元，负债合计45,225.52万元，净资产3,912.59万元；2021年度，江苏登盛商贸有限公司实现营业收入13,482.89万元，实现净利润238.40万元。

江苏揽胜商贸有限公司成立于2012年11月12日，注册资本980万元，为公司全资子公司。经营业务范围为：一般项目：智能仪器仪表销售；配电开关控制设备销售；电力电子元器件销售；电线、电缆经营；五金产品零售；机械

零件、零部件销售；针纺织品销售；电子产品销售；塑料制品销售；办公用品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；日用百货销售；轴承、齿轮和传动部件销售；金属链条及其他金属制品销售；建筑材料销售；汽车新车销售；纸制品销售；软木制品销售；建筑用钢筋产品销售；金属材料销售（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）。截至 2020 年末，江苏揽胜商贸有限公司资产总计 27,952.92 万元，负债合计 24,683.82 万元，净资产 3,269.10 万元；2020 年度，江苏揽胜商贸有限公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 6.41 万元。截至 2021 年末，江苏揽胜商贸有限公司资产总计 45,564.33 万元，负债合计 42,265.07 万元，净资产 3,299.26 万元；2021 年度，江苏揽胜商贸有限公司实现营业收入 0 万元，实现净利润 30.16 万元。

公司贸易业务模式如下：

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

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

采购方面，公司贸易业务主要采购热轧带肋钢筋、H 型钢、冷轧 C 型钢、二级螺纹钢、三级螺纹钢等原材料以及不锈钢锤子等设备。公司同供应商签订采购合同，约定采购产品的名称、型号、价格和数量，按照一定的质量要求及技术标准。供应商送货至公司安排的堆放场地，经验收计量后，公司出具签收单据，以现金或转账等形式进行结算。

公司贸易业务的流程如下：

采购方面，公司根据客户需求签订销售合同后，按合同约定贸易商品规格、数量等向上游供应商采购，供应商需按照公司规定的质量要求及技术标准供货，并按照公司要求发货至指定的堆放场地，经公司现场验收合格后，出具签收单据，以现金或转账等形式进行结算。

公司现场验收合格，出具签收单据后，商品的所有权发生转移，标的物损毁灭失的风险由公司承担，公司按实际验收数量和金额办理入库手续，计入存货核算。

销售方面，公司根据客户需求签订销售合同后，按合同约定的商品规格、型号和数量发货至双方约定的指定堆放场地，客户按合同约定安排人现场验收，验收合格后向公司出具签收单据，以现金或转账等形式进行结算。

客户现场验收合格，出具签收单据后，商品的所有权发生转移，标的物损毁灭失的风险由客户承担。公司根据实际验收数量办理出库手续，并全额结转成本，同时按与客户签订的合同价格全额确认收入的实现。

公司在采购商品之前已与供应商和客户签订购销合同，合同价格已在合同中明确约定，因此公司不承担商品价格波动的风险；但销售业务环节中公司作为合同履约的唯一义务人，与商品相关的风险和报酬由公司承担和享有，公司验收合格后客户验收合格并出具签收单据之前，承担存货风险，以及公司验收合格后客户验收不合格商品退货的风险。按照《企业会计准则第14号—收入》第二条“根据所签订的合同条款，企业是首要的义务人，负有向交易方提供商品或服务的首要责任，应按总额法确认收入”，公司在贸易业务中，自身独立与交易各方签订合同，承担了交易过程中的主要风险和报酬，并负有向交易方提供商品或服务的首要责任且独立担负收款付款责任，因此公司对该项业务按全额确认收入。

2022年3月末公司贸易业务主要供应商情况表（单位：万元）

供应商名称	2022年1-3月	
	成本	占比
泰州江润水利建设有限公司	4,578.19	43.08%
江苏炫猪网络科技有限公司	6,048.65	56.92%
合计	10,626.84	100.00%

销售方面，公司根据客户的需求，签订购销合同，约定产品名称、型号、数量、结算价格等，按一定的质量要求及技术标准，公司将货物送至客户指定卸货地点，由客户进行验收计量，验收合格后客户出具收货确认单，客户现金或转账形式向公司支付价款。

2022年3月末公司贸易业务主要客户情况表（单位：万元）。

客户名称	2022年1-3月	
	收入	占比
泰州市保源商贸有限公司	4,719.01	43.28%
福州新投创业投资有限公司	6,184.54	56.72%
合计	10,903.55	100.00%

6. 园区经营业务

公司2019年新增园区经营业务，系由新增子公司泰州市高港高新区开发建设有限责任公司主要经营。高港高新作为江苏泰州高港高新技术产业园区经营开发的重要主体，是江苏泰州高港高新技术产业园区招商引资建设项目的指定建设单位，负责园区项目的建设管理工作，促进园区经济建设的发展。2019年，高港高新的园区经营业务主要系为江苏泰州高港高新技术产业园区内招商引资引入的各类型企业提供基础设施和建设服务。江苏泰州高港高新技术产业园区是江苏省重点发展的省级经济开发区，是一个以高新技术为导向，以先进制造业和传统产业为基础，工业化与城市化互动并进，生态型的现代园区。

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

近两年及一期，公司确认园区经营收入的模式为：高港高新作为施工单位按照当期的完工进度，结合合同约定的加成比例，计算并报送当期的结算价，由江苏泰州港经济开发区规划建设局作为审核单位对结算价进行审核确定审定数，再由项目委托方最终确定后形成当期的结算金额，并将工程结算审定单提供给高港高新。2019年，公司的园区经营收入主要来自明发项目、科技孵化器项目、久裕精工项目等。

2021年末公司园区经营业务主要项目情况表（单位：万元）

项目名称	委托方	工期	预计总投资	已投资额	已结算合同金额	截至2021年末已回款金额	截至2021年末存货余额

科技孵化器	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2017-2022	142,336.00	131,164.80	40,568.01	35,000.00	94,785.97
创业大厦	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2017-2024	72,280.00	28,181.92	-	-	28,181.92
双创基地	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2018-2022	27,000.00	25,801.84	-	-	25,801.84
双创基地二期	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2020-2024	113,907.00	34,372.17	-	-	34,372.17
富民嘉苑建设工程	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2020-2022	57,043.00	53,236.28	-	-	53,236.28
高港高新区人才公寓建设工程	江苏泰州港经济开发区 管理办公室	2021-2023	97,021.00	20,890.43	-	-	20,890.43
合计	-	-	509,587.00	293,647.44	40,568.01	35,000.00	257,268.61

7、外部支持

公司作为泰州市重要的基础设施建设及国有资产运营主体，在增资、资产划拨和财政补贴等方面继续得到了实际控制人及相关各方的大力支持。

增资方面，2020年6月，泰州市国资委增加货币出资15.00亿元，公司实收资本增至31.54亿元。资产划拨方面，2020年，公司获得高港区国资委划拨资产15.54亿元，主要为管网资产。财政补贴方面，2020年，公司收到高港区政府财政补贴3.13亿元。2021年获得政府补贴2.75亿元。

考虑到公司将继续在高港区基础设施建设和国有资产运营领域中发挥重要作用，预计未来仍将获得实际控制人及相关各方的大力支持。

(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 9 月财务报告，
 亚太（集团）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。

资产负债表单位：万元

项目	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
流动资产：				
货币资金	501,690.32	302,410.81	263,976.29	303,765.23
应收票据及应收账款	798,637.90	902,640.15	1,001,412.37	1,122,075.21
应收票据			63.00	
应收账款	798,637.90	902,640.15	1,001,349.37	1,122,075.21
预付款项	22,358.65	32,168.83	16,968.42	7,833.40
其他应收款(合计)	588,264.15	899,273.06	1,004,439.62	809,074.57
其他应收款	588,264.15		1,004,439.62	
存货	1,626,927.56	1,927,265.63	2,472,851.78	2,626,147.93
其他流动资产		1.35	12,200.00	12,200.00
流动资产合计	3,537,878.58	4,063,759.83	4,771,848.48	4,881,096.34
非流动资产：				
可供出售金融资产	69,440.09	117,841.57		
长期股权投资	5,173.25	154,767.15	175,726.73	175,726.73
投资性房地产	548,788.75	549,721.58	554,578.01	554,578.01
固定资产(合计)	504,775.63	640,675.15	620,922.51	613,279.70
固定资产	504,775.63	640,675.15	620,922.51	
在建工程(合计)	55,789.95	121,733.93	149,680.32	169,019.84
在建工程	55,789.95	121,733.93	149,680.32	
无形资产	6,406.46	6,678.41	6,512.84	6,356.39
长期待摊费用		214.19	272.49	136.51
递延所得税资产	400.18	1,605.53	1,518.41	1,518.41
其他非流动资产			136,617.57	138,652.10
非流动资产合计	1,190,774.31	1,593,237.52	1,645,828.87	1,659,267.69
资产总计	4,728,652.89	5,656,997.34	6,417,677.35	6,540,364.03
流动负债：				
短期借款	321,335.00	258,914.50	217,970.00	363,700.00
应付票据及应付账款	180,433.19	91,255.69	245,589.40	246,537.52
应付票据	139,300.00	58,615.00	151,000.00	152,100.00
应付账款	41,133.19	32,640.69	94,589.40	94,437.52
预收款项	2,438.06	676.18	1,595.86	832.53
合同负债			241.07	172.22
应付职工薪酬	41.03	490.24	430.23	301.73
应交税费	65,096.50	82,202.08	119,363.95	109,603.22
其他应付款(合计)	26,222.36	29,660.14	90,156.39	220,121.97
其他应付款	26,222.36		90,156.39	
一年内到期的非流动负债	443,316.00	463,034.49	915,169.47	717,376.37
其他流动负债	21,519.00	148,000.00	174,015.71	206,000.00

流动负债合计	1,060,401.14	1,074,233.32	1,764,532.09	1,864,645.57
非流动负债：				
长期借款	1,123,877.50	1,393,989.00	859,516.00	991,145.00
应付债券	400,100.43	484,000.00	1,027,000.00	922,000.00
长期应付款(合计)	217,528.09	364,722.78	338,741.49	263,517.50
长期应付款	217,528.09			
递延所得税负债	54,550.32	54,783.53	55,997.64	55,997.64
非流动负债合计	1,796,056.35	2,297,495.31	2,281,255.13	2,232,660.14
负债合计	2,856,457.49	3,371,728.62	4,045,787.22	4,097,305.71
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	165,400.00	315,400.00	315,400.00	315,400.00
资本公积金	936,844.53	1,062,882.89	1,073,887.80	1,073,887.80
其它综合收益	159,653.19	159,653.19	159,653.19	159,653.19
盈余公积金	1,068.66	1,326.99	1,626.98	1,626.98
未分配利润	71,117.04	107,373.25	137,687.28	161,218.47
归属于母公司所有者权益合计	1,334,083.42	1,646,636.32	1,688,255.25	1,711,786.44
少数股东权益	538,111.98	638,632.40	683,634.88	731,271.88
所有者权益合计	1,872,195.40	2,285,268.72	2,371,890.13	2,443,058.32
负债和所有者权益总计	4,728,652.89	5,656,997.34	6,417,677.35	6,540,364.03

利润表单位：万元

项目	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
营业总收入	188,297.69	496,490.11	482,162.47	321,122.52
营业收入	188,297.69	496,490.11	482,162.47	321,122.52
营业总成本	164,814.12	458,008.81	454,631.13	295,528.75
营业成本	159,809.04	427,736.39	418,445.34	270,919.30
税金及附加	708.97	5,121.95	4,918.36	2,670.42
销售费用	636.80	2,153.83	2,461.78	1,508.67
管理费用	2,378.96	10,858.76	13,443.47	6,833.93
财务费用	1,280.35	12,137.87	15,362.18	13,596.44
其中：利息费用	2,172.34	17,371.98	18,560.73	15,775.88
减：利息收入	922.26	5,337.49	3,328.67	2,354.47
加：其他收益	20,390.15	31,301.79	27,457.04	17,000.00
投资净收益	75.11	55.34	4,043.42	164.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	45.11			
公允价值变动净收益	1,854.36	932.83	4,856.43	
资产减值损失	12,328.82	-4,831.18		
信用减值损失			349.26	
营业利润	58,132.01	65,940.08	64,237.48	42,758.63
加：营业外收入	86.95	172.71	198.82	12.46
减：营业外支出	41.25	513.96	714.49	460.13
利润总额	58,177.71	65,598.83	63,721.81	42,310.96
减：所得税	11,663.05	12,586.28	13,564.17	6,442.77
净利润	46,514.66	53,012.55	50,157.64	35,868.19
持续经营净利润	46,514.66	53,012.55	50,157.64	35,868.19
减：少数股东损益	14,925.75	17,018.08	19,543.62	12,337.00

归属于母公司所有者的净利润	31,588.91	35,994.47	30,614.02	23,531.19
综合收益总额	46,514.66	53,012.55	50,157.64	35,868.19
减：归属于少数股东的综合收益总额	14,925.75	17,018.08	19,543.62	12,337.00
归属于母公司普通股股东综合收益总额	31,588.91	35,994.47	30,614.02	23,531.19

现金流量表单位：万元

项目	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	133,710.65	454,682.68	501,494.44	157,405.91
收到其他与经营活动有关的现金	163,154.17	550,465.07	498,919.11	170,599.47
经营活动现金流入小计	296,864.82	1,005,147.75	1,000,413.55	328,005.39
购买商品、接受劳务支付的现金	348,803.57	580,808.48	519,774.32	183,501.95
支付给职工以及为职工支付的现金	1,841.20	6,789.01	9,787.53	5,881.69
支付的各项税费	8,988.35	21,408.73	8,928.04	5,805.01
支付其他与经营活动有关的现金	101,712.25	816,769.92	602,042.36	12,428.25
经营活动现金流出小计	461,345.37	1,425,776.14	1,140,532.25	207,616.90
经营活动产生的现金流量净额	-164,480.55	-420,628.39	-140,118.71	120,388.49
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	30.00	2,100.00		
取得投资收益收到的现金			30.00	164.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2.72	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,766.03		
收到其他与投资活动有关的现金	50,355.97	2,928.03		
投资活动现金流入小计	50,385.97	9,794.06	32.72	164.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,342.48	45,703.08	20,296.70	11,626.00
投资支付的现金	1,708.89	202,703.05	10,528.00	2,034.53
投资活动现金流出小计	5,051.37	248,406.13	30,824.70	13,660.53
投资活动产生的现金流量净额	45,334.60	-238,612.07	-30,791.98	-13,495.67
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	150,000.00	204,291.72		
取得借款收到的现金	620,123.45	1,814,160.00	1,635,354.99	1,278,158.00
收到其他与筹资活动有关的现金	148,916.65	157,594.05	168,941.43	323,045.00
发行债券收到的现金	50,000.00			
筹资活动现金流入小计	969,040.10	2,176,045.77	1,804,296.42	1,601,203.00
偿还债务支付的现金	176,571.80	1,224,666.26	1,196,758.79	1,311,516.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,270.89	254,205.27	309,914.59	246,406.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			526.23	
支付其他与筹资活动有关的现金	496,278.86	6,550.00	177,820.00	184,720.00
筹资活动现金流出小计	754,121.55	1,485,421.53	1,684,493.38	1,742,642.32

筹资活动产生的现金流量净额	214,918.54	690,624.24	119,803.05	-141,439.32
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	95,772.60	31,383.79	-51,107.64	-34,546.50
期初现金及现金等价物余额	26,885.98	122,658.58	154,042.38	102,934.73
期末现金及现金等价物余额	122,658.58	154,042.38	102,934.73	68,388.23

2、财务分析

(1) 所有者权益分析

2019-2021年及2022年9月，江苏创鸿的所有者权益分别为187.22亿元、228.53亿元、237.19亿元和244.31亿元，所有者权益保持稳定增长。

截至2022年9月末，公司所有者权益由实收资本（12.91%）、资本公积（43.96%）、其他综合收益（6.53%）、盈余公积（0.07%）、未分配利润（6.60%）和少数股东权益（29.93%）构成，权益结构稳定。

2019-2022年9月末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	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本(或股本)	165,400.00	8.83%	315,400.00	13.80%	315,400.00	13.30%	315,400.00	12.91%
资本公积金	936,844.53	50.04%	1,062,882.89	46.51%	1,073,887.80	45.28%	1,073,887.80	43.96%
其它综合收益	159,653.19	8.53%	159,653.19	6.99%	159,653.19	6.73%	159,653.19	6.53%
盈余公积金	1,068.66	0.06%	1,326.99	0.06%	1,626.98	0.07%	1,626.98	0.07%
未分配利润	71,117.04	3.80%	107,373.25	4.70%	137,687.28	5.80%	161,218.47	6.60%
少数股东权益	538,111.98	28.74%	638,632.40	27.95%	683,634.88	28.82%	731,271.88	29.93%
所有者权益合计	1,872,195.40	100.00%	2,285,268.72	100.00%	2,371,890.13	100.00%	2,443,058.32	100.00%

(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472.87亿元、565.70亿元、641.77亿元和654.04亿元，总资产持续增长。从资产构成来看，公司流动资产占比较高，2019-2022年9月末，流动资产分别为353.79亿元、406.38亿元、477.18亿元和488.11亿元，占同期总资产的比重分别为74.82%、71.84%、74.35%和74.63%；公司非流动资产占比相对较低，分别为119.08亿元、159.32亿元、164.58亿元和165.93亿元，在总资产中的占比分别为25.18%、28.16%、25.65%和25.37%。

2019-2022年9月末公司的资产情况（单位：万元）

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

	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资产：								
货币资金	501,690.32	10.61%	302,410.81	5.35%	263,976.29	4.11%	303,765.23	4.64%
应收票据					63	0.00%		
应收账款	798,637.90	16.89%	902,640.15	15.96%	1,001,349.37	15.60%	1,122,075.21	17.16%
预付款项	22,358.65	0.47%	32,168.83	0.57%	16,968.42	0.26%	7,833.40	0.12%
其他应收款(合计)	588,264.15	12.44%	899,273.06	15.90%	1,004,439.62	15.65%	809,074.57	12.37%
存货	1,626,927.56	34.41%	1,927,265.63	34.07%	2,472,851.78	38.53%	2,626,147.93	40.15%
其他流动资产			1.35	0.00%	12,200.00	0.19%	12,200.00	0.19%
流动资产合计	3,537,878.58	74.82%	4,063,759.83	71.84%	4,771,848.48	74.35%	4,881,096.34	74.63%
非流动资产：								
可供出售金融资产	69,440.09	1.47%	117,841.57	2.08%				
长期股权投资	5,173.25	0.11%	154,767.15	2.74%	175,726.73	2.74%	175,726.73	2.69%
投资性房地产	548,788.75	11.61%	549,721.58	9.72%	554,578.01	8.64%	554,578.01	8.48%
固定资产	504,775.63	10.67%	640,675.15	11.33%	620,922.51	9.68%	613,279.70	9.38%
在建工程	55,789.95	1.18%	121,733.93	2.15%	149,680.32	2.33%	169,019.84	2.58%
无形资产	6,406.46	0.14%	6,678.41	0.12%	6,512.84	0.10%	6,356.39	0.10%
长期待摊费用			214.19	0.00%	272.49	0.00%	136.51	0.00%
递延所得税资产	400.18	0.01%	1,605.53	0.03%	1,518.41	0.02%	1,518.41	0.02%
其他非流动资产					136,617.57	2.13%	138,652.10	2.12%
非流动资产合计	1,190,774.31	25.18%	1,593,237.52	28.16%	1,645,828.87	25.65%	1,659,267.69	25.37%
资产总计	4,728,652.89	100.00%	5,656,997.34	100.00%	6,417,677.35	100.00%	6,540,364.03	100.00%

1. 货币资金

2019-2022年9月末，公司货币资金分别为50.17亿元、30.24亿元、26.40亿元和30.38亿元，占同期资产总额的比重分别为10.61%、5.35%、4.11%和4.64%。2021年末货币资金余额较2020年末减少12.71%，总体处于稳定水平。

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16.10亿元，主要是银行承汇汇票保证金。

2021年末江苏创鸿货币资金明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
库存现金	485,146.73	117,544.20
银行存款	1,028,807,763.44	1,540,306,214.87
其他货币资金	1,610,470,000.00	1,483,684,347.20
合计	2,639,762,910.17	3,024,108,106.27

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承汇汇票保证金	1,600,200,000.00	439,650,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	10,270,000.00	1,044,034,347.20
合计	1,610,470,000.00	1,483,684,347.20

2. 应收账款

2019-2022年9月末，公司应收账款分别为79.86亿元、90.26亿元、100.13亿元和112.21亿元，占同期资产总额的比重分别为16.89%、15.96%、15.60%和17.16%。主要系公司与当地政府单位发生的往来款。公司应收款中，主要应收款是泰州医药高新技术产业开发区(泰州市高港区)住房和城乡建设局55.46亿元和江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会30.22亿元，二者合计占应收账款总额的比例达到85.30%。

2021年末江苏创鸿应收账款情况(单位:元)

项目	与本公司关系	期初余额	占应收账款总额的比例(%)
泰州医药高新技术产业开发区(泰州市高港区)住房和城乡建设局	关联方	5,545,606,888.07	55.21
江苏泰州高港高新技术产业园区管理委员会	关联方	3,022,197,429.23	30.09
泰州引江城市开发建设有限公司	非关联方	389,825,656.00	3.88
明发集团泰州房地产开发有限公司	非关联方	317,319,809.36	3.16
泰州市高港区水利局	非关联方	219,743,737.38	2.49
合计		9,494,693,520.04	94.83

3. 预付款项

2019-2022年9月末，公司预付款项分别为2.24亿元、3.22亿元、1.70亿元和0.78亿元，占同期资产总额的比重分别为0.47%、0.57%、0.26%和0.12%。按照账龄划分公司预付款项主要是1年以内到期的款项。截至2021年末，公司预付款项主要预付款项是泰州医药高新技术产业开发区(泰州市高港区)财政局0.61亿元。

2021年末江苏创鸿的预付款项情况(单位:元)

项目	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
1年以内	147,968,600.96	87.20	315,851,823.08	98.19
1-2年	21,715,554.96	12.80	5,836,463.01	1.81
合计	169,684,155.92	100.00	321,688,286.09	100.00

2021年末江苏创鸿的预付款项余额前五名情况(单位:元)

项目	与本公司关系	期初余额	账龄
泰州医药高新技术产业开发区(泰州市高港区)财政局	非关联方	61,073,922.00	1年以内
远东建设工程有限公司	非关联方	25,951,962.00	1年以内
江潮建设有限公司	非关联方	11,929,789.75	1年以内
杭州品臣信息科技有限公司	非关联方	9,129,620.00	1-2年
泰州安瑞捷建筑劳务有限公司	非关联方	8,955,575.00	1年以内
合计		117,040,868.75	

4. 其他应收款

2019-2022年9月末，公司其他应收款分别为58.83亿元、89.90亿元、100.44亿元和80.91亿元，占同期资产总额的比重分别为12.44%、15.90%、15.65%和12.37%。主要系公司与其代建工程业务客户发生的往来款。

2021年末江苏创鸿的其他应收款情况(单位:元)

项目	与本公司关系	期初余额	占其他应收款总额的比例(%)
江苏泰园城市发展有限公司	关联方	1,168,609,226.44	11.54
泰州市凯明市政建设有限公司	非关联方	662,818,405.26	6.54
泰州市润马城镇建设有限公司	非关联方	499,138,745.00	4.93
江苏星火商贸有限公司	非关联方	482,700,000.00	4.77
江苏晨鸣商贸有限公司	非关联方	420,300,000.00	4.15
合计		3,233,566,376.70	31.93

5. 存货

2019-2022年9月末，公司存货分别为162.69亿元、192.73亿元、247.29亿元和262.61亿元，占同期资产总额的比重分别为34.41%、34.07%、38.53%和40.15%。存货近年持续增长且规模较大，截至2021年末，公司存货同比增长29.31%，公司存货主要是合同履行成本231.93亿元和拟开发土地13.73亿元。

2021年末江苏创鸿的存货明细表(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
拟开发土地	1,373,459,900.00	306,379,900.00
合同履行成本	23,193,324,956.90	18,717,750,749.54
库存商品	161,732,947.28	248,525,680.52
合计	24,728,517,804.18	19,272,656,330.06

6. 长期股权投资

2019-2022年9月末，公司长期股权投资分别为0.52亿元、15.48亿元、17.57亿元和17.57亿元，在总资产中的比重分别为0.11%、2.74%、2.74%和2.69%。主要为公司对外投资所获股权。

2021年末江苏创鸿的长期股权投资情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
泰州港口建设发展有限公司	39,981,488.70	39,981,488.70
泰州诚大建设开发有限公司	4,161,400.82	4,162,144.93
泰州衡麓投资管理有限公司	3,260,616.95	3,280,695.00
泰州市金控工程建设有限公司	4,428,365.09	4,231,548.70
江苏泰园城市发展有限公司	1,679,419,802.75	1,470,000,000.00
江苏华照节能服务有限公司	26,015,658.00	26,015,658.00
合计	1,757,267,332.31	1,547,671,535.33

7. 投资性房地产

2019-2022年9月末，公司投资性房地产分别为54.88亿元、54.97亿元、55.46亿元和55.46亿元，占同期资产总额的比重分别为11.61%、9.72%、8.64%和8.48%。公司投资性房地产全部为土地使用权。

2021年末江苏创鸿的投资性房地产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
土地使用权	5,545,780,075.00	5,497,215,800.00
合计	5,545,780,075.00	5,497,215,800.00

8. 固定资产

2019-2022年9月末，公司固定资产分别为50.48亿元、64.07亿元、62.09亿元和61.33亿元，占同期资产总额的比重分别为10.67%、11.33%、9.68%和9.38%。公司的固定资产主要为房屋及建筑物61.78亿元。

2021年江苏创鸿的固定资产明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	6,178,203,528.29	6,370,309,763.61
运输工具	8,290,721.69	9,539,630.77
办公设备及其他	22,730,881.18	26,902,130.88
合计	6,209,225,131.16	6,406,751,525.26

9. 在建工程

2019-2022年9月末，公司在建工程分别为5.58亿元、12.17亿元、14.97亿元和16.90亿元，占同期资产总额的比重分别为1.18%、2.15%、2.33%和

2.58%。近两年随着公司资产规模的增长，在建工程的占比有所下降。公司在建工程主要为雕花楼水景街区综合项目、水景街区综合项目等。

2021年末江苏创鸿的在建工程明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
雕花楼水景街二期	439,055,707.76	418,148,293.10
高港高新区华创电子信息产业园	426,089,131.58	235,510,485.71
水景街区综合项目	562,492,405.28	560,688,960.48
在建工程	65,457,059.72	
零星工程	2,708,896.80	2,991,532.04
合计	1,495,803,201.14	1,217,339,271.33

(3) 负债结构及主要科目分析

2019-2022年9月末，公司负债总额分别为285.65亿元、337.17亿元、404.58亿元和409.73亿元，同期公司流动负债分别为106.04亿元、107.42亿元、176.45亿元和186.46亿元，占同期总负债的比重分别为37.12%、31.86%、43.61%和45.51%。公司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。2019-2022年9月末，公司非流动负债分别为179.61亿元、229.75亿元、228.13亿元和223.27亿元，占同期总负债的比重分别为62.88%、68.14%、56.39%和54.49%。公司负债结构当中以非流动负债为主，且负债结构虽有所调整，但是基本保持稳定。

2019-2022年9月末公司的负债情况（单位：万元）

项目	2019年末		2020年末		2021年末		2022年9月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动负债：								
短期借款	321,335.00	11.25%	258,914.50	7.68%	217,970.00	5.39%	363,700.00	8.88%
应付票据	139,300.00	4.88%	58,615.00	1.74%	151,000.00	3.73%	152,100.00	3.71%
应付账款	41,133.19	1.44%	32,640.69	0.97%	94,589.40	2.34%	94,437.52	2.30%
预收款项	2,438.06	0.09%	676.18	0.02%	1,595.86	0.04%	832.53	0.02%
合同负债					241.07	0.01%	172.22	0.00%
应付职工薪酬	41.03	0.00%	490.24	0.01%	430.23	0.01%	301.73	0.01%
应交税费	65,096.50	2.28%	82,202.08	2.44%	119,363.95	2.95%	109,603.22	2.68%
其他应付款(合计)	26,222.36	0.92%	29,660.14	0.88%	90,156.39	2.23%	220,121.97	5.37%
一年内到期的非流动负债	443,316.00	15.52%	463,034.49	13.73%	915,169.47	22.62%	717,376.37	17.51%
其他流动负债	21,519.00	0.75%	148,000.00	4.39%	174,015.71	4.30%	206,000.00	5.03%
流动负债合计	1,060,401.14	37.12%	1,074,233.32	31.86%	1,764,532.09	43.61%	1,864,645.57	45.51%
非流动负债：								
长期借款	1,123,877.50	39.35%	1,393,989.00	41.34%	859,516.00	21.24%	991,145.00	24.19%
应付债券	400,100.43	14.01%	484,000.00	14.35%	1,027,000.00	25.38%	922,000.00	22.50%
长期应付款(合计)	217,528.09	7.62%	364,722.78	10.82%	338,741.49	8.37%	263,517.50	6.43%
递延所得税负债	54,550.32	1.91%	54,783.53	1.62%	55,997.64	1.38%	55,997.64	1.37%
非流动负债合计	1,796,056.35	62.88%	2,297,495.31	68.14%	2,281,255.13	56.39%	2,232,660.14	54.49%

负债合计	2,856,457.49	100.00%	3,371,728.62	100.00%	4,045,787.22	100.00%	4,097,305.71	100.00%
------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

1. 短期借款

2019-2022年9月末，公司短期借款为32.13亿元、25.89亿元、21.80亿元和36.37亿元，占同期负债总额的比重分别为11.25%、7.68%、5.39%和8.88%。2021年末公司短期借款主要为保证借款21.55亿元。

2021年末江苏创鸿短期借款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
质押借款	5,000,000.00	243,195,000.00
保证借款	2,154,700,000.00	2,185,950,000.00
信用借款	20,000,000.00	10,000,000.00
保证、抵押借款		150,000,000.00
合计	2,179,700,000.00	2,589,145,000.00

2. 应付票据

2019-2022年9月末，公司应付票据分别为13.93亿元、5.86亿元、15.10亿元和15.21亿元，占负债的比重分别为4.88%、1.74%、3.73%和3.71%，2021年末应付票据主要为银行承兑汇票13.10亿元。

2021年末江苏创鸿应付票据明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	200,000,000.00	
银行承兑汇票	1,310,000,000.00	426,150,000.00
信用证		160,000,000.00
合计	1,510,000,000.00	586,150,000.00

3. 应付账款

2019-2022年9月末，公司应付账款分别为4.11亿元、3.26亿元、9.46亿元和9.44亿元，占负债的比重分别为1.44%、0.97%、2.34%和2.30%，主要为公司应付建设单位的工程款。截至2021年末，公司应付账款主要是泰州宝厦建设工程有限公司6.88亿元，占应付账款总额的比例为72.68%。

2021年末江苏创鸿应付账款明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
工程款	945,893,987.00	326,406,925.45
合计	945,893,987.00	326,406,925.45

2021年末江苏创鸿应付账款余额前五名情况表（单位：元）

项目	期初余额	占应付账款总额的比例 (%)
泰州宝厦建设工程有限公司	687,502,342.87	72.68
滁州中联混凝土有限公司	21,630,425.01	2.29
国家能源集团泰州发电有限公司	20,265,917.50	2.14
江苏运发建设工程有限公司	14,977,172.89	1.58
浙江亚夏装饰股份有限公司	13,680,193.77	1.45
合计	758,056,052.04	80.14

4. 预收款项

2019-2022年9月末，公司预收款项为0.24亿元、0.07亿元、0.16亿元和0.08亿元，占同期负债总额的比重分别为0.09%、0.02%、0.04%和0.02%。公司预收款项规模和占比较小，截至2021年末，预收款项全部为项目款。

2021年末江苏创鸿预收款项明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
项目款	15,958,615.99	5,115,301.59
合计	15,958,615.99	5,115,301.59

5. 应交税费

2019-2022年9月末，公司应交税费为6.51亿元、8.22亿元、11.94亿元和10.96亿元，占同期负债总额的比重分别为2.28%、2.44%、2.95%和2.68%。截至2021年末，公司应交税费同比增长45.21%，公司应交税费主要是企业所得税5.62亿元和增值税5.62亿元。

2021年末江苏创鸿应交税费明细表（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	562,103,770.31	471,279,222.85
增值税	562,295,415.07	302,217,360.58
房产税	6,114,873.15	6,270,726.57
城建税	36,390,042.27	24,583,992.42
教育费附加	24,692,208.37	16,434,674.08
土地使用税		995,950.00
印花税	15,157.69	4,159.00
其他税费	1,028,065.02	234,718.08
合计	1,192,639,531.88	822,020,803.58

6. 其他应付款

2019-2022年9月末，公司其他应付款为2.62亿元、2.97亿元、9.02亿元和22.01亿元，占同期负债总额的比重分别为0.92%、0.88%、2.23%和5.37%。截至2021年末，其他应付款主要系公司与泰州地区其他平台的往来款。

2021 年末江苏创鸿的其他应付款情况（单位：元）

项目	期初余额	占其他应付款 总额的比例 (%)
江苏临港经济园投资开发有限公司	341,903,660.00	37.92
泰州国控投资集团有限公司	150,000,000.00	16.64
泰州市海诞农村建设投资有限公司	82,897,200.00	9.19
泰州港口建设发展有限公司	40,000,000.00	4.44
上海建工集团泰州田许线建设有限公司	26,767,955.06	2.97
合计	641,568,815.06	71.16

7. 一年内到期的非流动负债

2019-2022 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债为 44.33 亿元、46.30 亿元、91.52 亿元和 71.74 亿元，占同期负债总额的比重分别为 15.52%、13.73%、22.62%和 17.51%。截至 2021 年，公司一年内到期的非流动负债同比增长 97.65%，主要构成是一年内到期的长期借款 72.47 亿元和一年内到期的长期应付款 15.66 亿元。

2021 年末江苏创鸿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	7,247,182,560.00	4,388,275,000.00
一年内到期的应付债券	338,533,300.00	90,000,000.00
一年内到期的长期应付款	1,565,978,879.66	152,069,898.40
合计	9,151,694,739.66	4,630,344,898.40

8. 其他流动负债

2019-2022 年 9 月末，公司其他流动负债为 2.15 亿元、14.80 亿元、17.40 亿元和 20.60 亿元，占同期负债总额的比重分别为 0.75%、4.39%、4.30%和 5.03%。截至 2021 年末，其他流动负债主要构成是短期应付债券 16.40 亿元。

2021 年末江苏创鸿的其他流动负债情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,640,000,000.00	1,360,000,000.00
资产支持专项计划（21 高港 A1）	100,000,000.00	
待转销项税额	157,069.30	87,055.40
其他		120,000,000.00
合计	1,740,157,069.30	1,480,087,055.40

9. 长期借款

2019-2022年9月末，公司长期借款分别为112.39亿元、139.40亿元、85.95亿元和99.11亿元，占非流动负债的比重分别为39.35%、41.34%、21.24%和24.19%，公司长期借款开始呈现下降趋势，截至2021年末，公司长期借款同比减少38.34%，公司长期借款主要是保证借款64.50亿元。

2021年末江苏创鸿的长期借款情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
质押借款	60,000,000.00	150,000,000.00
保证借款	6,449,560,000.00	9,190,490,000.00
信用借款	550,000,000.00	2,888,800,000.00
抵押借款	628,450,000.00	
保证、质押借款	210,000,000.00	296,000,000.00
保证、抵押借款	297,150,000.00	682,700,000.00
保证、抵押、质押借款	400,000,000.00	731,900,000.00
合计	8,595,160,000.00	13,939,890,000.00

10. 应付债券

2019-2022年9月末，公司应付债券余额分别为40.01亿元、48.40亿元、102.70亿元和92.20亿元，占负债的比重分别为14.01%、14.35%、25.38%和22.50%，主要为公司发行的企业债券等。

2021年末江苏创鸿的应付债券情况（单位：元）

项目	期末余额	期初余额
联讯证券-2016年非公开发行公司债券(16苏望涛)		90,000,000.00
南京银行2019年度第一期定向债务融资工具(19望涛投资PPN001)	200,000,000.00	200,000,000.00
兴业银行2019年度第一期中期票据(19望涛投资MTN001)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
长江证券-2020年非公开发行公司债券第二期(20望涛01)	470,000,000.00	470,000,000.00
长江证券-2020年非公开发行公司债券第二期(20望涛02)	370,000,000.00	370,000,000.00
申万宏源证券-一般企业债(17高港高新债)	900,000,000.00	1,200,000,000.00
方正证券-2020年非公开发行公司债券第一期(20高港01)	760,000,000.00	760,000,000.00
方正证券-2020年非公开发行公司债券第二期(20高港02)	220,000,000.00	220,000,000.00
方正证券-2020年非公开发行公司债券第三期(20高港03)	120,000,000.00	120,000,000.00

华龙证券-2019年非公开发行公司债券第一期(19创鸿01)	500,000,000.00	500,000,000.00
南京银行2021年直接理财工具	300,000,000.00	
中泰证券-2021年非公开发行公司债券第一期(21创鸿01)	950,000,000.00	
中泰证券-2021年非公开发行公司债券第二期(21创鸿02)	1,230,000,000.00	
中泰证券-2021年非公开发行公司债券第三期(21创鸿06)	720,000,000.00	
中泰证券-2021年非公开发行公司债券第四期(21创鸿07)	100,000,000.00	
中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第一期(21创鸿03)	500,000,000.00	
中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第二期(21创鸿04)	420,000,000.00	
中泰证券-2021年面向专业投资者公开发行公司债券第三期(21创鸿05)	500,000,000.00	
恒泰长财证券-2021年非公开发行象项目收益专项公司债券(21创鸿债)	500,000,000.00	
南京银行2021年度第一期定向债务融资工具(21创鸿资产PPN001)	400,000,000.00	
南京银行2021年度第一期中期票据(21望涛投资MTN001)	500,000,000.00	
金元百利-高港龙湖美景二期保障房信托受益权资产支持专项计划(21高港A2)	100,000,000.00	
金元百利-高港龙湖美景二期保障房信托受益权资产支持专项计划(21高港A3)	350,000,000.00	
国海证券-2021年非公开发行公司债券第一期(21高港01)	500,000,000.00	
减:重分类到一年内到期的应付债券	1,340,000,000.00	90,000,000.00
合计	10,270,000,000.00	4,840,000,000.00

11. 长期应付款

2019-2022年9月末,公司长期应付款余额分别为21.75亿元、36.47亿元、33.87亿元和26.35亿元,占非流动负债的比重分别为7.62%、10.82%、8.37%和6.43%。公司长期应付款主要为融资租赁款。

2021年末江苏创鸿的长期应付款情况(单位:元)

项目	期末余额	期初余额
融资租赁	3,387,414,932.84	3,647,227,782.68
合计	3,387,414,932.84	3,647,227,782.68

(4) 盈利能力分析

公司 2019-2022 年 9 月末主要盈利能力指标如下：

主要盈利能力指标表

单位：亿元，%

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
营业收入	18.83	49.65	48.22	32.11
营业成本	15.98	42.77	41.84	27.09
毛利率	15.13	13.85	13.21	15.63%
营业利润	5.81	6.59	6.42	4.28
利润总额	5.82	6.56	6.37	4.23
净利润	4.65	5.30	5.02	3.59

2019-2022 年 9 月末，公司的营业收入分别为 18.83 亿元、49.65 亿元、48.22 亿元和 32.11 亿元。2020 年新增酒店业务、绿化业务和驾校培训业务。公司毛利率 2019-2022 年 9 月末分别为 15.13%、13.85%、13.21%和 15.63%，公司毛利率处于较高的水平。工程施工收入、国有资产经营收入、园区经营收入、热力业务收入和土地改造业务是收入的主要组成部分。

2019-2022 年 9 月末，公司分别实现净利润 4.65 亿元、5.30 亿元、5.02 亿元和 3.59 亿元。整体上看，公司整体经营情况平稳，综合毛利率处于较好的水平，整体盈利能力较好。

(5) 现金流量分析

2019-2022 年 9 月末江苏创鸿的现金流情况（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	296,864.82	1,005,147.75	1,000,413.55	328,005.39
经营活动现金流出小计	461,345.37	1,425,776.14	1,140,532.25	207,616.90
经营活动产生的现金流量净额	-164,480.55	-420,628.39	-140,118.71	120,388.49
投资活动现金流入小计	50,385.97	9,794.06	32.72	164.86
投资活动现金流出小计	5,051.37	248,406.13	30,824.70	13,660.53
投资活动产生的现金流量净额	45,334.60	-238,612.07	-30,791.98	-13,495.67
筹资活动现金流入小计	969,040.10	2,176,045.77	1,804,296.42	1,601,203.00
筹资活动现金流出小计	754,121.55	1,485,421.53	1,684,493.38	1,742,642.32
筹资活动产生的现金流量净额	214,918.54	690,624.24	119,803.05	-141,439.32
现金及现金等价物净增加额	95,772.60	31,383.79	-51,107.64	-34,546.50

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，公司的经营活动产生的现金流量净额为-16.45 亿元、-42.06 亿元、-14.01 亿元和 12.04 亿元，有一定波动，2022 年 9

月末现金流量净额由负转正。2022年9月末公司经营活动现金流入为32.80亿元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金15.74亿元和收到其他与经营活动有关的现金17.06亿元。截止2022年9月，公司经营活动现金流出为20.76亿元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金18.35亿元。

2019-2021年及2022年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为4.53亿元、-23.86亿元、-3.08亿元和-1.35亿元。其中2019年投资活动产生的现金流量净额为正，主要是当年公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较少。

2019-2021年及2022年1-9月，公司筹资活动产生的现金净流量分别为21.49亿元、69.06亿元、11.98亿元和-14.14亿元。公司筹资活动产生的现金净流量2022年9月末为负，其余均为正。总体来看，筹资性净现金流对公司的经营和投资资金需求提供了补充。

(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
资产负债率	60.41%	59.60%	63.04%	62.65%
流动比率	3.34	3.78	2.70	2.62
速动比率	1.80	1.99	1.30	1.21

从短期偿债指标来看，2019-2022年9月末，公司流动比率分别为3.34、3.78、2.70和2.62；速动比率分别为1.80、1.99、1.30和1.21，短期偿债能力较强，公司逐步提高中长期负债的比重，增强公司短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，2019-2022年9月末，公司资产负债率为60.41%、59.60%、63.04%和62.65%，整体来看，公司资产负债率保持较合理水平，长期偿债能力较强。

(八) 融资及担保情况

1、对外融资

根据公司江苏创鸿提供的截至2022年9月末的融资明细，江苏创鸿对外融资合计351.79亿元。

江苏创鸿 2022-2025 年及以后到期债务情况 (单位: 亿元)

类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 及以后	合计
总计	19.75	113.65	81.14	137.25	351.79
占比	5.61%	32.31%	23.06%	39.01%	100.00%

从债务到期情况来看, 2022-2024 年和 2025 年及以后分别到期 19.75 亿元、113.65 亿元、81.14 亿元和 137.25 亿元。公司债务到期在 2023 年债务到期比较集中, 到期债务占比 32.31%, 目前来看公司短期偿债有一定的压力。但截至 2022 年 9 月末公司货币资金为 30.38 亿元、应收账款为 112.21 亿元、其他应收款为 80.91 亿元, 流动资产合计 488.11 亿元, 公司流动资产规模大为公司短期还款有一定程度的保障, 另外公司流动比率和速动比率分别为 2.62 和 1.21, 公司资产流动性较好, 江苏创鸿短期还债能力良好。

江苏创鸿融资方式明细表 (单位: 亿元)

银行融资	债券融资	信托融资	租赁融资	其他	合计
124.13	109.30	78.20	34.35	5.81	351.79
35.29%	31.07%	22.23%	9.76%	1.65%	100.00%

截至 2022 年 9 月末, 江苏创鸿对外融资余额合计 351.79 亿元, 包括银行融资 124.13 亿元, 占比 35.29%; 债券融资 109.30 亿元, 占比 31.07%; 信托融资 78.20 亿元, 占比 22.23%; 租赁融资 34.35 亿元, 占比 9.76%; 其他融资 5.81 亿元, 占比 1.65%, 非标融资合计 118.36 亿元, 占比 33.64%。

截至 2021 年 9 月, 江苏创鸿对外融资余额合计 354.61 亿元, 包括银行融资 115.42 亿元, 占比 32.55%; 信托融资 75.38 亿元, 占比 21.26%; 债券融资 111.10 亿元, 占比 31.33%; 租赁融资 43.75 亿元, 占比 12.34%; 其他融资 8.96 亿元, 占比 2.53%, 非标融资合计 128.09 亿元, 占比 36.13%。

总体来看, 截至 2022 年 9 月末, 江苏创鸿融资结构相比去年同期有所改善, 银行融资增加 8.71 亿元, 占总融资的比重增加 2.74%, 非标融资余额同比减少 9.73 亿元, 占融资余额的比重同比下降 2.49%。

2021 年 9 月末和 2022 年 9 月末江苏创鸿公司融资情况对比

	2021 年 9 月		2022 年 9 月	
	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比
银行	115.42	32.55%	124.13	35.29%

信托	75.38	21.26%	78.2	22.23%
债券	111.10	31.33%	109.3	31.07%
租赁	43.75	12.34%	34.35	9.76%
其他	8.96	2.53%	5.81	1.65%
合计	354.61	100.00%	351.79	100.00%

江苏创鸿自 2022 年以来持续压降非标比例，降低融资成本，2022 年下半
 年仅 XX 信托续作的融资成本较高，其余的非标成本均在 7.5% 以内，此外，江
 苏创鸿 2023 年 1 月成功发行 5 亿元 PPN，2023 年 4 月，江苏创鸿预计发行约
 15 亿元的公司债，发行利率预计在 4.5%-6% 之间，债券发行后将进一步优化江
 苏创鸿的有息债务结构。

截止 2022 年 9 月末，江苏创鸿和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（以下简称“国资中心”）下辖平台公司合计对外融
 资合计 439.38 亿元，其中银行借款金额和占比最高，借款余额为 185.69 亿元，
 占比 42.03%；其次为债券借款，金额为 109.3 亿元，占比为 24.88%，总体来看，
 该区域平台主要已低成本银行借款为主，具体明细如下：

	2022 年 9 月	
	金额（亿元）	占比
银行	184.69	42.03%
信托	94.22	21.44%
债券	109.3	24.88%
租赁	45.36	10.32%
其他	5.81	1.32%
合计	439.38	100.00%

目前江苏创鸿的融资工作重心将放在通过工程项目获得银行低成本项目贷
 款上，目前已取得显著成效，2023 年 1 月，江苏创鸿及其下辖平台公司获得银
 行项目贷款融资约 18 亿元左右，全部为期限较长的项目借款，具体明细如下：

机构	金额 (万元)	借款时间
中行工商银行银团	4000	2023/1/19
南京银行	8000	2023/1/11
江苏银行	14500	2023/1/1
江苏银行	4880	2023/1/12

江苏银行	4500	2023/1/16
交通银行	1650	2023/1/5
上海银行	10000	2023/1/4
上海银行	8000	2023/1/13
中国农业发展银行	26500	2023/1/6
渤海银行泰州分行	70000	2023/1/3
建设银行	29000	
合计	181030	

2023年上半年，江苏创鸿通过持续的取得银行贷款和大量发行债券获得低成本借款，预计将进一步优化公司融资结构，压降非标融资在总融资中的比重，预计2023年上半年，江苏创鸿的非标融资比重将压降至20%左右。

2、对外担保

截至2022年6月末，公司对外担保余额为148.84亿元，其中，对国企担保金额145.63亿元，占97.84%，对民企担保金额为3.21亿元，占担保总额的2.16%。

被担保民企（1）泰州市振发船舶修理有限公司和泰州市振发钢结构有限公司均为高港高新管委会委派其工作人员作为出资人成立的公司，实际控制人均为高港高新管委会。公司为民企担保金额较低，担保业务多与政府合作或有国企背景，代偿风险低。（2）泰州市高港自来水有限公司有临港经济园区管委会指派人员出资成立，实际为国有企业。（3）泰州三福重工集团有限公司系当地重点民营企业，该公司担保系由高港区政府统筹对其进行扶持，代偿风险极低。

（九）信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2022年7月28日出具的跟踪评级报告，江苏创鸿主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，公司YY等级7+。江苏创鸿及其子公司发债情况具体情况如下：

证券简称	证券类别	起息日期	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	发行方式
23 创鸿 01	私募债	2023-04-17	--	5.0000	0.0000	2023-04-14	2028-04-17	CNY	私募
21 创鸿 07	私募债	2021-12-29	1.0000	5.0000	6.2000	2021-12-27	2026-12-29	CNY	私募
21 创鸿 06	私募债	2021-12-17	7.2000	5.0000	6.2000	2021-12-14	2026-12-17	CNY	私募
21 创鸿 05	一般公司债	2021-11-29	5.0000	5.0000	5.0000	2021-11-25	2026-11-29	CNY	公募
21 创鸿 04	一般公司债	2021-11-23	4.2000	5.0000	6.1000	2021-11-19	2026-11-23	CNY	公募
21 创鸿债	私募债	2021-08-17	5.0000	5.0000	6.2000	2021-08-13	2026-08-17	CNY	私募
21 创鸿 03	一般公司债	2021-08-12	5.0000	5.0000	3.6200	2021-08-10	2026-08-12	CNY	公募
21 创鸿 02	私募债	2021-07-16	12.3000	5.0000	6.2000	2021-07-15	2026-07-16	CNY	私募
22 创鸿资产 PPN002	定向工具	2022-08-30	2.5000	3.0000	4.0900	2022-08-29	2025-08-30	CNY	私募
22 创鸿资产 PPN001	定向工具	2022-08-10	0.6000	3.0000	4.3600	2022-08-09	2025-08-10	CNY	私募
21 创鸿资产 PPN001	定向工具	2021-10-29	4.0000	3.0000	6.4500	2021-10-28	2024-10-29	CNY	私募
19 创鸿 01	私募债	2019-10-21	5.0000	5.0000	4.8000	2019-10-18	2024-10-21	CNY	私募
23 创鸿 D1	私募债	2023-02-28	2.4000	1.0000	5.1000	2023-02-27	2024-02-28	CNY	私募
21 高港次	证监会主管 ABS	2021-02-26	0.5000	3.0000	0.0000	2021-02-26	2024-02-26	CNY	私募
21 高港 A3	证监会主管 ABS	2021-02-26	3.0000	3.0000	6.9000	2021-02-26	2024-02-26	CNY	私募
23 创鸿资产 PPN001	定向工具	2023-01-05	5.0000	0.4932	5.8500	2023-01-03	2023-07-04	CNY	私募
22 创鸿 D2	私募债	2022-06-21	5.6000	1.0000	3.9100	2022-06-17	2023-06-21	CNY	私募
21 创鸿 01	私募债	2021-05-07	9.5000	5.0000	6.5000	2021-04-30	2026-05-07	CNY	私募

(十) 征信查询及诉讼情况

经人行征信系统查询，截至 2022 年 6 月 27 日，公司所有借款均到期还本、按期付息，在公开市场无信用违约记录。

经查询“全国法院被执行人信息查询”，江苏创鸿无被执行情况。



综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:	<input type="text" value="江苏创鸿资产管理有限公司"/>
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="ayal"/>  <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 江苏创鸿资产管理有限公司 相关的结果。

经查询“中国裁判文书网”，江苏创鸿无涉诉情况。

(十一) 融资平台认定

经查询我司最新发布的融资平台名单，江苏创鸿属于非平台名单内。

五、资金用途介绍

信托资金用于偿还交易对手的金融机构借款，具体详情暂定如下，具体用途根据放款时间进行调整。

1、借款人：泰州市高港高新区开发建设有限责任公司

借款机构：恒丰银行南京分行

借款余额：9200 万元

起止日期：2022 年 7 月 25 日至 2023 年 7 月 24 日

还款计划：

还款日期	还款金额
2023 年 7 月 24 日	9200 万元
合计	9200 万元

2、借款人：泰州市高港高新区开发建设有限责任公司

借款机构：南京银行泰州高港支行

借款余额：21970 万元

起止日期：2020 年 12 月 25 日至 2023 年 12 月 22 日

还款计划：

还款日期	还款金额
2023 年 12 月 22 日	21970 万元
合计	21970 万元

以上拟置换债务不涉及公司隐性债务。

七、结论

(一) 医药高新区（高港区）经济发展良好，国内生产总值更上一层楼，排名全市第三。

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。**2022年（医药高新区）高港区国内生产总值超越兴化市成为泰州市第三。**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) 交易对手资产规模较大，偿债能力较强

交易对手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土地改造、园区经营、安置房建设和商品销售业务。根据联合资信评估股份有限公司2022年6月17日出具的跟踪评级报告，高港高新主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，YY评级为7。截至2022年9月末，公司总资产为155.12亿元，资产排名在泰州医药高新区融资平台中位列第8，净资产为62.21亿元，资产负债率59.89%，综合实力强，具备充足的清偿能力。

(三) 担保人资产规模大，是高港区重要的基础设施建设主体，资产实力强，具备担保能力

担保人江苏创鸿资产管理有限公司是高港区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。根据中诚信国际信用评级有限责任公司2022年7月28日出具的跟踪评级报告，江苏

创鸿主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，公司 YY 等级 7+。截至 2022 年 9 月末，江苏创鸿总资产为 654.04 亿元，净资产为 244.31 亿元，资产负债率 62.65%。担保人资产实力强，具备担保能力。